



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 3. April 2024

GR Nr. 2024/144

### **Immobilien Stadt Zürich, Pfingstweidstrasse 60, Miete und Einbau von Schulraum für die Schule Pfingstweid, neue einmalige und neue wiederkehrende Ausgaben, Zusatzkredit, Nachtragskredit**

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

Bis die Schule Hardturm bezogen werden kann, ist in Zürich-West ab 2025 zusätzlicher Schulraum notwendig. Dafür sollen an der Pfingstweidstrasse 60 Flächen gemietet und für die Schulnutzung eingerichtet werden. Die neuen einmaligen Ausgaben für den Einbau betragen Fr. 4 403 000.– Einschliesslich Reserven beträgt der Kredit Fr. 5 503 000.–. Der Mietzins beläuft sich jährlich auf Fr. 454 183.–. Die Stadt mietet seit 2022 für einen Kindergarten Flächen im selben Gebäude zu einem Mietzins von Fr. 234 156.– (Preisstand: 1. Januar 2024, GR Nr. 2021/55). Zusammen mit diesen Ausgaben belaufen sich die neuen wiederkehrenden Ausgaben insgesamt auf Fr. 688 339.–.

#### **2. Ausgangslage**

Die Schule Pfingstweid wurde 2019 als Tagesschule mit einer Kapazität für 9 Primarklassen in Betrieb genommen. Während der Planungsphase des Schulhauses (2013/14) wurde bis 2019 mit einem Bedarf für 5–6 Klassen und längerfristig 8–9 Klassen gerechnet. Das Gebiet Zürich-West hat sich in der Zwischenzeit viel familienfreundlicher entwickelt, als sich dies vor einigen Jahren abgezeichnet hat. Deshalb sind auch die Kinderzahlen im Einzugsgebiet der Schule, hauptsächlich zwischen Hardbrücke und dem ehemaligen Hardturmstadion, schneller und stärker gewachsen als angenommen (s. «Schulraumplanung Stadt Zürich, Raumbedarfsstrategie Schulen, Aktualisierung 2023»). Bei Bezug besuchten wie prognostiziert 5 Klassen die Schule Pfingstweid. Nur zwei Jahre später waren es bereits 8 Klassen, die inzwischen auf 11 Klassen angewachsen sind. Für die nächsten Jahre wird mit einem weiteren Zuwachs von 1–2 Klassen gerechnet, bevor sich eine leichte Entspannung abzeichnet.

Um kurzfristig zusätzliche Kapazität für eine Primarschulklasse zu schaffen, wurden die 2 Klassen des Bundesasylzentrums (BAZ) im Sommer 2023 vom Schulhaus Pfingstweid in das Schulhaus Limmat ausgelagert. Trotz dieser betrieblichen Sofortmassnahme ab 2025 besteht kurzfristig ein höherer Bedarf an Schulraum, der im Schulhaus nicht gedeckt werden kann. Bis mit dem Projekt Ensemble auf dem Hardturmareal und der darin enthaltenen Schule Hardturm der zusätzliche Schulraum verfügbar wird, muss der Schulraumbedarf anderweitig abgedeckt werden.

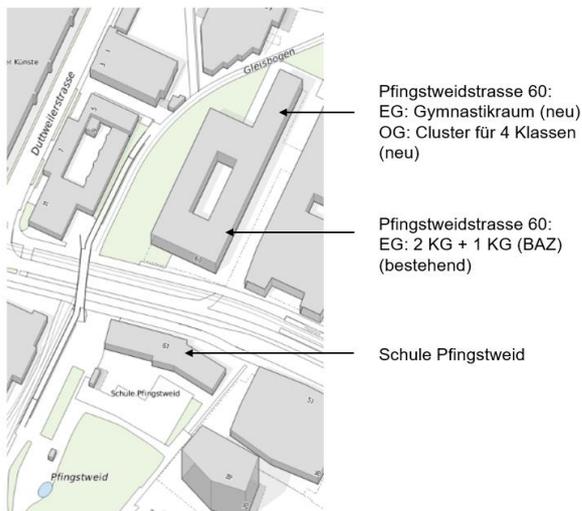
Deshalb sollen an der Pfingstweidstrasse 60 (West Park), direkt gegenüber dem Schulhaus Pfingstweid, Räume im Erdgeschoss (EG) und 3. Obergeschoss (OG) gemietet und ausgebaut werden. Dort soll ein Cluster für vier Primarklassen mit Betreuung, Gymnastikraum und Nebenräumen gemäss Tagesschulbetrieb Platz finden. Der Gymnastikraum soll im EG untergebracht werden, die restlichen Räume werden im 3. OG eingebaut. Im Untergeschoss (UG)



soll zudem ein Raum für Archivzwecke gemietet werden. So kann die Schule Pfingstweid bis zur Inbetriebnahme der Schule Hardturm entlastet werden. Danach kann der Cluster an der Pfingstweidstrasse 60 allenfalls wieder aufgelöst werden. Die Flächen können in diesem Fall einer anderen Schulnutzung zugeführt oder gegebenenfalls zurückgegeben werden.

Für die kurzfristige Kapazitätserhöhung wurden auch andere Möglichkeiten geprüft. Betriebliche Massnahmen können den Bedarf jedoch nicht auffangen, da das Schulhaus Pfingstweid bereits jetzt ausgelastet ist. Auch wurde eine weitere Mietlösung an der Hardturmstrasse 130–134 in Betracht gezogen. Aufgrund der relativ grossen Entfernung zur Schulanlage (SA) Pfingstweid und ihrem Aussenraum wurde diese Lösung nicht weiterverfolgt. Des Weiteren wurde die Erstellung eines «Züri-Modular»-Pavillons (ZM-Pavillon) berücksichtigt. In Zusammenarbeit mit dem Sportamt, dem Amt für Städtebau und Grün Stadt Zürich konnte jedoch kein geeigneter Standort gefunden werden. Zudem wird auch die Aufstockung des Schulhauses Pfingstweid geprüft. Diese könnte allerdings frühestens 2030/31 bezogen werden und damit den kurzfristigen Raumbedarf nicht abdecken. Sollte das Hardturm-Projekt jedoch weitere Verzögerungen erfahren, könnte diese Möglichkeit als Alternative für die langfristige Schulraumsicherung dienen.

Gemäss der bewährten Praxis der Stadt werden Kindergarten- und Betreuungsstandorte nicht (nur) auf Schulanlagen, sondern auch dezentral in Wohnsiedlungen, Gewerbehäusern o. ä. angesiedelt, damit Kindergartenkinder in der Nähe ihres Wohnorts den Kindergarten besuchen können. Deshalb mietet die Stadt seit 2022 im EG der Pfingstweidstrasse 60 Räume für einen Doppelkindergarten mit Betreuung für die Schule Pfingstweid und eine Kindergartenklasse des BAZ (GR Nr. 2021/55). Der Nettomietzins für diese Nutzung beträgt jährlich Fr. 219 594.90 (Preisstand: 1. September 2021). Der Kindergarten und die neu geplante Schulnutzung sind sowohl räumlich wie auch betrieblich unabhängig voneinander. Beide würden auch ohne die jeweils andere Nutzung im selben Rahmen und am gleichen Ort geführt. Da sie sich aber beide in derselben Liegenschaft befinden, ist für die Miete der Primarschulflächen ein Zusatzkredit zur Miete der Kindergartenflächen erforderlich.





### 3. Raumprogramm

Folgendes Raumprogramm soll umgesetzt werden:

Raum	Anzahl
Cluster Primar	
Klassenzimmer	4
Gruppenraum	2-4
Vorzone Klassenzimmer	1
WC	4
Handarbeitsraum	1
Materialraum Handarbeit	1
Aufenthaltsraum Betreuung	1
Reinigung	1
Sportbereich	
Gymnastikraum	1
Umkleidezone	2
Materialraum	1
Garderobe Lehrpersonen (Kombiraum und Umkleide)	1
WC Schulkinder	2
WC Personal	1
Reinigung	1
Schulpersonalbereich	
Team- und Besprechungsbereich	1
Archiv	1
WC	2

Im Cluster sollen vier Primarklassen mit insgesamt maximal 90 Kinder geführt werden. Die Räume des Clusters sind gemeinsam angeordnet und untereinander erschlossen. Die Garderoben werden in den Clustervorzonen platziert. Die Vorzonen können auch zum Spielen oder Lernen und für klassenübergreifende Veranstaltungen verwendet werden.

Die 10-Uhr-Pause und die Mittagsverpflegung finden in den Verpflegungsräumen des Schulhauses Pfingstweid statt. Die Betreuung der Schulkinder kann im Schulhaus und dem Aussenraum der SA Pfingstweid oder an der Pfingstweidstrasse 60 abgehalten werden. Im Bedarfsfall kann der Aufenthaltsraum der Pfingstweidstrasse 60 auch als Unterrichtsraum genutzt werden. Die Vorzone würde in diesem Fall für den Aufenthalt umgenutzt werden.

Der Gymnastikraum soll primär den Schulkindern des Clusters Pfingstweidstrasse 60 dienen. Er kann aber nach Bedarf auch von Kindern der SA Pfingstweid benutzt werden, v. a. von den Kindergartenkindern.

Der Teambereich beinhaltet einen Arbeitsort, einen Aufenthaltsbereich und einen Ruheraum. Er ist nur den Lehr- und Betreuungspersonen zugänglich.



#### 4. Miete

Die zu mietenden Schulräume umfassen insgesamt 1180 m<sup>2</sup>, dazu kommen 55 m<sup>2</sup> Lagerflächen im UG.

Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 454 183.– (EG + 3. OG Fr. 350.– pro m<sup>2</sup>/Jahr) zuzüglich Nebenkosten von Fr. 58 293.–. Mit der Vermieterschaft konnte ein Mietvertrag mit folgenden Hauptbestimmungen ausgehandelt werden:

Geschoss	Flächen-kategorie	Fläche (m <sup>2</sup> )	Nettomiete pro m <sup>2</sup> /Jahr (Fr.)	Mietzins / Jahr (Fr.)
3. OG	Schulraum	947	350	331 450.00
EG	Schulraum	233	350	81 550.00
1. UG	Lager	27	130	3 510.00
1. UG	Lager	28	130	3 640.00
<b>Total Nettomietzins/ Jahr (exkl. MWST)</b>				420 150.00
MWST 8,1 %				34 032.15
<b>Total Mietzins/Jahr (inkl. MWST)</b>				454 182.15

Als Nebenkosten fallen die üblichen Positionen wie Heiz-/Warmwasserkosten, Hauswartung, Lüftung, Wasser-/Abwasserkosten, Reinigung usw. an, die jährlich abgerechnet werden. Der Mietzins ist jeweils vierteljährlich im Voraus zahlbar.

Der Vermieter hat von der bei Geschäftsmieten bestehenden Möglichkeit, die Miete der Mehrwertsteuer zu unterstellen, Gebrauch gemacht. Deshalb ist auf dem vereinbarten Nettomietzins und den Nebenkosten zusätzlich die Mehrwertsteuer von 8,1 Prozent geschuldet. Bei Veränderungen des Mehrwertsteuersatzes wird der Satz auf den Zeitpunkt der Gesetzesänderung hin angepasst.

Die Schulräume werden von der Stadt im Edelrohbau übernommen. Die Miete beginnt am 1. Oktober 2024. Der Vertrag wird befristet auf eine feste Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und endet sodann ohne vorgängige Kündigung. Der Stadt steht nach 5 Jahren sowie nach 8 Jahren die Möglichkeit offen, den Vertrag einseitig mit einer Anzeigefrist von 12 Monaten vorzeitig zu kündigen.

Der Stadt steht eine unechte Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um einmalig 5 Jahre zu. Sofern bei Ausübung der Option keine Einigung zwischen Stadt und Vermieterschaft über den neu festzulegenden Grundmietzins zustande kommt, endet das Mietverhältnis mit Ablauf der festen Vertragsdauer. Von der politischen Absicht her ist das Mietverhältnis auf Dauer ausgelegt.

Die Nettomiete kann während der gesamten festen Laufzeit zu 100 Prozent den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden (Preisstand: 1. Januar 2024). Die Nettomiete für den Kindergarten basiert ebenfalls auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, jedoch auf dem Preisstand per 1. September 2021. Um eine einheitliche Grundlage für den Zusatzkredit zu schaffen, wird die für die Kindergartenflächen geschuldete



5/8

Miete auf den Stand per 1. Januar 2024 aufgerechnet. Der Mietzins für den Kindergarten beträgt somit Fr. 234 156.–. Der gesamte Mietzins beläuft sich auf Fr. 688 339.– pro Jahr.

Zum Zeitpunkt des Mietbeginns werden der Stadt die Mieträume für den Ausbau übergeben. Während der Periode von Oktober bis November werden der Stadt lediglich die Nebenkosten verrechnet. Die Mietzinszahlungspflicht beginnt am 1. Dezember 2024.

Der Mietzins von rund Fr. 350.– pro Quadratmeter und Jahr befindet sich im Bereich der Schätzung der städtischen Schätzungskommission. Der durchschnittliche Mietzins für Büroflächen im Kreis 5 beträgt gemäss Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2024/1, Fr. 340.– pro Quadratmeter und Jahr.

## **5. Bauprojekt**

Im Mietobjekt sind folgende baulichen Massnahmen notwendig:

- Für den Cluster im 3. OG werden die für die Raumaufteilung erforderlichen Innenwände und Türen eingebaut. Der Cluster enthält vier Klassenzimmer, vier Gruppenräume, einen Handarbeitsraum mit Material- und Vorbereitungsraum, ein Lehrerzimmer mit Besprechungsraum, einen Aufenthaltsraum, offene Lernzonen sowie die erforderlichen Toilettenanlagen, einen Technikraum und einen Raum für die Reinigung.
- Für den Gymnastikraum im EG werden ebenfalls die für die Raumaufteilung erforderlichen Innenwände und Türen eingebaut. Der Gymnastikraum beinhaltet zusätzlich einen Materialraum, eine Garderobe mit Duschen und Toiletten, die Lehrpersonalgarderobe, einen Kombiraum, sowie einen Raum für die Reinigung. Der Gymnastikraum wird vom Foyer des Bürogebäudes her über eine Vorzone erschlossen.
- Die Elektro- und Lüftungsanlagen werden für die Schulnutzung ergänzt. In beiden Geschossen werden für die Leitungsführung der Elektro- und Lüftungsanlagen die erforderlichen Ergänzungen im Ausbau vorgenommen.
- Sämtliche Boden- und Wandbeläge werden erneuert, die Wandbeläge wo erforderlich gestrichen. Der Boden im Gymnastikraum wird mit einem kombi-elastischen Belag ausgestattet.
- Die Decken werden mit den notwendigen Akustikelementen und Deckenleuchten ausgestattet.
- Im UG sind keine baulichen Massnahmen notwendig.

## **Ökologische Nachhaltigkeit**

Die graue Energie soll konsequent minimiert werden, indem die baulichen Eingriffe auf das absolut Notwendige beschränkt werden. Bei der Materialwahl ist der beschränkten Nutzungsdauer Rechnung zu tragen, indem die eingesetzten Bauteile und Materialien einfach rückgebaut, voneinander getrennt und nach Möglichkeit wiederverwendet, zumindest jedoch wiederverwertet werden können. Zudem müssen alle eingesetzten Materialien gesundheitlich und bauökologisch einwandfrei sein, d. h. die Anforderungen nach ECO-BKP erfüllen.



6/8

Im Weiteren wird eine Optimierung des sommerlichen Wärmeschutzes angestrebt. Dabei steht insbesondere eine Verbesserung der Wärmespeicherfähigkeit im Vordergrund. Ziel ist, ein angenehmes Raumklima mit minimalem Kühlenergiebedarf zu gewährleisten.

## 6. Termine

Der Baubeginn ist für Januar 2025 und die Fertigstellung für Juli 2025 vorgesehen. Nach Möglichkeit soll das Gebäude mit Schuljahresbeginn im August 2025 bezogen werden können.

## 7. Kosten

Gemäss Kostengrobschätzung (Kostengenauigkeit von  $\pm 25$  Prozent, Preisstand 1. Oktober 2023) von Ciriacidis Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 4 403 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben belaufen sich inklusive Reserven auf Fr. 5 503 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	15 000
2 Gebäude	3 627 000
5 Baunebenkosten	333 000
9 Ausstattung	428 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>4 403 000</b>
Reserven (ca. 25 %)	1 100 000
<b>Kredit</b>	<b>5 503 000</b>

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise: 1. Oktober 2023

Aufgrund des terminlichen Drucks wird bei der Berechnung der Ausgaben auf einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von  $\pm 10$  Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Kostengrobschätzung ( $\pm 25$  Prozent) gearbeitet. Um diese Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven für die Einbauarbeiten bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 18. Januar 2024 mit Verfügung Nr. 240006 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 680 000.– ist im Kredit eingerechnet.

## 8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 991 000.–. Davon entfallen rund Fr. 775 000.– auf die Miete, rund Fr. 533 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 682 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

	Fr.
<b>Mietkosten</b>	
Nettomiete	688 339
Nebenkosten	87 041
<b>Kapitalfolgekosten</b>	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 5 503 000.–	96 000
Abschreibungen	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 4 970 000.–)	330 000



Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 536 000.–)	107 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
Sachaufwendungen und Essen	105 600
<b>Personelle Folgekosten</b>	
704 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	704 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	48 600
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–176 000
<b>Total</b>	<b>1 990 580</b>
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	

## 9. Budgetnachweis

Gemäss § 104 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) erfordern neue Ausgaben neben einem Beschluss des Gemeinderats auch einen entsprechenden Budgetkredit. Die Pläne für die Miete an der Pfingstweidstrasse 60 haben sich erst gegen Ende 2023 konkretisiert. Dadurch konnten die im Jahr 2024 anfallenden Ausgaben nicht mit der Budgetvorlage 2024 beantragt werden. Die benötigten Mittel sind daher im Budget 2024 nicht enthalten und werden wie folgt beantragt:

	Budget 2024 Fr. bisher	Nachtrag Fr.	Budget 2024 (inkl. Nachtrag) Fr.
Konto (4040) 500920, Pfingstweidstrasse 60: Einbau Schulraum, Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten	0	680 000	680 000

Die Ausgaben von Fr. 38 000.– für die Miete im Jahr 2024 sind ebenfalls nicht im Budget 2024 enthalten. Sie können jedoch im Sammelkonto (4040) 3160 00 000, Miete und Pacht von Liegenschaften, kompensiert werden.

## 10. Zuständigkeit

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. e Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



8/8

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Für den Einbau von Schulräumen in der Pfingstweidstrasse 60 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 503 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnpreise).**
- 2. Für die Miete von Räumen in der Pfingstweidstrasse 60 wird zu den neuen wiederkehrenden Ausgaben von Fr. 234 156.– gemäss GR Nr. 2021/55 ein Zusatzkredit von Fr. 454 183.– bewilligt. Die neuen wiederkehrenden Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 688 339.–. Die Miete beginnt am 1. Oktober 2024. Die Mietzahlungspflicht beginnt am 1. Dezember 2024.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 3. Im Budget 2024 (Immobilien Stadt Zürich [4040]) wird die folgende Position geschaffen:**

	Budget 2024 Fr. bisher	Nachtrag Fr.	Budget 2024 Fr. (inkl. Nachtrag)
Konto (4040) 500920, Pfingstweidstrasse 60: Einbau Schulraum, Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten	0	680 000	680 000

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti