



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 16. Juni 2021

GR Nr. 2021/260

Immobilien Stadt Zürich, Weberstrasse 5, Quartier Aussersihl, Verlängerung Mietvertrag

1. Zweck der Vorlage

Die Liegenschaft Weberstrasse 5 soll weiterhin durch Geomatik + Vermessung (GeoZ) genutzt werden. Dem Gemeinderat wird die Verlängerung des Mietverhältnisses beantragt. Der jährliche Nettomietzins beträgt Fr. 557 603.–.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft Weberstrasse 5 im Quartier Aussersihl wird seit 2011 von der Stadt gemietet und von der Dienstabteilung GeoZ des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements (TED) belegt. Die vom Gemeinderat genehmigte Mietdauer läuft am 31. März 2023 ab (GR Nr. 2010/493).

Gemäss der Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten – Aktualisierung 2020 (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1052/2020) gehört die Liegenschaft Weberstrasse 5 zu den «strategisch aufzugebenden Mietobjekten». Darunter werden Mietobjekte verstanden, die mittelfristig oder aufgrund von Raumbedarfsstrategien verzichtbar sind (z. B. wegen Standortkonzentrationen) und aufgegeben werden sollen.

In der sich in Arbeit befindenden Rochadeplanung werden verschiedene Optionen für die Büroarbeitsplätze von GeoZ geprüft. Ziel ist gemäss den raumstrategischen Grundsätzen die Unterbringung der Verwaltungseinheit in einer städtischen Liegenschaft. Bis ein definitiver, stadteigener Standort bezugsbereit ist, soll das Mietverhältnis für die Liegenschaft Weberstrasse 5 aus folgenden Gründen verlängert werden:

- Zurzeit fehlen stadteigene Büroflächen im geforderten Umfang, die durch GeoZ belegt werden könnten.
- Für die Belegung der Flächen durch GeoZ wurden 2010 Einbauten getätigt. Diese Einbauten, die sich immer noch in einem guten Zustand befinden, werden Ende 2022 noch nicht vollständig abgeschrieben sein.
- Mit Fr. 270.– pro m² und Jahr handelt es sich für die Büroflächen an der Weberstrasse um eine preisgünstige Miete – deutlich günstiger als bei Vergleichsobjekten an dieser Lage gemäss Angebotsmieten IMMO-Monitoring 2020|1, Wüest Partner AG (Medianwert Büro Fr. 320.–/m² und Jahr).



3. Mietvertrag

Mit der Vermieterin, FWC Verwaltungs AG, Weberstrasse 7, 8004 Zürich, konnten für die Verlängerungsdauer vom 1. April 2023 bis 31. März 2035 dieselben Quadratmeterpreise wie aktuell gültig ausgehandelt werden. Diese sehen wie folgt aus:

Nutzung/Stock	Fläche m ²	Preis Fr. pro m ² /Jahr	Nettomietzins Fr./Jahr
Lager / Technik, 1. UG	220	100.00	22 000
Büro EG, 4. OG	1 821	270.00	491 670
Archiv/Lager, 5. OG	250	98.90	24 733
Abstellplätze, EG	8	2 400.00	19 200
Jährlicher Mietzins			557 603

Die Nettomiete kann zu 100 Prozent den Veränderungen des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden (Indexstand Juni 2019). Eine Unterschreitung des aufgeführten Mietzinses ist nicht möglich. Die Stadt betreibt das Gebäude Weberstrasse 5 selbst. Die Nebenkosten (Hauswart, Gasverbrauch, Wartungen Heizung und Lifte, Strom und Kehricht) werden direkt durch die Stadt bezahlt.

Der Mietvertrag bzw. die Vertragsverlängerung wird befristet bis 31. März 2035 abgeschlossen (zwölf Jahre) und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Stadt wird das einmalige Recht eingeräumt, das Mietverhältnis frühzeitig per 31. März 2032 zu kündigen. Eine entsprechende schriftliche Mitteilung hat 36 Monate vorher, d. h. bis 31. März 2029, zu erfolgen.

Die Vermieterin wird die Liegenschaft nach Auszug der Stadt komplett umbauen. Während der Mietdauer der Stadt werden die bestehenden zwei Lifte durch die Vermieterin ersetzt sowie die elektrischen Installationen im Untergeschoss teilweise instandgesetzt (ohne Kostenfolge für die Stadt).

Beim Auszug besteht zulasten der Stadt eine Teil-Rückbauverpflichtung ihrer Einbauten (geschätzte Kosten von Fr. 150 000.–).

Der Mietvertrag bzw. die Verlängerung bis März 2035 kann zulasten der Stadt im Grundbuch vorgemerkt werden.

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Mietausgaben sind im Budget 2021 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt.

Der Gemeinderat ist gemäss Art. 41 lit. n Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für den Abschluss von Mietverträgen mit einer von der Stadt zu leistenden jährlichen Zins von über Fr. 200 000.– in ein und derselben Liegenschaft zuständig.



3/3

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der FWC Verwaltungs AG, Weberstrasse 7, 8004 Zürich, eine Vereinbarung über die Mietvertragsverlängerung in der Liegenschaft Weberstrasse 5, 8004 Zürich, für Büro-, Lager/Technik- und Archivflächen sowie acht Aussenabstellplätze zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 557 603.– abzuschliessen. Die Nebenkosten werden direkt durch die Stadt bezahlt. Die Mietvertragsverlängerung beginnt am 1. April 2023 und wird auf eine befristete Dauer von zwölf Jahren abgeschlossen. Der Mietvertrag endet auf den 31. März 2035, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Stadt wird das einmalige Recht eingeräumt, das Mietverhältnis frühzeitig per 31. März 2032 zu kündigen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti