

## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

---

### **Immobilien-Bewirtschaftung, Liegenschaft Tödistrasse 48, Mietverlängerung**

#### **Ausgangslage**

Seit 1957 mietet die Stadt Zürich Büro- und Lagerräume in der Liegenschaft Tödistrasse 48 im Quartier Enge. Belegt werden die Räume seit 2002 durch das Sportamt, das sich damit in unmittelbarer Nähe zum Amtshaus Parkring befindet, in dem ein Teil des Schul- und Sportdepartements untergebracht ist. Im Rahmen der Kreditantragserarbeitung zur Verlängerung des Mietverhältnisses der Stadt Zürich mit dem Vermieter der Liegenschaft Tödistrasse 48 stellte sich heraus, dass der Mietzins schon seit Jahrzehnten über der für den Gemeinderat gültigen Limite (bis 2002: Fr. 100 000.–, ab 2002: Fr. 200 000.–) liegt. Dem Gemeinderat werden deshalb nun im Sinn einer Bereinigung der Situation die Verlängerung des Mietverhältnisses Tödistrasse 48 ab 1. April 2013 um weitere fünf Jahre und eine Erhöhung des Nettomietzinses um Fr. 20 976.– auf Fr. 442 920.– beantragt.

#### **Mietverhältnis Tödistrasse**

Seit 1957 mietet die Stadt Zürich Büroräume in der Liegenschaft Tödistrasse 48. Mit Beschluss 2438 genehmigte der Stadtrat am 26. Oktober 1956 die Miete von 839 m<sup>2</sup> Büro- und 120 m<sup>2</sup> Archivfläche für das Betriebs- und Stadtammannamt 2 und das Amt für Zivilschutz (zu einer Nettomiete von Fr. 66 764.–). Bis 1976 erfolgten diverse Flächenvermehrungen und -minderungen kleineren Umfangs über Zumieten oder Rückgabe von Flächen, die durch den Stadtrat oder den Vorstand des Bauamts II genehmigt wurden. Ende September 1976 betrug der Nettomietzins teuerungsbedingt mittlerweile Fr. 134 364.–, was bereits damals über der für den Gemeinderat in dieser Zeit geltenden Limite von Fr. 100 000.– lag.

Am 29. September 1976 genehmigte der damalige Vorstand des Bauamts II die Zumiete von 229 m<sup>2</sup> Büroräumen und die Verlängerung des Mietvertrags ab 1. April 1977 um weitere fünf Jahre bis 31. März 1982. Der Flächenbestand veränderte sich im 2., 3. und 4. Obergeschoss auf 913 m<sup>2</sup> Büro- und im 2. Untergeschoss auf 186 m<sup>2</sup> Lagerflächen. Gemäss damaliger Rechtslage wurden für die Beurteilung der kreditrechtlichen Zuständigkeit die Zumiete zu einem Nettomietzins von Fr. 42 368.– und die Mietzinsanpassung von Fr. 6480.– berücksichtigt (und nicht die Gesamtsumme von Fr. 183 212.–).

In der Folge wurde das Mietverhältnis in Stadtratskompetenz jeweils um fünf Jahre unter Berücksichtigung der Anpassung des Mietzinses an den Landesindex der Konsumentenpreise sowie an die Orts- und Quartierüblichkeit verlängert. Per 1. April 1998 reduzierte die Vermieterin auf Antrag des Amts für Hochbauten den inzwischen bis auf Fr. 451 860.– angewachsenen Mietzins um Fr. 120 075.– auf Fr. 331 785.–.

Im Jahr 2002 genehmigte der Stadtrat mit Beschluss 168 die Unterbringung des Sportamts an der Tödistrasse 48. In diesem Zusammenhang wurde die Immobilien-Bewirtschaftung ermächtigt, mit der Wincasa Zürich einen Nachtrag zum Mietvertrag ab 1. April 2003 mit einer festen Vertragsdauer von fünf Jahren, einer fünfjährigen Option sowie einer voraussichtlichen Mietzinsanpassung von rund Fr. 200 000.– abzuschliessen. In der Folge erhöhte sich der Mietzins infolge jährlicher Staffelung sukzessive von Fr. 342 384.– (1. April 2003) auf Fr. 528 480.– (1. April 2006) für insgesamt 877 m<sup>2</sup> Büroflächen im 2., 3. und 4. Obergeschoss und 180 m<sup>2</sup> Lagerflächen im 2. Untergeschoss. Im Zuge der Vertragsverlängerung per 1. April 2008 wurde der Mietzins, teuerungsbedingt bei nunmehr Fr. 536 831.– liegend,

um Fr. 121 436.– auf Fr. 415 395.– reduziert. Zurzeit beträgt der Mietzins Fr. 421 944.–, wobei zusammen mit der Vertragsverlängerung per 1. April 2013 eine Erhöhung um Fr. 20 976.– auf Fr. 442 920.– beantragt wird.

Die Vorgeschichte zeigt, dass man sich in der Vergangenheit nach § 6 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH, LS 133.1) richtete. Diese Bestimmung hält fest, dass sich die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten nach der Höhe der Überschreitung richtet, sofern das Recht der Gemeinde nichts anderes bestimmt. Die Rechtslage in der Stadt Zürich im Hinblick auf die Zuständigkeit zur Bewilligung von Zusatzkrediten war lange Zeit unklar und ist es auch heute noch. Es ist beispielsweise nicht klar, ob Art. 5 Abs. 3 letzter Satz der städtischen Finanzverordnung (AS 611.100), der sich im Abschnitt über Vorschlagskredite befindet, auch für derartige Mietverhältnisse zur Anwendung gelangt und als abweichende kommunale Bestimmung i.S.v. § 6 VGH gelten muss. Dagegen spricht, dass Art. 5 Abs. 3 letzter Satz der Finanzverordnung auf Investitionskredite zugeschnitten ist, weil hier seit der Einfügung dieser Bestimmung sehr grosszügige Reserven (bis 20 Prozent der Investitionssumme) vorgesehen werden (Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, FN 1185), weshalb es nach Auffassung des Gesetzgebers eigentlich gar nicht mehr zu Kreditüberschreitungen kommen sollte. Bei Mietzinsen fehlen solche Reserven, sodass es gute Gründe gibt, Art. 5 Abs. 3 letzter Satz der Finanzverordnung für Mietzinse nicht anzuwenden. Die strenge Regelung für Zusatzkredite erhielt also als Gegenstück die erwähnten grosszügigen Reserven bei Investitionskrediten. Da diese Balance bei Mietzinsen fehlt, lässt sich erklären, weshalb bisher bei Mietzinserhöhungen häufig auf den Betrag der Erhöhung i.S.v. § 6 VGH abgestellt wurde. Die Rechtslage wurde inzwischen aufgearbeitet (siehe Saile/Burgherr/Loretan, a.a.O., RZ 712 ff.). Heute richtet sich der Stadtrat bei der Erhöhung von Mietzinsen nach Art. 5 Abs. 3 letztem Satz der Finanzverordnung und beschliesst Mietzinserhöhungen nur dann in eigener Kompetenz, wenn sie in der Toleranzmarge von Art. 4 der Finanzverordnung liegen (vgl. dazu Saile/Burgherr/Loretan, a.a.O., RZ 722) bzw. wenn sie sich auf eine ausdrückliche Ermächtigung des Gemeinderats stützen können.

Da gemäss der erwähnten Aufarbeitung der Rechtslage im Zusammenhang mit der Erhöhung von Mietzinsen § 6 VGH nicht mehr direkt zur Anwendung gelangt, soll nun im Sinn einer Bereinigung der Situation die jetzt anstehende Mietvertragsverlängerung mit einer realen Mietanpassung in der Höhe von Fr. 20 976.– dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt werden. Die reale Mietzinsanpassung liegt zwar innerhalb der erwähnten Toleranzgrenze und könnte deshalb nach neuer Praxis vom Stadtrat beschlossen werden. Da der Mietzins aufgrund der langen – über 50-jährigen – Vorgeschichte stark schwankte, aber immer noch im Ausmass wie etwa vor 1998 über der stadträtlichen Kompetenzlimite liegt, soll er zur Schaffung einer klaren Ausgangslage nun dem Gemeinderat unterbreitet werden. Es ist zu hoffen, dass das neue Gemeindegesetz im Zusammenhang mit Zusatzkrediten die dringend nötige Klärung bringen wird. Wegen der anstehenden Revision des Gemeindegesetzes rechtfertigt es sich gegenwärtig nicht, den unglücklich formulierten Art. 5 Abs. 3 der städtischen Finanzverordnung klärend zu revidieren.

## Mietverlängerung

Der Mietvertrag für das Sportamt umfasst per 1. Juli 2012 folgende Mietobjekte mit den entsprechenden Mietpreisen:

<u>Geschoss</u>	<u>Fläche</u>	<u>Nettomiete pro</u> <u>m<sup>2</sup> + Jahr</u>	<u>zu Fr.</u>	<u>Nettomiete</u> <u>im Jahr</u>	<u>Fr.</u>
2./3. OG Büro	etwa 739 m <sup>2</sup>		452.03		334 047.60
4. OG Büro	etwa 138 m <sup>2</sup>		477.94		65 955.60
2. UG Lager	etwa 180 m <sup>2</sup>		122.00		21 940.80
<b>Total</b>					<b>421 944.00</b>
zuzüglich Heizung/Betriebskosten Akonto (p. a.)					15 206.40

Die Nettomiete ist indexiert und quartalsweise im Voraus zahlbar.

Mit Eintritt der Mietvertragsverlängerung ab 1. April 2013 gelten folgende Mietvertragskonditionen:

<u>Geschoss</u>	<u>Fläche</u>	<u>Nettomiete pro</u> <u>m<sup>2</sup> + Jahr</u>	<u>zu Fr.</u>	<u>Nettomiete</u> <u>im Jahr</u>	<u>Fr.</u>
2./3. OG Büro	etwa 739 m <sup>2</sup>		480		354 720.00
4. OG Büro	etwa 138 m <sup>2</sup>		480		66 240.00
2. UG Lager	etwa 180 m <sup>2</sup>		122		21 960.00
<b>Total</b>					<b>442 920.00</b>
Zuzüglich Heizung/Betriebskosten Akonto (p. a.)					15 206.40

Die Nettomiete ist indexiert (31. März 2013 = Basisindex) und quartalsweise im Voraus zahlbar.

Die feste Vertragsdauer der aktuellen Mietverhältnisse läuft per 31. März 2013 ab. Zur Sicherung des laufenden Betriebs sollen die beiden Mietverträge vom 17./27. Februar 2003 bzw. 1./13. März 2006 mittels Nachtrag um fünf Jahre vom 1. April 2013 bis 31. März 2018 verlängert werden. Der gegenwärtige jährliche Nettomietzins von Fr. 421 944.– wird auf den 1. April 2013 um Fr. 20 976.– auf Fr. 442 920.– angepasst, womit der Mietzins für diese Liegenschaft wieder etwa auf dem Niveau von 1998 liegt. Nach Ablauf der festen Vertragsdauer enden die Mietverhältnisse ohne vorherige Kündigung am 31. März 2018. Der Mieterin wird eine letzte «unechte» Option (bei der Ausübung der Option wird der Vertragsinhalt neu verhandelt) zur Verlängerung um weitere fünf Jahre, d. h. vom 1. April 2018 bis 31. März 2023, gewährt. Bei Ausübung der Option werden die Mietzinskonditionen neu festgelegt. Es ist in diesem Zusammenhang zweckmässig, dem Stadtrat bzw. der Mieterin (Immobilien-Bewirtschaftung) die Befugnis einzuräumen, die «unechte» Verlängerungsoption auszuüben, soweit keine Vergrösserung der Mietfläche erfolgt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Das bisherige Mietverhältnis an der Tödistrasse 48 mit der SIAT «ZH» Immobilien AG, vertreten durch Wincasa AG, Immobilien-Dienstleistungen, Reitergasse 9, 8021 Zürich, wird ab 1. April 2013 fest um weitere fünf Jahre bis zum 31. März 2018 und einer Verlängerungsoption zu fünf Jahren verlängert, verbunden mit einer Mietzinserhöhung um Fr. 20 976.– auf Fr. 442 920.–. Der Mietzins gilt als indexiert.**
- 2. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird zum Abschluss des Nachtrags zu den Mietverträgen vom 17./27. Februar 2003 bzw. 1./13. März 2006 ermächtigt.**
- 3. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, die «unechte» Option zur Verlängerung des Mietvertrags ab 1. April 2018 auszuüben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats  
die Stadtpräsidentin  
**Corine Mauch**  
die Stadtschreiberin  
**Dr. Claudia Cuche-Curti**