

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 21. November 2018

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Jungholzstrasse 43, Quartier Oerlikon, Verlängerung des Mietvertrags für die Fachschule Viventa

1. Zweck der Vorlage

Die Fachschule Viventa (FSV) Jungholz ist seit dem Jahr 2000 in der Liegenschaft Jungholzstrasse 43 eingemietet, wo auch die Kalaidos Bildungsgruppe und die Schule für Gesundheitsberufe (SfG) untergebracht sind. Aufgrund der betrieblichen Vorteile und der Nähe zu den Bildungspartnern der FSV, d. h. dem Careum Bildungszentrum und der SfG, soll das günstige Mietverhältnis aufrechterhalten werden.

Dem Gemeinderat wird die unbefristete Verlängerung des Mietvertrags ab 1. Oktober 2020 mit einer Mindestvertragsdauer bis 30. September 2025, einem unveränderten jährlichen Nettomietzins von Fr. 228 736.– zuzüglich Fr. 38 800.– Nebenkostenkonto und einer Bürofläche von 1152 m², Lager-/Serverräumen von 68 m² sowie drei Aussenparkplätzen beantragt.

2. Fachschule Viventa

Die FSV ist das Kompetenzzentrum für Berufsvorbereitung, Integration, Berufs-, Erwachsenen- und Elternbildung. Als Nahtstelle zwischen der Volksschule und dem Berufsleben gehört sie zum Schul- und Sportdepartement und ist u. a. zuständig für

- Organisation und Durchführung aller Berufsvorbereitungsjahre für Schulentlassene, die keine Lehrstelle gefunden haben oder noch nicht wissen, für welche Berufsrichtung sie sich entscheiden sollen,
- Organisation und Durchführung der schulischen Integrationskurse für fremdsprachige Jugendliche und Erwachsene,
- Organisation und Durchführung der schulischen Berufsbildung in den Bereichen Fachfrau/Fachmann Gesundheit FAGE (EFZ), Fachfrau/Fachmann Hauswirtschaft (EFZ), Hauswirtschaftspraktiker/in (EBA) und Haushaltleiter/in mit eidg. Fachausweis,
- Organisation und Durchführung von Kursen im Bereich der Erwachsenen- und Elternbildung und
- Durchführung des Vorbereitungsjahrs für die kantonale Prüfung für Erwachsene, die den Sekundarschulabschluss nachholen wollen.

Die Ausbildungslehrgänge und -kurse der Fachschule Viventa werden in der Stadt Zürich in neun Schulhäusern angeboten: Wipkingen, Bullinger, Dorflinde, Im Rohr, Jungholz, Wehntal, Wengi, Bremgartnerstrasse und Gutstrasse. Bei den Schulhäusern Jungholz, Bremgartnerstrasse und Gutstrasse handelt es sich um eingemietete Objekte, die übrigen befinden sich in städtischem Besitz bzw. im Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich.

Im FSV-Schulhaus an der Jungholzstrasse 43 unterrichten gegenwärtig 25 Lehrpersonen und zwei Bereichsleitende rund 550 Schülerinnen und Schüler, davon 450 angehende Fachfrauen/-männer Gesundheit (FAGE) und rund 100 Jugendliche, die das Berufsvorbereitungsjahr «Gastronomie und Hauswirtschaft» und «BVJ Gesundheit und Soziales» absolvieren. Wenn Personen im Careum Bildungszentrum, dem Bildungspartner und Auftraggeber der FSV in diesem Ausbildungsbereich, sich zur/zum FAGE ausbilden lassen, besuchen sie einen Teil der Berufskunde und den Sportunterricht bei der FSV.

3. Mietverlängerung

Die Büroräume im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Jungholzstrasse 43 wurden vor rund 20 Jahren für die Fachschule Viventa angemietet (für zehn Jahre plus zwei Verlängerungsoptionen zu je fünf Jahren). Für den Ausbau und die Einrichtung der Räume für die damalige Schule für Haushalt und Lebensgestaltung bewilligte der Gemeinderat im Oktober 2000 einen Objektkredit von 2,46 Millionen Franken (GR Nr. 2000/347). Zuvor war die Schule im pavillonähnlichen Schulgebäude Allenmoos II untergebracht, das seit der Instandsetzung 2011/12 als Betreuungseinrichtung für die Primarschule Allenmoos dient.

Sowohl aus raumstrategischen als auch aus betrieblichen Gründen ist ein Verbleib der FSV am heutigen Standort und somit eine Mietverlängerung sinnvoll:

- In der Liegenschaft Jungholzstrasse 43 belegt die Kalaidos Bildungsgruppe mit der AKAD einen Grossteil der Mieträume. Aufgrund ihrer überwiegend schulischen Nutzung gilt die Liegenschaft als «Haus der Bildung». Die städtische Fachschule Viventa ist in dieses Konzept integriert.
- Die drei Bildungspartner Careum Bildungszentrum (CBZ), Schule für Gesundheitsberufe (SfG) und FSV arbeiten im Bereich Grundbildung Gesundheit eng zusammen. Da die FAGEs an den zwei Schultagen schon viele Wege zurücklegen müssen (Turnen und Unterricht an verschiedenen Standorten), ist eine Bedingung des an der Gloriastrasse untergebrachten CBZ für die Zusammenarbeit mit der FSV, dass sich die FSV in demselben Gebäude befindet wie die SfG. Mit der 2017 in Kraft getretenen neuen «Bildungsverordnung Fachfrau/Fachmann Gesundheit» wurde die bisherige Zusammenarbeit bekräftigt.
- Abgesehen davon, dass die FSV Jungholz wie erwähnt weitgehend standortgebunden ist, gibt es im Liegenschaftsportfolio der Stadt Zürich zurzeit keine leerstehenden Objekte, die sich für die Aufnahme eines Schulbetriebs in dieser Grösse eignen würden. Die bestehenden Schulhäuser der Volksschule sind ausgelastet, zusätzliche Standortsicherungen sind aufgrund des Bevölkerungswachstums nötig. Die Einträge im kommunalen Richtplan zeigen den Umfang des geschätzten künftigen Bedarfs. Aus diesem Grund ist es wichtig, das bestehende, günstige Mietverhältnis an der Jungholzstrasse aufrechtzuerhalten.
- Der Mietzins pro Quadratmeter und Jahr für die Büroflächen befindet sich mit Fr. 191.25 einiges unter dem 50-Prozent-Quantil (Fr. 270.–/m² im Kreis 11 gemäss Wüest Partner AG, Immo-Monitoring 2018/1).

4. Mietvertrag

Der mit der F. Aeschbach AG, Zürich, ausgearbeitete Mietvertragsnachtrag umfasst folgende Hauptbestimmungen:

Objekt	Stock	etwa m ² Stk.	Fr./m ² /Stk.	Nettomiete pro Jahr	Fr. pro Quartal
Büro	2. OG	1152	191.25	220 316 856.00	55 079
Serverraum	2. OG	5	100	500	125
Lagerraum Nr. 1	2. UG	63	80	5 040	1 260
Parkplätze Nr. 1, 2, 3	Umgebung	3	80.–/PP/Mt.	2 880	720
Total Nettomietzins				228 736	57 184
HK/BK-Akonto				38 800	9 700
Total Bruttomietzins				267 536	66 884

Der Mietzins gilt als indexiert (Stand 107.60 Punkte, Basis 2000). Der Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf Ende März/September gekündigt werden, frühestens jedoch auf 30. September 2025. Der Stadt steht ein echtes Optionsrecht (d. h. ohne

Anpassung des Mietzins) zur Verlängerung der festen Vertragsdauer um weitere fünf Jahre zu gleichbleibenden Bedingungen zu. Der Mietvertrag kann im Grundbuch vorgemerkt werden.

Sofern sich an den heutigen Rahmenbedingungen nichts ändert, besteht die Absicht, dannzumal das echte Optionsrecht zur Verlängerung des Mietverhältnisses vom 1. Oktober 2025 bis 30. September 2030 auszuüben und/oder das Mietverhältnis aus Flexibilitätsgründen unbefristet weiterzuführen.

5. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Mietausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 vorgemerkt und werden ab 2021 ordentlich budgetiert.

Für die Genehmigung des Mietvertrags mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 228 736.– ist gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit F. Aeschbach AG, Seestrasse 261, 8038 Zürich, den bestehenden Mietvertrag über 1152 m² Büroraum im 2. Obergeschoss, 68 m² Lager-/Serverräume und 3 Aussenparkplätze an der Jungholzstrasse 43, 8050 Zürich, mit einem Nachtrag ab 1. Oktober 2020 bis mindestens 30. September 2025 zu einem gegenwärtigen jährlichen Nettomietzins von Fr. 228 736.– (indexiert) zuzüglich Nebenkosten, einem echten Optionsrecht für die Verlängerung um weitere fünf Jahre bis 30. September 2030 und einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf Ende März/September zu verlängern.**
- 2. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei Bedarf dannzumal die echte Option für die Verlängerung des Mietverhältnisses vom 1. Oktober 2025 bis 30. September 2030 auszuüben.**
- 3. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei Bedarf nach Ablauf der Mindestdauer (30. September 2025 oder 30. September 2030) den Mietvertrag unbefristet weiterzuführen, kündbar mit einer Frist von zwölf Monaten auf Ende März/September.**

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