

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 119. Ratssitzung vom 5. Oktober 2016

2288. 2016/297

Weisung vom 07.09.2016:

Immobilien Stadt Zürich, Miete und Ausbau des 3. Obergeschosses des Geschäftshauses Räfelstrasse 12, Quartier Binz, für das Schulungszentrum Gesundheit SGZ, Objektkredit und Genehmigung des Mietvertrags, Anpassung

Ausstand: Christian Traber (CVP)

Antrag des Stadtrats

1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Swiss Life AG, vertreten durch Livit AG, Altstetterstrasse 124, 8048 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung des Schulungszentrums Gesundheit SGZ in der Liegenschaft Räfelstrasse 12, 8045 Zürich-Binz, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 416 960.– (jederzeit mit einer Frist von einem Monat zu 100 Prozent den Veränderungen des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise anpassbar) für 1839 m² Rohbaufläche im 3. Obergeschoss, 110 m² Lagerfläche im Untergeschoss sowie einen Aussenparkplatz, zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 64 368.– pro Jahr, abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt rückwirkend am 1. April 2016, der Nettomietzins ist ab dem 1. Oktober 2016 geschuldet. Der Mietvertrag wird befristet bis 31. März 2026 abgeschlossen, mit einem einseitigen Kündigungsrecht der Stadt Zürich auf den 31. März 2021 und einem unechten Optionsrecht für eine Verlängerung der festen Vertragsdauer um fünf Jahre, d. h. bis 31. März 2031.
2. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei nachgewiesenem Bedarf die unechte Option (1. April 2026 bis 31. März 2031) auszuüben, sofern der neue Mietzins die dannzumal gültige Nettojahresmiete um nicht mehr als 15 Prozent übersteigt.
3. Für den Ausbau der Räume im 3. Obergeschoss des Bürogebäudes Räfelstrasse 12, 8045 Zürich, für das Schulungszentrum Gesundheit SGZ wird ein Objektkredit von Fr. 3 464 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2015) und der Bauausführung.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsmehrheit:

Marcel Bührig (Grüne): *Inhaltlich ist die Weisung fast deckungsgleich mit der Weisung 2015/393, die der Gemeinderat am 6. Juni 2016 zurückgewiesen hat mit den zwei konkreten Aufträgen, die Mietkosten pro Quadratmeter neu zu verhandeln, um eine tiefere Miete zu erreichen und den Objektkredit um zehn Prozent zu senken. Nun wurden die Mietkosten neu verhandelt, und man erreichte eine Senkung um zehn Franken pro Quadratmeter. Das bedeutet eine jährliche Einsparung von 18 396 Franken. Ebenfalls konnte der Objektkredit um 386 000 Franken gesenkt*

werden. Die beiden Rückweisungsaufträge wurden somit erfüllt. Durch die Weisung 2016/75, die der Rat am 6. Juni 2016 überwiesen hat, ergibt sich, dass die Weisung 2016/297 inzwischen notwendig ist, denn die Emil-Klöti-Strasse 14–18 soll umgebaut werden, damit die Suchtbehandlung Frankental dort einziehen kann. Das Schulungszentrum Gesundheit (SGZ) braucht also einen neuen Standort. Am grundsätzlichen Programm hat sich seit der letzten Diskussion über dieses Thema nicht viel geändert. Das Raumprogramm sowie auch der Zweck und der Ausbau des 3. OG bleiben, bis auf die Sparmassnahmen, unverändert.

Die Mehrheit beantragt Zustimmung zur Weisung. Die Verwaltung konnte klar darlegen, wieso andere Liegenschaften im Portfolio der Stadt Zürich für diesen Zweck nicht geeignet sind, weswegen die Suche auf den privaten Gewerbeliegenschaftenmarkt ausgeweitet wurde. Der Mietpreis ist angemessen und befindet sich dank der Rückweisung jetzt noch weiter unter dem städtischen Durchschnitt für Geschäftsliegenschaften. Der Objektkredit ist gut begründet, und die baulichen Anpassungen machen Sinn, vor allem wenn man das Obergeschoss als Schulungszentrum nutzen möchte. Die Mehrheit erachtet das Schulungszentrum als nötige und wichtige Institution, um den Fachkräftemangel in den städtischen Gesundheitsorganisationen zu bekämpfen. Die städtischen Mitarbeiter von Alters- und Pflegezentren sollen spezifisch und spezialisiert aus- und weitergebildet werden können – z. B. in den Bereichen Palliative Care und Demenz, was auf dem privaten Markt kaum oder nur sehr teuer angeboten wird.

Kommissionsminderheit:

Rolf Müller (SVP): *Die SVP-Fraktion lehnt auch diese neue Weisung ab. Die Fraktion ist nicht gegen Bildung und respektiert, dass sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesundheitsdienste weiterbilden müssen und sollen, dies aber unter Beachtung der finanziellen Situation der Stadt Zürich. Aus Sicht der SVP-Fraktion hat die IMMO sehr schlecht über die Mietbedingungen dieser grossen Fläche verhandelt. Gemäss ursprünglichem Kostenvoranschlag war ein Objektkredit von 3,85 Millionen Franken beantragt. Neu wird ein Objektkredit von 3,464 Millionen Franken budgetiert. Das Amt für Hochbauten (AHB) hat im Gegensatz zur IMMO wirklich nach Einsparungen gesucht und diese auch gefunden. Verschiedene Einsparungen werden die künftigen Auszubildenden und Auszubildenden z. T. empfindlich treffen. Um nicht immer solche Diskussionen anzustellen und solche Geschäfte unnötig zu verzögern, erwarten wir vom Stadtrat, dass er uns ein Portfolio mit sämtlichen im Besitz der Stadt Zürich stehenden Objekten, die vom Gesundheitsdepartement (GUD) genutzt werden können, vorlegt. Die SVP-Fraktion wird dies in einer schriftlichen Anfrage an den Stadtrat fordern. So kann in Zukunft besser agiert werden, und es müssen vor allem nicht jedes Mal neue Objekte dazu gemietet werden. Wir sind überzeugt, das Schulungszentrum hätte auch an einem anderen Standort realisiert werden können.*

Weitere Wortmeldungen:

Raphael Kobler (FDP): *Auch die FDP lehnt die Weisung ab. Zwar begrüssen wir die Einsparungen bei den Baukosten und auch die Bemühungen, einen attraktiveren*

Mietzins zu verhandeln. Allerdings haben wir bei der Beratung der ursprünglichen Weisung auch einen Antrag auf motivierte Rückweisung zur grundlegenden Überprüfung des Angebots und zur Streichung jener Kurse, die auch anderweitig bezogen werden könnten, gestellt. Basierend auf einem sinnvoll redimensionierten Angebot hätte sich auch ein kleinerer Flächenbedarf für das Schulungszentrum ergeben, sodass man allenfalls trotzdem eine stadteigene Liegenschaft hätte berücksichtigen können. Schliesslich haben wir auch im Allgemeinen verlangt, dass das Budget der Pflegezentren durch die neue Mietlösung nicht stärker als bisher belastet wird. Diesen Anliegen wird auch in der neuen, verbesserten Weisung nicht Rechnung getragen.

Joe A. Manser (SP): Die FDP stellt immer in den Vordergrund, dass sie gern Planungssicherheit hat. Was sie aber jetzt macht, ist im Gegenteil unzuverlässig. Geradeso gut hätte sie die Weisung schon nach der letzten Debatte ablehnen können. Damals hat sie ihren Ablehnungsantrag aber zurückgezogen und dem Rückweisungsantrag zugestimmt.

Raphael Kobler (FDP): Wir wussten ja nicht, was das Ergebnis der Neuverhandlungen sein würde. Sicher war nicht allzu viel zu erwarten, aber was jetzt herauschaute, ist einfach bescheiden. Dass wir grundsätzlich Vorbehalte hatten, ist klar, dennoch sind wir froh, dass das Projekt jetzt wenigstens in den Baukosten etwas heruntergekommen ist.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–3

Die Mehrheit der SK GUD beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–3.

Die Minderheit der SK GUD beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–3.

Mehrheit:	Marcel Bührig (Grüne), Referent; Dorothea Frei (SP) i. V. von Marcel Savarioud (SP), Eduard Guggenheim (AL), Simon Kälin (Grüne) i. V. von Muammer Kurtulmus (Grüne), Guy Krayenbühl (GLP), Marion Schmid (SP), Barbara Wiesmann (SP)
Minderheit:	Präsident Rolf Müller (SVP), Referent; Raphael Kobler (FDP), Dr. Thomas Monn (SVP), Thomas Osbahr (SVP)
Abwesend:	Vizepräsidentin Elisabeth Schoch (FDP), Joe A. Manser (SP)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs.1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 79 gegen 40 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Swiss Life AG, vertreten durch Livit AG, Altstetterstrasse 124, 8048 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung des Schulungszentrums Gesundheit SGZ in der Liegenschaft Räfelstrasse 12,

4 / 4

8045 Zürich-Binz, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 416 960.– (jederzeit mit einer Frist von einem Monat zu 100 Prozent den Veränderungen des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise anpassbar) für 1839 m² Rohbaufläche im 3. Obergeschoss, 110 m² Lagerfläche im Untergeschoss sowie einen Aussenparkplatz, zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 64 368.– pro Jahr, abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt rückwirkend am 1. April 2016, der Nettomietzins ist ab dem 1. Oktober 2016 geschuldet. Der Mietvertrag wird befristet bis 31. März 2026 abgeschlossen, mit einem einseitigen Kündigungsrecht der Stadt Zürich auf den 31. März 2021 und einem unechten Optionsrecht für eine Verlängerung der festen Vertragsdauer um fünf Jahre, d. h. bis 31. März 2031.

2. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei nachgewiesenem Bedarf die unechte Option (1. April 2026 bis 31. März 2031) auszuüben, sofern der neue Mietzins die dannzumal gültige Nettojahresmiete um nicht mehr als 15 Prozent übersteigt.
3. Für den Ausbau der Räume im 3. Obergeschoss des Bürogebäudes Räfelstrasse 12, 8045 Zürich, für das Schulungszentrum Gesundheit SGZ wird ein Objektkredit von Fr. 3 464 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2015) und der Bauausführung.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 12. Oktober 2016 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 11. November 2016)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat