

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 26. März 2014

### **Gemeinschaftszentrum Leimbach, Standortwechsel und Beiträge 2015–2018**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der bauliche Zustand der rund 50 Jahre alten Pavillons, in denen heute das Gemeinschaftszentrum (GZ) Leimbach untergebracht ist, erfordert mittelfristig eine Gesamtinstandsetzung oder einen Ersatzneubau. Aus diesem Grund und in Anbetracht der generellen Gebietsentwicklung im Raum Leimbach und Manegg wird dem Gemeinderat beantragt, den Standort des GZ Leimbach von der bisherigen peripheren Lage ins Ladenzentrum Mittelleimbach zu verlegen. Diese Lösung wird zwischen dem Ladenzentrum und dem GZ Synergien erzeugen, das Quartier stärken und die Zugänglichkeit für alle Nutzenden, insbesondere für die Neuzuziehenden in den Entwicklungsgebieten Sihlbogen und Manegg, erhöhen. Da anstelle der bisherigen verwaltungsinternen Miete (Portfoliomiete) neu eine Marktmiete berechnet wird, erhöht sich der Gesamtbetrag leicht. Während einer Übergangszeit soll ein Teil eines alten Pavillons befristet durch das GZ genutzt werden können. Das GZ Leimbach soll für die Jahre 2015–2018 jährlich mit einem leistungsorientierten Maximalbetrag von Fr. 765 383.– unterstützt werden. Dieser Beitrag setzt sich zusammen aus einem Betriebsbeitrag von Fr. 737 991.– für den Betrieb und die Raumkosten am neuen Standort und dem Erlass einer verwaltungsinternen Miete für eine vorübergehende Teilnutzung der Pavillons am alten Standort von Fr. 27 392.–. Der jährliche Maximalbeitrag erhöht sich somit ab 2015 um Fr. 54 735.– von Fr. 710 648.– auf Fr. 765 383.–.

Mit dem Beitrag sind 99,8 Punkte des Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise (Basis Dezember 2010) ausgeglichen.

#### **2. Rechtsgrundlagen**

Der Gemeinderat bewilligte mit Beschluss Nr. 3336 vom 28. November 2012 zur Weisung vom 16. Mai 2012 (GR Nr. 2012/203) der Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren für das Gemeinschaftszentrum Leimbach einen jährlichen Gesamtbeitrag von Fr. 710 648.– für die Jahre 2013–2018, der sich zusammensetzt aus einem leistungsorientierten Betriebsbeitrag von Fr. 448 400.– und dem Erlass einer verwaltungsinternen Miete von Fr. 262 248.–, die dem Sozialdepartement vom Hochbaudepartement verrechnet wird.

#### **3. Ausgangslage und Vorhaben**

Die heutigen Lokalitäten des GZ Leimbach wurden Mitte der 1960er-Jahre als provisorische Schulpavillons erstellt. Diese werden seit 1976 durch das GZ Leimbach genutzt. Inzwischen sind die Gebäude in ihrer Grundstruktur (Wände, Böden, Fenster) instandsetzungsbedürftig. Eine Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass eine Gesamtinstandsetzung zwar möglich, jedoch mit hohen Kosten verbunden ist. Alternativ wird deshalb auch die Option eines Neubaus geprüft. Im Sinne einer besseren Ausnutzung der Landreserven würde dieser idealerweise eine Kombination verschiedener Nutzungen beinhalten. Dieser Umstand und die sich abzeichnende Erweiterung Leimbachs um den neuen Siedlungsteil Manegg veranlassten das Sozialdepartement, nochmals den zukünftigen Standort zu diskutieren.

Leimbachs Bevölkerung wird in der Talsohle massiv wachsen. Die Genossenschaft Zurlinden baut 214 Wohnungen im Sihlbogen, die 2013/14 bezogen werden. Auf 2015 sind im Entwicklungsgebiet Manegg Wohnungen und Arbeitsplätze geplant. Insgesamt wird mit einem Bevölkerungszuwachs von gegen 6000 Personen gerechnet, was die Bevölkerung Leimbachs verdoppeln würde. Aus diesem Grund müssen soziokulturelle Aktivitäten im Entwicklungsgebiet stattfinden können, um die Bevölkerung im Quartier zu empfangen und zu integrieren.

Einerseits ist das GZ sehr idyllisch gelegen und bietet eine geschätzte Oase im städtischen Kontext. Andererseits ist der Standort sehr peripher, von verschiedenen Ortsteilen zu Fuss nur schwer erreichbar und hat keinen Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die Entwicklung an der Sihl bewirkt eine Verlagerung der Infrastrukturen aus dem oberen Quartier in die Neubaugebiete, was den peripheren Charakter des «alten» Leimbachs verstärkt. Es muss deshalb das Ziel sein, einen Standort für das GZ oberhalb der Sihl beizubehalten, um diesen Quartierteil zu stärken. Er müsste jedoch besser zugänglich und vor allem mit öffentlichen Verkehrsmitteln aus der Talsohle erreichbar sein.

Eine interessante Perspektive ergibt sich daraus, dass die Baugenossenschaft Zurlinden neue Besitzerin des Ladenzentrums in Mittelleimbach ist. Die Genossenschaft ist bereit, verschiedene Räumlichkeiten und die Cafeteria des neu renovierten Zentrums an die Zürcher Gemeinschaftszentren zu verpachten. Gegenüber der heutigen Lösung hat diese Option zwei grosse Vorteile. Erstens wäre das GZ an diesem Standort im Quartierzentrum – im Gegensatz zur bisherigen peripheren Lage – von allen Quartierteilen her gut erreichbar und an den öffentlichen Verkehr angebunden. Die Aufnahme von Neuzugezogenen, insbesondere aus den Neubaugebieten im Sihlbogen und später in der Manegg, in die bestehenden Strukturen Leimbachs würde so erleichtert. Zweitens lassen sich die Vorzüge einer attraktiven Quartiercafeteria und die Qualitäten eines Gemeinschaftszentrums verbinden, was die Besucherfrequenz positiv beeinflussen und die Attraktivität des zentralen Ladenzentrums erhöhen würde. Das GZ-Team kann hier mit kulturellen Aktivitäten und Eltern-Kind-Angeboten wichtige Synergien erzeugen.

Die Vorteile des neuen Standorts wurden mit einer Umfrage von Schlüsselpersonen im Quartier bestätigt. Die positive Zustimmung der wichtigsten Quartierakteure war sehr hoch, und dieser Schritt würde im Allgemeinen sehr begrüsst.

#### 4. Leistungsbezug 2013/14 GZ Leimbach

##### *Trägerschaft Zürcher Gemeinschaftszentren*

Kostenstruktur	Infrastruktur einschliesslich verwaltungsinterne Miete	Grundangebot	Projekte
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
	448 648	217 200	44 800
<b>Kennzahlen</b>			
Anzahl m <sup>2</sup>	880		
Anzahl Mietende	17 100		
Anzahl Besuchende		26 800	
Jahres-Öffnungsstunden <sup>1</sup>		1 900	
Anzahl Kurse und Veranstaltungen		515	
Anzahl Projektstunden			451

Die wichtigsten Leistungen des heutigen GZ sind Raumvermietung, Cafeteria, Eltern-Kind-Angebote, Werkstätten und Quartierarbeit. Die Räume werden für Vereinssitzungen, öffentliche Veranstaltungen, den Mittagshort des Schul- und Sportdepartements, private Anlässe sowie Kinder- und Jugendparties vermietet. Die Cafeteria wird vor allem von den Besuchenden der Eltern-Kind-Angebote und der Werkstätten genutzt. Bei den Eltern-Kind-Angeboten

ist vor allem der Indoor-Spielraum ein sehr beliebtes Angebot. Aber auch die Spielgruppe, Kinderhüte und Krabbelgruppe tragen zu Kontakten zwischen Eltern und Kindern und zur Entlastung der Eltern bei. Sehr beliebt sind die Werkstätten mit freiem Werken und Kursangebot. Externe Anbieter sichern eine breite Palette von Bildungs- und Bewegungskursen. Das GZ wird auch von Jugendlichen genutzt, indem es zum Teil in Zusammenarbeit mit der OJA Wollishofen & Leimbach Veranstaltungen, einen Jugendlernachmittag und einen Mädchenabend anbietet. Zunehmend ist das GZ auch im Quartier tätig, unterstützt Vereine in der Organisation und Durchführung ihrer Quartieranlässe, hilft Projekte aufzubauen und unterhält bereits heute den Infoladen im Ladenzentrum Mittelleimbach.

## 5. Leistungsbezug 2015–2018 – beabsichtigte Wirkungen des Standortwechsels

Das Angebot des GZ wird sich am neuen Standort grundsätzlich im bisherigen Rahmen bewegen. Es wird aber eine Verschiebung der Schwerpunkte geben. Es wird ein neuartiges GZ eingerichtet, das die Vorzüge einer attraktiven Quartiercafeteria mit den Qualitäten eines Gemeinschaftszentrums verbindet. Dies wird die Besucherfrequenz positiv beeinflussen und die Attraktivität des zentralen Ladenzentrums erhöhen. Für die Kinder würde im Treffbereich eine Spielecke eingerichtet, und direkt bei der Cafeteria kann zusätzliche Umgebungsfläche erschlossen werden. Im GZ selber wird es einen Indoor-Spielplatz geben und es wird eine Kreativwerkstatt für vielseitige Nutzungen eingerichtet. Für Sitzungen von Quartiergruppen oder Vereinen können die Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Cafeteria kann für selbstorganisierte Anlässe vermietet werden. Für die Jugendlichen steht ein separat zugänglicher Raum zur Verfügung.

Gegenüber bisher 940 m<sup>2</sup> stehen am neuen Ort nur 673 m<sup>2</sup> Raum zur Verfügung. Für eine Übergangszeit soll deshalb ein Teil eines Pavillons am alten Ort mit 114 m<sup>2</sup> weiterhin zur Verfügung stehen. Genutzt wird dieser Raum von bereits bestehenden Gruppen, Spielgruppen und einem Mittagstisch.

## 6. Finanzielles

Anstelle der bisherigen verwaltungsinternen Miete über die Immobilien-Bewirtschaftung werden die Zürcher Gemeinschaftszentren die Räumlichkeiten direkt bei der Baugenossenschaft Zurlinden anmieten. Der Betriebsbeitrag bleibt gleich. Der Betrieb am neuen Standort wird einschliesslich Raumkosten lediglich Fr. 27 343.– mehr kosten wie der bisherige Betrieb einschliesslich Gebrauchsleihe.

Für die vorübergehende Teilnutzung eines alten Pavillons fallen zusätzliche Kosten von Fr. 27 392.– an.

<b>Kontraktsummen und Mieten im Vergleich</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Betriebskosten inkl. Raummiete</b>	<b>Verwaltungsinterne Miete Immobilien-Bewirtschaftung</b>	<b>Kosten total</b>
	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>	<b>Fr.</b>
<b>2013/14</b>	<b>448 400</b>	<b>262 248</b>	<b>710 648</b>
2015–2018 Neuer Standort	737 991	0	737 991
2015–2018 zusätzliche Nutzung alter Standort		27 392	27 392
<b>2015–2018 total</b>	<b>737 991</b>	<b>27 392</b>	<b>765 383</b>
Differenz bisher/neu	289 591	–234 865	54 735

Damit erhöht sich der Gesamtbeitrag um Fr. 54 735.–. Diese Erhöhung entspricht aber nicht den effektiven Kosten. Sie rührt daher, dass bisher für die Pavillons keine effektive Kostenmiete gerechnet wurde, sondern ein Durchschnittspreis über alle städtischen Soziokulturgebäude (so genannte Portfoliomiete). Bei den Kostenfolgen müssen verschiedene Aspekte in Betracht gezogen werden:

- Die Raumkosten für das GZ würden aufgrund des finanziellen Aufwands für eine Gesamtinstandsetzung oder einen Ersatzneubau höher ausfallen.
- Die Schuleinheit Falletsche-Leimbach braucht als Folge der steigenden Kinderzahlen im Quartier und insbesondere der Gebietsentwicklung Manegg mehr Schulraum. Geplant war deshalb die Erstellung eines dreigeschossigen «Züri Modular»-Pavillons per Schuljahr 2015/16 auf der Schulanlage Falletsche-Leimbach. Auf dieses Projekt und die damit verbundenen Kosten von rund 3,5 Millionen Franken kann aber bei einem Standortwechsel des GZ Leimbach verzichtet werden. Stattdessen würden die GZ-Pavillons mit Instandhaltungsarbeiten aufgefrischt und bis zum Bezug des geplanten Schulhauses Allmend für den Schulbetrieb genutzt.
- Der Stadt eröffnet sich mit dem Umzug des GZ Leimbach die Möglichkeit, andere öffentliche Nutzungen an diesem Standort als auch grundsätzlich das Wertschöpfungspotenzial des Areals zu prüfen.
- Sowohl bei einer Gesamtinstandsetzung als auch bei einem Ersatzneubau müsste entweder ein Ersatzstandort für das GZ gefunden oder ein Provisorium gebaut werden. Beides würde hohe Mehrkosten verursachen.

Es ist davon auszugehen, dass die vorgeschlagene Lösung am neuen Standort mittel- und langfristig Kosten einspart.

Die Mehrkosten der Kontraktsumme werden einerseits durch eine Kreditübertragung aus dem Konto «Vergütung an IMMO für Raumkosten», andererseits durch einen Übertrag aus den Starthilfegeldern Soziokultur gedeckt, so dass der Plafond der Soziokulturgelder gemäss Soziokultur Weisung vom 16. Mai 2012 beibehalten werden kann.

Die Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren übernimmt einen Risikobeitrag, indem sie einen Vorvertrag abgeschlossen hat, worin eine Strafpauschale festgelegt ist, falls das Projekt nicht umgesetzt werden kann.

## **7. Fazit**

Das GZ Leimbach soll im Hinblick auf die mittelfristig notwendigen baulichen Massnahmen an einen attraktiveren Standort wechseln. Im Ladenzentrum Leimbach entstehen Synergien durch die Passantenlage, und das GZ ist auch für die Entwicklungsgebiete Manegg und Sihlbogen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Zu diesem Zweck soll dem GZ Leimbach für die Jahre 2015–2018 ein jährlicher Maximalbeitrag von Fr. 737 991.– bewilligt werden. Dies ist ein leistungsorientierter Betriebsbeitrag einschliesslich Raumkosten für den neuen Standort. Zusätzlich soll für eine vorübergehende Teilnutzung eines Pavillons am alten Standort der Erlass einer verwaltungsinternen Miete von Fr. 27 392.– gewährt werden. Gemäss Art. 41 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung i.V.m. Art. 39 Abs. 1 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrates beschliesst der Gemeinderat über jährlich wiederkehrende Ausgaben von mehr als Fr. 50 000.– bis Fr. 1 000 000.–. Der gesamte Beitrag von Fr. 765 383.– wird im Budget 2015 eingestellt. Der Gesamtbetrag von Fr. 765 383.– ist im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 vorgemerkt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren wird für das Gemeinschaftszentrum Leimbach am neuen Standort für die Jahre 2015–2018 ein jährlicher Maximalbeitrag von Fr. 737 991.– (entsprechend dem Index von 99,8 Punkten des Zürcher Städteindex der Konsumentenpreise, Basis Dezember 2010) gewährt.**
- 2. Der Stiftung Zürcher Gemeinschaftszentren wird für die zusätzliche Teilnutzung eines Pavillons am alten Standort für die Jahre 2015–2018 eine verwaltungsinterne Miete von Fr. 27 392.– erlassen, die dem Sozialdepartement für Raumkosten vom Hochbaudepartement verrechnet wird.**
- 3. Die bestehende Rechtsgrundlage in Dispositiv-Ziff. 26 des Gemeinderatsbeschlusses Nr. 3336 vom 28. November 2012 wird per 31. Dezember 2014 vorzeitig aufgehoben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**