



Beschluss des Stadtrats

vom 28. September 2022

GR Nr. 2022/412

Nr. 918/2022

Dringliche Schriftliche Anfrage von Luca Maggi, Walter Angst und 40 Mitunterzeichnenden betreffend geplante Erweiterung der Schulraumanlage auf dem Areal des MNA-Zentrums Lilienberg, Darlegung des geplanten Unterrichts, Abstimmung mit dem Projekt der Sekundarschule Ennetgraben, vorgesehene Betriebskonzepte, Begrenzung der Belegung und künftige Verwendung der Containeranlage

Am 31. August 2022 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Luca Maggi (Grüne) und Walter Angst (AL) sowie 40 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/412, ein:

Die AOZ plant auf dem Areal des MNA-Zentrums Lilienberg eine Aufstockung und Anbau einer Containeranlage (Baukosten 600'000 CHF). Darin sollen neue Schul- und Zusatzräume errichtet werden. Das entsprechende Baugesuch (BG-Nr. 2022-097) wurde am 29. Juli 2022 im Amtsblatt der Gemeinde Affoltern a.A. publiziert und konnte bis am 18. August 2022 auf der Gemeinde öffentlich eingesehen werden. Den Unterlagen war auch ein Betriebskonzept der AOZ beigelegt. Diesem ist Folgendes zu entnehmen:

Geplant ist eine Erweiterung der Schulraumanlage. Nach Ausführung befinden sich dort:

- 6 Schulräume à 44.6m²
- 3 Team-/ Schulräume à 24.5m²
- 2 Büro-/Materialräume à 11.9m² bzw. 13.9m²
- 1 Toilettenanlage mit 2 WC's und 2 Duschen
- 1 Toilettenanlage mit 3 WC's

Damit die für die Aufnahmeklassen benötigten Schul- und Zusatzräume (Teamzimmer, Toiletten, Material- und Sammlungsraum, Aufgabenraum) in einer für die Klassengrössen adäquaten Grösse schnell zur Verfügung gestellt werden könne, ist die Erweiterung der Schulanlage mit den oben beschriebenen Räumen unerlässlich. Auch die weitere Ungewissheit im Zusammenhang mit Covid-19 sprechen zum jetzigen Zeitpunkt für eine Erweiterung der Schulraumanlage und damit für die Entlastung der Infrastruktur im Haupt- und Nebengebäude.

Am 27. Juli 2022 hat die Sekundarschulgemeinde Affoltern/ Aeugst ein Gesuch für einen Neubau für das Schulraumprovisorium Ennetgraben (4 Schulzimmer à 64.96m² und 4 Schulzimmer 31.81m², Baukosten 500'000 CHF) beim Bauamt der Stadt Affoltern eingereicht. Unklar ist, wie die beiden Baugesuche aufeinander abgestimmt sind.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden

1. Bitte um Darlegung, wie und wo der Schulunterricht, der im Lilienberg untergebrachten Jugendlichen künftig geplant ist (ab Eröffnung Containeranlage Lilienberg/ ab Eröffnung Schulraumprovisorium Ennetgraben).
2. Bitte um Angabe zur zeitlichen Planung:
 - a) Wann soll die Erweiterung der Schulanlage Lilienberg fertiggestellt sein?
 - b) Wann kann der Neubau des Schulprovisoriums im Schulhaus Ennetgraben in Betrieb genommen werden?
 - c) Ist die Schulraumanlage auf dem Areal Lilienberg allenfalls als Übergangslösung vorgesehen?
3. Das Betriebskonzept der AOZ führt zur Beschulung der MNAs das Folgende aus:

Die MNA besuchen zu Beginn in der Regel die zentrumsinterne Schule (Aufnahmeklassen), wobei Deutschunterricht und schulische Grundlagen im Vordergrund stehen, aber auch gesellschaftliche The-



2/6

men behandelt werden. Derzeit befinden sich 3 Aufnahmeklassen beim Schulhaus Ennetgraben in Affoltern am Albis. Die Jugendlichen sind in 5 niveaudurchmischte Klassen eingeteilt und werden in Klassengrößen von 8 bis 14 Jugendlichen unterrichtet. Bei schulischen Fortschritten erfolgt ein Übertritt in die reguläre Sekundarschule Affoltern a.A. oder ein Wechsel in weitere Bildungsangebote des Kantons ZH.

- a. Wie viele MNA wurden im SJ 21/22 in den Aufnahmeklassen im Schulhaus Ennetgraben unterrichtet?
 - b. Wie viele MNA wurden im SJ 21/22 in Aufnahmeklassen im Lilienberg unterrichtet?
 - c. Wie viele Plätze in Aufnahmeklassen stehen nach der Inbetriebnahme des Provisoriums im Schulhaus Ennetgraben für Jugendliche aus dem Lilienberg zur Verfügung?
 - d. Ist es zulässig, dass die Oberstufenschulgemeinde Affoltern nicht für alle MNA Schulraum zur Verfügung stellt?
 - e. Was hat der Stadtrat bzw. die AOZ bisher unternommen, dass die MNA in den Aufnahmeklassen der Schule Affoltern unterrichtet werden?
 - f. Zahlt die Schule Affoltern der AOZ eine Entschädigung für die Bereitstellung des Schulraums?
4. Wie ist der Grössenunterschied der Schulräume in der Containeranlage Lilienberg (44.6m² für durchschnittlich 14 Jugendliche) und dem Schulraumprovisorium Ennetgraben (64.96m²) erklärbar? Entspricht das Bauvorhaben für zusätzlichen Schulraum den Anforderungen der Stadt Zürich an Schulraum (sowohl Provisorium wie auch Aussenraum)?
 5. Warum sind im Schulhausprovisorium der AOZ 2 Duschen geplant?
 6. Das Schulraumprojekt der AOZ wird auf Kosten des sehr knapp bemessenen Aussenraums (Wiese) realisiert. Entspricht diese Reduktion des Aussenraums den Vorstellungen des Stadtrats für Minimalstandards bezüglich Unterbringung von Jugendlichen? Muss allenfalls das vom Stadtrat verabschiedete und auf den 1. Januar 2022 in Kraft gesetzte Unterbringungsreglement angepasst werden (<https://www.stadtzuerich.ch/content/dam/stzh/portal/Deutsch/Stadtrat%20%26%20Stadtpraesident/Publikationen%20und%20Broschueren/Stadtratsbeschluesse/2021/Dez/2STRB%20Nr.%2012702021%2c%20Beilage%202.pdf>)?
 7. Hat der Stadtrat Verständnis für die Forderung, die Belegung der MNA-Unterkunft Lilienberg auf 45 Plätze zu begrenzen? Unterstützen der Stadtrat und die AOZ die Forderung die Belegung zu reduzieren allgemein? Wie ordnet sich des Schulraumprojekt Lilienberg der AOZ in die Strategie ein, die Belegung im Standort Lilienberg zu reduzieren?
 8. Ist es denkbar, dass die Containeranlage auf dem Areal des MNA-Zentrums Lilienberg zu einem späteren Zeitpunkt (resp. falls auf dem Areal keine oder weniger Schulraum benötigt wird) zu einem anderen Zweck (z.B. für die Unterbringung von Wohngruppen) genutzt werden kann? Falls ja, welche Nutzungen sind denkbar? Wenn Ja: Wieso wird im Baugesuch die Nutzung auf «Schulraum» eingeschränkt?
 9. Ist sichergestellt, dass die geplante Containeranlage nicht als Schwankungsreserve für eine weitere Verdichtung (durch die Schaffung zusätzlicher Plätze innerhalb des Lilienbergs) genutzt wird? Falls ja, wo und wie ist dies festgehalten? Falls nein, wie kann dies verhindert werden?
 10. Das Grundstück, auf dem die AOZ das Bauprojekt realisieren will, gehört Liegenschaften Stadt Zürich. Bitte um Zustellung des Vertrags zwischen Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und der AOZ. Das Bauvorhaben ist nicht als Provisorium eingegeben worden. Warum nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Bitte um Darlegung, wie und wo der Schulunterricht, der im Lilienberg untergebrachten Jugendlichen künftig geplant ist (ab Eröffnung Containeranlage Lilienberg/ ab Eröffnung Schulraumprovisorium Ennetgraben).

Das kantonale Volksschulamt (VSA), das kantonale Sozialamt (KSA), die Oberstufenschule Affoltern a. A. (OSA) und die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) haben anlässlich einer Sitzung



3/6

vom 8. Juli 2022 entschieden, dass der Schulunterricht für alle unbegleiteten minderjährigen Asylsuchenden (MNA) künftig nur noch in der Schule Ennetgraben in Affoltern a. A. stattfinden wird.

Aktuell ist es so, dass ein Teil der MNA die Schule in Ennetgraben besucht und ein Teil die Schule im Lilienberg. Ab Eröffnung der provisorischen Schulanlage in Ennetgraben werden alle MNA dort beschult und die Schulräume im MNA-Zentrum Lilienberg aufgehoben und anderweitig genutzt.

Frage 2

Bitte um Angabe zur zeitlichen Planung: a) Wann soll die Erweiterung der Schulanlage Lilienberg fertiggestellt sein? b) Wann kann der Neubau des Schulprovisoriums im Schulhaus Ennetgraben in Betrieb genommen werden? c) Ist die Schulraumanlage auf dem Areal Lilienberg allenfalls als Übergangslösung vorgesehen?

- a) Die Erweiterung der Schulanlage Lilienberg ist als Backup-Lösung gedacht, falls die Umsetzung der provisorischen Schulanlage in Ennetgraben nicht realisiert werden kann. Wird das Schulprovisorium in der Schule Ennetgraben gebaut, wird die Erweiterung der Schulanlage auf dem Lilienberg nicht gebaut. Bevor die OSA einem Bauprojekt in der Schule Ennetgraben zugestimmt hat, war eine Realisierung der Erweiterung der Schulanlage auf dem Lilienberg per November 2022 geplant.
- b) Gemäss Kenntnisstand der AOZ geht die OSA zurzeit von einer Inbetriebnahme des Schulraumprovisoriums Ennetgraben spätestens nach den Sportferien 2023 aus.
- c) Sollte das Schulraumprovisorium auf dem Areal der Schule Ennetgraben doch nicht realisiert werden können, wäre das AOZ-Projekt eine Übergangslösung, bis ein anderes Bauprojekt der OSA realisiert werden könnte.

Frage 3

Das Betriebskonzept der AOZ führt zur Beschulung der MNAs das Folgende aus: Die MNA besuchen zu Beginn in der Regel die zentrumsinterne Schule (Aufnahmeklassen), wobei Deutschunterricht und schulische Grundlagen im Vordergrund stehen, aber auch gesellschaftliche Themen behandelt werden. Derzeit befinden sich 3 Aufnahmeklassen beim Schulhaus Ennetgraben in Affoltern am Albis. Die Jugendlichen sind in 5 niveaudurchmischte Klassen eingeteilt und werden in Klassengrössen von 8 bis 14 Jugendlichen unterrichtet. Bei schulischen Fortschritten erfolgt ein Übertritt in die reguläre Sekundarschule Affoltern a.A. oder ein Wechsel in weitere Bildungsangebote des Kantons ZH.

- a. **Wie viele MNA wurden im SJ 21/22 in den Aufnahmeklassen im Schulhaus Ennetgraben unterrichtet?**
- b. **Wie viele MNA wurden im SJ 21/22 in Aufnahmeklassen im Lilienberg unterrichtet?**
- c. **Wie viele Plätze in Aufnahmeklassen stehen nach der Inbetriebnahme des Provisoriums im Schulhaus Ennetgraben für Jugendliche aus dem Lilienberg zur Verfügung?**
- d. **Ist es zulässig, dass die Oberstufenschulgemeinde Affoltern nicht für alle MNA Schulraum zur Verfügung stellt?**
- e. **Was hat der Stadtrat bzw. die AOZ bisher unternommen, dass die MNA in den Aufnahme-klassen der Schule Affoltern unterrichtet werden?**
- f. **Zahlt die Schule Affoltern der AOZ eine Entschädigung für die Bereitstellung des Schulraums?**



4/6

- a) 3 Klassen à 14 MNA.
- b) 4 Klassen à 10–12 MNA.
- c) Gemäss aktuellem Planungsstand Anfang September stehen ab Inbetriebnahme der provisorischen Schulanlage in Ennetgraben folgende Kapazitäten zur Verfügung:
 - 60–70 Plätze im neuen Schulraumprovisorium
 - 10–20 Plätze im Schulhaus Ennetgraben

Nach der Inbetriebnahme des Provisoriums Ennetgraben sollte auf dem Lilienberg höchstens bei Bedarf eine Kleingruppe mit speziellem Unterstützungsbedarf unterrichtet werden. Ansonsten werden die bestehenden Schulräume auf dem Lilienberg geschlossen respektive einer anderen Nutzung zugeführt.

- d) Grundsätzlich ist es Aufgabe der kantonalen Einrichtung (hier: MNA-Zentrum), entsprechende Schulräume für Aufnahmeklassen zur Verfügung zu stellen. Diese Aufgabe hat das KSA im MNA-Vertrag an die AOZ übertragen und entschädigt dies mittels der Infrastrukturpauschale. Falls im MNA-Zentrum keine geeigneten Räume verfügbar sind, wird erwartet, dass die Schulgemeinde Räume unentgeltlich bereitstellt. Wenn auch diese Kapazitäten nicht ausreichen, liegt es in der Verantwortung der Schulgemeinde, zusätzliche Räume anzumieten. Das VSA übernimmt in diesem Fall die Mietkosten für zusätzlichen Schulraum.
- e) Im Rahmen von Diskussionen zwischen OSA, AOZ, VSA und KSA über die Planung der Erweiterung des Schulraumes wurde im Frühjahr 2022 gemeinsam entschieden, dass zukünftig die gesamte Beschulung der MNA in der Schule Ennetgraben stattfinden soll und dort die notwendige Infrastruktur durch die OSA geschaffen wird (siehe auch Frage 1).
- f) Nein. Der Schulraum auf dem Lilienberg wird vom KSA im Rahmen der Abgeltung für die Infrastruktur bezahlt.

Frage 4

Wie ist der Grössenunterschied der Schulräume in der Containeranlage Lilienberg (44.6m² für durchschnittlich 14 Jugendliche) und dem Schulraumprovisorium Ennetgraben (64.96m²) erklärbar? Entspricht das Bauvorhaben für zusätzlichen Schulraum den Anforderungen der Stadt Zürich an Schulraum (sowohl Provisorium wie auch Aussenraum)?

Die geplante Erweiterung des bestehenden Schulraumprovisoriums auf dem Lilienberg erfüllt die Schulraumanforderungen der Stadt für Neubauten bzw. im Regelklassenbereich nicht. Die Planung erfolgte unter Rücksichtnahme auf die im Zusammenhang mit dem Denkmalschutz spezifisch geltenden Vorgaben und ist hinsichtlich den Aussenraumqualitäten optimiert worden (Erhalt von Pausenplatz und möglichst geringe Beanspruchung der Spielwiese). Die Schulzimmerabmessungen sind auf die kleinen Klassengrössen ausgerichtet.

Beim Schulraumprovisorium Ennetgraben findet eine Container-Anlage Wiederverwendung, bei welcher die Raumgrössen vorgegeben sind, und die auch für den Regeklassenbereich eingesetzt werden kann.



5/6

Frage 5

Warum sind im Schulhausprovisorium der AOZ 2 Duschen geplant?

Es sind im Schulhausprovisorium der AOZ keine weiteren Duschen geplant. In den aktuellen Plänen zum neuen Provisorium sind einzig die bereits bestehenden Duschen abgebildet. Diese Duschen wurden 2015/2016 – vor der jetzigen Nutzungsänderung als Schulraumprovisorium – während der Gesamtsanierung des Haupt- und Nebengebäudes genutzt, seither aber nicht mehr.

Frage 6

Das Schulraumprojekt der AOZ wird auf Kosten des sehr knapp bemessenen Aussenraums (Wiese) realisiert. Entspricht diese Reduktion des Aussenraums den Vorstellungen des Stadtrats für Minimalstandards bezüglich Unterbringung von Jugendlichen? Muss allenfalls das vom Stadtrat verabschiedete und auf den 1. Januar 2022 in Kraft gesetzte Unterbringungsreglement angepasst werden?

Der Umschwung im Lilienberg ist aufgrund seiner ursprünglichen Nutzung als ehemaliger städtischer Kurort insgesamt sehr grosszügig bemessen.

Der Aussenraum umfasst nicht nur die eine Wiese, die durch einen Ausbau der Schulanlage auf dem Lilienberg tangiert würde, sondern weitere, ausdifferenzierte Aussenräume, die zur freien Nutzung rund um das Haus zur Verfügung stehen. Eine teilweise Beanspruchung der Spielwiese durch das Schulraumprovisorium kann aus Sicht der AOZ daher in Kauf genommen werden.

Im Unterbringungsreglement vom 1. Januar 2022 werden keine Vorgaben zum Aussenraum bei der Unterbringung von Jugendlichen bzw. unbegleiteten Minderjährigen gemacht. In diesem Sinne ist das Reglement von den Massnahmen nicht tangiert und muss auch nicht angepasst werden.

Frage 7

Hat der Stadtrat Verständnis für die Forderung, die Belegung der MNA-Unterkunft Lilienberg auf 45 Plätze zu begrenzen? Unterstützen der Stadtrat und die AOZ die Forderung die Belegung zu reduzieren allgemein? Wie ordnet sich das Schulraumprojekt Lilienberg der AOZ in die Strategie ein, die Belegung im Standort Lilienberg zu reduzieren?

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die Zahl der Plätze im Zentrum Lilienberg reduziert werden muss. Wo möglich unterstützt die Stadt die AOZ in der Umsetzung dieses Bestrebens.

Das Schulraumprojekt der AOZ wurde in einer Zeit geplant, in welcher die OSA einem Projekt in der Schule Ennetgraben noch ablehnend gegenüberstand, respektive deren Projekt noch in einem frühen Projektierungsstand war. Das Schulraumprojekt der AOZ wird jetzt bis zur Erteilung der Baubewilligung vorausschauend noch als Backup für das Projekt der OSA weiterverfolgt. Gemäss heutigem Stand der Planung ist davon auszugehen, dass das Schulprovisorium in Ennetgraben von der OSA realisiert und somit das Schulprojekt der AOZ nicht umgesetzt werden muss. Alle Beteiligten favorisieren diese Variante.

Frage 8

Ist es denkbar, dass die Containeranlage auf dem Areal des MNA-Zentrums Lilienberg zu einem späteren Zeitpunkt (resp. falls auf dem Areal keine oder weniger Schulraum benötigt wird) zu einem anderen Zweck (z.B. für die Unterbringung von Wohngruppen) genutzt



6/6

werden kann? Falls ja, welche Nutzungen sind denkbar? Wenn Ja: Wieso wird im Bauseuch die Nutzung auf «Schulraum» eingeschränkt?

Gemäss Planung der OSA im September 2022 für das Schulprovisorium bei der Schule Ennetgraben wird dieser Schulraum per Sportferien 2023 realisiert. Somit wird die Erweiterung der bestehenden Schulanlage im Lilienberg, welche die AOZ bis zur Baueingabe geplant hat, überflüssig und die Erweiterung der Schulanlage auf dem Lilienberg nicht gebaut.

Die für die bestehende Schulanlage gültige Baubewilligung lässt eine Bandbreite von Nutzungen, nebst der heutigen Nutzung als Schule beispielsweise Teamzimmer, Material- und Versammlungsräume oder Aufgabenräume, zu. Eine Nutzung als Schlafräume ist unter der heutigen Baubewilligung nicht möglich. Welche konkrete alternative Nutzung der heute bestehenden Schulanlage auf dem Lilienberg zukünftig realisiert wird, ist noch zu entscheiden. Die MNA können im Rahmen der Jugendräte, welche seit Juli 2022 installiert sind, ihre Wünsche und Ideen zur Nutzung einbringen.

Frage 9

Ist sichergestellt, dass die geplante Containeranlage nicht als Schwankungsreserve für eine weitere Verdichtung (durch die Schaffung zusätzlicher Plätze innerhalb des Lilienbergs) genutzt wird? Falls ja, wo und wie ist dies festgehalten? Falls nein, wie kann dies verhindert werden?

Die bestehende Containeranlage gemäss gültiger Baubewilligung wie auch die geplante Erweiterung gemäss Baueingabe der AOZ können nicht für Schlafräume der MNA genutzt werden.

Frage 10

Das Grundstück, auf dem die AOZ das Bauprojekt realisieren will, gehört Liegenschaften Stadt Zürich. Bitte um Zustellung des Vertrags zwischen Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und der AOZ. Das Bauvorhaben ist nicht als Provisorium eingegeben worden. Warum nicht?

Die bestehende Schulcontaineranlage verfügt über eine befristete baurechtliche Bewilligung bis zum 31. Dezember 2031. Diese wird gemäss den baurechtlichen Vorabklärungen weiterhin gelten. Deshalb wurde die geplante Erweiterung des Schulraumprovisoriums nicht als Provisorium eingegeben, sondern in die bestehende Bewilligung integriert.

Der Mietvertrag zwischen Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und der AOZ liegt bei.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti

Mietvertrag

Referenz-Nr. 15250.0001.02

Debitor-Nr. 817385

Vermieterin **Stadt Zürich**
Liegenschaftsverwaltung, Morgartenstrasse 29, Postfach, 8022 Zürich

Mietpartei **Asyl-Organisation Zürich (AOZ)**, Institut des öffentlichen Rechts mit Sitz in Zürich,
Zypressenstrasse 60, 8040 Zürich

Mietobjekt **Grundstück Kat.-Nr. 6424**, mit gesamthaft 14'053 m² Fläche (Gebäudegrundflächen,
Hofraum, Parkanlage, Strasse, Wege, Garten, Wiesen und Wald)
Mühlebergstrasse 100/102, 8910 Affoltern am Albis
inkl. folgender Gebäude:

	Assek.-Nr.		Assek.Nr.
Heimgebäude Lilienberg	2110	Wandelhalle/Bastelwerkstatt	2102
Wohn-/Oekonomiegebäude	2112	Hühner-/Schweinegestall	2104
Schopfanbau	2116	Schopf	2109
Garage etc.	2108		

Zone: Oe

Gewässerschutzbereich: Au, üB

- nachfolgend 'das Mietobjekt' genannt

Das Mietobjekt ist auf dem Vertragsplan hinten rot eingezeichnet. Der Plan bildet einen integrierenden Bestandteil dieses Mietvertrages.

Verwendungszweck Betrieb eines Heims für Asylsuchende, im Rahmen der behördlichen Bewilligung

Mietbeginn 1. Januar 2015

Kündigung Der Mietvertrag kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist auf jedes Monatsende aufgelöst werden, erstmals per 31. Dezember 2024.

Mietzins

Nettomietzins, pro Jahr

CHF 213'000.--

zahlbar monatlich, im Voraus auf jeden 1. des Monats

CHF 17'750.--

Im vorerwähnten Mietzins sind keine Nebenkosten enthalten. Sämtliche für das Mietobjekt anfallenden Neben- und Betriebskosten sowie allfällige Abgaben gehen zulasten der Mietpartei.

T.k. de 2014



Der Nettomietzins ist indexiert und basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, **Stand Oktober 2014 = 103.3 Punkte** (Basis Dezember 2005 = 100.0 Punkte). Er kann einmal jährlich unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 30 Tagen auf jedes Monatsende um 100% der Teuerung angepasst werden, wobei der anfängliche Nettomietzins nicht unterschritten werden darf.

Kaution

Zur Sicherstellung der Forderungen der Vermieterin aus diesem Mietverhältnis hat die Mietpartei am -- eine Kaution von CHF -- geleistet.

1. Ausgangslage

Mit Abschluss dieser Vereinbarung und Mietbeginn werden die Mietvereinbarung vom 23. September 1987 sowie die Nachträge I und II vom 13. Oktober 1997 und 14. August 2006 in gegenseitigem Einvernehmen aufgelöst.

Aufgrund einer notwendigen Investition für den Weiterbetrieb des MNA-Zentrum Lilienberg seitens der AOZ und der damit zusätzlich einhergehenden Sanierung der Wasser- und Abwasserleitungen durch die LVZ wurde neu eine Mindestlaufzeit von 10 Jahren vereinbart. In diesem Zusammenhang wurde auch der Mietzins neu festgelegt. Grundlage dieser Neufestsetzung ist eine Markt-Mietwertschätzung (Rohbaumiete) des Hauseigentümerverbandes Zürich.

Der Mietpartei ist bekannt, dass sich das Mietobjekt auf einer Landreserve der Stadt Zürich (in einem baulichen Entwicklungsgebiet) befindet und daher nur im Sinne einer Zwischennutzung zur Verfügung steht.

Die Mietpartei weiss, dass ihr nach Auflösung dieses Vertrages kein Ersatzobjekt zur Verfügung gestellt werden kann. Die Suche nach einem Ersatzobjekt ist ihre alleinige Sache.

2. Vorbehalt Mietvertragsgenehmigung

Der vorliegende Mietvertrag wird unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat von Zürich abgeschlossen. (Gemäss Art. 39 h der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 10.12.2003)

3. Inhalt und Umfang der Nutzung

Die Mietpartei darf das Mietobjekt nur zu dem vorn aufgeführten Verwendungszweck gebrauchen; eine anderweitige Nutzung ist ohne vorgängige schriftliche Zustimmung der Vermieterin nicht zulässig. Sie hat bei der Nutzung alle gesetzlichen Bestimmungen und behördlichen Auflagen einzuhalten.

Die Mietpartei verpflichtet sich, das Mietobjekt mit aller Sorgfalt zu gebrauchen, für einwandfreie Ordnung zu sorgen und durch ihre Nutzung die benachbarten Grundstücke und deren Nutzer in keiner Weise zu beeinträchtigen (z.B. Lärmimmissionen).

Alle im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes entstehenden Kosten und Gebühren (inkl. Anschlussgebühren, Vermessung von Bauten und Anlagen, Kehrtafelfuhr, Wasser/Abwasser, Strom, Heizungskosten etc.) sind von der Mietpartei zu tragen.

T.k. *pk* *boil*



4. Änderungen am Mietobjekt

Das Erstellen von Bauten und Anlagen, das Anbringen von Reklamebeschriftungen, Plakaten und Schaukästen für Eigenwerbung sowie das Pflanzen bzw. Fällen von Bäumen und Sträuchern ist ohne vorgängige schriftliche Einwilligung der Vermieterin nicht gestattet.

Plakatierungen und plakatähnliche Anzeigen durch Dritte bleiben ausschliesslich der Vermieterin vorbehalten. Die Vermieterin kann jederzeit Plakate und plakatähnliche Anzeigen etc. in jeglicher Form entlang der Grenze des Mietobjekts installieren, aufstellen oder anbringen lassen, sofern diese den Gebrauch des Mietobjekts nicht wesentlich einschränken. Eine allfällige Beeinträchtigung im Gebrauch der Mietsache ist im vereinbarten Mietzins berücksichtigt.

5. Bewilligungen

Die Einholung von allfällig notwendigen, öffentlich-rechtlichen Bewilligungen im Zusammenhang mit dem Gebrauch des Mietobjektes im Rahmen des vorn beschriebenen Verwendungszwecks ist Sache der Mietpartei. Sämtliche daraus entstehenden Kosten gehen zu ihren Lasten.

6. Unterhalt des Mietobjektes, Gebäude (Rohbaumiete) und Umgebung

Alle auf dem Grundstück stehenden Gebäude stehen der Mietpartei im Sinne einer Rohbaumiete zur Verfügung.

Der Vermieterin obliegen der Unterhalt bzw. die Reparaturen oder der Ersatz der folgenden festen Einrichtungen der Gebäude:

- Fassade, Dach, Fenster, Aussentüren
- Läden und Jalousien, sofern nicht mieterseitig montiert
- Elektrische Leitungen bis zur mieterseitigen Unterverteilung
- Wasser-/Abwasserleitungen (Grundinstallation)
- Heizung sowie Heizungsinstallationen

Die kleinen, für den gewöhnlichen Gebrauch vorzunehmenden Reparaturen und Instandhaltungen an den vorerwähnten festen Einrichtungen hat die Mietpartei zu tragen. Diese Kostentragungspflicht wird auf CHF 1'700.00 pro Ereignis und auf CHF 11'000.00 pro Kalenderjahr beschränkt.

Der Mietpartei obliegen der Unterhalt, bzw. Reparaturen und Ersatz von mobilen Einrichtungen sowie an mieterseitigen Einbauten und Einrichtungen, insbesondere:

- Beleuchtung
- Decken-/Wandverkleidungen
- Farbanstriche
- Bodenbeläge
- Sanitären Einrichtungen
- Kücheneinrichtungen inkl. Geräte
- Lüftungs- und Brandmeldeanlagen
- Sämtliche von der Feuerpolizei angeordneten Brandschutzmassnahmen

T.K., per Brief



Der Unterhalt von Garten und Umgebung inkl. Wald obliegen der Mietpartei, insbesondere die Reinigung, Pflege und Instandhaltung der:

- Beläge (Wiesen, Wege, Strassen)
- Bepflanzungen
- Einzäunungen

Ebenso ist die Schnee- und Eisräumung Sache der Mietpartei.

Die Mietpartei verpflichtet sich, das Mietobjekt fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten und Mängel frühzeitig zu melden, so dass es jederzeit den Anforderungen der Grund- und Werkeigentümerhaftung (Artikel 679 ZGB und 58 OR) entspricht

7. Umwelt, Verunreinigungen

Die Mietpartei verpflichtet sich, das Mietobjekt schonend zu nutzen, jegliche Verunreinigungen des Mietobjektes zu vermeiden und dabei die gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des Gewässer- und Umweltschutzes sowie des Abfallrechts) und behördlichen Auflagen zu befolgen. Namentlich hat sie alle nach dem heutigen Stand der Technik und des Wissens erforderlichen und anerkannten Vorkehrungen zu treffen, um eine Gefährdung der Umwelt zu verhindern. Es ist ausdrücklich verboten, wassergefährdende Stoffe und Materialien sowie Abfälle (z.B. nicht immatrikulierte Fahrzeuge, nicht mehr funktionstüchtige Haushaltgeräte etc.) auf dem Mietobjekt zu lagern, entsprechende Flüssigkeiten versickern zu lassen oder gar in ein Gewässer einzubringen. Bei Nichteinhaltung dieser Bestimmung ist mit einer Verzeigung zu rechnen. Die Mietpartei hat sämtliche Folgekosten (Entsorgung, Sanierung etc.) für von ihr verursachte Schäden zu tragen.

Das Mietobjekt liegt im Gewässerschutzbereich Au, üB

8. Übergabe und Rückgabe des Mietobjektes

Die Mietpartei und die Vermieterin verzichten aufgrund der bisherigen Nutzung des Mietobjektes durch die Mietpartei bereits vor Abschluss des vorliegenden Mietvertrages in gegenseitigem Einvernehmen auf ein Übergabeprotokoll. Aufgrund der bisherigen Nutzung kennt die Mietpartei den aktuellen Zustand des Mietobjektes bestens und erklärt diesen ausdrücklich als zum vertragsgemässen Gebrauch tauglich. Die Vermieterin übernimmt keine Gewährleistung.

Bei Beendigung des Mietvertrages ist das Mietobjekt in dem Zustand zurückzugeben, in dem es die Mietpartei bei Vertragsbeginn übernommen hat, unter Berücksichtigung der sich aus der vertragsgemässen Nutzung ergebenden ordentlichen Abnutzung. Sämtliche baulichen und sonstigen Veränderungen, sind durch die Mietpartei auf ihre Kosten fachgerecht zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen. Verzichtet die Vermieterin ganz oder teilweise auf den Rückbau, gehen die entsprechenden Bauten bzw. baulichen Änderungen entschädigungslos ins Eigentum der Vermieterin über. Für allfällige, durch die Mietpartei verursachte Verschmutzungen und Belastungen von Grund und Boden haftet diese.

T.K. M. Wilh



9. Haftung

Die Parteien vereinbaren einen generellen Haftungsausschluss der Vermieterin gegenüber Ansprüchen der Mietpartei, soweit dies gesetzlich zulässig ist. Der Mietpartei obliegt es, sich allenfalls entsprechend zu versichern.

Falls die Vermieterin im Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjektes von Dritten belangt wird, verpflichtet sich die Mietpartei, die Vermieterin für jegliche Ansprüche vollumfänglich schadlos zu halten. Zudem verpflichtet sich die Mietpartei, die Vermieterin im Zusammenhang mit der Abwehr von ihr gegenüber geltend gemachten Ansprüchen Dritter auf erstes Verlangen unentgeltlich zu unterstützen, insbesondere durch den Beitritt in ein laufendes Verfahren (Verfahrens- bzw. Prozessbeitritt); auf Verlangen der Vermieterin ist die Mietpartei verpflichtet, soweit möglich auch selber in ein entsprechendes Verfahren anstelle der Vermieterin einzutreten (Verfahrens- bzw. Prozesseintritt).

10. Ausübung Eigentümerrechte

Die Vermieterin ist berechtigt, das Mietobjekt nach kurzfristiger Voranzeige zur Wahrung der Eigentumsrechte zu betreten, darauf Bauprojekte auszustecken sowie Untersuchungen des Bodens vorzunehmen. Bei der Ausübung dieser Rechte nimmt die Vermieterin Rücksicht auf die Nutzung der Mietpartei. Der vereinbarte Mietzins berücksichtigt diese Einschränkungen; es entsteht daher keine Entschädigungspflicht seitens der Vermieterin.

11. Schriftform

Dieser Vertrag (einschliesslich Situationsplan) enthält alle zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen. Jede Änderung oder Ergänzung bedarf zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form.

T.K. M. Wilh



J.K. - 12.11.14



Zürich, 18. Dezember 2014

Die Vermieterin:

Stadt Zürich
Liegenschaftenverwaltung

Hans-Ueli Wick
Bereichsleiter Immobiliengeschäfte

Unter Genehmigungsvorbehalt
Gemäss Ziff. 2

Die Mietpartei:

Asyl-Organisation Zürich