



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 10. November 2021

### **Nr. 1142/2021**

#### **Schul- und Sportdepartement, Schulhausprovisorium Manessestrasse (Sihlhölzli), Jüdischer Schulverein Zürich, Darlehen**

**IDG-Status: öffentlich**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Mit vorliegendem Beschluss soll dem Jüdischen Schulverein Zürich (JSZ) ein verzinsliches, rückzahlungspflichtiges Darlehen von höchstens Fr. 1 750 000.– zur Finanzierung des Schulprovisoriums der Jüdischen Schule Zürich an der Manessestrasse 1 im Quartier Sihlfeld gewährt werden.

#### **2. Ausgangslage**

Die jüdischen Schulen in Zürich sind traditionsreiche private Schulbetriebe, die einen festen Platz in der Bildungslandschaft der Stadt Zürich haben. Die Jüdische Schule Zürich ist eine Mädchenschule. Sie besteht seit über 60 Jahren und ist die grösste jüdische Schule in der Schweiz. Es handelt sich dabei um eine von der Bildungsdirektion anerkannte private Tageschule für rund 350 Schülerinnen der Primar- und Sekundarstufe. Privatschulen orientieren sich an den Grundsätzen gemäss § 2 Volksschulgesetz (VSG, LS 412.100) und am kantonalen Lehrplan. Sie können im Rahmen von § 68 Abs. 3 VSG Schwerpunkte setzen, insbesondere inhaltlicher, pädagogischer, weltanschaulicher, religiöser oder konfessioneller Art. Träger der Jüdischen Schule Zürich ist der JSZ.

Die Schule war seit 2009/10 in einer Liegenschaft der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (EKZ) an der Schöntalstrasse 6–10 inmitten der Wohngegend jüdischer Familien eingemietet. Der Mietvertrag zwischen den EKZ und dem JSZ wurde ursprünglich befristet bis Mitte 2015 abgeschlossen, weil die EKZ beabsichtigen, mittelfristig auf dem Grundstück ein renditeorientiertes Wohnbauprojekt zu realisieren. Der JSZ hatte daher bereits früh die Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort für die Schule anhand genommen, allerdings ohne Erfolg. Die EKZ gewährten dem JSZ daraufhin eine Verlängerung des Mietvertrags. 2016 ersuchte der Vorstand des JSZ schliesslich die Stadt Zürich um die Prüfung von allfälligen Standortoptionen im städtischen Liegenschaftsportfolio für den Weiterbetrieb der Schule.

In der Folge wurden unter Federführung des Schul- und Sportdepartements (SSD) und mit Unterstützung verschiedener Dienststellen der Stadt disponible Liegenschaften aus dem städtischen Finanz- und Verwaltungsvermögen auf die Eignung für eine schulische Nutzung hin geprüft. Die Objektsuche erwies sich als schwierig, da viele der geprüften Objekte nach ersten Abklärungen aufgrund baurechtlicher Rahmenbedingungen, ungenügendem Raumangebot, schwierigen bestehenden Eigentumsverhältnissen oder zu langem Realisierungszeitraum ausser Betracht fielen. Letztendlich konnte im Lauf des Jahres 2018 mit dem städtischen Teilgrundstück im Vorbereich der Sportanlage Sihlhölzli an der Manessestrasse 1 ein Standort



gefunden werden, das dem JSZ für maximal 20 Jahre für die Errichtung eines Schulprovisoriums zur Verfügung gestellt werden kann (siehe Kapitel 3). Das Schulbauprojekt wurde sodann durch den JSZ geplant und realisiert. Im Mai 2021 konnten schliesslich die neuen Schulräumlichkeiten der Jüdischen Schule Zürich in Betrieb genommen werden.

Zur Schliessung eines Fehlbetrags in der Finanzierung der geschätzten Baukosten von rund 14 Millionen Franken ersuchte der JSZ am 23. März 2020 die Stadt um ein niederverzinsliches Darlehen in der Höhe von Fr. 2 000 000.–. Das Unterstützungsgesuch wurde jedoch am 29. Oktober 2020 zurückgezogen, da die Finanzierung auf andere Weise sichergestellt werden sollte. Aufgrund der im Rahmen einer intensiven Spendenkampagne bereits zugesprochenen Beiträge ging der JSZ davon aus, dass die Baukosten mittels Spenden und Bankdarlehen vollumfänglich gedeckt werden können. Trotz vieler Bemühungen und Gespräche mit zahlreichen Spendern konnte dieses Ziel jedoch nicht erreicht werden. Es wird vermutet, dass nicht zuletzt die COVID19-Situation dazu beigetragen hat, dass die Spendeneinnahmen nicht in dem erhofften Mass realisiert werden konnten. Der JSZ hat in der Folge am 5. Juli 2021 sein ursprüngliches Unterstützungsgesuch an die Stadt Zürich reaktiviert und ein niederverzinsliches Darlehen von Fr. 1 900 000.– beantragt. Im Rahmen der Gesuchsprüfung durch die Finanzverwaltung hat sich schliesslich gezeigt, dass sich der definitive Darlehensbedarf auf 1,75 Millionen Franken beläuft (vgl. Kapitel 4).

### **3. Schulhausprovisorium**

Das oben erwähnte Grundstück auf dem Areal Sihlhölzli ist Teil des städtischen Verwaltungsvermögens und gehört zum Liegenschaftenportfolio von Grün Stadt Zürich (GSZ). Das Areal Sihlhölzli wird vom Sportamt für den Betrieb von Sportanlagen genutzt. Gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 146 vom 28. Februar 2019 vermietet das Sportamt dem JSZ dieses Teilgrundstück (3276 m<sup>2</sup> Land, Teil von Grundstück Kat.-Nr. WD8443, Zone Oe2) zum Zweck der Errichtung und des Betriebs einer provisorischen Schulanlage für die Primar- und Sekundarstufe der Jüdischen Schule Zürich. Das auf dieser Fläche im Vorbereich der Sportanlage bestehende Beachvolleyball-Spielfeld wird weiterhin durch das SPA genutzt. Es wurde auf dem Grundstück etwas versetzt neben dem Schulprovisorium neu angelegt. Der Schulbau wurde gemäss den Eckwerten in den Erwägungen des oben erwähnten Stadtratsbeschlusses ausgeführt. Die Dauer des Mietverhältnisses ist auf 10 Jahre ab Inanspruchnahme des Grundstücks ausgelegt, wobei dem JSZ das Recht zusteht, bis spätestens ein Jahr vor Ablauf des Mietvertrags eine Verlängerung desselben um höchstens zehn Jahre zu verlangen. Die städtische Schätzungskommission hat am 10. Juli 2019 für die Nutzung des Grundstücks eine jährliche teuerungsindexierte Abgeltung von Fr. 99 560.– berechnet (GV-Nr. 34/2019). Sie setzt sich zusammen aus einem jährlichen Mietzins von Fr. 81 560.– und einer Entschädigung von jährlich Fr. 18 000.– für den durch die Nutzung verursachten Wegfall von 15 Parkplätzen. Mit Blick auf die aus dem Projekt entstehende jährliche Finanzierungslast ist der Vorsteher des SSD dem JSZ in den Mietvertragsverhandlungen entgegengekommen. Es wurde schliesslich ein Mietzins von Fr. 73 404.– vereinbart (Gesamtentschädigung Fr. 91 404.–). Dieser liegt damit zehn Prozent unter dem von der Schätzungskommission ermittelten Wert. Die Abweichung liegt jedoch innerhalb der Schätzungsungenauigkeit und ist in diesem Umfang praxisgemäss zulässig.



Der JSZ hat damit eine zweckmässige und kostengünstige Lösung innert kurzer Frist – weniger als drei Jahre von der Machbarkeitsstudie bis zum Schulbaubezug – realisiert. Die Laufzeit des Mietvertrags einschliesslich echter Option auf Verlängerung um maximal 10 Jahre gibt dem JSZ ausreichend Zeit für die Findung eines definitiven Standorts für die Schule. Wäre dieses Projekt nicht zustande gekommen und hätte die Schule schliessen müssen, wäre ein Übertritt der Schülerinnen in die öffentliche Volksschule wenig wahrscheinlich gewesen, da die betroffenen jüdischen Familien wollen, dass ihre Kinder nach jüdischem Glauben und nach jüdischer Kultur und Lebensweise unterrichtet werden. Der JSZ hätte im Rahmen des Volksschulgesetzes zwar notgedrungen ein privates Home Schooling Angebot bereitstellen können. Es hätte aber gemäss Aussagen des JSZ eher damit gerechnet werden müssen, dass viele jüdische Familien mit Mädchen im Schulalter an einen Ort umgezogen wären, wo es eine solche jüdische Schule gibt.

Privatschulen wie die Jüdische Schule Zürich erbringen Bildungsangebote, die spezifische Bedürfnisse von Familien mit Schulkindern abdecken, welche die öffentlichen Schulen nicht bedienen können. Privat finanzierte Schulen stellen daher eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Bildungssystems dar. Vor diesem Hintergrund erscheint die bisherige Unterstützung dieses Projekts durch die Stadt und die Gewährung des nun beantragten Darlehens sinnvoll. Es handelt sich um ein Vorhaben, das auch im Interesse der Stadt liegt.

#### 4. Kosten und Finanzierung

Für die Errichtung des Schulprovisoriums wurden folgende Investitionen getätigt (einschliesslich Mehrwertsteuer):

<b>Kostenposition</b>	<b>Betrag Fr.</b>
Grundstück	210 000
Vorbereitungsarbeiten	110 000
Gebäude	12 215 000
Umgebung	280 000
Baunebenkosten	175 000
Ausstattung	80 000
Sicherheit	660 000
<b>Total</b>	<b>13 730 000</b>

Die Finanzierung soll zu einem grossen Teil durch Spenden, eine Hypothek (Lastend auf der Liegenschaft Brandschenkesteig 12), Unterstützungsbeiträge an Sicherheitsvorkehrungen von Bund, Kanton und Stadt sowie durch ein Darlehen der Stadt erfolgen.

Im Detail wird folgende Finanzierung angestrebt:

<b>Position</b>	<b>Betrag Fr.</b>
Spendengelder, bereits eingegangen	8 660 000
Spendengelder, kurzfristig erwartet	200 000
Hypothek	2 500 000
Beitrag Kanton (Lotteriefonds)	500 000



4/6

Beitrag Kanton (Sicherheitsdirektion)	30 000
Beitrag Stadt (Sicherheitsdepartement)	30 000
Beitrag Bund (Eidgenössisches Justiz und Polizeidepartement)	60 000
Darlehen Stadt	1 750 000
<b>Total</b>	<b>13 730 000</b>

Die bereits eingegangenen und die noch erwarteten Spendengelder wurden bzw. werden laufend für die Bezahlung der eingehenden Rechnungen verwendet. Die Zürcher Kantonalbank (ZKB) gewährte ein Hypothekendarlehen von Fr. 4 000 000.–. Dieses kann im Umfang von Fr. 2 500 000.– für die Erstellung des Schulhausprovisoriums verwendet werden. Weitere Fr. 1 400 000.– setzt der JSZ für die Sanierung der vereinseigenen Liegenschaft am Brandchenkesteig 12 ein (siehe Ausführungen unter Kapitel 6). Fr. 100 000.– werden durch die ZKB als Sicherheit für Zins- und Amortisationszahlungen zurückbehalten. Der Kanton Zürich gewährte mit Schreiben vom 1. Dezember 2020 aus dem Lotteriefonds für Sicherheitsmassnahmen einen Beitrag von Fr. 500 000.–. Ebenso der Bund, der mit Verfügung vom 15. Juni 2020 für Massnahmen zur Unterstützung der Sicherheit von Minderheiten mit besonderen Schutzbedürfnissen einen Beitrag von Fr. 60 000.– zusagte. In der Folge haben die Sicherheitsdirektion des Kantons und das Sicherheitsdepartement der Stadt die Unterstützungsleistung des Bunds mit je Fr. 30 000.– verdoppelt. Der verbleibende Fehlbetrag von Fr. 1 750 000.– soll durch ein verzinsliches, rückzahlungspflichtiges Darlehen der Stadt gedeckt werden.

## 5. Darlehen Stadt und Sicherstellung

Dem JSZ wurden durch die Stadt bis anhin noch keine Darlehen gewährt. Das Darlehen soll zu folgenden Konditionen gewährt werden:

1. Darlehenssumme	Fr. 1 750 000.– höchstens Sollten die in den Erwägungen umschriebenen Investitionskosten von Fr. 13 730 000.– kostenmässig tiefer ausfallen, wird das Darlehen entsprechend reduziert.
2. Zweckbestimmung	Erstellung eines Schulhausprovisoriums an der Manessestrasse (Sihlhölzli)
3. Zinssatz	1,625 % fix während der gesamten Laufzeit
4. Laufzeit	20 Jahre ab erster Auszahlung Die Laufzeit bleibt unverändert, auch wenn der Mietvertrag zwischen dem Sportamt und dem JSZ von ursprünglich 10 Jahren für das Land, auf dem das Schulhausprovisorium errichtet wird, nicht um weitere 10 Jahre verlängert werden sollte.
5. Amortisation	Spätestens ab dem 3. Laufjahr jährlich Fr. 97 222.– jeweils Fr. 48 611 per 30. Juni und 31. Dezember. Sollte das Darlehen aufgrund tieferer Investitionen reduziert werden, passen sich die Amortisationsraten betragsmässig im Verhältnis an die Höhe des tatsächlich bezogenen Darlehens an.
6. Vorzeitige Rückzahlung	Die freiwillige vorzeitige Rückzahlung oder Teilrückzahlungen sind im Einvernehmen mit dem SSD und nach Absprache mit der Finanzverwaltung jederzeit möglich.



7. Sofortige Rückzahlung	Die Stadt hat das Recht, das beanspruchte Darlehen sofort zurückzufordern, falls: <ul style="list-style-type: none"><li>- die Mittel nicht zweckentsprechend eingesetzt werden oder das Schulhausprovisorium zweckentfremdet wird</li><li>- das Schulhausprovisorium und die dazugehörige Infrastruktur nicht ordnungsgemäss unterhalten wird</li><li>- die als Grundpfandsicherheit dienende Liegenschaft am Brandschenkesteig 12 nicht ordnungsgemäss unterhalten wird</li><li>- über den JSZ die Nachlassstundung oder der Konkurs eröffnet oder der JSZ liquidiert wird</li><li>- die Bestimmungen des Darlehensvertrags oder weiterer Verträge des JSZ mit der Stadt im Zusammenhang mit dem Schulhausprovisorium trotz schriftlicher Abmahnung nicht eingehalten werden</li></ul>
8. Sicherstellung	Errichtung eines Registerschuldbriefs an 2. Pfandstelle zulasten der Liegenschaft Brandschenkesteig 12, Grundbuchblatt 451, Kataster EN2782, mit einem Kapitalvorgang von Fr. 4 000 000.–
9. Auszahlung	Nach Rechtskraft des Stadtratsbeschlusses, nach Errichtung des als Sicherheit dienenden Schuldbriefs auf Antrag des JSZ. Ein Rückbehalt von 10 % wird erst ausbezahlt, nachdem die von einer unabhängigen dritten Stelle (z.B. Bautreuhänder) geprüfte Bau-Schlussabrechnung eingereicht und vom SSD als korrekt befunden worden ist.
10. Vorbehalte	<ul style="list-style-type: none"><li>- Rechtskraft des Stadtratsbeschlusses</li><li>- Genehmigung der erforderlichen Budgetkredite durch den Gemeinderat</li><li>- Zustandekommen der Finanzierung und Akzeptanz derselben durch die Stadt</li><li>- Weitere im Darlehensvertrag aufzuführende Bestimmungen, insbesondere die dauernde Anerkennung der Schule durch den Kanton Zürich</li></ul>

Darlehen des Verwaltungsvermögens sind zum Zinssatz der städtischen Selbstkosten für externe Fremdmittel (Selbstkostensatz) zu verzinsen. Dieser beträgt gemäss STRB Nr. 318/2020 derzeit 1,625 Prozent. Gemäss § 27 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) sind Darlehen mit festgelegtem Rückzahlungszeitpunkt nicht abzuschreiben und verursachen somit keine weiteren Folgekosten.

Das Schulhausprovisorium wurde auf städtischem Land errichtet. Aus diesem Grund ist eine grundpfandrechtliche Sicherstellung zulasten des durch das städtische Darlehen mitfinanzierte Objekt im vorliegenden Fall nicht möglich. Als Sicherheit wird deshalb ein Schuldbrief zulasten der Liegenschaft Brandschenkesteig 12 errichtet. Diese Liegenschaft befindet sich im Eigentum des JSZ. Sie soll umgebaut und anschliessend an den Kindergarten Cheder Taschbar für ein- und zweijährige Kinder vermietet werden. Die sich im Gebäude befindende Turnhalle wird vom JSZ selber für die Turnstunden der Schule an der Manessestrasse und durch den Kindergarten Cheder Taschbar genutzt. Eine Marktwertschätzung ergibt für diese Liegenschaft per Fertigstellung des Umbaus einen Wert von Fr. 10 360 000.–. Die beiden Schuldbriefe von Fr. 4 000 000.– zugunsten der ZKB an 1. Pfandstelle und von Fr. 1 750 000.– zugunsten der Stadt an 2. Pfandstelle ergeben eine Belehnung von rund 56 Prozent, die für ein derartiges Objekt als akzeptabel bezeichnet werden kann.



6/6

## **6. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Gemäss Art. 39 lit. I Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für die Gewährung von Darlehen im Betrag von mehr als Fr. 500 000.– bis Fr. 2 000 000.–. Somit ist für die Gewährung des vorliegenden Darlehens von höchstens Fr. 1 750 000.– der Stadtrat zuständig.

Für den Abschluss des Darlehensvertrags gemäss Kapitel 6 ist gestützt auf Art. 14 Abs. 2 GeschO STR der Vorsteher des SSD zuständig.

Die Investitionsausgaben für das Darlehen sind in den Budgets 2021 und 2022 (Budgetvorlage Stadtrat) enthalten.

Die Zinserträge sowie die Amortisationen sind im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 enthalten bzw. werden in zukünftige Finanz- und Aufgabenpläne aufgenommen.

Auf Antrag des Vorstehers des Schul- und Sportdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem Jüdischen Schulverein Zürich (JSZ) wird für die Finanzierung des Schulhausprovisoriums Manessestrasse ein innert 20 Jahren rückzahlungspflichtiges, zum Zinssatz von 1,625 Prozent während der gesamten Laufzeit verzinsliches Darlehen von höchstens Fr. 1 750 000.– gewährt.
2. Die Finanzverwaltung wird mit der grundbuchrechtlichen Sicherstellung des Darlehens beauftragt.
3. Die Ausgaben sind wie folgt zu verbuchen:  
Konto (5000) 525003, Darlehen an Jüdischen Schulverein Zürich  
5460 00 000, Darlehen an private Organisationen ohne Erwerbszweck  
Innenauftrag Nr. 5000520003.
4. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz- sowie des Schul- und Sportdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung und den Jüdischen Schulverein Zürich.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti