

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 72. Ratssitzung vom 13. November 2019

1871. 2019/238

Weisung vom 29.05.2019:

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Mürtschenpark, Quartier Altstetten, Miete und Ausbau für den Schulunterricht, Objektkredit, Kreditübertragung

Antrag des Stadtrats

1. Für den Ausbau und die Ausstattung der Liegenschaft Mürtschenpark, Mürtschenstrasse 39, 8048 Zürich, für den Schulunterricht wird ein Objektkredit von Fr. 8 550 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2018) und der Bauausführung.
2. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Credit Suisse Anlage-Stiftung Real Estate Switzerland, c/o Credit Suisse AG, vertreten durch Wincasa AG, Reitergasse 9, 8021 Zürich, einen Mietvertrag über die Flächen im 1. Untergeschoss bis 5. Obergeschoss, sowie für den Aussenraum an der Mürtschenstrasse 39, 8048 Zürich, zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 702 950.– abzuschliessen. Vom 1. Januar 2020 bis 31. Juli 2020 wird eine Nebenkostenpauschale von Fr. 41 312.– verrechnet. Die effektiven Nebenkosten sind ab 1. August 2020 geschuldet. Die Miete ist indiziert und kann zu 80 Prozent den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Mietbeginn erfolgt am 1. Januar 2020, die Mietzinszahlungspflicht am 1. August 2020. Der Vertrag wird auf eine feste Dauer von zehn Jahren und sieben Monaten abgeschlossen und endet am 31. Juli 2030, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Des Weiteren hat die Stadt das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung (echte Optionen) um zwei Mal fünf Jahre zu verlängern.
3. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei Bedarf die Verlängerungsoptionen (echte Optionen) über zwei Mal fünf Jahre, d. h. vom 1. August 2030 bis 31. Juli 2035 und 1. August 2035 bis 31. Juli 2040, auszuüben, sofern keine Vergrösserung der Mietfläche erfolgt. Bei Bedarf kann das Mietverhältnis während den Optionslaufzeiten per 31. Juli 2033 oder per 31. Juli 2038 durch die Stadt einseitig gekündigt werden.
4. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, den Mietvertrag auf Kosten der Stadt im Grundbuch vormerken zu lassen.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Im Budget 2019 wird folgender Nachtragskredit (budgetneutrale Übertragung) bewilligt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500644, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig: Erstellung Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	180 000	-180 000	0
(4040) 500684, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig: Neubau Züri-Modular-Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	10 000	-10 000	0
(4040) 500696, Mürtschenpark: Einbau für Schule/Betreuung Kappeli	5040 00 000, Hochbauten	0	190 000	190 000

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferentin:

Isabel Garcia (GLP): Im Schulkreis Letzi wird mittel- und langfristig eine sehr starke Zunahme der Anzahl Schulkinder auf allen Stufen der Primar- und Sekundarschule prognostiziert. Bis 2025/2026 werden voraussichtlich rund 1300 zusätzliche Schülerinnen und Schüler erwartet. Das sind insgesamt 69 zusätzliche Klassen. Es wird davon ausgegangen, dass dies 11 Kindergartenklassen, 42 Klassen auf Primarstufe und 16 Sekundarschulklassen sein werden. Die starke Zunahme der Anzahl Schülerinnen und Schüler erfolgt zu zwei Dritteln im Quartier Altstetten. In der bestehenden Schulanlage Kappeli werden heute 12 Primar- und 14 Sekundarklassen unterrichtet. Mit dieser Auslastung und dieser Grösse stösst die Schulanlage, die im kommunalen Inventar der Denkmal- und Gartendenkmalpflege enthalten ist, bereits heute an ihre Kapazitätsgrenzen. Langfristig werden dort 12 zusätzliche Primarklassen erwartet. Es ist deshalb klar, dass die Sekundarschule Kappeli ab 2020 an einen Ersatzstandort ausgelagert werden muss. Geplant ist ein Neubau für eine Sekundarschule an einem anderen Standort im Schulkreis Letzi, wobei die genaue Grösse und das genaue Datum der Eröffnung noch in Diskussion sind. Bis der Neubau realisiert ist, müssen die Sekundarschülerinnen und -schüler an einem anderen Standort unterrichtet werden können. Aus pädagogischen, räumlichen, betrieblichen und finanziellen Gründen sollen die Pausenflächen, Sporthallen und Naturkundezimmer, die heute in der Schulanlage Kappeli bereits existieren, so belassen werden. Darum muss sich der Übergangsort für die Sekundarschule in unmittelbarer Nähe zur Schulanlage Kappeli befinden. Zu diesem Zweck wurden verschiedene Standorte in der näheren Umgebung geprüft. Auch das Aufstellen von drei zusätzlichen Züri-Modular-Pavillons wurde geprüft. Mit der Anmiete und dem Ausbau der Geschäftsliegenschaft Mürtschenpark, die genau schräg gegenüber liegt, bietet sich eine ideale Lösung, um den Schulraumbedarf schnell, unkompliziert, kompakt, in der gewünschten Qualität und in unmittelbarer geografischer Nähe zum jetzigen Standort decken zu können. Es gibt verschiedene Gründe, die für die Geschäftsliegenschaft Mürtschenpark sprechen. Erstens: Die Frei- und Pausenflächen, die auf der Schulanlage Kappeli heute schon vorhanden sind, bleiben für die steigende Anzahl Schülerinnen und Schüler, aber auch für das Quartier erhalten. Ausserdem muss man davon ausgehen,

dass der Nutzungsdruck weiterhin stark steigen wird. Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine weitere Verdichtung von Wohnbauten im bereits sehr stark wachsenden Quartier Altstetten wahrscheinlich oder sogar bereits geplant ist. Zweitens: Die durch Denkmal- und Gartendenkmalpflege geschützte Schulanlage Kappeli wird durch die Anmiete einer zusätzlichen Liegenschaft nicht durch Züri-Modular-Pavillons beeinträchtigt, womit das Risiko von Rekursen entfällt. Drittens: Die für die Schule ursprünglich geplanten Züri-Modular-Pavillons sind sehr begehrt und können auf anderen Schulanlagen eingesetzt werden, wo sie dringend benötigt werden. Viertens: Betrieblich, organisatorisch, personell und pädagogisch ist es sehr vorteilhaft, wenn die neue Liegenschaft in unmittelbarer Nähe der bestehenden Schulanlage Kappeli liegt. Die Sekundarschule bleibt damit auch geografisch ein Teil der Schule Kappeli. Fünftens: Die Infrastruktur der Schulanlage Kappeli kann durch die Schüler- und Lehrerschaft der Liegenschaft Mürtschenpark ebenfalls benutzt werden. Sechstens: Der Mürtschenpark ist sehr geeignet für einen Schulbetrieb. Nicht nur bezüglich seiner Lage, sondern auch, was den Grundriss, die Lichtverhältnisse und die feuerpolizeilichen Auflagen betrifft. Siebtens: Der Solitärbau kann komplett durch die Schule belegt werden. Es entsteht ein richtiges Schulhaus auf Zeit. Achters: Der Quadratmeterpreis ist mit rund 215 Franken pro Jahr moderat und entspricht gemäss Untersuchungen der Firma Wüest Partner dem ortsüblichen Durchschnitt oder liegt sogar leicht darunter. Es sind insgesamt 16 Klassenzimmer, 8 Gruppenräume, 5 Handarbeits- und 2 Werkräume vorgesehen. Der Vertrag für die Liegenschaft wird auf eine feste Dauer von 10 Jahren und 7 Monaten abgeschlossen und endet am 31. Juli 2030, ohne dass auf diesen Zeitpunkt eine spezielle Kündigung notwendig sein wird. Der Stadt bietet sich ausserdem die Möglichkeit, den Vertrag durch einseitige Erklärung zweimal um jeweils 5 Jahre bis maximal am 31. Juli 2040 verlängern zu können. Der Stadt wird während der Optionslaufzeiten das einseitige Recht eingeräumt, das Mietverhältnis unter einer Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 Monaten auf den 31. Juli 2033 und auf den 31. Juli 2038 zu kündigen. Der Mietbeginn ist auf den 1. Januar 2020 vorgesehen. Zu diesem Zeitpunkt wird der Stadt das Bürogebäude für den Rück- und Ausbau übergeben. Folgende Arbeiten werden notwendig sein: Rückbau von bestehenden Einbauten zulasten der bisherigen Eigentümerin, Ausbau der neuen Raumstruktur, Ergänzung der WC-Anlagen auf allen Etagen, Anpassung bei gebäudetechnischen Anlagen, Einbau einer Regenerierküche, Verbesserung der Akustik, Erneuerung von sämtlichen Oberflächen sowie vereinzelte Anpassungen mit Blick auf den Brandschutz und gewisse Umgebungsarbeiten. Geplant ist ein abgestufter Kiesplatz rund um das Gebäude mit Sitzstufen. Für die Vorbereitungsarbeiten wird dem Gemeinderat ein Objektkredit in der Höhe von 8,55 Millionen Franken beantragt. Der Baubeginn ist auf den 1. Januar 2020 festgelegt. Die Bauzeit wird voraussichtlich vom 1. Januar 2020 bis 31. Juli 2020 dauern, so dass das Schulhaus auf das nächste Schuljahr hin bezugsbereit sein wird. Für diese Zeit wird der Stadt eine Nebenkostenpauschale von 41 312 Franken für Strom, Wasser und Energie in Rechnung gestellt. Die Spezialkommission PRD/SSD hat sich intensiv mit der Vorlage befasst und hat sich an ihrer Sitzung vom 3. September 2019 persönlich vor Ort ein Bild gemacht. Die Begehung der Immobilie zusammen mit den Ausführungen der Fachleute aus dem Schul- und dem Hochbaudepartement hat die Mitglieder der Spezialkommission überzeugt, dass mit

dem Mürtschenpark eine sehr gute Liegenschaft für die Unterbringung einer Volksschule auf Zeit gefunden werden konnte.

Weitere Wortmeldungen:

Dr. Balz Bürgisser (Grüne): Mit diesem Projekt beschreitet die Stadt einen neuen Weg in der Bereitstellung von Schulraum. Sie mietet das nahegelegene, sechsgeschossige Bürogebäude und stellt dort dringend benötigten Schulraum für die Sekundarschule Kappeli bereit. Für die Zustimmung der Grünen sind die folgenden drei Rahmenbedingungen wichtig: Erstens: Die Anmietung Mürtschenpark ist eine zeitlich befristete Übergangslösung, bis regulärer Schulraum auf einem Schulareal zur Verfügung steht. Zweitens: Der fehlende Aussenraum wird auf dem benachbarten Schulareal Kappeli kompensiert. Dieses ist mit gut 27 000 Quadratmetern eines der grössten Schulareale in der Stadt mit viel Grünfläche. Das sind gute Voraussetzungen, dass sich die Sekundarschülerinnen und -schüler des Mürtschenparks in der Pause bewegen und erholen können. Drittens: Die Stadt verzichtet definitiv auf das Aufstellen von drei geplanten Züri-Modular-Pavillons auf der Sport- und Spielwiese Kappeli. Die Pavillons waren bereits auf der Wiese ausgesteckt. Dank dem Projekt Mürtschenpark bleibt die Wiese erhalten. Das freut nicht nur uns Grüne, sondern auch die Kinder und die ganze Bevölkerung. Solche Quartierwiesen sind wichtig für Sport und Spiel und dienen zudem der Mikroklimaabkühlung und Hitzevorsorge in Anbetracht des Klimawandels. Ein kleiner Wermutstropfen: Der Pavillon, der seit sechs Jahren auf dem Pausenplatz der Schule Kappeli steht, wird voraussichtlich nicht abgebaut. Die Stadt könnte sich dies nochmals überlegen. Wenn durch den Mürtschenpark bald genügend Schulraum im Kappeli zur Verfügung steht, könnte man den Kindern den Pausenplatz in der ursprünglichen Grösse zurückgeben. Insgesamt stehen wir dem Projekt Mürtschenpark positiv gegenüber und stimmen zu.

Yasmine Bourgeois (FDP): Mit der Anmiete und dem Ausbau der Geschäftsliegenschaft Mürtschenpark bietet sich der Schule eine ideale Lösung, um den Schulraumbedarf unkompliziert, einfach, schnell zu decken und dabei nicht auf die Pausenfläche verzichten zu müssen. Der Vertrag kann zudem flexibel gekündigt oder verlängert werden. Wir sind der Meinung, dass künftig wenn möglich weiterer Schulraum auf diese Weise abgedeckt werden sollte. So werden wir, wenn die Schülerzahlen irgendwann wieder abnehmen werden, nicht vor einer grossen Menge leerer Räumlichkeiten stehen.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–4

Die SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–4.

Zustimmung: Isabel Garcia (GLP), Referentin; Präsident Dr. Jean-Daniel Strub (SP), Vizepräsident Stefan Urech (SVP), Roger Bartholdi (SVP), Dr. Balz Bürgisser (Grüne), Simone Hofer Frei (GLP), Christian Huser (FDP), Maya Kägi Götz (SP), Patrik Maillard (AL), Ursula Näf (SP), Mark Richli (SP), Urs Riklin (Grüne)

Abwesend: Yasmine Bourgeois (FDP)

5 / 6

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der SK PRD/SSD mit 113 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Zustimmung: Isabel Garcia (GLP), Referentin; Präsident Dr. Jean-Daniel Strub (SP), Vizepräsident Stefan Urech (SVP), Roger Bartholdi (SVP), Dr. Balz Bürgisser (Grüne), Simone Hofer Frei (GLP), Christian Huser (FDP), Maya Kägi Götz (SP), Patrik Maillard (AL), Ursula Näf (SP), Mark Richli (SP), Urs Riklin (Grüne)
Abwesend: Yasmine Bourgeois (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. b Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der SK PRD/SSD mit 112 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Für den Ausbau und die Ausstattung der Liegenschaft Mürtschenpark, Mürtschenstrasse 39, 8048 Zürich, für den Schulunterricht wird ein Objektkredit von Fr. 8 550 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2018) und der Bauausführung.
2. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Credit Suisse Anlage-Stiftung Real Estate Switzerland, c/o Credit Suisse AG, vertreten durch Wincasa AG, Reitergasse 9, 8021 Zürich, einen Mietvertrag über die Flächen im 1. Untergeschoss bis 5. Obergeschoss, sowie für den Aussenraum an der Mürtschenstrasse 39, 8048 Zürich, zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 702 950.– abzuschliessen. Vom 1. Januar 2020 bis 31. Juli 2020 wird eine Nebenkostenpauschale von Fr. 41 312.– verrechnet. Die effektiven Nebenkosten sind ab 1. August 2020 geschuldet. Die Miete ist indexiert und kann zu 80 Prozent den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Mietbeginn erfolgt am 1. Januar 2020, die Mietzinszahlungspflicht am 1. August 2020. Der Vertrag wird auf eine feste Dauer von zehn Jahren und sieben Monaten abgeschlossen und endet am 31. Juli 2030, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Des Weiteren hat die Stadt das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung (echte Optionen) um zwei Mal fünf Jahre zu verlängern.
3. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei Bedarf die Verlängerungsoptionen (echte Optionen) über zwei Mal fünf Jahre, d. h. vom 1. August 2030 bis 31. Juli

2035 und 1. August 2035 bis 31. Juli 2040, auszuüben, sofern keine Vergrößerung der Mietfläche erfolgt. Bei Bedarf kann das Mietverhältnis während den Optionslaufzeiten per 31. Juli 2033 oder per 31. Juli 2038 durch die Stadt einseitig gekündigt werden.

4. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, den Mietvertrag auf Kosten der Stadt im Grundbuch vormerken zu lassen.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Im Budget 2019 wird folgender Nachtragskredit (budgetneutrale Übertragung) bewilligt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500644, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig: Erstellung Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	180 000	-180 000	0
(4040) 500684, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig: Neubau Züri-Modular-Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	10 000	-10 000	0
(4040) 500696, Mürtschenpark: Einbau für Schule/Betreuung Kappeli	5040 00 000, Hochbauten	0	190 000	190 000

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 20. November 2019 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 20. Januar 2020)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat