

116

Zürich, 4. Juni 2003

Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaft Militärstrasse 105, Zusatzmiete, Ausbau und Einrichtung für Erweiterung der Regionalwache Aussersihl, Objektkredit.

Zweck der Vorlage

In der Liegenschaft Militärstrasse 105, 8004 Zürich, ist seit dem 1. Oktober 1985 die Kreiswache 4 bzw. heutige Regionalwache Aussersihl domiziliert.

Infolge Personalvermehrung und Integration des Detektivpostens Aussersihl in die Regionalwache Aussersihl sind zusätzliche Büroräume hinzuzumieten und zweckmässig einzurichten.

Mit dieser Vorlage werden dem Gemeinderat einerseits der für diese Erweiterung benötigte zusätzliche Raumbedarf von 414 m² zu einem jährlichen Mietzins von etwa Fr. 132 000.-- (inkl. 5 Garagenplätzen) zuzüglich Nebenkosten beantragt und andererseits Ausgaben von maximal Fr. 1 130 000.-- für den Ausbau und die Einrichtung der Mieträume einschliesslich Anpassungen der bestehenden Räume in Kompetenz des Stadtrates bewilligt.

Ausgangslage und Bedürfnis

Seit der Umwandlung der Kreiswache 4 in die neue Regionalwache Aussersihl herrschen infolge Personalvermehrung durch Konzentration der Mitarbeitenden im 24-Stunden-Dienst in der Regionalwachen akute Platzprobleme an genügend Büro-, Garderoben- und Aufenthaltsraum.

Die beengenden räumlichen Zustände erschweren die Arbeit im 24-Stunden-Betrieb der im ohnehin anspruchsvollen Gebiet des Kreises 4 tätigen Mitarbeitenden der Stadtpolizei zusätzlich

Zudem ist seit längerem geplant und auch im Rahmen der bevölkerungsnäheren Struktur (unter anderem durch Stapo 200X) beabsichtigt, den Detektivposten Aussersihl aufzuheben und in die Regionalwache an der Militärstrasse 105 zu integrieren. Damit kommt die Stadtpolizei dem erklärten Ziel, ihre Effizienz und die Bürgernähe zu steigern, was insbesondere im Langstrassenquartier hoch willkommen ist, einen grossen Schritt näher.

Es ergibt sich nunmehr die Gelegenheit, die im 2. Obergeschoss frei gewordenen Büroräume im Ausmass von 414 m² Fläche ab 1. Oktober 2003 hinzuzumieten.

Miete/Projekt

Die Eigentümerin Credit Suisse Asset Management Funds, Zürich (CS), vertreten durch die Wincasa, Sihlquai 253, 8031 Zürich, hat sich bereit erklärt, der Stadt das für die Erweiterung der Regionalwache erforderliche 2. OG im Ausmass von 414 m² ausgebautem Büroraum ab 1. Oktober 2003 mietweise zu überlassen, dies jedoch unter dem Vorbehalt, dass ihr die Stadt bis spätestens Mitte Juli 2003 eine dafür verbindliche Zusage unterbreitet. Im andern Fall erklärt

sich die Vermieterin ab Mitte Juli 2003 als nicht mehr gebunden und nimmt die Vermietungsaktivitäten des 2. OG an Dritte wieder auf.

Der bestehende Mietvertrag für die heutige Regionalwache Aussersihl, welcher mit Gemeinderatsbeschluss Nr. 261 am 9. Januar 1985 genehmigt wurde, umschreibt sich wie folgt:

Erdgeschoss		Fr./p.a.
725 m ²	zu Fr. 296.85	214 860
1. Obergeschoss		
305 m ²	zu Fr. 296.34	90 384
Untergeschoss		
6 Garageneinstellplätze	zu Fr. 190.-- mtl.	13 680
Im Freien (Hof)		
2 Parkplätze	zu Fr. 150.-- mtl.	3 600
Total		322 524
zuzüglich Nebenkosten akonto für Heizung 5 004		

Die zu genehmigende Zusatzmiete ab 1. Oktober 2003, welche Bestandteil dieses Antrages bildet, umschreibt sich wie folgt:

2. Obergeschoss		Fr./p.a.
414 m ²	zu Fr. 290.--	120 060
Untergeschoss		
5 Garagenplätze	zu Fr. 190.-- mtl.	11 400
Total		131 460
zuzüglich Nebenkosten akonto für Heizung 2 064		
Gesamttotal neu ab 1. Oktober 2003 netto		
453 984		
zuzüglich Nebenkosten akonto für Heizung 7 068		

Der bestehende Mietvertrag weist eine feste Dauer bis 31. März 2005 auf. Vorgesehen ist, das bestehende Mietverhältnis mit der ab 1. Oktober 2003 neu zu mietenden Zusatzfläche für fünf Jahre fest bis 31. März 2010 abzuschliessen mit einer Option zur Vertragsverlängerung um weitere fünf Jahre bis 31. März 2015.

Die Immobilien-Bewirtschaftung konnte aufgrund der Kurzfristigkeit dieses Geschäftes für den Ausbau und die Einrichtung der zusätzlichen sowie die damit zusammenhängenden und erforderlichen Anpassungen der bestehenden Räume lediglich eine Kostenschätzung vornehmen. Diese sieht folgende zweckmässigen Ausbauten, Anpassungen und Einrichtungen vor.

2. Obergeschoss (Zusatzmiete)

Deckendurchbruch ins 1. OG für interne Verbindung einschliesslich neuer Treppe

Erstellung von 2 Abstandszimmern und einem EDV-Raum

Lüftungsinstallation für Abstandszimmer + evtl. Kühlung im EDV-Raum

Linolbeläge anstelle bestehender Teppiche

Anpassungen Strom/Licht

Abbruch Empfang/Anpassungen

Malerarbeiten

Erd- + 1. Obergeschoss (bestehende Miete)

Ersatz der Teeküche (EG) und Neuinstallation im 1. OG

Schaffung des erforderlichen Aufenthaltsraumes im 1. OG

Anpassungen Malerarbeiten, Bodenbeläge, Decken

Allgemein

Anpassungen und Ergänzungen der Elektro-/EDV- und Telefoninstallationen sowie der Alarm-, Sicherheits- und Gegensprechanlagen.

Neumöblierung von bestehenden 20 Arbeitsplätzen und 22 neuen Arbeitsplätzen sowie des Aufenthaltsbereiches.

Kosten

Gemäss Kostenschätzung ist für den Ausbau, die Einrichtung und Anpassung der Räume mit Aufwendungen von maximal Fr. 1 130 000.-- zu rechnen.

	Fr.
Gebäude	500 000
Ausstattung	480 000
Unvorhergesehenes etwa 10 %	100 000
	1 080 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen etwa 5 %	50 000
Gesamtanlagekosten	1 130 000

Stichtag der Preise: 1. April 2003

Die Vermieterschaft erklärt sich einverstanden, die im 2. Obergeschoss nötigen Maler-, Bodenbelagsersatz- und Abbrucharbeiten (Empfangstheke) auf ihre Kosten zu übernehmen.

Finanzierung/Folgekosten

Der jährliche Mietzins von etwa Fr. 33 000.-- (Anteil) ist im Voranschlag 2003 der Immobilien-Bewirtschaftung enthalten. Die Kosten für den Ausbau, die Einrichtung und Anpassung des Mietobjektes sind im Voranschlag 2003 der Immobilien-Bewirtschaftung nicht enthalten. Durch Verschiebungen und Priorisierung lässt sich der erforderliche Baukredit im Sammelkonto Nr. 5035 zur Verfügung stellen.

Die mit der Miete, dem Ausbau und der Einrichtung einschliesslich Anpassung der Mieträume verbundenen jährlichen Folgekosten gliedern sich wie folgt:

Kapitalfolgekosten:

	Fr.
10 % der Nettoinvestitionen von Fr. 1 030 000.--	103 000
Betriebliche Folgekosten:	
Zusatzmietzins einschliesslich Nebenkosten für Heizung, Hauswartung, Reinigung usw. etwa	<u>160 000</u>
Total Folgekosten	263 000

Behandlung eines Postulates

Am 4. Dezember 2002 reichten Gemeinderätin Beatrice Reimann (SP) und Gemeinderat Helmut Britz (SP) folgendes Postulat ein (GR Nr. 2002/528):

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, ob im Rahmen von "Stapo 200X" für die Regionalwache Aussersihl in der Liegenschaft an der Militärstrasse 105 das 2. Stockwerk dazugemietet und mit baulichen Massnahmen in die bestehenden Räume der Regionalwache integriert werden kann, sowie ob zusätzliche Parkplätze für Dienstfahrzeuge zugemietet werden können.

Begründung:

Seit der Umwandlung von der Kreiswache 4 in die Regionalwache Aussersihl herrscht durch die notwendige Erhöhung der Belegschaft ein Platzproblem. Es mangelt an genügend Büros und Garderobenräumen und der Aufenthaltsraum ist zu klein.

Diese beengten räumlichen Umstände erschweren den dort tätigen Beamtinnen und Beamten ihre Arbeit im sowieso schon anspruchsvollen Gebiet des Kreises 4 und in einem 24-Stunden-Betrieb.

Durch die Zumietung des 2. Stockes für die Regionalwache Aussersihl können vorhandene Platzprobleme mit wenigen Mitteln gelöst und die für die Durchführung von "Stapo 200X" notwendigen Raumbedürfnisse abgedeckt werden.

Auf diese Weise kann der Standort mitten im Langstrassenquartier für die Regionalwache Aussersihl langfristig erhalten bleiben und eine bauliche Sanierung der Regionalwache ginge einher mit den Bemühungen zur Aufwertung des Langstrassenquartiers.

Mit dem hier vorliegenden Begehren für Zusatzmiete, Ausbau und Einrichtung kann das Postulat erfüllt werden.

Die Zuständigkeit für die Genehmigung der Zusatzmiete liegt deshalb beim Gemeinderat, weil für die Bestimmung der Zuständigkeit der gesamte jährliche Mietzins "in ein und derselben Liegenschaft" (Art. 41 lit. n Gemeindeordnung) massgebend ist, also der bisherige Mietzins zusammen mit dem hier zu genehmigenden zusätzlichen Mietzins.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Das Hochbaudepartement (Immobilien-Bewirtschaftung) wird ermächtigt, zur Erweiterung der Regionalwache Aussersihl mit der Vermieterschaft Crédit Suisse Asset Management Funds, Zürich, vertreten durch die Wincasa, Sihlquai 253, 8031 Zürich, ab 1. Oktober 2003 eine Zumiete von 414 m² Büroraum im 2. OG sowie 5 Garagenplätzen im Untergeschoss der Liegenschaft Militärstrasse 105, 8004 Zürich, zu einem jährlichen Mietzins von rund Fr. 132 000.-- zu vereinbaren und im bestehenden indexierten Mietvertrag mit einer festen Laufzeit bis 31. März 2005 bzw. 31. März 2010 mit einer zusätzlichen 5-jährigen Option zu integrieren.
2. Das Postulat von Gemeinderätin Beatrice Reimann (SP) und Helmut Britz (SP) vom 4. Dezember 2002 über die Hinzumiete des 2. OG an der Militärstrasse 105 für Zwecke der Regionalwache Aussersihl einschliesslich Ausbau und Einrichtung wird als erledigt abgeschlossen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorsteherinnen des Hochbau- und des Polizeidepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. Martin Brunner