

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 30. Oktober 2013

Immobilien-Bewirtschaftung, Hunzikerareal, Quartier Leutschenbach, Ausbau von Flächen für vier Kindergärten, Miete und Objektkredit

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 mehr als 300 Kinder und Jugendliche. Die heute als Übergangslösung im Schulhaus Leutschenbach eingerichteten Kindergartenräume werden dannzumal wie erwartet nicht mehr genügen, um die angenommene Zahl an Kindern aufzunehmen. Im Gebäude H (Genossenschaftsstrasse 7) der neuen Siedlung der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» sollen deshalb Räume für vier Kindergärten gemietet und ausgebaut werden. Dem Gemeinderat werden zu diesem Zweck ein Objektkredit von Fr. 2 091 500.– (Fr. 1 950 000.– für Ausbauten und Fr. 141 500.– für das Zeichnen von Anteilscheinkapital) und eine jährliche Nettomiete von Fr. 113 698.– beantragt.

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 330 Kinder und Jugendliche im Alter von 0 bis 16 Jahren. Dies löst entsprechenden Schulraumbedarf aus – sowohl auf Kindergarten- als auch auf Primar- und Oberstufe.

Schulraumbedarf

Bei der Projektierung der Schulanlage Leutschenbach ging man von einer langfristigen Belegung mit 22 Klassen im Schulhaus und vier Kindergärten in einem separaten Kindergartengebäude aus. Gerechnet wurde dabei mit einer baldigen Entwicklung des Hunzikerareals bzw. mit dem Bau von mehreren hundert Genossenschaftswohnungen. Im bewilligten Objektkredit für die Schulanlage Leutschenbach war denn auch ein Anteil von Fr. 2 240 000.– (Preisstand 2003) für die Realisierung eines Kindergartenpavillons enthalten (GR Nr. 2004/356). Aufgrund der Verzögerung bei der Arealentwicklung und dem damit aufgeschobenen Zuzug von Familien mit Kindern wurde während der Realisierung des Schulhauses Leutschenbach in Absprache mit der Kreisschulpflege entschieden, mit der Erstellung des Kindergartenpavillons vorläufig zuzuwarten. Stattdessen sind die Kindergärten seither im Schulhaus Leutschenbach geführt worden.

Mittlerweile steht fest, dass im Herbst 2014 die ersten Wohnungen auf dem Hunzikerareal bezogen werden und somit die Zahl der Schülerinnen und Schüler im Einzugsgebiet der Schule Leutschenbach deutlich ansteigen wird. Die Fachstelle für Schulraumplanung rechnet damit, dass ab dem Schuljahr 2014/15 das Schulhaus Leutschenbach voll mit Klassen der

Primar- und Sekundarstufe sowie der Heilpädagogischen Schule belegt sein wird. Auf diesen Zeitpunkt hin können deshalb die Kindergärten nicht im Schulhaus geführt werden. Statt aber den ursprünglich geplanten alleinstehenden Kindergartenpavillon zu realisieren, soll die Gelegenheit ergriffen werden, Schulraum für vier Kindergärten in der derzeit entstehenden Siedlung der Baugenossenschaft «mehr als wohnen» zu mieten. Mit der Einrichtung der Kindergärten innerhalb der neuen Wohnsiedlung ergibt sich auch mehr Freiraum für Schule und Bevölkerung.

Im Weiteren ist geplant, auf dem Hunzikerareal Räume für eine Kindertagesstätte und die Heilpädagogische Schule einzurichten und zu mieten. Diese vom vorliegenden Antrag unabhängigen Geschäfte werden den zuständigen Instanzen zum gegebenen Zeitpunkt beantragt.

Mietvertrag

Die Mietkosten für die Rohbaumiete des Kindergartens an der Genossenschaftsstrasse 7 in 8050 Zürich betragen Fr. 113 698.– pro Jahr. Für die Hauptnutzfläche im Erdgeschoss werden Fr. 196.– pro m² und Jahr und für die Nebennutzfläche im Erdgeschoss bzw. den Kellerraum im Untergeschoss Fr. 102.60 pro m² und Jahr berechnet. Im Preis berücksichtigt sind 8 Prozent MWST, die Amortisation der über den Grundausbau durch den Vermieter zu installierenden Lüftung, ein Anteil von 183 m² mietfreier Fläche von den total 478 m², die der Mieterin gemäss Baurechtsvertrag zugestanden wurden, sowie eine Aussenfläche von 230 m² zur Mitbenutzung. Zusätzlich fallen Mietnebenkosten an, die aufgrund des Planungsstands zurzeit noch nicht berechnet werden können.

Die Miete beginnt am 1. Februar 2015 und ist für die feste Vertragsdauer von zehn Jahren bis 31. Januar 2025 abgeschlossen. Der Mieterin stehen zwei echte Optionsrechte für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu gleichen Bedingungen zu, d. h. bis 31. Januar 2030 bzw. 2035. Der Mietzins 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 im Umfang von Fr. 141 500.– (Fr. 250.– pro m²).

Bauprojekt

Das vom Architekturbüro Müller Sigrist Architekten AG, Zürich, ausgearbeitete Projekt sieht vor, die vier Kindergartenlokale jeweils direkt mit einem Gruppenraum zu verbinden, der auch vom Korridor her zugänglich ist. Jeweils zwei Kindergartenlokale werden über einen Korridor erschlossen, der durch eine Tür zur Eingangszone mit dem Garderobenbereich verbunden ist. Von der Eingangshalle aus sind auch die WC-Anlagen, das Zimmer der Lehrpersonen sowie die Lagerräume zugänglich.

Es sind folgende bauliche Massnahmen geplant:

- Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsleitungen ab Unterverteilung
- Einbau von vier zusätzlichen Toiletten, einem Putzraum und zwei Materialräumen (Erd- und Untergeschoss)
- Einbau von abgehängten Gipskartonplatten, schallabsorbierend ausgebildet in allen Kindergartenlokalen, Gruppenräumen, Korridoren und in der Eingangshalle
- Einbau von abgehängten Metalldecken in den WC-Anlagen

- Bodenbeläge mit Linoleum in den Unterrichtsräumen und Korridoren. Bodenbeläge im Eingangsbereich mit rutschfesten Kunststeinplatten und Steinzeugplatten in den WC-Anlagen und im Putzraum
- Elektro: Starkstrom ab Unterverteilung für Licht- und Kraft-, HLKS-Installationen und Storensteuerung, Schwachstrom für Telefon und Internet
- Einbau einer Schliessanlage
- Wegführung durch Signaletik
- Aufbau von Spielgeräten im Aussenbereich

Folgendes Raumprogramm ist vorgesehen:

	Anzahl	m ²
Kindergartenlokal	4	320,5
Gruppenraum	4	78,2
Garderobenraum	1	74,9
Team- / LehrerInnenzimmer	1	20,7
Materialraum	1	3,3
Aussenmaterialraum	1	10,0
Geräteraum UG	1	11,4
Korridore	2	22,7 + 23,0
WC Mädchen	2	7,0
WC Knaben	2	7,7
WC LehrerInnen	1	3,5
WC hindernisfrei	1	4,2
Materialraum / Putzraum	1	6,1
Total		593,2

Ausbaukosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Steiner AG, Zürich, ist für den Mieterausbau mit Ausgaben von Fr. 1 950 000.– (einschliesslich MWST) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Gebäude	1 230 000
Betriebseinrichtungen	74 000
Umgebung	120 000
Baunebenkosten	140 000
Ausstattung	<u>210 000</u>
Erstellungskosten	1 774 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 % von Fr. 1 774 000.–)	88 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes (etwa 5 % von Fr. 1 774 000.–)	<u>88 000</u>
Gesamtkosten	1 950 000

Stichtag der Preise: 1. April 2013

Kennzahlen

Index April 2013	Hunzikerareal Kindergarten 2013	Katzenbach Kindergarten 2013	Katzenbach Hort 2013	Sihlfeld Hort 2013
HNF m ²	520	251	215	315
GF m ²	677	337	287	530
GV m ³	2789	1344	969	1749
BKP 1–9 / HNF Fr./m ²	3180	2184	2057	8635
BKP 1–9 / GF Fr./m ²	2443	1626	1541	5132
BKP 1–9 / GV Fr./m ³	593	408	456	1555
BKP 2 / HNF Fr./m ²	2365	1558	1668	6349
BKP 2 / GF Fr./m ²	1817	1184	1250	3774
BKP 2 / GV Fr./m ³	441	297	370	1144
HNF / GF	0,77	0,74	0,75	0,59

(HNF: Hauptnutzfläche / GF: Geschossfläche / GV: Gebäudevolumen / BKP 2: Gebäudekosten / BKP 1–9: Erstellungskosten)

Im Vergleich zu den anderen Objekten weist der geplante Mieterausbau Haus H das bessere Verhältnis zwischen Hauptnutzfläche und Geschossfläche (0,77) auf. Der zur Verfügung stehende Raum für die vier Kindergärten wird maximal ausgenutzt, für Nebennutzungen bestehen wenig Flächen. Der Mieterausbau Haus H ist gegenüber dem Mieterausbau für den Kindergarten Katzenbach teurer, aber günstiger als die Instandsetzung des Betreuungsgebäudes Sihlfeld. Der Grund für die höheren Kosten gegenüber dem Projekt Katzenbach liegt hauptsächlich darin, dass der Mieterausbaubedarf höher ist, da im Grundausbau nur Ateliers vorgesehen waren, die eine deutlich geringere Infrastruktur benötigen als Kindergärten.

Termine

Die Kindergartenräume sollen im Frühling 2015 bereitstehen. Da die Wohnhäuser der ersten Bauetappe bereits im Herbst 2014 bezogen werden, ist vorgesehen, Teile des Kindergartenbetriebs zwischen Sommer 2014 und Frühling 2015 provisorisch im ohnehin geplanten «Züri Modular»-Pavillon unterzubringen (GR Nr. 2013/297). Dieser soll auf das Schuljahr 2014/15 auf dem Leutschenbach-Areal erstellt werden, um die steigende Zahl an Schülerinnen und Schülern im Leutschenbach-Gebiet bis zum Abschluss der geplanten Neubau- und Erweiterungsprojekte aufzunehmen (neues Schulhaus Thurgauerstrasse sowie Erweiterungsbauten Saaten und Ahorn).

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 343 000.–:

– Kapitalfolgekosten (10 Prozent der Nettoinvestition einschliesslich Anteilscheinkapital)	209 000
– Miete	120 000
– Personelle Folgekosten	
– Bewirtschaftung	<u>28 000</u>
Total	357 000

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 vorgemerkt. Die in den Jahren 2014 und 2015 anfallenden Baukredittranchen, Mietaufwendungen und Anteilscheinzeichnungen werden ordentlich budgetiert.

Bei einmaligen Ausgaben von gesamthaft Fr. 2 091 500.– (Objektkredit von Fr. 1 950 000.– und Anteilscheinkapital von Fr. 141 500.–) fällt das Geschäft gemäss Art. 41 lit. c und q der Gemeindeordnung (AS 101.100) in die Zuständigkeit des Gemeinderats, wobei aufgrund des sachlichen Zusammenhangs der Abschluss des Mietvertrags, der grundsätzlich in der Kompetenz des Stadtrats liegt, ebenfalls durch den Gemeinderat zu beschliessen ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit der Baugenossenschaft «mehr als wohnen», Hagenholzstrasse 106, 8050 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung von vier Kindergartenklassen in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 7, 8050 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 113 698.– für 565 m² Erdgeschoss-Rohbaufläche zu Fr. 196.–/m² und Jahr sowie 29 m² Untergeschoss-Rohbaufläche zu Fr. 102.60/m² und Jahr (einschliesslich Fr. 15 000.– pro Jahr für die Amortisation der zusätzlich zum Grundausbau vom Vermieter installierten Lüftung sowie einschliesslich MWST), zuzüglich Nebenkostenkonto, abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt am 1. Februar 2015 und die Miete dauert fest bis am 31. Januar 2025. Der Mieterin stehen zwei echte Optionen zur Verlängerung des Mietvertrags um jeweils weitere fünf Jahre, d. h. erste Option bis 31. Januar 2030 und zweite Option bis 31. Januar 2035, offen.**
- 2. Für den Ausbau von Flächen in der Liegenschaft Genossenschaftsstrasse 7, 8050 Zürich (Hunzikerareal), für vier Kindergärten (Fr. 1 950 000.–) und für die einmalige Zeichnung von Anteilscheinkapital (Fr. 141 500.–) wird ein Objektkredit von Fr. 2 091 500.– bewilligt. Die Baukreditsumme von Fr. 1 950 000.– erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2013) und der Bauausführung.**

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