

Zürich,
3. November 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Zwischennutzung AMAG Areal Ueberlandstrasse, Zürich Schwamendingen

1. Zweck der Vorlage

Die AMAG Automobil- und Motoren AG stellt den Betrieb ihres Garagen- und Bürogebäudes an der Ueberlandstrasse 166 in Zürich Schwamendingen ab Sommer 2011 ein und bezieht einen Neubau in Dübendorf. Die AMAG beabsichtigt, das Areal auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des angrenzenden Projekts «Autobahn-Einhausung» Schwamendingen (Baubeginn ab frühestens 2014) einer neuen Nutzung zuzuführen. In der Zwischenzeit steht das 10 459 m² messende Areal für eine Zwischennutzung zur Verfügung. Aus verschiedenen Gründen ist die Stadt interessiert, ein befristetes Mietverhältnis einzugehen. Sie hat deshalb einen vom Gemeinderat noch zu genehmigenden Mietvertrag sowie einen ausgehandelten Nachtrag zum Mietvertrag für die Dauer von mindestens fünf Jahren zu folgenden gestaffelten jährlichen Nettomietzinsen abgeschlossen:

- 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 nicht den jährlichen Maximalbetrag von Fr. 960 000.– übersteigen.

Es ist geplant, die Flächen kleinräumig unterzuvermieten. Dies entspricht der mehrfach vom Stadtrat geäusserten Absicht, kostengünstige Räume für Gewerbe und Kreativwirtschaft zur Verfügung zu stellen (s. Gewerbebericht, April 2010, vom Stadtrat am 24. März 2010 zustimmend zur Kenntnis genommen und das Papier des Stadtrates zu «Wirtschafts-, finanz- und sozialpolitische Aktivitäten der Stadt Zürich im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld» vom 29. Oktober 2009 sowie den LSP Kultur- und Kreativstadt Zürich der laufenden Legislatur). Als Zielnutzerguppe stehen demnach das (Klein-)Gewerbe und die Kreativwirtschaft im Vordergrund. Als Mieter denkbar sind gewerbliche Betriebe wie beispielsweise Schlosserei, Spenglerei, Malerei, Spritzwerkstatt, Möbelschreinerei, Feinmechanik, Bühnenbau usw. sowie Unternehmen der Kreativwirtschaft aus dem Bereich Kunstatelier, Fotostudio, Grafik, Design, Mode und weitere Nutzungen.

Für das Herrichten der Untermietflächen ist eine Einmal-Investition von rund 3,8 Mio. Franken erforderlich, die über die Mindestvertragsdauer von fünf Jahren amortisiert wird.

Ausgehend von realistischen Vermietungsannahmen ist über die Vertragsdauer mit einem Betriebsverlust aus der Untervermietung von 0,8 Mio. Franken zulasten Stadtentwicklung Zürich auszugehen. Selbstverständlich wird versucht, die Vermietungen verlustfrei abzuwickeln. Aufgrund von fehlenden Erfahrungen muss jedoch vom vorgenannten kumulierten Negativergebnis ausgegangen werden. Demgegenüber stehen die positiven Impulse auf die Zielgruppen Gewerbe und Kreativwirtschaft wie auch auf das Quartier Schwamendingen.

Die Untervermietung und Objektbewirtschaftung sollen auf Mandatsbasis durch das auf Zwischennutzungen spezialisierte Büro Fischer Liegenschaften Management erfolgen. Das

Büro Fischer hat bereits im Auftrag STEZ eine Objekt-Stärken-/Schwächen-Analyse vorgenommen und den entsprechenden Markt sowie das Umfeld untersucht.

2. Ausgangslage

a) Nutzungsoptionen der Eigentümerin

Die AMAG Automobil- und Motoren AG ist seit Anbeginn Eigentümerin der Liegenschaft Ueberlandstrasse 166, 8051 Schwamendingen. Sie wird ihren Garagen- und Geschäftssitz im Verlauf des Jahres 2011 in ein zurzeit sich im Bau befindenden, grösseres Gebäude im Giessen-Areal nach Dübendorf verlegen. Mittelfristig ist für das Areal in Schwamendingen eine neue Nutzung geplant. Für die AMAG stehen die beiden Varianten Umnutzung oder Abbruch der bestehenden Bauten mit anschliessender Neuüberbauung im Vordergrund. Die Eigentümerin prüft zurzeit die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die beiden Nutzungsoptionen. Ziel der AMAG ist, die neue Nutzung auch zeitlich zu optimieren und auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der Einhausung des Autobahnabschnitts N1 zwischen Schöneichtunnel und der Verzweigung Aubrugg realisiert zu haben. Das Areal kann damit ab Sommer 2011 für die Dauer von mindestens fünf Jahren zwischengenutzt werden.

b) Interesse der Stadt an einer Miete

Die Stadt hatte die zeitlich befristete Übernahme der Liegenschaft Ueberlandstrasse 166 bereits im Zusammenhang mit der Sicherung der Galerien- und Kunstlandschaft des Löwenbräu-Areals während dessen Umbauphase geprüft. Der zeitliche Fahrplan der beiden Projekte liess sich jedoch nicht in Einklang bringen.

In ihrer Studie «Gewerbefreundliche Stadt Zürich» vom April 2010 hält die Stadt fest, dass kleine und gewerblich ausgerichtete Betriebe aufgrund wachsender Flächenkonkurrenz und steigender Mieten mehr Entwicklungsprobleme haben als wertschöpfungsintensive Unternehmen. Die Übernahme des AMAG-Areals zur Zwischennutzung für Aktivitäten von (Klein-)Gewerbe und Kreativwirtschaft trägt zum Erhalt der urbanen Vielfalt bei und ist eine Chance, im umgebenden Quartier einen neuen Akzent zu setzen. Die Bespielung des AMAG-Areals mit der geplanten Zwischennutzung ist insbesondere im Zusammenhang mit den markanten Veränderungen des Quartiers durch die Einhausung Schwamendingen eine städtebauliche Chance.

c) Evaluation Zwischennutzung

Im Auftrag von STEZ hat das auf Zwischennutzungen spezialisierte Büro Fischer Liegenschaftsmanagement das AMAG-Areal evaluiert. Die Studie umfasst die technische Evaluation des Mietobjekts, die Analyse möglicher Zielgruppen und der Nachfrage sowie ein Stärken- und Schwächenprofil des Objekts. Sie macht auch Vorschläge, wie das Gebäude umgebaut werden muss, damit es für die angestrebten Zielgruppen nutzbar gemacht werden kann.

Die Evaluation kommt nach Abwägung aller Aspekte zum Schluss, dass die Liegenschaft mit gewissen Umbaumaassnahmen u.a. aufgrund der gut instand gehaltenen Struktur, der Nutzungspotenziale sowie des Charms der bestehenden Bauteile das Potenzial hat, dem Quartierteil neue, spannende Impulse zu geben. Schwamendingen als ein von Wohnbaugenossenschaften geprägtes Quartier wird sein Gesicht mit der Einhausung fundamental verändern. Das AMAG-Gebäude hat damit Potenzial, künftig als urbaner, kreativer Hotspot gewichtiger Teil dieser Quartieraufwertung zu werden.

Als Zielnutzerguppe stehen das (Klein-)Gewerbe und die Kreativwirtschaft im Vordergrund. Beide Gruppierungen sind auf der ständigen Suche nach bezahlbaren Flächen. Zudem enden in den kommenden beiden Jahren diverse Zwischennutzungen wie das Basislager in der Binz oder das Maag-Areal. Gewerbetreibenden, die von den Veränderungen durch die Einhausung betroffen sind, bietet das AMAG-Areal eine ideale Möglichkeit, in der Nähe ihres

bisherigen Wirkungsfeldes zu bleiben. Die vorgeschlagene Aufteilung der Liegenschaft berücksichtigt die Bedürfnisse dieser Nutzergruppen. Als Mieter denkbar sind gewerbliche Betriebe wie Schlosserei, Spenglerei, Malerei, Spritzwerkstatt, Möbelschreinerei, Feinmechanik, Bühnenbau usw. sowie Unternehmen der Kreativwirtschaft aus dem Bereich Kunstatelier, Fotostudio, Grafik, Design, Mode und weitere Nutzungen. Die bisherige Kantine sowie die Cafeteria sollen nach Möglichkeit weiter betrieben werden. Die für die künftige Vermietung der neu geplanten Nutzungseinheiten errechneten Soll-Mieteinnahmen erweisen sich laut Marktanalyse im Vergleich mit quartierüblichen Verkaufs- und Büroflächen als konkurrenzfähig.

3. Mietobjekt

a) Beschreibung

Das Grundstück Kat.-Nr. SW4459, auf dem sich das Mietobjekt befindet, umfasst 10 459 m² und befindet sich in der Wohnzone W3 mit 0 Prozent Wohnanteil. Aufgrund der bisherigen Nutzung weist es eine gewachsene Struktur auf, ist jedoch ausschliesslich der Autobahn zugewandt und kann als vom umgebenden Quartier abgeschottete Einheit betrachtet werden. Die Gebäudestruktur ist zwar derzeit uni-funktional ausgerichtet, aber grundsätzlich gut instand gehalten und mit geeigneten Umbaumassnahmen umnutzungsfähig.

Die Liegenschaft besteht aus Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss. Folgende Nutzungen sind vorgesehen:

Nutzungsart	Nutzfläche in Anzahl Quadratmeter (bzw. Einheiten)								Total m ²
	Lager	Gewerbe	Gewerbe (Bereich ex-Show-Room)	Büro	Verkauf Kiosk Cafeteria	Parkplätze	Toiletten	Garderobe	
Geschoss									
UG	2700					(75)	(3)	(1)	2700
EG		2045	1880		80		(3)	(2)	4005
1. OG	113	1640		921	220		(7)		2894
2. OG		1880		1085			(6)	(1)	2965
Summe	2 813	5 565	1 880	2 006	300	(75)	(19)	(4)	12 564

b) Mietvertrag

Am 14. April 2010 unterzeichneten die AMAG und die Stadt Zürich einen Mietvertrag und handelten im Nachgang einen Nachtrag zum Mietvertrag mit folgenden wesentlichen Inhalten aus:

- Die Stadt übernimmt die Liegenschaft Ueberlandstrasse 166, 8051 Zürich, im Umfang von rund 12 500 m² Nutzfläche samt nutzbaren 75 Parkplätzen zur Miete.
- Das Mietverhältnis beginnt am 1. Oktober 2011 und ist auf mindestens fünf Jahre befristet.
- Die Vermieterin kann auf bzw. nach Ablauf dieser Mindestvertragsdauer 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.
- Die Mieträumlichkeiten werden als Büro-, Gewerbe-, Atelier-, Bildungs- und Lagerraum genutzt.

- Die jährlichen Nettomietzinse sind folgendermassen gestaffelt:
 1. und 2. Betriebsjahr je Fr. 720 000.–, 3. Betriebsjahr Fr. 750 000.–, ab Beginn des 4. Betriebsjahres bis Vertragsende jährlich Fr. 780 000.–.

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

- Die Betriebs- und Nebenkosten gehen zulasten der Mieterin.
- Die Vermieterin sichert sich durch eine Konkurrenzverbotsklausel eine Mitsprache betreffend Untervermietung von Nutzungseinheiten.

Die Unterzeichnung des Mietvertrags erfolgte unter Vorbehalt der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich. Aus Gründen der Planungssicherheit wurde für die Genehmigung durch den Stadtrat der 31. Dezember 2010 und die Genehmigung durch den Gemeinderat bis spätestens 31. März 2011 ausbedungen. Sollten die Vertragsbedingungen sowie die Fristen nicht eingehalten werden können, kann jede der Parteien die entschädigungslose Aufhebung des Mietvertrags verlangen.

4. Umbau

a) Umbauprojekt

Um die AMAG-Liegenschaft wie geplant nutzen zu können, sind gewisse Umbaumassnahmen erforderlich. So ist hauptsächlich die Aufteilung des Gebäudes in einzelne, die Gebäudestruktur aufnehmende Mietbereiche geplant. Des Weiteren zeigen erste Vorabklärungen mit Baubewilligungsinstanzen, dass folgender Anpassungsbedarf besteht: Feuerpolizeiliche Massnahmen umsetzen, behindertengerechte Sanitäranlagen erstellen, Signaletik anpassen, minimale Instandsetzungs- und Umbaumassnahmen (Dach, Eingang) durchführen, Gebäudetechnik anpassen. Die Kosten für die Stilllegung von nicht nutzbaren Einbauten, welche der Konkurrenzklausel entsprechen, übernimmt die Eigentümerin AMAG.

Die Federführung des Umbauprojekts wird dem AHB übertragen.

b) Umbaukosten

Da es sich um eine Zwischennutzung handelt, geht das Umbaukonzept von einfachen Standards aus. Die Gesamtinvestition beläuft sich gemäss Grobkostenschätzung auf rund 3,815 Mio. Franken.

Investitionsrechnung (einmalig)	Angaben in Franken
Baukosten ohne Reserve	2 292 000
Reserve auf Bau *	568 000
Kosten Vermarktung usw.	430 900
Reserve auf Vermarktung *	24 100
Zwischentotal	3 315 000
Reserve Stadt (10 %)	330 000
Unvorhergesehenes Stadt (5 %)	170 000
Total Anlagekosten inkl. Reserven	3 815 000

* Anmerkung: Aufgrund der unsicheren Ausgangslage ist die Reservedotation grösser als üblich.

5. Wirtschaftlichkeit

a) Aufwand- und Ertragsrechnung

Die Aufwand- und Ertragsrechnung präsentiert sich wie folgt (Annahme: Vollvermietung ab dem 2. bis 5 Betriebsjahr):

Liegenchafts-Erfolgsrechnung (Jahre 1 bis 5)	Betriebsjahre				
	1.	2.	3.	4.	5.
Ertrag					
Nettomietzins-Einnahmen ¹	1 489 055	1 489 055	1 489 055	1 489 055	1 489 055
Verzinsung und Amortisation Mieterausbau ²	207 144	207 144	207 144	207 144	207 144
Nebenkosten-Einnahmen ³	435 060	435 060	435 060	435 060	435 060
Total Mietzinsertrag	2 131 259	2 131 259	2 131 259	2 131 259	2 131 259
Aufwand					
Anmietkosten ⁴	720 000	720 000	750 000	780 000	780 000
Unterhalts-/Betriebskosten ⁵	130 000	130 000	130 000	130 000	130 000
Nebenkosten ⁶	566 000	566 000	566 000	566 000	566 000
Kalkulatorischer Leerstand ⁷	192 411	0	0	0	0
Verwaltungskosten	95 000	95 000	95 000	95 000	95 000
Total Liegenchafts-Aufwand	1 703 411	1 511 000	1 541 000	1 571 000	1 571 000
Liegenchafts-Bruttoerfolg	427 848	620 259	590 259	560 259	560 259
Finanzaufwand					
Finanzaufwand (3 % Verzinsung von 50 % Anlagekosten) ⁸	49 725	49 725	49 725	49 725	49 725
Amortisation (ohne Reserve und Unvorhergesehenes Stadt) ⁹	663 000	663 000	663 000	663 000	663 000
Total Finanzaufwand	712 725	712 725	712 725	712 725	712 725
Liegenchafts-Nettoerfolg	-284 877	-92 466	-122 466	-152 466	-152 466

Fortsetzung auf der folgenden Seite.

Liegenchafts-Erfolgsrechnung (Jahre 6 bis 9)	Betriebsjahre			
	6.	7.	8.	9.
Ertrag				
Nettomietzins-Einnahmen ¹	1 489 055	1 489 055	1 489 055	1 489 055
Verzinsung und Amortisation Mieterausbau ²				
Nebenkosten-Einnahmen ³	435 060	435 060	435 060	435 060
Total Mietzinsertrag	1 924 115	1 924 115	1 924 115	1 924 115
Aufwand				
Anmietkosten ⁴	780 000	780 000	780 000	780 000
Unterhalts-/Betriebskosten ⁵	190 000	380 000	380 000	210 000
Nebenkosten ⁶	566 000	566 000	566 000	566 000
Kalkulatorischer Leerstand ⁷	74 453	74 453	148 906	223 358
Verwaltungskosten	95 000	95 000	95 000	95 000
Total Liegenchafts-Aufwand	1 705 453	1 895 453	1 969 906	1 874 358
Liegenchafts-Bruttoerfolg	218 662	28 662	-45 791	49 757
Finanzaufwand				

Finanzaufwand (3 % Verzinsung von 50 % der Anlagekosten) ⁸	-	-	-	-
Amortisation (ohne Reserve und Unvorhergesehenes Stadt) ⁹	-	-	-	-
Total Finanzaufwand	-	-	-	-
Liegenschafts-Nettoerfolg	218 662	28 662	-45 791	49 757

Legende:

¹ Kalkulatorische Nettomietzinseinnahmen Untermietfläche pro m²/Jahr: Bürofläche Fr. 150.–, Gewerbefläche zwischen Fr. 150.–, Fr. 130.– und Fr. 110.–, Lager zwischen Fr. 70.– und Fr. 60.–.

² Verzinsung und Amortisation Mieterausbau: Wird über die Dauer von fünf Jahren amortisiert.

³ Die von den Mietern anteilig zu tragenden Nebenkosten betragen durchschnittlich Fr. 35.– pro Quadratmeter Mietfläche und Jahr.

⁴ Die Anmietkosten belaufen sich auf durchschnittlich Fr. 62.– bzw. Fr. 76.– pro Quadratmeter Fläche und Jahr.

⁵ Unterhalts- und Betriebskosten: Nach fünf Betriebsjahren ist die befristete behördliche Nutzungsbewilligung zu erneuern. Allfällige Mehrkosten für behördlich auferlegte bauliche Anpassungen im Zusammenhang mit der Weiternutzung des Gebäudes (Feuerpolizei, UGZ usw.) sowie ausserordentliche Ersatzmassnahmen in den bau- und haustechnischen Belangen sind in den Kosten nicht enthalten.

⁶ Nebenkosten: Werden grösstenteils den Mietern weiterverrechnet.

⁷ Kalkulatorischer Leerstand: Aufgrund der ungewissen Anmietdauer ist ab dem 6. Betriebsjahr mit einem konstanten und zunehmenden Leerstand zu rechnen.

⁸ Berechnung Finanzaufwand: 3% Verzinsung von 50% der Anlagekosten über die Dauer von fünf Jahren. Ab dem 6. Betriebsjahr entfällt diese Position.

⁹ Amortisation des Investitionsbetrags von Fr. 3 315 000.– (ohne Reserve und Unvorhergesehenes Stadt) über die Dauer von fünf Jahren. Ab dem 6. Betriebsjahr entfällt diese Position.

Je nach Vertragsdauer und Geschäftsverlauf ist von folgenden Liegenschaftserfolgen auszugehen:

Bei der Mindestvertragsdauer von fünf Jahren Fr. –804 741.–.

Bei einer Vertragsdauer von neun Jahren Fr. –553 450.–, unter der Voraussetzung, dass keine ausserordentlichen Unterhalts- und Instandhaltungsmassnahmen wie beispielsweise Sheddach-Reparaturen, Ersatz von haustechnischen Anlagen usw. während der Vertragsdauer anfallen werden. Die AMAG hat vertraglich die entschädigungslose Belassung von Anpassungen am Mietobjekt gemäss den Baueingabeplänen und allfälligen Auflagen aus der Baubewilligung zugesichert. Des Weiteren erlaubt sie eine Belassung der von ihr bewilligten Einbauten, was in den Untermietverträgen abgebildet wird. Auf eine Position Rückbaukosten durch die Stadt kann verzichtet werden.

Berechnung Liegenschafts-Nettoerfolg	Total Liegenschafts-Nettoerfolg
1. Betriebsjahr	-284 877
2. Betriebsjahr	-92 466
3. Betriebsjahr	-122 466
4. Betriebsjahr	-152 466
5. Betriebsjahr	-152 466
Total Liegenschafts-Nettoerfolg nach fünf Jahren	-804 741
6. Betriebsjahr	218 662
Total Liegenschafts-Nettoerfolg nach sechs Jahren	-586 079
7. Betriebsjahr	28 662
Total Liegenschafts-Nettoerfolg nach sieben Jahren	-557 417

8. Betriebsjahr	-45 791
Total Liegenschafts-Nettoerfolg nach acht Jahren	-603 207
9. Betriebsjahr	49 757
Total Liegenschafts-Nettoerfolg nach neun Jahren	-553 450

Hinweis:

Bei der Berechnung wurden die Zins- und Zinseszinsen nicht berücksichtigt (statische Methode).

Die obigen Berechnungen basieren auf realistischen Vermietungsannahmen. Sie zeigen, dass der Stadt Kosten in der Höhe von etwa Fr. 800 000.– verbleiben, wenn das Mietverhältnis nur die minimalen fünf Jahre dauert. In dieser Zeit müssen alle getätigten Investitionen abgeschrieben werden. Im, aus Sicht des Stadtrates, realistischeren Fall einer Weiterführung des Mietverhältnisses reduzieren sich die Gesamtkosten laufend. Da keine Amortisation mehr finanziert werden muss, können zusätzliche Reserven für höhere Unterhalts- und Betriebskosten sowie für allfällige Leerstände gegen Ende der Nutzungsdauer geschaffen werden. Werden alle Reserven ausgeschöpft, bleibt nach 9-jähriger Nutzung ein Fehlbetrag von etwa Fr. 550 000.–. Im besten Fall erreicht das Projekt Kostendeckung.

Die Stadt ist damit in der Lage, das Bedürfnis nach günstigem Gewerberaum über die Zwischennutzung des AMAG-Areals zu befriedigen.

6. Bewirtschaftung des Mietobjekts und Budgetkredite

Das Mietobjekt AMAG-Areal wird innerhalb des Rechnungskreises 2027, Gewerbe-Immobilien, durch die Liegenschaftenverwaltung kostendeckend im Finanzvermögen bewirtschaftet. Zu diesem Zweck wird die Einmal-Investition für die Nutzung als Gewerbeareal von 3,8 Mio. Franken in der Investitionsrechnung der Gewerbe-Immobilien aktiviert und innerhalb der Mindestlaufzeit des Vertrags (fünf Jahre) zulasten von Konto Nr. 2027.33010000 abgeschrieben. Eine allfällige Differenz zwischen dem für das Gesamtobjekt erzielten Mietertrag und den effektiven Kosten der Bewirtschaftung vergütet das Budget der Stadtentwicklung (Konto Nr. 1505.39800263, Ausgleich für Betriebskosten AMAG-Areal) dem Rechnungskreis 2027 der Liegenschaftenverwaltung (Konto Nr. 2027.49800263).

Ausgabenrechtlich sind demzufolge die Investition in das Finanzvermögen für die nutzergerechte Herrichtung des Mietobjekts von Fr. 3 815 000.– (einschliesslich Projektierungskosten von Fr. 350 000.– sowie Unvorhergesehenes) und der mutmassliche Ausgleichsbeitrag der Stadtentwicklung für die kostendeckende Bewirtschaftung des Mietobjekts von insgesamt Fr. 804 741.– dem Gemeinderat zur Bewilligung zu unterbreiten.

Im Budget 2011 fallen der anteilige Ausgleichsbeitrag der Stadtentwicklung (Fr. 285 000.–) und die erste Tranche der geplanten Amortisation der Investition in das Finanzvermögen an (Fr. 663 000.–). Diese Beträge fehlen im Budgetentwurf 2011 des Stadtrates und sind deshalb mit dem Nachtrag zum Budget 2011 (Novemberbrief) anzumelden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

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 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.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Stadtpräsidentin und dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy