

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 128. Ratssitzung vom 13. Januar 2021

3455. 2020/370

Weisung vom 02.09.2020:

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaften Hagenholzstrasse 85a und 85b (Campus Glattal), Quartier Seebach, Miete und Einbau Sekundarschule, Objektkredit

Antrag des Stadtrats

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der PKRE AG, Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz, einen Mietvertrag über die Flächen im Untergeschoss bis 7. Obergeschoss sowie für den Aussenraum gemäss Erwägungen an der Hagenholzstrasse 85a und 85b, 8050 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 1 413 392.– zuzüglich Nebenkosten abzuschliessen. Die Miete ist indexiert und kann zu 80 Prozent den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Mietbeginn erfolgt am 1. Februar 2021, die Mietzinszahlungspflicht am 1. Juli 2021. Der Vertrag wird unbefristet für eine Mindestdauer von 15 Jahren und acht Monaten, d. h. bis mindestens Ende September 2036 mit einer anschliessenden Kündigungsfrist von 24 Monaten auf Ende September abgeschlossen (einschliesslich eine unechte Option zur Verlängerung um fünf Jahre).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf dannzumal die unechte Option für die Verlängerung des Mietverhältnisses vom 1. Oktober 2036 bis 30. September 2041 gemäss Ziffer 1 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 150 000.– auszuüben.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf nach Ablauf der Mindestdauer und Ablauf der Verlängerungsdauer (30. September 2036 bzw. 30. September 2041) den Mietvertrag unbefristet weiterzuführen, kündbar mit einer Frist von 24 Monaten auf Ende September.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit Liegenschaften Stadt Zürich eine stadtinterne Überlassung für 425 m² (Teil der im Finanzvermögen befindlichen Parzelle SE6757) zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 7200.– abzuschliessen.
5. Für den Einbau einer Sekundarschule in die Liegenschaften Hagenholzstrasse 85a und 85b, 8050 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 17 980 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Stefan Urech (SVP): *Sie haben es gehört: Alle wollen, dass Wohnungen gebaut werden. Zürich soll wachsen und Zürich wächst an allen Ecken. Wenn Sie Wohnungen*

bauen und mehr Leute in der Stadt haben, braucht es auch mehr Schulraum. Wir sprechen heute vom Quartier Oerlikon, Leutschenbach und Saatlén. Auf dem Dreispitzareal entstehen beispielsweise 900 Wohnungen. Es soll Schulraum für fünfzehn Sekundarschulklassen geschaffen werden. Um Schulraum zu schaffen, haben Sie verschiedene Optionen. Für die beliebteste – ein neues Schulhaus zu bauen – haben wir keinen Platz. Dann wird meistens auf die Züri-Modular-Pavillons ausgewichen. Diese sind aber sehr unbeliebt, denn sie werden auf Grünflächen gestellt und stellen Spielraum für die Schüler zu. Im Postulat GR Nr. 2018/482 forderten Thomas Schwendener (SVP) und Walter Anken (SVP), dass vor dem Bau neuer Pavillons oder Schulhäuser geprüft werde, ob es im Quartier Büroräumlichkeiten gibt, die man mieten und zu Schulraum machen könnte. Dieses Postulat wurde überwiesen. Der Stadtrat hat es sich zu Herzen genommen und das ist bereits das zweite Projekt, mit dem Büroräumlichkeiten zu einem Schulhaus umfunktioniert werden sollen. Einerseits geht es hier um den Campus Glattal an der Hagenholzstrasse. Es handelt sich um siebenstöckige Liegenschaften. Das eine Gebäude wird komplett zu einem Schulhaus, vom anderen werden nur die oberen vier Stockwerke benötigt. Im Erdgeschoss wird es zudem ein Auditorium geben, das zu 80 Prozent durch die Schule belegt werden soll. Das Grundstück ist im Finanzvermögen der Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und bis 2062 im Baurecht der PKRE AG in Rotkreuz. Mit diesem Projekt sollen insgesamt 4627 Quadratmeter Schulraum entstehen. Die jährlichen Nettomietkosten betragen rund 1,4 Millionen. Ich erspare Ihnen die Details. In der Kommission wurden Nachfragen zu den Mietkosten gestellt. Man verlangte nach einem Benchmark. Davon haben wir in dieser Stadt nur einen, nämlich das andere Projekt im Mürtchenpark. Die Mietkosten sind diesem ersten Projekt, dem der Gemeinderat zugestimmt hat, ähnlich. Die Büroräume werden umgebaut und den schulbetrieblichen Anforderungen angepasst. Es sollen fünfzehn Klassenzimmer, zehn Gruppenräume, zwei grosse Betreuungsräume für das Tagesschulprojekt, eine Mensa und natürlich ein, zwei Besprechungsräume entstehen. Die Baukosten belaufen sich auf 18 Millionen Franken einschliesslich Reserven von 4 Millionen Franken. Die grössten Posten sind die Anpassungen am Gebäude in der Höhe von 9,5 Millionen, die Ausstattung von 2 Millionen und die Umgebungsgestaltung von rund 1 Million Franken. Wir bekamen einen Kostenvergleich zu einem Schulhausneubau. Es käme ungefähr gleich teuer, je nachdem, wie lange man sich einmietet. Das sollte nicht der Hauptgrund für dieses Projekt sein. Der Hauptgrund ist, dass man nicht zusätzlich Raum verbauen muss. Die Kommission hat eine Begehung gemacht. Vom siebten Stock aus hatten wir eine gute Aussicht – auch auf die Fläche, die als Pausenplatz genutzt werden darf. Wir haben den Ort gesehen, der für die 70 Veloabstellplätze vorgesehen ist. Die zwei vorgesehenen Parkplätze sind unterirdisch. Die Kommission hat sich auch in der anschliessenden Kommissionsarbeit einen guten Überblick über das Projekt verschaffen können. Sie kam zum einstimmigen Beschluss, das Projekt zu unterstützen. Ich beantrage Ihnen die Zustimmung zu diesem Projekt.

Weitere Wortmeldung:

Dr. Balz Bürgisser (Grüne): Mit dem Projekt an der Hagenholzstrasse kann innert kürzester Zeit dringend benötigter Schulraum bereitgestellt werden. Der Mietvertrag läuft unbefristet, mindestens jedoch bis ins Jahr 2036. Wir Grünen stehen diesem Projekt

grundsätzlich positiv gegenüber. Wir haben aber in zwei Punkten grosse Bedenken. Erstens: Auf der Schulanlage Campus Glattal steht keine Sporthalle zur Verfügung. Wo finden dann die wöchentlich drei obligatorischen Sportlektionen statt? Vorgesehen ist, dass der Sportunterricht in der Messehalle 9 stattfinden wird. Hier drin wird also in ein paar Jahren Sport getrieben. Die Stadt möchte die Halle in einen Sportpark umrüsten, der die Kapazität einer Dreifachsporthalle hat. Leider ist dieser neue Sportpark fünfzehn Gehminuten vom Campus Glattal entfernt. Die relativ grosse Entfernung setzt einschränkende Rahmenbedingungen für den Sportunterricht im Campus Glattal. Sportunterricht ist wichtig! In der Mittagspause kann die Sportinfrastruktur in der Messehalle 9 durch die Schülerinnen und Schüler nicht genutzt werden, weil sie zu weit weg ist. Umso wichtiger ist die Spiel- und Bewegungsfläche auf dem Schulareal. Damit zum zweiten Punkt: Der zur Verfügung stehende Aussenraum auf dem Campus Glattal ist viel zu klein. Deshalb haben wir ein Begleitpostulat eingereicht, zu dem ich nachher sprechen werde. Das Postulat wird hoffentlich überwiesen, so können wir Grünen den Anträgen des Stadtrats in dieser Weisung zustimmen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Es ist nichts Neues, aber es bleibt aktuell: Wir benötigen Schulraum. Insbesondere in Zürich-Nord rechnen wir mit einem grossen Bevölkerungswachstum und entsprechend auch mit einer Zunahme der Schülerzahlen. Die Schulraumoffensive ist auf Kurs. Wir planen in Zürich-Nord gleich drei neue Schulanlagen: Die Schulanlagen Thurgauerstrasse, Isengrind und der Ersatzneubau Saatlen. Zu dieser Offensive gehört auch, dass wir neue, alternative Wege beschreiten und nach unkonventionellen Lösungen suchen und finden. Diese sind nicht immer perfekt, aber es sind immer taugliche Lösungen, wobei man mit geschickter Planung auch 15 Minuten zu einer Schulanlage laufen kann. Unkonventionelle Lösungen heisst auch immer, dass man noch optimieren kann. In diesem Sinne nimmt der Stadtrat auch das Begleitpostulat entgegen, das nach einer besseren Aussenraumlösung sucht. Zu den unkonventionellen Lösungen: Wir haben die Geschäftsliegenschaft Mürtschenpark, die Anmietung des Radiostudios Brunnenhof oder der Campus Glattal. Es freut mich sehr, dass der Gemeinderat in dieser Offensive bis jetzt die unkonventionellen Lösungen mitträgt und vor allem das Geschäft Campus Glattal in der Kommission so schnell behandelte. Für das Tempo und die konstruktive Zusammenarbeit bedanke ich mich herzlich.*

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–5

Die SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–5.

Zustimmung: Präsident Stefan Urech (SVP), Referent; Roger Bartholdi (SVP), Judith Boppert (SP) i. V. von Ursula Näf (SP), Sarah Breitenstein (SP), Dr. Balz Bürgisser (Grüne), Natalie Eberle (AL), Isabel Garcia (GLP), Simone Hofer Frei (GLP), Christian Huser (FDP), Maya Kägi Götz (SP), Mark Richli (SP), Urs Riklin (Grüne)

Abwesend: Vizepräsidentin Yasmine Bourgeois (FDP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der SK PRD/SSD mit 113 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der PKRE AG, Blegistrasse 1, 6343 Rotkreuz, einen Mietvertrag über die Flächen im Untergeschoss bis 7. Obergeschoss sowie für den Aussenraum gemäss Erwägungen an der Hagenholzstrasse 85a und 85b, 8050 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 1 413 392.– zuzüglich Nebenkosten abzuschliessen. Die Miete ist indexiert und kann zu 80 Prozent den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Der Mietbeginn erfolgt am 1. Februar 2021, die Mietzinszahlungspflicht am 1. Juli 2021. Der Vertrag wird unbefristet für eine Mindestdauer von 15 Jahren und acht Monaten, d. h. bis mindestens Ende September 2036 mit einer anschliessenden Kündigungsfrist von 24 Monaten auf Ende September abgeschlossen (einschliesslich eine unechte Option zur Verlängerung um fünf Jahre).
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf dannzumal die unechte Option für die Verlängerung des Mietverhältnisses vom 1. Oktober 2036 bis 30. September 2041 gemäss Ziffer 1 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 150 000.– auszuüben.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf nach Ablauf der Mindestdauer und Ablauf der Verlängerungsdauer (30. September 2036 bzw. 30. September 2041) den Mietvertrag unbefristet weiterzuführen, kündbar mit einer Frist von 24 Monaten auf Ende September.
4. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit Liegenschaften Stadt Zürich eine stadtinterne Überlassung für 425 m² (Teil der im Finanzvermögen befindlichen Parzelle SE6757) zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 7200.– abzuschliessen.
5. Für den Einbau einer Sekundarschule in die Liegenschaften Hagenholzstrasse 85a und 85b, 8050 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 17 980 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 20. Januar 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 22. März 2021)



5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat