

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 45. Ratssitzung vom 18. März 2015

792. 2014/283

Weisung vom 10.09.2014:

Immobilien-Bewirtschaftung, Hunzikerareal, Genossenschaftsstrasse 16/16a, Ausbau von Ersatzflächen für eine Kindertagesstätte und die Heilpädagogische Schule, Miete und Objektkredite

Antrag des Stadtrats

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Hagenholzstrasse 106, 8050 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16a, 8050 Zürich, zu einem jährlichen indexierten Nettomietzins von Fr. 159 740.– für 641 m² ausgebaute Fläche zu Fr. 241.36/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer, Amortisationskomponente und mietfreie Fläche), 48,6 m² Nebennutzfläche zu Fr. 103.45/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer) zuzüglich Nebenkostenkonto, mit Mietbeginn am 16. Mai 2015 und fester Mietdauer von zehn Jahren sowie zwei echten Optionsrechten für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu gleichen Bedingungen, abzuschliessen.
2. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Hagenholzstrasse 106, 8050 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung von Räumen für die Heilpädagogische Schule in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16, 8050 Zürich, zu einem jährlichen indexierten Nettomietzins von Fr. 51 000.– für 185 m² ausgebaute Fläche zu Fr. 260.37/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer, Amortisationskomponente und mietfreie Fläche), 27,6 m² Nebennutzfläche zu Fr. 102.60/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer) zuzüglich Nebenkostenkonto, mit Mietbeginn am 16. Mai 2015 und fester Mietdauer von zehn Jahren sowie zwei echten Optionsrechten für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu gleichen Bedingungen, abzuschliessen.
3. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, bei Bedarf dannzumal die echten Optionen (16. Mai 2025 bis 15. Mai 2030 bzw. 16. Mai 2030 bis 15. Mai 2035) individuell für die separat abgeschlossenen Mietverträge auszuüben.
4. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, bei Nichtausübung der Verlängerungsoptionen den der Vermieterin abzugeltenden Restbuchwert für den Innenausbau (maximal Fr. 378 500.– für Kita und maximal Fr. 109 250.– für HPS) zu erstatten.
5. Für die Einrichtung von Räumen in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16a, 8050 Zürich (Hunzikerareal), für eine Kindertagesstätte (Fr. 355 000.–) und für die einmalige Zeichnung von Anteilscheinkapital (Fr. 160 500.–) wird ein Objektkredit von Fr. 515 500.– bewilligt (Preisstand 1. April 2014).
6. Für die Einrichtung von Räumen in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16, 8050 Zürich (Hunzikerareal), für die Heilpädagogische Schule (Fr. 114 000.–) sowie

für die einmalige Zeichnung von Anteilscheinkapital (Fr. 46 500.–) wird ein Objektkredit von Fr. 160 500.– bewilligt (Preisstand 1. April 2014).

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit zu Dispositivziffer 1 und 3–5 / Kommissionsreferentin zu Dispositivziffer 2 und 6:

Christina Hug (Grüne): Es geht um die Einrichtung einer Kindertagesstätte und um Räume für die heilpädagogische Schule in einer Siedlung in Leutschenbach. Heute gibt es in der Nähe des Areals eine Kindertagesstätte mit 15 Betreuungsplätzen, die den pädagogischen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen nicht mehr entspricht. Diese Kindertagesstätte soll am neuen Standort durch eine Kindertagesstätte mit 48 Betreuungsplätzen, die auf vier Gruppen aufgeteilt sind, ersetzt werden. Die Kindertagesstätte ist auf einer Fläche von 680 Quadratmetern geplant. Die Lage innerhalb der Siedlung ist ideal, da der Schulkreis Schwamendingen und der angrenzende Schulkreis Glattal mit solchen Plätzen unterversorgt sind. Es ist zu erwarten, dass der Bedarf an Betreuungsplätzen in den kommenden Jahren steigen wird. Die heilpädagogische Schule befindet sich heute in der Siedlung Glattbogen und betreibt dort eine Haushaltsküche und einen Psychomotoriktherapieraum. 2016 wird diese Siedlung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist ein Ersatz für diese Räumlichkeiten notwendig. Die heilpädagogische Schule soll am neuen Standort eine Fläche von 178 Quadratmeter erhalten. Auch für sie ist der Standort auf dem Hunzikerareal ideal, da er sich in der Nähe des Schulhauses Leutschenbach befindet. Die Gesamtkosten belaufen sich auf 469 000 Franken. Die Mietkosten für die Kindertagesstätte betragen 259 740 Franken, diejenigen für die heilpädagogische Schule betragen 51 000 Franken. Zusätzlich übernimmt die Stadt den genossenschaftlichen Pflichtanteil in der Höhe von 160 500 Franken für die Kindertagesstätte und von 46 500 Franken für die heilpädagogische Schule. Die Mietverträge beginnen im Mai 2015 und werden für eine feste Vertragsdauer von 10 Jahren abgeschlossen. Der Stadt stehen zwei echte Optionsrechte für die Verlängerung der Mietverträge für jeweils fünf Jahre zu.

Kommissionsminderheit zu Dispositivziffer 1 und 3–5:

Dr. Daniel Regli (SVP): Ich werde eine finanzpolitische Argumentation aus Sicht der SVP vorbringen. Eigentlich sollte die Ratsmehrheit eine weitere Verschuldung der Stadt so gut wie möglich zu vermeiden versuchen. Wir müssen dort, wo die Kostenspirale weitergetrieben wird, versuchen, eine Bremswirkung zu erzeugen. Leider stehen wir mit unseren Sparanstrengungen alleine da. Hier geht es um ein Doppelgeschäft. Die heilpädagogische Schule ist derzeit in einem Gebäude angesiedelt, das abgebrochen werden soll. Sie muss in der Nähe des Schulhauses Räume beziehen können. Die Mietkosten für die heilpädagogische Schule sind für uns in Ordnung. Uns stört die geplante grosse Kindertagesstätte für Säuglinge und Kleinkinder, die dort entstehen soll. Es geht um eine Jahresmiete in der Höhe von 160 000 Franken. Man kann zwar sagen, dass es sich um keine grosse Summe handelt. Die Weisung weist aus, dass mit Folgekosten in der Höhe von 900 000 Franken zu rechnen ist. Es geht nicht nur um die Miete, sondern darum, was damit angestossen wird. Die Elternbeiträge sind auf 193 000 Franken budgetiert. Die Eltern zahlen somit weniger als 20 % der Gesamtkosten. Die Steu-

3 / 7

erzahler müssen somit für mehr als 80 % der Kosten aufkommen. Wenn wir fragen, wie die städtischen Betriebskosten für Kindertagesstätten im Vergleich zu privaten Anbietern aussehen, gibt die Stadt unumwunden zu, dass die städtischen Kosten verhältnismässig hoch seien, weil die städtischen Kindertagesstätten Zusatzaufgaben, die über die eigentliche Kinderbetreuung hinausgehen, erfüllen. Dies umfasst die Entwicklung und Erprobung von Konzepten und Projekten, Konsultationen und Branchenaufgaben. Die Kinder werden also nicht nur betreut, es wird auch konsultiert und entwickelt. Dafür braucht es auch mehr Personal. In dieser Kindertagesstätte werden 18 bis 22 Personen tätig sein. Es ist auch klar, dass dadurch der Flächenbedarf steigt. Wenn nicht nur gespielt, sondern auch durch die Stadt experimentiert wird, braucht es mehr Platz. Es wird auch angegeben, dass es neu altersgetrennte Gruppen geben soll. Auch hierfür braucht es mehr Personal und Fläche. Der Kanton gibt vor, dass es pro Kind rund 5 Quadratmeter braucht. Dies würde, auf die angestrebte Anzahl Kinder hochgerechnet, 200 bis 220 Quadratmeter an Gesamtfläche ausmachen. Geplant sind jedoch 690 Quadratmeter. Darin enthalten sind selbstverständlich auch Büroräume und Räume für das Personal, für das es unzumutbar ist, den ganzen Tag mit den Kindern zu verbringen. Dies stellt den Kernpunkt unserer Argumentation dar. Es heisst, Zürich würde gut und günstig bauen und Krippen günstig führen. Dies ist unglaublich. Die Stadt steht dazu, dass die Nettokosten deutlich höher sind als bei privaten Anbietern. Wir lehnen diese Kindertagesstätte ab, da private Unternehmen in der Lage sind, diese Leistung kostengünstiger zu erbringen.

Weitere Wortmeldung:

Severin Pflüger (FDP): Für uns ist der Bedarf der heilpädagogischen Schule und der Kindertagesstätte ausgewiesen. Wir unterstützen diese Weisung. Ich möchte mich zu diesen Mietverträgen äussern. Wir haben dieser Baugenossenschaft das Land zu einem günstigeren Preis abgegeben, um dort Genossenschaftswohnungen zu bauen. Diese Wohnungen werden gebaut und die Stadt mietet einen Teil dieser Räumlichkeiten. Wichtig ist, dass wir das Land unter der Bedingung abgegeben haben, dass dort gemeinnütziger Wohnungsbau betrieben wird und die Räume entsprechend des Prinzips der Kostenmiete vermietet werden. Wenn wir nun selbst Räume mieten, müssen die Aspekte der Kostenmiete und des gemeinnützigen Wohnungsbaus berücksichtigt werden. Wir mieten jedoch keine Wohnungen, wir haben einen anderen Ausbaustandard und Anlagen. Es ist speziell, dass die Vertreter gesagt haben, sie hätten Verhandlungen geführt und deshalb besonders gute Mietkonditionen erhalten. Aus unserer Sicht widersprechen diese Verhandlungen den Prinzipien der Kostenmiete. Diese sollte nicht verhandelt, sondern ausgerechnet werden. Die Kostenmiete für den gemeinnützigen Wohnungsbau berücksichtigt den Landesindex der Konsumentenpreise nur zur Hälfte. Bei diesen Mietverträgen wird er jedoch zu 100 % berücksichtigt. Ich möchte den Stadtrat bitten, diesem Aspekt grosse Beachtung zu schenken.

4 / 7

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 3:

3. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, bei Bedarf dannzumal die echten Optionen (16. Mai 2025 bis 15. Mai 2030 bzw. 16. Mai 2030 bis 15. Mai 2035) individuell für die separat abgeschlossenen Mietverträge für den abgeschlossenen Mietvertrag der Heilpädagogischen Schule auszuüben.

Mehrheit: Präsidentin Christina Hug (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Severin Pflüger (FDP), Mark Richli (SP), Hans Urs von Matt (SP)

Minderheit: Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 22 Stimmen zu.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 4:

4. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, bei Nichtausübung der Verlängerungsoptionen den der Vermieterin abzugeltenden Restbuchwert für den Innenausbau der Heilpädagogischen Schule (maximal Fr. 378 500.– für Kita und maximal Fr. 109 250.– für HPS) zu erstatten.

Mehrheit: Präsidentin Christina Hug (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Severin Pflüger (FDP), Mark Richli (SP), Hans Urs von Matt (SP)

Minderheit: Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 22 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 1.

5 / 7

Mehrheit: Präsidentin Christina Hug (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Severin Pflüger (FDP), Mark Richli (SP), Hans Urs von Matt (SP)

Minderheit: Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 21 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Zustimmung: Präsidentin Christina Hug (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Martin Götzl (SVP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Severin Pflüger (FDP), Dr. Daniel Regli (SVP), Mark Richli (SP), Hans Urs von Matt (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK PRD/SSD mit 120 gegen 0 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 3.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 3.

Mehrheit: Präsidentin Christina Hug (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Severin Pflüger (FDP), Mark Richli (SP), Hans Urs von Matt (SP)

Minderheit: Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 98 gegen 21 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 4

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 4.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 4.

Mehrheit: Präsidentin Christina Hug (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Severin Pflüger (FDP), Mark Richli (SP), Hans Urs von Matt (SP)

Minderheit: Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 21 Stimmen zu.

6 / 7

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 5

Die Mehrheit der SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 5.

Die Minderheit der SK PRD/SSD beantragt Ablehnung der Dispositivziffer 5.

Mehrheit: Präsidentin Christina Hug (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Severin Pflüger (FDP), Mark Richli (SP), Hans Urs von Matt (SP)

Minderheit: Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Martin Götzl (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 99 gegen 21 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 6

Die SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 6.

Zustimmung: Präsidentin Christina Hug (Grüne), Referentin; Vizepräsidentin Isabel Garcia (GLP), Cordula Bieri (Grüne), Heidi Egger (SP), Nicolas Esseiva (SP), Martin Götzl (SVP), Christian Huser (FDP), Rosa Maino (AL), Markus Merki (GLP), Severin Pflüger (FDP), Dr. Daniel Regli (SVP), Mark Richli (SP), Hans Urs von Matt (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK PRD/SSD mit 120 gegen 0 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Hagenholzstrasse 106, 8050 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16a, 8050 Zürich, zu einem jährlichen indexierten Nettomietzins von Fr. 159 740.– für 641 m² ausgebaute Fläche zu Fr. 241.36/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer, Amortisationskomponente und mietfreie Fläche), 48,6 m² Nebennutzfläche zu Fr. 103.45/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer) zuzüglich Nebenkostenkonto, mit Mietbeginn am 16. Mai 2015 und fester Mietdauer von zehn Jahren sowie zwei echten Optionsrechten für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu gleichen Bedingungen, abzuschliessen.
2. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Hagenholzstrasse 106, 8050 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung von Räumen für die Heilpädagogische Schule in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16, 8050 Zürich, zu einem jährlichen indexierten Nettomietzins von Fr. 51 000.– für 185 m² ausgebaute Fläche zu Fr. 260.37/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer, Amortisationskomponente und mietfreie Fläche), 27,6 m² Nebennutzfläche zu Fr. 102.60/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer) zuzüglich Nebenkostenkonto, mit Mietbeginn am 16. Mai 2015 und fester Mietdauer von

7 / 7

zehn Jahren sowie zwei echten Optionsrechten für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu gleichen Bedingungen, abzuschliessen.

3. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, bei Bedarf dannzumal die echten Optionen (16. Mai 2025 bis 15. Mai 2030 bzw. 16. Mai 2030 bis 15. Mai 2035) individuell für die separat abgeschlossenen Mietverträge auszuüben.
4. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, bei Nichtausübung der Verlängerungsoptionen den der Vermieterin abzugeltenden Restbuchwert für den Innenausbau (maximal Fr. 378 500.– für Kita und maximal Fr. 109 250.– für HPS) zu erstatten.
5. Für die Einrichtung von Räumen in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16a, 8050 Zürich (Hunzikerareal), für eine Kindertagesstätte (Fr. 355 000.–) und für die einmalige Zeichnung von Anteilscheinkapital (Fr. 160 500.–) wird ein Objektkredit von Fr. 515 500.– bewilligt (Preisstand 1. April 2014).
6. Für die Einrichtung von Räumen in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16, 8050 Zürich (Hunzikerareal), für die Heilpädagogische Schule (Fr. 114 000.–) sowie für die einmalige Zeichnung von Anteilscheinkapital (Fr. 46 500.–) wird ein Objektkredit von Fr. 160 500.– bewilligt (Preisstand 1. April 2014).

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 25. März 2015 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 24. April 2015)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat