

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 10. Februar 2021

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Pfingstweidstrasse 60, Miete und Einbau Räume für einen Doppelkindergarten mit Betreuung und einen BAZ-Kindergarten, Netto-Objektkredit, Kreditübertragung

1. Zweck der Vorlage

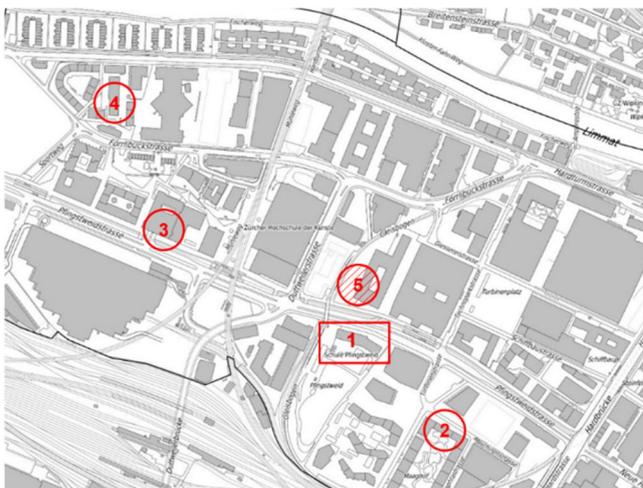
Um den Bedarf der Primarschule Pfingstweid an Kindergarten- und Betreuungsflächen nördlich der Pfingstweidstrasse zu decken, sollen im Erdgeschoss der Liegenschaft Pfingstweidstrasse 60 Räume für einen Doppelkindergarten mit Betreuung sowie für eine Schulklasse aus dem Bundesasylzentrum (BAZ) gemietet und ausgebaut werden.

Die Erstellungskosten belaufen sich gemäss Vorprojekt auf Fr. 1 972 000.–. Einschliesslich Reserven und abzüglich Kostenbeteiligung des Vermieters an den Ausbaurückstellungen (Fr. 118 200.–) beträgt der Objektkredit Fr. 2 347 000.–. Die jährliche Nettomiete beläuft sich auf Fr. 219 595.–.

2. Ausgangslage

In Zürich-West steigen die Schulkinderzahlen. Für das Schuljahr 2023/24 wird für das Einzugsgebiet der Schule Pfingstweid mit rund 120 Kindergartenkindern gerechnet – bedeutend mehr als die drei externen Kindergärten der Schule Pfingstweid aufnehmen können. Bewährte Praxis ist, Kindergarten- und Betreuungslokale dezentral in Wohnsiedlungen, Kirchgemeindehäusern oder Gewerbeliegenschaften anzumieten. Die Kindergartenkinder können so in der Nähe ihres Wohnorts den Kindergarten besuchen.

Im näheren Umfeld der Schule Pfingstweid lief die Suche nach geeigneten Mietflächen im Quartier rund zwei Jahre. Im Herbst 2020 wurde man an der Pfingstweidstrasse 60, direkt vis-à-vis der Schulanlage Pfingstweid fündig. Im Erdgeschoss des 2002 erbauten, siebengeschossigen Bürohauses West Park werden ab September 2021 Räume frei, die sich für einen Doppelkindergarten mit Betreuung eignen und entsprechend ausgebaut werden sollen (mit rund 410 m² Aussenraum). In den Räumen hat es auch Platz für eine BAZ-Kindergarten-/Unterstufenklasse.



- 1 Schulanlage Pfingstweid
- 2 Kindergarten Maaghof
- 3 Kindergarten Hardturmpark
- 4 Kindergarten Kraftwerk
- 5 NEU: Kindergarten Pfingstweidstrasse 60

Die Mietlösung ermöglicht es, kurzfristig den dringend benötigten Schulraum zu schaffen. Passende Angebote dieser Art sind im Markt selten, wie die langwierige Suche auch in diesem Fall gezeigt hat. Dank den Mietflächen kann auf die kurz zuvor evaluierte Notlösung, nämlich die Erstellung eines Provisoriums auf dem städtischen Duttweilerareal, verzichtet werden.

3. Miete

Die Fläche für den Doppelkindergarten mit Betreuung und einem BAZ-Kindergarten umfasst im Erdgeschoss eine Innenfläche von 591 m² und im Aussenbereich (Spielplätze) rund 330 m² (plus Vorzone von 83 m²). Die Mietkosten betragen Fr. 219 594.90 (einschliesslich Mehrwertsteuer) pro Jahr (Fr. 371.55 pro m² und Jahr) zuzüglich Fr. 28 642.80 für Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten (Heizung, Warmwasser, Hauswartung, Strom, Wasser, Abwasser usw.). Die Mietkosten für die Aussenfläche sind im Preis der Kindergarten-/Betreuungsfläche enthalten.

Die heute als Büro- und Produktionsräume ausgebaute Fläche wird gemäss den Anforderungen der Stadt auf Kosten des Vormieters rückgebaut und entsprechend den schulbetrieblichen Anforderungen durch das Amt für Hochbauten ausgebaut. Die Vermieterin beteiligt sich an den Mieterausbaukosten mit einer à-fonds-perdu-Zahlung von Fr. 118 200.–. Der Vertrag wird auf eine feste Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und endet auf den 31. August 2031, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Die Stadt hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung (echte Option) um fünf Jahre zu verlängern, d. h. bis 31. August 2036. Von der politischen Absicht her ist das Mietverhältnis auf Dauer ausgerichtet. Im Bedarfsfall sollen nach 2036 weitere Optionen oder ein unbefristetes Mietverhältnis eingegangen werden.

Die Nettomiete kann zu 100 Prozent den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, jeweils per 1. September.

Mietbeginn ist der 1. September 2021. Zu diesem Zeitpunkt wird der Stadt das Mietobjekt für den Ausbau übergeben. Während den Bauarbeiten vom 1. September 2021 bis 30. November 2021 werden der Stadt lediglich die Heiz-, Warmwasser- und Betriebskosten verrechnet (Akontozahlungen für 3 Monate Fr. 7160.70).

Die Vermieterin hat das Recht, bei Beendigung des Vertragsverhältnisses die fachmännische Wiederherstellung des Grundausbaus (Rohbau) zu verlangen (Kostenschätzung von Fr. 120 000.–). Nach einer Nutzungsdauer von 20 Jahren verzichtet die Vermieterin auf einen Rückbau des gesamten Mieterausbaus.

Die Frist von der Einigung zum Mietvertrag bis zum Mietbeginn ist aufgrund des politischen Entscheidungsprozesses lang (voraussichtlich rund 10 Monate) und risikobehaftet. Sollte das Geschäft nicht genehmigt werden, verpflichtet sich die Stadt zur Zahlung einer maximalen Pauschale von Fr. 165 000.– an die Vermieterschaft für entgangene Mieteinnahmen. Den Kredit für eine allfällige Entschädigung hat der Vorsteher des Hochbaudepartements (VHB) mit Verfügung Nr. 200554 am 13. November 2020 bewilligt.

Die maximale Entschädigung von Fr. 165 000.– (per Saldo aller Ansprüche) wird bei einem Scheitern des Mietvertrags je nach Ankündigungstermin durch die Stadt um 10 bis 30 Prozent reduziert. In jedem Fall ist seitens Stadt nur der Mietzinsausfall ab 1. September 2021 geschuldet, maximal aber Fr. 165 000.–.

Der Mietzins von rund Fr. 372.– pro m² und Jahr für die Innenfläche ist aufgrund der Lage und des repräsentativen Büro- und Gewerbehäuses «West-Park» relativ hoch, bewegt sich aber gemäss IMMO-Monitoring 2020/2 Wüest Partner AG zwischen dem Medianwert von Fr. 290.– und dem Wert für teure Objekte von Fr. 610.– pro m² und Jahr. Ausserdem ist im Mietzins der Aussenraum enthalten.

4. Betriebskonzept und Raumprogramm

Im Doppelkindergarten an der Pflingstweidstrasse 60 sollen zwei Kindergärten und ein BAZ-Kindergarten für insgesamt knapp 60 Kinder geführt werden. Die Betreuung ist in die Kindergarteneinheiten eingebunden, d. h. die Kinder werden in den Räumen auch betreut und gepflegt. Neben den Kindergarten-Haupt- und Gruppenräumen umfasst das Raumprogramm deshalb auch Aufenthalts- und Verpflegungsräume und eine Regenerierküche für die Zubereitung von bis zu 50 Mahlzeiten mit Kühl- und Abwaschkapazitäten, im Weiteren Putz- und Materialräume, Garderoben und Toiletten.

	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Kindergartenzimmer	2	72	142
Garderobe	1	44	44
Gruppenraum	2	28/31	59
Aufenthalts-/Verpflegungsraum	1	119	119
Küche, Typ2	1	24	24
Materialstau-/Putzraum	1	8,5	8,5
Klassenzimmer (BAZ)	1	65	65
Toilettenanlagen	3	3/5/5	13

5. Bauprojekt

Im Mietobjekt sind folgende bauliche Massnahmen nötig:

- Ergänzungen am Doppelboden
- Erneuerung der Boden- und Wandbeläge, Malerarbeiten
- Verkleidung der Decken mit Akustikelementen und Deckenleuchten
- Erstellung und Ergänzung von Elektro- und Lüftungsanlagen
- Schreinerarbeiten (Türen, Garderoben)
- Erstellung von Raumaufteilungen (Innenwände)
- Erstellung einer Toilettenanlage
- Installation einer Regenerierküche

Im Aussenbereich wird die Vorzone im Eingangsbereich angepasst und ein Spielbereich auf der Parkanlage ergänzt:

- Erneuerung der Bodenbeläge (Asphalt)
- Erstellung von Hecken (Sichtschutz)
- Versetzung von Veloparkierungen
- Abbruch von Steinkörben
- Neue Bepflanzung (zur räumlichen Abgrenzung)
- Spielgeräte für den Aussenraum
- Erstellung eines befestigten Verbindungswegs

6. Baukosten

Aufgrund des Termindrucks liegt für die Baumassnahmen zum Zeitpunkt der Weisungserstellung erst ein Vorprojekt mit Kostenschätzung (± 20 Prozent) vor. Der im Vergleich zu einem Kostenvoranschlag (± 10 Prozent) verminderten Genauigkeit wird mit einer erhöhten Reserve (25 Prozent) begegnet. Für die Bauarbeiten ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 972 000.– zu rechnen. In diesen Kosten enthalten sind die Mehrwertsteuer sowie der Projektierungskredit von Fr. 440 000.– (Verfügung Nr. 200554 des Vorstehers des Hochbaudepartements vom 13. November 2020).

Der Vermieter beteiligt sich an den Ausbaurkosten mit einer Zahlung von Fr. 118 200.–. Gemäss § 110 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) kann ein Verpflichtungskredit als Saldo

zwischen Ausgaben und Einnahmen beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig feststehen oder wenn er unter dem Vorbehalt bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird.

Der Netto-Objektkredit von Fr. 2 347 000.– (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

BKP	
1 Vorbereitungsarbeiten	15 000
2 Gebäude	1 415 000
4 Umgebung	115 000
5 Baunebenkosten	201 000
9 Ausstattung	226 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 972 000
6 Reserven (25 %)	493 000
Objektkredit	2 465 000
Abzgl. Kostenbeteiligung Vermieter (gerundet)	118 000
Netto-Objektkredit	2 347 000

Stichtag der Preise: 1. April 2020

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 925 000.–. Davon entfallen rund Fr. 249 000.– auf die Miete, Fr. 232 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 444 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Nettomiete	220 000
Nebenkosten	29 000
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1.625 %*, Nettoinvestitionen Fr. 2 347 000.–	38 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 15 Jahre auf Fr. 1 921 000.–)	128 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 15 Jahre auf Fr. 144 000.–)	10 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre auf Fr. 282 000.–)	56 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	32 000
Personelle Folgekosten	
440 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	528 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	22 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–138 000
Total	925 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020

8. Termine

Die Räume werden unmittelbar nach der Kreditgenehmigung durch den Gemeinderat für die Bedürfnisse der Kindergärten ausgebaut und eingerichtet. Ziel ist der Bezug der Räume im ersten Quartal 2022.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für die Miete und die baulichen Massnahmen sind im Budget 2021 nicht berücksichtigt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 nicht vorgemerkt, da sich die Möglichkeit, Flächen im Bürohaus West Park zu mieten, erst im Herbst 2020 ergab. Die im 2021 anfallenden Mietausgaben von etwa Fr. 18 000.– können im Konto (4040) 3160 00 000 aufgefangen werden.

Dank der Mietslösung kann auf die Erstellung des ursprünglich geplanten Provisoriums auf dem Duttweilerareal verzichtet werden. Entsprechend sollen die für das Provisorium eingestellten Budgetkredite vom Sammelkonto (4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften, budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung nach Art. 13 der Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) wie folgt übertragen werden:

IM-Position	Konto	Budget 2021 bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget 2021 neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	1 100 000	-1 100 000	0
(4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	5060 00 000, Mobilien	120 000	-120 000	0
(4040) 500771, Pflingstweidstr. 60: Einbau von Kindergarten	5040 00 000, Hochbauten	0	1 100 000	1 100 000
(4040) 500771, Pflingstweidstr. 60: Einbau von Kindergarten	5060 00 000, Mobilien	0	120 000	120 000

Der Gemeinderat ist sowohl zuständig für die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 Millionen Franken bis zu 20 Millionen Franken (gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]) als auch für den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit einem von der Stadt zu leistenden jährlichen Zins von über Fr. 200 000.– in ein und derselben Liegenschaft (Art. 41 lit. n GO).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Union Investment Real Estate GmbH, Valentinskamp 70 / EMPORIO, 20355 Hamburg, einen Mietvertrag in der Liegenschaft Pflingstweidstrasse 60, 8005 Zürich, für einen Doppelkindergarten mit Betreuung und einen BAZ-Kindergarten zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 219 594.90 zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 28 642.80 abzuschliessen. Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 2021 und wird auf eine feste Dauer von 10 Jahren abgeschlossen.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, die echte Option zur Verlängerung des Mietvertrags ab 1. September 2031 bis 31. August 2036 auszulösen.
3. Für den Einbau eines Doppelkindergartens mit Betreuung und eines BAZ-Kindergartens in der Liegenschaft Pflingstweidstrasse 60, 8005 Zürich, wird ein Netto-Objektkredit von Fr. 2 347 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.

Unter Ausschluss des Referendums:

4. Im Budget 2021 wird folgende Kreditübertragung bewilligt:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	1 100 000	-1 100 000	0
(4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	5060 00 000, Mobilien	120 000	-120 000	0
(4040) 500771, Pflingstweidstr. 60: Einbau von Kindergarten	5040 00 000, Hochbauten	0	1 100 000	1 100 000

(4040) 500771, Pflingstweidstr. 60: Einbau von Kindergarten	5060 00 000, Mobilien	0	120 000	120 000
---	-----------------------	---	---------	---------

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