

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 10. September 2014

Immobilien-Bewirtschaftung, Hunzikerareal, Genossenschaftsstrasse 16/16a, Ausbau von Ersatzflächen für eine Kindertagesstätte und die Heilpädagogische Schule, Miete und Objektkredite

1. Zweck der Vorlage

Auf dem Hunzikerareal im Gebiet Leutschenbach entsteht derzeit eine Wohnsiedlung mit 450 Wohneinheiten und Gewerberäumen. Erwartet werden ab 2014/15 rund 1100 Personen, darunter auch rund 400 Kinder und Jugendliche. Dies wird unter anderem auch die Nachfrage nach Krippenplätzen erhöhen. Aus diesem Grund ist geplant, die heute am Herbstweg geführte städtische Kindertagesstätte (Kita) künftig mit einem grösseren Raum- und Betreuungsplatzangebot direkt in der neuen Siedlung der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» zu betreiben. In demselben Gebäude soll zudem Ersatz für den Psychomotorik- und Übungsraum der Heilpädagogischen Schule (HPS) geschaffen werden, die in der Siedlung «Am Glattbogen» eingemietet ist. 2016 wird diese Siedlung abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Es bietet sich an, den HPS-Teil neu in unmittelbarer Nähe des Schulhauses Leutschenbach zu führen. Für die beiden städtischen Nutzungen sollen deshalb im Gebäude Genossenschaftsstrasse 16/16a der Siedlung der «baugenossenschaft mehr als wohnen» Räume für eine aus vier Gruppen bestehende Kita und für die HPS gemietet und ausgebaut werden. Dem Gemeinderat werden für die Kita ein Objektkredit von Fr. 515 500.– (Einrichtungskosten von Fr. 355 000.– sowie Fr. 160 500.– für das Zeichnen von Anteilscheinkapital) und eine jährliche Nettomiete von Fr. 159 740.– beantragt und für die HPS ein Objektkredit von Fr. 160 500.– (Einrichtungskosten von Fr. 114 000.– sowie Fr. 46 500.– für das Zeichnen von Anteilscheinkapital) und eine jährliche Nettomiete von Fr. 51 000.–.

2. Ausgangslage

Das rund 40 000 m² grosse Areal der ehemaligen Betonfabrik Hunziker und ein angrenzendes Grundstück in Zürich-Leutschenbach, zusammengefasst als Parzelle SW6445, gehören der Stadt Zürich und wurden im Jahr 2010 der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» im Baurecht abgegeben (GR Nr. 2010/66) – mit der Absicht, dass auf dem Areal eine an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientierte Neubausiedlung erstellt wird. Das Projekt der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» sieht vor, dass auf dem Hunzikerareal ein neuer Stadtteil entsteht, mit 13 Häusern und 450 Wohneinheiten (vom Studio bis zur 6,5-Zimmer-Wohnung), Gewerbe- und Gemeinschaftsräumen sowie vielfältigen Grün- und Freiflächen. Der Baubeginn fand im Sommer 2012 statt. Die ersten Häuser sind im Herbst 2014 bezugsbereit, die letzten im Frühling 2015. Rund 1100 Menschen aller Generationen werden hier ab 2015 wohnen, davon gemäss den Prognosen der Fachstelle für Schulraumplanung rund 400 Kinder und Jugendliche im Alter von 0 bis 16 Jahren. Zur Deckung des erhöhten Schulraumbedarfs hat der Gemeinderat am 5. März 2014 bereits einen Kredit für die Miete und Einrichtung von Räumen für vier Kindergärten an der Genossenschaftsstrasse 7 bewilligt (GR Nr. 2013/361).

3. Städtische Nutzungen

3.1 Kindertagesstätte

Etwa einen Kilometer entfernt von der Überbauung auf dem Hunzikerareal befindet sich heute die Kita Herbstweg mit 15 gewichteten Betreuungsplätzen. Die Kita erfüllt zwar die Richtlinien der Krippenaufsicht, sie entspricht aber in ihrer Art und Grösse nicht mehr den gängi-

gen pädagogischen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen. Die Platzverhältnisse am Herbstweg 88 sind beengend, der Aussenbereich ist nicht abgetrennt, auch ist die Lage im 1. Stock nicht ideal. Die Kita wird altersdurchmischte geführt. Neuere Erkenntnisse empfehlen aber, Gruppen möglichst altersreduziert zu führen, damit auf die Bedürfnisse von Babys und Kleinstkindern besser Rücksicht genommen werden kann. Diese Möglichkeit hat die Kita Herbstweg aufgrund der Platzverhältnisse und betrieblichen Grösse nicht.

Am geplanten Standort auf dem Hunzikerareal kann neu eine Kita mit vier Gruppen bzw. 48 gewichteten Betreuungsplätzen geführt werden. Dies ist sowohl betriebswirtschaftlich, pädagogisch als auch organisatorisch sinnvoll und entspricht der Strategie, städtische Kitas in wirtschaftlich zweckmässigen Einheiten zu führen. Die städtischen Kitas haben zudem den Auftrag, innovative Ansätze in der Kinderbetreuung zu erproben und ihr Wissen privaten Anbietern zur Verfügung zu stellen. In dieser Hinsicht lassen grössere Einheiten mehr Spielraum zu. In der geplanten Kita werden insbesondere Modelle der dynamischen Gruppen und die Arbeit mit Erfahrungsfeldern umgesetzt. Zudem ist die Lage innerhalb der familienfreundlichen Siedlung geradezu ideal – auch vor dem Hintergrund, dass der Schulkreis Schwamendingen (mit einem Versorgungsgrad von 39,3 Prozent) und der angrenzende Schulkreis Glattal (49 Prozent) mit subventionierten Kitaplätzen eher unterversorgt sind (im Vergleich beispielsweise zum Schulkreis Zürichberg mit 95 Prozent). Es ist ausserdem zu erwarten, dass aufgrund der neuen Siedlung mit ihren 470 kostengünstigen Wohnungen und der regen Bautätigkeit im benachbarten Gebiet Neu-Oerlikon der Bedarf an Kitaplätzen zusätzlich steigen wird.

Für die Kita ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

	Anzahl	m ²
Haupträume	4	174,8
Mehrzweckräume	8	131,6
WC Kinder	4	40,0
Eingang	1	26,6
Garderobe Kinder	1	133,6
Kinderküche, Wirtschaftsraum (mit Dusche)	2	20,8
Büros	2	32,5
Garderobe Personal / Nebenraum	1	18,4
WC Personal	2	18,2
Personalräume	2	24,5
Regenerierküche	1	13,4
Lageräume / Serverraum	4	49,7
Putzräume	1	9,1
Total		690,0
Aussenanlagen		360,0

3.2 Heilpädagogische Schule

Für die HPS sind heute in der Siedlung Glattbogen der Baugenossenschaft ASIG im ehemaligen Kindergartengebäude ein Psychomotorik-Therapieraum und eine Haushaltsküche eingerichtet. Diese Räume werden von Schülerinnen und Schülern genutzt, welche die Integrationsklassen der Schule Leutschenbach besuchen. 2016 wird die Siedlung Glattbogen abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist deshalb auch ein Ersatz der HPS-Räume nötig. Für die HPS ist der Standort auf dem Hunzikerareal ideal, weil er sich in unmittelbarer Nähe der Schule Leutschenbach befindet. Alternativ wurde auch ein Ersatz in der dannzumal zu erstellenden Ersatzneubausiedlung Glattbogen geprüft – aus betrieblicher Sicht wird der näher am Schulhaus gelegene Standort in der «mehr als wohnen»-Siedlung bevorzugt. Ebenfalls in Erwägung gezogen wurden Räume in einem HPS-

Stützpunkt des langfristig geplanten Erweiterungsbaus der Schulanlage Saatlen. Da so aber die ganze HPS verschoben werden müsste und die Schulanlage Saatlen voraussichtlich erst nach 2020 erweitert wird, erweist sich die Unterbringung der HPS-Räume in der neuen «mehr als wohnen»-Siedlung als eindeutig beste Lösung.

Für die HPS ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

	Anzahl	m ²
Psychomotorikraum	1	70,2
Übungsküche	1	52,9
Eingang / Garderobe	1	19,1
Umkleide	1	3,6
WC	3	7,6
Büro	1	17,8
Lager	1	7,2
Total		178,4

Mietverträge

Die Mietkosten für die Flächen für die Kindertagesstätte an der Genossenschaftsstrasse 16a betragen Fr. 159 740.–, jene für die HPS an der Genossenschaftsstrasse 16 Fr. 51 000.–. Im Preis berücksichtigt sind 8 Prozent Mehrwertsteuer sowie ein Anteil von 218 m² mietfreier Fläche (Kita) bzw. 77 m² (HPS) von den total 478 m², die der Mieterin gemäss Baurechtsvertrag zugestanden wurden (die restlichen 183 m² mietfreie Fläche wurden für die vier oben erwähnten Kindergärten beansprucht). Zusätzlich fallen Miet-Nebenkosten an, die aufgrund des Planungsstands zurzeit noch nicht berechnet werden können, sich aber im mietrechtlich üblichen Rahmen halten werden.

Die Mieten beginnen voraussichtlich am 16. Mai 2015 und sind für die feste Vertragsdauer von zehn Jahren bis 15. Mai 2025 abgeschlossen.

Der Mieterin stehen zwei echte Optionsrechte für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu gleichen Bedingungen zu, d. h. bis 15. Mai 2030 bzw. 2035. Der Basismietzins kann während der gesamten Dauer jederzeit unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist zu 100 Prozent der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

Im Weiteren übernimmt die Stadt auf den Zeitpunkt des Mietbeginns genossenschaftliche Pflichtanteile (Fr. 250.– pro m²) im Umfang von Fr. 160 500.– (Kita) und Fr. 46 500.– (HPS).

Kündigt die Stadt Zürich einen Vertrag vor Ablauf von 20 Jahren (ab Mietbeginn gerechnet), so hat sie den Restbuchwert des von der Vermieterin vorgenommenen Ausbaus der Mietfläche (Fr. 757 000.– im Fall der Kita bzw. Fr. 218 500.– im Fall der HPS, jeweils 50 Prozent der Investitionskosten) zu übernehmen. Die Abschreibungen über die 20 Jahre werden von der Vermieterin linear vorgenommen.

4. Einrichtungskosten

Die Räume werden von der Eigentümerin in voll ausgebautem Zustand vermietet. Gemäss Kostenvoranschlag der Immobilien-Bewirtschaftung fallen zusätzliche Einrichtungskosten von Fr. 355 000.– (Kita) bzw. Fr. 114 000.– (HPS) an. Die Kostenangaben verstehen sich in Franken, einschliesslich Mehrwertsteuer:

	Kita	HPS	Total
Ausstattung und Umzug	169 000	94 000	263 000
Klein- und Spezialinventar sowie Schliessanlage	86 000		86 000
OIZ-Netzwerkanbindung	27 000		27 000
Honorar Amt für Hochbauten	57 000	9 000	66 000
Reserven	16 000	11 000	27 000
Total Kredit	355 000	114 000	469 000

Stichtag der Preise: 1. April 2014

Die Miet- und Einrichtungskosten für die Kita bewegen sich in ähnlichem Rahmen wie vergleichbare, frühere städtische Kita-Projekte:

	Kita Hunzikerareal	Kita Frieden (2011)	Kita Seebach (2012)
Anzahl Plätze	48	48	48
Nettogeschossfläche in m ²	690	700	616
Einrichtungskosten in Fr.	355 000	320 000	300 000
Mietkosten/m ² in Fr.	232	237	253

5. Folgekosten

Die heutigen Standorte der Kita am Herbstweg 88 und der HPS in der Siedlung «Am Glattbogen» werden nach dem Bezug der neuen Räume auf dem Hunzikerareal voraussichtlich noch bis Sommer 2016 als Rochadeflächen genutzt: Für die Kita Oerlikon braucht es während der Zeit der Instandsetzung der Liegenschaft Magdalenenstrasse 37 zwischen Sommer 2015 und Sommer 2016 Ersatzräume, die an den frei werdenden Standorten temporär zur Verfügung gestellt werden können. Ab Mitte 2016 entfallen die jährlichen Bruttomietzinse von Fr. 27 132.– (Kita) und Fr. 17 648.– (HPS) für die beiden Standorte.

Mit dem Ausbau des Angebots von heute (gewichteten) 15 auf neu 48 Kita-Plätze erhöhen sich auch die entsprechenden Personalkosten und Betriebserträge.

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich ab 2016 auf etwa Fr. 881 000.– (Kita) bzw. Fr. 44 000.– (HPS), ausschliesslich Miet-Nebenkosten:

	Kita	HPS	Total
Kapitalfolgekosten (10 % der Nettoinvestition)	35 000	11 000	46 000
Miete	160 000	51 000	211 000
abzüglich Miete heutiger Standort	–27 000	–18 000	–45 000
Sachaufwand (DLV IMMO für Kita: 79 000)	166 000		166 000
Personelle Folgekosten (33 neue Kita-Plätze)	740 000	740 000 abzgl. Erträge	
aus Kita-Betrieb	–193 000		–193 000
Total Folgekosten pro Jahr	881 000	44 000	925 000

* verwaltungsinterne Dienstleistungsvereinbarung (Gebäudereinigung, Service / Material)

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Vorhaben sind im Aufgaben- und Finanzplan 2015–2018 vorgemerkt. Die Ausstattungskosten, Mietaufwendungen und Anteilscheinzeichnungen sind im Budget 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung enthalten bzw. wurden für 2015 budgetiert.

Die beiden Mietverträge betreffen dieselbe bauliche Einheit, jedoch zwei verschiedene Adressen. In der Regel werden, wenn die Hausadressen auf baulich klar getrennten Einheiten beruhen, die entsprechenden Mietvertragsverhältnisse kreditrechtlich unabhängig voneinander behandelt. Im vorliegenden Fall hingegen markieren die unterschiedlichen Adressen lediglich die beiden separaten Eingänge für die Kita und die HPS im selben Gebäude, weshalb die beantragten zwei Mietverträge kreditrechtlich zusammenzurechnen sind. Der Gesamtnettomietzins für die städtischen Einrichtungen in der Liegenschaft Genossen-

schaftsstrasse 16/16a beträgt Fr. 210 740.–. Der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen in ein und derselben Liegenschaft im erwähnten Sinn mit einem von der Stadt zu leistenden jährlichen Zins von mehr als Fr. 200 000.– fällt gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs sind die für die Einrichtung und das Anteilscheinkapital erforderlichen Objektkredite von insgesamt Fr. 676 000.–, deren Bewilligung grundsätzlich in der Kompetenz des Stadtrats liegt, ebenfalls durch den Gemeinderat zu beschliessen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Hagenholzstrasse 106, 8050 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung einer Kindertagesstätte in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16a, 8050 Zürich, zu einem jährlichen indexierten Nettomietzins von Fr. 159 740.– für 641 m² ausgebaute Fläche zu Fr. 241.36/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer, Amortisationskomponente und mietfreie Fläche), 48,6 m² Nebennutzfläche zu Fr. 103.45/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer) zuzüglich Nebenkostenkonto, mit Mietbeginn am 16. Mai 2015 und fester Mietdauer von zehn Jahren sowie zwei echten Optionsrechten für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu gleichen Bedingungen, abzuschliessen.**
- 2. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Hagenholzstrasse 106, 8050 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung von Räumen für die Heilpädagogische Schule in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16, 8050 Zürich, zu einem jährlichen indexierten Nettomietzins von Fr. 51 000.– für 185 m² ausgebaute Fläche zu Fr. 260.37/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer, Amortisationskomponente und mietfreie Fläche), 27,6 m² Nebennutzfläche zu Fr. 102.60/m² und Jahr (einschliesslich Mehrwertsteuer) zuzüglich Nebenkostenkonto, mit Mietbeginn am 16. Mai 2015 und fester Mietdauer von zehn Jahren sowie zwei echten Optionsrechten für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu gleichen Bedingungen, abzuschliessen.**
- 3. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, bei Bedarf dannzumal die echten Optionen (16. Mai 2025 bis 15. Mai 2030 bzw. 16. Mai 2030 bis 15. Mai 2035) individuell für die separat abgeschlossenen Mietverträge auszuüben.**
- 4. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, bei Nichtausübung der Verlängerungsoptionen den der Vermieterin abzugeltenden Restbuchwert für den Innenausbau (maximal Fr. 378 500.– für Kita und maximal Fr. 109 250.– für HPS) zu erstatten.**
- 5. Für die Einrichtung von Räumen in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16a, 8050 Zürich (Hunzikerareal), für eine Kindertagesstätte (Fr. 355 000.–) und für die einmalige Zeichnung von Anteilscheinkapital (Fr. 160 500.–) wird ein Objektkredit von Fr. 515 500.– bewilligt (Preisstand 1. April 2014).**
- 6. Für die Einrichtung von Räumen in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 16, 8050 Zürich (Hunzikerareal), für die Heilpädagogische Schule (Fr. 114 000.–) sowie für die einmalige Zeichnung von Anteilscheinkapital (Fr. 46 500.–) wird ein Objektkredit von Fr. 160 500.– bewilligt (Preisstand 1. April 2014).**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements und den Vorstehern des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

der 1. Vizepräsident

Gerold Lauber

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti