



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 7. Februar 2024

GR Nr. 2024/54

Immobilien Stadt Zürich, Schaffhauserstrasse 315, Einbau Pädagogisches Fachzentrum, neue einmalige Ausgaben, Kreditübertragung

1. Zweck der Vorlage

Für die zentrale Erbringung von sonderschulischen Dienstleistungen sowie Leitungs- und Koordinationsaufgaben soll ein Pädagogisches Fachzentrum (PFZ) Sonderschulen eingerichtet werden. Dazu wurden in einem ersten Schritt an der Baumackerstrasse 42 Räume bereitgestellt. Der Stadtrat hat dafür mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 390/2022 zwei Millionen Franken bewilligt. Der zweite Teil des Pädagogischen Fachzentrums soll nun an der Schaffhauserstrasse 315 entstehen. Der jährliche Mietzins dafür beträgt Fr. 137 448.–. Für die baulichen Massnahmen und die Ausstattung ist ein Ausführungskredit von Fr. 2 674 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

Gemäss § 33 Volksschulgesetz (VSG, LS 412.100) ist die Stadt verpflichtet, alle Kinder und Jugendlichen wenn immer möglich in der Regelklasse zu schulen. Wenn besonderer Förderbedarf besteht, wird dieser primär integriert in der Regelschule umgesetzt. Entsprechend werden auch Angebote der Sonderschulen und Therapien verteilt über das gesamte Stadtgebiet, möglichst in Schulnähe, erbracht.

Wichtige sonderschulische Dienstleistungen wie Abklärungen und Beratungen sowie heilpädagogische Leitungs- und Koordinationsaufgaben sollen jedoch zentral angeboten werden. Dafür hat der Stadtrat die Miete und den Einbau eines PFZ an der Baumackerstrasse 42 bewilligt (STRB Nr. 390/2022). Diese Räume wurden Anfang Juli 2023 in Betrieb genommen und beherbergen die Leitung der Heilpädagogischen Schule (HPS) sowie Schulungs- und Beratungsräume und -angebote für Lehrpersonen.

In einer zweiten Etappe sollen nun die beiden Fachstellen Logopädie und Psychomotorik an der Schaffhauserstrasse 315 zentralisiert werden. Diese sind aktuell in der Schule Kanzlei resp. an der Rämistrasse 39 untergebracht. Mit den steigenden Schulkinderzahlen wächst jedoch auch der Abklärungs- und Therapiebedarf. Dies und eine Umstrukturierung der Zuständigkeit von der HPS zu den Fachstellen hat bei Letzteren zu einer höheren Mitarbeitendenzahl geführt. An der Schaffhauserstrasse kann dieser gestiegene Flächenbedarf aufgefangen werden. Ausserdem kann mit der Zentralisierung der Fachstellen das Mietverhältnis an der Rämistrasse aufgegeben und im Schulhaus Kanzlei das oberste Stockwerk für schulische Nutzungen zur Verfügung gestellt werden.



Standorte PFZ Fachzentrum Sonderschulen in Zürich Oerlikon

Die Aufteilung des PFZ Sonderschulen auf die beiden Standorte Baumackerstrasse 42 und Schaffhauserstrasse 315 erlaubt eine ideale Ausrichtung auf die unterschiedlichen Zielgruppen. Das PFZ Baumackerstrasse bietet Dienstleistungen für Lehr- und Fachpersonen: sie haben dort die Möglichkeit zur Vernetzung und Informationsbeschaffung, es finden Schulungen und Beratungen statt und Hilfsmittel können bezogen werden. Zudem ist die Leitung der HPS hier untergebracht. An der Schaffhauserstrasse befinden sich die Büros der Fachstellen. Nebst der Organisation und Koordination der Arbeit finden auch Abklärungen und Beratungen statt. Der Schulunterricht wird aber weiterhin dezentral in Schulnähe erteilt. Beide Standorte können unabhängig voneinander betrieben werden. Sie führen je eine Fachbibliothek und stellen Schulungs- und Sitzungsräume zur Verfügung.

Es sollen Räume im 2. und 3. Obergeschoss (OG) der Schaffhauserstrasse 315 angemietet werden. Im 2. OG wird die Abklärungsstelle Logopädie und Sonderschulen untergebracht. Dort werden Abklärungen und Beratungen für Kinder und Eltern stattfinden. Im 3. OG werden mehrere Büros und drei Besprechungsräume eingebaut. Um die Vertraulichkeit von Gesprächen zu gewährleisten, wird auf eine Grossraumsituation verzichtet und die Räume entsprechend gedämmt. Zudem werden ein Schulungsraum mit Fachbibliothek, das Sekretariat Therapien und ein Teambereich mit Teeküche Platz finden.

3. Miete

Der Mietvertrag für die Schaffhauserstrasse 315 bezieht sich auf eine Fläche von rund 473 m², davon 81 m² im 2. OG und 392 m² im 3. OG, sowie einem Lagerraum im 2. Untergeschoss (UG) von rund 50 m² (total etwa 520 m²).

Der jährliche Nettomietzins für die Mietfläche im ausgebauten Zustand beträgt Fr. 137 448.– (Fr. 263.– pro m² und Jahr) und ist indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand Dezember 2023 mit 106.2 Punkten, Basis Dezember 2020 = 100). Des Weiteren ist für die Flächen ein Nebenkostenkonto von jährlich Fr. 5874.– zu bezahlen.

Die Miete beginnt am 1. Dezember 2024 und wird mit einer Mindestdauer von 10 Jahren und 4 Monaten abgeschlossen. Der Stadt steht ein echtes Optionsrecht für eine Verlängerung der



3/6

Vertragsdauer um fünf Jahre zu, d. h. bis am 31. März 2040. Das Optionsrecht ist 18 Monate vor Ende der Mindestvertragsdauer auszuüben. Weiter steht ein echtes Optionsrecht für eine Verlängerung der Vertragsdauer um weitere 5 Jahre zu, d. h. insgesamt bis am 31. März 2045. Die Miete ist von der politischen Absicht her auf Dauer ausgelegt.

Gemäss Schätzungsprotokoll der städtischen Schätzungskommission vom 16. Dezember 2022 liegt der Mietpreis für Büroflächen im Kreis 11 bei Fr. 280.– pro m² und Jahr. Somit liegt die ausgehandelte Miete von Fr. 263.– pro m² und Jahre etwas unterhalb des Durchschnittsmietzinses in diesem Quartier.

Die Stadt hat sich zur Zahlung einer Reservationszahlung und Vermarktungsentschädigung von insgesamt Fr. 213 079.– verpflichtet, damit die Mietflächen bis am 30. November 2024 exklusiv für die Stadt reserviert werden. Der Kredit von Fr. 213 079.– wurde am 18. Dezember 2023 von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) bewilligt.

4. Bauprojekt

Auf den Flächen im 2. und 3. OG sind folgende Massnahmen geplant:

Die Räume werden im vorgefundenen Zustand übernommen und – mit Ausnahme der Toilettenanlagen – in den Rohbau zurückgebaut. An verschiedenen Stellen wird der Rohboden auf Kosten des Vermieters auf einen nutzbaren Standard gebracht. In sämtlichen Räumen wird ein neuer Bodenbelag aus Linoleum verlegt.

In den tragenden Wänden sind mehrere Öffnungen geplant, wofür statische Abfangmassnahmen vorgesehen sind. Über den neuen Öffnungen werden Stahlträger eingebaut, die bei kleinen Öffnungen auf das bestehende Mauerwerk aufgelagert werden.

Im 2. OG werden drei Büros für die Abklärungsstelle Logopädie und Sonderschulen mit jeweils separatem Zugang vom Korridor eingebaut. Die bestehenden Toiletten im Treppenhaus – ein Herren-Personal-WC und ein behindertengerechtes Personal-WC – werden mitbenutzt.

Im 3. OG werden bestehende Wände rück- und teilweise verglaste Elemente eingebaut. Zur Oerlikonerstrasse hin werden mehrere abgetrennte Büros, zur Schaffhauserstrasse Sekretariat, Besprechungszimmer, Schulungsraum und Bibliothek eingerichtet. Die bestehende Kernzone mit einem Damen- und einem Herren-WC im Zentrum des Geschosses wird zu einer Gemeinschaftszone mit Nischen, Sitzbank und Teeküche erweitert. Das Herren-WC soll zu einem geschlechterneutralen behindertengerechten WC für Besuchende umgebaut werden. Das WC für Damen bleibt bestehen und dient dem Personal. Der Einbau von Glastrennwänden ermöglicht weite Sichtbezüge, gleichzeitig kann durch das Ziehen von Vorhängen mehr Privatsphäre geschaffen werden. Durch bewegliche Elemente wie Falttüren können die Räume flexibel auf die Bedürfnisse angepasst werden. Für vertrauliche Gespräche der Fachstellen- und Fachbereichsleitungen werden verschiedene Räume mit entsprechender akustischer Isolation ausgestattet.

Im Aussenraum sind 10–15 Veloabstellplätze und eine Haltemöglichkeit für den Invaliden- und Schultransport geplant. Am Eingang zur verkehrsberuhigten Oerlikonerstrasse wird für den barrierefreien Zugang eine Rampe mit Vordach eingerichtet.



4/6

Bei einem Teil der bestehenden Heizkörper werden Thermostatventile eingebaut. Um Auflagen des Umwelt- und Gesundheitsschutzes (UGZ) zu erfüllen, müssen einige Räume mechanisch belüftet werden. Die Lüftungsanlage wird im Technik- und Putzraum platziert, die Aus- und Fortluft wird über die vorhandene Steigzone via Dach geführt. Die Elektrounterverteilung im 3. OG ist veraltet und wird ersetzt. Es werden neue Elektroninstallationen für Lichtsteuerung, Netzwerkanschlüsse und Steckdosen ausgeführt. Zudem werden eine neue Beleuchtung nach den Minergiestandards, eine neue Netzwerkerschliessungsleitung sowie eine elektronische Schliessanlage eingebaut. An sämtlichen Decken sind Akustikpaneele vorgesehen, die zusammen mit den Leuchten und den weiteren Elektrokomponenten wie Bewegungsmelder usw. angeordnet werden. Zur Kennzeichnung der Fluchtwege müssen einzelne Rettungszeichenleuchten installiert werden. Die Anforderungen von Minergie-ECO werden eingehalten.

Die Erschliessungszone im 3. OG erfüllt im aktuellen Zustand nicht die Brandschutzanforderungen. Diese Anpassungen erfolgen seitens Eigentümerschaft in einem separaten Bauvorhaben.

5. Termine

Der Baubeginn ist auf das 1. Quartal 2025, die Fertigstellung auf Ende des 3. und die Übergabe auf das 4. Quartal 2025 vorgesehen.

6. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Ciriacidis Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 040 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Einschliesslich Reserven, Reservationszahlung und Vermarktungsentschädigung belaufen sich die Gesamtausgaben auf Fr. 2 674 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	76 000
2 Gebäude	1 428 000
5 Baunebenkosten	196 000
9 Ausstattung	340 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 040 000
Reserven (ca. 20 %)	420 000
Reservationszahlung und Vermarktungsentschädigung	213 079
Rundung	921
Kredit	2 674 000

Im Kreditbetrag ist der von der Direktorin von IMMO am 21. April 2023 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 292 000.– enthalten.

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten für das PFZ Schaffhauserstrasse belaufen sich auf etwa Fr. 445 000.–. Davon entfallen rund Fr. 138 000.– auf die Miete, rund Fr. 266 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 36 000.– auf zusätzliche betriebliche Folgekosten.



Mietkosten	Fr.
Nettomiete	137 448
Nebenkosten	5874
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 2 674 000.–	47 000
Abschreibungen	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 2 050 000.–)	137 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 410 000.–)	82 000
Betriebliche Folgekosten	
Dienstleistungen LHT	5000
Gebäudereinigung	31 000
Total	445 322
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	

8. Budgetnachweis

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt. Die im 2024 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2024 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei Millionen Franken ist das Bauvorhaben gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111) budgettechnisch als Einzelposition zu führen. Entsprechend sollen die Budgetkredite von Fr. 100 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) bzw. Fr. 60 000.– (Sachkonto 5060 00 000, Mobilien) vom Sammelkonto (4040) 500163, Einbauten in von der Stadt gemieteten Liegenschaften: Sammelkonto, budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung nach Art. 10 Abs. 2 Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) auf das Konto (4040) 500919, Schaffhauserstrasse 315, Einbau Pädagogisches Fachzentrum (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten bzw. Sachkonto 5060 00 000, Mobilien), übertragen werden:

IM-Position	Konto	Budget 2024 bisher Fr.	Kreditübertragung Fr.	Budget 2024 neu Fr.
(4040) 500163, Einbauten in von der Stadt gemieteten Liegenschaften: Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 040 000	–100 000	11 940 000
(4040) 500919, Schaffhauser-strasse 315, Einbau Pädagogisches Fachzentrum	5040 00 000, Hochbauten	0	100 000	100 000
(4040) 500163, Einbauten in von der Stadt gemieteten Liegenschaften: Sammelkonto	5060 00 000, Mobilien	150 000	–60 000	90 000
(4040) 500919, Schaffhauser-strasse 315, Einbau Pädagogisches Fachzentrum	5060 00 000, Mobilien	0	60 000	60 000

9. Zuständigkeit

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die Bewilligung der Kreditübertragung fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 10 FHVO i. V. m. § 115 Abs. 1 und 2 GG) und erfolgt gemäss Art. 37 lit. b GO unter Ausschluss des Referendums.



6/6

Für die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von mehr als Fr. 100 000.– bis Fr. 200 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e GO i. V. m. Art. 63 lit. d Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- Für den Einbau des pädagogischen Fachzentrums Schaffhauserstrasse 315 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 674 000.– bewilligt (Preisstand April 2023, Landesindex der Konsumentenpreise).**

Unter Ausschluss des Referendums:

- Im Budget 2024 (Institution [4040]) werden folgende Positionen angepasst:**

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500163, Einbauten in von der Stadt gemieteten Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 040 000	11 940 000
(4040) 500919, Schaffhauserstrasse 315, Einbau Pädagogisches Fachzentrum	5040 00 000, Hochbauten	0	100 000
(4040) 500163, Einbauten in von der Stadt gemieteten Liegenschaften, Sammelkonto	5060 00 000, Mobilien	150 000	90 000
(4040) 500919, Schaffhauserstrasse 315, Einbau Pädagogisches Fachzentrum	5060 00 000, Mobilien	0	60 000

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti