

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. März 2016

Immobilien Stadt Zürich, Bürogebäude Gotthardstrasse 62, Quartier Enge, Verlängerung des Mietvertrags für das Stadtrichteramt

Zweck der Vorlage

Seit 1957 mietet die Stadt Räume an der Gotthardstrasse 62 für das Stadtrichteramt. Der Mietvertrag läuft bis mindestens 30. September 2016. Mittelfristig soll das Stadtrichteramt in das Anfang 2015 erworbene Bürogebäude Eggbühlstrasse 21–25 verlegt werden. Voraussetzung ist die Zustimmung der Gemeinde zum Objektkredit (voraussichtlich Mai 2017) für die Übertragung der Liegenschaft Eggbühlstrasse 21–25 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und deren Instandsetzung. Um den Betrieb des Stadtrichteramts bis zum Umzug zu sichern, soll der Mietvertrag für die Räume an der Gotthardstrasse 62 zum unveränderten Nettomietzins von Fr. 559 008.– verlängert werden.

Bisherige Verlängerungen und Anpassungen des Mietverhältnisses Gotthardstrasse 62 hat der Stadtrat bewilligt – dies gemäss früherer Praxis, wonach bei Mietzinserhöhungen und Zusatzmieten in Bezug auf die Zuständigkeitsregelung auf den Betrag der Erhöhung und nicht auf die Gesamtmietsumme abgestellt wurde. Wie in der Vorlage GR Nr. 2014/80 angekündigt, wird deshalb die vorliegende Mietvertragsverlängerung, auch wenn damit keine Mietzinserhöhung verbunden ist, im Sinne einer kreditrechtlichen Bereinigung dem Gemeinderat beantragt.

Stadtrichteramt

Das Stadtrichteramt mit derzeit 62 Mitarbeitenden stellt die weltweite Verfolgung von Ordnungswidrigkeiten und Übertretungen des eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Rechts sicher, die in die örtliche, sachliche und funktionale Zuständigkeit der Stadt Zürich fallen. In der Erfüllung der Hauptaufgaben ist das Stadtrichteramt selbständig und geniesst den Schutz der richterlichen Unabhängigkeit. Daneben gewährleistet das Stadtrichteramt den Betrieb eines Kompetenzzentrums für Verlustscheinbewirtschaftung für die Stadtverwaltung von Zürich.

Das Stadtrichteramt setzt sich zusammen aus der

- Geschäftsleitung,
- Abteilung Recht mit zehn Stadtrichterinnen und Stadtrichtern sowie ihren Sekretariaten und vier Verfügungsberechtigten,
- Abteilung Rechnungswesen mit Buchhaltung (einschliesslich Kassenschalter), Inkasso vom Stadtrichteramt sowie Verlustscheininkasso der Stadt Zürich (einschliesslich Schalterbereich) und
- Abteilung Administration und Logistik (mit Geschäftskontrolle [einschliesslich Schalterbereich], Postverarbeitung, Archiv und IT).

Aufgrund der richterlichen Unabhängigkeit in der Erfüllung der Hauptaufgabe ist das Stadtrichteramt der Vorsteherin oder dem Vorsteher des Polizeidepartements lediglich administrativ unterstellt.

Dem Stadtrichteramt stehen heute an der Gotthardstrasse 62 auf fünf Geschossen eine Fläche von rund 1440 m² sowie zusätzliche Archivräume im Amtshaus Parkring zur Verfügung.

Raumstrategie

Die raumstrategischen Grundsätze des Stadtrats sehen u. a. vor, die Arbeitsplätze der Verwaltung soweit wie möglich in stadteigenen Liegenschaften unterzubringen. In eigenen Objekten ist die Stadt nicht dem Mechanismus der Marktmieten ausgesetzt. Wirtschaftlich unvorteilhafte Mieten sollen deshalb prioritär aufgegeben werden.

Gemäss der mit STRB Nr. 257/2014 verabschiedeten Portfoliostrategie für die engere Verwaltung sollen mit der Erstellung oder dem Erwerb von neuen, zweckmässig ausgebauten Verwaltungszentren grössere Verwaltungseinheiten zusammengefasst, betriebliche Synergien geschaffen und die Bewirtschaftungskosten gesenkt werden. Dieses Ziel verfolgt auch das vom Gemeinderat am 15. Juni 2011 überwiesene Postulat von Michael Baumer und Heinz F. Steger betreffend Erstellung eines neuen Verwaltungszentrums zur Zentralisierung der Verwaltung (GR Nr. 2011/176).

Zur Deckung des kurzfristigen Flächenbedarfs, insbesondere zur Aufhebung von Mietverträgen in Privatliegenschaften, hat die Stadt im März 2015 das Bürogebäude Eggbühlstrasse in Zürich-Nord erworben. Zurzeit laufen die Planungsarbeiten für die Instandsetzung des Bürogebäudes. Der Objektkredit für die Instandsetzung und die Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen werden dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde voraussichtlich bis Sommer 2016 beantragt. Abhängig von der Dauer der Beratung im Gemeinderat kann die Gemeinde etwa im Frühsommer 2017 über die Vorlage befinden. Nach der Instandsetzung der Liegenschaft Eggbühlstrasse (Abschluss etwa Frühjahr 2018) sollen Fremdmietverträge mit einer Gesamtjahresmiete von rund 1,36 Millionen Franken abgelöst werden:

- Tödistrasse 48 (Sportamt), Nettomietzins von Fr. 460 000.– (s. a. Postulat von Dr. Richard Wolff betreffend Aufgabe des Mietobjekts Tödistrasse nach Ablauf des festen Mietvertrags im März 2018 [GR Nr. 2013/19]),
- Schwamendingenstrasse 10 (Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 11 sowie Friedensrichteramt Kreis 11/12), Nettomietzins von Fr. 346 000.– (s. a. Postulat von Dr. Ann-Catherine Nabholz und Heinz F. Steger betreffend Geschäfts- und Wohnhaus Schwamendingenstrasse 10, Prüfung eines kostengünstigeren Standorts nach Ablauf des Mietvertrags 2018 [GR Nr. 2013/258]),
- Gotthardstrasse 62 (Stadtrichteramt), Nettomietzins von Fr. 560 000.–.

Ausserdem bietet das Geschäftshaus Eggbühlstrasse grosse zusammenhängende Flächen, die bei der Instandsetzung der Amtshäuser Walche, V und HIB als Rochadeflächen eingesetzt werden können. Dadurch erübrigt sich die temporäre Anmiete entsprechender Flächen oder die Errichtung kostspieliger Provisorien.

Ergänzend eröffnet der Ende August realisierte Kauf des Geschäftshauses Thurgauerstrasse 40 («Airgate», ebenfalls in Zürich-Nord) die Möglichkeit, den langfristigen Raumbedarf der engeren Verwaltung zu decken. Da das Objekt Thurgauerstrasse heute noch zu 85 Prozent durch Dritte belegt ist und die Mietverhältnisse sukzessive auslaufen, kann der Planungshorizont für die städtischen Verwaltungsbauten entsprechend ausgerichtet werden. In der Gesamtbetrachtung wird der Fahrplan für die Instandsetzungen der innerstädtischen Amtshäuser, die Folgerochaden, die Kündigung von Fremdmieten und die Aufgabe kleinerer Wertschöpfungsobjekte festgelegt.

Mietvertrag

Gemäss aktuellem Terminplan soll das Bürogebäude Eggbühlstrasse von den verschiedenen Verwaltungseinheiten in zwei Etappen bezogen werden (Frühjahr und Herbst 2018). Bis zum Bezug sind die Flächen an der Gotthardstrasse für den Betrieb des Stadtrichteramts zu sichern.

Der gegenwärtige Mietvertrag mit der Erbgemeinschaft Jakob Textor umfasst folgende Flächen mit den entsprechenden Mietzinsen:

Geschoss	m ²	Fr. m ² /p.a.	Nutzung	Fr. Nettomiete p.a.
2. OG	338	400	Büro	135 200
3. OG	338	400	Büro	135 200
4. OG	338	400	Büro	135 200
5. OG	338	400	Büro	135 200
1. UG	91	171	Lager	15 561
Dach	3,5	70	EDV	245
Hof	1 Parkplatz	2400	Parkplatz	2 400
Total jährlich netto (gerundet; vierteljährliche Zahlung)				559 008
Heizkosten / Warmwasser akonto				8 000
Treppenhausreinigung / Hauswartung pauschal				2 400
Total jährlich brutto				569 408
Mietzinsbasis: LIK Basis 2000/März 2005				104,2 Punkte

Der Mietzins ist indexiert und kann bei einer Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise um mehr als fünf Punkte zu hundert Prozent diesem angepasst werden. Per Mai 2015 besteht eine latente Erhöhungsreserve von rund 2,4 Prozent (Indexstand 106,7 Punkte).

Gemäss Mietvertrag stand der Stadt Zürich eine unechte Option zur Verlängerung des Mietvertrags vom 1. Oktober 2016 bis 30. September 2021 zu. Aufgrund der im vorhergehenden Abschnitt «Raumstrategie» erläuterten Gründe wurde auf die Ausübung dieses Rechts verzichtet. Der Mietvertrag läuft deshalb ab 1. Oktober 2016 unbefristet weiter und kann unter Einhaltung einer Frist von 24 Monaten auf jeweils Ende März und Ende September gekündigt werden.

Unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde dem Übertrag der Liegenschaft Eggbühlstrasse vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zustimmt (voraussichtlich Mai 2017), kann der Mietvertrag Gotthardstrasse auf Ende September 2019 gekündigt werden.

Budgetnachweis

Die Mietausgaben sind im Budget 2016 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 vorgemerkt.

Zuständigkeit

1957 mietete die Stadt erstmals Räume im 3., 4. und 5. OG des Gebäudes Gotthardstrasse 62 für das damalige Polizeirichteramt (STRB Nr. 602/1957). In den Jahren 1963 und 1965 wurden zusätzliche Büros im 3. OG hinzugemietet (STRB Nr. 1271/1963 und 194/1965). Zwischen 1957 und 1992 erhöhte sich der Nettomietzins aufgrund von Indexsteigerungen und Mietzinsstaffelungen von Fr. 73 290.– auf Fr. 592 612.–. Eine 1998 vereinbarte schrittweise Reduktion des Mietzinses wurde mit den Zumietungen im Jahr 2000 von Teilen des 2. OG (STRB Nr. 1587/2000) und 2003 des gesamten 2. OG (Verfügung der damaligen Vorsteherin des Hochbaudepartements) praktisch kompensiert. Gemäss früherer Rechtslage wurden für die Beurteilung der kreditrechtlichen Zuständigkeit die Zumietungen zu einem Nettomietzins von Fr. 88 000.– bzw. Fr. 47 200.– berücksichtigt (und nicht die Ge-

samtmietsumme, die zu diesem Zeitpunkt mehr als Fr. 200 000.– betrug). Seit 2003 beläuft sich der Nettomietzins unverändert auf Fr. 559 008.–.

Die Zuständigkeit zur Genehmigung von Mietgeschäften ist in den Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) sowie Art. 39 lit. h und Art. 40 lit. e der Geschäftsordnung des Stadtrates (AS 172.100) geregelt. Demnach fällt der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit einem Zins von mehr als Fr. 200 000.– in die Kompetenz des Gemeinderats. Wie die internen Aufarbeitungen im Zusammenhang mit dem Mietgeschäft Tödistrasse 48 zeigten, richtete man sich in der Vergangenheit bei Mietzinserhöhungen und Zusatzmieten nach § 6 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH, LS 133.1). 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. In der Praxis bedeutete dies, dass bei Mietzinserhöhungen und Zusatzmieten häufig auf den Betrag der Erhöhung und nicht auf die Gesamtmietsumme abgestellt wurde.

Inzwischen ist die Rechtslage klar aufgearbeitet (siehe Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, RZ 712 ff., sowie Ausführungen im Sachgeschäft GR Nr. 2012/413, Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Tödistrasse 48, Mietverlängerung). 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.

Darüber hinaus enthalten heute Kreditanträge für Mietvorhaben klare Angaben darüber, welche Art von Verlängerungsoptionen (echt oder unecht) oder Weiterführungsmodalitäten (unbefristete Laufzeit) vereinbart wurden und mitbeantragt werden. In der Vergangenheit wurden derartige Präzisierungen häufig unterlassen, was später zu Unklarheiten in Bezug auf die Zuständigkeitsregelung bei Mietvertragsverlängerungen führte.

Als Folge der Aufarbeitung im Fall Tödistrasse hat der Gemeinderat mit der Sammelvorlage GR Nr. 2014/80 am 12. November 2014 fünf Mietverhältnisse erneut oder erstmals bewilligt und damit kreditrechtlich bereinigt. In der Weisung wurde darauf hingewiesen, dass u. a. im Fall Gotthardstrasse 62 die Mietkonditionen neu verhandelt und deshalb nicht als Teil der Sammelvorlage, sondern zum gegebenen Zeitpunkt mit einer separaten Vorlage dem Gemeinderat unterbreitet werden. Im Sinne einer Bereinigung der Situation wird deshalb der Mietvertrag, obwohl damit keine Erhöhung des Nettomietzins verbunden ist, dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, das bisherige Mietverhältnis mit der Erbgemeinschaft Jakob Textor, vertreten durch DS Treuhand AG, Friedhofstrasse 1, 8903 Birmensdorf, für Büroflächen an der Gotthardstrasse 62, 8002 Zürich, ab dem 1. Oktober 2016 unbefristet zu einem jährlichen indexierten Nettomietzins von Fr. 559 008.– (sowie Heiz- und Warmwasserkosten von Fr. 8000.– und Treppenhausreinigungs- und Hauswartungspauschale von Fr. 2400.–) weiterlaufen zu lassen.**

2. Immobilien Stadt Zürich wird eingeladen, im Falle der Zustimmung der Gemeinde zur Übertragung der Liegenschaft Eggbühlstrasse 21–25 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen den Mietvertrag Gotthardstrasse 62 auf den nächstmöglichen Termin, voraussichtlich per 30. September 2019, zu kündigen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Polizeidepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti