

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 20. Januar 2021

79.

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Freilagerstrasse 55/57, Quartier Albisrieden, Miete und Einbau eines Doppelkindergartens, Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Im Einzugsgebiet der Schule Untermoos-Freilager in Albisrieden wird weiterer Schulraum benötigt. An der Freilagerstrasse 55/57 sollen zusätzliche Räume gemietet und ein Doppelkindergarten eingebaut werden.

Die jährliche Nettomiete für die zu mietenden Räume beträgt Fr. 61 284.–. Für alle Mietverhältnisse in der Liegenschaft Freilagerstrasse 55/57 beträgt der jährliche Nettomietzins neu Fr. 185 328.–. Für den Einbau des Doppelkindergartens ist ein Objektkredit von Fr. 878 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

Im Einzugsgebiet der Schule Untermoos-Freilager wird in den kommenden Jahren mit einem weiter anhaltenden starken Wachstum der Anzahl Kindergarten- und Schulkinder gerechnet. Insbesondere im Gebiet Freilager sind mit über 450 Kindern unerwartet viele vorschulpflichtige Kinder wohnhaft. Die neue Schulanlage (SA) Freilager wird im Sommer 2022 für 15 Primarschulklassen und drei Klassen der Heilpädagogischen Schule eröffnet (GR Nr. 2018/311). Zudem soll die SA Utogrund durch einen grösseren Neubau ersetzt werden.

In der Wohnsiedlung Freilager werden schon heute drei Kindergärten mit Betreuung (Freilagerstrasse 57) sowie zwei weitere Betreuungseinrichtungen für rund 60 Kinder (Freilagerstrasse 55 und 75) geführt. Im Erdgeschoss (EG) der Freilagerstrasse 55/57, direkt anschliessend an die Kindergärten, können zusätzliche Räume gemietet werden, in denen heute ein Velo- und ein Tierzubehörladen eingerichtet sind. Die Räume eignen sich besonders gut, da sie sich ideal an das bestehende Kindergarten- und Betreuungslokal anbinden lassen.

3. Mietvertrag

Mit der Zürcher Freilager AG, Rautistrasse 77, 8048 Zürich, wird für die Liegenschaft Freilagerstrasse 55/57, 8047 Zürich, ein Mietvertrag für rund 279 m² (100 m² an der Freilagerstrasse 55 und 179 m² an der Freilagerstrasse 57) abgeschlossen.

Der jährliche Nettomietzins für die Flächen beträgt Fr. 61 284.– (rund Fr. 220.– pro m² und Jahr). Weiter sind für die Flächen jährliche Nebenkostenakonto von Fr. 11 160.– zu bezahlen.

Der Mietzins basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise von Oktober 2020 (Basis 2015, 101,2 Punkte) und kann einmal jährlich, erstmals per 1. August 2022, zu 100 Prozent der Teuerung angepasst werden.

Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. April 2021 und wird für die Dauer von fünf Jahren und vier Monaten bis 31. Juli 2026 abgeschlossen, analog dem bereits bestehenden Mietvertrag.

Der Stadt als Mieterin stehen zwei unechte Optionsrechte für eine Verlängerung der Vertragsdauer um jeweils fünf Jahre zu, d. h. bis 31. Juli 2031 bzw. 31. Juli 2036. Das Optionsrecht ist jeweils mindestens 24 Monate vor Ende der ersten festen Vertragsdauer bzw. der Verlängerungsdauer auszuüben, ansonsten endet das Mietverhältnis am 31. Juli 2026 bzw. 31. Juli 2031. Von der politischen Absicht her ist das Mietverhältnis auf Dauer ausgerichtet.

Nach Ausübung der Option kann der Mietzins für die Optionsdauer den marktüblichen Verhältnissen angepasst werden. Der neue offerierte Mietzins darf den dannzumal bei Optionsausübung geltenden Nettomietzins um maximal fünf Prozent überschreiten.

Während der Dauer der beiden Optionen (1. August 2026 bis 31. Juli 2031 bzw. 1. August 2031 bis 31. Juli 2036) hat die Stadt das einseitige Recht, den Mietvertrag unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten auf jeweils Ende September zu kündigen, erstmals per 30. September 2028.

Der Mietzins pro Quadratmeter liegt mit rund Fr. 220.– leicht über dem Durchschnitt der bereits im Kreis 9 angemieteten Kindergarten- und Betreuungsflächen. Der Mittelwert der gängigen Benchmarks Wüst Partner AG Immo-Monitoring 2020|2, JLL 2020) liegt bei rund Fr. 220.– für Büroflächen und Fr. 280.– für Verkaufsflächen.

Die Miete durch die Stadt setzt die vorzeitige Kündigung des langfristigen Vertrags des jetzigen Mieters (Veloladen mit Werkstatt) voraus. Nach intensiven Verhandlungen erklärte sich der Mieter bereit, in Ersatzräume umzuziehen. Aufgrund ihres grossen Interesses an den Räumen und der Dringlichkeit der Raumbeschaffung im Einzugsgebiet der Schulanlage Untermos ist die Stadt bereit, den jetzigen Mieter mit einem Betrag von maximal Fr. 100 000.– für die Umzugskosten zu entschädigen. Ohne diesen (Maximal-)Beitrag stehen die Mietflächen nicht zur Verfügung. Die Kosten sind in der Kostengrobschätzung enthalten.

Sollte das Vorhaben mangels behördlicher Bewilligung (Baubewilligung) nicht zustande kommen, verpflichtet sich die Stadt zur Zahlung einer pauschalen Entschädigung von Fr. 90 000.– an den Vermieter für angefallene Planungsleistungen im Zusammenhang mit dem Umzug des Veloladens. Den Kredit für eine allfällige Entschädigung hat die Direktorin von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) am 6. November 2020 bewilligt.

4. Bauprojekt

Die Räume werden so umgebaut, dass der bestehende Doppelkindergarten mit Betreuung (Freilagerstrasse 57) um einen weiteren Doppelkindergarten erweitert werden kann. Dazu sind im Wesentlichen folgende bauliche Massnahmen erforderlich:

- Einbau von zwei Kindergartenräumen für je 18–25 Kinder mit Wandbrunnen
- Einrichtung einer Garderobe für 50 Kinder
- Einbau von einem Material- und einem Putzraum
- Anpassung der Lüftungsanlage und der Toiletten
- Ausrüstung mit UKV- und Stromanschlüssen sowie Beleuchtung, Signaletik und Schliessanlage
- Einbau von Akustikdecken und Bodenbelägen
- Möblierung sowie Grundausstattung
- Wanddurchbruch zum Doppelkindergarten mit Betreuung (Freilagerstrasse 57) und Einrichtung eines neuen Vorhangsystems als Verbindungsweg zwischen den beiden Doppelkindergärten

5. Kosten

Aufgrund des hohen terminlichen Drucks liegt zum Zeitpunkt des Kreditantrags für die Ausbaumassnahmen noch kein Kostenvoranschlag mit der üblichen Genauigkeit von ± 10 Prozent

vor, sondern lediglich eine Kostengrobschätzung mit einer tieferen Genauigkeit von ± 25 Prozent. Gemäss dieser Schätzung der BF Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 703 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der Objektkredit von Fr. 878 000.– (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen:

BKP 1 Provisorien und Vorbereitungsarbeiten	10 000
BKP 2 Gebäude	377 000
BKP 5 Baunebenkosten	170 000
BKP 9 Ausstattung	146 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	703 000
BKP 6 Reserven (25 %)	175 000
Objektkredit	878 000

Stichtag der Preise: 1. April 2020

Die vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 3. August 2020 bewilligten Projektierungskosten von Fr. 50 000.– sind im Kredit enthalten. Der von der Direktorin der IMMO am 6. November 2020 bewilligte Kredit für eine allfällige Entschädigung von Fr. 90 000.– ist ebenfalls im Kredit enthalten.

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 279 000.–. Davon entfallen rund Fr. 72 000.– auf die Miete und rund Fr. 207 000.– auf Kapital- und personelle Folgekosten.

Nettomiete	61 270
Nebenkosten	11 140
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1.625 %*, Investitionen Fr. 878 000.–	14 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 696 000.–)	139 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 182 000.–)	36 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	18 000
Total	279 410

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 318/2020

7. Termine

Sobald die Mietflächen (nach dem Auszug des Veloladens) zur Verfügung stehen, werden die Bauarbeiten aufgenommen. Davon ist auch der Bezugstermin abhängig: Sommer bzw. Herbst 2021.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2021 und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 enthalten.

Der Stadtrat ist für den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen in der gleichen Liegenschaft von mehr als zehn Jahren und einer maximalen Mietzinssumme von Fr. 200 000.– zuständig (Art. 39 lit. h Geschäftsordnung des Stadtrats [GeschO STR, AS 172.100]). Aus Effizienzgründen soll der Objektkredit, für dessen Bewilligung grundsätzlich der Vorsteher des Hochbaudepartements zuständig ist (Art. 40 lit. a GeschO STR), ebenfalls durch den Stadtrat beschlossen werden.

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

1. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Zürcher Freilager AG, Rautistrasse 77, 8048 Zürich einen Mietvertrag über rund 279 m² im Erdgeschoss an der Freilagerstrasse 55/57, 8047 Zürich, abzuschliessen, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 61 284.– zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 11 160.– abzuschliessen. Die Miete beginnt voraussichtlich am 1. April 2021 und wird befristet bis 31. Juli 2026 abgeschlossen.
2. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, die beiden unechten Verlängerungsoptionen ab 1. August 2026 bzw. 1. August 2031 bei Bedarf auszuüben, sofern der neue Mietzins den Nettomietzins bei Vertragsabschluss bzw. bei Ausübung der ersten Option zuzüglich aufgelaufener Teuerung um nicht mehr als fünf Prozent übersteigt.
4. Für den Einbau eines Doppelkindergartens in den angemieteten Räumen wird ein Objektkredit von Fr. 878 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2020).
5. Die Ausgaben werden wie folgt belastet (in Franken):

<i>Miete</i>	
Konto (4040) 3160 00 000, Miete und Pacht von Liegenschaften	61 284
 <i>Einbau</i>	
Konto (4040) 500163, Einbauten in von der Stadt gemieteten Liegenschaften, Sammelkonto	
– 5040 00 000, Hochbauten	696 000
– 5060 00 000, Mobilien	182 000
BAV-Nr. 80839	
6. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die nötigen Verträge abzuschliessen. Die Ausführung der Bauarbeiten erfolgt unter Aufsicht des Amts für Hochbauten.
7. 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 und die Kreisschulbehörde Letzi.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti