

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. September 2020

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaften Hagenholzstrasse 85a und 85b (Campus Glattal), Quartier Seebach, Miete und Einbau Sekundarschule, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

An der Hagenholzstrasse im Quartier Seebach sollen zwei Bürogebäude gemietet und zu Schulraum für 15 Sekundarklassen ausgebaut werden. Mit dieser Lösung kann auf das Wachstum der Schülerinnen- und Schülerzahlen zeitgerecht reagiert und auf zusätzliche «Züri Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) verzichtet werden.

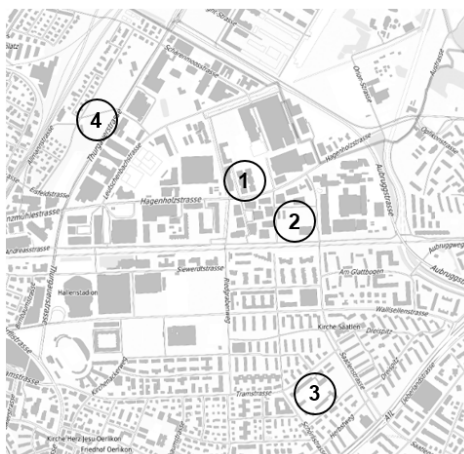
Die Erstellungskosten belaufen sich gemäss Machbarkeitsstudie auf Fr. 13 830 000.–. Einschliesslich Reserven beträgt der Objektkredit Fr. 17 980 000.–. Die jährliche Nettomiete beläuft sich auf Fr. 1 420 592.– (einschliesslich Fr. 7200.– für den Aussenraum).

Damit das Bauprojekt ohne längeren Unterbruch weiterbearbeitet werden kann, erhöht der Stadtrat die bereits bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 940 000.– (in der eine allfällige Entschädigungszahlung von Fr. 500 000.– an die Vermieterin enthalten ist für den Fall, dass das Vorhaben nicht zustande kommt) um Fr. 1 060 000.– auf Fr. 2 000 000.–.

2. Ausgangslage

In den Quartieren Leutschenbach, Saatlen und Oerlikon ist in den kommenden Jahren mit einem erheblichen Bevölkerungswachstum zu rechnen, insbesondere nach dem Abschluss der Autobahn-Einhausung Schwamendingen und von grossen Wohnbauprojekten (Ersatzneubauten von Baugenossenschaften, z. B. auf dem Dreispitz-Areal mit 900 Wohnungen, und Umnutzung von Gewerbebrachen zu Wohnarealen).

Zur Schaffung des notwendigen Schulraums sieht die «Teilportfoliostrategie 2018 Volksschulbauten» (STRB Nr. 321/2019) eine neue Schulanlage an der Thurgauerstrasse (2024), den Ersatzneubau für die Schulanlage Saatlen (2027) und die neue Sekundarschulanlage Im Isengrund mit einem Kapazitätszuwachs von insgesamt 46 Klassen (ohne Kindergärten, plus zwei Sekundarklassen der Heilpädagogischen Schule) vor.



- 1 Hagenholzstrasse 83/85 (Campus Glattal)
- 2 Schulanlage Leutschenbach
- 3 Schulanlage Saatlen
- 4 Schulanlage Thurgauerstrasse (geplant)

In den Schulkreisen Glattal und Schwamendingen waren zudem für die kommenden Jahre bis zu acht zusätzliche ZM-Pavillons für die Abdeckung des Schulraumbedarfs von Primar- und Sekundarschule vorgesehen. Damit könnten Raumkapazitäten für rund 25 Klassen geschaf-

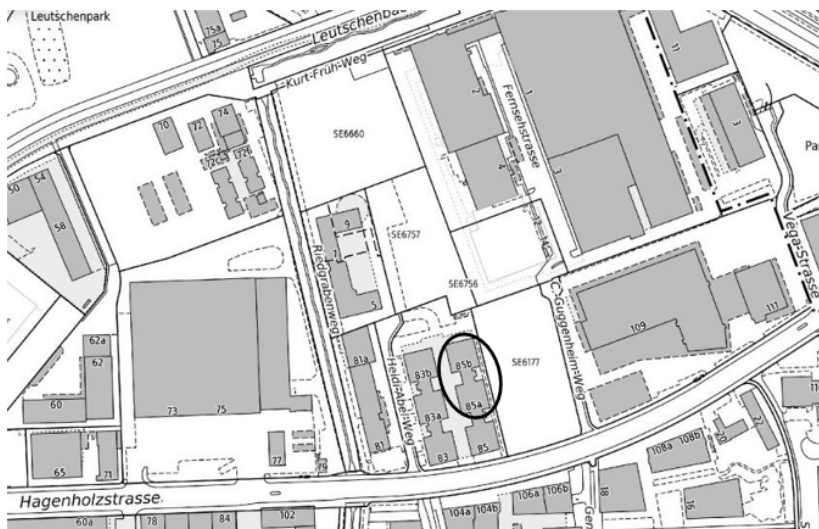
fen werden. Der Bau von ZM-Pavillons ist allerdings von Gemeinderat und Öffentlichkeit zunehmend kritisiert worden, da Pavillons die Frei-, Sport- und Spielflächen auf Schulanlagen einschränken können. Unter anderem forderte der Gemeinderat den Stadtrat mit dem Postulat GR Nr. 2018/482 auf, geeignete Büro- oder andere Gebäude als Schulraumsersatz für eine beschränkte Zeit zu mieten.

Als Alternative zur Erstellung von ZM-Pavillons auf bestehenden Schulanlagen bietet sich die Miete von Büroflächen an der Hagenholzstrasse (Bürogebäude Campus Zürich) an. Diese Flächen sollen ausgebaut und als Schulraum für 15 Sekundarklassen dienen. Vorteile:

- Verzicht auf drei bis vier dreigeschossige ZM-Pavillons und Erhalt von Freiflächen auf bestehenden Schulanlagen
- Entlastung der nahe gelegenen Schulhäuser
- allenfalls provisorische Entlastung für die Primarschule Apfelbaum bis zum Bezug des Schulhauses Thurgauerstrasse
- langfristige Sicherung von Schulraumflächen in boomendem Wachstumsquartier, mit Flexibilität für die Zukunft (Reserveflächen)
- Handlungsspielraum für ein allfälliges schnelleres Wachstum der Schülerinnen- und Schülerzahlen

3. Liegenschaften Hagenholzstrasse 85a und 85b

Die Bürogebäude Hagenholzstrasse 85a und 85b befinden sich wie die Gebäude 85, 83, 83a und 83b auf dem Grundstück SE6175, das dem Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) zugeteilt und bis 2062 im Baurecht an die PKRE AG, Rotkreuz, abgegeben ist. Die im Jahr 2000 erstellte Überbauung wurde bis 2018 vollumfänglich von der Firma Lafarge-Holcim Ltd genutzt. Nach der Verlegung des Hauptsitzes verblieb einzig der Sitz der Holcim (Schweiz) AG an der Hagenholzstrasse 83.



Die für die Schule zu mietenden und umzubauenden Räume befinden sich in den Gebäuden an der Hagenholzstrasse 85a und 85b, wobei das Gebäude 85b vollständig und im Gebäude 85a das Auditorium im Erdgeschoss (EG) sowie das 4. bis 7. Obergeschoss (OG) genutzt werden sollen.

Nördlich an den Campus Züri.ch grenzt das städtische Grundstück SE6757 (im Finanzvermögen von LSZ), auf welchem die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) einen Neubau plant. Auf der östlichen Seite plant die Swiss Life ein Wohnhochhaus.

4. Mieten

4.1 Campus.Züri

Die Mietlösung im Campus Züri.ch ermöglicht es, kurzfristig den dringend benötigten Schulraum zu schaffen. Passende Angebote dieser Art sind im Markt beschränkt.

Die von der PKRE AG, Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz, an der Hagenholzstrasse 85, 8050 Zürich, zu mietende Bürofläche im Haus A im EG (Nebenraum Auditorium zu 100 Prozent) und vom 4. bis 7. OG und im Haus B vom EG bis 7. OG umfasst insgesamt 4627 m². Zudem werden ein Auditorium im EG (Belegungsanteil 80 Prozent), Lagerflächen im Untergeschoss, ein Pausenplatz, Treppenhausflächen zur exklusiven Nutzung und zwei Einstellplätze gemietet.

Die jährlichen Nettomietkosten betragen Fr. 1 413 392.– (EG bis 7.OG: Ø Fr. 260.– pro Quadratmeter und Jahr) zuzüglich Nebenkosten. Mit der Vermieterschaft konnte ein Mietvertrag mit folgenden Hauptbestimmungen vorbereitet werden:

Bürofläche	Fläche in m ²	Mietzins/m ² /p.a.	Total Mietzins p.a.
7. Obergeschoss			
Hagenholzstrasse 85a	238	260	61 880
Hagenholzstrasse 85b	203	260	52 780
6. Obergeschoss			
Hagenholzstrasse 85a	411	260	106 860
Hagenholzstrasse 85b	415	260	107 900
5. Obergeschoss			
Hagenholzstrasse 85a	411	260	106 860
Hagenholzstrasse 85b	415	260	107 900
4. Obergeschoss			
Hagenholzstrasse 85a	411	260	106 860
Hagenholzstrasse 85b	415	260	107 900
3. Obergeschoss			
Hagenholzstrasse 85b	415	260	107 900
2. Obergeschoss			
Hagenholzstrasse 85b	415	260	107 900
1. Obergeschoss			
Hagenholzstrasse 85b	415	260	107 900
Erdgeschoss			
Hagenholzstrasse 85a (abtrennbarer Nebenraum Auditorium exklusiv), Belegungsanteil 100 %	48	320	15 360
Hagenholzstrasse 85b	415	260	107 900
Zwischentotal 1	4 627		1 205 900
Hagenholzstrasse 85a (Auditorium ausgebaut) Belegungsanteil 80 %	352	320	90 112
Lagerfläche im UG	345	100	34 500
Treppenhaus / Verkehrsfläche zur exkl. Nutzung	320	100	32 000
2 Parkplätze im UG			4 320
Aussenraum	776	60	46 560
Zwischentotal 2			207 492
Total Nettomietzins			1 413 392
Nebenkosten akonto	4 899	35	171 465
Nebenkosten pauschal (Lager)	345	10	3 450
Total Bruttomietzins pro Jahr			1 588 307

Als Nebenkosten fallen die üblichen Positionen wie Heiz-/Warmwasserkosten, Hauswartung, Lüftung, Wasser-/Abwasserkosten, Reinigung usw. an, die jährlich abgerechnet werden. Der Mietzins ist jeweils monatlich zum Voraus zahlbar.

Die als Büroräume ausgebauten Flächen werden von der Stadt im heutigen Zustand übernommen, auf eigene Kosten rückgebaut und entsprechend den schulbetrieblichen Anforderungen durch das Amt für Hochbauten ausgebaut. Die Miete beginnt am 1. Februar 2021. Der Vertrag wird unbefristet auf eine Mindestdauer von 15 Jahren und 8 Monaten abgeschlossen, d. h. frühester Kündigungstermin ist Ende September 2036. Anschliessend kann der Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten auf jeweils Ende September gekündigt werden. Von der politischen Absicht her ist das Mietverhältnis auf Dauer ausgerichtet. Sollten die für die Nutzung notwendigen öffentlich-rechtlichen Bewilligungen nicht erteilt werden, kann der Mietvertrag durch die Stadt einseitig mit einer Frist von drei Monaten auf Ende 2021 gekündigt werden. Der Stadt steht die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um einmal fünf Jahre zu. Sofern bei Ausübung der Option keine Einigung zwischen Stadt und Vermieterin über den neu festzulegenden Grundmietzins zustande kommt, wird dieser für beide Parteien mit einem gemeinsamen Auftrag durch ein unabhängiges Bewertungsunternehmen festgesetzt.

Die Nettomiete kann während der gesamten festen Laufzeit zu 80 Prozent den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Zum Zeitpunkt des Mietbeginns werden der Stadt die Mieträume für den Rück- und Ausbau übergeben. Während der Periode vom Februar 2021 bis Juni 2021 werden der Stadt lediglich die Nebenkosten verrechnet. Die Mietzinszahlungspflicht beginnt am 1. Juli 2021.

Die Stadt ist ermächtigt, den Mietvertrag auf eigene Kosten für die Mindestlaufzeit von 15 Jahren und bei Ausübung der Option für weitere 5 Jahre im Grundbuch vormerken zu lassen.

Bei einem späteren Auszug besteht für die Stadt auf Verlangen der Vermieterin eine Teilrückbauverpflichtung (im Mietobjekt können folgende Ausbauten und Installationen belassen werden: Küchenmöbel/-geräte, WC-Anlagen, abgehängte Akustikdecke, Lüftungsanlage mit Steigstrang). Immobilien Stadt Zürich (IMMO) rechnet mit einem Erfahrungswert von Fr. 100.– pro Quadratmeter für den Rückbau, d. h. Kosten von etwa Fr. 550 000.–.

Der Mietzins von rund Fr. 260.– pro Quadratmeter und Jahr befindet sich auf gleicher Höhe wie der 50-Prozent-Quantil gemäss Angebotsmieten IMMO-Monitoring 2020/2 von W&P, unter dem Medianwert von Fr. 290.– pro Quadratmeter und Jahr gemäss Angebotsmieten CSL 2020 und leicht unter dem 50-Prozent-Quantil von Fr. 265.– pro Quadratmeter und Jahr von JLL 2020.

Der Abschluss des Mietvertrags bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat. Die Frist von der Einigung zum Mietvertrag bis zum Mietbeginn ist aufgrund des politischen Entscheidungsprozesses lang (rund 10 Monate) und risikobehaftet. Sofern diese Genehmigung nicht zustande kommt, verpflichtet sich die Stadt zur Zahlung einer pauschalen Entschädigung von Fr. 500 000.– an die Vermieterschaft für entgangene Mieteinnahmen. Den Kredit für eine all-fällige Entschädigung hat der Vorsteher des Hochbaudepartements (VHB) mit Verfügung Nr. 200271 am 26. Juni 2020 bewilligt.

4.2 Aussenraumflächen

Die Aussenräume auf dem Campus Glattal sind minimal dimensioniert. Aus diesem Grund soll ein «Spickel» plus ein 5 Meter breiter Streifen des im städtischen Finanzvermögen befindlichen Grundstücks SE6757 für die Schule genutzt werden. Die Bebaubarkeit und eine gute Erschliessung des Grundstücks, das langfristig für einen Neubau der SAW vorgesehen ist (siehe Kapitel 3), sind damit weiterhin gegeben.

Die Fläche von 425 m², Teil von Grundstück SE6757, wird von LSZ ab 1. Juli 2021 zu einem Mietzins von Fr. 7200.– pro Jahr unbefristet für eine Mindestvertragsdauer bis 30. September 2036 und mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten auf Ende September überlassen.

5. Betriebskonzept und Raumprogramm

5.1 Schule und Betreuung

Im Hinblick auf die flächendeckende Einrichtung von Tagesschulen in der Stadt Zürich im Jahr 2025 wird der Campus Glattal so geplant, dass die Anforderungen an eine Tagesschule erfüllt sind. Eine sinnvolle und durchlässige Raumgestaltung von Lern- und Betreuungsräumen soll die Mehrfachnutzung von Räumen ermöglichen.

Die Klassenzimmer werden in fünf Clustern organisiert: Jeder Cluster umfasst drei Klassenzimmer und Gruppenräume, die untereinander mit grossen Verbindungstüren oder flexiblen Trennwänden verbunden werden, damit die Räume im Rahmen des SOL-Projekts (Selbst organisiertes Lernen) flexibel zusammengeschaltet werden können.

Alle 15 Sekundarklassen werden in der Schule verpflegt und betreut. Die Verpflegung findet zentral in der Mensa (in mehreren Räumen) in Schichten als «Open restaurant» statt. Die Mahlzeiten werden in der zentralen Regenerierküche aufbereitet.

Nach dem Essen verteilen sich die Jugendlichen auf die Aufenthaltsräume: Vorgesehen ist ein grosser zentraler Aufenthaltsraum im EG des Turms 85b, im Weiteren Zonen zum Arbeiten, Spielen und Erholen. Zum Teil können auch die Gruppenräume in den Klassenclustern als Aufenthaltsraum für ruhigere Aktivitäten (z. B. Lesen, Hausaufgaben usw.) dienen, ebenso die Handarbeits- und Werkenräume.

Die Schule kann den bereits bestehenden Mehrzwecksaal im Turm 85a mitbenutzen. Neben Veranstaltungen mit grösseren Gruppen können dort auch Sitzungen und Elterngespräche stattfinden.

Im Teamzimmer werden für die Lehr- und Betreuungspersonen ein Aufenthalts- und Pausenraum, ein Vorbereitungsbereich mit rund 10 Arbeitsplätzen und Teile der Sammlung (z. B. Lehrerbibliothek) eingerichtet.

	Anzahl Räum	m ² / Raum	Total m ²
Schule und Betreuung			
Klassenzimmer	15	72	1080
Gruppenräume	10	18–36	180–360
Aufenthalts-/Betreuungsräume	2		180
Räume für Handarbeit, Werken, Naturkunde und Informatik (mit Materialräumen)	7	18 / 72 / 108	666
Schulküche inkl. Vorrats- und Putzraum	2	108	216
Mensa	3		158
Regenerierküche mit Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung	6	12–36	102
Bibliothek/Mediathek	1	90	90
Schulpersonalbereich			
Teamzimmer inkl. Teeküche und Aufenthalt	1	144	144
Büros Schulleitungen, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung	4	18	72
Besprechungsraum	1	18	18
Garderoben Küchenpersonal inkl. WC	2	9	18
Archiv-, Material- und Lagerräume	1	135	135
Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik			
Hausdiensträume (Büro, Werkstatt, Wäsche)	3	9–18	39

Lager Mobiliar	1	36	36
Putz- und Lagerräume (inkl. Sport)	8	6 – 36	93
Garderobe SpetterInnen	1	18	18
Gebäudetechnikräume (inkl. Sport)	2	24 / 36	60
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften)		3–6	123

5.2 Sportanlagen

In der Schulanlage Campus Glattal kann aufgrund fehlender Räume kein Sport unterrichtet werden. Mit der Messehalle 9 gibt es aber in 15 Minuten Gehdistanz zum Campus Glattal die Möglichkeit, Sporthalleninfrastruktur zu nutzen. Die im EG liegende Halle 9.1 wird in einem separaten Projekt für den schulischen und ausserschulischen Sport umgebaut. Sie kann künftig als Ausweichstandort für verschiedene Schulen dienen (u. a. für die Fachschule Viventa, die Schule Saaten während den Bauarbeiten, den Campus Glattal).

Im unmittelbaren Aussenbereich der Schulanlage Campus muss auf einen Allwetterplatz (in üblicher Grösse), ein Rasenspielfeld sowie auf eine Lauf- und Sprunganlage verzichtet werden. Es ist davon auszugehen, dass Synergien mit dem nahegelegenen Rasenspielfeldbetrieb Neudorf Oerlikon gefunden werden.

5.3 Aussenanlagen

Die Aussen- und Pausenräume sind im Nordosten der Schulanlage anstelle der Parkplätze vorgesehen. Unter Einbezug eines Teils des städtischen Grundstücks SE6757 wird ein altersgerechter und vielseitiger Aussenraum mit Aufenthalts- und Ballspielangeboten (Pausen- und Allwetterplätze) realisiert.

Aussenbereich	m²
Pausenbereich	480
Allwetterplatz	420
Parkplätze	Anzahl
Parkplätze *	2
Velo-Abstellplätze	70

* Für die Schule werden zwei Parkplätze fix gemietet. Im Weiteren stehen Besucherparkplätze zur Verfügung. Bei Bedarf können die Lehrerinnen und Lehrer weitere Parkplätze persönlich mieten.

6. Bauprojekt

Gemäss der Machbarkeitsstudie von Eloise C. Baumann Architekten, Zürich, vom Juni 2020 eignet sich das Mietobjekt unter Einbezug der gebäudetechnischen Aspekte für das geforderte Raumprogramm. Die Grundinfrastruktur der Mietflächen ist mehrheitlich tauglich für Standardschulnutzungen. WC-Anlagen sind in ausreichendem Mass vorhanden. Geplant sind folgende bauliche Massnahmen:

- Die Bürounterteilungen aus Gipswänden, die abgehängten Decken und die Teeküchen werden vollständig rückgebaut.
- Für die Schule wird neu von Norden her ein direkter Zugang ins EG des Trakts 85b geschaffen, wo eine Pausenhalle, ein Aufenthaltsraum und die Bibliothek angeordnet werden. Das Treppenhaus zwischen 85a und 85b dient der alleinigen Nutzung der Schule. Die Absturzsicherungen werden den neuen Bedürfnissen angepasst.
- Im Trakt 85b findet auf 5 Obergeschossen je ein Klassen-Cluster Platz, bestehend aus 3 Klassenzimmern und 2 Gruppenräumen mit Verbindungstüren. Ebenfalls im Trakt 85b werden Teamzimmer, Handarbeits- und Informatikräume eingerichtet. Für diese Räume genügt die bestehende Lüftungsanlage. Die Räume werden ab der Steigzone neu mit Zuluft und Abluft erschlossen.

- Die Räume mit einem erhöhten Lüftungsbedarf (Regenerierküche für die Betreuung, Schulküchen, Naturkunde, Werken und eventuell Mensa) sind im Trakt 85a eingeplant, wo sie von einer neu zu schaffenden Lüftungszentrale im Dachgeschoss versorgt werden.
- Das Gebäude ist grossflächig verglast. Um ganzjährig angemessene Raumtemperaturen für den Schulbetrieb sicherzustellen, werden im Winter die bestehenden Radiatoren an den Fassaden genutzt. Im Sommer braucht es nebst der gekühlten Zuluft eine zusätzliche Kühlung über die Decken. Anstelle der vorhandenen Kühldecken sind neue Kühlsegel geplant, die weniger Raumhöhe konsumieren.
- Die Elektroinstallationen (Starkstrom, Schwachstrom, Beleuchtung) auf den Geschossen werden ab den bestehenden Steigzonen neu erstellt. Die Verteilungen erfolgen in den bestehenden Doppelböden.
- Für die Anschlüsse der Regenerierküche, der Schulküchen, der Naturkunde- und Werkräume sowie der Schulwandbecken in den Klassenzimmern werden die Sanitärinstallationen ab den Steigzonen ergänzt.
- Die Fassaden und der Sonnenschutz mit Rafflamellenstoren sind in gutem Zustand. Sie gehören zum vermietetseitigen Grundausbau. Allenfalls müssen die Sonnenschutzsteuerungen den Bedürfnissen der Schule angepasst werden.
- Für die Einrichtung der Schulnutzungen müssen die nötigen Trennwände und Innentüren neu erstellt werden. Es sind Leichtbauwände mit Verglasungen an den betrieblich notwendigen Stellen geplant.
- Sämtliche Oberflächen in den Schulräumen werden erneuert. Es sind neue Boden- und Wandbeläge sowie neue Akustikmassnahmen an den Decken vorgesehen.
- Die Aussenanlagen werden gemäss den Ausführungen im Abschnitt 5.3 angepasst.

7. Baukosten

Aufgrund des Termindrucks liegt für die Umbaumaassnahmen zum Zeitpunkt der Weisungserstellung weder ein Bauprojekt noch ein Kostenvoranschlag vor. Auf Basis der Machbarkeitsstudie von Eloise C. Baumann Architekten hat das Amt für Hochbauten eine Kostengrobschätzung (± 25 Prozent) erstellt. Der im Vergleich zu einem detaillierten Kostenvoranschlag (± 10 Prozent) verminderten Genauigkeit wird mit einer erhöhten Reserve (30 Prozent) begegnet. Für die Bauarbeiten ist mit Erstellungskosten von Fr. 13 830 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind die Mehrwertsteuer sowie der Projektierungskredit von Fr. 1 500 000.– (siehe Abschnitt 9). Der Gesamtkredit von Fr. 17 980 000.– (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

BKP	
1 Vorbereitungsarbeiten	600 000
2 Gebäude	9 560 000
3 Betriebseinrichtungen	220 000
4 Umgebung	940 000
5 Baunebenkosten	610 000
9 Ausstattung	1 900 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	13 830 000
6 Reserven (30%)	4 150 000
Objektkredit	17 980 000

Stichtag der Preise: 1. April 2020

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 4 760 000.–. Davon entfallen rund Fr. 1 595 000.– auf die Miete, Fr. 1 292 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 873 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Nettomiete	1 420 000
Nebenkosten	175 000
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,625 %*, Nettoinvestitionen Fr. 17 980 000.–	292 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre auf Fr. 14 216 000.–)	431 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre auf Fr. 286 000.–)	14 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre auf Fr. 1 008 000.–)	61 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre auf Fr. 2 470 000.–)	494 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	231 000
Personelle Folgekosten	
1650 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 980 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	177 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-515 000
Total	4 760 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020

9. Erhöhung des Projektierungskredits

Mit Verfügung Nr. 200271 vom 26. Juni 2020 bewilligte der Vorsteher des Hochbaudepartements einen Kredit von Fr. 940 000.–. Dieser setzt sich zusammen aus einer ersten Projektierungskredittranche von Fr. 440 000.– und der Eventualverpflichtung von Fr. 500 000.– (allfällige Entschädigungszahlung an die Vermieterin für den Fall, dass das Vorhaben nicht zustande kommt, siehe Abschnitt 1). Die Projektierungskredittranche wird vor einer Entscheidung des Gemeinderats zum Objektkredit und zur Miete ausgeschöpft sein. Um die Projektierung dieses zeitkritischen Geschäfts vorantreiben zu können, bewilligt der Stadtrat in seiner Kompetenz eine Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 1 060 000.– auf Fr. 2 000 000.–.

	bewilligt 26.06.2020	Erhöhung beantragt	Total
Honorare extern (Architektur, SpezialistInnen usw.)	331 000	809 000	1 140 000
Projektmanagement AHB	40 000	140 000	180 000
Nebenkosten	24 000	21 000	45 000
Reserven / Rundung	45 000	90 000	135 000
Eventualverpflichtung	500 000		500 000
Total Projektierungskredit	940 000	1 060 000	2 000 000

10. Termine

Bauprojekt	Juli 2021
Rückbau, Umbauten	September 2021 – Mai 2023
Bezug	August 2023

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben werden mit dem Budget 2021 beantragt. Das Bauvorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 vorgemerkt.

Der Gemeinderat ist sowohl zuständig für die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als zwei Millionen Franken bis zu 20 Millionen Franken (gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]) als auch für den Abschluss von Miet- und

Pachtverträgen mit einem von der Stadt zu leistenden jährlichen Zins von über Fr. 200 000.– in ein und derselben Liegenschaft (Art. 41 lit. n GO).

Die Erhöhung des Projektierungskredits (einschliesslich Eventualverpflichtung von Fr. 500 000.–) von Fr. 940 000.– auf Fr. 2 000 000.– fällt in die Zuständigkeit des Stadtrats, der gemäss Art. 39 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck von einer Million bis zwei Millionen Franken bewilligen kann.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der PKRE AG, Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz, einen Mietvertrag über die Flächen im Untergeschoss bis 7. Obergeschoss sowie für den Aussenraum gemäss Erwägungen an der Hagenholzstrasse 85a und 85b, 8050 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 1 413 392.– zuzüglich Nebenkosten abzuschliessen. Die Miete ist indexiert und kann zu 80 Prozent den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Mietbeginn erfolgt am 1. Februar 2021, die Mietzinszahlungspflicht am 1. Juli 2021. Der Vertrag wird unbefristet für eine Mindestdauer von 15 Jahren und acht Monaten, d. h. bis mindestens Ende September 2036 mit einer anschliessenden Kündigungsfrist von 24 Monaten auf Ende September abgeschlossen (einschliesslich eine unechte Option zur Verlängerung um fünf Jahre).**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf danzumal die unechte Option für die Verlängerung des Mietverhältnisses vom 1. Oktober 2036 bis 30. September 2041 gemäss Ziffer 1 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 150 000.– auszuüben.**
- 3. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf nach Ablauf der Mindestdauer und Ablauf der Verlängerungsdauer (30. September 2036 bzw. 30. September 2041) den Mietvertrag unbefristet weiterzuführen, kündbar mit einer Frist von 24 Monaten auf Ende September.**
- 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit Liegenschaften Stadt Zürich eine stadtinterne Überlassung für 425 m² (Teil der im Finanzvermögen befindlichen Parzelle SE6757) zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 7200.– abzuschliessen.**
- 5. Für den Einbau einer Sekundarschule in die Liegenschaften Hagenholzstrasse 85a und 85b, 8050 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 17 980 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti