



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 12. April 2017

284.

Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubauten Wohnsiedlung am Glattbogen, Quartier Schwamendingen, Miete und Ausbau von Kindergärten und Betreuungseinrichtung, Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

Die ASIG Wohngenossenschaft erstellt einen Teil ihrer Wohnsiedlung Glattbogen neu. Dabei errichtet sie auch einen Doppelkindergarten mit Betreuung. Sie führt den Ausbau aus und vermietet die Räume der Immobilien Stadt Zürich (IMMO).

Die jährliche Nettomiete für das Objekt beläuft sich auf Fr. 79 560.–. Für den Ausbau der Kindergärten und der Betreuung ist ein Objektkredit von Fr. 1 500 000.– erforderlich.

Ausgangslage

In der Nachkriegszeit baute die ASIG im Stil der Gartenstadt die Wohnsiedlung Glattbogen, die grösstenteils Reihenhäuser umfasste. Die Siedlung entspricht nicht mehr den heutigen Grundsätzen der ASIG und wird deshalb erneuert und verdichtet. In einer 1. Etappe ist der östliche Teil des Glattbogens betroffen. Bis 2018 entstehen hier 229 (bisher 115 Wohneinheiten), v. a. für Familien. Um den Bedarf nach Kindergartenplätzen im Quartier zu decken, wird ein Doppelkindergarten in den Ersatzneubau integriert.

Die Bauarbeiten der ASIG haben im Herbst 2016 begonnen. Der Kindergarten Glattbogen wird voraussichtlich im Sommer 2018 fertiggestellt und wird Teil der Schule Leutschenbach sein. Die Schule Leutschenbach hat einen Bedarf von sechs bis sieben Kindergärten. Vier Kindergärten werden in der Überbauung «Mehr als Wohnen» eingerichtet, zwei im Glattbogen. Die Schule Leutschenbach wird schon heute als Tagesschule geführt. Die Betreuung der Kinder des Kindergartens Glattbogen findet im gleichen Gebäude (Am Glattbogen 141) statt. Im Erdgeschoss (EG) werden die beiden Kindergärten und die Betreuung eingerichtet, der Aussenraum steht den Kindergärten und der Betreuung exklusiv zur Verfügung. Im Untergeschoss (UG) werden Lagerräume gemietet.

Mietvertrag

Mit der ASIG Wohngenossenschaft wird für die Liegenschaft Am Glattbogen 141, 8050 Zürich, ein Mietvertrag für eine Fläche von 507 m² im EG, 45 m² im UG sowie einen Gartenanteil von 490 m² abgeschlossen.

Der berechnete Nettomietzins für die Flächen im Grundausbau beträgt Fr. 79 560.– (Fr. 150.– pro Quadratmeter für EG bzw. Fr. 80.– pro Quadratmeter für UG und Jahr), darin enthalten ist auch der grosszügige Aussenraum von 490 m². Weiter sind für die Flächen ein Heiz- und Warmwasserkonto von Fr. 6084.– p. a., eine Reinigungspauschale für Treppen und Keller von Fr. 1800.– p. a. und der Beitrag an den ASIG-Spezialfonds von Fr. 540.– p. a. durch die Stadt zu bezahlen. Der Nettomietzins gilt als indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise, Indexstand 100,7), Kostenstand Juni 2016 (Basis Dezember 2015 = 100).

Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. August 2018 und wird für eine feste Dauer bis 30. September 2028 abgeschlossen.

Der Stadt stehen zwei echte Optionsrechte für jeweils eine Verlängerung der Vertragsdauer um fünf Jahre zu, d. h. bis 30. September 2033 bzw. 30. September 2038. Das Optionsrecht ist jeweils zwölf Monate vor Ende der ersten festen Vertragsdauer bzw. der Verlängerungsdauer auszuüben, ansonsten läuft das Mietverhältnis unbefristet weiter und kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Frist auf Ende März und September gekündigt

werden. Nach Ablauf einer Vertragsdauer von 20 Jahren verhandeln die Parteien die Bedingungen dieses Mietvertrags neu.

Die mieterspezifischen Ausbauten von Fr. 1 156 910.– für den Kindergartenbetrieb mit Betreuung werden von der Vermieterin vorgenommen und von der Stadt in vier Raten bezahlt: Die 1. Rate von Fr. 300 000.– per 1. November 2017, die 2. Rate von Fr. 400 000.– per 1. März 2018, die 3. Rate von Fr. 400 000.– per 1. Juni 2018 und die 4. Rate nach Vorliegen der Bauabrechnung, voraussichtlich im Januar 2019.

Der Genossenschaftsanteil (Anteilscheinkapital) gemäss Statuten der ASIG ist auf Fr. 50 000.– festgesetzt. In Anbetracht des von der Finanzverwaltung der Stadt Zürich per Vertragsabschluss bei der ASIG Wohngenossenschaft gesamthaft gezeichneten Anteilkapitals gilt die Sicherheitsleistung für den vorliegenden Mietvertrag als geleistet.

Der Mietzins pro Quadratmeter und Jahr ist mit rund Fr. 150.– sehr tief. Wird der Anteil der Miete der Spielplatzfläche (etwa 490 m² × Annahme Fr. 30.– pro Quadratmeter) in Abzug gebracht, beläuft sich der bereinigte Quadratmeterpreis für die Unterrichts- und Betreuungsfläche auf sehr günstige Fr. 120.– pro Jahr. Der durchschnittliche Mietzins für Büroflächen im Kreis 12 beträgt im 50-Prozent-Quantil von Wüest & Partner, Immo-Monitoring 2016|2, Fr. 210.–. Im Vergleich mit dem Mittel aller seit 2010 abgeschlossenen Mietverträge der IMMO für Kindergärten und Betreuungseinrichtungen liegt der vorliegende Mietzins im unteren Drittel. Die Ausbaukosten für die IMMO kommen im mittleren bis oberen Bereich zu stehen. Dennoch sind die Mieträume auch im ausgebauten Zustand im Vergleich zu anderen städtischen Kindergärten und Betreuungseinrichtungen ähnlicher Grösse sehr günstig.

Einrichtungs- und Ausstattungskosten

Die Räume werden von der Vermieterin auf Kosten der Stadt komplett ausgebaut. Die Mieterausbaukosten belaufen sich auf Fr. 1 030 100.–. Der Ausbau umfasst u. a. Baumeister- und Schreinerarbeiten, Stark- und Schwachstromapparate und -installationen, Beleuchtung, Lüftung, Sanitärleitungen und -apparate, Regenerierküche, Brandschutztüren, Boden- und Wandbeläge, Deckenverkleidungen mit Akustikdecke, Maler- und Umgebungsarbeiten, Beschriftung. Hinzu kommen Honorare (Fr. 103 810.–) und Kosten für die Raumdatenblätter (Fr. 15 000.–), insgesamt Fr. 1 156 910.–. Diese Summe ist mit der ASIG Wohngenossenschaft vertraglich vereinbart (offene Abrechnung, Schlusszahlung nach Vorliegen der definitiven Schlussabrechnung).

Seitens IMMO fallen zusätzlich Anpassungen (z. B. Telefonie, Schliessanlage, weitere Umgebungsarbeiten) sowie die Ausstattung an (Möbiliar, Wandtafeln, Schul- und Spielmaterial, Sonnenschirme, Vorhänge und Reinigungsmaschinen). Gemäss Kostenvoranschlag der IMMO ist dafür mit Ausgaben von Fr. 238 090.– zu rechnen. Gesamthaft betragen die Ausbau- und Einrichtungskosten Fr. 1 500 000.– (gerundet, einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer).

Einschliesslich Reserven beläuft sich der Objektkredit auf Fr. 1 500 000.–:

	Fr.
Gebäude	1 048 000
Betriebseinrichtungen	14 000
Umgebung	95 000
Baunebenkosten	11 000
Ausstattung	227 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 395 000
Kreditreserve 1 (Ungenauigkeit)	52 500
Kreditreserve 2 (Unvorhergesehenes)	52 500
Kredit	1 500 000

Preisstand 1. April 2016

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 664 484.–. Davon entfallen Fr. 150 000.– auf Kapitalfolgekosten, Fr. 87 984.– auf die Miete und Fr. 426 500.– auf zusätzliche betriebliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Einrichtung des Doppelkindergartens mit Betreuung.

	Fr.
– Kapitalfolgekosten (10 Prozent der Nettoinvestition)	150 000
– Miete, einschliesslich Nebenkosten	87 984
– Betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen und Essen)	43 200
– Personelle Folgekosten:	
– 400 Stellenprozent HortleiterInnen (langfristig)	480 000
– Bewirtschaftung / Hausdienst	28 100
– abzüglich Erträge aus dem Hortbetrieb (Elternbeiträge)	–124 800
Total	664 484

Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 berücksichtigt. Die 2017 zu leistende Anzahlung an die ASIG für den Mieterausbau ist im Budget 2017 enthalten. Die ab 2018 anfallenden Miet- und Ausstattungskosten werden ordentlich budgetiert.

Gemäss Art. 39 lit. h der Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.000) ist bei einer Mietvertragsdauer von mehr als zehn Jahren (fixe Dauer von zehn Jahren plus zwei echte Verlängerungsoptionen zu je fünf Jahren) und gemäss Art. 39 lit. b der Geschäftsordnung des Stadtrats für den erforderlichen Objektkredit von Fr. 1 500 000.– der Stadtrat zuständig.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Schul- und Sportdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der ASIG Wohngenossenschaft, Dreispitz 21, 8050 Zürich, einen Mietvertrag über 507 m² erdgeschossig gelegene Räume (einschliesslich 490 m² Aussenfläche und 45 m² Kellerraum) Am Glattbogen 141, 8050 Zürich, für einen Kindergarten mit Betreuungseinrichtung zu einem indexierten, jährlichen Nettomietzins von Fr. 79 560.– zuzüglich Nebenkostenakonti/-pauschale von insgesamt Fr. 8424.– abzuschliessen (Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. August 2018, mit einer Mindestvertragsdauer bis 30. September 2028, zwei echten Verlängerungsoptionen zu fünf Jahren zu gleichbleibenden Mietzinskonditionen und einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten jeweils auf Ende März und September.
2. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, die beiden echten Optionen zur Verlängerung des Mietvertrags vom 1. Oktober 2028 bis 30. September 2033 bzw. 1. Oktober 2033 bis 30. September 2038 im Bedarfsfall auszuüben.
3. Die Immobilien Stadt Zürich wird alternativ ermächtigt, das Mietverhältnis nach Ende der Mindestvertragsdauer ab 1. Oktober 2028, nach Ablauf der ersten Verlängerungsoption ab 1. Oktober 2033 und nach Ablauf der zweiten Verlängerungsoption ab 1. Oktober 2038 unbefristet mit einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist auf Ende März und September eines jeden Jahres fortzuführen.
4. Für den Ausbau und die Einrichtung des Kindergartens und der Betreuung in der Liegenschaft Am Glattbogen 141, 8050 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 1 500 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2016).

5. Die Ausgaben werden wie folgt belastet: Fr.
- Ausbau und Einrichtung*
Konto (4040) 500163, Einbauten in von der Stadt
gemieteten Liegenschaften, Sammelkonto 1 500 000.–
- Miete*
Konto (4040) 3160 0200, Miete und Pacht von
Liegenschaften, Schulen 79 560.–
6. Mitteilung an die Vorsteher des Finanz-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepar-
tements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Immobilien Stadt Zürich, das
Schulamtsamt und die Kreisschulpflege Schwamendingen.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti