

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. Februar 2019

109.

Immobilien Stadt Zürich, Schulanlage Friesenberg, Quartier Wiedikon, Instandhaltung, gebundene Ausgaben, Umbau von Räumen im Schulhaus sowie Miete und Umbau von Räumen für Betreuung, Bibliothek und Werken an der Schweighofstrasse 205, 207 und 209, Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Das Schulhaus Friesenberg muss mit verschiedenen Massnahmen instand gehalten werden, damit das Gebäude für die nächsten 15 Jahre gebrauchstauglich bleibt. Auch ist das Mobiliar zu ersetzen.

Um den Schulraumbedarf zu decken, sollen zudem an der Schweighofstrasse 205, 207 und 209 von der Familienheim-Genossenschaft Zürich (FGZ) Räume für Betreuung, Bibliothek und Werken gemietet werden. Mit der Auslagerung dieser Fachräume können im Schulhaus Friesenberg zusätzliche Klassenzimmer eingerichtet werden.

Die Erstellungskosten der Instandhaltung belaufen sich auf Fr. 1 800 500.–, die Kosten für den Ersatz des Mobiliars Fr. 1 024 000.– (gebundene Ausgaben). Der Umbau der Räume an der Schweighofstrasse und die Umnutzung in der Schulanlage Friesenberg kosten Fr. 942 000.– (neue Ausgaben). Der Kredit einschliesslich Reserven beträgt Fr. 4 332 000.–. Die jährliche Nettomiete für die externen Räume an der Schweighofstrasse 205, 207 und 209 beträgt insgesamt Fr. 54 580.–.

2. Ausgangslage

Die zwischen 1930 und 1943 erstellte Schulanlage Friesenberg ist im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und Gartendenkmalpflege enthalten. Im Jahr 2000 wurde ein zweigeschossiger «Züri-Modular»-Pavillon erstellt, der im Sommer 2019 aufgestockt wird. Das Schulhaus wurde letztmals in den 1970er-Jahren umfassend instandgesetzt.

Die Gesamtinstandsetzung der Schulanlage Friesenberg ist in rund 15 Jahren vorgesehen. Einzelne bauliche Mängel müssen aber zum heutigen Zeitpunkt behoben werden, um die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes bis zur Gesamtinstandsetzung aufrechtzuerhalten. Ziel ist, dass alle Bauteile im Schulhaus den gleichen Lebenszyklus erreichen:

- Die Dachsicherheit entspricht nicht den heutigen Sicherheitsstandards.
- Der Fensterkitt der Holzfenster ist teilweise brüchig. Die Fensterrahmen wurden zu verschiedenen Zeitpunkten renoviert und in unterschiedlichen Farben gestrichen.
- Die Oberflächen (Bodenbeläge und Wände) in einigen Schulzimmern sind erneuerungsbedürftig.
- Die Elektrounterverteilung sowie die Elektroinstallationen und die Beleuchtung in den Schulzimmern entsprechen nicht den Normen.
- Die Sicherheitsbeleuchtung genügt den feuerpolizeilichen Auflagen nicht.
- Eine Baustoffanalyse hat schwach gebundene Asbestvorkommen nachgewiesen.
- Das 18 Jahre alte Mobiliar ist instandsetzungsbedürftig bzw. zu ersetzen.

Für die Schule Friesenberg braucht es ausserdem zusätzlichen Schulraum. Im Quartier Friesenberg wird mit der Erneuerung von Wohnüberbauungen und der Realisierung von Ersatzneubauten mit hoher Dichte ein Generationenwechsel eingeleitet. Mittelfristig wird für die Schule Am Uetliberg (Schulhäuser Friesenberg, Borrweg und Döltschihalde) eine Zunahme von 26 auf etwa 30 Klassen erwartet. Aktuell wird zusätzlicher Schulraum mit drei bis vier Klassenzimmern und Raum für die Betreuung benötigt.

Zur Deckung des kurzfristigen Schulraumbedarfs sollen deshalb an der Schweighofstrasse 205, 207 und 209 von der FGZ Räume für Betreuung, Bibliothek und Werken gemietet werden:

- An der Schweighofstrasse 205 besteht im Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG) bereits eine Betreuung für die Schülerinnen und Schüler der Schule Friesenberg. Mit der Miete von zusätzlichen Flächen im EG kann die Betreuung für rund 15 Kinder vergrössert werden.
- Im ehemaligen «Kafi Sorglos» an der Schweighofstrasse 207 wird die Bibliothek eingerichtet.
- Das ehemalige Sitzungszimmer an der Schweighofstrasse 209 wird zu einem Werkenraum umgebaut.

Mit dem Auslagern der Fachzimmer werden im Schulhaus Friesenberg Räume für den Schulunterricht frei: Die Bibliothek und der Werkenraum werden zu Klassenzimmern umgebaut und kurzfristig für die Betreuung genutzt.

3. Bauprojekt

3.1 Gebundene Ausgaben

Im Rahmen der Instandhaltung werden im Wesentlichen folgende Arbeiten ausgeführt:

- Die veralteten Anschlagpunkte für die Dachsicherheit werden nach heutiger Norm ersetzt.
- Die Holzfenster werden aussen gestrichen und wo nötig neu gekittet und saniert. Teilweise wird auch das Glas ersetzt.
- In diversen Zimmern werden die Bodenbeläge ersetzt. Ein Grossteil der Klassenzimmer wird frisch gestrichen.
- Die Elektrounterverteilung, Elektroinstallation und Beleuchtung werden auf den heutigen Standard und auf LED umgerüstet. Durch die neue Anordnung der Leuchten wird ein Teil der Akustikdecken demontiert, zum Teil ersetzt und wieder montiert. Zusätzlich wird in den Korridoren eine Notbeleuchtung eingerichtet.
- Die Elektrodosen und die Dichtung der Bibliothekstüre (asbesthaltige Bauteile) werden fachgerecht zurückgebaut, entsorgt und anschliessend ersetzt.
- Die Schranktüren im Korridor werden gemäss brandschutzrechtlichen Auflagen aufgerüstet oder allenfalls ersetzt. Die Garderobenbänke werden ebenfalls dem Brandschutz entsprechen.
- Die zum Teil noch handbetriebenen Storen werden durch elektrifizierte Storen ersetzt.

- Das Mobiliar der Schulanlage Friesenberg wird mit der aktuellen Schulmobiliarlinie ersetzt. Die noch verwertbaren Mobilelemente werden für den punktuellen Ersatz von älteren Mobiliarlinien in anderen Schulen wieder eingesetzt.

3.2 Ausgaben

Die bestehende Betreuung an der Schweighofstrasse 205 wird im EG durch einen Durchbruch mit Türe erweitert. In der erweiterten Betreuung werden Maler-, Gipser- und Schreinerarbeiten ausgeführt sowie die Beleuchtung und die Elektroinstallationen erneuert. In der bestehenden Betreuung sind kleine Ausbesserungsarbeiten vorgesehen.

Die Schulbibliothek wird an der Schweighofstrasse 207 eingerichtet. Dazu werden u. a. Maler-, Gipser- und Schreinerarbeiten ausgeführt, eine Akustikdecke, eine WC-Anlage und im Untergeschoss (UG) eine Fluchttüre eingebaut sowie die Elektroinstallationen, die Netzwerkanlüsse und die Beleuchtung erneuert.

Im ehemaligen Sitzungszimmer der FGZ an der Schweighofstrasse 209 wird ein Werkenraum eingebaut. Im Wesentlichen werden Maler-, Gipser- und Schreinerarbeiten ausgeführt, eine Akustikdecke eingebaut, die bestehende Küche rückgebaut sowie die Elektroinstallationen und die Beleuchtung erneuert.

In der Schulanlage Friesenberg werden der Werkenraum und die Bibliothek zu Klassenzimmern ausgebaut und ausgerüstet.

4. Mietvertrag

Für die einzelnen Objekte (Betreuung, Bibliothek, Werkenraum) werden mit der FGZ separate Verträge abgeschlossen, damit diese je nach Bedarf auch flexibel gekündigt werden können. Bei allen Verträgen beträgt der Nettomietzins pro Quadratmeter und Jahr für die rohen Flächen im EG Fr. 200.– und für die Flächen im UG Fr. 90.–. Insgesamt beträgt der jährliche Nettomietzins Fr. 54 580.– und teilt sich wie folgt auf:

Hausnummer	Nutzung	Geschoss	Fläche m ²	Fr. m ² /a	Nettomiete
205	Betreuung	EG	52,0	200	10 400
		UG	29,0	90	2 610
					13 010
207	Bibliothek	EG	115,5	200	23 100
		UG	43,0	90	3 870
					26 970
209	Werkenraum	EG	68,5	200	13 700
		UG	10,0	90	900
					14 600

Die Nettomiete für die bereits heute an der Schweighofstrasse 205 (EG und 1. OG) angemieteten Flächen (210 m² plus Aussenraum) beträgt Fr. 42 432.–. Das Gesamtmietbetreffnis in der Liegenschaft Schweighofstrasse 205 beträgt – einschliesslich die Miete für die zusätzlich zu mietenden Flächen im EG und UG – demnach Fr. 55 433.–.

Die Nettomietzinse können in Anwendung des Kostenmietmodells gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich (AS 841.150) angepasst werden und basieren aktuell auf einem Referenzzinssatz von 1,5 Prozent und einer Betriebsquote von 3,25 Prozent. Weiter sind Heiz- und Warmwasserkonto von total Fr. 3840.– zu bezahlen.

Mietbeginn ist rückwirkend der 1. Februar 2019. Die Verträge können einzeln unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden, frühestens jedoch auf 31. Januar 2024. Der Stadt steht das Recht zu, die Mindestdauer der Verträge um weitere fünf Jahre vom Februar 2024 bis Januar 2029 zu den gleichen Konditionen zu verlängern (echte Option).

Bei den im Abschnitt 3.2 beschriebenen Ausbauten und Einrichtungen handelt es sich um Mieterausbauten. Diese sind bei der Rückgabe der Flächen zurückzubauen, soweit sie keine ordentliche Büronutzung zulassen. Können die Ausbauten im Mietobjekt belassen werden, ist ein allfälliger Mehrwert von der Vermieterin nicht zu entschädigen.

5. Termine

Die Bauarbeiten an der Schweighofstrasse 205, 207 und 209 finden zwischen März und Juli 2019 statt.

Der Baubeginn in der Schulanlage Friesenberg ist für die Frühlingsferien 2019 vorgesehen, mit dem Ziel, die Bauarbeiten in den Sommer- und Herbstferien 2019 abzuschliessen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Arbeiten noch in den Schulferien des Jahres 2020 ausgeführt werden müssen. Die Arbeiten auf dem Dach, in den Korridoren und an den Fenstern werden teilweise auch unter laufendem Betrieb ausgeführt.

6. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Raumfalter Architekten, Zürich, ist für die Instandhaltung mit Erstellungskosten von Fr. 1 800 500.– zu rechnen, für den Ausbau der Räume an der Schweighofstrasse 205, 207 und 209 und die Umnutzung in der Schulanlage Friesenberg mit Fr. 942 000.–. Die Kosten für den Ersatz des Mobiliars belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag der IMMO auf Fr. 1 024 000.–. Der Gesamtkredit von Fr. 4 332 000.– (einschliesslich Projektierungskosten, Reserven und Mehrwertsteuer) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Gebundene Ausgaben		neue	Total
	Instandhaltung	Ersatz Mobiliar	Ausgaben	
1 Vorbereitungsarbeiten	11 000	0	18 000	29 000
2 Gebäude	1 566 500	0	666 000	2 232 500
4 Umgebung	0	0	3 000	3 000
5 Baunebenkosten	148 000	66 000	93 000	307 000
9 Ausstattung	75 000	958 000	162 000	1 195 000
Erstellungskosten	1 800 500	1 024 000	942 000	3 766 500
Zuschlag Bauherrschaft (rund 5 %)	90 500	51 000	48 000	189 500
Zuschlag Unvorhergesehenes (rund 10 %)	179 000	102 000	95 000	376 000
Kredit	2 070 000	1 177 000	1 085 000	4 332 000

Stichtag der Preise: 1. April 2018

Im Kreditbetrag sind die von der Direktorin der IMMO am 20. April 2018 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 160 000.– enthalten.

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten für den Ersatz des Mobiliars und die Umbauarbeiten in der Schulanlage Friesenberg sowie den Ausbau an der Schweighofstrasse 205/207/209 belaufen sich auf rund Fr. 552 100.–:

	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Nettoinvestition Fr. 2 262 000.–)	40 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Nettoinvestition Fr. 974 000.–)	29 500
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Nettoinvestition Fr. 1 288 000.–)	258 000
Miete, einschliesslich Nebenkosten	58 400
Betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen und Essen)	21 000
Personelle Folgekosten:	
– 150 Stellenprozent HorteiterInnen (langfristig)	180 000
– Bewirtschaftung / Hausdienst	12 000
abzüglich Erträge aus dem Hortbetrieb (Elternbeiträge)	–46 800
Total	552 100

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018

8. Budgetnachweis

Die Ausgaben für die Bauarbeiten, den Mobiliarersatz und die Miete sind im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 vorgemerkt und im Budget 2019 enthalten. Die Ausgaben für den Ersatz des Mobiliars wurden in der Erfolgsrechnung anstatt in der Investitionsrechnung budgetiert. Die Ausgaben können im Sammelkonto der Investitionsrechnung, Konto (4040) 500227, Anschaffungen übrige Mobilien, aufgefangen werden.

9. Zuständigkeit

Mit den Instandhaltungsarbeiten in der Schulanlage Friesenberg und dem Ersatz des Mobiliars werden gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit der Schulanlage gewährleistet. Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1).

Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben von mehr als einer Million Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrats [GeschO STR], AS 172.100).

Beim Ausbau der Räume an der Schweighofstrasse 205, 207 und 209 und bei der Umnutzung des Werkenraums und der Bibliothek in der Schulanlage Friesenberg handelt es sich um neue Ausgaben. Der Stadtrat ist gemäss Art. 39 lit. b GeschO STR zuständig für die Genehmigung von neuen Ausgaben zwischen einer Million und zwei Millionen Franken.

Für den Abschluss der Mietverträge betreffend Schweighofstrasse 207 (Fr. 26 970.–) und 209 (Fr. 14 600.–) ist grundsätzlich die Direktorin der IMMO zuständig (Art. 45 lit. e GeschO STR), für den Mietvertrag an der Schweighofstrasse 205 aufgrund der Gesamtmiete von Fr. 55 433.– der Vorsteher des Hochbaudepartements (Art. 40 lit. e GeschO STR). Die Verträge sind aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit dem Objektkredit für die Ausbauten jedoch durch den Stadtrat zu genehmigen.

Der Objektkredit für den Ausbau der Räume an der Schweighofstrasse und die dazugehörigen Mietverträge wurden vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 180463 bereits am 29. November 2018 bewilligt. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs sind dieser Objektkredit und die Aufwendungen für die Umnutzung des Werkenraums und der Bibliothek im Schulhaus Friesenberg, die mit der Zumiete an der Schweighofstrasse frei werden und

künftig als Klassenzimmer genutzt werden können, zusammenzuzählen. Die Verfügung Nr. 180463 ist deshalb aufzuheben.

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

1. Für die Instandhaltungsarbeiten und den Ersatz des Mobiliars in der Schulanlage Friesenberg, Schweighofstrasse 201, 8045 Zürich, werden gebundene Ausgaben von Fr. 3 247 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2018).
2. Für den Ausbau und die Einrichtung der Räume an der Schweighofstrasse 205, 207 und 209, 8055 Zürich, und die Umnutzung der Bibliothek und des Werkenraums im Schulhaus Friesenberg wird ein Objektkredit von Fr. 1 085 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2018).
3. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Familienheim-Genossenschaft Zürich, Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich, einen Mietvertrag über 50 m² Erdgeschoss- und 29 m² Untergeschossfläche der Liegenschaft Schweighofstrasse 205, 8045 Zürich, abzuschliessen. Der jährliche Nettomietzins für die rohe Fläche beträgt Fr. 13 010.– und kann gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich angepasst werden. Weiter sind Heiz- und Warmwasserakonto von Fr. 960.– pro Jahr zu bezahlen. Die Miete beginnt rückwirkend am 1. Februar 2019 und dauert bis mindestens 31. Januar 2024. Der Stadt steht eine echte Option für die Verlängerung der Mindestdauer bis 31. Januar 2029 zu. Nach Ablauf der Mindestdauer kann der Vertrag mit einer Frist von zwölf Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden.
4. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Familienheim-Genossenschaft Zürich, Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich, einen Mietvertrag über 115.5 m² Erdgeschoss- und 43 m² Untergeschossfläche der Liegenschaft Schweighofstrasse 207, 8045 Zürich, abzuschliessen. Der jährliche Nettomietzins für die rohe Fläche beträgt Fr. 26 970.– und kann gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich angepasst werden. Weiter sind Heiz- und Warmwasserakonto von Fr. 1560.– pro Jahr zu bezahlen. Die Miete beginnt rückwirkend am 1. Februar 2019 und dauert bis mindestens 31. Januar 2024. Der Stadt steht eine echte Option für die Verlängerung der Mindestdauer bis 31. Januar 2029 zu. Nach Ablauf der Mindestdauer kann der Vertrag mit einer Frist von zwölf Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden.
5. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Familienheim-Genossenschaft Zürich, Schweighofstrasse 193, 8045 Zürich, einen Mietvertrag über 68,5 m² Erdgeschoss- und 10 m² Untergeschossfläche der Liegenschaft Schweighofstrasse 209, 8045 Zürich, abzuschliessen. Der jährliche Nettomietzins für die rohe Fläche beträgt Fr. 14 600.– und kann gemäss dem Mietzinsreglement der Stadt Zürich angepasst werden. Weiter sind Heiz- und Warmwasserakonto von Fr. 1320.– pro Jahr zu bezahlen. Die Miete beginnt rückwirkend am 1. Februar 2019 und dauert bis mindestens 31. Januar 2024. Der Stadt steht eine echte Option für die Verlängerung der Mindestdauer bis 31. Januar 2029 zu. Nach Ablauf der Mindestdauer kann der Vertrag mit einer Frist von zwölf Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden.
6. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei Bedarf eine oder mehrere Optionen zur Verlängerung des Vertrags bzw. der Verträge vom 1. Februar 2024 bis 31. Januar 2029 zu denselben Konditionen auszuüben.
7. Die Ausgaben sind folgenden Konten zu belasten (in Franken):

Instandhaltung Schulanlage Friesenberg
(4040) 3144 00 000, Unterhalt Hochbauten,
Gebäude (BAV-Nr. 80657) 2 070 000

Ersatz Möblierung
(4040) 500227, Anschaffungen 1 177 000
übrige Mobilien
– 5060 00 000, Mobilien

Umbau Schweighofstrasse 205, 207 und 209 und Umnutzung Räume in der Schulanlage Friesenberg
(4040) 500163, Einbauten in von der Stadt gemieteten
Liegenschaften (BAV-Nr. 80656)
– 5040 00 000, Hochbauten 899 000
– 5060 00 000, Mobilien 186 000

8. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen, die Verfügung Nr. 180463 vom 29. November 2018 aufzuheben.
9. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Verträge für Architektinnen und Architekten, Ingenieurinnen und Ingenieure sowie Spezialistinnen und Spezialisten abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amtes für Hochbauten. Der Ersatz des Mobiliars erfolgt unter Aufsicht von Immobilien Stadt Zürich.
10. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Schulamt sowie die Kreisschulbehörde Uto.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti