

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. Mai 2019

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Mürtschenpark, Quartier Altstetten, Miete und Ausbau für den Schulunterricht, Objektkredit, Kreditübertragung

1. Zweck der Vorlage

In der Schulanlage (SA) Kappeli werden in den kommenden Jahren zusätzliche Kindergarten- und Primarklassen erwartet. Die heutige Sekundarschule Kappeli soll deshalb per 2027 in die geplante SA Grünau (Tüffenwies) verlegt werden. Um kurzfristig für die neuen Kindergarten- und Primarklassen Schulraum zu schaffen, soll die Geschäftsliegenschaft «Mürtschenpark» angemietet und ausgebaut werden. Neben den 14–16 Sekundarklassen sollen auch Handarbeits- und Verpflegungsräume für die Primarschule im «Mürtschenpark» eingerichtet werden.

Die jährliche Nettomiete für das Objekt beläuft sich auf Fr. 702 950.–. Für den Ausbau und die Einrichtung der Räume ist ein Objektkredit von Fr. 8 550 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

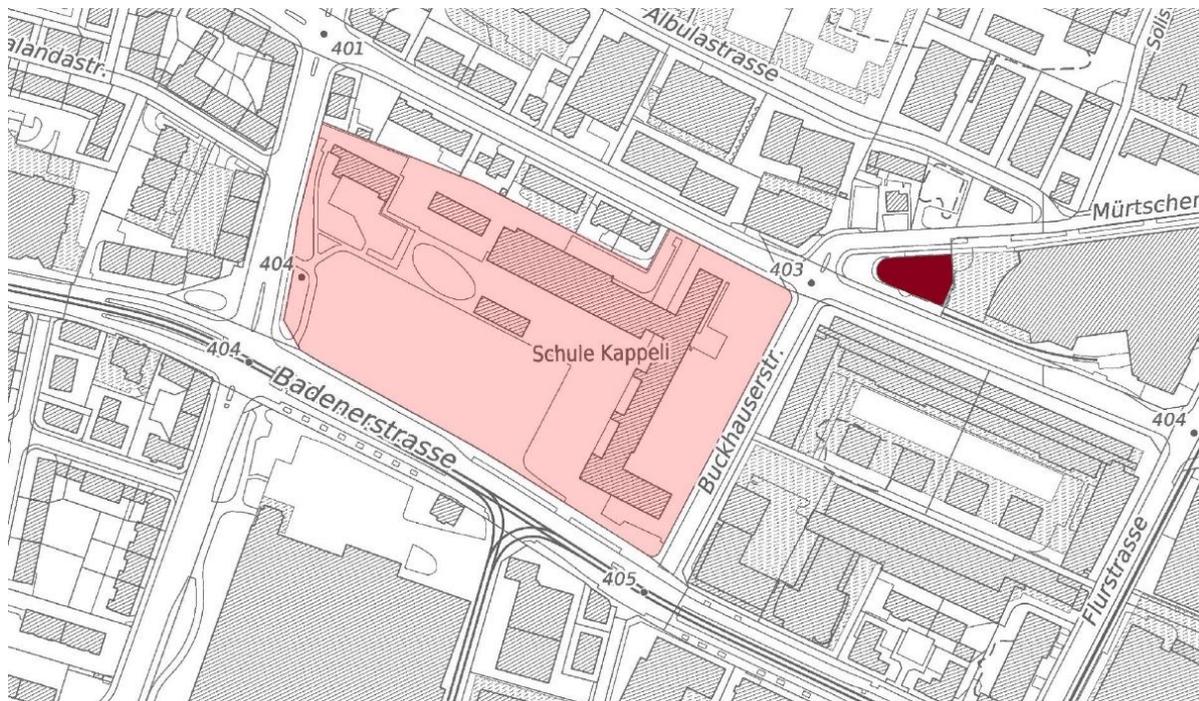
Im Schulkreis Letzi wird mittel- und langfristig weiterhin eine starke Zunahme der Anzahl Schulkinder auf allen Stufen der Primar- und Sekundarschule prognostiziert. Bis 2025/26 werden voraussichtlich rund 1300 zusätzliche Schülerinnen und Schüler erwartet, das sind zusätzliche 69 Klassen (+11 Kindergärten, +42 Primarklassen, +16 Sekundarklassen). Diese Zunahmen erfolgen zu zwei Dritteln im Quartier Altstetten.

In der Schule Kappeli werden heute 12 Primar- und 14 Sekundarklassen unterrichtet, dabei stösst die Schulanlage, die im kommunalen Inventar der Denkmal- und der Gartendenkmalpflege enthalten ist, schon heute an ihre Kapazitätsgrenzen. Langfristig werden zwölf zusätzliche Primarklassen erwartet. Die Sekundarschule Kappeli muss deshalb ab 2020 an einen Ersatzstandort ausgelagert werden. Geplant ist ein Neubau für die Sekundarschule auf der SA Grünau (Tüffenwies) für 24 Klassen. Der Bezug ist per 2027 vorgesehen. Bis der Neubau realisiert ist, müssen die Sekundarschülerinnen und -schüler an einem anderen Standort unterrichtet werden. Aus räumlichen, betrieblichen und finanziellen Gründen sollen u. a. die Pausenflächen, die Sporthallen und die Naturkundezimmer in der SA Kappeli belassen werden, weshalb der Übergangsort für die Sekundarschule in unmittelbarer Nähe sein sollte.

Zu diesem Zweck wurden Standorte und Optionen in der näheren Umgebung der SA Kappeli untersucht, auch das Aufstellen von drei «Züri-Modular»-Pavillons (ZM-Pavillons) wurde geprüft. Mit der Anmiete und dem Ausbau der Geschäftsliegenschaft «Mürtschenpark» bietet sich der Schule eine ideale Lösung, um den Schulraumbedarf unkompliziert, einfach und schnell zu decken:

- Die Frei- und Pausenflächen auf der SA Kappeli bleiben für die steigende Anzahl der Schülerinnen und Schüler wie auch für das Quartier erhalten, zumal davon auszugehen ist, dass der Nutzungsdruck weiterhin steigen wird. Mit der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2016 ist eine weitere Verdichtung der Wohnbauten im bereits stark wachsenden Quartier möglich.
- Die schützenswerte Schulanlage (Denkmal- und Gartendenkmalpflege) wird durch das Aufstellen von ZM-Pavillons nicht beeinträchtigt, das Rekursrisiko entfällt.
- Die für die Sekundarschülerinnen und -schüler eingeplanten ZM-Pavillons können auf anderen Schulanlagen eingesetzt werden.

- Betrieblich, organisatorisch, personell und pädagogisch ist es vorteilhaft, die Sekundarschule in der unmittelbaren Nähe der SA Kappeli zu führen. Die Sekundarschule ist weiterhin Teil der Schule Kappeli.
- Die Infrastruktur der SA Kappeli kann durch die Schüler- und Lehrerschaft des «Mürtschenparks» weiterhin genutzt werden.
- Der «Mürtschenpark» ist geeignet für den Schulbetrieb: Lichtverhältnisse, feuerpolizeiliche Auflagen, Lage usw.
- Der Solitärbau kann komplett durch die Schule belegt werden.
- Die Rohbaumiete von rund Fr. 215.– pro Quadratmeter/Jahr ist moderat (siehe auch Abschnitt 3 Mietvertrag).



Situationsplan: SA Kappeli und «Mürtschenpark»

Es ist vorgesehen, neben den 14–16 Sekundarklassen auch Handarbeitszimmer und Verpflegungsräume für die Primarschule in den «Mürtschenpark» auszulagern, damit in der SA Kappeli genügend Platz für das Klassenwachstum vorhanden ist.

Folgende Belegung ist im «Mürtschenpark» vorgesehen:

Untergeschoss (Geländestufe)	2 Werken, 1 Werkstatt LHT 1 Handarbeit Diverse Material- und Lagerräume Technikraum
Erdgeschoss	1 Verpflegung 4 Handarbeit
1.–4. Obergeschoss	4 Klassenzimmer und 2 Gruppenraum 1 Aufenthalt
Dachgeschoss	Büros, Teambereich, Sitzungszimmer 1 Regenerierküche 1 Verpflegung

Da sich die Bauteile der SA Kappeli dem Ende des Lebenszyklus nähern bzw. diesen teilweise schon erreicht haben, ist eine umfassende Instandsetzung unumgänglich. Nach dem Bezug des Sekundarschulstandorts Grünau (Tüffenwies) werden diese Bauarbeiten angegangen. Die Schulräume im «Mürtschenpark» werden während der Bauphase in der SA Kappeli als Rochadefläche für die Kindergarten- und Primarschulklassen zur Verfügung stehen.

3. Mietvertrag

Die zu mietende Bürofläche umfasst vom Erdgeschoss (EG) bis 5. Obergeschoss (OG) 3049 m². Im 1. Untergeschoss (UG) werden 492 m² Gewerbe- und Lagerfläche angemietet. Die zur Parzelle gehörende Umgebung von rund 400 m² wird der Stadt für die Nutzung als Aufenthaltsfläche unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Die Mietkosten betragen Fr. 702 950.– pro Jahr (EG bis 5. OG: Ø Fr. 213.60 pro Quadratmeter und Jahr, 1. UG: Fr. 105.20 pro Quadratmeter und Jahr). Nebenkostenkonto werden seitens des Vermieters keine erhoben. Der Betrieb der Liegenschaft Mürtschenpark wird durch die Stadt geführt. Die anfallenden Kosten (Heizung, Warmwasser, Hauswart, Wasser, Abwasser, Kehricht usw.) werden direkt von der Stadt bezahlt.

Die heute als Büroräume ausgebaute Fläche wird gemäss den Anforderungen der Stadt auf Kosten des Vermieters rückgebaut und entsprechend den schulbetrieblichen Anforderungen durch das Amt für Hochbauten ausgebaut. Der Vertrag wird auf eine feste Dauer von zehn Jahren und sieben Monaten abgeschlossen und endet auf den 31. Juli 2030, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Stadt hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung (echte Optionen) zwei Mal um fünf Jahre zu verlängern (bis längstens 31. Juli 2040). Tritt die Erklärung zu spät oder gar nicht ein, verwirkt die Option, und das Mietverhältnis endet am 31. Juli 2030 bzw. 31. Juli 2035. Der Stadt wird während den Optionslaufzeiten das einseitige Recht eingeräumt, das Mietverhältnis unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten auf den 31. Juli 2033 und 31. Juli 2038 zu kündigen.

Die Nettomiete kann während der gesamten Laufzeit zu 80 Prozent den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, erstmals per 1. Juli 2021.

Mietbeginn ist der 1. Januar 2020, zu diesem Zeitpunkt wird der Stadt das Bürogebäude für den Rück- und Ausbau übergeben. Während den Bauarbeiten von Januar bis Juli 2020 wird der Stadt lediglich eine Nebenkostenpauschale (Strom, Wasser usw.) in der Höhe von Fr. 41 312.– (Fr. 20.– pro Quadratmeter und Jahr × 3541 m² für 7 Monate) verrechnet. Die Mietzinszahlungspflicht beginnt am 1. August 2020. Die anfallenden Nebenkosten (Heizung, Warmwasser, Hauswart, Wasser, Abwasser, Kehricht usw.) werden ab 1. August 2020 ebenfalls direkt von der Stadt bezahlt.

Die Stadt ist ermächtigt, den Mietvertrag auf eigene Kosten für die erste feste Laufzeit sowie für die Optionslaufzeit(en) im Grundbuch vormerken zu lassen.

Bei einem späteren Auszug besteht für die Stadt auf Verlangen des Vermieters eine Teilrückbauverpflichtung (im Mietobjekt können folgende Ausbauten und Installationen belassen werden: Küchenmöbel/-geräte, WC-Anlagen, Lüftungsanlage mit Steigstrang, aber ohne Verteilung im Objekt, abgehängte Akustikdecke). Immobilien Stadt Zürich rechnet mit einem Erfahrungswert von Fr. 100.– pro Quadratmeter für den Rückbau: Es ist mit Kosten von rund Fr. 350 000.– zu rechnen.

Der Mietzins von rund Fr. 215.– pro Quadratmeter und Jahr befindet sich im Preisband für diese Lage gemäss Angebotsmieten IMMO-Monitoring 2019|1 Wüest Partner AG (Medianwert Büro Fr. 220.– pro Quadratmeter und Jahr).

4. Bauprojekt

Die Geschäftsliegenschaft «Mürtschenpark» verfügt über eine vollständige und mehrheitlich funktionstüchtige Infrastruktur. Der Ausbau mit Gipswänden und teilweise Glaskabinen wird soweit erforderlich zulasten der Eigentümerin zurückgebaut.

Die wichtigsten Elemente wie Heizungs- und Sanitärinstallationen sowie die Lüftungs- und Elektrosteigzonen können mit Anpassungen und punktuellen Ergänzungen übernommen werden. Die einzelnen Geschosse werden mit zusätzlichen WC-Anlagen, Putzräumen und Schulwandbecken ergänzt. Die Liegenschaft wurde 2001 erstellt und erfüllt weitgehend die Anforderungen an den Brandschutz. Es sind nur wenige Massnahmen und Ergänzungen vorzunehmen, um die heutigen Vorschriften zu erfüllen.

Baulich kann das Untergeschoss beinahe im Bestand übernommen werden. Die Obergeschosse werden komplett von der bestehenden Raumstruktur befreit und durch Leichtbauwände den neuen Grundrissen entsprechend unterteilt.

Um zusätzliche und lange Abluftkanäle der Küche zu vermeiden, wird diese im Dachgeschoss untergebracht. Das ist aus betrieblicher Sicht und aufgrund des bestehenden und genügend grossen Aufzugs die wirtschaftlichste Lösung.

Vorgesehen sind u. a. folgende baulichen Massnahmen:

- Rückbau der bestehenden Einbauten auf Rohbau (zulasten Eigentümerin)
- Ausbau der neuen Raumstruktur
- Ergänzung der WC-Anlagen auf allen Geschossen
- Anpassungen der gebäudetechnischen Anlagen
- Einbau einer Regenerierküche
- Verbesserung der Akustik
- Erneuerung sämtlicher Oberflächen
- Vereinzelte Anpassungen für den Brandschutz
- Umgebung: Erstellung eines abgestuften Kiesplatzes mit Sitzstufen rund um das Gebäude

5. Kosten

Aufgrund des hohen terminlichen Drucks liegt zum Zeitpunkt der Weisungserstellung für die Ausbaumassnahmen noch kein Kostenvoranschlag mit der üblichen Genauigkeit von ± 10 Prozent vor, sondern lediglich eine Kostenschätzung (Genauigkeit von ± 20 Prozent). Gemäss dieser Schätzung von mml Architekten, Zürich ist mit Erstellungskosten von Fr. 7 120 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind der Projektierungskredit von Fr. 780 000.– gemäss Verfügung des Vorstehers des Hochbaudepartements Nr. 180494 vom 13. Dezember 2018 sowie die Mehrwertsteuer. Der Objektkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 8 550 000.– und setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	140 000
BKP 2 Gebäude	4 530 000
BKP 3 Betriebseinrichtungen	230 000
BKP 4 Umgebung	235 000
BKP 5 Baunebenkosten	575 000
BKP 9 Ausstattung	1 410 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	7 120 000
BKP 6 Zuschlag Bauherrschaft (etwa 10 %)	715 000
BKP 6 Unvorhergesehenes (etwa 10 %)	715 000
Kredit	8 550 000
Stichtag der Preise: 1. April 2018	

6. Kosteneinsparungen

Das Projekt «Mürtschenpark» wird für eine voraussichtliche Nutzungsdauer von zehn Jahren konzipiert. Eine angemessene, kostenbewusste Planung war somit oberstes Gebot. Eine erste Kostenoptimierung erfolgte bereits bei der Formulierung des Betriebskonzepts und der Bestellung: Viele Fachräume werden im Schulhaus Kappeli belassen und sind nicht Teil des Raumprogramms des «Mürtschenparks». Weitere Kosteneinsparungen konnten erreicht werden, indem das bestehende Grundrisslayout des Untergeschosses fast vollständig übernommen und nur eine Küche im Dachgeschoss geplant wird.

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 3 270 000.–. Davon entfallen Fr. 702 950.– auf die Miete, rund Fr. 1 345 000.– auf Kapital- und betriebliche Folgekosten und Fr. 1 221 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung. Bei Mietende fallen einmalige Rückbaukosten von rund Fr. 350 000.– an.

Miete, einschliesslich Nebenkosten	702 950
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Nettoinvestitionen Fr. 8 550 000.–	150 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 6 300 000.–)	630 000
– Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 276 000.–)	28 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 282 000.–)	28 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 1 692 000.–)	338 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Nettoinvestitionen Fr. 8 550 000.–	171 000
Sachaufwendungen und Essen	250 000
Personelle Folgekosten	
900 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	1 080 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	172 000
Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–281 000
Total jährliche Folgekosten	3 268 950
Übrige Folgekosten (einmalig)	
Teilrückbauverpflichtung	350 000
* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

8. Termine

Der Ausbau der Liegenschaft ist in zwei Etappen geplant. In einer ersten Etappe werden das Unter-, Erd- und Dachgeschoss auf das Schuljahr 2020/21 bereitgestellt, in der 2. Etappe werden die vier Obergeschosse mit den Klassenzimmern für die Sekundarschule ausgebaut. Alle lärmintensiven und groben Arbeiten werden während der 1. Bauetappe fertiggestellt.

Anfang Januar 2020 wird mit dem Rückbau begonnen, der Bezug der 1. Etappe ist auf Sommer 2020 geplant, die 2. Etappe auf Herbst 2020.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2019 nicht enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2019– 2022 nicht berücksichtigt. Der definitive Entscheid für Miete und Ausbau des «Mürtschenparks» ist im März 2019 gefallen. Dies bedeutet, dass auf den Bau von ZM-Pavillons auf

der SA Kappeli verzichtet wird, weshalb die Budgetkredite von den Konten (4040) 500644 und (4040) 500684 auf das Konto (4040) 500696 budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung nach Art. 13 der Finanzhaushaltverordnung (FHVO; AS 611.101) übertragen werden sollen.

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500644, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig: Erstellung Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	180 000	-180 000	0
(4040) 500684, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig: Neubau Züri-Modular-Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	10 000	-10 000	0
(4040) 500696, Mürtschenpark: Einbau für Schule/Betreuung Kappeli	5040 00 000, Hochbauten	0	190 000	190 000

Die Mietausgaben werden ordentlich mit dem Budget 2020 beantragt, ebenso die Ausbaurkosten, die im Jahr 2020 anfallen.

Der Gemeinderat ist sowohl für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken wie auch für den Abschluss von Mietverträgen mit einem jährlichen Nettomietzins von über Fr. 200 000.– zuständig (Art. 41 lit. c und n der Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für den Ausbau und die Ausstattung der Liegenschaft Mürtschenpark, Mürtschenstrasse 39, 8048 Zürich, für den Schulunterricht wird ein Objektkredit von Fr. 8 550 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2018) und der Bauausführung.
2. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Credit Suisse Anlage-Stiftung Real Estate Switzerland, c/o Credit Suisse AG, vertreten durch Wincasa AG, Reitergasse 9, 8021 Zürich, einen Mietvertrag über die Flächen im 1. Untergeschoss bis 5. Obergeschoss, sowie für den Aussenraum an der Mürtschenstrasse 39, 8048 Zürich, zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 702 950.– abzuschliessen. Vom 1. Januar 2020 bis 31. Juli 2020 wird eine Nebenkostenpauschale von Fr. 41 312.– verrechnet. Die effektiven Nebenkosten sind ab 1. August 2020 geschuldet. Die Miete ist indexiert und kann zu 80 Prozent den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Mietbeginn erfolgt am 1. Januar 2020, die Mietzahlungspflicht am 1. August 2020. Der Vertrag wird auf eine feste Dauer von zehn Jahren und sieben Monaten abgeschlossen und endet am 31. Juli 2030, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Des Weiteren hat die Stadt das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung (echte Optionen) um zwei Mal fünf Jahre zu verlängern.
3. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei Bedarf die Verlängerungsoptionen (echte Optionen) über zwei Mal fünf Jahre, d. h. vom 1. August 2030 bis 31. Juli 2035 und 1. August 2035 bis 31. Juli 2040, auszuüben, sofern keine Vergrösserung der Mietfläche erfolgt. Bei Bedarf kann das Mietverhältnis während den Optionslaufzeiten per 31. Juli 2033 oder per 31. Juli 2038 durch die Stadt einseitig gekündigt werden.
4. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, den Mietvertrag auf Kosten der Stadt im Grundbuch vormerken zu lassen.

Unter Ausschluss des Referendums:

5. Im Budget 2019 wird folgender Nachtragskredit (budgetneutrale Übertragung) bewilligt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500644, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig: Erstellung Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	180 000	-180 000	0
(4040) 500684, Schulanlage Kappeli/Im Herrlig: Neubau Züri-Modular-Pavillon	5040 00 000, Hochbauten	10 000	-10 000	0
(4040) 500696, Mürtschenpark: Einbau für Schule/Betreuung Kappeli	5040 00 000, Hochbauten	0	190 000	190 000

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