

Protokollauszug vom 9. Februar 2011, 49. Ratssitzung

1091. 2010/452

Weisung vom 03.11.2010:

Zwischennutzung AMAG Areal Ueberlandstrasse, Zürich Schwamendingen

Antrag des Stadtrats

1. Der Mietvertrag vom 14. April 2010 (einschliesslich Nachtrag) mit der AMAG Automobil- und Motoren AG über die Übernahme des gesamthaft 10 459 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. SW4459 zur Zwischennutzung für mindestens fünf Jahre mit folgenden Netto-Staffel-Mietzinsen wird genehmigt:

1. und 2. Betriebsjahr je Fr. 720 000.–, 3. Betriebsjahr Fr. 750 000.–, ab Beginn des 4. Betriebsjahres bis Vertragsende jährlich Fr. 780 000.–.

Je nach Geschäftsverlauf erhält die AMAG zudem zusätzlich eine Überschussbeteiligung vom allfälligen positiven Liegenschafts-Nettoerfolg von 50 Prozent. Die Staffelmiete und die allfällige Überschussbeteiligung dürfen jedoch den jährlichen Maximalbetrag von Fr. 960 000.– nicht übersteigen.

Die Vermieterin kann nach Ablauf dieser Mindestvertragsdauer von fünf Jahren das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf jedes Monatsende kündigen, erstmals auf das Ende der festen Vertragsdauer hin, d.h. per 30. September 2016.

Die Mieterin, d.h. die Stadt Zürich, kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf jedes Monatsende kündigen, jedoch frühestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der «Autobahn-Einhausung» Schwamendingen oder auf den Zeitpunkt der Erkennbarkeit einer Nutzungsmöglichkeit des gesamten Mietobjekts. Unabhängig von dieser Bedingung kann die Mieterin den Mietvertrag erstmals per 31. Dezember 2020 kündigen.

2. Für das Herrichten der Untermietflächen des Mietvertrags gemäss Ziff. I.A wird ein Investitionskredit von Fr. 3 815 000.– (Preisstand 1. April 2010) zulasten der Investitionsrechnung des Rechnungskreises 2027, Gewerbe-Immobilien, bewilligt. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Projektierungskosten von Fr. 350 000.– im Investitionskredit enthalten sind und dass die Investition über die vertragliche Laufzeit von fünf Jahren zulasten des Rechnungskreises 2027 abgeschrieben wird.
3. Der voraussichtliche jährliche Betriebsverlust für eine kostendeckende Untervermietung des Mietobjekts gemäss Ziff. I.A wird der Liegenschaftsverwaltung (Rechnungskreis 2027, Konto Nr. 2027.4980) im Umfang von insgesamt maximal

2 / 3

Fr. 810 000.– durch das Präsidentialdepartement (Stadtentwicklung, Konto Nr. 1505.39800263, Vergütung RK 1505, Mietzinsausgleich LV AMAG-Areal) vergütet.

4. Die Liegenschaftenverwaltung wird ermächtigt, geringfügige notwendige Vertragsänderungen während der Mietvertragsdauer in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Namens des Stadtrats nimmt die Stadtpräsidentin Stellung.

Schlussabstimmung

Die SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Jean-Claude Virchaux (CVP), Referent; Präsidentin Claudia Simon (FDP), Vizepräsident Mark Richli (SP), Isabel Garcia (GLP), Marc Hohl (FDP), Christina Hug (Grüne), Fiammetta Jahreiss-Montagnani (SP), Roger Liebi (SVP), Elisabeth Makwana-Boss (SP), Dr. Thomas Monn (SVP), Andrea Nüssli-Danuser (SP), Dr. Jean-Daniel Strub (SP), Mauro Tuena (SVP) i.V. von Ruth Anhorn (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der PRD/SSD mit 111 gegen 0 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Der Mietvertrag vom 14. April 2010 (einschliesslich Nachtrag) mit der AMAG Automobil- und Motoren AG über die Übernahme des gesamthaft 10 459 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. SW4459 zur Zwischennutzung für mindestens fünf Jahre mit folgenden Netto-Staffel-Mietzinsen wird genehmigt:

1. und 2. Betriebsjahr je Fr. 720 000.–, 3. Betriebsjahr Fr. 750 000.–, ab Beginn des 4. Betriebsjahres bis Vertragsende jährlich Fr. 780 000.–.

Je nach Geschäftsverlauf erhält die AMAG zudem zusätzlich eine Überschussbeteiligung vom allfälligen positiven Liegenschafts-Nettoerfolg von 50 Prozent. Die Staffelmiete und die allfällige Überschussbeteiligung dürfen jedoch den jährlichen Maximalbetrag von Fr. 960 000.– nicht übersteigen.

Die Vermieterin kann nach Ablauf dieser Mindestvertragsdauer von fünf Jahren das Vertragsverhältnis unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf jedes Monatsende kündigen, erstmals auf das Ende der festen Vertragsdauer hin, d.h. per 30. September 2016.

Die Mieterin, d.h. die Stadt Zürich, kann unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf jedes Monatsende kündigen, jedoch frühestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der «Autobahn-Einhausung» Schwamendingen oder auf den Zeitpunkt der Erkennbarkeit einer Nutzungsmöglichkeit des gesamten Mietobjekts. Unabhängig von dieser Bedingung kann die Mieterin den Mietvertrag erstmals per 31. Dezember 2020 kündigen.

2. Für das Herrichten der Untermietflächen des Mietvertrags gemäss Ziff. I.A wird ein

3 / 3

Investitionskredit von Fr. 3 815 000.– (Preisstand 1. April 2010) zulasten der Investitionsrechnung des Rechnungskreises 2027, Gewerbe-Immobilien, bewilligt. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Projektierungskosten von Fr. 350 000.– im Investitionskredit enthalten sind und dass die Investition über die vertragliche Laufzeit von fünf Jahren zulasten des Rechnungskreises 2027 abgeschrieben wird.

3. Der voraussichtliche jährliche Betriebsverlust für eine kostendeckende Untervermietung des Mietobjekts gemäss Ziff. I.A wird der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2027, Konto Nr. 2027.4980) im Umfang von insgesamt maximal Fr. 810 000.– durch das Präsidialdepartement (Stadtentwicklung, Konto Nr. 1505.39800263, Vergütung RK 1505, Mietzinsausgleich LV AMAG-Areal) vergütet.
4. Die Liegenschaftenverwaltung wird ermächtigt, geringfügige notwendige Vertragsänderungen während der Mietvertragsdauer in eigener Kompetenz vorzunehmen.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 16. Februar 2011 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. März 2011)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat