

Zürich,
7. September 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Miete von Räumen der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, für das Sozialzentrum Ausstellungsstrasse

Zweck der Vorlage

Im Rahmen der Kantonalisierung der heutigen «Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich» geht die städtische Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, in der das Sozialzentrum Ausstellungsstrasse untergebracht ist, per 1. Januar 2012 an den Kanton über. Da zurzeit keine grösseren stadteigenen Reserveflächen zur Verfügung stehen, soll die Liegenschaft temporär gemietet werden. Dem Gemeinderat wird deshalb die Ermächtigung zum Abschluss des Mietvertrags zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 1 302 954.– für die Räume an der Ausstellungsstrasse 88 beantragt.

Sozialzentrum Ausstellungsstrasse

In der zum Verwaltungsvermögen gehörenden Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 ist seit 2001 das Sozialzentrum Ausstellungsstrasse (zuständig für die Stadtkreise 4 und 5 sowie das Quartier Sihlfeld aus dem Stadtkreis 3) mit rund 135 Arbeitsplätzen eingerichtet. Als eines der fünf städtischen Sozialzentren bietet es folgende Dienstleistungen an:

- persönliche Beratung und finanzielle Unterstützung zur Existenzsicherung in Notlagen,
- Führen von vormundschaftlichen Mandaten,
- Unterstützung und Beratung bei Fragen rund um die berufliche und soziale Integration,
- Mütter- und Väterberatung,
- Durchführung von Kinderschutzmassnahmen,
- Sicherstellung der Schulsozialarbeit in allen Schulhäusern des Schulkreises Limmattal,
- Betrieb der Quartierkoordination als Vermittlungs- und Schnittstelle für die Bevölkerung zur städtischen Verwaltung,
- verschiedene soziokulturelle Angebote für Kinder und Jugendliche der Kreise 4 und 5 und im Quartier Sihlfeld sowie Räume für Aktivitäten der gesamten Bevölkerung und
- eine Infothek zu sozialen Themen.

Das Sozialzentrum führt konstant rund 2250 Fälle, denen finanzielle Unterstützung zukommt. Kumuliert mit Ablösungen und Eintritten sind dies rund 3900 Fälle pro Jahr. Zusätzlich erteilt das Sozialzentrum im Intake Auskünfte. Jährlich informieren sich mehrere tausend Personen zu sozialen Themen in der Infothek.

Ausgangslage

Per 1. Januar 2012 wird die Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 an den Kanton übertragen – dies im Zusammenhang mit der Kantonalisierung der ehemaligen «Schule und Museum für Gestaltung Zürich» in «Hochschule für Gestaltung und Kunst Zürich» (HGKZ). Mit dem Gemeinderatsbeschluss Nr. 2003/177 sind seit 2004 diverse Liegenschaften vom Kanton an die

Stadt und von der Stadt an den Kanton übertragen worden: Einerseits um die Raumbedürfnisse der HGKZ und der im selben Quartier angesiedelten Berufsschulen im Quartier zwischen Ausstellungsstrasse, Sihlquai und Kornhausbrücke abzudecken, andererseits um einen neuen Standort für die städtische Volksschule auf dem Schütze-Areal zu sichern. Der Beschluss regelte auch, dass die Stadt Zürich bis spätestens 1. Januar 2012 die Liegenschaften Ausstellungsstrasse 88 und Sihlquai 115 dem Kanton überträgt und abtritt. Das Geschäftshaus Ausstellungsstrasse war 1993 erstellt, mit StRB Nr. 189/1994 von der Stadt erworben und mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 1173 vom 7. Juni 1995 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen worden.

Als neuer Standort für das Sozialzentrum war zunächst die Überbauung des VBZ-Tramdepots Hard mit Wohnhochhaus, Verwaltungstrakt und Depoterweiterung vorgesehen. Nach dem Scheitern des Projekts nahm die Immobilien-Bewirtschaftung Verhandlungen mit dem Kanton zum Verbleib an der Ausstellungsstrasse 88 bis zum Bezug eines definitiven Standorts auf. Doch machte der Kanton Eigenbedarf für die Liegenschaft geltend.

Als Alternative bot sich die Liegenschaft Förrlibuckstrasse 110 an, in der Abteilungen von Organisation + Informatik provisorisch (bis zum Bezug des neuen Rechenzentrums an der Albisriederstrasse 199) eingerichtet waren. Hier standen zur Vermietung verschiedene weitere Flächen frei.

Mittlerweile signalisierte der Kanton seine Bereitschaft, die Geschosse EG bis 4. OG sowie Lagerflächen der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 der Stadt bis Ende 2017 mietweise zur Verfügung zu stellen. In der Folge wurden die Vorabklärungen zur Förrlibuckstrasse 110 eingestellt und stattdessen die Mietverhandlungen für den vorläufigen, sowohl betrieblich als auch wirtschaftlich günstigeren Verbleib an der Ausstellungsstrasse 88 eingeleitet.

Die Miete von Teilen der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 ist in der «Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung» umschrieben, die der Stadtrat mit StRB Nr. 353/2011 genehmigte. Danach sind für aufzugebende Objekte bis ins Jahr 2020 insgesamt rund 14 000 m² Ersatzflächen erforderlich. Nach 2018 ist die Ablösung der Fremdmiete und der Wechsel des Sozialzentrums in eine städtische Liegenschaft vorgesehen (z. B. Amtshaus Helvetiaplatz).

Miete

Die Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 wurde 1993 erstellt und seither sehr gut unterhalten. Das markante Eckgebäude mit zwei Flügeln und Sichtbacksteinfassade umfasst 1,5 Untergeschosse, Erdgeschoss, vier Ober- und ein Attikageschoss.

Mit dem Kanton Zürich, vertreten durch die Kantag Liegenschaften AG, Josefstrasse 84, 8090 Zürich, konnte für den Verbleib des Sozialzentrums Ausstellungsstrasse an der Ausstellungsstrasse 88 ein Mietvertrag ab 1. Januar 2012 über ausgebaute Mietflächen von etwa 3766 m² und unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat ausgehandelt werden.

Die Hauptbestimmungen des Mietvertrags lauten wie folgt:

Mietobjekte: etwa 3531 m² ausgebaute Bürofläche und etwa 235 m² Lager sowie 2 Aussenparkplätze zur Alleinbenutzung.

Zudem kann jeweils am Mittwochvormittag ein Sitzungszimmer im 5. OG, ausgerüstet mit dem EDV-Netz der Stadt Zürich, mitbenutzt werden, ohne dass dafür Miete erhoben wird. Der Kanton kann die WC-Anlage im 4. OG sowie die Dusche im EG mitbenutzen.

Mietbeginn: 1. Januar 2012

Mietdauer: mindestens bis 31. März 2018

Kündigungsfristen: 12-monatlich auf Ende März/September

Mietzins ab 1. Januar 2012:	Fr.
1. UG: etwa 235 m ² Lager zu Fr. 120.–/p.a.	28 200
EG: etwa 525 m ² Büro zu Fr. 390.–/p.a.	204 750
1. OG: etwa 734 m ² Büro zu Fr. 355.–/p.a.	260 568
2. OG: etwa 769 m ² Büro zu Fr. 355.–/p.a.	272 994
3. OG: etwa 769 m ² Büro zu Fr. 355.–/p.a.	272 994
4. OG: etwa 734 m ² Büro zu Fr. 355.–/p.a.	<u>260 568</u>
Total etwa 3766 m ²	1 300 074
2 Parkplätze im Freien zu Fr. 120.–/Mt.	<u>2 880</u>
Total Jahresnettomietzins	1 302 954
Zuzüglich Nebenkostenkonto (p.a.)	110 166
Gesamttotal	1 413 120

Der Mietzins ist indexiert und vierteljährlich im Voraus zahlbar.

Für Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten werden vom Vermieter Akontozahlungen erhoben. Zu den Betriebskosten gehören die Stromkosten, die Hauswartung (einschliesslich Miete, Service, Reinigung und Betriebskosten von Maschinen), die Reinigung der Allgemeinflächen, die Containerreinigung, der Allgemeinstrom sowie Wasserverbrauch, Abwasser und Kehricht, der Gartenunterhalt, Präventivspülungen der Kanalisation, die Serviceabonnemente für Lift- und Kühl-/Klimaanlagen, Tore, Alarm-, Brandmelde- und Sprinkleranlagen, Feuerlöschgeräte und Pumpen sowie die Prämie der kantonalen Gebäudeversicherung für mit dem Gebäude fest verbundene Mieterausbauten und das Abrechnungshonorar von 3 Prozent der Gesamtnebenkosten.

Die Stadt Zürich hat die Räumlichkeiten des Mietobjektes für das Sozialzentrum bereits im Jahre 2001 übernommen und eingerichtet. Der Vermieter verzichtet deshalb auf eine formelle Übergabe. Für bauliche Anpassungen nach dem 1. Januar 2012 wird die Mieterin nur zur Wiederherstellung verpflichtet, falls dies vom Vermieter auf den ihr zur Genehmigung eingereichten Planunterlagen so vermerkt wird.

Den Parteien ist bekannt, dass der vorliegende Mietvertrag zur Erlangung der Rechtskraft der Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Zürich und den zuständigen kantonalen Instanzen bedarf.

Finanzierung/Folgekosten

Die Mietausgaben für die Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 sind im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt.

Die mit der Miete verbundenen Bruttokosten betragen jährlich Fr. 1 413 120.–. Betriebliche Folgekosten oder Sachaufwendungen fallen keine an. Das Vorhaben erweist sich damit als wesentlich günstiger als die mittlerweile verworfene Variante einer provisorischen Fremdmiete der Liegenschaft Förrlibuckstrasse 110. Zwar wäre die Miete von knapp 3150 m² Bürofläche im Fall Förrlibuckstrasse 110 mit knapp Fr. 740 000.– pro Jahr tiefer ausgefallen. Hingegen hätten die unausgebauten Flächen (Rohbau II) Investitionen von rund 8,75 Mio. Franken (einschliesslich Reserven) für den Ausbau und die Einrichtung zur Büronutzung erfordert. Im Weiteren wären jährlich rund Fr. 76 000.– für die Amortisation einer neuen Lüftungs- und Kälteanlage angefallen. Abgesehen davon ist die vorläufige Weiternutzung des heutigen Standorts auch betrieblich vorteilhafter als der Umzug von rund 135 Arbeitsplätzen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Dem Mietvertrag mit dem Kanton Zürich, vertreten durch die Kantag Liegenschaften AG, Josefstrasse 84, 8021 Zürich, über etwa 3531 m² ausgebaute Bürofläche und etwa 235 m² Lager und 2 Aussenparkplätze in der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88, 8005 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von total Fr. 1 302 954.–, zusätzlich Nebenkostenkonto von jährlich Fr. 110 166.–, ab 1. Januar 2012 mit einer Mindestver-

tragsdauer bis am 31. März 2018 und einer 12-monatlichen Kündigungsfrist auf Ende März/September, wird zugestimmt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Hochbau- sowie des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy