

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. Januar 2014

Immobilien-Bewirtschaftung, Geschäftshaus Militärstrasse 105, Mietverlängerung für die Stadtpolizei

Zweck der Vorlage

Im Gebäude Militärstrasse 105 im Quartier Aussersihl mietet die Stadt seit 1985 Räume für die Stadtpolizei bzw. die Regionalwache Aussersihl. Im Jahr 2003 bewilligte der Gemeinderat die zusätzliche Miete des 2. Obergeschosses. Ende März 2015 läuft der Mietvertrag für alle von der Stadtpolizei genutzten Räume aus. Da der Bedarf der Regionalwache Aussersihl an diesem Standort auch weiterhin gegeben ist, wird dem Gemeinderat beantragt, das Mietverhältnis mit einem Nettomietzins von Fr. 473 658.– um fünf Jahre zu verlängern (einschliesslich eine «unechte» Option für die nochmalige Verlängerung um fünf Jahre ab 2020).

Ausgangslage

Die Räume an der Militärstrasse 105 / Ecke Tellstrasse werden von der Kreiswache 4 bzw. heutige Regionalwache Aussersihl seit 1985 belegt. Damals wurde die Kreiswache 4, zuvor auf die Standorte Badenerstrasse 108 und Langstrasse 149 aufgeteilt, zur Verstärkung der polizeilichen Präsenz im Kreis 4 an zentraler Lage zusammengefasst (GR-Beschluss vom 9. Januar 1985). Bis 2003 mietete die Stadt das Erdgeschoss und Teile des 1. Obergeschosses, insgesamt eine Bürofläche von 1030 m² plus Einstellplätze. Nach der Umwandlung der Kreiswache 4 in die Regionalwache Aussersihl akzentuierten sich infolge Personalvermehrung die Platzprobleme. Ausserdem war seit längerem geplant, den Detektivposten Aussersihl aufzuheben und in die Regionalwache an der Militärstrasse 105 zu integrieren.

Aus diesem Grund und in Übereinstimmung mit dem Auftrag aus dem Postulat GR Nr. 2002/528 betreffend «Regionalwache Aussersihl, Erweiterung der Räumlichkeiten» wurden ab 1. Oktober 2003 zusätzlich Teile des 2. Obergeschosses (414 m²) und fünf weitere Einstellplätze in derselben Liegenschaft gemietet und ausgebaut. Mit Beschluss vom 4. Juni 2003 (GR Nr. 2003/180) genehmigte der Gemeinderat die entsprechende Zumiete zu einem jährlichen Mietzins von rund Fr. 132 000.– und deren Integration in den bereits bestehenden Mietvertrag mit einer festen Laufzeit bis 31. März 2005 bzw. 31. März 2010 sowie einer zusätzlichen fünfjährigen Option (Gesamt-Nettomietzins von Fr. 453 984.–). 2009 wurde die bewilligte Option eingelöst und der Mietvertrag durch die damalige Vorsteherin des Hochbaudepartements um fünf Jahre verlängert.

Per Ende März 2015 läuft der vom Gemeinderat bewilligte Mietvertrag aus. Die Räume sollen auch nach diesem Zeitpunkt gemietet werden, hat sich doch am Raumbedarf der Stadtpolizei in diesem Quartier nichts geändert. Der 24-Stunden-Betrieb der Regionalwache am günstig gelegenen Standort Militärstrasse 105, bestehend aus Wache und Detektivabteilung, ist aufrechtzuerhalten. Die Regionalwache gehört zu jenen städtischen Dienstleistungen, die eine ausgesprochene Standortgebundenheit aufweisen. Zwar ist aus strategischen Überlegungen die Unterbringung städtischer Verwaltungseinheiten in eigenen Liegenschaften anzustreben, um die Ausgaben für externe Mieten zu reduzieren. Im Fall der Regionalwache Aussersihl ist jedoch eine Ablösung der Fremdmietlösung durch eine stadteigene Baute zurzeit nicht denkbar. Ausserdem ist der Mietpreis mit knapp Fr. 305.– pro Quadratmeter und Jahr marktkonform und fair. Er liegt deutlich unterhalb des von Wüst und Partner ermittelten Medianwerts für die Angebotsmiete für Büroflächen von Fr. 360.– pro Quadratmeter und Jahr im betreffenden Gebiet.

Mietvertrag

Das aktuelle Mietverhältnis umschreibt sich wie folgt.

EG	Büro	etwa	725 m ²	zu	Fr.	305.–	Fr.	221 124
1. OG	Büro	etwa	305 m ²	zu	Fr.	305.–	Fr.	99 024
2. OG	Büro	etwa	414 m ²	zu	Fr.	305.–	Fr.	126 270
14 Auto-Abstellplätze							Fr.	33 240
Total Nettomiete							Fr.	473 658

Die Nettomiete ist indexiert (basierend auf dem Landesindex Basis 1982 vom März 2015) und quartalsweise im Voraus zahlbar. Gegenstand einer separaten Nebenkosten-Abrechnung sind u. a. die Heiz- und Warmwasserkosten, Allgemeinstrom, Wasser und Abwasser, Kehrtafelabfuhr, Hauswartung, Reinigung usw. Ab 1. April 2015 werden eine Betriebskosten-Akontozahlung von Fr. 1520.– sowie eine Heiz- und Warmwasser-Akontozahlung von Fr. 1500.– pro Monat festgelegt. Der Bruttomietzins beträgt damit jährlich knapp Fr. 510 000.–.

Die feste Vertragsdauer des aktuellen Mietverhältnisses läuft per 31. März 2015 ab. Zur Sicherung des laufenden Betriebs soll der Mietvertrag um fünf Jahre vom 1. April 2015 bis 31. März 2020 verlängert werden. Der Mieterin wird eine «unechte» Option zur Verlängerung um weitere fünf Jahre, d. h. vom 1. April 2020 bis 31. März 2025 gewährt. Bei Ausübung der Option werden die Mietzinskonditionen neu festgelegt. Es ist in diesem Zusammenhang zweckmässig, dem Stadtrat bzw. der Mieterin (Immobilien-Bewirtschaftung) die Befugnis einzuräumen, die «unechte» Verlängerungsoption auszuüben, so weit keine wesentliche Vergrösserung der Mietfläche erfolgt und eine allfällige Mietzinserhöhung in der Toleranzmarge von Art. 4 der Finanzverordnung liegt. Diese beträgt im Falle des Mietverhältnisses Militärstrasse 105 Fr. 50 000.–.

Zuständigkeit und Budgetnachweis

Die Mietausgaben sind im Budget 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2014–2017 berücksichtigt.

Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (AS 101.100) überträgt die Zuständigkeit für den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen dem Gemeinderat, sofern der von der Stadt zu leistende jährliche Mietzins in ein und derselben Liegenschaft den Betrag von Fr. 200 000.– überschreitet.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Nachtrag Nr. 9 zum Mietvertrag vom 29. August 1984 das bisherige Mietverhältnis mit der Eigentümerschaft CS Funds AG, handelnd für Credit Suisse 1a Immo PK, Sihlcity – Kalandergasse 4, 8045 Zürich, über 1444 m² Bürofläche sowie 14 Parkplätze für die Stadtpolizei in der Liegenschaft Militärstrasse 105, 8004 Zürich, ab 1. April 2015 zu einer indexierten Nettomiete von Fr. 473 658.– (basierend auf dem Landesindex Basis 1982 vom März 2015) mit einer festen Laufzeit bis 31. März 2020 und einer zusätzlichen «unechten» Option von fünf Jahren wird genehmigt.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, im Bedarfsfall die «unechte» Option zur Verlängerung des Mietvertrags ab 1. April 2020 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 50 000.– auszuüben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Polizeidepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti