

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 22. Mai 2013

Elektrizitätswerk, zusätzlicher Raumbedarf, befristete Miete von Büroräumen und Lagerflächen, Verlängerung bestehender Mietverträge, Genehmigung, Objektkredite

1. Zweck der Vorlage

Mit dieser Vorlage wird dem Gemeinderat die befristete Miete von zusätzlicher Bürofläche an der Schwamendingenstrasse 10 (Florahof) in 8050 Zürich, zusätzlicher Büro-, Zusatz- und Lagerflächen an der Tramstrasse 10 in 8050 Zürich sowie die Miete von Einstellplätzen und Lagerflächen an der Pfingstweidstrasse 101 (Migros Herdern) in 8021 Zürich für das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) beantragt. Zudem sollen Optionen zur Verlängerung bestehender Mietverträge ausgeübt werden.

Im Weiteren werden zwei Objektkredite für den jeweiligen Ausbau und die Einrichtung von Arbeitsplätzen in den neu zugemieteten Büroflächen beantragt.

2. Ausgangslage

Das Elektrizitätswerk (ewz) hat an seinen Hauptstandorten die räumlichen Kapazitätsgrenzen erreicht. Im ewz Hauptsitz Betriebsgebäude Oerlikon (BGO) an der Tramstrasse 35 in 8050 Zürich, das 1994 für 340 Mitarbeitende erstellt wurde, arbeiten inzwischen 468 Mitarbeitende. Auch die zwischenzeitliche Zumietung weiterer Räumlichkeiten an der Gämsestrasse 2, 8006 Zürich, für den Geschäftsbereich Energiedienstleistungen, an der Schwamendingenstrasse 10 für den Geschäftsbereich Telecom und an der Tramstrasse 10 bzw. Pfingstweidstrasse 101 für den Geschäftsbereich Verteilnetze haben das Platzproblem nicht hinreichend entschärft. Bis 2019 sind zusätzliche befristete Zumieten von Büro- und Lagerflächen notwendig.

Der wachsende Bedarf an Räumlichkeiten ist auf verschiedene Ursachen zurückzuführen. Die Auswirkungen des Stromversorgungsgesetzes (StromVG; SR 734.7) hatten eine spürbare personelle Verstärkung der marktorientierten und regulierten Geschäftsfelder zur Folge. Zudem führten auch die Leistungsaufträge an das ewz für Energiedienstleistungen, Erneuerbare Energie und Telecom in den letzten Jahren zu einem deutlichen Zuwachs an Mitarbeitenden. Die bisherigen zugemieteten Standorte des ewz müssen daher weiterhin beibehalten werden, indem Optionsmöglichkeiten zur Verlängerung der Mietverhältnisse ausgeübt werden.

Mit der Zustimmung des Zürcher Stimmvolks zur flächendeckenden Erschliessung der Stadt Zürich mit Glasfasern vom 23. September 2012 wurde der Leistungsauftrag an das ewz angepasst (GR Nr. 2011/2). Um die Erstellung des flächendeckenden Glasfasernetzes fristgerecht bis zum Jahr 2019 abzuschliessen, benötigt der Geschäftsbereich Telecom nicht nur 40 zusätzliche Mitarbeitende und entsprechende Büroräumlichkeiten, sondern auch zusätzliche Lagerflächen. Die Zumietung weiterer Räumlichkeiten ist daher für das ewz unabdingbar. Die entsprechenden Kosten sind in den ausgewiesenen Folgekosten des von den Stimmberechtigten bewilligten Objektkredits für das flächendeckende Glasfasernetz enthalten (GR Nr. 2012/1, Weisung STR, Ziff. 6.2).

Nach Fertigstellung des Glasfasernetzes werden die befristeten Stellen wieder abgebaut bzw. die befristeten Mietverträge für die nicht mehr benötigten Raumflächen beendet.

Dem ewz boten sich drei optimale Möglichkeiten, um zusätzliche Räumlichkeiten befristet zu mieten und damit die gegenwärtig sehr prekäre Raumsituation an den bisherigen Zumietungsstandorten rasch zu verbessern:

- An der Schwamendingenstrasse 10 (FLO) konnten ab 1. Januar 2013 im 1. OG kurzfristig und befristet 532 m² Bürofläche dazugemietet werden. Der Geschäftsbereich Telecom ist bereits im 3. OG eingemietet.
- An der Tramstrasse 10 (TRA) in unmittelbarer Nähe zum BGO an der Tramstrasse 35 konnten ab 1. Februar 2013 kurzfristig und befristet 209 m² Bürofläche zugemietet werden.
- An der Pflingstweidstrasse 101 (MIH), unmittelbar neben dem ewz-Werkhof Herdern, konnten ab 1. Januar 2013, angrenzend an die bereits gemietete Lagerfläche, nochmals rund 513 m² Lagerfläche zugemietet werden.

Nachfolgend werden die betroffenen Mietobjekte im Detail dargelegt.

3. Räumlichkeiten an der Schwamendingenstrasse 10 (FLO)

a) Verlängerung Mietverhältnis im 3. OG um weitere fünf Jahre

Mit Beschluss vom 11. Juli 2007 (GR Nr. 2007/273) genehmigte der Gemeinderat den Mietvertrag betreffend Miete von 921 m² Bürofläche in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10 (3. OG) ab dem 1. September 2007 mit einer festen Vertragsdauer von fünf Jahren bis zum 31. August 2012 sowie einem Optionsrecht für eine zweimalige Verlängerung des Mietverhältnisses um jeweils fünf Jahre zu einem jährlich indexierten Mietzins von Fr. 239 460.– (Stand September 2007) zuzüglich jährlichen Nebenkosten von rund Fr. 32 000.–.

Beim Optionsrecht handelt es sich um eine «unechte» Option, da die Vermieterin bei der Auslösung der Option berechtigt ist, den Mietzins für die neue Vertragsdauer entsprechend denn dazumal geltenden Marktverhältnissen neu festzulegen.

Die gemietete Fläche von 921 m² (einschliesslich Gänge, Besprechungsräume, Nasszellen und Sozialräume) wird durch die Geschäftsbereiche Telecom und Verteilnetze mit derzeit 88 Mitarbeitenden belegt. Dieser Standort soll über die nächsten Jahre beibehalten werden, weshalb die Option auf eine Verlängerung der Mietdauer um weitere fünf Jahre ausgelöst wird. Dazu wurde am 30. April 2013 zwischen dem ewz und der Liegenschaftsverwalterin Privera AG, 8304 Wallisellen, der Nachtrag Nr. 1 betreffend Ausübung der Option zum Mietvertrag vom 10. April 2007 zur Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre abgeschlossen, rückwirkend ab 1. September 2012 bis 31. August 2017 und unter dem Vorbehalt der Genehmigung des Gemeinderats. Im Vertrag wurde eine weitere «unechte» Option für eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre vereinbart.

Bei der Auslösung der unechten Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses legte die Vermieterin die Mietzinskonditionen neu fest. Die Büroflächen von 921 m² werden neu für jährlich Fr. 320.–/m² gemietet. Dies entspricht einem Nettomietzins pro Jahr von Fr. 294 720.–. Die Heiz- und Betriebskosten (akonto) betragen für die Büroflächen jährlich Fr. 45.–/m², dies entspricht einem Betrag von Fr. 41 445.–. Der neue Bruttomietzins beträgt somit Fr. 336 165.– pro Jahr.

Mit dem Nachtrag 1 wird auch das Mietverhältnis für die insgesamt zehn Einstellplätze im 2. und 3. UG um fünf Jahre verlängert. Die Höhe des Mietzinses bleibt in diesem Fall jedoch gleich (vgl. nachfolgend Ziff. 3 c).

Als Basis gilt der Landesindex der Konsumentenpreise vom August 2012 mit 103,1 Punkten (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte).

b) Miete zusätzlicher Bürofläche im 1. OG

Das ewz konnte ab dem 1. Januar 2013 im 1. OG an der Schwamendingenstrasse 10 eine zusätzliche Geschossfläche von 532 m² mieten. Das ewz benötigt diese Flächen für die neu hinzukommenden Mitarbeitenden. Eine Unterbringung in den bestehenden Büroräumlichkeiten im 3. OG an der Schwamendingenstrasse 10 ist wie bereits erwähnt nicht möglich, weil die Arbeitsplatzverhältnisse schon heute sehr eng sind.

Mit befristetem Mietvertrag vom 30. April bzw. 14. Mai 2013 wurde die Miete für die zusätzlichen Räumlichkeiten im 1. OG an der Schwamendingenstrasse 10 rückwirkend ab 1. Januar 2013 bis 31. Januar 2018 und unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat abgeschlossen, mit einer einmaligen Optionsmöglichkeit auf eine Verlängerung um fünf Jahre. Es handelt sich um eine unechte Option, bei deren Auslösung die Mietzinskonditionen neu festgelegt werden können. Die Miete für die zusätzliche Bürofläche von 532 m² beträgt Fr. 320.-/m² jährlich. Das entspricht einem Nettomietzins von jährlich Fr. 170 240.-. Die Heiz- und Betriebskosten (akonto) betragen für die Büroflächen jährlich Fr. 45.-/m², insgesamt Fr. 23 940.-. Der Bruttomietzins beträgt somit Fr. 194 180.- pro Jahr. Als Basis gilt der Landesindex der Konsumentenpreise vom August 2012 mit 103,1 Punkten (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte).

c) Miete von 15 Einstellplätzen im 2. und 3. UG

Nach dem Beschluss des Gemeinderats über die Zustimmung zur Miete der Räumlichkeiten in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10 im Herbst 2007 konnten in der Tiefgarage im 2. und 3. UG des gleichen Gebäudes insgesamt zehn Einstellplätze unbefristet gemietet werden. Diese Plätze sind ausschliesslich für das Parkieren von Geschäftsautos bestimmt. In den Einzelmietverträgen mit der Liegenschaftsverwalterin Privera vom 6. September 2007 wurde pro Einstellplatz eine Miete von monatlich Fr. 180.- vereinbart, was jährlichen Nettomietkosten von insgesamt Fr. 21 600.- entspricht. Diese Einstellplätze sollen weiterhin beibehalten werden, können aber jederzeit unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt werden. Mit dem Nachtrag 1 für die Ausübung der Option für die Verlängerung der Mietdauer für die Räumlichkeiten in Ziff. 3 a) wird auch die Miete der zehn Einstellplätze rückwirkend ab 1. September 2012 verlängert.

Zusammen mit der Miete der zusätzlichen Bürofläche gemäss Ziff. 3 b) bot sich dem ewz die Möglichkeit, in der Einstellhalle im 3. UG noch fünf weitere Parkplätze ab dem 1. Januar 2013 zu den gleichen Konditionen, also für monatlich Fr. 180.- pro Platz, zu mieten. Auch diese Parkplätze sind Geschäftsautos vorbehalten. Im gleichen Vertrag vom 30. April bzw. 14. Mai 2013 wurde mit der Privera AG auch die Miete dieser Einstellplätze vereinbart, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat. Der Nettomietzins beträgt jährlich insgesamt Fr. 10 800.-. Das Mietverhältnis für diese Einstellplätze wurde rückwirkend ab 1. Januar 2013 bis 31. Januar 2018 abgeschlossen mit der Option, die Mietdauer einmalig um fünf Jahre zu den gleichen Konditionen zu verlängern.

Der Mietzins für die insgesamt 15 Einstellplätze beträgt somit Fr. 32 400.- pro Jahr. Als Basis gilt der Landesindex der Konsumentenpreise vom August 2012 mit 103,1 Punkten (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte).

d) Gesamtmietkosten

Die indexierte Jahresnettomiete für insgesamt 1453 m² Bürofläche für 118 Mitarbeitende sowie 15 Einstellplätze für Geschäftsfahrzeuge beträgt für die Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10 neu Fr. 493 760.-. Die Zumiete von 532 m² Raumfläche im 1. OG und von fünf Parkplätzen entspricht einer Erhöhung des gesamten Mietzinses von jährlich netto Fr. 254 300.-.

e) *Entschädigungen bei Nichtgenehmigung der Verträge*

Die Verträge betreffend Ausübung der Option bzw. betreffend die Zumietung zusätzlicher Büroräumlichkeiten sowie betreffend die Einstellplätze wurden unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats abgeschlossen. Falls die Zustimmung zu den Verträgen nicht erfolgt, wurde eine Entschädigung an die Vermieterin vereinbart. Das ewz nutzt diese Räumlichkeiten bereits, bezahlt jedoch bis zur Genehmigung der Verträge durch den Gemeinderat keine Miete. Die Entschädigung bei einer Nichtgenehmigung umfasst daher die Mietzinse für die Monate, in denen das ewz die Räumlichkeiten belegte und nutzte sowie eine Umtriebsentschädigung.

Im Fall des Nachtrags 1 betreffend Ausübung der Option wird bei einer Nichtgenehmigung eine Entschädigung an die Vermieterin in Höhe von pauschal Fr. 210 500.– für Ertragsausfall und Umtriebe fällig.

Bei einer Nichtgenehmigung des Mietvertrags betreffend Miete von zusätzlicher Bürofläche (1. OG und fünf Einstellplätze) ist eine pauschale Entschädigung an die Vermieterin in Höhe von Fr. 204 980.– geschuldet. Das Mietobjekt gilt als gekündigt und die Entschädigung wird fällig, wenn bis zum 30. September 2013 der Vertrag nicht durch den Gemeinderat genehmigt ist.

f) *Ermächtigung des Direktors des ewz zur Ausübung der Optionen*

Bei der Ausübung der unechten Optionen werden die Mietzinskonditionen entsprechend denn dannzumal geltenden Marktverhältnissen neu festgelegt. Der Direktor des ewz soll ermächtigt werden, die «unechten» Verlängerungsoptionen ausüben zu können, wenn eine allfällige Mietzinserhöhung in der Toleranzmarge von Art. 4 der Finanzverordnung (AS 611.100) liegt.

Im Falle des Mietverhältnisses betreffend Miete von 921 m² Bürofläche im 3. OG mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 294 720.– bedeutet dies in Anwendung von Art. 4 Abs. 1 Ziff. 2 lit. b) der Finanzverordnung eine Ausübung der Option bis zu einer Erhöhung des jährlichen Mietzinses um höchstens Fr. 50 000.–.

Beim Mietverhältnis betreffend Miete von 532 m² Bürofläche im 1. OG mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 170 240.– kann die Option, gestützt auf Art. 4 Abs. 1 Ziff. 2 lit. a) der Finanzverordnung, bis zu einer Erhöhung des jährlichen Mietzinses um höchstens Fr. 25 000.– ausgeübt werden.

Werden die Optionen für die Verlängerung beider Mietverhältnisse ausgeübt, gilt die Ermächtigung für eine Erhöhung des jährlichen Mietzinses um insgesamt höchstens Fr. 50 000.–.

g) *Verlängerung Mietvertrag für Stadtammann- und Betreibungsamt, Friedensrichteramt und Sekretariat Musikschule Konservatorium*

Seit 2003 sind das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 11, das Friedensrichteramt Kreise 11 und 12 sowie das Sekretariat der Musikschule Konservatorium Zürich für den Schulkreis Schwamendingen in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10 eingemietet. Das Mietverhältnis umfasst Büroräume mit einer Fläche von insgesamt 1001 m² sowie zwei Lagerräume mit einer Fläche von 60 m² bzw. 140 m². Die Verlängerung dieses am 30. September 2013 auslaufenden Mietverhältnisses, zu denselben Konditionen wie sie für das ewz gelten, wird dem Gemeinderat mit einer separaten Vorlage zur Genehmigung unterbreitet. Die entsprechenden neuen Nettokosten belaufen sich auf Fr. 324 940.– bzw. ab Oktober 2015 auf Fr. 344 960.– pro Jahr.

4. Räumlichkeiten an der Tramstrasse 10

a) Verlängerung der Mietverhältnisse um fünf Jahre

Mit Beschluss vom 4. November 2009 (STRB 1446/2009) genehmigte der Stadtrat den Vertrag vom 15. April 2009 betreffend die Miete von 595 m² Bürofläche im 2. und 3. Obergeschoss an der Tramstrasse 10 mit der KVG Immobilien AG, 8004 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von total Fr. 130 900.– (Basis Stand des Landesindex der Konsumentenpreise im Dezember 2008 mit 103,4 Punkten; Basis Dezember 2005 = 100 Punkte) zuzüglich Nebenkosten, laufend ab 1. Mai 2009 mit einer festen Dauer bis am 30. April 2014 einschliesslich Option zu gleichen Konditionen für weitere fünf Jahre. Die Liegenschaft ist zwischenzeitlich auf die ELSAG AG, 8807 Freienbach, übergegangen, die als Rechtsnachfolgerin die bestehenden Mietverträge zu den gleichen Konditionen übernommen hat.

Auch dieser Standort soll über die nächsten Jahre beibehalten werden, weshalb mit Nachtrag Nr. 1 vom 30. April bzw. 14. Mai 2013 zum ordentlichen Mietvertrag vom 15. April 2009 die Option ausgeübt und das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre ab dem 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2019 verlängert wurde. Der Nachtrag 1 enthält eine weitere Option zur Verlängerung der Miete vom 1. Mai 2019 bis am 30. April 2024 zu den gleichen Konditionen.

Die Büroflächen von 595 m² werden wie bisher für jährlich Fr. 220.–/m² vermietet, dies entspricht einem Nettomietzins von jährlich Fr. 130 900.–. Die Nebenkosten (akonto) betragen für die Büroflächen jährlich Fr. 30.–/m², also insgesamt Fr. 17 850.–. Der jährliche Bruttomietzins beträgt somit Fr. 148 750.– und ist indexiert auf Basis des Landesindex der Konsumentenpreise vom Dezember 2008 mit 103,4 Punkten und der Basis Dezember 2005 = 100 Punkte.

b) Nachträgliche Genehmigung bereits genutzter Kleinflächen

In der Liegenschaft Tramstrasse 10 konnten zudem einzelne Kleinflächen gemietet werden. Die entsprechenden Mietverträge werden vorliegend zur Genehmigung beantragt.

– Zusatzfläche 1 von 58 m² im 3. OG

Mit Mietvertrag vom 30. April bzw. 14. Mai 2013 betreffend Miete der Zusatzfläche 1 wird im 3. OG 58 m² Bürofläche rückwirkend ab 1. Juli 2011 gemietet. Dieser Vertrag ist verknüpft mit dem Mietvertrag vom 15. April 2009 in lit. 4 a), die dortigen Bestimmungen gelten auch für diesen Vertrag.

Zu diesem Mietvertrag wurde am 30. April bzw. 14. Mai 2013 der Nachtrag Nr. 1 abgeschlossen betreffend Ausübung der Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre ab dem 1. Mai 2014 bis zum 30. April 2019. Es wurde eine weitere Option zu gleichen Konditionen für fünf Jahre vom 1. Mai 2019 bis zum 30. April 2024 vereinbart.

Die Zusatzfläche 1 von 58 m² wird für jährlich Fr. 220.–/m² vermietet, dies entspricht einem Nettomietzins von jährlich Fr. 12 760.–. Die Nebenkosten (akonto) betragen für diese Fläche ebenfalls jährlich Fr. 30.–/m², also insgesamt jährlich Fr. 1740.–. Der jährliche Bruttomietzins beträgt somit Fr. 14 500.–. Als Basisindex gilt der Landesindex der Konsumentenpreise vom Dezember 2008 mit 103,4 Punkten und der Basis Dezember 2005 = 100 Punkte.

– Lagerfläche 1 von 85 m² im 1. UG

Diese Lagerfläche wird seit dem 1. Januar 2007 durch das ewz gemietet. Auch dieser Mietvertrag vom 19. Dezember 2006 soll im Rahmen der Genehmigung aller bestehenden Mietverträge in der Liegenschaft Tramstrasse 10 nachträglich genehmigt werden.

Der bestehende Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende eines Monats, ausgenommen auf Ende Dezember, gekündigt werden.

Die Lagerfläche 1 von 85 m² wird für jährlich Fr. 30.-/m² vermietet, dies entspricht einem Nettomietzins von jährlich Fr. 2550.-. Die Nebenkosten betragen pauschal jährlich Fr. 50.-. Der jährliche Bruttomietzins beträgt somit Fr. 2600.-. Als Basisindex gilt der Landesindex der Konsumentenpreise vom Oktober 2006 mit 100,7 Punkten und der Basis 2005 = 100 Punkte.

– Lagerfläche 2 von 55 m² im 1. UG

Das ewz mietet diese Kleinfläche seit dem 1. November 2010. Die Genehmigung dieses Mietvertrags vom 30. April bzw. 14. Mai 2013 mit der ELSAG AG ist im Rahmen der Genehmigung aller bestehenden Mietverträge in der Liegenschaft Tramstrasse 10 noch offen.

Der bestehende Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende eines Monats, ausgenommen auf Ende Dezember, gekündigt werden.

Die Lagerfläche 2 von 55 m² wird für jährlich Fr. 25.-/m² gemietet, dies entspricht einem Nettomietzins von jährlich Fr. 1375.- (einschliesslich Nebenkosten). Als Basisindex gilt der Landesindex der Konsumentenpreise vom Juli 2010 mit 103,4 Punkten und der Basis Dezember 2005 = 100 Punkte.

c) Miete von 13 Einstellplätzen

Mit STRB 1446/2009 wurde neben den Büroräumlichkeiten an der Tramstrasse 10 auch die Miete von fünf Einstellplätzen an der Tramstrasse 10 mit einem jährlichen Mietzins von Total Fr. 9000.- (einschliesslich Nebenkosten), laufend ab dem 1. April 2009, sowie acht Einstellplätzen an der Tramstrasse 6/8 zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 14 880.- zuzüglich Nebenkosten, laufend ab dem 1. Mai 2009 genehmigt. Diese Plätze sind ausschliesslich für das Parkieren von Geschäftsautos bestimmt. Die Miete von fünf Einstellplätzen an der Tramstrasse 10 vom 25. März 2009 bzw. von acht Einstellplätzen an der Tramstrasse 6/8 vom 3. April 2009 wurden unbefristet mit einer dreimonatigen Kündigungsfrist abgeschlossen. Da die Büroräumlichkeiten an der Tramstrasse durch Einlösung der Option über weitere fünf Jahre gemietet werden, werden auch alle diese Einstellplätze für die Geschäftsautos weiterhin benötigt und deshalb die entsprechenden Mietverträge weitergeführt.

Die Miete pro Einstellplatz an der Tramstrasse 6/8 ist nicht indexiert und beträgt einschliesslich Nebenkosten monatlich Fr. 160.-. Somit beträgt der Bruttomietzins für die acht Einstellplätze an der Tramstrasse 6/8 insgesamt unverändert pro Jahr Fr. 15 360.- (netto Fr. 14 880.-).

Die Miete pro Einstellplatz an der Tramstrasse 10 beträgt monatlich Fr. 150.- einschliesslich Nebenkosten. Der Pauschalmietzins beträgt unverändert pro Jahr Fr. 9000.-.

d) Miete zusätzlicher Bürofläche im 3. OG

Per 1. Februar 2013 konnte im 3. OG an der Tramstrasse 10 eine zusätzliche Bürofläche von 209 m², ausreichend für etwa 15 Arbeitsplätze, gemietet werden. Mit Mietvertrag vom 30. April bzw. 14. Mai 2013 wurde das Mietverhältnis per 1. Februar 2013 für eine feste Mietdauer von fünf Jahren bis zum 30. April 2019 abgeschlossen, wobei für das Mietverhältnis die Bestimmungen im Mietvertrag vom 15. April 2009 gelten, soweit nichts Abweichendes geregelt wurde. Es wurde eine «unechte» Option für eine Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre vereinbart, bei deren Auslösung der Mietzins neu festgelegt werden kann.

Die Zusatzfläche 2 von 209 m² wird für jährlich Fr. 245.-/m² vermietet, dies entspricht einem Nettomietzins pro Jahr von Fr. 51 205.-. Die Nebenkosten (akonto) betragen für die Büroflächen jährlich Fr. 30.-/m², dies entspricht einem Betrag von Fr. 6270.-. Der Bruttomietzins beträgt somit für die zusätzlichen Räumlichkeiten im 3. OG jährlich Fr. 57 475.-. Als Basis

gilt der Landesindex der Konsumentenpreise vom Dezember 2008 mit 103,4 Punkten (Basis Dezember 2005 = 100 Punkte).

Der Direktor des ewz soll ermächtigt werden, auch diese «unechte» Verlängerungsoption auszuüben (vgl. vorne Ziff. 3 lit. f). Gestützt auf Art. 4 Abs. 1 Ziff. 1 lit. a) der Finanzverordnung kann die Option bis zu einer Erhöhung des jährlichen Mietzinses um höchstens Fr. 14 369.– (25 Prozent des Mietzinses) ausgeübt werden.

e) Miete von vier zusätzlichen Einstellplätzen

In der Tiefgarage werden zwei zusätzliche Einstellplätze für Geschäftsautos seit dem 1. Juli 2011 sowie zwei weitere seit dem 1. Februar 2013 für jeweils Fr. 150.– monatlich (einschliesslich Nebenkosten) gemietet. Dies entspricht einem zusätzlichen Pauschalmietzins von Fr. 7200.– pro Jahr. Der Mietvertrag vom 30. April bzw. 14. Mai 2013 mit der ELSAG AG kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten jeweils auf Monatsende gekündigt werden.

f) Gesamtmietkosten

Gesamthaft beträgt neu die indexierte Jahresnettomiete für insgesamt 862 m² Bürofläche (für neu 61 Mitarbeitende, bisher 41) und 17 Einstellplätze sowie 140 m² Lagerfläche Fr. 229 870.–. Die Zumiete von 407 m² Büro- und Lagerfläche sowie von vier Parkplätzen entspricht einer Erhöhung des Mietzinses an der Tramstrasse 10 von jährlich netto Fr. 75 090.–.

g) Entschädigung bei Nichtgenehmigung des Vertrags

Die Verträge betreffend Ausübung der Option (Ziff. 4 lit. a) sowie betreffend Miete zusätzlicher Büro- und Lagerflächen und zusätzlicher Einstellplätze (Ziff. 4 lit. c, d und e) wurden unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats abgeschlossen. Die Mietobjekte konnten ab Beginn der Mietverträge, die Neuzumietung vorab provisorisch und flächenmässig reduziert, durch das ewz genutzt werden. Falls der Gemeinderat den Mietvertrag zur Miete von zusätzlicher Bürofläche im 3. OG nicht genehmigt, schuldet das ewz der Vermieterin per 30. September 2013 eine Pauschalentschädigung von Fr. 60 000.–.

5. Räumlichkeiten an der Pfingstweidstrasse 101

a) Miete zusätzlicher Lagerfläche

Mit STRB 1602/2011 vom 21. Dezember 2011 wurde die befristete Miete von 619 m² Bürofläche im 2. OG, acht Abstellplätzen auf dem Parkdeck sowie 420 m² Lagerfläche im 1. OG in der Liegenschaft Pfingstweidstrasse 101 ab dem 1. Januar 2012 befristet bis zum 31. Dezember 2014 zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 173 580.– bewilligt. Dem ewz steht das Recht zu, den Mietvertrag für zwei weitere Perioden von jeweils einem Jahr bis längstens 31. Dezember 2016 zu den gleichen Mietkonditionen zu verlängern.

Für die fristgerechte Umsetzung des Leistungsauftrags Telecom ist das ewz dringend auf weitere Lagerflächen in der Nähe des ewz-Werkhofs Herdern angewiesen.

Angrenzend an die bereits gemietete Lagerfläche im 1. OG konnten ab 1. Januar 2013 weitere 513 m² Lagerfläche zu den bisherigen Konditionen gemietet werden. Dazu wurde am 30. April bzw. 8. Mai 2013 der entsprechende Mietvertrag abgeschlossen. Die Miete ist befristet bis zum 31. Dezember 2017 und beinhaltet keine Optionsmöglichkeit. Der Nettomietzins und die pauschalen Nebenkosten sind für die ganze Mietdauer fest fixiert.

Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 66 690.– (Fr. 130.– pro m²) zuzüglich Nebenkosten von pauschal Fr. 10 260.–.

b) Gesamtmietkosten

Gesamthaft beträgt die Jahresnettomiete für 619 m² Bürofläche, acht Abstellplätze und total 926 m² Lagerfläche neu Fr. 240 270.–.

c) Entschädigung bei Nichtgenehmigung des Vertrags

Der Vertrag wurde unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderats abgeschlossen. Die zusätzliche Lagerfläche wurde durch das ewz ab dem 1. Januar 2013 behelfsmässig und flächenmässig reduziert genutzt. Wenn der Mietvertrag durch den Gemeinderat nicht genehmigt wird, ist eine Umtriebsentschädigung in Höhe von Fr. 40 000.– an die Vermieterin geschuldet.

6. Überblick über die Veränderung der Mietkosten

	Netto-Jahresmiete bisher Fr.	Erhöhung wegen Zumiete von Büro-, Lager- und Parkplätzen (netto) Fr.	Netto-Jahresmiete neu (ohne Neben- kosten) Fr.
Schwamendingen-strasse 10 (FLO)	239 460	254 300	493 760
Tramstrasse 10 (TRA)	154 780	75 090	229 870
Pfingstweidstrasse 101 (MIH)	173 580	66 690	240 270
Total	567 820	396 080	963 900

Die Ausgaben für die zusätzlichen Mietkosten für das Jahr 2013 von Fr. 396 080.– sind im Voranschlag des ewz nicht enthalten. Das Gewinnziel 2013 des ewz gemäss Globalbudget wird auch unter Berücksichtigung dieser Ausgaben erreicht werden. Die Ausgaben werden im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) der Jahre 2014–2016 eingestellt.

7. Wirtschaftliche Aspekte

Aufgrund der erheblichen Mietzinserhöhung für die Verlängerung der Miete von Büroräumlichkeiten an der Schwamendingenstrasse 10 wurde eine Mietwertbeurteilung beim Amt für Städtebau (AfS) in Auftrag gegeben. Das AfS schätzte den durchschnittlichen Mietwert für die Büroräumlichkeiten auf Fr. 283.– bis Fr. 292.– pro m². Der neu zu entrichtende Mietzins von Fr. 320.– pro m² ist somit zwar hoch, aber nicht überrissen. Die Mietpreise für die Lagerflächen und Parkplätze werden als marktkonform bezeichnet. Auch die Preise für die Zumietungen in den Liegenschaften Tramstrasse 10 und Pfingstweidstrasse 101 sind marktkonform.

Obwohl der neue Mietzins für die Büroflächen in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10 knapp zehn Prozent über dem von der städtischen Liegenschaftsbewertung errechneten Preis liegt, rechtfertigt sich bei einer Gesamtbetrachtung die Verlängerung des Mietverhältnisses sowie die Zumietung weiterer Bürofläche für höchstens zehn Jahre.

Vor dem Bezug der Räumlichkeiten im Jahr 2007 fielen für die baulichen Anpassungen sowie EDV- und Telefon-Verkabelungen Investitionskosten von Fr. 250 000.– an. Bei einem allfälligen Umzug in ein anderes Mietobjekt müsste mit Investitionen von wiederum rund Fr. 250 000.– gerechnet werden. Zudem wäre bei einem Umzug in eine andere Liegenschaft in der Stadt Zürich mit Kosten von über Fr. 120 000.– zu rechnen.

Für einen auch kostenmässig effizienten Arbeitsablauf beim flächendeckenden Ausbau des Glasfasernetzes ist es ferner zentral, dass sich die Telecom-Arbeitsplätze in derselben Liegenschaft und nahe beim BGO, wo auch das ewz-Verteilnetz untergebracht ist, befinden. Eine andere Liegenschaft mit einer vergleichbaren Mietfläche und ausreichender Nähe zum BGO steht derzeit nicht zur Verfügung.

8. Objektkredite für Installations- und Einrichtungsarbeiten der neuen Arbeitsplätze

Die für die Einrichtung der neuen Arbeitsplätze anfallenden Kosten für Ausbau und Installationen sind in den nachfolgenden Tabellen aufgeführt.

a) Schwamendingenstrasse 10, 25 neue Arbeitsplätze

Art	Kosten Fr.
Ausbauarbeiten (Schreiner, Bodenbeläge, Maler, Decken)	159 000
Elektroinstallationen / IT-Erschliessung und 25 Arbeitsplatzanschlüsse	155 000
Neumöblierung 25 Arbeitsplätze	230 000
Unvorhergesehenes, Reserve	55 000
Mehrwertsteuer 8 %	48 000
Total Objektkredit	647 000

b) Tramstrasse 10, 3. OG, 15 neue Arbeitsplätze

Art	Kosten Fr.
Ausbauarbeiten (Schreiner, Bodenbeläge, Maler, Decken)	35 000
Elektroinstallationen / IT-Erschliessung und 20 Arbeitsplatzanschlüsse	32 000
Teilneumöblierung 15 Arbeitsplätze	90 000
Unvorhergesehenes, Reserve	16 000
Mehrwertsteuer 8 %	14 000
Total Objektkredit	187 000

Die einmaligen Ausbau- und Einrichtungskosten für die Räumlichkeiten an der Schwamendingenstrasse 10 in Höhe von Fr. 647 000.– und für die Räumlichkeiten an der Tramstrasse 10 in Höhe von Fr. 187 000.– gehen zulasten der Laufenden Rechnung des ewz und sind im Voranschlag 2013 nicht enthalten. Das Gewinnziel 2013 des ewz gemäss Globalbudget wird auch unter Berücksichtigung dieser Ausgaben erreicht werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Dem Nachtrag 1 vom 30. April 2013 zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der Privera AG als Verwalterin der Liegenschaft betreffend Ausübung des Optionsrechts zum Mietvertrag vom 10. April 2007, betreffend Miete von 921 m² Bürofläche und zehn Einstellplätzen in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich, mit einem jährlich indexierten Mietzins von Fr. 294 720.– und von Fr. 21 600.– (Basis Stand des Landesindex der Konsumentenpreise August 2012) zuzüglich Nebenkosten, laufend ab 1. September 2012 mit einer festen Dauer bis am 31. August 2017, einschliesslich einer «unechten» Option zur Verlängerung der Miete um weitere fünf Jahre, wird zugestimmt.
2. Dem Vertrag zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der Privera AG als Verwalterin der Liegenschaft vom 30. April bzw. 14. Mai 2013, betreffend Miete von 532 m² Bürofläche im 1. OG sowie von fünf Einstellplätzen im 3. UG an der Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich, mit einem jährlich indexierten Mietzins von Fr. 170 240.– für die Bürofläche und von Fr. 10 800.– für die Einstellplätze (Basis Stand des Landesindex der Konsumentenpreise August 2012) zuzüglich Nebenkosten, laufend ab 1. Januar 2013 mit einer festen Dauer bis am 31. Januar 2018, einschliesslich einer «unechten» Option zur Verlängerung der Miete um weitere fünf Jahre, wird zugestimmt.

3. Dem Nachtrag Nr. 1 zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der ELSAG AG, 8807 Freienbach, vom 30. April bzw. 14. Mai 2013, betreffend Ausübung des Optionsrechts zum Mietvertrag vom 15. April 2009 betreffend Miete von 595 m² im 2. und 3. OG an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, mit einem jährlich indexierten Mietzins von Fr. 130 900.– (Basis Stand des Landesindex der Konsumentenpreise Dezember 2008) zuzüglich Nebenkosten und zum Mietvertrag vom 30. April bzw. 14. Mai 2013, betreffend Miete der Zusatzfläche 1 von 58 m² im 3. OG an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, gemäss nachfolgend Ziff. 4, laufend ab 1. Mai 2014 mit einer festen Dauer bis am bis 30. April 2019, einschliesslich einer weiteren Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre, wird zugestimmt.
4. Dem Vertrag zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der ELSAG AG, 8807 Freienbach, vom 30. April bzw. 14. Mai 2013, betreffend Miete der Zusatzfläche 1 von 58 m² im 3. OG an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, mit einem jährlich indexierten Mietzins von Fr. 12 760.– (Basis Stand des Landesindex der Konsumentenpreise Dezember 2008) zuzüglich Nebenkosten, laufend ab 1. Juli 2011, wird zugestimmt.
5. Dem Mietvertrag zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der ELSAG AG, 8807 Freienbach (Rechtsnachfolgerin der KGV Immobilien AG, 8004 Zürich), vom 19. Dezember 2006, betreffend Miete der Lagerfläche 1 von 85 m² im 1. UG an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, mit einem jährlich indexierten Mietzins von Fr. 2550.– (Basis Stand des Landesindex der Konsumentenpreise Oktober 2006) zuzüglich Nebenkosten, wird zugestimmt.
6. Dem Mietvertrag zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der ELSAG AG, 8807 Freienbach, vom 30. April bzw. 14. Mai 2013, betreffend Miete der Lagerfläche 2 von 55 m² im 1. UG an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, mit einem jährlich indexierten Mietzins von Fr. 1375.– (Basis Stand des Landesindex der Konsumentenpreise Juli 2010) zuzüglich Nebenkosten, wird zugestimmt.
7. Den Mietverträgen zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der ELSAG AG, 8807 Freienbach (Rechtsnachfolgerin der KGV Immobilien AG), sowie der Wohn- und Siedlungsgenossenschaft Zürich, 8050 Zürich, vom 25. März 2009 und 3. April 2009, betreffend Miete
 - a) von acht Einstellplätzen an der Tramstrasse 6/8 mit einem jährlichen Mietzins von Fr. 14 880.– zuzüglich Nebenkosten und
 - b) von fünf Einstellplätzen an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, mit einem jährlichen Mietzins von pauschal Fr. 9000.–, wird zugestimmt.
8. Dem Mietvertrag zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der ELSAG AG, 8807 Freienbach, vom 30. April bzw. 14. Mai 2013, betreffend Miete der Zusatzfläche 2 von 209 m² im 3. OG an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, mit einem jährlich indexierten Mietzins von Fr. 51 205.– (Basis Stand des Landesindex der Konsumentenpreise Dezember 2008) zuzüglich Nebenkosten, laufend ab 1. Februar 2013 mit einer festen Dauer bis am 30. April 2019, einschliesslich einer «unechten» Option zur Verlängerung der Miete um weitere fünf Jahre, wird zugestimmt.
9. Den Mietverträgen zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der ELSAG AG, 8807 Freienbach, vom 30. April bzw. 14. Mai 2013, betreffend die Miete von vier Einstellplätzen an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, seit 1. Juli 2011 bzw. 1. Februar 2013 zu einem Mietzins von jährlich pauschal Fr. 7200.–, wird zugestimmt.

10. Dem Mietvertrag zwischen der Stadt Zürich (Elektrizitätswerk) und der Genossenschaft Migros Zürich betreffend Miete von 513 m² Lagerfläche an der Pfingstweidstrasse 101, 8021 Zürich (Migros Herdern), vom 30. April bzw. 8. Mai 2013 zu einem Mietzins von jährlich Fr. 66 690.– zuzüglich Nebenkosten, laufend ab 1. Januar 2013 mit einer festen Dauer bis am 31. Dezember 2017, wird zugestimmt.
11. Der Direktor des Elektrizitätswerks wird ermächtigt, im Bedarfsfall die echten Optionen zur Verlängerung der Mietverhältnisse auszuüben.
12. Der Direktor des Elektrizitätswerks wird ermächtigt, im Bedarfsfall die folgenden «unechten» Optionen zur Verlängerung der Mietverträge auszuüben:
 - a) Nachtrag 1 betreffend Miete von 921 m² Bürofläche in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich, gemäss Dispositivziffer 1 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 50 000.–
 - b) Mietvertrag betreffend Miete von 532 m² Bürofläche im 1. OG sowie von fünf Einstellplätzen im 3. UG an der Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich, gemäss Dispositivziffer 2 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 25 000.–
 - c) Verlängerung beider Mietverhältnisse zusammen bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 50 000.–
 - d) Mietvertrag betreffend Miete der Zusatzfläche 2 von 209 m² im 3. OG an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, gemäss Dispositivziffer 9 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 14 369.–
13. Für die Einrichtung, die Ausstattung und die Installation von 25 neuen Arbeitsplätzen an der Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich (Florahof), wird ein Objektkredit von Fr. 647 000.– bewilligt.
14. Für die Einrichtung, die Ausstattung und die Installation von 15 neuen Arbeitsplätzen an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 187 000.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti