

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 22. November 2017

Immobilien Stadt Zürich, Gewerbegebäude Robert-Maillart-Strasse 12–18 (Tramonthalle), Quartier Oerlikon, Mietverlängerung für die Sozialen Betriebe und Einrichtungen

1. Zweck der Vorlage

Seit 2004 mietet die Stadt Werkstatt- und Gewerberäume in der Tramonthalle in Oerlikon. Der Standort wird von den Sozialen Einrichtungen und Betrieben (SEB) genutzt und ist ein wichtiges Standbein der Arbeitsintegration der Stadt Zürich.

Die Stadt steht in einem Untermietverhältnis mit der Asyl-Organisation Zürich (AOZ). Deren Vertrag mit dem Vermieter wiederum ist befristet abgeschlossen, wobei eine schriftliche Bestätigung zur Verlängerung des Vertrags noch nicht vorliegt. Aus diesem Grund konnte bislang trotz intensiven Bemühungen auch keine Verlängerung des Untermietverhältnisses konkretisiert werden.

Da sich mittlerweile eine Verlängerung des Hauptmietverhältnisses abzeichnet, wird dem Gemeinderat beantragt, das bis 31. März 2018 bewilligte Untermietverhältnis Robert-Maillart-Strasse 12–18 zu unverändertem Nettomietzins von Fr. 617 817.– pro Jahr, zuzüglich Fr. 68 552.– Nebenkostenkonto, bei einer Gewerbe-, Büro- und Lagerfläche von 3265 m² einschliesslich Allgemeinflächenanteil, 415 m² Aussenfläche und sechs Parkplätzen, um zehn Jahre, bis 31. März 2028, zu verlängern.

2. Ausgangslage

In der Tramonthalle 3 an der Robert-Maillart-Strasse 12–18, einer ehemaligen Industriehalle der ABB, bestehen seit 2004 verschiedene Angebote der Arbeitsintegration des Sozialdepartements. Der Gemeinderat bewilligte dazu ein Untermietverhältnis der Stadt mit der AOZ (zum damaligen Jahresnettomietzins von rund Fr. 400 000.–) und einen Objektkredit von Fr. 1 270 000.– für den Ausbau und die Einrichtung der Räume (GR Nr. 2003/398). 2008 genehmigte der Gemeinderat eine Zusatzmiete von jährlich rund Fr. 217 000.– und einen Objektkredit von Fr. 828 000.– für den Ausbau von zusätzlich rund 1200 m² Gewerbe-, Büro- und Lagerfläche (GR Nr. 2008/168).

Die Tramonthalle ist neben den Standorten Badenerstrasse 435–441 und Aemtlerstrasse 203 ein grosses Standbein der Arbeitsintegration der Stadt Zürich. In den Tramonthallen sind die Betriebe von «Gewerbe und Industrie» beheimatet. «Gewerbe und Industrie» verfügt über Teillohnarbeitsplätze und gibt arbeitslosen Sozialhilfebeziehenden die Möglichkeit, an einem Qualifikationsprogramm teilzunehmen. Jugendliche können im Betrieb ein Brückenangebot besuchen oder sich im Rahmen des Back-to-School-Programms während eines Time-outs bei «Gewerbe und Industrie» wieder neu für die Schule motivieren. Darüber hinaus stellt der Betrieb Dauerarbeitsplätze für Menschen mit Behinderung zur Verfügung und führt berufliche Massnahmen für Klientinnen und Klienten der IV durch.

Insgesamt arbeiten 160 Klienten und Klientinnen in den Arbeitsintegrations-Betrieben in der Tramonthalle und werden von 20 Mitarbeitenden der SEB begleitet.

Heute werden auf einer Mietfläche von rund 2780 m² folgende Arbeitsintegrationsangebote betrieben:

- Die **Holzbearbeitung** von «Gewerbe und Industrie» fertigt Serienprodukte im Schreinereibereich. Unter anderem werden die Standardsärge für Bestattungen in der Stadt Zürich, Massivholz-Möbelteile, Spielgeräte sowie Artikel für den Imkereibedarf produziert. Zusätzlich führt die Holzbearbeitung Reparaturen aus.
- Das **Nähwerk** stellt v. a. Produkte aus Planenmaterial/PVC her. Dabei handelt es sich um Eigenprodukte, die direkt oder über den Handel, wie etwa die Marktlücke in Zürich, vertrieben werden. Zudem fertigt das Nähwerk Produkte im Kundenauftrag an, wie z. B. das Modell «Messenger Bag» für die Firma Freitag.
- In der **Velowerkstatt** werden Velos restauriert und repariert, Serviceaufträge ausgeführt (u. a. auch für Publibike ab 2018), Recyclingvelos hergestellt und eigene Velorahmen gefertigt. In der Werkstatt arbeiten die Klientinnen und Klienten in der Zerlegung und dem Zusammenbau der Velos, führen Kundenaufträge aus und machen Qualitätskontrollen. Im Eigenbau der Velorahmen arbeiten die Klientinnen und Klienten an allen Produktionsschritten des Herstellungsprozesses.

Der Flächenangebotsmix in der Tramonthalle mit Werkstatt-, Schulungs- und Lagerräumen ist einmalig. Ähnliche derart geeignete Flächen in dieser Grösse und Vielfalt finden sich im städtischen Gebäudeportfolio nicht. Im attraktiven Mietzins ist zudem auch der Allgemeinflächenanteil (Verkehrsfläche) eingerechnet: Werkstattflächen zu 185.–/m², Schulungsräume zu 222.–/m², Lagerflächen zu 125.–/m², Aussenflächen zu 16.–/m² und Parkplätze zu 85.– pro Platz und Monat.

3. Untermietvertrag Robert-Maillart-Strasse 12–18

Das Untermietverhältnis mit der AOZ begann am 1. Januar 2004 und war erstmals auf 31. März 2013 kündbar, mit einer Option zur Verlängerung um weitere fünf Jahre bis 31. März 2018. Die Verlängerungsoption wurde 2012 entsprechend eingelöst.

Ende 2016 nahm die Immobilien Stadt Zürich (IMMO) Gespräche mit der AOZ über eine Verlängerung des Untermietverhältnisses auf. Die AOZ konnte jedoch keine Offerte erstellen, da sie selbst an die Verhandlungen mit ihrem Vermieter gebunden war. Erst im zweiten Halbjahr 2017 einigten sich die AOZ und ihr Vermieter mündlich dahingehend, das Hauptmietverhältnis um zehn Jahre zu gleichbleibenden Konditionen weiterzuführen. Ein entsprechender Mietvertrag ist aber bis dato noch nicht unterzeichnet worden. Aus diesem Grund konnte bislang auch kein konkreter Vertrag – als übliche Basis für einen Kreditantrag zuhanden Gemeinderat – für eine weitere feste Dauer für das Untermietverhältnis der Stadt mit der AOZ ausgearbeitet werden. In Anbetracht der auslaufenden Vertragsbewilligung wird dem Gemeinderat beantragt, das Mietverhältnis für weitere zehn Jahre bis 31. März 2028 zu bewilligen. Die AOZ hat der Fortführung des Vertrags zu gleichbleibendem Mietzins schriftlich zugestimmt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Verhandlungen zwischen der AOZ und ihrem Vermieter in den nächsten Wochen abgeschlossen werden. Als Obergrenze für die Verhandlungen der IMMO mit der AOZ gilt die derzeitige jährliche Nettomiete:

Objekt	Stock	Nettogeschossfläche in m ²	Nettogeschossfläche in m ² inkl. Allgemeinflächenanteile	Preis pro m ²	Nettomiete pro Jahr
Werkstatt Metall	UG	490.0	575.5	185.30	106 640.00
Werkstatt Holz	UG	353.9	415.7	185.30	77 030.00
Werkstatt Maler	UG	146.0	171.5	185.30	31 779.00
Werkstatt Sieb- druck	UG	234.9	275.9	211.78	58 430.00
Lager Zivilschutz	UG	51.4	60.4	127.07	7 676.00
Lager Zivilschutz	UG	112.7	132.4	127.07	16 825.00
Schulung	UG	597.3	701.6	211.78	148 585.00
Lagerraum	UG	178.2	209.3	130.90	27 398.00
Lagerraum	UG	202.5	237.6	127.07	30 192.00
Lager Zivilschutz	UG	32.0	37.6	127.07	4 778.00
Lager Zivilschutz	UG	32.0	37.6	127.07	4 778.00
Wäscherei/Näherei	OG	263.9	310.0	222.37	68 935.00
Teilnehmerbildung	OG	84.5	99.3	222.37	22 081.00
Subtotal innen		2 779.3	3 264.4		605 127.00
6 Parkplätze				84.71	6 099.00
Werkplätze			60.0	15.88	953.00
Lagerplätze			145.0	15.88	2 303.00
Hofraum			210.0	15.88	3 335.00
Subtotal aussen					12 690.00

Total Nettomietzins	617 817.00
----------------------------	-------------------

Zuzüglich Nebenkosten akonto	68 552.00
------------------------------	-----------

Total Bruttomietzins	686 369.00
-----------------------------	-------------------

Die Benutzung der allgemeinen Räume und Erschliessungsflächen bleibt ohne Veränderung bestehen. Der Allgemeinflächenanteil beträgt unverändert 17,458 Prozent. Nach Ablauf der Mindestvertragsdauer am 31. März 2018 kann der Nettomietzins entsprechend den geltenden gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden:

- falls der Vertrag unbefristet abgeschlossen werden sollte: mögliche Anpassung aufgrund von geänderten Kostenfaktoren (allg. Kostensteigerung, Veränderungen Referenzzinssatz, Teuerung auf dem risikotragenden Kapital) gem. OR 269a i.V.m. Art 12, 12a, 13 und 16 VMWG, oder
- falls die Mindestlaufzeit fünf Jahre beträgt: mögliche Anpassung aufgrund der Veränderungen des Landesindex für Konsumentenpreise gem. OR 269b i.V.m. Art. 17 VMWG.

Die IMMO strebt an, im Vertrag eine feste Laufzeit von fünf oder zehn Jahren zu stipulieren. Die AOZ kann dazu aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Verhandlungen mit ihrem Vermieter noch keine verbindlichen Aussagen machen. Der Untermietvertrag der IMMO mit der AOZ kann nur rechtsgültig vereinbart werden, wenn die Verlängerung des Hauptmietvertrags zustande kommt.

4. Budgetnachweis

Die Mietausgaben sind im Budgetantrag 2018 enthalten und im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 eingestellt.

5. Zuständigkeit

Für den Abschluss der Mietvertragsverlängerung mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 617 817.– ist gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Asyl-Organisation Zürich, Zypresenstrasse 60, 8004 Zürich, den bestehenden Untermietvertrag über 2780 m² Werkstatt-, Schulungs- und Lagerfläche zzgl. Allgemeinflächenanteil (total 3265 m²), 415 m² Aussenfläche und 6 Aussenparkplätze an der Robert-Maillart-Strasse 12–18, 8050 Zürich, bis zum 31. März 2028 zu verlängern. Der nach Schweizer Recht anpassbare Jahresnettomietzins beträgt unverändert Fr. 617 817.–, zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 68 552.–.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti