

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 1. Oktober 2014

Immobilien-Bewirtschaftung, Kauf der Liegenschaft Florhofgasse 6 für die Musikschule Konservatorium Zürich und bauliche Sofortmassnahmen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Mit dem Auszug der bisherigen Mieterin Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) bietet sich der Stadt Zürich die Gelegenheit, die Liegenschaft Florhofgasse 6 für die Musikschule Konservatorium Zürich (MKZ) zu erwerben. Das um 1900 als Musikschule erbaute Gebäude oberhalb der Altstadt befindet sich im Besitz der Förderstiftung MKZ. Hier lassen sich die Unterrichtsräume der Zweigstelle MKZ City-Zürichberg, gesamtschulische Kurse, Konzertveranstaltungen sowie der Verwaltungssitz von MKZ sinnvoll verbinden und unterbringen. Zudem können die Konzertsäle auch an externe Veranstalterinnen und Veranstalter vermietet werden. Die Konzentration dieser MKZ-Nutzungen an der Florhofgasse 6 ermöglicht im Gegenzug die Aufgabe der drei Mietobjekte Hirschengraben 1, Florastrasse 52 und Zeltweg 20.

Für den Kauf der Liegenschaft Florhofgasse 6 in das Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung wird der Gemeinde ein Objektkredit von Fr. 30 100 000.– (einschliesslich grundbuchamtliche und notarielle Gebühren von Fr. 100 000.–) beantragt. Als Ausgleich für die nur teilweise Belegung der Liegenschaft Florhofgasse 6 während der Dauer des Genehmigungsverfahrens (bis zur Volksabstimmung) bewilligt der Stadtrat zulasten dieses Objektkredits bereits vorab die Leistung einer Reservationszahlung von Fr. 1 525 000.– an die Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich.

Für die baulichen Sofortmassnahmen sowie feuerpolizeiliche und behindertengerechte Anpassungen muss mit Kosten von Fr. 3 500 000.– gerechnet werden, die ebenfalls der Gemeinde beantragt werden. Davon oder als Teil des Baukredits ist vorab für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ein Projektierungskredit von Fr. 400 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

MKZ ist mit rund 19 000 Schülerinnen und Schülern und über 22 000 Fachbelegungen die grösste Musikschule der Schweiz und eine der grössten Musikschulen Europas. Sie wird als eigene Dienstabteilung des Schul- und Sportdepartements der Stadt Zürich geführt. Bei MKZ arbeiten rund 580 diplomierte Musiklehrerinnen und Musiklehrer. Der Unterricht wird in sieben MKZ-Zweigstellen und an rund 150 Standorten in allen Quartieren der Stadt Zürich angeboten.

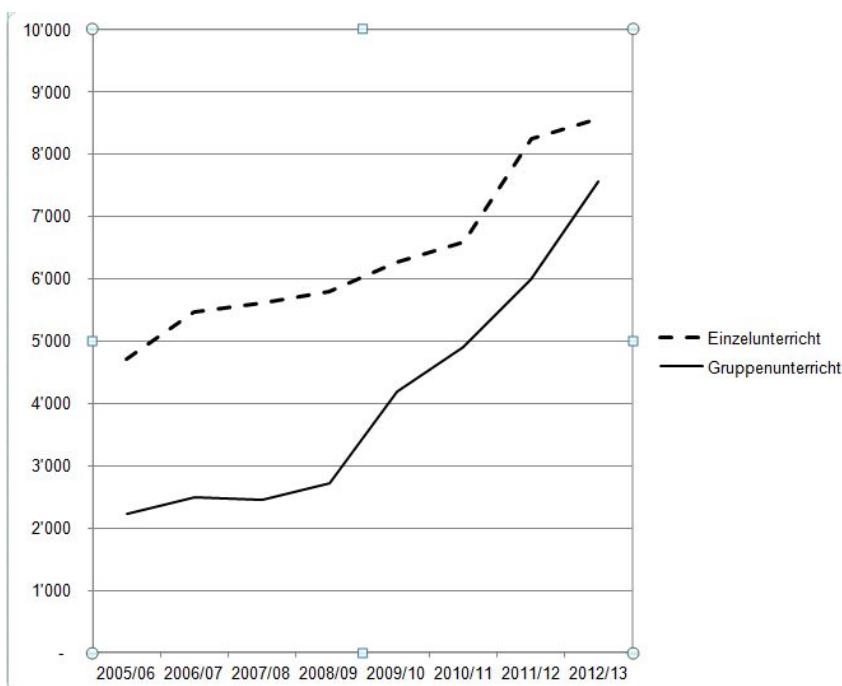
Der Auftrag von MKZ ist «*die Ausbildung in Musik, Tanz und Theater von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen aus Stadt und Kanton Zürich sowie die Begabtenförderung*» (Verordnung über die Volksschule der Stadt Zürich VVZ, Art. 2a, Ziff. 6). Ihre heutige Struktur und Organisation hat MKZ über die Integration der Schule Zürich Konservatorium Klassik und Jazz (ZKKJ) in die Jugendmusikschule der Stadt Zürich per 1. August 2011 erhalten (GR Nr. 2010/440). In diesem Zusammenhang wurden die wesentlichen Weichen für die Standortstrategie MKZ gestellt. Mit der Zusammenfassung der beiden Schulen in eine einzige städtische Institution übernahm die neue Dienstabteilung MKZ u. a. die folgenden laufenden Mietverträge der Stiftung ZKKJ:

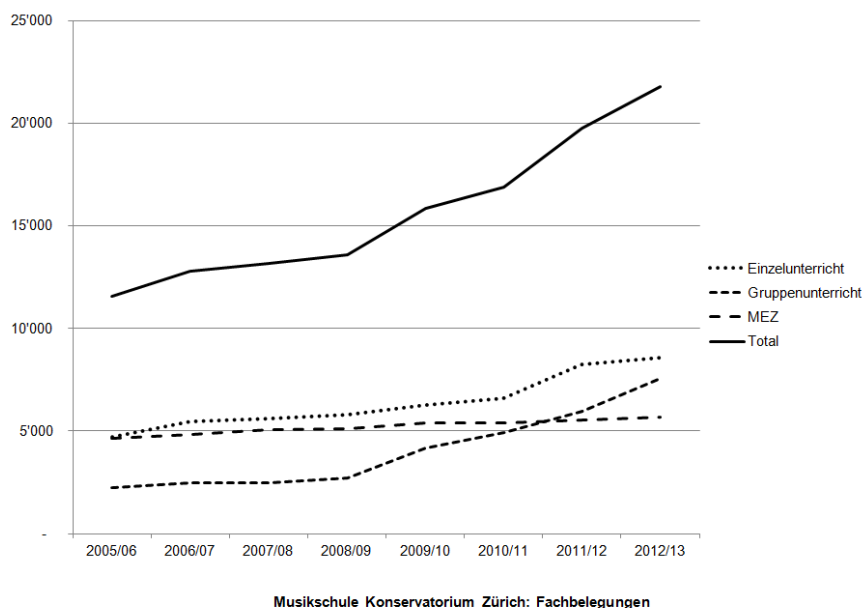
- Florastrasse 52, 8008 Zürich (städtische Liegenschaft im Finanzvermögen): stadinterne Überlassung abgeschlossen mit der Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich. Der jährliche Nettomietzins für Büro- und Unterrichtsräume beläuft sich auf Fr. 148 140.–, zuzüglich Nebenkosten Fr. 32 372.–.
- Hirschengraben 1, 8001 Zürich: Mietvertrag seit 1. Januar 1999, abgeschlossen mit der Medux Verwaltungs GmbH, Klosbachstrasse 105, 8032 Zürich. Der jährliche Nettomietzins für Büro- und Unterrichtsräume beläuft sich auf Fr. 251 820.–, zuzüglich Nebenkosten Fr. 24 998.–.
- Zeltweg 20, 8032 Zürich: Mietvereinbarung mit der Evangelisch-methodistischen Kirche (EMK) über die Überlassung von drei Räumen für eine Pauschale von Fr. 280.– pro Raum für jeweils drei Stunden. Der jährliche Nettomietzins für Unterrichtsräume beläuft sich auf Fr. 30 975.–, einschliesslich Nebenkosten.

Aufgrund des ungünstigen Raum- und Flächen-Mixes sowie der mangelnden Funktionalität – Akustik und Schalldämmung sind auf die ursprüngliche Wohnnutzung des Gebäudes ausgerichtet und nicht auf Unterricht und Verwaltung – besteht ein erheblicher Investitionsbedarf an den Standorten Florastrasse und Hirschengraben. Ein Wachstum ist ohne die Anmiete von Flächen nicht mehr möglich.

Die äusserst beschränkten Ausbaupazitäten und -qualitäten der heutigen Standorte und Räumlichkeiten haben dazu geführt, dass die Standortsituation von MKZ City-Zürichberg im Rahmen der Standort- und Raumstrategie neu beurteilt werden musste. MKZ City-Zürichberg führt aktuell jährlich bereits rund 150 Schülerinnen- und Schüler- sowie Orchesterkonzerte in den Sälen der Florhofgasse durch und benutzt weitere zwölf Zimmer in unterschiedlicher Intensität für den Unterricht. Diese Räume, deren Jahresmiete rund Fr. 340 000.– betragen würde, wurden MKZ City-Zürichberg von der ZHdK bis Sommer 2014 unentgeltlich überlassen.

Zudem hat in den letzten Jahren die Zahl der Schülerinnen und Schüler stetig zugenommen.





Der Unterricht von MKZ findet aktuell an rund 150 Standorten in insgesamt 479 Räumen statt, von denen 247 von der Volksschule jedoch nur temporär zur Verfügung gestellt sind. Da auch ein Grossteil der 232 so genannt fest zugeteilten Räume jährlich der Bestätigung durch die Kreisschulpflegen bedarf, ist deren Verfügbarkeit aufgrund des steigenden Eigenbedarfs der Volksschule zunehmend gefährdet. Die geringe Planungssicherheit führt bei MKZ alljährlich zu einem enormen personellen und finanziellen Aufwand für die Sicherstellung der für den Musikunterricht erforderlichen Räume und deren Ausstattung (betriebsnotwendige Akustikmassnahmen, Klavieranschaffungen, -transporte und -stimmungen). Für gesamtschulische Konzertveranstaltungen und Konzerte von Grossformationen fehlen MKZ zudem geeignete Konzertsäle, sodass jeweils entsprechende Säle und Kirchen angemietet werden müssen.

Ziel der MKZ-Standortstrategie ist es, eine langfristige Planungssicherheit in der Raumbereitstellung zu erreichen sowie mit weniger, aber grösseren Standorten Synergien für einen effizienten Betrieb und eine anregende «Musikschulatmosphäre» zu schaffen. Weiter sollen mit musikschuleigenen Zentren Konflikte bei Mehrfachnutzungen und Probleme mit der eingeschränkten Verfügbarkeit der Singsäle in den Volksschulhäusern (insbesondere abends und an Wochenenden) vermindert werden.

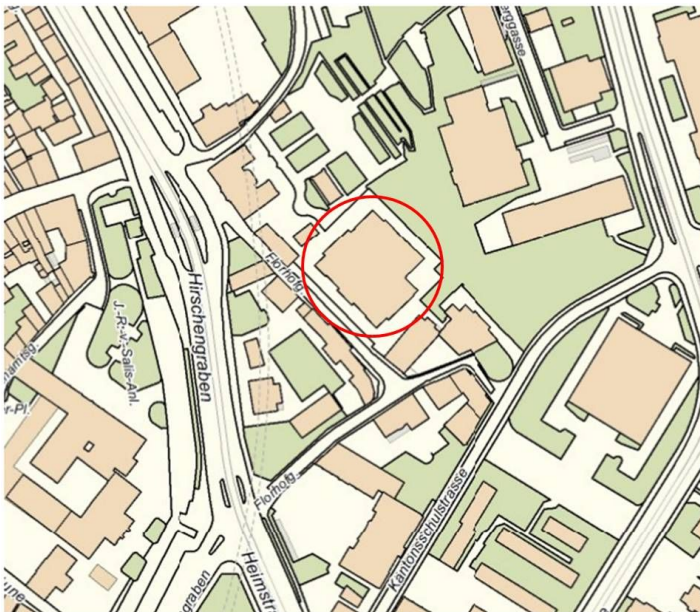
Nach wie vor fehlt MKZ ein zentraler und identitätsstiftender Standort, welcher der Grösse sowie der überregionalen Bedeutung der neuen Schule angemessen sowie für die Bevölkerung gut erreichbar ist und neben geeigneten Unterrichtszimmern auch zweckmässig eingerichtete, abends und an Wochenenden verfügbare Konzertsäle mit einer für grosse Veranstaltungen erforderlichen Infrastruktur aufweist.

Mit der Liegenschaft Florhofgasse 6 bietet sich für MKZ die einmalige Chance, oben genannte Probleme wesentlich zu entschärfen. Das als Musikschule konzipierte Haus befindet sich im Besitz der Förderstiftung MKZ (vormals Stiftung Zürich Konservatorium Klassik und Jazz, ZKKJ), deren einziger Zweck in der Förderung von «Projekten, Ensembles, Chören und Orchestern der «Musikschule Konservatorium Zürich» und deren Schülerinnen und Schüler» besteht (Stiftungsurkunde, Art. 2 Zweck). Haupteinnahmequelle der Förderstiftung MKZ war bis Sommer 2014 die Vermietung ihrer Liegenschaft Florhofgasse 6 an die ZHdK. Aufgrund ihres Umzugs ins Toni-Areal beendete die ZHdK den Mietvertrag per 31. Juli 2014.

Im zentral gelegenen, repräsentativen Haus lassen sich folgende Nutzungen sinnvoll verbinden und eine entsprechende Verbesserung gegenüber der heutigen Situation erreichen: Zentrum der Zweigstelle MKZ City-Zürichberg (Ersatz für die Standorte Hirschengraben 1, Florastrasse 52 und den stundenweise angemieteten Zeltweg 20), gesamtschulische Kurse (u. a. Orchester- und Chorschulung, Begabtenförderung, Musiktheorie), Konzertveranstaltungen sowie Zentrum der gesamten MKZ (Sitz von Direktion und Verwaltung MKZ, die sich jetzt am Hainerweg 6, einer Liegenschaft im Verwaltungsvermögen der IMMO, befinden). Zudem können der grosse Konzertsaal und die weiteren Säle wie heute von der ZHdK auch von MKZ in Ergänzung zur internen Nutzung an externe Veranstalterinnen oder Veranstalter, Zürcher Chor- und Orchestervereinigungen, (Jugend-)Musikvereine sowie für städtische Veranstaltungen vermietet werden. Entsprechende Anfragen und Reservationen liegen bereits vor. Mit dem Betrieb der Liegenschaft Florhofgasse 6 könnte somit auch ein wichtiger Beitrag zur «Kultur- und Kreativstadt Zürich» (Legislaturschwerpunkt 2010–2014) geleistet und der Zürcher Bevölkerung damit ein Mehrwert geboten werden.

3. Kaufobjekt Florhofgasse 6

Das Grundstück Kat.-Nr. AA2984 misst 2545 m² und befindet sich im Kernzonen-Gebiet Hirschengraben mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 0 Prozent.



Anstelle der ehemaligen Häusergruppe «Hinterer Florhof» wurde zwischen 1899 und 1901 das neue Musikschulgebäude errichtet. Südöstlich schliesst das Haus zum unteren «Schönenberg» mit dem Hotel Florhof an, nördlich des Parks des Hauses zum «Rechberg». Die damals in räumlicher Hinsicht sehr grosszügig konzipierte Anlage diente lange Zeit zur vollen Zufriedenheit der Benutzerinnen und Benutzer. In den 1930er-Jahren wurden die Oberflächen der zentralen Treppenanlage und des grossen Konzertsaals erneuert. Weitere Sanierungsmassnahmen wurden wohl nicht getroffen, so dass das Gebäude bis Anfang der 1970er-Jahre aussen wie innen in einen recht bedenklichen Zustand geriet. Erst zwischen 1984 und 1987 wurde die Musikschule instand gesetzt und gleichzeitig umgebaut oder erweitert (mit einer A-fonds-perdu-Kostenbeteiligung von je 9,1 Millionen Franken durch Kanton und Stadt Zürich). Das stark erweiterte und differenzierte Raumprogramm der Schule verlangte eine Vergrösserung der Nutzfläche um rund 800 m². Seither sind im und am Gebäude kleinere bauliche Veränderungen und Reparaturarbeiten ausgeführt worden: Einbau einer Cafeteria (2000), Umnutzung der Waschküche in ein Büro (2008), Instandsetzung des Dachrands (2009) und der Ersatz der Kältemaschine (2011).

Die äussere Erscheinung ist im Grosse und Ganzen – mit Ausnahme einer grösseren Zahl im Laufe der Zeit hinzugefügter Dachaufbauten – original erhalten, ebenso die grundlegende räumliche Struktur in den Hauptgeschossen. Das historische, vom Barock geprägte Gebäude ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte überregionaler Bedeutung enthalten und gilt als hervorragendes Werk der Architekten Jacques Kehler und Karl Knell und insbesondere als wichtiges Zeugnis des Zürcher Musiklebens der Jahrhundertwende.

Das Gebäude befindet sich in einem baulich guten und funktionstüchtigen Zustand, weist aber für einige Bauteile aufgestauten Unterhalt auf. Im Hinblick auf die Nutzung durch MKZ werden bauliche Massnahmen getroffen, die im Abschnitt «Bauliche Sofortmassnahmen und Umzugskosten» umschrieben sind. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass in 10 bis 20 Jahren eine Gesamtinstandsetzung ansteht, für die nach heutiger Einschätzung mit Kosten von rund 20 Millionen Franken zu rechnen ist.

4. Betriebskonzept

Die Liegenschaft Florhofgasse 6 soll gemäss MKZ-Betriebskonzept wie folgt genutzt werden:

| | Anzahl Räume | Fläche in m ² | Anzahl Lehr- / Leitungs- / Verwaltungspersonal |
|--|--------------|--------------------------|--|
| Musikunterricht | 45 | | 80 |
| Korrepetition, Einspielen ¹ | 13 | | |
| Säle | 5 | | |
| Sitzungszimmer | 1 | | |
| Direktion und Verwaltung MKZ | 20 | | 30 |
| Hausdienst | 1 | | |
| Total HNF ² | | 2581,5 | - |
| Total NNF ³ | | 311,4 | |

¹ Sehr kleine, fensterlose Räume, die nicht für den Unterricht verwendet werden können.

² Hauptnutzfläche

³ Nebennutzfläche

Das Haus Florhofgasse 6 soll von Montag bis Freitag von 8.00 bis 22.00 Uhr und am Samstag von 8.00 bis 20.00 Uhr für den Musikunterricht sowie für interne und externe Veranstaltungen geöffnet sein, bei Bedarf zusätzlich auch an Samstagabenden sowie Sonntagen. Die dazu notwendigen Arbeiten werden von der IMMO nicht angeboten. Damit der vollständige Betrieb an der Florhofgasse durch MKZ nach der Übernahme der Liegenschaft sichergestellt werden kann, müssen 1,5 zusätzliche Vollzeitstellen im Bereich Infrastruktur & Logistik geschaffen werden. Mit diesen Stellen können die für die Vermietung notwendigen professionellen Dienstleistungen auch abends und an Wochenenden erbracht und die Flächen ökonomisch betrieben werden. Die notwendigen Arbeitsplätze im Florhof sind in der Raumplanung vorgesehen.

| Funktionsbezeichnung | Funktionsstufe | Stellen-% | Jahreslohn inkl. Sozialbeiträge |
|-------------------------------------|----------------|-----------|---------------------------------|
| Leiter/in Hausdienst und Technik | 6 | 100 | 115 000 |
| Assistent/in Hausdienst und Technik | 5 | 50 | 55 000 |

Vom Hausdienst kann zum Teil auch das Transportwesen für MKZ übernommen werden, das bisher extern vergeben wurde. Von den jährlich anfallenden Transportkosten von rund Fr. 85 000.– können rund Fr. 60 000.– eingespart werden. Durch die sinnvolle Zusammenfassung von Saalbewirtschaftung und Transport entsteht ein Synergieeffekt.

Gleichzeitig können durch die geeigneten Räumlichkeiten im Florhof die bisherigen teuren Zumietungen vermieden werden. Durch diese Einsparungen und die Einnahmen aus den Vermietungen oder Einsparungen im Transportwesen, ist eine Kostendeckung möglich. Es

kann deshalb davon ausgegangen werden, dass sich die zusätzlichen Stellen bezahlt machen oder kostenneutral geschaffen werden.

Saalvermietung

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Akustik lassen sich der grosse Saal (344,8 m², maximal 320 Personen mit 60 Vermietungen ab 2015) und der kleine Saal (270 m², maximal 200 Personen mit 140 Schülerkonzerten plus Veranstaltungen ab 2015) sowie der Gelbe und der Blaue Saal (je 71 m² und 50 Personen mit 20 Vermietungen ab 2015) an externe Veranstalterinnen und Veranstalter für Konzerte, Wettbewerbe, Aufnahmen, Lesungen, Konferenzen, Symposien usw. vermieten. Es liegen bereits entsprechende Anfragen vor. Abgestützt auf die Erfahrungswerte der ZHdK werden durch Vermietung jährliche Einnahmen von Fr. 150 000.– angenommen. Hierfür fallen für MKZ keine weiteren Administrativkosten an, da der Aufwand und die Organisation für die externe Saalsuche entfallen.

Parkplatzvermietung

Aufgrund der guten Lage kann die Hälfte der 18 Parkplätze einträglich vermietet werden. Da das benachbarte Hotel Florhof nicht über eigene Parkplätze verfügt, können weiterhin Parkplätze an das Hotel vermietet werden. Es werden jährliche Einnahmen von Fr. 35 000.– aus den Parkplatzvermietungen angenommen.

Cafeteria / Catering

Erste Abklärungen zeigen, dass die bestehende Cafeteria im Zusammenhang mit dem Catering weiterhin ertragsbringend betrieben werden kann. Das genaue Verpflegungskonzept kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgelegt werden. Bei der Umsetzung des Cafeteria-Konzepts wird insbesondere das Catering ein ertragsreicher Teil sein. Durch den Cateringservice für Events und sonstige Veranstaltungen im Zusammenhang mit der Saalvermietung bietet sich die Möglichkeit, den gesamten Bereich mindestens kostendeckend zu führen. Diese Einschätzung wird gestützt durch entsprechende Erfahrungen im aktuellen Betrieb der ZHdK. Es wird von einem möglichen jährlichen Überschuss von Fr. 35 000.– ausgegangen.

5. Aufgabe von Liegenschaften

Mit dem Bezug der Florhofgasse 6 können im Gegenzug folgende Liegenschaften und Räume aufgegeben werden:

Hirschengraben 1

Das private Haus Hirschengraben 1, der ehemalige Hauptsitz von ZKKJ, dient heute als Zentrum der Zweigstelle MKZ City. Es umfasst auf einer Hauptnutzfläche von 440 m² insgesamt 13 Unterrichtszimmer, einen Kammermusiksaal, zwei Büros für Leitung und Sekretariat sowie ein Teamzimmer. Aktuell unterrichten 25 Musiklehrpersonen (Bereich Klassik) im Haus Hirschengraben 1. Der Mietzins (einschliesslich Nebenkosten) beträgt Fr. 277 000.– pro Jahr.

Florastrasse 52

Wie vormals für das Zürich Konservatorium Klassik und Jazz dient das von der Liegenschaftsverwaltung vermietete Haus Florastrasse 52 auch für MKZ City als zweiter Standort. Sechs Unterrichtsräume werden aktuell von MKZ Zürichberg zur Überbrückung von Raumengpässen in der Liegenschaft Hainerweg 6 mitbenutzt. Das Haus Florastrasse 52 umfasst auf einer Hauptnutzfläche von 1022 m² insgesamt 34 Unterrichtszimmer, ein Büro, ein Teamzimmer und einen Aufenthaltsraum. Der Mietzins (einschliesslich Nebenkosten) beträgt brutto rund Fr. 180 000.– pro Jahr.

Für den Musikunterricht sind die Räume, obwohl seit Jahrzehnten dafür eingesetzt, nur bedingt geeignet: Das Haus ist direkt an ein Wohnhaus angebaut und sehr ringhörig, einzelne Zimmer sind zudem sehr klein und für allfälligen Kleingruppen- und Ensembleunterricht ungeeignet. An dieser mangelnden Funktionalität für einen Unterrichtsstandort würden auch beträchtliche Investitionen nichts ändern. Demgegenüber könnte die Florastrasse 52, die mitten in einem begehrten Wohnquartier liegt, in Zukunft wieder für eine sinnvolle Wohnnutzung freigegeben werden. Eine Machbarkeitsstudie des Amtes für Hochbauten aus dem Jahr 2011 zeigt, dass eine Wohnnutzung mit Klein- oder/und Grosswohnungen möglich ist. Eine weitere Nutzung für Büro- oder Gewerbezwecke würde sich baurechtlich als schwierig erweisen, ist doch gemäss Bauzonenplan ein Wohnanteil von mindestens 80 Prozent der Vollgeschossfläche vorgeschrieben. Ausserdem decken sich eine Wiederherstellung der ursprünglichen Wohnnutzung und die Schaffung von Wohnraum mit politischen Vorstössen für dieses Quartier (z. B. Motion GR Nr. 2008/576 «Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach, Kreditvorlage»). Die Liegenschaftenverwaltung wird ein entsprechendes Projekt in Angriff nehmen.

Evangelisch-methodistische Kirche, Zelthof, Zeltweg 20

Der Kirchenraum wird lediglich für die wöchentlichen Proben von zwei MKZ-Orchestern (City Strings II und Konsi Strings) gemietet. Die Orchester haben rund 50 oder 30 Mitglieder. Auf eine weitere Nutzung der Kirche soll nach Verlegung der Orchesterproben an die Florhofgasse verzichtet werden. Der Mietzins (einschliesslich Nebenkosten) beträgt Fr. 31 000.– pro Jahr.

Hainerweg 6

Die städtische Liegenschaft Hainerweg 6 wird aktuell einerseits als Zentrum der Zweigstelle MKZ Zürichberg und andererseits als Sitz der Direktion und Verwaltung MKZ genutzt. Das starke und rasche Wachstum der Musikschule in den letzten Jahren – die Jugendmusikschule der Stadt Zürich oder MKZ hat sich durch Übernahmen und infolge Schülerinnen- und Schülerzuwachs seit 2006 mehr als verdoppelt – führte zu einem steigenden Raumbedarf auch für die Verwaltung, sodass mehrere Musikzimmer als Büroräume umgenutzt werden mussten. Dies wiederum führte bei MKZ Zürichberg zu Engpässen beim Musikunterricht, da das Wachstum der Schülerinnen- und Schülerzahlen im Schulkreis Zürichberg weiterhin ungebremst ist. Die Prognose der Fachstelle Schulraumplanung zeigt auf, dass hier auch mittel- und langfristig mit einer starken Zunahme zu rechnen ist. Ausserdem wurden einige Räume an der Florastrasse auch durch den Musikunterricht Zürichberg genutzt. Mit dem Umzug der Direktion und Verwaltung in die Liegenschaft Florhofgasse 6 können am Hainerweg 6 insgesamt neun Büroräume mit total 206 m², die bereits über eine Schalldämmung verfügen, wieder ihrer ursprünglichen Verwendung als Unterrichtszimmer zugeführt werden. Von den fünf Büroräumen im 3. Stock (ehemalige Abwartswohnung) können aufgrund der noch fehlenden Schalldämmung vorerst nur zwei für den Unterricht verwendet werden; die anderen drei Büros sollen den Fachbeauftragten und Lehrpersonen als Arbeitszimmer zur Verfügung gestellt werden (Unterrichtsvorbereitung, Sitzungen von Arbeitsgruppen usw.).

Die jetzige Anzahl der Standorte von MKZ hat einen enormen betrieblichen Mehraufwand zur Folge. Ein neuer zentraler Standort für MKZ ist deshalb nicht nur aufgrund mangelnder Ausbaumöglichkeiten und -qualitäten der heutigen Standorte von äusserster Wichtigkeit.

6. Verkäuferschaft (Förderstiftung MKZ)

Die private Trägerschaftsstiftung «Zürich Konservatorium Klassik und Jazz» (ZKKJ) wurde 1989 unter dem Namen «Konservatorium und Musikhochschule Zürich» errichtet. Die beiden Stifter «Konservatorium und Musikhochschule Zürich» und «Musikakademie Zürich» widmeten der Stiftung ein Kapital von 26,3 Millionen Franken. 1999 übernahm die Stiftung ZKKJ mit

einem Aktivenüberschuss von rund Fr. 300 000.– das Vermögen der ehemaligen Lillyan-Ziegler-Stiftung. Die Stiftung ZKKJ betrieb die Schule ZKKJ, die vom Kanton und von der Stadt Zürich subventioniert wurde. Im Zuge der 2011 erfolgten Integration der Schule ZKKJ in die städtische Jugendmusikschule (seither: Musikschule Konservatorium Zürich MKZ) wurde die private Trägerschaftsstiftung ZKKJ in die private Förderstiftung MKZ umgewandelt. Als Eigentümerin der Liegenschaft Florhofgasse 6 bezweckt die Förderstiftung MKZ die Förderung von Projekten, Ensembles, Chören und Orchestern der MKZ und fördert deren Schülerinnen und Schüler. Sie unterstützt die MKZ als Kompetenzzentrum für die musikalische Ausbildung ideell und materiell durch Beiträge oder Förderpreise. Der Stiftungsrat besteht aus drei bis fünf Mitgliedern, wobei MKZ oder die Stadt Zürich durch die Direktorin oder den Direktor MKZ und die Vizedirektorin oder den Vizedirektor MKZ ex officio vertreten sind. Die weiteren Mitglieder werden vom Stiftungsrat selbst gewählt.

Aktuell besteht der Stiftungsrat aus folgenden fünf Personen:

- Dr. Andrea Raschèr, Präsident
- Michael Bühler, Vizepräsident
- Dr. Myriam Ziegler
- Dr. Cristina Hospenthal, Direktorin MKZ
- Susanne Gilg, Vizedirektorin MKZ

7. Kaufpreis

Die Schätzung des Verkehrswerts dieses denkmalgeschützten Spezialobjekts gestaltete sich anspruchsvoll. Dies führte bei den insgesamt vier in Auftrag gegebenen Marktwertschätzungen zu erheblichen Abweichungen beim Schätzungsergebnis. Die Bandbreite der Marktwertschätzungen liegt zwischen 20,2 und 40,3 Millionen Franken. Der Grund für die grossen Abweichungen liegt in der unterschiedlichen Einschätzung der Ertragspotenziale, dem Umfang des künftigen Instandsetzungsbedarfs und dem Zeitpunkt einer Gesamtinstandsetzung. Die Schätzungskommission der Stadt Zürich stufte den langfristigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf höher ein als die übrigen Gutachter und schätzte deshalb den Objektwert mit 20,2 Millionen Franken am tiefsten ein.

Der Schätzwert wurde im Laufe der Verhandlungen nochmals überprüft. Der städtischen Schätzung lagen in Bezug auf den Instandsetzungsbedarf u. a. Kostenannahmen zugrunde, die von einem hohen Innenausbaustandard ausgingen. Diesbezüglich besteht in der Beurteilung der Abteilung Liegenschaftsbewertung / Immobilienökonomie des Amts für Städtebau ein Handlungsspielraum, weshalb eine Anhebung des Marktwerts auf 26,1 Millionen Franken gerechtfertigt ist. Da die Verkäuferin glaubhaft darlegte, dass auch andere Kaufinteressenten die Liegenschaft übernehmen möchten, und die Stadt aufgrund ihres Bedarfs diese Kaufgelegenheit unbedingt wahrnehmen möchte, einigten sich die Parteien nach längeren Verhandlungen auf einen Kaufpreis von Fr. 28 475 000.– (zuzüglich Reservationszahlung, s. Abschnitt 8). Im Zusammenhang mit dem Erwerb entfällt auf die Stadt Zürich ein Anteil von zusätzlich rund Fr. 100 000.– an grundbuchamtlichen und notariellen Gebühren, insgesamt also Fr. 28 575 000.–.

8. Reservationszahlung

Die Förderstiftung MKZ hätte nach eigenen Angaben das Vertragsobjekt auch anderweitig und insbesondere ohne ein Genehmigungsverfahren (wie es aufgrund der aktuellen Kompetenzordnung bei der Stadt Zürich notwendig ist) veräussern können. In dieser Zwischenphase wird das Gebäude nur teilweise genutzt und die Förderstiftung MKZ erleidet einen finanziellen Nachteil. Zum Ausgleich dieses Nachteils leistet die Stadt Zürich eine Reservationszahlung an die Förderstiftung MKZ in der Höhe von Fr. 1 525 000.–, dies in jedem Fall und unabhängig vom Volksentscheid.

9. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag enthält die folgenden wesentlichen Vertragsbestimmungen:

- Die Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich verkauft der Stadt Zürich das 2545 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. AA2984 mit Gebäude Vers.-Nr. 1073, Florhofgasse 6, Quartier Altstadt, zum Kaufpreis von 28,475 Millionen Franken.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 30 Tagen nach Erfüllung der Bedingungen. Sie hat jedoch bis spätestens 3. August 2015 zu erfolgen.
- Die Stadt leistet in jedem Fall und zusätzlich zum Kaufpreis eine Reservationszahlung von 1,525 Millionen Franken an die Förderstiftung. Dies als Ausgleich des finanziellen Nachteils, den die Förderstiftung MKZ aufgrund der Teilnutzung während des Genehmigungsverfahrens bei der Stadt erleidet.
- Zugunsten der Verkäuferin wird eine auf 30 Jahre befristete Nutzungsbeschränkung vereinbart. Demnach darf die Liegenschaft von der Stadt für 30 Jahre ab Eigentumsübertragung ausschliesslich als Schulhaus für die MKZ genutzt werden. Zur Absicherung der Nutzungsbeschränkung vereinbaren die Parteien eine Konventionalstrafe in der Höhe von 1 Million Franken.
- Die Förderstiftung verpflichtet sich, für die Dauer von 30 Jahren einen jährlichen Förderbeitrag von Fr. 300 000.– an die Musikschule Konservatorium Zürich zu leisten. Dieser Betrag ist ausschliesslich für die Förderung von Projekten, Ensembles, Chören und Orchestern sowie der Schülerinnen und Schüler der Musikschule Konservatorium Zürich zu verwenden.
- Die Käuferin übernimmt die Liegenschaft in dem ihr bekannten, gegenwärtigen Zustand. Jede Gewährleistung der Verkäuferin für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben.
- Die Parteien haben separat einen Gebrauchsleihevertrag über das Kaufobjekt für die Zeit von Vertragsbeurkundung bis zur Eigentumsübertragung oder bis zum Zeitpunkt, an dem eine allfällige Nichtgenehmigung feststeht, abgeschlossen.
- Die Stadt Zürich räumt der Förderstiftung MKZ ein Vorkaufsrecht für Fr. 30 000 000.– ein (zuzüglich wertvermehrende Investitionen an der Liegenschaft zwischen Abschluss des Kaufvertrags und dem Vorkaufsfall, abzüglich Amortisation). Das Vorkaufsrecht wird auf die gesetzlich mögliche Maximaldauer von 25 Jahren, gerechnet bis 2039, vereinbart.
- Die Genehmigung der zuständigen Instanzen der Stadt Zürich bleibt vorbehalten.

10. Förderbeitrag

Gemäss Kaufvertrag darf die Liegenschaft Florhofgasse 6 von der Stadt für 30 Jahre ab Eigentumsübertragung ausschliesslich als Schulhaus für die Musikschule Konservatorium Zürich genutzt und für dieselbe Dauer nicht veräussert werden. Im Gegenzug garantiert die Förderstiftung MKZ für dieselbe Dauer einen Förderbeitrag von Fr. 300 000.– an die Musikschule Konservatorium Zürich MKZ. Darüber hinaus sind aufgrund des Stiftungszwecks weitere freiwillige Förderbeiträge zu erwarten.

11. Bauliche Sofortmassnahmen und Umzugskosten

Die Liegenschaft Florhofgasse 6 wurde vor rund 30 Jahren instandgesetzt. Im Zusammenhang mit dem Eigentumswechsel drängt es sich auf, vor dem Bezug durch MKZ folgende Unterhalts- und Anpassungsarbeiten auszuführen:

- Fassadenkontrolle, Fenster-, Sonnenschutz- und Spenglerunterhalt
- IT-Verkabelung
- Anpassung der Sicherheitsbeleuchtung
- Ersatz der Aufzugskabine
- Schliessanlage
- brandschutztechnische und behindertengerechte Anpassungen
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten

Die für die Instandsetzung, die baulichen Anpassungen zur Erfüllung von Auflagen und den Umzug anfallenden Ausgaben werden auf rund Fr. 3 500 000.– (einschliesslich Reserven) geschätzt. Für die Ausarbeitung eines detaillierten Kostenvoranschlags ist ein Projektierungskredit von Fr. 400 000.– erforderlich.

Durch die Sofortmassnahmen wird der aufgestaute Unterhalt nicht vollumfänglich beseitigt. Zum heutigen Zeitpunkt wird aber davon ausgegangen, dass in den nächsten Jahren keine grösseren baulichen Arbeiten anstehen und erst in 10 bis 20 Jahren eine Gesamtinstandsetzung mit Kosten von rund 20 Millionen Franken erforderlich ist.

12. Übergangsnutzung

Per 1. August 2014 ist die ZHdK aus der Florhofgasse 6 ausgezogen. Bis zum Volkstentscheid über den Kauf der Liegenschaft durch die Stadt wird in den bereits bisher von der MKZ genutzten Räumen (einschliesslich Säle) der minimale Betrieb aufrechterhalten. Die MKZ wird erst nach dem definitiven Kaufentscheid und den baulichen Anpassungen einziehen und das Gebäude voll belegen. MKZ wird bereits in der Übergangszeit möglichst viele Einnahmen durch externe Vermietungen generieren. Es liegen diesbezüglich zahlreiche Anfragen vor.

13. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten des Investitionsvorhabens belaufen sich netto auf etwa Fr. 2 800 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

| | Fr. |
|---|-------------------|
| Kapitalfolgekosten (10 % der Nettoinvestition für Kauf, bauliche Sofortmassnahmen und Reservationsentschädigung)* | 3 350 000 |
| Betriebliche Folgekosten | |
| – Gebäudereinigung / Unterhalt | 270 000 |
| – Nebenkosten | 250 000 |
| – Hauswartung | 170 000 |
| Zwischentotal Folgekosten | 4 040 000 |
| Wegfallende Miete an drei Standorten und Saalmieten | –490 000 |
| Wegfallende betriebliche Aufwendungen an bisherigen Standorten (Reinigung, Hauswartung usw.) | –225 000 |
| Betriebliche Erträge | |
| – Saalvermietungen | –150 000 |
| – Parkplatzvermietung | –35 000 |
| – Cafeteria / Catering | –35 000 |
| – Förderbeitrag | –300 000 |
| Zwischentotal Einsparungen / Erträge | –1 235 000 |
| Total jährliche Folgekosten | 2 805 000 |

*Der überwiegende Teil der Folgekosten entfällt auf die haushaltsrechtlich vorgeschriebenen Kapitalfolgekosten von 10 Prozent der Nettoinvestition (Fr. 3 350 000.–). Diese Kapitalfolgekosten enthalten die Aufwendungen für Abschreibungen und Passivzinsen. Liegenschaften im Verwaltungsvermögen sind dabei nicht nach betriebswirtschaftlichen Kriterien, sondern gemäss § 20 der Verordnung über den Gemeindehaushalt mit jährlich 10 Prozent auf dem Restbuchwert (degressiv) abzuschreiben. Das heisst, dass die Kapitalfolgekosten über die gesamte Lebensdauer des Gebäudes nicht statisch auf dem Niveau von Fr. 3 350 000.– pro Jahr verharren. Die effektiv die Stadtkasse belastenden Folgekosten verringern sich demnach kontinuierlich.

Diesen Folgekosten stehen bei einem Kauf der Liegenschaft folgende Vorteile gegenüber:

- MKZ erhält einen zentralen Standort mit überregionaler Wirkung und einem Wiedererkennungswert, was dem Branding förderlich ist. Die Unterrichtsräume und Konzertsäle verbessern die Situation für die gesamte Musikschule. Durch die Zentralisierung erhöht sich die Managementqualität durch kürzere Führungswege. Die Logistikaufwendungen werden ebenso verringert.
- Im Weiteren schafft die Lösung einen Beitrag zum Legislatorschwerpunkt der Stadt Zürich 2010–2014 «Kultur- und Kreativstadt» sowie zur Mobilitätsstrategie des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements. Die Hälfte der Parkfelder wird an das Hotel Florhof und allenfalls weitere Interessentinnen und Interessenten weitervermietet.
- Der Umbau des Wohnhauses Florastrasse 52 ermöglicht der Liegenschaftsverwaltung die Wohnbauförderung gemäss Motion GR Nr. 2008/576.
- Die Stadt Zürich ist im Stiftungsrat der Förderstiftung MKZ durch die Direktorin oder den Direktor MKZ und die Vizedirektorin oder den Vizedirektor MKZ vertreten (Stiftungsurkunde Art. 5). Die Finanzierung der Stiftung ist mit dem Erwerb der Liegenschaft durch die Stadt Zürich gesichert – der Erhalt der Liegenschaft Florhofgasse 6 ebenfalls. Über die vertraglich garantierten Fördergelder in der Höhe von Fr. 300 000.– pro Jahr wird MKZ langfristig gefördert.

14. Kündigung der bestehenden Mietverträge

Die Mietverträge für die heutigen Standorte Florastrasse 52, Zeltweg 20 und Hirschengraben 1 werden unmittelbar nach der Zustimmung der Gemeinde zum Erwerb der Liegenschaft Florhofgasse 6 auf den nächstmöglichen Termin gekündigt. Während der Kündigungsfrist fallen für die drei Standorte, parallel zu den Bewirtschaftungskosten der erworbenen Liegenschaft, Mietaufwendungen von maximal Fr. 175 000.– an.

15. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Bau- und Erwerbskosten sind im Budget 2015 der Immobilien-Bewirtschaftung berücksichtigt und im Aufgaben- und Finanzplan 2015–2018 enthalten.

Der Erwerb einer Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen stellt haushaltsrechtlich eine neue Ausgabe dar. Bei neuen Ausgaben von mehr als 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung (AS 101.100) die Gemeinde zuständig. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs ist der für die Instandsetzungs-, Anpassungs- und Umzugsarbeiten erforderliche Objektkredit von Fr. 3 500 000.–, dessen Bewilligung grundsätzlich in der Kompetenz des Gemeinderats liegt, ebenfalls durch die Gemeinde zu beschliessen.

Die Reservationszahlung als Ausgleich des finanziellen Nachteils, den die Förderstiftung MKZ aufgrund der Teilnutzung während des Genehmigungsverfahrens erleidet, ist in jedem Fall und unabhängig vom Kaufpreis zu leisten. Der diesbezügliche Objektkredit von Fr. 1 525 000.– fällt gemäss Art. 39 lit. a der Geschäftsordnung des Stadtrats in die Zuständigkeit des Stadtrats, ebenso der Projektierungskredit von Fr. 400 000.– für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag für die Instandsetzungs-, Anpassungs- und Umzugsarbeiten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für den Erwerb der Liegenschaft Florhofgasse 6, 8001 Zürich, Kat.-Nr. AA2984, in das Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung wird ein Objektkredit von Fr. 30 100 000.– (einschliesslich Gebühren) bewilligt.

Für die Instandsetzung und Anpassung der Liegenschaft Florhofgasse 6 an Auflagen wird ein Objektkredit von Fr. 3 500 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2014) und der Bauausführung.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz und vorbehältlich der Beschlussfassung von Ziff. A. durch die Gemeinde:

Der Kaufvertrag mit der Förderstiftung Musikschule Konservatorium Zürich, Weinbergstrasse 29, 8006 Zürich, über den Erwerb des 2545 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. AA2984 mit Gebäude Vers.-Nr. 1073 an der Florhofgasse 6 im Quartier Altstadt zum Preis von Fr. 30 000 000.– (Fr. 28 475 000.– plus Reservationsgebühr von Fr. 1 525 000.–) wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti