

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 6. Dezember 2017

Immobilien Stadt Zürich, Leutschenbachstrasse 60/62, Thurgauerstrasse 11 und Wattstrasse 6, Quartiere Seebach und Oerlikon, Miete und Ausbau von Ersatzstandorten für Schutz & Rettung und die Dienstabteilung Verkehr, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Heute befinden sich die Fahrzeugabstellflächen des Logistikzentrums von Schutz & Rettung (SRZ) an der Leutschenbachstrasse 70 im Quartier Seebach. Auf diesem Areal soll ab Frühjahr 2019 die Wohnsiedlung Leutschenbach der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich (LVZ) entstehen. Bis etwa 2024, wenn die Nutzungen von SRZ in der geplanten Wache Nord mit Zentraler Einsatzlogistik (ZEL) untergebracht werden, muss deshalb der Betrieb von SRZ mit Provisorien gewährleistet bleiben.

Unmittelbar neben den SRZ-Nutzungen, an der Leutschenbachstrasse 62a, ist das Materiallager der Dienstabteilung Verkehr (DAV) untergebracht. Der Unterstand liegt im Bereich des künftigen «Inneren Gartens», einem Grünraumkorridor von der Hagenholzstrasse bis zum Gemeindegebiet von Opfikon. Für den Unterstand ist ebenfalls – bis zum Bezug der neuen Wache Nord bzw. bis zur Übernahme von SRZ-Infrastruktur auf dem Areal Leutschenbachstrasse 60/62 – eine Übergangslösung notwendig.

Geplant ist, dass die SRZ-Fahrzeuge übergangsweise in einem noch zu realisierenden Unterstand an der Leutschenbachstrasse 60/62 und in der Messehalle 9 an der Thurgauerstrasse 11 in Oerlikon untergebracht werden. Das DAV-Materiallager soll provisorisch an die Wattstrasse 6 verlegt werden.

Für die Um- und Ausbauten an den Standorten, für Rochaden und für die Realisierung einer Zufahrtsstrasse wird mit Erstellungskosten von Fr. 2 639 000.– gerechnet. Der Objektkredit beträgt Fr. 3 282 000.– (einschliesslich Reserven und Leistung eines Amortisationsbeitrags von Fr. 122 000.– an die Asyl-Organisation [AOZ], die an der Thurgauerstrasse 11 ein Geschoss aufgibt). Davon entfallen etwa 1,7 Millionen Franken auf langfristig nutzbare Lösungen und etwa 1,4 Millionen Franken auf Provisorien bis zum Bezug der Wache Nord.

Hinzu kommt der Abschluss eines Mietvertrags mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 162 360.– für das heute von der AOZ belegte Untergeschoss in der Messehalle.

2. Ausgangslage

2.1 Schutz & Rettung

An der Leutschenbachstrasse 60 und 62/62a (SE5291) befinden sich heute das Logistikzentrum von SRZ und der Werkhof der DAV (s. auch Übersichtsplan im Abschnitt 4.1). Das Grundstück ist dem Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zugeteilt. Zum SRZ-Logistikzentrum gehören rund 50 Parkplätze auf dem benachbarten Rosenbauerareal (SE5293) bzw. Leutschenbachstrasse 70, das sich im Finanzvermögen der LVZ befindet.

Auf den Grundstücken an der Leutschenbachstrasse 70–74 soll eine neue kommunale Wohnsiedlung entstehen, wie dies die vom Gemeinderat unterstützte Einzelinitiative von Catherine Rutherford betreffend Wohnen Züri Nord (GR Nr. 2009/216) gefordert hat. Am 13. November 2013 stimmte der Gemeinderat mit 92 gegen 25 Stimmen einem entsprechenden Projektkredit von Fr. 16 000 000.– zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung an der Leutschenbachstrasse zu. Zuhanden der Gemeinde wird

dem Gemeinderat demnächst die Weisung für den Objektkredit zur Ausführung des Vorhabens vorgelegt. Die Wohnsiedlung umfasst 369 Wohnungen einschliesslich 11 Wohnateliers, 9 Grosswohnungen und zusätzliche 41 zumietbare Zimmer, rund 1200 m² Dienstleistungs- und Gewerbefläche, vier Kindergärten und Betreuung sowie eine Tiefgarage. Der Baubeginn ist auf Frühjahr 2019 terminiert.

Die SRZ-Fahrzeuge der Abteilung Material auf dem Areal Leutschenbachstrasse 70 sollen in die geplante Wache Nord mit ZEL an der Binzmühlestrasse 156 in Oerlikon und zeitgleich die Fahrzeuge des Zivilschutzes (Patiententransportdienst «Aktiv+» und Einsatz) in das Depot Neubrunnenstrasse 60 verschoben werden. Um die Notfallgrundversorgung auch in Zukunft in der ganzen Stadt leisten zu können, sieht die SRZ-Standortstrategie den Bau neuer Wachen im Norden, Westen und Osten sowie die Integration der Einheiten und des Materials der Milizfeuerwehr der Stadt Zürich und des Zivilschutzes in die Wachen vor. In einem ersten Schritt wird auf dem Areal Binzmühlestrasse 156 die neue Wache Nord mit ZEL zusammengeführt. Damit werden logistische Flächen zusammengelegt, Synergien im technischen Bereich ermöglicht und Arbeitsabläufe optimiert. Gleichzeitig können eine Vielzahl von kleineren, dispers verteilten Standorten und Depots mit einer Nutzfläche von rund 13 500 m² aufgegeben und Fremdmieten abgebaut werden. Zur Ausarbeitung des Projekts hat der Gemeinderat am 7. September 2016 mit 115 gegen 0 Stimmen einen Projektierungskredit von Fr. 5 600 000.– bewilligt (GR Nr. 2016/46). Voraussichtliches Bezugsjahr der neuen Wache Nord ist etwa 2024.

In der Zeit vom Baubeginn der Wohnsiedlung bis zum Bezug der Wache Nord ist, wie in der Projektierungskreditweisung für die Wache Nord (GR Nr. 2016/46) angekündigt, eine Übergangslösung für die Fahrzeuge der Abteilung Material und Zivilschutz (einschliesslich Patiententransportdienst «Aktiv+») von SRZ notwendig.

2.2 Dienstabteilung Verkehr

Zum Werkhof der DAV im Gebäude Leutschenbachstrasse 60 (SE5291) gehört auf demselben Areal SE5291 auch ein Materialunterstand (Leutschenbachstrasse 60a). Dieses Materiallager liegt im Durchgangsbereich des künftigen «Inneren Gartens Leutschenbach», der im Leitbild Leutschenbach 2012 des Amts für Städtebau umschrieben ist.

Dem Inneren Garten, durch den eine Fusswegverbindung geplant ist, kommt als Grünraum im dicht überbauten Quartier Leutschenbach-Mitte eine wichtige Funktion zu. Der Innere Garten führt von der Hagenholzstrasse (zwischen den Liegenschaften Hagenholzstrasse 51 und 59) rückwärtig entlang den Liegenschaften über den Riedgraben weiter bis zur Vegastrasse auf dem Gemeindegebiet von Opfikon. Die Umsetzung des Konzepts erfolgt im Rahmen konkreter Projekte durch die jeweiligen Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Mit Beschluss Nr. 152 vom 8. März 2017 bewilligte der Stadtrat einen Objektkredit von Fr. 1 698 000.– für den städtischen Beitrag an das Projekt Innerer Garten im Abschnitt zwischen Leutschenbachstrasse 52 bis Vegastrasse. Separat davon wird im Abschnitt Leutschenbachstrasse 60/62 das Projekt Innerer Garten durch die Leutschenbach AG mitfinanziert, die angrenzend an das städtische Grundstück SE5291 in den nächsten Jahren die Siedlung WolkenWerk erstellt – mit mehr als 300 Wohnungen, Gewerbeflächen und Büros.

Für den Materialunterstand der DAV ist im Zusammenhang mit der Realisierung des Inneren Gartens ein Ersatzstandort erforderlich (s. auch Weisung an den Gemeinderat betreffend Projektierungskredit für den Neubau einer Wache Nord mit ZEL für SRZ, GR Nr. 2016/46).

3. Ersatzstandorte und Rochaden

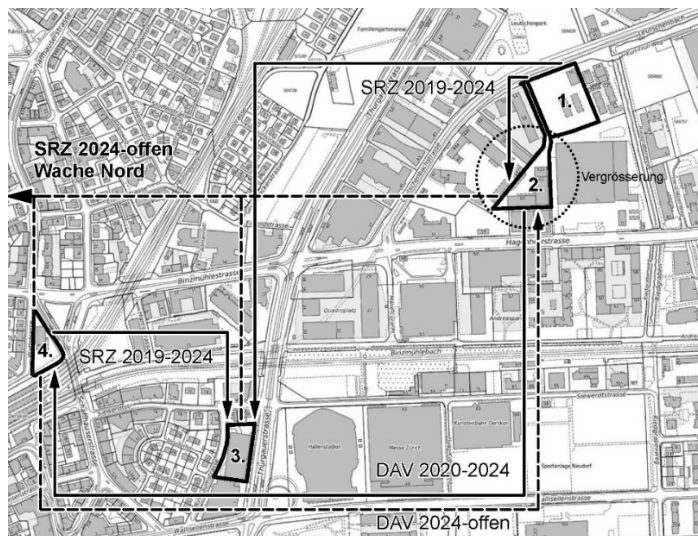
Der Flächenbedarf von SRZ und DAV für die Ersatzstandorte beträgt rund 2300 m² (einschliesslich Verkehrsfläche), davon:

- 27 Parkplätze Zivilschutz und 9 Parkplätze Material (SRZ)
- 130 m² für Büro, Aufenthalt, Garderoben / WC und Lager (SRZ)
- 150 m² Liquidationsfläche (SRZ)
- 180 m² Materialunterstand (DAV)

Ein Teil der Parkplätze muss aufgrund der Grösse der SRZ-Einsatzfahrzeuge überdurchschnittliche Abmessungen aufweisen (7–9 m statt 5 m Länge / 4,5 m statt 2,5 m Breite / 3,5 m statt 2,5 m Höhe). Der DAV-Materialunterstand darf maximal 500 m vom heutigen Logistikzentrum entfernt sein, ebenso ein Teil der SRZ-Parkplätze.

Die Suche nach geeigneten Flächen für die beiden Dienstabteilungen beanspruchte längere Zeit und umfasste rund 40 mehrheitlich sich in städtischem Besitz befindende Objekte, nachdem sich der zunächst in Betracht gezogene Messeparkplatz auf dem Gemeindegebiet Opfikon für den SRZ-Bedarf als nicht bewilligungsfähig erwiesen hatte. Auch das Airgate-Gebäude an der Thurgauerstrasse 40, grundsätzlich im gesuchten Perimeter liegend, stellte sich aufgrund der zu geringen Einfahrthöhen und der zu kleinen Aufzüge für die DAV als nicht geeignet heraus.

Mit den folgenden Rochaden und baulichen Massnahmen kann für SRZ und DAV während der Übergangszeit bis etwa 2024 die geforderte räumliche und betriebliche Infrastruktur bereitgestellt werden. Der überwiegende Teil der baulichen Massnahmen ermöglicht dabei gleichzeitig langfristige Lösungen.



Übersichtsplan (genordet, nicht massstäblich)

Adresse	Kat.-Nr.	Eigentümervers-tretung	Heutige Nutzung	Künftige Nutzung	Nutzung nach Bezug Wache Nord
1. Leutschenbachstrasse 70	SE5293	LVZ	SRZ, AOZ	LVZ	LVZ
2. Leutschenbachstrasse 60/62	SE5291	IMMO	SRZ, DAV	SRZ, DAV	DAV, offen
3. Thurgauerstrasse 11	OE6290	LVZ (Baurechtgeberin), MCH AG (Baurechtnehmerin)	AOZ	AOZ, SRZ	AOZ, offen
4. Wattstrasse 6	OE6464	IMMO	SRZ	SRZ, DAV	offen

Die Massnahmen im Überblick:

- Für die SRZ-Fahrzeuge, die sich in unmittelbarer Nähe des Logistikzentrums (**Leutschenbachstrasse 62/62a**) befinden müssen, wird an der Ostseite des Logistikzentrums ein gedeckter, rund 40 m langer Fahrzeugunterstand erstellt, an der Nordseite zudem ein 11,5 m langes Vordach. Nach dem Bezug der geplanten SRZ-Wache Nord besteht die

Möglichkeit, dass das DAV-Materiallager, das vorübergehend an die Wattstrasse 6 verlegt wird, wieder an die Leutschenbachstrasse 60/62 zieht und den SRZ-Fahrzeugunterstand an der Ostseite nutzt (vorbehältlich Zusage des Zürcher Verkehrsverbunds zum dafür erforderlichen Grenzbaurecht).

- Als Zufahrt zu den neuen Parkplätzen an der Ostseite des Logistikzentrums muss eine neue Einbahnstrasse von der Hagenholzstrasse bis zur Leutschenbachstrasse zwischen der benachbarten VBZ-Busgarage Hagenholz und dem SRZ-Gebäude gebaut werden. Diese Querverbindung dient auch als Anlieferung für Sattelschlepper zum Lagereingang im Innenhof von SRZ und DAV. Zu einem späteren Zeitpunkt (nach dem geplanten Umbau der VBZ-Busgarage) kann die Gasse als Zufahrt für rund 40 VBZ-Parkplätze an der Fasadenseite der Busgarage dienen.
- Losgelöst von der Abgabe der Parkplatzflächen an der Leutschenbachstrasse 70, die mit dem Bau der kommunalen Wohnsiedlung notwendig wird, sollen als Folge veränderter Betriebsabläufe die heute im Innenhof Leutschenbachstrasse 60/62 platzierten elf DAV-Parkplätze (plus zwei Parkplätze für SRZ-Besucherinnen und -Besucher) zugunsten von Logistik- bzw. Verkehrsfläche für SRZ aufgehoben werden. So können Lastwagen an der Rampe des Logistikzentrums sicherer und effizienter be- und entladen werden. Diese Massnahme bedingt die Miete von 13 Parkplätzen in der Nähe des heutigen Standorts.
- Die Nebenflächen von SRZ für den Patiententransportdienst «Aktiv+» (Büro, Aufenthaltsraum, Garderobe) und die 36 Parkplätze des Zivilschutzes und der Abteilung Material sollen an die **Thurgauerstrasse 11** verlegt werden. Die dem Finanzvermögen der LVZ zugehörige Messehalle mit Obergeschoss (Messehalle 9.1) und Untergeschoss (Messehalle 9.2) wird derzeit von der Baurechtnehmerin MCH Messe Schweiz (Zürich) AG an die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) als temporäre Unterkunft für Asylsuchende vermietet. Die AOZ wird ihren Betrieb künftig auf die Messehalle 9.1 bzw. auf das Obergeschoss reduzieren, so dass das Untergeschoss als Ersatzstandort für SRZ dienen kann. Die baulichen Massnahmen an der Thurgauerstrasse 11 ermöglichen einen von der AOZ unabhängigen Betrieb. Die beiden Geschosse können deshalb nach dem Auszug von SRZ flexibler vermietet werden, weil unabhängig voneinander nutzbar. Zurzeit wird geprüft, ob das obere Geschoss der Messehalle nach einem allfälligen Auszug der AOZ als Sporthalle für die Volksschule der Schulkreise Glattal und Schwamendingen genutzt werden könnte.
- Das DAV-Materiallager an der Leutschenbachstrasse 60a wird zurückgebaut und macht dem Inneren Garten Platz. Das Lager soll an die **Wattstrasse 6** (Verwaltungsvermögen der LVZ) disloziert werden, wo heute SRZ Logistikinfrastruktur unterbringt. Ein Teil der heutigen SRZ-Nutzung wird stattdessen von der Wattstrasse 6 an die Thurgauerstrasse 11 verlegt.

4. Bauprojekt

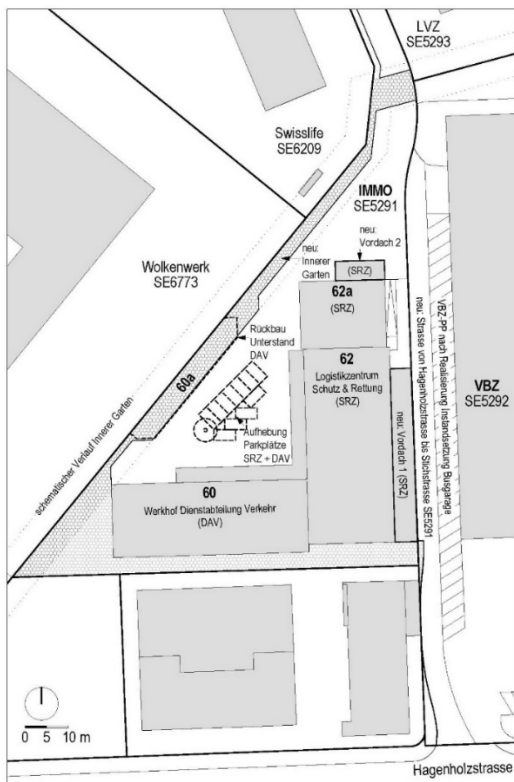
4.1 Leutschenbachstrasse 60/62

Gemäss Vorprojektdokumentation der Clou Architekten AG, Zürich, sind folgende Massnahmen geplant:

- Die neue Strasse von der Hagenholzstrasse bis zur Stichstrasse auf SE5291 wird mit einem Asphaltbelag mit einer Gesamtaufbaustärke von etwa 55 cm erstellt.
- Am SRZ-Gebäude werden zusätzlich zwei neue Vordächer mit einer minimalen Durchfahrthöhe von 4,5 m erstellt. Das «Vordach 1» an der längsseitigen Ostfassade ist rund 40 m lang. Es dient einerseits der flexiblen Nutzung als Abstellfläche von Hakenfahrzeugen mit Containern bei Grossanlässen und -ereignissen und andererseits den Logistikfahrzeugen und als Parkplatz im Tagesgeschäft. Das «Vordach 2» an der eingeschossigen Front des SRZ-Garagengebäudes bei der Hofeinfahrt ist rund 11,5 m lang und ermöglicht eine wettergeschützte Materialretablierung nach grösseren Einsätzen und Übungen sowie

die Prüfung von Kleingeräten mit Verbrennungsmotor. Beide Vordächer werden an die bestehende Tragstruktur befestigt.

- Im Bereich des Innenhofs wird wegen der neuen Zufahrtsituation zum SRZ-Lager die Grünfläche mitsamt Baum entfernt und mit einem Asphaltbelag ersetzt. Die Parkplätze im Innenhof werden aufgehoben. So können mehrere Fahrzeuge gleichzeitig an der Rampe andocken. Sicherheit, Effizienz und Kapazität beim Laden und Entladen werden damit wesentlich erhöht.
- Auf der Nordostseite der Parzelle wird der Innere Garten in einem parallel zur Grenze verlaufenden Streifen umgesetzt. Einheitliche Gehwegplatten garantieren die Kontinuität und Begehbarkeit des gesamten Wegs. Sand, Splitt und Schotter differenzieren zwischen intensiver und extensiver Nutzung und ermöglichen so auch eine natürliche Versickerung von Regenwasser. Das Bild des Inneren Gartens ist geprägt von einer kontinuierlichen üppigen Bepflanzung und lebt von einem Nebeneinander aus kultivierter Gartenbepflanzung und natürlich gewachsener extensiver Vegetation.



Situationsplan Leutschenbachstrasse 60/62

4.2 Thurgauerstrasse 11

Gemäss Machbarkeitsstudie der Matei Manaila Architekten GmbH, Zürich, sind folgende bauliche Massnahmen geplant:

Allgemein

- Erstellung von Kalksteinmauerwänden zur Brandabschnittsbildung zwischen Fluchtwegkorridor, SRZ-Nebenräumen und Halle 9.2
- Einbau von Garderobe, WC-Anlagen, Aufenthaltsraum und Lager einschliesslich Bodenbeläge
- Instandsetzung der Kanalisation, Errichtung eines Bürocontainers für zwei Arbeitsplätze ausserhalb der Halle 9.2 oder Umnutzung des nicht mehr benötigten Kühlraums, Ersatz des Tors, Parkplatzmarkierung

Heizung / Lüftung

- Installation einer mechanischen Lüftung für die Nebenräume, einschliesslich Heizung mit Wärmerückgewinnung und Nacherwärmung im Bedarfsfall.
- Installation einer mechanischen Lüftung für die Fahrzeugabstellplätze
- Fortluft über Dach für die SRZ-Liquidationsfläche und DAV-Materiallager, Temperierung der Halle 9.2 über bestehende Heizlüfter

Sanitärinstallationen

- Einbau von zwei Toiletten und Handwaschbecken mit Anschlüssen an die bestehenden Leitungen mit separatem Wasserzähler
- Anschluss der Schmutzabwasserräume an die Pumpe im südlichen Treppenhaus im Untergeschoss und Ableitung in Kanalisation

Elektroinstallationen

- Anpassungen an der Hauptleitung (getrennte Stromzähler für Hallen 9.1 und 9.2)
- Neue Fluchtweg- und Sicherheitsleuchten für Halle und Fluchtweg, Anpassungen an der Notlichtinstallation (Fluchtweg und Zivilschutzanlage)
- Kabeltrasse, Steckdosen und Beleuchtung der Nebenräume und Liquidationsfläche
- Standversorgung der SRZ-Parkplätze mit 230 V
- Erschliessungsleitung für steckfertigen Container

4.3 Wattstrasse 6

An der Wattstrasse wird ein Bereich von 180 m² für die DAV mit Bodenmarkierungen ausgetrennt und mit Gestellen eingerichtet.

5. Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist mit Erstellungskosten von rund 2,64 Millionen Franken zu rechnen. Der Objektkredit von 3,16 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Leutschenbach- strasse 60/62 Strasse, Vordächer (SRZ)	Leutschenbach- strasse 60/62 Innerer Garten (DAV)	Thurgauer- strasse 11 (SRZ)	Total
Vorbereitungsarbeiten	6 000	3 000	37 000	46 000
Gebäude	846 000	19 000	870 000	1 735 000
Betriebseinrichtungen	–	–	–	–
Umgebung	171 000	265 000	10 000	446 000
Baunebenkosten	143 000	44 000	146 000	333 000
Ausstattung	5 000	1 000	73 000	79 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 171 000	332 000	1 136 000	2 639 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	61 000	19 000	63 000	143 000
Zuschlag Unvorhergesehenes	117 000	33 000	228 000	378 000
Total Baukredit	1 349 000	384 000	1 427 000	3 160 000
Amortisationsbeitrag an AOZ*				122 000
Total Objektkredit				3 282 000

Preisstand: 1. April 2017

* Aufgrund der vorzeitigen Freigabe bzw. des Rückbaus des Untergeschosses entgeht der AOZ für das betroffene Geschoss die Abschreibungsdauer von Oktober 2018 bis Dezember 2019 (insgesamt 15 Monate). An den dadurch verursachten Kosten von Fr. 244 000.– beteiligt sich die Stadt bzw. die IMMO hälftig mit einem Amortisationsbeitrag von Fr. 122 000.–.

Die Teilobjektkredite für die Leutschenbachstrasse und den Inneren Garten basieren auf einer Kostenschätzung (Genauigkeit von ± 15 Prozent), jener für die Thurgauerstrasse auf einer Kostengrobschätzung (Genauigkeit von ± 25 Prozent). Der Zuschlag für Unvorhergesehenes beträgt für den Teilobjektkredit Thurgauerstrasse deshalb 20 Prozent (statt der üblichen 10 Prozent).

Im Teilobjektkredit Thurgauerstrasse enthalten sind auch die Aufwendungen von etwa Fr. 30 000.– für die Bodenmarkierungen und Einrichtungen an der Wattstrasse 6.

Die Investitionen von rund 1,5 Millionen Franken (Erstellungskosten) an der Leutschenbachstrasse dienen nach dem Wegzug von SRZ dauerhaften Nutzungen: das Vordach 1 für den DAV-Materialunterstand, das Vordach 2 eventuell für Nachmietende der Leutschenbachstrasse 62/62a, Verbindungsstrasse für die Erschliessung von DAV-Materialunterstand sowie VBZ-Parkplätzen und der Innere Garten für die Bevölkerung.

Die Investitionen von 1,14 Millionen Franken an der Thurgauerstrasse stellen ein Provisorium für SRZ dar. Dank den baulichen Massnahmen können die beiden Hallen aber künftig unabhängig voneinander und flexibler vermietet werden.

6. Folgekosten

Die Folgekosten belaufen sich gemäss den kantonal vorgegebenen Richtwerten auf etwa Fr. 394 000.–, d. h., Kapitalfolgekosten von Fr. 328 000.– (10 Prozent der Nettoinvestition) und betriebliche Folgekosten von Fr. 66 000.– (2 Prozent der Nettoinvestition).

Als Folge veränderter Betriebsabläufe sollen, wie im Abschnitt 3 ausgeführt, die heute im Innenhof Leutschenbachstrasse 60/62 platzierten elf DAV-Parkplätze (plus zwei Parkplätze für SRZ-Besucherinnen und -Besucher) zugunsten von Logistik- bzw. Verkehrsfläche für SRZ aufgehoben werden. Diese Massnahme bedingt die Miete von 13 Parkplätzen im näheren Umfeld des jetzigen Standorts. Der Zeitpunkt ist noch zu früh, um die ab 2019 zu mietenden Parkplätze bereits reservieren und die Miete entsprechend beantragen zu können. Die IMMO wird die Mietverträge zum gegebenen Zeitpunkt abschliessen. Es ist mit jährlichen Mietkosten zwischen Fr. 13 000.– und Fr. 25 000.– zu rechnen (abhängig davon, ob Aussen- oder Garagenparkplatz), deren Bewilligung gemäss Art. 45 lit. e der Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) in die Zuständigkeit der Direktorin der IMMO fallen wird.

7. Mieten

Baurechtnnehmerin auf dem städtischen Grundstück OE6290 ist bis 31. Dezember 2021 die MCH Messe Schweiz (Zürich) AG. Die gegenwärtige Mieterin (AOZ) der Liegenschaft Messehalle 9 (Thurgauerstrasse 11) verzichtet künftig auf die Mietflächen im Untergeschoss. Mit der MCH Messe Schweiz (Zürich) AG konnte deshalb ein Mietvertrag mit folgenden Hauptbestimmungen vorbereitet werden:

Das Mietobjekt besteht aus 1675 m² Untergeschossfläche in der Halle 9.2 auf dem Messengelände der Messe Zürich zur Alleinbenutzung. Treppenhaus und Zufahrten können mitbenutzt werden.

Zeitraum	m ²	Preis Mietzins in Franken		
		m ² pro Jahr	pro Jahr	pro Monat
Mietzins	1675	90.00	150'750.00	12'562.50
7.7% MwSt		6.95	11'607.75	967.31
Nettomietzins		96.95	162'357.75	13'529.81

Die Miete beginnt am 1. Oktober 2018, dauert fest bis 31. Dezember 2021 und ist zahlbar in monatlichen Raten. Zum Mietzins dazu fallen anteilige jährliche Nebenkosten wie Heizung,

Wasser, Strom, Hauswartung, Serviceabonnemente usw. im Umfang von etwa Fr. 36 000.– an, die separat abgerechnet werden.

Das Mietobjekt wird von der Stadt ohne die Einbauten des Vormieters AOZ übernommen. Sämtliche Ausbau- und Einrichtungskosten gehen zulasten der Stadt.

Per 31. Dezember 2021 tritt der Heimfall in Kraft und das Gebäude fällt zurück an die LVZ, die mit der IMMO das Mietverhältnis als stadtinterne Überlassung bis zur Integration der Nutzung in die geplante Wache Nord mit Zentraler Einsatzlogistik weiterführt – dies zu gleichbleibenden Konditionen und unbefristet mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende jeden Monats (ohne Dezember).

8. Termine

Die Bauarbeiten an der Leutschenbachstrasse 60/62 und der Thurgauerstrasse 11 werden im 4. Quartal 2018 aufgenommen und sind im Hinblick auf den geplanten Baustart für die Wohnsiedlung im 2. Quartal 2019 abzuschliessen. Die Realisierung des Inneren Gartens richtet sich nach dem Baufortschritt auf dem benachbarten Grundstück von WolkenWerk und dem dortigen Teilstück des Inneren Gartens, beginnt voraussichtlich Anfang 2020 und dauert rund ein halbes Jahr.

9. Budgetnachweis

Das Bauvorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 enthalten und im Budgetantrag 2018 bei der IMMO berücksichtigt, jedoch auf einem Sammelkonto. Da sich die Kosten für die baulichen Massnahmen auf mehr als zwei Millionen Franken belaufen, ist das Vorhaben als Einzelkredit zu führen. Der Stadtrat hat die budgetneutrale Übertragung der für 2018 budgetierten Ausgaben von Fr. 950 000.– vom Sammelkonto Nr. (4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften, zum Einzelkreditkonto Nr. (4040) 500631, Leutschenbach-/Thurgauerstrasse: Umbauten, mit Novemberbrief zum Budget 2018 beantragt.

Die Mietausgaben sind im Budgetantrag 2018 (IMMO) enthalten und werden ab 2019 ordentlich budgetiert.

10. Zuständigkeit

Für einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck zwischen 2 und 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Bewilligung der Jahresnettomiete von Fr. 162 360.– für die Flächen im Untergeschoss der Messehalle (Thurgauerstrasse 11) ist gemäss Art. 39 lit. h GeschO STR grundsätzlich der Stadtrat zuständig. Aufgrund des sachlichen Zusammenhangs mit den baulichen Massnahmen ist das Mietgeschäft jedoch dem Gemeinderat zu beantragen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Aus- und Umbauten an der Leutschenbachstrasse 60/62 und Thurgauerstrasse 11 zur Nutzung als Ersatzstandorte für Schutz & Rettung und die Dienstabteilung Verkehr sowie für den Amortisationsbeitrag zugunsten der Asyl-Organisation Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 3 282 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2017) und der Bauausführung.**

2. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der MCH Messe Schweiz (Zürich) AG, Wallisellenstrasse 10, 8050 Zürich, einen Mietvertrag zur Unterbringung von Teilen von Schutz & Rettung und der Dienstabteilung Verkehr im Untergeschoss der Liegenschaft Messehalle 9, Thurgauerstrasse 11, 8050 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 162 358.– (einschliesslich Mehrwertsteuer), zuzüglich Nebenkosten von etwa Fr. 36 000.–, für 1675 m² Rohbaufläche abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt per 1. Oktober 2018 und dauert fest bis 31. Dezember 2021.
3. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt bzw. die Liegenschaftenverwaltung aufgefordert, das Mietverhältnis ab 1. Januar 2022 zu gleichbleibenden Konditionen gemäss Ziff. 2 und unbefristet mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf Ende jeden Monats (ohne Dezember) als stadtinterne Überlassung fortzuführen.
4. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, im näheren Umfeld der Messehalle 9 zum gegebenen Zeitpunkt zusätzliche 13 Parkplätze anzumieten.

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti