



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 15. Mai 2024

GR Nr. 2024/206

Immobilien Stadt Zürich, Mediacampus, Miete, neue wiederkehrende Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt mietet seit Ende 2014 im Mediacampus in Altstetten Flächen, die sie als Ateliers und Musikübungsräume weitervermietet. Der Bedarf an Arbeits- und Proberäumen für Kulturschaffende ist weiterhin hoch. Es besteht die Möglichkeit, zusätzliche Flächen zu mieten und länger als bisher geplant im Mediacampus zu bleiben.

Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz einen Zusatzkredit von Fr. 102 672.– für die Miete von zusätzlichen 454 m² Fläche im 1. Obergeschoss (OG) des Trakts B (neue wiederkehrende Ausgaben) von 1. Juni 2024 bis 31. Oktober 2026. Die neuen wiederkehrenden Ausgaben von Juni 2024 bis Oktober 2026 betragen insgesamt jährlich Fr. 508 812.–. Gleichzeitig bewilligt der Stadtrat neue einmalige Ausgaben von Fr. 100 000.– für die baulichen Anpassungen der neu anzumietenden Räume.

Dem Gemeinderat wird die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von Fr. 475 812.– für die Miete im 1. OG, Trakt B und im 2. OG, Trakt F, ab 1. November 2026 beantragt. Aufgrund der zusätzlichen Miete im Trakt B erhält die Stadt ab 1. November 2026 einen Rabatt von Fr. 40.– pro m² und Jahr für die Miete im Trakt F.

2. Ausgangslage

Seit Ende 2014 werden im Mediacampus in Altstetten Räume gemietet und als Tanzstudios, Musikübungsräume und Ateliers genutzt (GR Nr. 2014/235). Nach der Wiedereröffnung des Tanzhauses wurden Ende 2019 die Tanzstudios zu Ateliers umfunktioniert (GR Nr. 2018/259). Im Mediacampus sind aktuell 20 Ateliers und Musikübungsräume eingerichtet.

Gemäss Kulturleitbild 2024–2027 (GR Nr. 2023/292) setzt sich die Stadt für den Erhalt bestehender und die Schaffung neuer Arbeits- und Präsentationsräume für Kulturschaffende ein. Dafür werden seit 2024 zusätzliche jährliche Mittel von Fr. 900 000.– im städtischen Kulturbudget eingestellt (siehe auch GR Nr. 2023/430). Die Bewilligung der einzelnen Ausgaben erfolgt durch die zuständigen Instanzen.

3. Mediacampus

Der Mediacampus soll mittelfristig durch einen Neubau ersetzt werden. Zunächst war geplant, mit den Bauarbeiten 2026 zu beginnen, weshalb die Stadt für die Flächen im 2. OG, Trakt F, einen Mietvertrag bis 31. Oktober 2026 abgeschlossen hat. Der Baustart verzögert sich um etwa drei Jahre. Die Vermieterin bietet der Stadt deshalb an, länger vor Ort zu bleiben. Zudem besteht die Möglichkeit, ab Juni 2024 zusätzliche Flächen im 1. OG, Trakt B, zu mieten. In den



Flächen im Trakt B sollen Ateliers eingerichtet werden, um einen Teil des Bedarfs an Arbeits- und Proberäume in der Stadt zu decken.

Der Gemeinderat hat mit GR Nr. 2018/259 den Abschluss des Mietvertrags bis 31. Oktober 2025 bewilligt. Da die zusätzliche Fläche im Trakt B bereits ab Juni 2024 verfügbar ist und die Stadt einen ausgewiesenen Bedarf an Ateliers hat, bewilligt der Stadtrat einen Zusatzkredit für die Miete von Juni 2024 bis Oktober 2026 in eigener Kompetenz. Um die Rechtsgrundlage für die Miete (Trakt B und F) ab 1. November 2026 zu erneuern, werden dem Gemeinderat neue wiederkehrende Ausgaben über die gesamten Mietzinse beantragt. Da weitere Verzögerungen im Bauprojekt nicht auszuschliessen sind und die Stadt ein Interesse daran hat, möglichst lange die Räume im Mediacampus zu mieten, wird die Miete als wiederkehrende neue Ausgabe beantragt.

	2. OG, Trakt F (seit 2014)	1. OG, Trakt B (ab 2024)	Total
Ateliers	890 m ²	299 m ²	1189 m ²
Musikübungsräume	295 m ²		295 m ²
Allgemein- und Verkehrsflächen	465 m ²	100 m ²	565 m ²
Anteil Korridor / Cafeteria / Aufenthaltsfläche		55 m ²	55 m ²
Gesamtfläche	1650 m²	454 m²	2104 m²
Nettomiete bewilligt mit GR Nr. 2018/259 ¹	Fr. 379 500		Fr. 379 500
Nettomiete 2024–2026	Fr. 406 140	Fr. 102 672	Fr. 508 812
Nettomiete 2026–2029 ²	Fr. 373 140	Fr. 102 672	Fr. 475 812
¹ Indexierte Miete			
² Zusätzlicher Rabatt auf Miete im Trakt F (Fr. 40.– statt Fr. 20.–)			

4. Miete

4.1 Zusatzkredit (Trakt B)

Der Mietvertrag für die neue Fläche im Trakt B, 1. OG, umfasst 454 m² (399 m² Büro, Atelier, 55 m² Anteil Korridor, Küche und Aufenthaltsraum). Das Objekt wird im ausgebauten Zustand (Mieterausbau) angemietet und für die Bedürfnisse der Dienstabteilung Kultur bzw. der Kulturschaffenden geringfügig angepasst. Die befristete Mietdauer beginnt am 1. Juni 2024 und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31. Oktober 2026. Der Stadt wird eine einmalige echte Verlängerung um drei Jahre und zwei Monate, bis 31. Dezember 2029, gewährt. Diese ist bis am 30. Juni 2025 auszuüben. Die Stadt beabsichtigt, die Flächen im Mediacampus bis zum Rückbau der Liegenschaft zu mieten.

Der fixe Mietzins (Kostenstand Landesindex der Konsumentenpreise: 1. Januar 2024) für die gesamte Laufzeit bis 2029 präsentiert sich wie folgt:

Trakt	Stock	Fläche m ²	Nettomietzins Fr. m ² /Jahr	Nettomietzins Fr./Jahr
B	1. OG	454	266.15	120 832.00
Rabatt		454	-40.00	-18 160.00
Total				102 672.00



3/5

Die neuen wiederkehrenden Ausgaben ab 1. Juni 2024 betragen insgesamt Fr. 508 812.–. Hinzu kommen Nebenkostenkonto (Heizung, Warmwasser, Strom usw.) von Fr. 20 430.–.

Der Mieterausbau muss beim Auszug nicht rückgebaut werden, sofern das Mietverhältnis bis zum Abbruchtermin andauert.

4.2 Verlängerung Mietverhältnis (Trakt B und Trakt F)

Der bestehende Mietvertrag im Trakt F, 2. OG, über 1650 m² hat eine befristete Dauer bis 31. Oktober 2026 (GR Nr. 2018/259). Die Vermieterin bietet der Stadt eine weitere Erstreckung des Mietverhältnisses bis 31. Dezember 2029 an. Die Stadt beabsichtigt, die Flächen im Mediacampus bis zu dessen Rückbau zu mieten. Da die Stadt zusätzliche Flächen im Trakt B mietet, gewährt die Vermieterin der Stadt ab 1. November 2026 einen Rabatt von Fr. 40.– pro m²/Jahr (heute Fr. 20.–).

Der Mietzins ab 1. November 2026 präsentiert sich wie folgt:

Trakt	Stock	Fläche m ²	Nettomietzins Fr. m ² /Jahr	Nettomietzins Fr./Jahr
F	2. OG	1650	266.15	439 140.00
Rabatt		1650	-40.00	-66 000.00
B	1. OG	455	266.15	120 832.00
Rabatt		455	-40.00	-18 160.00
Total				475 812.00

Hinzu kommen Nebenkostenkonto (Heizung, Warmwasser, Hauswartung, Strom usw.) von insgesamt Fr. 94 710.– (Trakt F: Fr. 74 280.–, Trakt B: Fr. 20 430.–).

Der Nettomietzins kann jährlich an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden (Kostenstand 1. Januar 2024).

Der Mieterausbau muss beim Auszug nicht rückgebaut werden, sofern das Mietverhältnis bis zum Abbruchtermin andauert.

Die Angebotsmieten Immo-Monitoring Wüest Partner 2024/1 für Büroflächen im Kreis 9 weisen den Medianwert von Fr. 250.– pro m² und Jahr aus. Der effektive Mietpreis von Fr. 226.15 pro m² liegt somit unter dem Wert von Wüest Partner.

5. Bauliche Anpassungen

Die bereits vorhandene Infrastruktur entspricht grösstenteils der vorgesehenen Nutzung, sodass nur geringfügige Massnahmen in den Bereichen Grundbeleuchtung in den Büroräumen, Schall- und Sichtschutzmassnahmen und Veloabstellplätze erforderlich sind.

6. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Immobilien Stadt Zürich ist für die Anpassung der Räume mit Ausgaben von Fr. 100 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) zu rechnen. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:



4/5

BKP 2 Gebäude	75 000
BKP 9 Ausstattung	10 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	85 000
Reserven (15 %)	15 000
Kredit	100 000

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten für die Mietflächen im Trakt B und F belaufen sich auf etwa Fr. 460 000.–. Darin sind die Mieteinnahmen von rund Fr. 131 000.– berücksichtigt (Trakt B Fr. 26 910.–, Trakt F Fr. 103 769.–).

Mietkosten	Fr.
Nettomiete	475 812
Nebenkosten	94 710
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 100 000.–	1 750
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 6 Jahre, Investitionen Fr. 88 000.–)	15 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 12 000.–)	2 500
Mieteinnahmen	
Abzgl. Mieteinnahmen	–130 679
Total	459 093

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

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Ausgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Der Gemeinderat hat mit GR Nr. 2018/259 den Abschluss eines Mietvertrags mit indexierten Mietausgaben von Fr. 379 500.– für den Zeitraum bis 31. Oktober 2026 bewilligt. Die aktuell zu zahlende Nettomiete beträgt Fr. 406 140.– (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand 1. Januar 2024). Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 63 lit. d Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) einen Zusatzkredit von jährlich Fr. 102 672.– für die Miete der Flächen im 1. OG, Trakt B, des Mediacampus vom 1. Juni 2024 bis 31. Oktober 2026. Die neuen wiederkehrenden Ausgaben ab 1. Juni 2024 betragen insgesamt Fr. 508 812.–.

Die Kosten von Fr. 100 000.– für die baulichen Anpassungen im 1. OG, Trakt B, werden als neue einmalige Ausgaben bewilligt. Aufgrund der Befristung des Zusatzkredits für die neu anzumietenden Räume bis zum 31. Oktober 2026 bzw. bis zum Abschluss der neuen Miete ab 1. November 2026 darf die Bewilligung der einmaligen Ausgabe neben dem Zusatzkredit als jährlich wiederkehrende Ausgabe aber nicht zu einer Kompetenzverschiebung nach unten führen. Die einmalige Ausgabe ist also für die Herleitung der Zuständigkeit für den Zusatzkredit in diesen einzurechnen. Unabhängig davon, ob der Gesamtbetrag als jährlich wiederkehrende Ausgabe annualisiert oder als einmalige Ausgabe zusammengerechnet würde, liegt die Zuständigkeit beim Stadtrat. Eine Bewilligung durch eine dem Stadtrat untergeordnete Instanz



5/5

ist hingegen im Sinne von Art.60 lit. a ROAB ausgeschlossen. Da der mit GR Nr. 2018/259 bewilligte Mietvertrag im Oktober 2026 ausläuft, muss die Rechtsgrundlage für die gesamte Miete erneuert werden. Die Miete der Flächen von rund 2115 m² im 1. OG, Trakt B, sowie 2. OG, Trakt F, ab 1. November 2026 von Fr. 475 812.– (einschliesslich Rabatt) gelten als neue wiederkehrende Ausgaben. Für die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 200 000.– bis Fr. 2 000 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e GO der Gemeinderat 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).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Miete von rund 2155 m² Flächen im Mediacampus, Baslerstrasse 30, 8048 Zürich, werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 475 812.– bewilligt (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: 1. Januar 2024). Die Miete beginnt am 1. November 2026.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cucho-Curti