

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 10. Mai 2017

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Tödistrasse 48, Quartier Enge, Mietverlängerung

1. Zweck der Vorlage

Seit 1957 mietet die Stadt Zürich Büro- und Lagerräume in der Liegenschaft Tödistrasse 48 im Quartier Enge. Die Räume werden seit 2002 durch das Sportamt belegt. Um Fremdmieten abzubauen, ist der Umzug des Sportamts in das neue Verwaltungszentrum (VZ) Eggbühl geplant, das 2020 bezogen werden soll. Der entsprechende Kreditantrag für die Übertragung der Liegenschaft Eggbühlstrasse 21/23/25 ins Verwaltungsvermögen und deren Instandsetzung wird dem Gemeinderat in Kürze (Mitte 2017) zuhanden der Gemeinde vorgelegt. Bis zum Bezug des VZ Eggbühl soll das Sportamt am heutigen Standort verbleiben. Dem Gemeinderat wird deshalb beantragt, das Ende März 2018 auslaufende Mietverhältnis Tödistrasse 48 mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 416 250.–, zuzüglich Fr. 15 206.– Nebenkostenkonto, um drei Jahre zu verlängern.

2. Ausgangslage

Letztmals genehmigte der Gemeinderat am 6. Februar 2013 eine Verlängerung des seit 1957 bestehenden Mietverhältnisses an der Tödistrasse 48 bis Ende März 2018 (damalige Jahres-Nettomiete Fr. 443 000.–). Die ebenfalls beantragte Ermächtigung der Immobilien Stadt Zürich [IMMO] zur Ausübung der Option für die Verlängerung des Mietvertrags von April 2018 bis März 2023 (auszuüben bis März 2017) hingegen lehnte der Gemeinderat ab (GR Nr. 2012/431) – mit der Begründung, dass eine günstigere Liegenschaft zu suchen sei. Er bekräftigte dies mit der Überweisung des Postulats GR Nr. 2013/19 betr. «Aufgabe des Mietobjekts Tödistrasse nach Ablauf des festen Mietvertrags mit der SIAT im März 2018».

2015 erwarb der Stadtrat in Zürich Nord gemäss den in der «Portfoliostrategie 2020 Engere Verwaltung» (STRB Nr. 257/2014) verankerten raumstrategischen Grundsätzen die zwei Geschäftshäuser Eggbühlstrasse 21/23/25 und Thurgauerstrasse 40 (Airgate). Er nahm damit die Stossrichtung des erwähnten Anliegens und weiterer Postulate des Gemeinderats zur städtischen Raumstrategie auf (Erstellung eines neuen Verwaltungszentrums zur Zentralisierung der Verwaltung [GR Nr. 2011/176] und Geschäfts- und Wohnhaus Schwamendingenstrasse 10, Prüfung eines kostengünstigeren Standorts nach Ablauf des Mietvertrags 2018 [GR Nr. 2013/258]).

Während die Liegenschaft Thurgauerstrasse 40 (Airgate) derzeit zu einem grossen Teil an Dritte vermietet wird und mittelfristig der Verwaltung dienen soll, deckt die Liegenschaft Eggbühlstrasse den kurzfristigen Raumbedarf der Stadtverwaltung ab. Mit dem Erwerb dieses Geschäftshauses stehen einerseits Rochadeflächen für die Instandsetzung von Verwaltungsgebäuden zur Verfügung, andererseits lassen sich teure Mieten in Privatliegenschaften ablösen. So soll im Sinne der Postulate u. a. die Fremdmiete Tödistrasse 48 aufgegeben und das Sportamt in das künftige Verwaltungszentrum (VZ) Eggbühl, dessen Instandsetzung zurzeit projektiert wird, verlegt werden.

Der Bezug des VZ Eggbühl ist 2020 geplant. Bis dann soll das Mietverhältnis Tödistrasse für das Sportamt aufrechterhalten werden. Anfang 2016 wurden deshalb das erste Mal mit der Wincasa AG (Eigentümergebiet der SIAT Immobilien AG) Verhandlungen für eine Verlängerung des Mietvertrags Tödistrasse 48 aufgenommen. Absicht war, die Mietvertragsverlängerung dem Gemeinderat als Teil einer Gesamtschau über die Verwaltungsbautenstrategie

zusammen mit der Objektkredit-Weisung Eggbühlstrasse vorzulegen. Aufgrund des damaligen Fahrplans für die Eggbühlstrasse-Vorlage wurde von einem Gemeinderatsentscheid Anfang 2017 ausgegangen, womit die Option zur Mietverlängerung noch rechtzeitig per 31. März 2017 hätte ausgeübt werden können. Allerdings verzögerten Fragen zur Belegung und den damit verbundenen baulichen und finanziellen Konsequenzen das Geschäft Eggbühlstrasse. Die Kreditvorlage für den Übertrag der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen und deren Instandsetzung kann dem Gemeinderat erst Mitte dieses Jahres unterbreitet werden.

Mit der Wincasa AG wurde von 2016 bis zum heutigen Zeitpunkt verhandelt. Die Wincasa AG bzw. die Eigentümerin SIAT Immobilien AG ist aber nicht bereit, das Objekt bis Ende März 2018 mit dem Risiko zu reservieren, dass die Verwaltung bei einer negativen Entscheidung des Gemeinderats auszieht. Aus diesem Grund muss die Mietvertragsverlängerung für die Tödistrasse getrennt von der Eggbühlstrasse-Vorlage beantragt werden.

3. Mietvertrag Tödistrasse 48

Mit der Eigentümerin SIAT Immobilien AG, vertreten durch die Wincasa AG, wurden folgende Konditionen für die Fortführung des Mietvertrags verhandelt:

Die Mietverträge (ein Vertrag für 739 m² Bürofläche im 2. und 3. OG sowie 180 m² Lagerfläche im 2. UG sowie ein separater Vertrag für 138 m² Bürofläche im 4. OG) laufen ab 1. April 2018 weiter und sind neu echt befristet bis 31. März 2021. Zum Zeitpunkt der Weisungserstellung und der Mietvertragsverhandlungen war es angezeigt, aufgrund der Unsicherheiten im Projektverlauf (z. B. Verzögerungen im Planungs- oder Bewilligungsprozess) und des nach dem Auszug zu tätigen Rückbaus eine zeitliche Reserve von wenigen Monaten bzw. eine Mietverlängerung von drei Jahren zu berücksichtigen.

Der Nettomietzins für die Bürofläche von 877 m² im 2. bis 4. OG wurde von bisher Fr. 473.– auf neu Fr. 450.– pro m² und Jahr reduziert, derjenige für die Lagerflächen von 180 m² im UG verbleibt bei Fr. 120.– pro m². Dies ergibt einen indexierten Jahres-Nettomietzins von insgesamt Fr. 416 250.–, zuzüglich Fr. 15 206.– Nebenkostenkonto und im Schnitt rund Fr. 4200.– Nachzahlungen pro Jahr. Wie bereits in den Mietverträgen festgehalten, sind die Mietflächen auf Ende der Vertragsdauer in den Rohbauzustand zurückzubauen. Die IMMO geht von Rückbaukosten in der Höhe von rund Fr. 100 000.– aus. Diese fallen unabhängig vom Entscheid des Gemeinderats an und werden zur gegebenen Zeit von der Dienstchefin der IMMO als gebundene Ausgaben freigegeben (Art. 45 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats, AS 172.100).

Die Offerte der Wincasa AG bleibt bis zum Entscheid des Gemeinderats gültig. Das Mietobjekt wird aber nicht für die Stadt reserviert. Ein allfälliger Nachtrag zu den Mietverträgen wird daher erst unterzeichnet, wenn der Gemeinderatsentscheid rechtskräftig vorliegt und sofern die Wincasa AG die Flächen zwischenzeitlich nicht an einen Dritten vermietet hat. Wird die Verlängerung nicht bewilligt oder vermietet die Wincasa AG die Flächen in der Zwischenzeit weiter, enden die Verträge definitiv am 31. März 2018.

4. Termine

Ein Entscheid des Gemeinderats bis spätestens Anfang September 2017 ist zwingend, zumal mit einer raschen Beschlussfassung das Risiko einer zwischenzeitlichen Drittvermietung der Tödistrasse 48 durch die Wincasa AG minimiert wird.

5. Budgetnachweis

Die Mietausgaben für die Tödistrasse 48 sind im Budget 2017 enthalten und im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 eingestellt.

6. Zuständigkeit

Für den Abschluss der Mietvertragsverlängerung im Fall Tödistrasse 48 mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 416 250.– ist gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der SIAT Immobilien AG, vertreten durch Wincasa AG, Reitergasse 9, 8004 Zürich, einen Nachtrag zur Verlängerung der Mietverträge über 877 m² Büro- und 180 m² Lagerflächen an der Tödistrasse 48, 8002 Zürich, vom 1. April 2018 bis 31. März 2021 abzuschliessen. Der jährliche indexierte Nettomietzins beträgt Fr. 416 250.– zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 15 206.–.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti