



Beschluss des Stadtrats

vom 3. April 2024

Nr. 1035/2024

Immobilien Stadt Zürich, Kirche Wipkingen, Einbau Mehrzwecksaal, Bibliothek und Betreuungsräume für die Schule Waidhalde, neue einmalige Ausgaben, Miete, neue wiederkehrende Ausgaben, Zusatzkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Reformierte Kirche Wipkingen soll für die Verpflegung und Betreuung der Schule Waidhalde genutzt werden. Zudem sollen in der Kirche eine Bibliothek und ein Mehrzwecksaal Platz finden. Die neuen einmaligen Ausgaben für den Ausbau belaufen sich auf Fr. 7 474 000.–. Einschliesslich Reserven beträgt der Kredit Fr. 9 343 000.–. Der Mietzins für die aktuell gemieteten Flächen beträgt Fr. 13 200.– pro Jahr. Für die zusätzlich zu mietenden Flächen ist ein Zusatzkredit von jährlich Fr. 165 600.– notwendig. Insgesamt betragen die neuen wiederkehrenden Ausgaben Fr. 178 800.–.

2. Ausgangslage

Im Einzugsgebiet der Schule Waidhalde leben zurzeit viele Kinder im Vorschulalter. Gemäss Teilportfoliostrategie Volksschulen (TPS, Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 58/2022) wird daher für die kommenden Jahre weiter mit einem Wachstum der Schulkinderzahlen gerechnet. Ausserdem ist die Einführung der Tagesschule für das Schuljahr 2024/25 vorgesehen (GR Nr. 2021/161). Bisher konnten zwei dreigeschossige Züri-Modular-Pavillons (ZM-Pavillon) auf der Schulanlage den gesteigerten Flächenbedarf der vergangenen Jahre auffangen. Zurzeit werden an der Schule 14 Primar- und 11 Sekundarklassen unterrichtet.

Bis ins Jahr 2031/32 wird eine Zunahme um rund vier Klassen erwartet. Um ausreichend Schulraum zur Verfügung stellen zu können, sollen einige Schulnutzungen in die Reformierte Kirche Wipkingen ausgelagert werden, die sich gleich neben der Schulanlage befindet: die Bibliothek, ein Mehrzwecksaal und ein Betreuungsbereich. Das Pfarrhaus (für Kindergarten und Betreuung) und die Sakristei (für Mittagsbetreuung und Musikschule Konservatorium Zürich) werden bereits heute durch die Schule gemietet. Ab Sommer 2026 soll die ganze Kirche Wipkingen als Verpflegungs- und Betreuungsraum für die Schule Waidhalde dienen.

Die Kirche Wipkingen wurde 1909 erbaut und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung sowie im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung enthalten. Seit 2019 dient sie nicht mehr als Kirche. 2020 wurde sie befristet an den Verein Klimastreikräume zur Gebrauchsleihe übergeben. Diese Zwischennutzung endet spätestens mit Beginn des Umbaus Anfang 2025. Die Kirche wird ohne Orgel und Kirchenbänke der Stadt übergeben. Die Einlagerung dieser Elemente liegt in der Zuständigkeit der Reformierten Kirche Stadt Zürich.



2/7

Dank den Räumen in der denkmalgeschützten Kirche können auf der Schulanlage Waidhalde drei Klassenzimmer für die Schulnutzung freigegeben werden. Damit sind auch mit steigenden Schulkinderzahlen keine zusätzlichen ZM-Pavillons mehr notwendig. Der Freiraum um die Schulanlage kann bestehen bleiben und wird durch die Flächen rund um die Kirche sogar noch erweitert. Dies ist ein zusätzlicher Beitrag der Kirche Wipkingen an die Tagesschule der Schule Waidhalde.

3. Miete

Die Sakristei mit der Küche in der Kirche Wipkingen werden seit dem 1. Juli 2019 gemietet und für die Mittagsbetreuung und Musikschule der Schule Waidhalde genutzt. Der Mietzins beträgt Fr. 13 200.– pro Jahr, die Nebenkosten sind auf Fr. 6200.– beziffert. Der Mietvertrag ist unbefristet abgeschlossen und kann jährlich gekündigt werden. Er wird in den neuen Mietvertrag integriert.

Die vermietbare Fläche in der Kirche (exklusive Kirchturm) umfasst insgesamt 701 m² Hauptnutzfläche (Kirchenraum, Sakristei, Emporen und Aufenthalt), 186 m² Nebennutz-/Verkehrsflächen (Lagerräume, Eingangsbereiche, Treppenhäuser und Erschliessung Obergeschoss-Bereich), sowie etwa 5000 m² nutzbare Aussenfläche (Gartenanlage, befestigte Flächen). Der Nettomietzins einschliesslich der bisherigen Miete beträgt pro Jahr Fr. 178 800.– (Fr. 200.– pro m²/Jahr für die Hauptnutzfläche, Fr. 100.– pro m²/Jahr für die Nebennutz-/Verkehrsfläche, sowie Fr. 4.– pro m²/Jahr für die Aussenfläche). Die Stadt übernimmt die Kirche ohne Orgel, Kirchenbänke und Altar und baut die Räume gemäss den Bedürfnissen der Schule um. Anfallende Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle und denkmalgeschützten Bildern im Innenraum werden durch die Vermieterin auf eigene Kosten ausgeführt.

Der Betrieb der Kirche (exklusive Kirchturm) sowie die Reinigung und der Winterdienst des Pausenplatzes, der befahrbaren Wege und Treppen erfolgt durch die Stadt. Die Nebenkosten (Heizung und Warmwasser, Stromverbrauch, Entsorgung, Reinigung, Winterdienst usw.) werden direkt von der Stadt getragen. Die Grünpflege der Umgebung erfolgt durch die Vermieterin auf Kosten der Stadt (Kostendach Fr. 15 000.– pro Jahr).

Der Mietzins kann einmal jährlich den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zu 80 Prozent angepasst werden, erstmals per 1. Januar 2030 (Basismiete für die Anpassung = LIK per 1. Januar 2025). Die Miete beginnt am 1. Januar 2025. Ab diesem Zeitpunkt ist für die Zeit des Mieterausbaus, längstens jedoch bis 30. Juni 2026, der Mietzins zu 50 Prozent geschuldet. Ab 1. Juli 2026 ist der Mietzins zu 100 Prozent geschuldet.

Der Mietvertrag wird mit einer Mindestlaufzeit von 15 Jahren bis 31. Dezember 2039 abgeschlossen und kann erstmals auf diesen Termin unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten gekündigt werden. Die Stadt hat das Recht, den Vertrag durch einseitige Erklärung (echte Optionen) zweimal um fünf Jahre zu verlängern (bis 31. Dezember 2049). Tritt die Erklärung zu spät oder gar nicht ein, so wird Verzicht auf Ausübung der Option angenommen und es gelten fortan die vertraglichen Kündigungsfristen (24 Monate) und Termine (jeweils 31. Dezember). Das Mietverhältnis ist von der politischen Absicht her auf Dauer ausgelegt.

Die Vermieterin beteiligt sich an den Ausbaukosten im Bereich des Grundausbau (bestehende Elektroanlagen, Wärmeverteilung, Sanitäranlagen, neue Sprinkleranlage) mit rund Fr. 366 200.– (Kostenbasis: Machbarkeitsstudie vom 15. Januar 2021, Kostengenauigkeit ±25 Prozent). Der definitive Kostenteiler wird nach Vorliegen der Projektkosten ermittelt.



3/7

Es wird eine Restwertenschädigung des Mieterausbaus (Basis Rohbau 1) zugunsten der Stadt gemäss Kostenteiler im Umfang von max. Fr. 356 845.– (exklusive MWST) vereinbart, sofern die Mietdauer insgesamt mindestens 20 Jahre beträgt. Die lineare Berechnung der Restwertenschädigung basiert dann auf einer Abschreibungsdauer von 20 Jahren und dem Basisbetrag von Fr. 535 000.– (exklusive MWST), bei einer Gesamtabschreibungszeit von 60 Jahren für Rohbau 1. Die definitive Restwertenschädigung durch die Vermieterin wird nach Vorliegen des Vorprojekts/Projekts zwischen den Parteien vereinbart. Endet das Mietverhältnis vor dem 31. Dezember 2044 schuldet die Vermieterin der Stadt keinen Restwert und es besteht eine vollumfängliche Rückbauverpflichtung.

Sollten die erforderlichen Genehmigungen und Bewilligungen nicht erteilt oder rechtskräftig werden, hat die Stadt ihren Vertragsrücktritt spätestens bis 28. Februar 2025 schriftlich der Vermieterin bekanntzugeben. Macht die Stadt von diesem Recht Gebrauch und tritt sie vom Vertrag zurück, erfolgt die Zahlung einer Entschädigung von Fr. 45 000.– an die Vermieterin. Diese Eventualverpflichtung wurde bereits mit dem Projektierungskredit (STRB Nr. 1383/2022) bewilligt. Eine weitergehende Zahlung ist ausgeschlossen.

Die Jahresmiete von Fr. 178 800.– liegt etwa 7 Prozent unter der Mietwertschätzung (Fr. 192 557.–) der Schätzungskommission für das Objekt.

4. Betriebskonzept / Raumprogramm

Die Verpflegung wird in der Gastküche in der Schule Waidhalde bereitgestellt und in die Kirche angeliefert, ergänzend kann in den Verpflegungsräumen regeneriert werden. In der Kirche ist eine Abwaschküche vorgesehen.

Nach der Verpflegung können sich die Schülerinnen und Schüler in den Aufenthaltsräumen, im Verpflegungsraum und in der Bibliothek aufhalten oder Räume der Schulanlage Waidhalde nutzen (z. B. Sporthalle).

Der Mehrzwecksaal im Erdgeschoss (EG) soll u. a. für Elternabende, Konzerte oder Theaterprojekte genutzt werden. Er kann ausnahmsweise an Vereine vermietet werden. Ansonsten ist die Kirche ausschliesslich für schulische Nutzungen vorgesehen.

Aus energetischen Gründen sollen nicht alle Bereiche der Kirche beheizt werden. Teile des Gebäudes sollen daher nur in den Sommermonaten genutzt und dann für den Aufenthalt sowie für ausserschulische Veranstaltungen verwendet werden.

Raumtyp	Anzahl	Bemerkungen
Bibliothek	1	104 m ²
Verpflegungsbereich und Aufenthalt	2	129 m ² für 75 Verpflegungsplätze
Aufenthalt saisonal		453 m ² unbeheizte Flächen im OG für Nutzung Frühjahr bis Herbst
Mehrzwecksaal	1	85 m ²
(Stuhl-)Lager Mehrzwecksaal	1	15 m ²
Abwaschküche mit Kücheninfrastruktur (2 Regenerierwagen, Kühlschränke und Korpus)	1	für 150 Mahlzeiten
Garderobebereich	1	24 m ²
Putzraum	1	9 m ²



5. Bauprogramm

Die Umbaumaassnahmen umfassen den weitestgehend reversiblen Einbau eines Mehrzwecksaals, einer Bibliothek und Betreuungseinrichtungen für die Schulanlage Waidhalde in die Räume der Kirche Wipkingen, einen Anbau unterhalb des bestehenden Vordachs am nordöstlichen Eingang sowie Eingriffe im Aussenraum. Alle Massnahmen werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege ausgeführt.

Im Wesentlichen sind folgende Umbauarbeiten geplant:

Mehrzwecksaal: Der Mehrzwecksaal wird als reine Holzkonstruktion mit einer Flachdecke ausgebildet. Die Holzkonstruktion wird im EGpassgenau in die Emporenöffnung eingesetzt und ist statisch unabhängig. Für den Einbau der Holzkonstruktion muss ein Streifenfundament erstellt werden. Die Erschliessung des Mehrzwecksaals erfolgt durch die mittlere Tür der eingeschossigen Vorhalle der Kirche und ein vorgelagertes Foyer mit seitlich angeordneter Garderobe.

Aufenthaltsräume: Die beiden Aufenthaltsräume, die den Mehrzwecksaal flankieren, dienen über Mittag als Verpflegungsräume für 150 Schulkinder und werden über die seitlichen Türen der Vorhalle der Kirche erschlossen. Durch die grossen Türen im Mehrzweckraum können die Räume vielseitig miteinander verbunden werden. Die Aufenthaltsräume werden mit Regenerierwagen zur Essensausgabe, Geschirr- und Kühlschränken sowie einer Rüststation ausgestattet.

Bibliothek: Die Bibliothek befindet sich im gut belichteten Chorbereich. Sie erhält einen umlaufenden Arbeitssims aus Holz im Bereich der Fensterfront. Die Einrichtung wird aus der bestehenden Bibliothek, die sich derzeit im ZM-Pavillon befindet, gezügelt. Im ehemaligen Altarbereich vor der Kanzel wird ein Leseraum eingerichtet, der auch als Gruppenraum nutzbar ist.

Nebenräume: Die Nebenräume kommen in den niedrigen Annexbauten zu liegen. Die Abwaschküche wird in der früheren Sakristei eingerichtet. Die bestehenden WC-Anlagen werden instandgesetzt und mit einem Personal-WC und einem genderneutralen WC ergänzt. Im darüberliegenden, ehemaligen Raum für die Orgeltechnik wird eine neue WC-Anlage realisiert. Für das zusätzlich notwendige IV-WC und den Putzraum wird ein neuer Anbau unter dem nordöstlichen Vordach erstellt. Dieser nimmt ebenfalls den Schulwandbrunnen auf, der aufgrund seines direkten Aussenzugangs auch als Trinkstation für den Aussenbereich dient. Die Wände des Anbaus werden als mit Naturstein verkleidetes Mauerwerk ausgebildet, um sich bestmöglich in das bestehende Bild der Aussenfassade einzugliedern.

Emporen: Die Emporen werden gedämmt, weil sie den beheizten vom unbeheizten Bereich trennen. Der Bodenbelag wird ersetzt.

Obergeschoss: Unter den Gewölben im freigehaltenen Obergeschoss (OG) entsteht ein zusätzlicher, grosszügiger, unbeheizter und natürlich belüfteter Aufenthaltsraum. Der Boden über dem Mehrzwecksaal wird zu einer Bühne. Die Emporen auf drei Seiten können mit mobiler Bestuhlung für die Zuschauerinnen und Zuschauer genutzt werden. Über einen Lift im Turm kann das OG behindertengerecht erschlossen werden.



5/7

Materialisierung: Wo immer möglich, werden die originalen Dekorationsmalereien und Wandvertäfelungen erhalten. Die undekorierten Wand- und Deckenflächen werden neu gestrichen. Die historischen Fenster werden in allen beheizten Räumen durch ein zweites Fenster mit Isolierverglasung ergänzt. Wo erforderlich werden Türen brandschutztechnisch ertüchtigt.

Haustechnik: Durch die Beschränkung der beheizten Fläche auf das EG – mit Ausnahme der zusätzlichen WC-Anlage im OG – wird die Ertüchtigung der bestehenden Gebäudehülle auf ein Minimum beschränkt. Die Bau-, Unterhalts- und Betriebskosten werden damit optimiert und denkmalpflegerische Rahmenbedingungen berücksichtigt. Das geplante Fernwärmenetz wird bis zum voraussichtlichen Bezug im Sommer 2026 noch nicht realisiert sein. Da die Heizleistung der bestehenden Gasheizung ausreicht, kann diese bis zur Ablösung durch den Fernwärmeanschluss weitergenutzt werden. Um die notwendige Wärmeabgabe in den jeweiligen Räumen zu gewährleisten, müssen die Radiatoren zum Teil ersetzt werden. Alle Aufenthaltsräume im EG werden durch eine integrierte Lüftungsanlage mechanisch belüftet, die WC-Anlagen und der Putzraum können über Fenster belüftet werden. Die historischen Wand- und Pendelleuchten werden, wo nötig aufgerüstet, bei Bedarf an einer anderen Stelle wieder eingesetzt und mit neuen Leuchten ergänzt. Um gesetzliche Vorgaben und die Anforderungen an die Schulpflicht zu erfüllen, muss die Elektro-Hauptverteilung komplett ersetzt werden. Es werden die für den Schulbetrieb notwendigen Kabeltrassen und Steckdosen installiert.

Aussenraum: Die Umgebung der Kirche wird im Bereich der angrenzenden Asphaltflächen mit Tischen, Bänken und Sonnenschirmen sowie einer Tischtennisplatte ausgestattet, um sie als zusätzliche Pausenfläche nutzen zu können. Die bestehenden Geländer im Aussenbereich werden, wo nötig, ertüchtigt und ergänzt. Zudem muss die Zu- und Abluffassung im Grünbereich der Aussenflächen positioniert werden.

6. Termine

Der Baubeginn ist für das erste Quartal 2025 und die Fertigstellung für Juni 2026 vorgesehen.

7. Kosten

Gemäss Kostenschätzung von Andereg Partner AG, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 7 452 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Die Gesamtausgaben einschliesslich Reserven belaufen sich auf Fr. 9 315 000.– (Preisstand 1. April 2023) und setzen sich wie folgt zusammen:

	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	797 000
2 Gebäude	5 055 000
4 Umgebung	381 000
5 Baunebenkosten	728 000
9 Ausstattung	491 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	7 452 000
Reserven (ca. 25 %)	1 863 000
Kredit	9 315 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnpreise: 1. April 2023

Der auf den Preisstand vom 1. Oktober 2023 hochgerechnete Kredit beträgt Fr. 9 343 000.–.



6/7

Aufgrund des terminlichen Drucks war es nicht möglich, die Ausgaben auf Basis eines Kostenvoranschlags mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent zu berechnen. Stattdessen wird auf der Basis einer Kostenschätzung (± 12 Prozent) gearbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.

Im Kredit ist der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 300 000.– enthalten (STRB Nr. 1383/2022).

8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 890 000.–. Davon entfallen rund Fr. 180 000.– auf die Miete, rund Fr. 865 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 830 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Mietkosten	Fr.
Nettomiete	178 800
Nebenkosten	15 000
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 9 343 000.–	164 000
Abschreibungen	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 8 225 000.–)	548 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 480 000.–)	32 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 610 000.–)	122 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	225 000
Personelle Folgekosten	
15 Stellenprozentige Betreuungspersonen Sek (langfristig)	750 000
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-180 000
Total	1 890 800

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von mehr als Fr. 100 000.– bis Fr. 200 000.– jährlich für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss § 109 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. e GO und Art. 63 lit. d Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



7/7

Der Stadtrat beschliesst:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Einbau eines Mehrzwecksaals, einer Bibliothek und Betreuungsräumen in der Kirche Wipkingen werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 9 343 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements übertragen.

III. In eigener Befugnis:

1. Vorbehältlich der Zustimmung zu I.1. wird für die Miete in der Kirche Wipkingen zu den neuen wiederkehrenden Ausgaben von jährlich Fr. 13 200.– gemäss Bewilligung von Immobilien Stadt Zürich vom 21. Juni 2019 ein Zusatzkredit von jährlich Fr. 165 600.– bewilligt. Die neuen wiederkehrenden Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 178 800.– (Preisstand: 1. Januar 2025, Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt am 1. Januar 2025.

2. Die Ausgaben sind wie folgt zu verbuchen:

Einbau:

Konto Nr. (4040) 500753, Wibichstrasse 43: Einbau Schulräume

5040 00 000, Hochbauten Fr. 8 705 000.–

5060 00 000, Mobilien Fr. 610 000.–

BAV-Nr. 80984 / W.8168.PM

Miete:

Konto Nr. (4040) 3160 00 000, Miete und Pacht Liegenschaften

3. Die Umsetzung dieses Beschlusses obliegt dem Hochbaudepartement.

4. Der Titel der Weisung an den Gemeinderat lautet: «Immobilien Stadt Zürich, Kirche Wipkingen, Einbau Mehrzwecksaal, Bibliothek und Betreuungsräume für die Schule Waidhalde, neue einmalige Ausgaben».

IV. Mitteilung an die Vorstehenden des Hochbau- sowie des Schul- und Sportdepartements, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Schulamt, die Kreisschulbehörde Waidberg und durch Weisung an den Gemeinderat.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti