



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 19. Juni 2024

GR Nr. 2024/291

Immobilien Stadt Zürich, Militärstrasse 105, Miete, neue wiederkehrende Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Im Gebäude Militärstrasse 105 im Quartier Aussersihl mietet die Stadt seit 1985 Räume für die Stadtpolizei bzw. die Regionalwache Aussersihl. Seit 1. Oktober 2003 werden zudem Räume im 2. Obergeschoss (OG) sowie sechs Einstellplätze gemietet. 2014 bewilligte der Gemeinderat die Verlängerung des Mietverhältnisses bis 2020 (GR Nr. 2014/31) einschliesslich der Ermächtigung für den Stadtrat, eine Option auf weitere fünf Jahre auszulösen. Ende März 2025 läuft der Mietvertrag für alle von der Stadtpolizei genutzten Räume aus. Der Raumbedarf der Regionalwache Aussersihl an diesem Standort ist auch weiterhin gegeben. Deshalb soll die Miete um weitere fünf Jahre verlängert werden. Der Mietzins beträgt Fr. 499 889.– pro Jahr.

2. Ausgangslage

In den seit 1985 und 2003 gemieteten Räumen an der Militärstrasse 105 befindet sich die Regionalwache Aussersihl. Im Erd- sowie im ersten und zweiten Obergeschoss sind eine Wache und eine Detektivabteilung untergebracht. Die Detektivabteilung wurde 2003 an den Standort integriert. Per Ende März 2025 läuft der vom Gemeinderat bewilligte Mietvertrag für alle Flächen aus. Der Raumbedarf der Stadtpolizei in der Nähe der Langstrasse besteht jedoch unverändert. Die Militärstrasse 105 ist günstig gelegen und verfügt bereits über die notwendigen Einbauten für den 24-Stunden-Betrieb der Regionalwache.

Grundsätzlich besteht die städtische Raumstrategie darin, Verwaltungseinheiten möglichst in stadteigenen Liegenschaften unterzubringen, um Mietausgaben zu reduzieren. Die Regionalwache als städtische Dienstleistung weist eine sehr hohe Standortgebundenheit auf. Jedoch stehen in sinnvoller Nähe zum heutigen Standort keine städtischen Liegenschaften zur Verfügung. Auch andere Mietliegenschaften zu einem ähnlichen Preis sind im Quartier nur sehr schwer zu finden und müssten für die spezifischen Bedürfnisse der Stadtpolizei ausgebaut werden. Und auch der Erwerb eines Gebäudes und die Vornahme der notwendigen Ausbauten wäre unwirtschaftlich.

Zudem ist der Mietpreis der bereits nach den Bedürfnissen der Stadtpolizei gestalteten Räume mit rund Fr. 322.– pro Quadratmeter und Jahr marktkonform. Er liegt etwa 3,6 Prozent über dem Wert der Schätzungskommission.

Gemäss der Standort- und Raumbedarfsstrategie der Stadtpolizei soll die Regionalwache Aussersihl in den geplanten Stützpunkt West integriert werden. Die Umsetzung ist zurzeit für Ende 2032 vorgesehen. Über diesen Zeitpunkt hinaus soll an der Militärstrasse 105 weiterhin eine



2/4

Aussenstelle des Stützpunkts betrieben werden, um dort die standortgebundenen Dienstleistungen zu erbringen. Der zukünftige langfristige Raumbedarf für diese Aussenstelle kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden.

Der Vermieter hat der Stadt mitgeteilt, dass der aktuelle Mieter des 3. Obergeschosses unter Umständen die Räume vorzeitig (möglicherweise im Laufe des Jahres 2024 oder 2025), d. h. vor Ablauf seiner Vertragsverpflichtung freigeben wird, worauf diese Flächen eventuell durch die Stadtpolizei genutzt werden könnten. Die Stadtpolizei könnte dort Garderoben und Duschen sowie Büroarbeitsplätze einrichten und so den Nutzungsdruck auf den bestehenden Flächen verringern. Sollte die Anmiete des 3. OG realisierbar werden, würde dem Gemeinderat danzumal ein Zusatzkredit beantragt werden. Zudem werden aufgrund von Rochaden zusätzliche Parkplätze benötigt, die zurzeit in der Umgebung der Militärstrasse 105 gesucht werden. Womöglich können die Parkplätze bereits ab August 2024 direkt an der Militärstrasse 105 angemietet werden, da ein Mieter von Parkplätzen angekündigt hat, unter Umständen einige der Plätze zurückgeben zu wollen. Für diesen Fall ist im vorliegenden Kredit eine Reserve von Fr. 20 000.– pro Jahr eingerechnet. Für den Zeitraum vom 1. August 2024 bis zum 31. März 2025 wird für die Parkplätze zudem ein Zusatzkredit zu den bestehenden neuen wiederkehrenden Ausgaben gemäss GR Nr. 2014/31 bewilligt.

3. Miete

Der Nettomietzins setzt sich ab 1. April 2025 wie folgt zusammen:

Geschoss	Mietobjekt	Fläche m ² /Stk.	Nettomiete Fr./ m ² /Stk./Jahr	Nettomiete Fr./Jahr
1. UG	Einstellplatz	12	2604.00	31 248.00
	Parkplätze	7		20 000.00
EG	Abstellplatz	2	2064.00	4128.00
EG	Büro	725	321.68	233 218.00
1. OG	Büro	305	321.68	98 115.00
2. OG	Büro	414	321.68	133 180.00
TOTAL				519 889.00

Dazu kommen Nebenkosten von Fr. 36 240.–. Der Mietzins kann wie bisher jährlich zu 100 Prozent den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden (Preisstand: 1. April 2024). Die aktuell zu zahlende Nettomiete von Fr. 499 525.– basiert auf dem LIK per 30. November 2023. Aufgerechnet auf den Preisstand vom 1. April 2024 beträgt der aktuelle Mietzins Fr. 504 676.– (ohne zusätzliche Parkplätze). Mit dem ab 1. April 2025 geltenden jährlichen Mietzins von Fr. 499 889.– geht somit eine geringe Mietzinsreduktion einher.



3/4

Das Mietverhältnis wird ab 1. April 2025 um fünf Jahre verlängert und endet auf den 31. März 2030, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Des Weiteren werden der Stadt zwei Verlängerungsoptionen (erste echt, zweite unecht) um je fünf Jahre, bis 31. März 2035 und 31. März 2040 gewährt. Von der politischen Absicht her ist das Mietverhältnis auf Dauer ausgelegt.

Der Mieterausbau erfolgte im Erdgeschoss (EG) und 1. OG zulasten des Vermieters und im 2. OG mit Kostenbeteiligung des Vermieters. Das Mietobjekt muss mit Ausnahme der während der Mietdauer vorgenommenen Installationen (Änderungen an Serveranlage/Klimaanlage im EG) bei einem späteren Auszug nicht rückgebaut werden (geschätzte Rückbaukosten Fr. 20 000.–).

Aufgrund von Verzögerungen und Abklärungen im Hinblick auf die möglicherweise erfolgende Miete des 3. OG konnte die Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses nicht rechtzeitig ausgelöst werden. Eine nahtlose Verlängerung der Miete durch den Gemeinderat ist aus zeitlichen Gründen nicht mehr möglich. Der Vermieter hat sich aber bereit erklärt, der Stadt die Flächen während rund einem Jahr, bis am 15. Mai 2026, freizuhalten und zur Verfügung zu stellen. Diese Zusicherung erstreckt sich gegebenenfalls auch auf die zusätzlichen Parkplätze. Zur Sicherung des Mietverhältnisses bewilligt der Stadtrat deshalb vorab für den Zeitraum vom 1. April 2025 bis 15. Mai 2026 eine erste Tranche der Miete von Fr. 582 375.– als neue einmalige Ausgaben. Gleichzeitig beantragt er dem Gemeinderat die für die Fortführung des Mietverhältnisses (einschliesslich der zusätzlichen Parkplätze) erforderlichen neuen wiederkehrenden Ausgaben ab 1. April 2025. Die Ausgaben für diesen Zeitraum sind somit doppelt bewilligt, analog einem in den Ausführungskredit eingerechneten Projektierungskredit.

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben fallen ab 2025 an und werden dannzumal budgetiert. Das Vorhaben ist im Finanz- und Ausgabenplan 2024–2027 enthalten.

Da der mit GR Nr. 2014/31 bewilligte Mietvertrag Ende März 2025 ausläuft, muss die Rechtsgrundlage für die Miete erneuert werden. 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 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits zu den neuen wiederkehrenden Ausgaben gemäss GR Nr. 2014/31 ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. e GO und Art. 60 Abs. 1 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Die Kosten von Fr. 582 375.– für den Mietzins vom 1. April 2025 bis 15. Mai 2026 gelten als neue einmalige Ausgaben. Die erforderlichen Ausgaben, deren Bewilligung gemäss Art. 59 lit. a GO i. V. m. Art. 64 Abs. 1 lit. a ROAB grundsätzlich in der Kompetenz des Vorstehers des Hochbaudepartements liegt, sollen aus Effizienzgründen (Art. 46 ROAB) sowie aufgrund der speziellen Umstände durch den Stadtrat beschlossen werden.



4/4

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Miete an der Militärstrasse 105 werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 519 889.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2024, Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt am 1. April 2025.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Sicherheits- sowie des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter