

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Geschäftshaus Zeughausstrasse 31, Miete (Teilersatz),
Ausbau und Einrichtung von Büro- und Nebenräumen
für die Stadtpolizei, Objektkredit****1. Zweck der Vorlage**

Mit dieser Vorlage werden dem Gemeinderat einerseits die Miete von 3709 m² Büro- und 780 m² Lager/Archivräumen im Geschäftshaus Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich, für Teile der Kriminalpolizei und des Wissenschaftlichen Dienstes/Wissenschaftlichen Forschungsdienstes der Stadtpolizei, mit einem jährlichen Betreffnis von Fr. 1 106 365.– zuzüglich Nebenkosten, und andererseits für den Ausbau und die Einrichtung der Mieträume ein Objektkredit von Fr. 8 400 000.– beantragt.

2. Ausgangslage und Bedürfnis**Zusammenfassung**

Im Rahmen der örtlichen Zusammenlegung der städtischen und der kantonalen Kriminalpolizei konnte im Jahre 1971 nebst der Kriminalpolizei (Kripo) auch der Wissenschaftliche Dienst/Wissenschaftliche Forschungsdienst (WD/WFD) in der Liegenschaft Zeughausstrasse 11/21 (Kripohaus) einziehen. Allerdings waren schon damals nahezu sämtliche Räume belegt.

In Ermangelung geeigneter Büros in unmittelbarer Umgebung des Kripohauses erfolgte Ende der siebziger Jahre die etappenweise Verlegung von Teilen der Kripo sowie des WD/WFD in die Mieträume der Liegenschaft Grüngasse 19/Ankerstrasse 24.

Die zunehmende Geschäftslast führte bei beiden Amtsstellen zu Personalvermehrungen, was weitere Auslagerungen zur Folge hatte. Heute belegen die Kripo in fünf und der WD/WFD in drei Objekten Büros. Die Platzverhältnisse an der Zeughausstrasse 11/21 sind zum Teil prekär und geradezu unzumutbar. Seit Jahren gingen die jeweiligen Personalvermehrungen nicht immer einher mit einer Ergänzung der ausgewiesenen Raumbedürfnisse, so dass aufgrund des sich akut bemerkbar machenden Platzmangels immer wieder Einvernahmezimmer und Praktikantenplätze zu Arbeitsplätzen umgewandelt werden mussten.

Aufgrund dieser Situation wurden bereits Mitte 1995 Raumbewirtschaftungsstudien erstellt, mit dem Ziel, vorab durch verschiedene Umgruppierungen gewisse Raumgewinne zu erhalten und den zusätzlich erforderlichen Raum sowie die dezentralisierten Organisationseinheiten im Sinne eines möglichst optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnisses zu verifizieren bzw. zusammenzuführen.

Um die mittlerweile sehr prekär gewordenen Arbeitsbedingungen im Kripohaus – auch als Folge der inzwischen abgeschlossenen EDV-Ausrüstung sämtlicher Arbeitsplätze – sowohl für die Kripo als auch

für den WD/WFD im Rahmen der dringendsten Bedürfnisse zu verbessern, genehmigte der Stadtrat am 6. November 1996 die Neumiete, den Ausbau und die Einrichtung von zusätzlichen 450 m² Büros in der Liegenschaft Grüngasse 19/Ankerstrasse 24, 8004 Zürich, in der bereits Teile der Kriminalpolizei untergebracht sind. Beabsichtigt war damit, einer weiteren örtlichen Zerspaltung der Kripo entgegenzuwirken und eine wenigstens minimale Entlastung des Kripohauses zu erreichen.

Mitte April 1997 wurde diese Neumiete annulliert, da der Kripo mittlerweile in der dem Kripohaus angebauten Geschäftsliegenschaft Zeughausstrasse 31 ab Oktober 1997 freiwerdende Büros angeboten und zusätzlich weitere Räume in Aussicht gestellt wurden.

Die stufenweise Zumietung von Räumen in der Liegenschaft Zeughausstrasse 31 ermöglicht nunmehr, einerseits die verschiedenen Dienste der Kripo wieder zusammenzuführen, eine Langfristplanung für Kripo und WD/WFD, die mindestens die nächsten fünf Jahre abdeckt, und Synergien zu gewinnen, andererseits die Platzverhältnisse entscheidend zu verbessern:

- Vermeiden von jährlich über 7000 Arrestanten-Transporten mit den damit verbundenen Risiken.
- Wegfall von zwei bis drei Fahrzeugen sowie massive Zeiteinsparungen für die Sachbearbeiter.
- Deutliche Verbesserung der Führungsbedingungen durch die Zusammenführung von zurzeit auseinandergerissenen Dienststellen und der Arbeitsbedingungen durch optimale Arbeitsabläufe.
- Verbesserung der ungeeigneten Raumverhältnisse für das Publikum bei Anzeigen.
- Verbesserte Bedingungen für weitere Synergieeffekte im Verkehr mit der kantonalen Kriminalpolizei, unabhängig vom Resultat der laufenden Untersuchung über eine mögliche nähere Zusammenarbeit.
- Verpflegung in der bestehenden Kantine des Kripogebäudes, z. B. Benützung der gemeinsamen Infrastruktur mit der Zeughausstrasse 11/22, Lage usw.

Demgegenüber stehen in den letzten Jahren getätigte grössere Investitionen, verbunden mit zusätzlichen Abschreibungen an den bereits bestehenden Standorten (Grüngasse/Ankerstrasse/Amtshaus II), und der Nachteil, dass ein Teil der dringend notwendigen Verbesserungen erst nach dem Jahr 2002 verwirklicht werden kann, sowie der Umstand, dass der Personalbestand infolge der starken Geschäftslast – trotz der Arbeitszeitersparnis – nicht reduziert werden kann.

Die Vorteile im Detail

Die Liegenschaft Zeughausstrasse 31 kann mit dem Kripohaus intern verbunden werden, was die Nutzung bestehender Infrastrukturen und den Wegfall von über 7000 Arrestanten- wie auch vieler Akzenttransporte ermöglicht (wird eine Täterschaft in der Nacht verhaftet, steht dem Sachbearbeiter die Zeit von 7.00 bis 16.30 Uhr zur Verfügung, bis die Zuführung an eine andere Amtsstelle zu erfolgen hat. In dieser Zeit müssen Einvernahmen, Überprüfungen im Erkennungsdienst, WD/WFD, Urkundenlabor, bei der Sachfahndung und

den Registern durchgeführt werden. Diese Infrastruktur befindet sich fast ausschliesslich im Kripogebäude).

Mit der beabsichtigten Konzentration der Dienstgruppen an der Zeughausstrasse 11/21 und 31 können mit dem Standortwechsel aufgrund des angestrebten Zieles – in den Jahren 1999 bis 2003 die an der Grüngasse 19/Ankerstrasse 24, Amtshäuser II und III ausgelagerten Dienste etappiert zu verlegen – rund Fr. 900 000.– je Jahr eingespart bzw. zusätzlich erwirtschaftet werden. Dies betrifft die Fachgruppen Einbruch, Fahrzeuge, Jugenddienst, Kriminalbeamtinnen und -beamte, Sittenpolizei, Kinderschutz, Betrug und Fahndung KK5 sowie WD/WFD.

Diese Einsparungen wie auch Mehrerträge resultieren aus dem Wegfall der Transporte und machen über 3200 Stunden pro Jahr aus; die Aktenrecherchen, die Schuh- und Mikrospurensicherung, die erkennungsdienstliche Behandlung, die Kontrolle der Personalausweise im Urkundenlabor und die Geschäftskontrolle können künftig wieder im gleichen Hause durchgeführt werden und benötigten entsprechend weniger Zeit und administrativen Aufwand.

Dies ermöglicht in der Folge, auf die Anstellung von vier weiteren, dringend notwendigen zusätzlichen Mitarbeitenden, zu verzichten (rund Fr. 600 000.–) und erlaubt die Einsparung von zwei bis drei Fahrzeugen (rund Fr. 30 000.–); zudem können bei gleichbleibendem Personalbestand wesentlich mehr Gutachten durch den WD/WFD erstellt werden (Zusatzeinnahmen von rund Fr. 100 000.–). Weitere rund Fr. 180 000.– schlagen auf der Einnahmenseite für die entgeltlichen Akteneinsichten/Auskünfte usw. zu Buche.

Die beabsichtigte etappierte Neumiete an der Zeughausstrasse 31 ermöglicht in einer ersten Phase mit 1661 m² Erd-, 3. und 5. Ober- sowie 615 m² Untergeschoss-Räumen im Jahre 1999/2001, die heute im Amtshaus III untergebrachte Betäubungsmittel-Fahndung zu dislozieren und führt zur wesentlichen Entflechtung und Entlastung einzelner Dienste des WD/WFD bezüglich der prekären Raumverhältnisse an der Zeughausstrasse 11/21.

Die dadurch im Amtshaus III freiwerdenden Büros stehen zur neuen Disposition und können anderweitig belegt werden, was ab dem Jahre 2002 zu jährlich wiederkehrenden Einsparungen von Fr. 196 000.– (Miete) und Fr. 37 000.– (Betriebs-/Nebenkosten) führt.

Mit den in der zweiten Phase (2002/2003) an der Zeughausstrasse 31 zur Belegung vorgesehenen 2048 m² Büros im 1., 2. und 4. Obergeschoss sowie 165 m² Untergeschoss-Archiven können die Organisationseinheiten «Kinderschutzgruppe», «WFD», «Kriminalbeamte/-innen», «Sitte», «Jugenddienst», «Betrug» und «Leitung KK3» von der Grüngasse/Ankerstrasse und aus dem Amtshaus II an die Zeughausstrasse disloziert werden. Die damit freiwerdenden Räume werden gekündigt (Grüngasse/Ankerstrasse) bzw. zur Wiederbelegung (die eine weitere Aufgabe einer Fremdmiete zur Folge haben soll) disponiert (Amtshaus II). Daraus resultieren ab dem Jahre 2003 jährliche Einsparungen (einschliesslich Amtshaus III) von Fr. 895 000.– (Miete) und Fr. 163 000.– (Betriebs-/Nebenkosten).

Raumbedarf

Aus dieser beabsichtigten sinnvollen Konzentration der Dienstgruppen an der Zeughausstrasse 11/21 und 31, der damit erzielten Synergie betreffend Arbeitsabläufen und unter Berücksichtigung der erwähnten Wirtschaftlichkeit resultiert folgende Raum-Vermehrung, nach Nutzflächen (NF) gegliedert:

Nutz-Flächen, die aufgehoben werden	Heute m ²	Neu m ²
Amtshaus II	65,3	
Amtshaus III	382,0	
Grüngasse/Ankerstrasse	1336,9	
Zeughausstrasse 31, Neumiete		<u>3163,2</u>
Zwischentotal	1784,2	3163,2
Raum-Vermehrung, Nettonutzfläche		1379,0

Dies bedeutet, dass ab dem Jahre 2003 nebst der Aufgabe von rund 450 m² Nutzfläche in den Amtshäusern II und III (vergleichbar mit etwa 600 m² Mietfläche), 1337 m² Nutzfläche (entsprechend 2167 m² Mietfläche) an der Grüngasse/Ankerstrasse dem Vermieter zurückgegeben werden kann. Daraus resultiert an der Grüngasse/Ankerstrasse eine Mietzinsreduktion von Fr. 670 000.– p. a. (1360 m² Büros zu Fr. 450.– p. a.; 283 m² Lager zu Fr. 161.– p. a. und 7 Parkplätze zu Fr. 145.–/mtl.).

Demgegenüber entsprechen die an der Zeughausstrasse 31 neu zu mietenden 3163 m² Nutzflächen einschliesslich Parkplätzen mit einem Jahresmietzins von Fr. 1 106 365.– netto insgesamt 3709 m² Büros (EG bis 5. OG) zu Fr. 271.– p. a.; 780 m² Lager zu Fr. 110.– p. a. und 12 Parkplätzen zu Fr. 100.–/mtl.

Begründung Raum-Mehrbedarf

In den letzten Jahren mussten zusätzliche Raumbedürfnisse aufgrund von Personalvermehrungen und Umstrukturierungen bei der Kriminalpolizei durch Zweckentfremdung notwendiger Infrastrukturen wie Einvernahmezimmer usw. provisorisch abgedeckt werden. Zusätzlich absolvieren pro Jahr drei Klassen à etwa 25 Aspiranten ein Praktikum von je einem Monat bei der Kriminalpolizei. Zusätzlich werden etwa 4 × 10 Angehörige der Sicherheitspolizei während jeweils drei Monaten ausgebildet. Die ursprünglich für die Ausbildung vorgesehenen Arbeitsplätze sind zum grössten Teil belegt. Die Absolventen müssen für ihre Arbeiten einen Platz von abwesenden Mitarbeitern suchen.

Bei der Fachgruppe Leib und Leben, die aufwendige und langwierige Untersuchungen durchführt, wird von 2er- auf 1er-Büros gewechselt. Einvernahmen werden in den Büros vorgenommen. In vielen Fällen ist zusätzlich auch die Anwesenheit eines Dolmetschers notwendig (beim heutigen Zustand kann der zweite Mitarbeiter nicht mehr effizient arbeiten). Auch bei den anderen Fachgruppen wäre diese Massnahme wünschenswert. Aus Kostengründen wird aber darauf verzichtet.

Ungentügende Anzahl Anzeigezimmer führen zu Wartezeiten und zum Teil zu verärgerten Bürgern. Die Anzeigen müssen in kleinen Innenräumen ohne Tageslicht entgegengenommen werden.

Bei Verhaftungen von mehreren Delinquenten fehlen notwendige Abstands- und Einvernahmezimmer.

Beim WD/WFD können die dringend notwendigen, zum Teil teuren und empfindlichen Geräte nicht vernünftig plaziert werden. Um sol-

che überhaupt einsetzen zu können, mussten Schränke in die Gänge gestellt werden. Da Lagerräume fehlen, müssen zum Beispiel Kleider oder Gegenstände von Tätern und Opfern im gleichen engen Raum aufbewahrt werden, was die Gefahr von Kontamination mit sich bringt. Die gleiche Situation ist bei Untersuchungen an speziellen Arbeitsplätzen (z. B. Kapellen) vorhanden.

Da heute kein Schiessraum zur Untersuchung von Schmauchspuren vorhanden ist, werden diese in bestehenden Schiessanlagen oder sonst in irgendwelchen Räumen vorgenommen. Wegen vorhandener Pulverrückstände eignen sich Übungs-Schiessanlagen nicht, die Resultate können verfälscht werden.

Ein Teil der zusätzlichen Flächen resultiert aus den im Schnitt grösseren Büros. Durchschnittlich beträgt an der Zeughausstrasse 31 ein Büro für zwei Mitarbeitende knapp 24 m² gegenüber 20 m² an der Grüngasse. Die wesentlich schmälere Büros an der Grüngasse und vor allem an der Zeughausstrasse 11/22 bereiten Probleme bei einer Belegung mit zwei Mitarbeitenden.

In den insgesamt 83 Büros mit 1991,8 m² Nutzfläche werden 157 Arbeitsplätze (einschliesslich Praktikantenplätze) eingerichtet, woraus ein Durchschnitt von 12,7 m² Büronutzfläche je Arbeitsplatz resultiert.

3. Projekt- und Baubeschrieb

Das im Auftrag des Amtes für Hochbauten und im Einvernehmen mit der städtischen Kriminalpolizei vom Architekturbüro RBM, Commerz- & Planungs AG, Zürich, ausgearbeitete Projekt sieht vor, das an das Kripohaus Zeughausstrasse 11/21 angebaute und in vier Etappen zu mietende Geschäftshaus Zeughausstrasse 31 für die Zwecke der Stadtpolizei in zwei Phasen entsprechend umzubauen.

Phase 1

In dieser Phase werden Teile des Untergeschosses, das ganze Erd- und 3. Obergeschoss, das 5. Obergeschoss sowie das 6. Obergeschoss (Estrich) um- und ausgebaut. Das 5. Geschoss wird mit drei Labors sowie Technik- und Büroräumen für den WD/WFD ausgerüstet. Im Untergeschoss sind die Garderoben/Toilettenanlagen sowie Lager- und Technikräume für den WFD und die Betäubungsmittelfahndung vorgesehen. Das Erdgeschoss wird zur Einsatzzentrale der BM-Fahndung mit den entsprechenden Gruppenbüros, Abstands- und Einvernahmezimmern umgebaut. Aus Sicherheitsgründen werden im Erdgeschoss schusshemmende Aussentüren, Tore und Fenster eingebaut. Die letzteren können nicht geöffnet werden, weshalb die Räume klimatisiert werden müssen. Die Klimazentrale ist im 6. Obergeschoss projektiert. Der Ausbau ist wie folgt vorgesehen: Bodenbeläge in den Büros in Linol, in den Korridoren in Steinzeugplatten, an den Alba-Gipsplattenwänden gestrichener Abrieb sowie an den Decken schallabsorbierende Herakustikplatten und in den Erdgeschoss-Korridoren Metallplattendecken.

Phase 2

Die Phase 2 umfasst vorab den Umbau im 1., 2. und 4. Obergeschoss mit den entsprechenden direkten Verbindungen zur Zeughausstrasse 11/21 (Kripohaus). Das 4. Geschoss wird mit zwei Labors sowie allen dazugehörigen Technik- und Büroräumen für den WD/WFD ausgerüstet.

Im 1. und 2. Stock sind den Fensterzonen entlang Büros und in den Kernzonen Abstandszimmer, Archive und Technikräume projektiert.

Der Ausbau ist wie folgt vorgesehen: Alle Bodenbeläge in Linol, an den Alba-Gipsplattenwänden gestrichener Abrieb sowie an den Decken schallabsorbierende Herakustikplatten. Alle Installationen für Elektrisch, EDV, Telefon, Beleuchtung, und Sicherheit erfolgen gemäss den Bedürfnissen der Kriminalpolizei. Die noch gut erhaltenen Toilettenanlagen in den einzelnen Geschossen können ohne weitere Veränderungen übernommen werden.

Die Ausstattung setzt sich zusammen aus Neuanschaffungen sowie Ergänzungen zu bereits vorhandenem Mobiliar.

4. Kosten

Gemäss Kostenschätzung des Projektverfassers ist für das Bauvorhaben mit Aufwendungen von maximal Fr. 8 940 000.– zu rechnen, die sich auf die beiden Phasen verteilt wie folgt zusammensetzen:

	Phase 1 1.–3. Etappe Fr.	Phase 2 4. Etappe Fr.	Total 1.–4. Etappe Fr.
Vorbereitungsarbeiten	25 000	5 000	30 000
Gebäude	4 300 000	2 000 000	6 300 000
Betriebseinrichtungen	165 000	340 000	505 000
Baunebenkosten	125 000	60 000	185 000
Ausstattung, Mobiliar	320 000	400 000	720 000
Unvorhergesehenes	<u>495 000</u>	<u>280 000</u>	<u>775 000</u>
	5 430 000	3 085 000	8 515 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>275 000</u>	<u>150 000</u>	<u>425 000</u>
	5 705 000	3 235 000	8 940 000
./ Pauschalbetrag von Vermieterschaft			<u>540 000</u>
Gesamtanlagekosten			8 400 000

Stichtag der Preise: 1. Oktober 1998

5. Mietobjekt

Das Amt für Hochbauten nahm mit der Eigentümergeinschaft des Geschäftshauses Zeughausstrasse 31, Alexander I. und Jon de Beer, Zollikon und Zürich, im Frühsommer 1997 die Verhandlungen auf, nachdem der Stadtrat am 11. Juni 1997 unter anderem davon Kenntnis genommen hat, dass das Polizeidepartement im Einverständnis mit dem Hochbaudepartement die Absicht verfolgt, den Standort Grüngasse/Ankerstrasse zugunsten der Zeughausstrasse 31 sukzessive aufzugeben.

Bereits nach ersten Besprechungen bewahrheiteten sich die mit Schreiben vom 15. Mai 1997 vom Amt für Hochbauten über die Vorsteherin des Hochbaudepartements dem Vorsteher des Polizeidepartements gehegten Befürchtungen bezüglich sehr hoher Mietzinsforderungen seitens Vermieterschaft.

Deren Vorstellungen bewegten sich für Büros anfänglich um über Fr. 300.– je Quadratmeter und Jahr, was nicht akzeptabel war. Das höchste Angebot seitens Stadt (Interessenzuschlag des Standortes bereits inbegriffen) waren Fr. 250.– je m²/p.a.

Mit Schreiben vom 19. August 1997 unterbreitete die Vermieterschaft in der Folge als Entgegenkommen und unter Würdigung der beabsichtigten Langfristigkeit eines Mietvertrages ihre reduzierte Preisvorstellung von Fr. 290.– je m²/p.a., verbunden mit der Anregung, dies amtsintern nochmals zu überprüfen.

Dies führte am 18. Dezember 1997 zu einer Aussprache, welche im Beisein der seinerzeitigen Vorstehenden des Polizei- und Hochbau-Departements und der in diesem Geschäft involvierten Vertreter der Stadtpolizei und des Amtes für Hochbauten die Erörterung von pro und kontra zum Inhalt hatte.

Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile wurde beschlossen, trotz hoher Mietzinsforderungen die Verhandlungen mit der Vermieterschaft wieder aufzunehmen, eine nochmalige Reduktion des Mietzinses zu erzielen (und den entsprechenden Mietvertrag zur Genehmigung vorzubereiten).

Das Amt für Hochbauten liess in der Folge Mietwertschätzungen vom Büro für Liegenschaftenbewertungen (Amt für Siedlungsplanung und Städtebau) und dem Hauseigentümerverband erstellen, die dessen bereits erwähnte Marktmieten in der Mittelwert-Grössenordnung von Fr. 150.- bis maximum Fr. 300.- je m²/p. a. - je nach Ausbaustandard und Geschoss - in allen Teilen bestätigten.

Aufgrund dieser Schätzungen sowie weiterer und äusserst langwieriger Verhandlungen konnte das Amt für Hochbauten schliesslich mit der Vermieterschaft einen Mietvertrag mit folgenden Hauptbestimmungen vorbereiten:

1. Mietobjekt

a) Miete ab 1. Januar 1999	Fr.	Fr.
467 m ² Lagerräume im UG	zu 120/p.a.	56 040
596 m ² Büro im EG	zu 280/p.a.	166 880
444 m ² Büro im 3. OG	zu 273/p.a.	121 212
5 Parkplätze im Freien: St. Jakobstrasse	zu 80/mtl.	<u>6 000</u>
Subtotal Netto-Miete		350 132
zuzüglich Nebenkosten (für Heizung Treppenhausreinigung/ all. Strom/Hauswartung/Aussenreinigung/Kehrichtabfuhr/ Wasser/Abwasser/Meteorwasser) akonto		<u>10 000</u>
Total Mietzins jährlich ab 1. Januar 1999		360 132

b) zuzüglich Miete ab 1. Oktober 1999		
275 m ² Büro im 3. OG	zu 273/p.a.	75 075
Total 2. Etappe ab 1. Oktober 1999 netto		75 075
zuzüglich NK wie unter a) beschrieben akonto		<u>2 000</u>
Zwischentotal		<u>77 075</u>
Total Mietzins jährlich ab 1. Oktober 1999		437 207

c) zuzüglich Miete ab 1. Oktober 2000	Fr.	Fr.
*91 m ² Lager/Archiv im 1. UG	zu 80/p.a. (FAK 4)	7 280
57 m ² Lager/Archiv im 1. UG	zu 120/p.a.	6 840
*346 m ² Büro im 5. OG	zu 280/p.a. (FAK 4)	<u>96 880</u>
Total 3. Etappe ab 1. Oktober 2000 netto		111 000
zuzüglich NK wie unter a) beschrieben akonto		<u>3 000</u>
Zwischentotal		<u>114 000</u>
Total Mietzins p.a. ab 1. Oktober 2000		551 207

* Sofern auf diesen Zeitpunkt verfügbar. Der Vermieter verpflichtet sich, diese Räume dem FAK 4 auf Ende September 2000 zu kündigen.

d) zuzüglich Miete ab 1. Oktober 2002	Fr.	Fr.
728 m ² Büro im 1. OG	zu 273/p.a.	198 744
728 m ² Büro im 2. OG	zu 273/p.a.	198 744
345 m ² Büro im 4. OG	zu 280/p.a.	96 600
247 m ² Büro im 4. OG	zu 210/p.a. (abgeschrägt)	51 780
100 m ² Lager/Archiv im 1. UG	zu 80/p.a.	8 000
65 m ² Lager/Archiv im 1. UG	zu 120/p.a.	7 800
7 Parkplätze im Freien: St. Jakobstrasse zu 100/Mt.		<u>8 400</u>
Total 4. Etappe ab 1. Oktober 2002 netto		<u>570 068</u>
Gesamttotal ohne Nebenkosten (ab 1. Oktober 2002)		1 106 365

Die Nebenkosten fallen ab 1. Oktober 2002 weg, d.h. der Mieter wird ab diesem Datum für Heizungsbetrieb, Reinigung, Hauswartung usw. selbst besorgt sein und die daraus resultierenden Kosten direkt begleichen bzw. ersetzt dem Vermieter die diesem in Rechnung gestellten Kosten (z. B. Wasser/Abwasser/Meteorwasser).

	Fr.	Fr.
EG bis 5. OG	3709 m ² zu 271.23 p.a.	1 006 005 p.a.
UG	780 m ² zu 110.21 p.a.	85 960 p.a.
12 Parkplätze	zu 100/Mt.	14 400 p.a.

Der Mietzins ist jeweils vierteljährlich zum voraus zahlbar.

Die Mietzinse sind indexiert. Der Stadt steht die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um 2 × fünf Jahre zu. Sofern bei Ausübung der Optionen keine Einigung zwischen Mieter und Vermieter über den neu festzulegenden Grundmietzins zustande kommt, wird dieser für beide Parteien durch eine Schiedsgutachterkommission festgesetzt. (Eine analoge Bestimmung ist auch im Mietvertrag über die Zeughausstrasse 11/21 stipuliert, bei dem der Kanton Grundmieter ist und die Stadt als anteilmässige Untermieterin partizipiert und Kanton in einvernehmlicher Absprache mit der Stadt die jeweiligen Mietzinsanpassungen mit der Hauseigentümerschaft vereinbaren.)

Das Mietobjekt wird von der Stadt im heutigen Zustand übernommen. Sämtliche Ausbau- und Einrichtungskosten gehen zu Lasten des Mieters. An die Renovationsaufwendungen der Stadt sichert der Vermieter dem Mieter einen Pauschalbetrag von Fr. 540 000.– nach erfolgten Ausbauarbeiten zu. Dieser ist in fünf Pauschalbeträgen zu Fr. 108 000.– je per Ende 1999, 2000, 2001, 2002 und 2003 zu begleichen. Der Mietvertrag kann im Grundbuch vorgemerkt werden. Der Stadt ist das Vorkaufsrecht an der Liegenschaft Zeughausstrasse 31 eingeräumt.

Der Abschluss des Mietvertrages bedarf der Genehmigung durch den Gemeinderat. Aufgrund der Komplexität dieses Geschäftes wurde folgende Verpflichtung zu Lasten der Stadt stipuliert:

Sofern diese Genehmigung nicht zustande kommt, verpflichtet sich die Stadt zur Mietzinszahlung ab 1. Januar 1999 bis Ende des zweiten dem Gemeinderatsentscheid folgenden Monats.

Dieses Geschäft lag Anfang Oktober 1998 zur Genehmigung durch den Stadt- bzw. Gemeinderat vor. Aufgrund des vom Stadtrat mittlerweile verabschiedeten Sparpaketes IX und des parallel dazu verpflichtenden Ziels, auf der Basis der Rechnung 1997 in den kommenden Jahren die Ausgaben um 300 Mio. Franken wiederkehrend zu reduzieren, wurde dieses Geschäft unter folgenden Voraussetzungen zurückgestellt:

- Weiterverfolgung des Projektes «Zeughausstrasse 31» erst nach nochmaliger eingehender Prüfung der Kosten-Nutzen-Bilanz.
- Vorläufige Mietzinszahlungs-Zusicherung an den Vermieter gemäss erwähnter Mietvertrags-Bestimmung, um zu verhindern, dass das Objekt nicht anderweitig vermietet wird.

Das gesamte Projekt wurde in der Folge nochmals eingehend überprüft:

- Sind die beabsichtigten erheblichen Investitionen in eine Mietliegenschaft unter Mitberücksichtigung der inzwischen durch den Kanton definierten Auflagen bezüglich Kriminalpolizei im Rahmen des Lastenausgleiches vertretbar und betreffend Wirtschaftlichkeit verantwortbar?
- Ist die Konzentration auf den Standort Zeughausstrasse 11/21 und 31 sinnvoll?
- Können erhebliche Synergien in bezug auf die Zusammenarbeit mit dem Kanton sowie innerhalb der Stadtpolizei verbunden mit Einsparungen (Personal- und Sachaufwand) geschaffen werden?

Sofern die Überprüfung der polizeilichen Aufgabenteilung ergibt, dass Teile der städtischen Kriminalpolizei kantonalisiert werden, sind ohnehin weitergehende Verhandlungen bezüglich einer Vertrags- und Kostenübernahme aller laufenden Mietverträge im Rahmen der Kripo durch den Kanton notwendig.

Gemäss klaren Aussagen des Kommandanten der Kantonspolizei, der über das vorliegende Projekt vororientiert ist, ist der Standort der Kripo an dieser zentralen Lage auch aus Sicht des Kantons unbestritten. Eine Umbelegung der gesamten Kriminalpolizei (Stadt und Kanton) an einen andern Standort ist deshalb und auch aus finanziellen Gründen völlig undenkbar.

Im Bereich des WFD trägt der Bund vertraglich gesichert die Personal-, Miet- und Sachkosten, wie z. B. auch die auf 15 Jahre zu amortisierenden Ausbau- und Einrichtungskosten, die analytischen Geräte, die sehr teuren Entschärferausrüstungen und Spezialausbildungen. Die Stadtpolizei trägt einen Anteil der Infrastrukturkosten (z. B. Personaldienst, EDV). Bei einem externen Standort des WFD müsste die Stadt die Aufgaben im Bereich der kostspieligen Bombenentschärfung unter massiver Kostenfolge übernehmen, da keine eigentliche Bundesaufgabe. Per Saldo profitiert die Stadt wesentlich mehr von einem WFD-Standort in Zürich, als dass sie dafür tatsächlich verausgabt.

Im Zuge der beabsichtigten phasenweise Hinzumiete von Räumen in der Zeughausstrasse 31 und deren Ausbau, verbunden mit Teil-Umbelegungen an der Zeughausstrasse 11/21 und an der Grüngasse/Ankerstrasse, sind weitere Optimierungen in den Bereichen Raum und Betriebsabläufe vorgesehen, welche zu weiteren Synergien in bezug auf Personal und Raum führen werden.

6. Finanzierung/Folgekosten

Sowohl der Mietzins für 1999 von rund Fr. 370 000.– als auch die im Jahr 1999 erforderlichen Ausbau- und Einrichtungskosten von rund Fr. 1 600 000.– sind im Voranschlag 1999 des Amtes für Hochbauten nicht eingestellt.

Mit dieser Vorlage werden deshalb dem Gemeinderat zugleich entsprechende Kreditbegehren gestellt.

Der jährliche Mietzins und die weiteren Ausbau-/Einrichtungskosten (rund Fr. 3 000 000.–) werden im Voranschlag 2000 bzw. im Finanzplan 2000 bis 2004 des Amtes für Hochbauten berücksichtigt bzw. sind im Globalbudget 2001 der Stadtpolizei vorzusehen.

Die mit der Miete, dem Ausbau und der Einrichtung der Räume in der Liegenschaft Zeughausstrasse 31 verbundenen Folgekosten gliedern sich wie folgt:

– Kapitalfolgekosten	Fr.
10% der Nettoinvestitionen von maximal Fr. 8 400 000	840 000
– Betriebliche Folgekosten	
Mietzins	1 100 000
zuzüglich Nebenkosten für Heizung, Reinigung usw.	<u>230 000</u>
Subtotal	2 170 000
Einsparungen (Kündigung) Fremdmieten	
– Kündigung Grüngasse/Ankerstrasse (Fremdmiete) ./.	670 000
– zusätzliche Nebenkosten für Heizung, Reinigung usw. ./.	120 000
Zusätzliche Kostenrückerstattungen von Bund für WFD	
– Miete ./.	7 000
– Nebenkosten ./.	28 000
– Ausbau/Einrichtung (Amortisationsrate p.a.) ./.	155 000
Synergien durch Konzentration an einem Standort	
– Verzicht auf Anstellung von 4 zusätzlichen Mitarbeitenden ./.	600 000
– Einsparung von 2 bis 3 Fahrzeugen ./.	30 000
– Mehrertrag für Gutachten usw. durch WFD/WD ./.	100 000
– zusätzlicher Ertrag aus Akteneinsicht, Auskünften usw. ./.	<u>180 000</u>
Total Folgekosten	280 000

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Dem Mietvertrag vom 29. September 1998 mit der Eigentümerschaft Prof. Alexander I. de Beer, Schlossbergstrasse 18, 8702 Zollikon, und Jon de Beer, Heuelstrasse 34, 8032 Zürich, über 4489 m² Büro- und Nebenräume für die Stadtpolizei in der Liegenschaft Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich, zu einem Mietzins von insgesamt (ab 1. Oktober 2002) Fr. 1 106 365.– einschliesslich Nebenkosten, etappiert ab 1. Januar 1999, 1. Oktober 1999, 1. Oktober 2000 und 1. Oktober 2002, mit einer festen Dauer von 10 Jahren sowie einer Option für weitere 2 × 5 Jahre, wird zugestimmt.
2. Für den Ausbau und die Einrichtung der Büro- und Nebenräume im Mietobjekt Zeughausstrasse 31, 8004 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 8 400 000.– (Preisstand 1. Oktober 1998) bewilligt.
Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung und der Bauausführung.
3. Für die im Rechnungsjahr 1999 anteilig anfallenden Mehrausgaben (Miete und Einrichtung) werden im Voranschlag 1999 die zu belastenden Konten des Amtes für Hochbauten wie folgt erhöht bzw. ein Budgetkredit bewilligt:
 - a) Nr. 4020.3160.101, Miete und Pacht von Liegenschaften; Verwaltung und öffentliche Einrichtungen: Erhöhung um Fr. 370 000.– auf Fr. 21 730 000.–
 - b) Nr. 4020.5036.203, Zeughausstrasse 31, Neubelegung Kriminalpolizei: Teilkredit von Fr. 1 600 000.–

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements und der Vorsteherin des Polizeidepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Josef Estermann
der Stadtschreiber
Martin Brunner