



## Auszug aus dem substanziellen Protokoll 166. Ratssitzung vom 6. Oktober 2021

### 4471. 2021/346

#### Weisung vom 01.09.2021:

#### **Immobilien Stadt Zürich, Geschäftshaus Räffelstrasse 12, Quartier Wiedikon, Miete und Einbau für die Arbeitsintegration der Sozialen Einrichtungen und Betriebe, Rückzug einer Weisung, Objektkredit**

Antrag des Stadtrats

1. Für die Miete des 1. Obergeschosses der Räffelstrasse 12, 8045 Zürich, für 10 Jahre (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand 30. Juni 2021) und die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit dem Anschluss an das städtische IT-Netzwerk und die Ausstattung (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2021) wird ein Objektkredit von Fr. 6 421 880.– bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Vom Rückzug der Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat vom 9. Dezember 2020 (GR Nr. 2020/568) wird Kenntnis genommen.

Referentin zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit Änderungsanträge /  
Kommissionsreferentin Schlussabstimmung:

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Der Stadtrat hatte den Gemeinderat am 9. Dezember 2020 mittels Weisung ersucht, im Geschäftshaus Räffelstrasse 12 Räume für die Arbeitsintegration der Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) zu mieten. Der Raumbedarf ist auf die neue Strategie der SEB zurückzuführen, die vermehrt auf das Einzelgespräch mit Klientinnen setzt. Auch die Werkstätten leiden unter Platzmangel. Immobilien Stadt Zürich (IMMO) geht davon aus, dass sie in 10 Jahren eine eigene Lösung für den besagten Raumbedarf hat und auf eine Fremdmiete verzichten können wird. Die ursprüngliche Weisung hatte mietvertragliche Bestandteile, die in der Kommission von Anfang an stark umstritten waren. Zur Ausgangslage gehörte ein auf den ersten Blick relativ tiefer Nettomietzins. Dies war allerdings eine Rohbaumiete und brachte mit sich, dass die IMMO mit der Vermieterin vereinbarte, den Mieterausbau von 2,317 Millionen Franken sowie allfällige Rückbaukosten zu übernehmen. Das bedeutete, dass der ausgebauten Mietzins doch wesentlich höher war, als die Rohbaumiete vermuten liess. Im Vergleich zur quartierüblichen Miete war die präsentierte Lösung plötzlich nicht mehr so billig. Weiter störte sich die Kommission am zehnjährigen Mietvertrag mit der Option auf eine fünfjährige Verlängerung, statt einem Mietvertrag über fünf Jahre mit weiteren Optionen zu den bestehenden Konditionen. Weiter wollte die Kommission wissen, wieso die bestehende Verkabelung totalerneuert werden soll und warum die Stadt Mietoptionen nicht auch mit Blick auf die Umwelt oder energetische Gesichtspunkte prüft. STR André Odermatt und die IMMO nahmen diese Diskussion zum Anlass, um vor den Sommerferien erneut zu verhandeln. Die daraus entstandene neue Weisung präsentiert sich aus



Sicht der Kommission als wesentlich bessere Lösung. Es handelt sich nicht mehr um eine Rohbaumiete, sondern um einen Mietzins für ein ausgebautes Mietobjekt. Es fallen keine Übernahmekosten mehr an, es besteht auch keine Rückbauverpflichtung für Ausbauten der Vormieter. Es ist ein fünfjähriger Vertrag mit Optionen auf Verlängerung. Die ökologische Kritik wurde mit dem Einkauf von Ökostrom aufgenommen. Zudem wird auf einen Ersatz der Verkabelung verzichtet. Mit der Weisung beantragt der Stadtrat Ihnen einen Objektkredit und die Kenntnisnahme des Rückzugs der ursprünglichen Weisung GR Nr. 2020/568. Die Mehrheit der Kommission stimmt dieser Weisung zu und freut sich über die wesentlich bessere Lösung. Ich begründe jetzt die Ablehnung der drei Änderungsanträge. Die Antragsteller stören sich daran, dass die neuverhandelte Lösung nicht analog zur Dispositivziffergestaltung der letzten Weisung dargestellt wird. Die Verwaltung hat uns aufgezeigt, dass die Ursache dafür in finanzrechtlichen Vorgaben liegt. Weil man in der ersten Weisung von wiederkehrenden Ausgaben für die Miete ausging, wurde der Kredit in zwei Dispositivziffern gegliedert, eine für die Miete und die andere für die Kosten der baulichen Massnahmen. In der neuen Weisung handelt es sich um eine zeitlich begrenzte Miete, da der Raumbedarf in zehn Jahren ohne Fremdmieten aufgefangen werden soll. Als Konsequenz handelt es sich um einen Antrag für eine Einmalausgabe für bauliche Massnahmen. Die Anträge sind mit dem Inhalt der Weisung kongruent, die Mehrheit der Kommission sieht deshalb keinen Anlass die Dispositivziffern umzuschreiben.

Kommissionsminderheit Änderungsanträge:

**Reto Brüesch (SVP):** Meine Vorrednerin hat gesagt, dass wir die ursprüngliche Weisung mit 220 Franken Miete pro Quadratmeter behandelt hätten. Man muss aber bedenken, dass die Stadt Kosten von den Vormieter und am Ende der Miete Rückbaukosten übernommen hätte, wodurch eine Miete von rund 360 oder 380 Franken pro Quadratmeter entstanden wäre, was nicht marktgerecht ist. Wir haben versucht, Änderungsanträge einzureichen, was anscheinend nicht ging. Deswegen haben wir eine motivierte Rückweisung gemacht, wozu wir einen Grossteil der Fraktionen hinter uns gewusst hätten, wodurch die Stadtverwaltung neu verhandeln hätte müssen. Das Resultat dessen ist nun diese neue Weisung. Bei diesem Geschäft geht es darum, dass für zehn Jahre keine neue Verkabelung und kein grosser Ausbau erforderlich ist. Darauf ging man ein, und dazu wurde ein guter Deal verhandelt. Das sollte aber von Anfang an selbstverständlich sein. Wir haben eine neue Weisung mit einem Objektkredit über 6,421 Millionen Franken, der nach der Gemeindeordnung bewilligt werden muss. Der Baukredit läuft aber über 1,3 Millionen Franken, die nicht durch den Gemeinderat bewilligt werden müssen. Nur die Mietverträge müssen bewilligt werden. Wir hatten darum gebeten, dass die Weisungen formell gleich gestaltet werden. Die Änderungsanträge sind gleich wie in der Vorweisung, weil zahlreiche Kostenpunkte nicht in den Objektkredit gerechnet wurden und die Kostenangabe deshalb nicht stimmt. Mit den Anträgen werden zudem drei Optionen sichtbar, die die Stadt ausüben kann, obwohl sie nicht in der Weisung stehen. Was nach zehn Jahren passieren wird, steht ebenfalls nicht in der Weisung, das muss dann wieder im Stadtrat beschlossen werden. Wir sind dafür, dass man offen und klar kommuniziert, dazu dienen unsere Änderungsanträge.



3 / 5

#### Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

- Für die Miete des 1. Obergeschosses der Räfelstrasse 12, 8045 Zürich, für 10 Jahre (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand 30. Juni 2021) und die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit dem Anschluss an das städtische IT-Netzwerk und die Ausstattung (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2021) wird ein Objektkredit von Fr. 6 421 880.– bewilligt. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Swiss Life AG, vertreten durch Livit AG, Altstetterstrasse 124, 8048 Zürich, einen Mietvertrag über eine Fläche von 1846 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss der Räfelstrasse 12, 8045 Zürich, zu einem jährlichen, indexierten Nettomietzins (Landesindex der Konsumentenpreise: Basisjahr 2015, per 30. Juni 2021, 102 Punkte) von Fr. 498 420.– im ersten und zweiten Jahr und von Fr. 516 880.– vom dritten bis fünften Jahr, zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 64 610.– abzuschliessen. Die Miete beginnt am 1. November 2021 und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31. Oktober 2026.

Mehrheit:	Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svoise (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)
Minderheit:	Reto Brüesch (SVP), Referent; Jean-Marc Jung (SVP)
Abwesend:	Sabine Koch (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 90 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

#### Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende neue Dispositivziffer 2 (Die Nummerierung der Dispositivziffern wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

- Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf die drei Optionen zur Verlängerung des Mietvertrags zu gleichen Bedingungen um weitere fünf Jahre, bis zum 31. Oktober 2041, auszuüben.



4 / 5

Mehrheit: Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svovse (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)  
Minderheit: Reto Brüesch (SVP), Referent; Jean-Marc Jung (SVP)  
Abwesend: Sabine Koch (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 89 gegen 17 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

### Änderungsantrag, neue Dispositivziffer 3

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende neue Dispositivziffer 3 (Die Nummerierung der Dispositivziffern wird gemäss Ratsbeschluss angepasst):

3. Für bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Anschluss an das städtische IT-Netzwerk und die Ausstattung in der Liegenschaft Räffelstrasse 12, 8045 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 1 290 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2021) und der Bauausführung.

Mehrheit: Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svovse (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)  
Minderheit: Reto Brüesch (SVP), Referent; Jean-Marc Jung (SVP)  
Abwesend: Sabine Koch (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 89 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

### Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 1

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 1.

Zustimmung: Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Fürer (Grüne), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svovse (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)  
Enthaltung: Reto Brüesch (SVP), Jean-Marc Jung (SVP)  
Abwesend: Sabine Koch (FDP)



5 / 5

Abstimmung gemäss Art. 43<sup>bis</sup> Abs.1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 88 gegen 16 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die SK HBD/SE beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Zustimmung: Präsidentin Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Vizepräsidentin Brigitte Furer (Grüne), Reto Brüesch (SVP), Flurin Capaul (FDP), Marco Denoth (SP), Dr. Mathias Egloff (SP), Regula Fischer Svovse (AL), Nicole Giger (SP), Patrick Hadi Huber (SP), Jean-Marc Jung (SVP), Dr. Christian Monn (GLP), Jürg Rauser (Grüne)  
Abwesend: Sabine Koch (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK HBD/SE mit 107 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Für die Miete des 1. Obergeschosses der Räffelstrasse 12, 8045 Zürich, für 10 Jahre (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand 30. Juni 2021) und die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit dem Anschluss an das städtische IT-Netzwerk und die Ausstattung (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2021) wird ein Objektkredit von Fr. 6 421 880.– bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Vom Rückzug der Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat vom 9. Dezember 2020 (GR Nr. 2020/568) wird Kenntnis genommen.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 13. Oktober 2021 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 13. Dezember 2021)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat