



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 171. Ratssitzung vom 24. November 2021

4640. 2021/260

Weisung vom 16.06.2021:

Immobilien Stadt Zürich, Weberstrasse 5, Quartier Aussersihl, Verlängerung Mietvertrag

Antrag des Stadtrats

Die Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der FWC Verwaltungs AG, Weberstrasse 7, 8004 Zürich, eine Vereinbarung über die Mietvertragsverlängerung in der Liegenschaft Weberstrasse 5, 8004 Zürich, für Büro-, Lager/Technik- und Archivflächen sowie acht Aussenabstellplätze zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 557 603.– abzuschliessen. Die Nebenkosten werden direkt durch die Stadt bezahlt. Die Mietvertragsverlängerung beginnt am 1. April 2023 und wird auf eine befristete Dauer von zwölf Jahren abgeschlossen. Der Mietvertrag endet auf den 31. März 2035, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Stadt wird das einmalige Recht eingeräumt, das Mietverhältnis frühzeitig per 31. März 2032 zu kündigen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

Jürg Rauser (Grüne): *Es handelt sich um die Verlängerung des bestehenden Mietvertrags für die Liegenschaft Weberstrasse 5 in der Nähe des Bahnhofs Selnau. Seit dem Jahr 2011 ist dort die Dienstabteilung Geomatik + Vermessung (GeoZ) eingemietet. Sie ist zuständig für die Vermessung der Stadt, stellt Geodaten zur Verfügung und erbringt Dienstleistungen im Bereich von Layout, Grafik und Druck für die Stadtverwaltung. Neben der Weberstrasse 5 ist GeoZ an zwei weiteren Standorten beheimatet. Der bestehende Mietvertrag läuft im Jahr 2023 ab und soll bis zum Jahr 2035 verlängert werden. Es wird eine Option, dass das Mietverhältnis bereits im Jahr 2032 gekündigt werden kann, eingefügt. Langfristig soll GeoZ in einem stadteigenen Verwaltungsgebäude untergebracht werden. Aktuell wird mit einer Rochadeplanung auf dieses Ziel hingearbeitet. Zurzeit sind jedoch keine Flächen im benötigten Umfang verfügbar, weshalb GeoZ dort verbleiben soll. Im Jahr 2010 wurde der Standort auf die heutigen Bedürfnisse umgebaut. So können die ausgeführten Ausbauten weiterhin für zwölf Jahre verwendet werden. Es ist insofern eine optimale Lösung, am Standort zu bleiben. Das Mietobjekt besteht aus rund 1800 Quadratmetern Bürofläche und knapp 500 Quadratmetern Lager sowie acht Autoabstellplätzen. Der jährliche Nettomietzins beträgt 557 603 Franken, die Nebenkosten rund 61 000 Franken. Das ist ein vergleichsweise günstiger Mietzins. Die Vermieterin, die FWC Verwaltungs AG, plant das Gebäude nach dem Auszug von GeoZ zu renovieren und komplett umzubauen. In der Kommission gab es einige wenige Fragen: zur Amortisation des Mieterausbaus, zur Belegungsdichte, zu den Nebenkosten und zur Art der Heizung. Die Fragen wurden zur Zufriedenheit der Kommission beant-*



wortet. Auch die Grünen stimmen der Weisung zu. Die Liegenschaft wird intensiv genutzt, sie ist vollständig belegt. Der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz ist mit 12,1 Quadratmetern leicht unter dem städtischen Durchschnitt. Der einzige Wehrmutstropfen aus Sicht der Grünen ist, dass die Stadt bei Mietliegenschaften nichts unternimmt, um ökologische Massnahmen umzusetzen; häufig hat sie keine Handhabe dazu. Darum wird an der Weberstrasse 5 mit Gas geheizt, das Dach wird nicht für Strom- oder Warmwassererzeugung genutzt und das Gebäude ist schlecht oder nicht saniert. Wir sehen den künftigen Handlungsbedarf, dass Zürich auch bei Mietliegenschaften versucht, ökologische Massnahmen umzusetzen.

Weitere Wortmeldung:

Reto Brüesch (SVP): Es ist ein Versagen der Portfoliostrategie der Stadtverwaltung. Das sage nicht ich. Das wurde im Jahr 2011 gesagt, als der Mietvertrag der Weberstrasse 5 in der Weisung GR Nr. 2010/493 diskutiert wurde. Damals wurde ein Mietvertrag für sieben Jahre und eine fünfjährige Verlängerung bis zum 31. März 2023 beschlossen. Dagegen waren damals die SVP, die CVP, die EVP und die AL. Wesentliche Punkte waren die hohen Kosten, der Ausbaustandard, der Standort und eine fehlende Immobilienstrategie der Stadt. Ich zitiere einige, die damals in der Kommission waren. Dr. Richard Wolff (AL): «Die vorliegende Weisung begeistert niemanden und zeugt von einer kurzsichtigen Politik. Der Standort an der Weberstrasse überzeugt nicht, da er zwischenzeitlich auch bereits als aufstrebendes Zentrum gilt. Schliesslich geht es um die Stadtentwicklung und auch um die Frage, wo sich die Verwaltung künftig konzentrieren soll. Dies soll sicher nicht an Zentrumslagen geschehen. Zürich-Nord wäre eine Standortmöglichkeit. Auch die AL verlangt eine Gesamtstrategie. Solange diese nicht vorliegt, lehnt sie die Weisung ab.» Das war vor zehn Jahren. Ein anderer Stadtrat, Michael Baumer (FDP): «Die FDP hat sich, nicht zuletzt wegen der fehlenden Raumplanungsstrategie, mit dieser Weisung sehr schwergetan. Die Beratungen in der Kommission haben gezeigt, dass die Verwaltung keine Idee hat, wo die benötigten Flächen angesammelt werden sollen. Die FDP wird der Weisung trotz allem aber mit sehr viel Missmut zustimmen, denn die Zeit aufgrund der anstehenden Renovationen von Amtshäusern drängt. Zudem sollte das GeoZ für die Versäumnisse nicht bestraft werden.» Und ein dritter im Bunde, Walter Angst (AL): «Die Portfolio-Strategie, die aufgrund der Debatte über das Gebäude an der Gotthardstrasse erarbeitet wurde, hat sich als totaler Reinfluss entpuppt. Der Stadtrat hat keines seiner Ziele erreicht. Die neue Strategie lautet demnach, Räumlichkeiten im Kreis 4 zuzumieten, da dies keine Zentrumslage sei.» Es sind zehn Jahre vergangen und die Stadt hat mehrere teure Liegenschaften gekauft. Eine davon an der Eggbühlstrasse, die 81 Millionen Franken kostete und deren Umbau 35 Millionen Franken betrug. Eine weitere Liegenschaft ist das Airgate, das 128 Millionen Franken kostete; die Umbaukosten sind noch nicht bekannt. Ein Ziel der Immobilienstrategie ist der Abbau von Drittflächen. Jetzt soll ein zwölf Jahre alter Mietvertrag wiederum um zwölf Jahre verlängert werden. Die verursachten Miet- und Nebenkosten betragen effektiv 8 Millionen Franken. In der Weisung wird festgehalten, dass die Liegenschaft Weberstrasse 5 zu den «strategisch aufzugebenden Mietobjekten» gehört. Trotzdem wird um zwölf Jahre verlängert. Das Objekt besteht aus einer Mietfläche von 2300 Quadratmetern, davon sind 1800 Quadratmeter Bürofläche. Von dieser Bürofläche



3 / 3

können effektiv 1100 Quadratmeter für Büros gebraucht werden. Es ist Altbau, der auf fünf Stockwerke verteilt ist. Das ist unwirtschaftlich und suboptimal für den Betrieb von GeoZ. Wenn die effektive Bürofläche auf den Mietzins umgerechnet wird, kommen wir auf einen Quadratmeterpreis von 400 Franken anstelle der 270 Franken. Zudem wird die strategisch aufzugebende Fläche nicht für zwölf Jahre gemietet, auch wenn eine Ausstiegsklausel nach zehn Jahren eingebaut wurde. Auch sind die Nebenkosten hoch. Wenn das ganze Paket betrachtet wird, muss die Weisung klar zurückgewiesen werden, gerade auch mit einem Blick in die Zukunft und auf das negative Budget.

Schlussabstimmung

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Jürg Rauser (Grüne), Referent; Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svosve (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Sabine Koch (FDP), Dr. Christian Monn (GLP)
Enthaltung: Reto Brüesch (SVP), Jean-Marc Jung (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 98 gegen 15 Stimmen (bei 1 Enthaltung) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Die Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der FWC Verwaltungs AG, Weberstrasse 7, 8004 Zürich, eine Vereinbarung über die Mietvertragsverlängerung in der Liegenschaft Weberstrasse 5, 8004 Zürich, für Büro-, Lager/Technik- und Archivflächen sowie acht Aussenabstellplätze zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 557 603.– abzuschliessen. Die Nebenkosten werden direkt durch die Stadt bezahlt. Die Mietvertragsverlängerung beginnt am 1. April 2023 und wird auf eine befristete Dauer von zwölf Jahren abgeschlossen. Der Mietvertrag endet auf den 31. März 2035, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Stadt wird das einmalige Recht eingeräumt, das Mietverhältnis frühzeitig per 31. März 2032 zu kündigen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 1. Dezember 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 31. Januar 2022)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat