



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 14. Juli 2023

GR Nr. 2023/386

Immobilien Stadt Zürich, Vorderberg 11, Miete, neue wiederkehrende Ausgaben, Einbau einer Schulzahnklinik, neue einmalige Ausgaben, Zusatzkredit zum Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Als Ersatz für die Schulzahnkliniken (SZK) Münchhalde und Unterstrass sollen im 2. Obergeschoss (OG) der Liegenschaft Vorderberg 11 im Quartier Fluntern Flächen gemietet und umgebaut werden. Der jährliche Nettomietzins beläuft sich auf Fr. 207 702.–. Für den Einbau der SZK fallen gemäss Kostenschätzung Erstellungskosten (ohne Reserven) von Fr. 4 408 000.– an. Einschliesslich Reserven und der für den Einbau benötigten Miete des darunterliegenden Geschosses während vier Monaten sind neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 365 000.– erforderlich.

Um das Bauprojekt ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können sowie für eine Reservationszahlung für die zu mietenden Flächen wird der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 21. Februar 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 600 000.– auf Fr. 1 200 000.– erhöht.

2. Ausgangslage

Um die Zahngesundheit der Kinder und Jugendlichen der Stadt Zürich zu fördern, werden alle schulpflichtigen Kinder einmal jährlich im Klassenverband untersucht. Auch Kinder im Vorschulalter und Jugendliche, die die Volksschule abgeschlossen haben, können sich einmal jährlich kostenlos untersuchen lassen. Zu diesem Zweck betreibt der Schulzahnärztliche Dienst an sieben Standorten Schulzahnkliniken, wo zudem pro Jahr rund 12 000 Zahnbehandlungen und 5000 Prophylaxiedienstleistungen wie Dentalhygienebehandlungen für Kinder und Jugendliche durchgeführt werden.

Die SZK Münchhalde befindet sich auf der gleichnamigen Schulanlage (SA). Sie deckt mit drei Behandlungsplätzen den Schulkreis Zürichberg ab. Aufgrund des steigenden Schulraumbedarfs ist vorgesehen, die Räume in der SA Münchhalde zukünftig für schulische Zwecke zu nutzen. Für die SZK wird darum ab Ende 2024 ein Ersatzstandort benötigt.

Die SZK Unterstrass ist mit drei Behandlungsplätzen an der Rotbuchstrasse 42 untergebracht. Sie teilt sich die Flächen mit der Kreisschulbehörde (KSB), dem Schulärztlichen Dienst und dem Schulpsychologischen Dienst. Das Gebäude muss in absehbarer Zeit umfassend instand gesetzt werden. Die Büros der KSB werden per 2024 in die SA Brunnenhof verlegt. Für die übrigen Nutzungen ist ebenfalls ein Ersatz erforderlich, so auch für die SZK.

Basierend auf der Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten vom 2. Februar 2022 (vgl. Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 89/2022) sollen in der Liegenschaft Vorderberg 11 Flächen von ins-



gesamt 517 m² im 2. OG gemietet werden, in denen die SZK Münchhalde und die SZK Unterstrass zusammen untergebracht werden können. Aufgrund der steigenden Anzahl Schulkinder im Schulkreis Zürichberg sollen insgesamt sieben Behandlungsplätze eingerichtet werden. Mit einer Zusammenlegung der beiden SZK an einem Standort können der dringende Raumbedarf abgedeckt und Synergien genutzt werden.

Für den Einbau der SZK sind Leitungen in der Decke des darunterliegenden Geschosses erforderlich. Das 1. OG steht zeitgleich mit dem 2. OG zur Verfügung und soll zur Ausführung dieser Arbeiten während vier Monaten ebenfalls gemietet werden. Wäre die Miete des 1. OG zu diesem Zweck und während der erforderlichen Zeitspanne nicht möglich, wäre mit erheblichen Mehrkosten für den Einbau der SZK zu rechnen.

3. Mietvertrag

Die von der Vorderberg Immobilien AG, vertreten durch ImmoCorner AG, Schulstrasse 169, 8105 Regensdorf, am Vorderberg 11, 8044 Zürich, zu mietenden Büro-/Praxisräume umfassen insgesamt 517 m², dazu kommen 60 m² Lagerflächen im Untergeschoss (UG) und zwei Autoabstellplätze, die jedoch für das Abstellen von Zweirädern genutzt werden sollen.

Die jährlichen Nettomietkosten betragen Fr. 207 702.– (2. OG Fr. 380.– pro m²/Jahr) zuzüglich Nebenkosten. Mit der Vermieterschaft konnte ein Mietvertrag mit folgenden Hauptbestimmungen vorbereitet werden:

Geschoss	Flächenkategorie	Fläche / Stück	Nettomiete pro m ² / Jahr (Fr.)	Mietzins / Jahr (Fr.)
2. OG	Büro-/Praxisräume	517 m ²	380	196 422
2. UG	Lager	60 m ²	100	6 000
2. UG	Einstellplatz	2		5 280
Total Jahresnettomietzins				207 702
Nebenkosten Akonto		577 m ²	50	28 850
Total Bruttomietzins pro Jahr				236 552

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.

Die Büro-/Praxisräume werden von der Stadt im Edelrohbau übernommen und entsprechend den praxisbetrieblichen Anforderungen durch das Amt für Hochbauten (AHB) ausgebaut. Die Miete beginnt am 1. Februar 2024. Der Vertrag wird unbefristet auf eine Mindestdauer von 13 Jahren und 8 Monaten abgeschlossen, d. h. frühester Kündigungstermin ist Ende September 2037. Anschliessend kann der Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden.

Der Stadt stehen zwei Optionen zur Verlängerung des Mietverhältnisses um zweimal fünf Jahre zu. Sofern bei Ausübung der ersten Option keine Einigung zwischen Stadt und Vermieterin über den neu festzulegenden Grundmietzins zustande kommt, wird dieser für beide Parteien durch eine Schiedsgutachterkommission festgesetzt. Bei Ausübung der zweiten Option werden die laufenden Mietzinskonditionen beibehalten.



3/6

Die Nettomiete kann während der gesamten festen Laufzeit zu 100 Prozent den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise angepasst werden (Preisstand 1. Februar 2024, Landesindex der Konsumentenpreise).

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

Der Mietzins von rund Fr. 380.– pro Quadratmeter und Jahr befindet sich im Bereich der Schätzung der städtischen Schätzungskommission. Der durchschnittliche Mietzins für Büroflächen im Kreis 7 beträgt gemäss Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2023/1, Fr. 410.– pro Quadratmeter und Jahr.

Für den Fall, dass das Mietverhältnis aus Verschulden der Stadt nicht zustande kommt, verpflichtet sie sich zur Zahlung einer pauschalen Entschädigung von Fr. 212 000.– für die Flächen im 2. OG. Die Flächen im 1. OG bleiben von Januar bis April 2024 für die Stadt reserviert. Die daraus entstehende Entschädigungszahlung beträgt Fr. 75 000.–.

4. Bauprojekt

Der Grundriss ist so geplant, dass die Zonen für Personal bzw. für Besuchende räumlich voneinander getrennt sind. Nasszellen sowie Röntgen- und Sterilisationsräume werden als innenliegender Kern erstellt und vom Erschliessungsbereich durch Glaswände getrennt. So können die Behandlungsräume abgeschirmt und die Korridorzone dennoch mit Tageslicht versorgt werden. Mit minimalen Eingriffen an der bestehenden Struktur werden die sieben Behandlungsräume entlang der Fensterfassade angeordnet. Der Empfangsbereich ist grosszügig konzipiert, so dass auch eine Schulklasse darin Platz findet. Um auf unterschiedliche Gruppengrößen flexibel zu reagieren, wird der Warteraum so gestaltet, dass er in zwei Zonen unterteilt werden kann.

Die bestehende WC-Anlage wird mit einem weiteren WC für die Mitarbeitenden ergänzt. Die Trennwände werden in einer Ständerkonstruktion erstellt, Elektro- und Sanitärinstallationen darin integriert. Paneele dienen im Korridor- und Sterilisationsbereich als Deckenverkleidung. Als Bodenbelag wird ein pflegeleichter Linoleum verlegt.

Die bestehenden Klimakonvektoren für die Wärme- und Kälteabgabe sind am Ende ihrer Lebensdauer und werden ersetzt. Neu wird eine Einzelraumregulierung erstellt, die es ermöglicht, jeden Behandlungsraum separat zu steuern. In den Behandlungsräumen werden zusätzliche Kühldeckensegel eingebaut. Sämtliche Heizkörperventile werden mit elektrisch angetriebenen Stellantrieben ausgestattet und auf die neue Gebäudeautomation aufgeschaltet.

Für die Mietflächen im 2. OG ist ein zusätzliches Lüftungsnetz vorgesehen. Die bestehende Lüftungsanlage wird gereinigt und weiterverwendet, die neuen Nasszellen und der Sterilisationsraum mit einer neuen Leitungsführung angeschlossen. Für die korrekte Lachgasabsaugung in den Behandlungsräumen wird im Bodenbereich eine zusätzliche Abluftstelle pro Behandlungsraum geplant. Für die Zahnarztstühle wird ein Absaugsystem eingebaut, das über den Amalgamabscheider geführt wird.



4/6

Die Elektroinstallationen werden neu erstellt, die Zuleitung ersetzt und ein neuer Zähler angeschlossen. Die Beleuchtung wird je nach Raum und Anforderung ausgelegt. Die Storensteuerung wird an die neue Raumaufteilung angepasst.

Die nötigen Installationen für die Ver- und Entsorgung der Behandlungsstühle werden in der Decke des 1. OG eingebaut.

5. Betriebskonzept und Raumprogramm

Die SZK Vorderberg bietet u. a. sieben Behandlungszimmer (je 15 m²), einen Raum für den Zahnputzunterricht in Halbklassen (25 m²) und ein Wartezimmer (36 m²). Neben den erforderlichen Neben- und Technikräumen sind weiter ein Empfangsbereich (12 m²) mit zwei Sekretariatsarbeitsplätzen (25 m²), ein Sterilisationsraum (18 m²), ein Büro für die Klinikleitung (25 m²) sowie ein Sitzungszimmer (20 m²) vorgesehen. Parkplätze für Mitarbeitende und Kundinnen und Kunden sind nicht erforderlich.

Aufgrund der räumlichen Verhältnisse können die Vorgaben für Verwaltungsräumlichkeiten nur für die vorgesehenen Büroarbeitsplätze eingehalten werden.

6. Kosten

Gemäss Kostenschätzung von Meier Staehelin Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 4 408 000.– (einschliesslich Projektierungskosten ohne Reservationsentschädigung) zu rechnen. Die Gesamtausgaben einschliesslich Reserven und Miete für die Flächen im 1. OG während vier Monaten belaufen sich auf Fr. 5 365 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	58 000
2 Gebäude	2 905 000
3 Betriebseinrichtungen	894 000
5 Baunebenkosten	360 000
9 Ausstattung	191 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	4 408 000
Reserven (ca. 20 %)	882 000
Miete 1. OG	75 000
Kredit	5 365 000

Preisstand: 1. April 2020, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Im Kreditbetrag sind die vom Stadtrat bewilligten Projektierungskosten von Fr. 913 000.– sowie die Reservationsentschädigung für die Flächen im 1. OG von Fr. 75 000.– enthalten. Die vom Stadtrat bewilligte Reservationsentschädigung von Fr. 212 000.– für die Flächen im 2. OG wird gegebenenfalls der Miete angerechnet und ist nicht Teil des Ausführungskredits.

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 826 000.–. Davon entfallen rund Fr. 237 000.– auf die Miete und rund Fr. 589 000.– auf Kapitalfolgekosten und betriebliche Folgekosten.



Mietkosten	in Fr.
Nettomiete	207 702
Nebenkosten	28 850
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 5 365 000.–	94 000
Abschreibungen	
Mietliegenschaften (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 4 063 000.–)	271 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 1 073 000.–)	72 000
Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 229 000.–)	46 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 5 365 000.–	106 000
Total	825 552
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

8. Zusatzkredit zu Projektierungskredit

Um das Vorhaben ohne Verzögerung bis zu einer allfälligen Bewilligung des Ausführungskredits durch den Gemeinderat weiterbearbeiten zu können sowie für eine Reservationszahlung für die Mietflächen, ist ein Zusatzkredit von Fr. 600 000.– zum am 21. Februar 2022 durch den Vorsteher des Hochbaudepartements bewilligten Projektierungskredit von Fr. 600 000.– erforderlich. Der Projektierungskredit inklusive Reservationskosten erhöht sich dadurch auf Fr. 1 200 000.–.

Der Mietvertrag muss aufgrund der Höhe des Mietzinses vom Gemeinderat bewilligt werden. Sollte das Geschäft nicht genehmigt werden, verpflichtet sich die Stadt zur Zahlung einer Reservationsentschädigung (Eventualverpflichtung) von Fr. 212 000.– für die Flächen im 2. OG und Fr. 75 000.– für die Flächen im 1. OG an die Eigentümerschaft. Diese Ausgaben entsprechen dem Mietzins für 11 Monate (2. OG) bzw. 4 Monate (1. OG). Während dieser Zeit bleiben die Flächen für die Stadt reserviert. Bei Zustandekommen des Mietverhältnisses werden die geleisteten Zahlungen dem Mietzins (2. OG) bzw. dem Ausführungskredit (1. OG) angerechnet. Der Kredit für die allfällige Reservationszahlung wird vom Stadtrat als Teil des Zusatzkredits für die Projektierung bewilligt.

Der Projektierungskredit erhöht sich wie folgt:

	Bewilligt am 21.2.2022 (in Fr.)	Zusatzkredit (in Fr.)	Total (in Fr.)
Externe Leistungen (Architektur, SpezialistInnen usw.)	360 000	271 000	631 000
Projektmanagement AHB	124 000	26 000	150 000
Nebenkosten	32 000		32 000
Reserven	84 000	16 000	100 000
Reservationsentschädigung 2. OG		212 000	212 000
Reservationsentschädigung 1. OG		75 000	75 000
Projektierungskredit	600 000	600 000	1 200 000
Preisstand 1. April 2020, Zürcher Index der Wohnbaupreise			



6/6

9. Termine

Der Baubeginn ist auf das erste Quartal 2024 und die Fertigstellung auf das zweite Quartal 2025 vorgesehen.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2023 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Die Bewilligung des Ausführungskredits fällt in die Kompetenz des Gemeinderats, der gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Für die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 200 000.– bis Fr. 2 000 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e GO der Gemeinderat zuständig.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von Fr. 600 000.– für die Projektierung ist gemäss § 109 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 63 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) 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).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für den Einbau einer Schulzahnklinik in der Liegenschaft Vorderberg 11 sowie für die dafür erforderliche Miete des 1. Obergeschosses während vier Monaten werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 5 365 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
2. Für die Miete des 2. Obergeschosses der Liegenschaft Vorderberg 11 werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 207 702.– bewilligt (Preisstand: 1. Februar 2024, Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt 1. Februar 2024.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti