



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 30. Oktober 2024

GR Nr. 2024/490

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Maneggstrasse 37, Miete, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Für den Schulbetrieb im Quartier Manegg werden seit 2020 Räume an der Maneggstrasse 37 gemietet. Diese sollen bis zum 31. Juli 2027 weiter genutzt werden. Für die zusätzliche Miete von zwei Jahren wird dem Gemeinderat ein Zusatzkredit von Fr. 539 906.– beantragt. Die neuen einmaligen Ausgaben (einschliesslich Baukosten, bewilligt mit Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 326/2020) betragen insgesamt Fr. 2 325 531.–.

2. Ausgangslage

Im Quartier Manegg, zwischen Wollishofen und Leimbach, entstanden in den vergangenen Jahren zahlreiche Wohnbauten, in denen viele Familien leben. Um geeigneten Schulraum bereitzustellen, wurden diverse Massnahmen ergriffen. Unter anderem wurde die Schulanlage (SA) Allmend für neun Primarschulklassen, drei Klassen der Heilpädagogischen Schule und zwei Kindergärten (GR Nr. 2019/170) im Februar 2023 bezogen. Auf der anderen Seite der Bahngleise soll die SA Höckler für Sekundar- und Primarschulklassen entstehen (GR Nr. 2020/448).

Ergänzend wurden im Frühling 2020 an der Maneggstrasse 37, im Kurszentrum der Organisation der Arbeitswelt Gesundheit (OdA G ZH), voll ausgebaute Räume für den Schulunterricht gemietet. Das Gebäude liegt unmittelbar neben der SA Allmend. Die Stadt konnte einen befristeten Mietvertrag vom 1. Mai 2020 bis 31. Juli 2025 abschliessen. Gemäss den aktuellen Prognosen (Raumbedarfsstrategie Schulen 2024) zeichnet sich ab, dass der Schulraum an der Maneggstrasse 37 auch über diesen Zeitpunkt hinweg benötigt wird. Die Räume werden als Klassenzimmer, Aufenthaltsraum und Teamraum genutzt.

Die Räume an der Maneggstrasse 37 werden von der OdA G ZH ab 2027 für eigene Zwecke benötigt, weshalb die Stadt zu diesem Zeitpunkt hin neue Räume für die Deckung des Schulraumbedarfs benötigt. Es zeichnet sich ab, dass im Quartier geeignete Räume gemietet werden können. Die Miete und der Einbau der benötigten Infrastruktur werden dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt beantragt.

3. Miete

Das Mietobjekt umfasst 691 m² im 1. OG sowie 20 m² Lagerfläche im 1. UG. Der Nettomietzins ab 1. August 2025 für die Schulräume beträgt neu Fr. 269 953.– im Jahr (rund Fr. 385.– für die Hauptnutzfläche im 1. OG sowie Fr. 140.– für die Lagerfläche). Zusätzlich zum Netto-Mietzins sind Nebenkosten-Akontozahlungen von Fr. 31 995.– zu bezahlen.



Mit dem Abschluss des neuen Mietvertrags geht auch eine Mietzinserhöhung einher. Der bisherige Mietzins betrug Fr. 193 700.– und liegt weit unter dem marktüblichen Niveau. Die Stadt hat in den letzten Jahren von einem sehr attraktiven Mietzins (Fr. 260.– / m² und Jahr) profitiert. Die Erhöhung der Miete rührt daher, dass der Mietzins an den Hauptmietvertrag angeglichen wird und der bisher gewährte Rabatt entfällt.

Der Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von 1,75 Prozent (2. März 2024), dem Landesindex der Konsumentenpreise per 31. März 2024 (105,1 Punkte / Basis 2010 = 100,00 Prozent) und der allgemeinen Kostensteigerung per 31. März 2024. Aufgrund der Mietdauer unter fünf Jahren wird die Miete nicht-indexiert abgeschlossen.

Gemäss IMMO-Monitoring 2024/1 von Wüst & Partner beträgt der durchschnittliche Mietpreis für ähnliche Nutzungen (Büroflächen) im Kreis 2 Fr. 460.– / m² und Jahr. Gemäss der Einschätzung der Schätzungskommission der Stadt Zürich wird für Büroflächen mit Vollausbau ein Mietwert von Fr. 340.– / m² und Jahr für Büroflächen angenommen. Der Mietzins für die Hauptnutzfläche im 1. OG mit rund Fr. 385.– / m² und Jahr liegt über der Einschätzung der Schätzungskommission, jedoch strebt der Hauptmieter, wie bereits erwähnt, eine Angleichung des Mietzinses an den Hauptmietvertrag an. Die Flächen werden vollausgebaut für Schulzwecke gemietet. Zudem kann mit der Weiterführung der Miete der Schulraumbedarf in der Manegg an einem etablierten Standort gedeckt werden.

4. Zusatzkredit

Da es sich bei der Maneggstrasse 37 um eine befristete Miete handelt, wird der Mietzins für die Mietdauer kapitalisiert. Für die Verlängerung der Mietdauer um zwei Jahre ist ein Zusatzkredit von Fr. 509 710.– (Preisstand April 2019, Landesindex der Konsumentenpreise, entspricht Fr. 539 906.– mit Preisstand September 2024) erforderlich. Der Gesamtkredit beträgt somit neu Fr. 2 295 335.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Bewilligt STRB Nr. 326/2020	Zusatzkredit	Total
Baukredit	754 000	0	754 000
Nettomiete Maneggstrasse 37	1 031 625	509 710	1 541 335
Gesamtkredit	1 785 625	509 710	2 295 335

Preisstand: April 2019, Landesindex der Konsumentenpreise

5. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Mietausgaben werden ab 2025 ordentlich budgetiert. Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 enthalten.

Die neuen einmaligen Ausgaben setzen sich aus dem Baukredit und der kapitalisierten Nettomiete zusammen. Der Baukredit (Preisstand April 2019, Zürcher Index der Wohnbaupreise) wurde vom Amt für Hochbauten bereits abgerechnet. Für die Bauausführung sind tatsächliche Kosten von Fr. 568 076.– angefallen. Die jährliche Nettomiete von Fr. 196 500.– wurde per Juli 2024 angepasst. Die Nettomiete beträgt von 1. Juli 2024 bis 30. Juli 2025 Fr. 206 674.– (Preisstand: April 2024, Landesindex der Konsumentenpreise).



3/3

Überschreitet der Gesamtbetrag von Verpflichtungskredit und Zusatzkredit die Zuständigkeit jenes Organs, das den Verpflichtungskredit beschloss, richtet sich die Zuständigkeit für den Zusatzkredit nach der Höhe des Gesamtbetrags (vgl. § 109 Abs. 2 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]). Massgeblich ist somit die Höhe des Gesamtkredits nach dem derzeit gültigen Preisstand (September 2024, Landesindex der Konsumentenpreise), vorliegend Fr. 2 431 306.– (bzw. nach dem Preisstand der ursprünglichen Ausgabenbewilligung Fr. 2 295 335.–). Die neuen einmaligen Ausgaben erhöhen sich somit von Fr. 1 891 400.– um Fr. 539 906.– auf Fr. 2 431 306.– (bzw. nach dem Preisstand der ursprünglichen Ausgabenbewilligung von Fr. 1 785 625.– um Fr. 509 710.– auf Fr. 2 295 335.–). Für den vorliegenden Zusatzkredit ist gestützt auf Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat 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 für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Miete der Liegenschaft Maneggstrasse 37 vom 1. August 2025 bis 31. Juli 2027 wird zu den mit STRB Nr. 326/2020 bewilligten neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 1 785 625.– ein Zusatzkredit von Fr. 509 710.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 2 295 335.– (Preisstand: April 2019, Landesindex der Konsumentenpreise).

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter