

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. August 2018

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Mühlegasse 18, Quartier Altstadt, Genehmigung Mietvertrag

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt mietet seit Anfang der 1970er-Jahre für die Dienstabteilung Verkehr (DAV) Räume an der Mühlegasse 18 in der Altstadt. Der aktuelle Mietvertrag läuft noch fest bis 31. März 2021. Da es sich um einen alten Mietvertrag mit vielen Nachträgen handelt, wurde wegen der geplanten Vormerkung des Vertrags mit Vorkaufsrecht im Grundbuch ein neuer Mietvertrag verhandelt. Dem Gemeinderat wird die Genehmigung eines unbefristeten Mietvertrags vom 1. April 2021 bis mindestens 31. März 2026 mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 308 620.– zuzüglich Nebenkosten beantragt.

2. Ausgangslage

Die DAV hat seit Anfang der 1970er-Jahre ihre Büros und u. a. den «Verkehrsleitreechner», mit dem der Verkehr in der ganzen Stadt gesteuert wird, an der Mühlegasse 18/22 in der Altstadt. Die Liegenschaft Mühlegasse 22 ist vollständig im Eigentum der Stadt Zürich. Die Liegenschaft Mühlegasse 18 gehört mit einem Anteil von 63/100 der Erbgemeinschaft Loher und zu 37/100 der Stadt (siehe auch Abschnitt 3). Die Fläche an der Mühlegasse genügt den betrieblichen Anforderungen und deckt langfristig den Bedarf an Büroarbeitsplätzen der aktuell 89 Mitarbeitenden der DAV ab.

2.1 Dienstabteilung Verkehr

Die DAV ist für das Verkehrsmanagement in der Stadt Zürich zuständig und bringt die unterschiedlichen Mobilitätsbedürfnisse unter einen Hut. Dank einer vernetzten Verkehrssteuerung wird der Verkehrsfluss laufend optimiert. Zudem bewirtschaftet die DAV die Blauen Zonen (Ausstellen von Anwohner- und Gewerbeparkkarten, Tagesparkkarten sowie von Zufahrts- und Sonderbewilligungen) und hat täglich regen Publikumsverkehr. Daher muss sie zentral gelegen sein und für die Kundschaft eine Parkiermöglichkeit anbieten. Der Standort Mühlegasse ist dafür optimal geeignet.

Für den Betrieb der Verkehrsanlagen verfügt die DAV über ein eigenes Leitungsnetz, das ausschliesslich für die Kommunikation des Verkehrsleitrechners zur Verfügung steht. Die Kupfer- und Glasfaserkabel verlaufen durch die gesamte Stadt und werden zentral an die Mühlegasse 18 geführt, wo sich der Verkehrsleitreechner befindet. Die Kupferkabel verbinden sternförmig die einzelnen Verkehrsregelungsanlagen mit den jeweiligen Verkehrsrechnern. Die Ringleitung aus Glasfaserkabel verbindet alle Verkehrsrechner und die Verkehrsleitreechner miteinander. Die beiden Verkehrsleitreechner im Amtshaus I und an der Mühlegasse 18 dürfen aus technischen Gründen nicht weniger als 50 m und weiter als 400 m voneinander entfernt sein.

Die Abläufe der DAV sind dank der Konzentration aller Bereiche unter einem Dach sehr effizient. Die räumliche Nähe zum Departementssekretariat des Sicherheitsdepartements (Amtshaus I), zur Stadtpolizei (Amtshaus I und II) und zum Tiefbauamt (Amtshaus V) ist aufgrund der engen Zusammenarbeit ein weiterer wesentlicher Vorteil.

2.2 Instandsetzungsbedarf Mühlegasse 18/22

Die Arbeitsplätze der DAV verteilen sich über die zwei Liegenschaften Mühlegasse 18 und 22:

	Mühlegasse 18	Mühlegasse 22
Untergeschoss (UG)	Archiv	Archiv
Erdgeschoss (EG)	Bewilligungsstelle Blaue Zonen für Publikumsverkehr und Büro	– (Bistrot chez Marion)
1.–4. Obergeschoss (OG)	Büro	Büro
5. OG	Büro	– (Wohnung, an Dritte vermietet)
Dachgeschoss (DG)	Archiv	

Die beiden Liegenschaften Mühlegasse 18/22 müssen mittel- bis langfristig umfassend instandgesetzt werden. Immobilien Stadt Zürich erarbeitet bis Ende 2018 eine Rochadenplanung für das gesamte Teilportfolio Verwaltungsbauten, in welcher die Bedürfnisse der DAV ebenfalls berücksichtigt sind. Falls die DAV ihre Räume an der Mühlegasse verlässt, müsste der Verkehrsleitreechner ebenfalls verlegt werden. Konservativ gerechnet ist mit Umzugskosten von 1 bis 2 Millionen Franken für die technischen Installationen zu rechnen.

3. Miete

Die Liegenschaft Mühlegasse 18 wurde Anfang der 1970er-Jahre zusammen mit der angrenzenden stadteigenen Liegenschaft Mühlegasse 22 für die DAV umgebaut. An der Liegenschaft Mühlegasse 18 wurde Miteigentum begründet, d. h. Dr. Arnold Loher, heute vertreten durch seine Erben Werner Loher und Marianne Keller-Loher, mit 63/100 und die Stadt Zürich mit 37/100 Anteilen Miteigentum. Die DAV belegt die ganze Liegenschaft, weshalb die Stadt Zürich den Miteigentumsanteil von Werner Loher und Marianne Keller-Loher anmietet. Im Frühjahr 2018 konnte mit der Miteigentümerschaft ein neuer Mietvertrag über die 63/100 Miteigentumsanteile mit folgenden Hauptbestimmungen ausgehandelt werden.

	Fr.
61 m ² Ladenlokal im EG zu Fr. 680.–/m ² /p.a.	41 480
556 m ² Büroräume im EG – 3. OG zu Fr. 440.–/m ² /p.a.	244 640
150 m ² Archivräume im UG + DG zu Fr. 126.–/m ² /p.a.	18 900
Zwischentotal	305 020
1 Autoabstellplatz im Freien	3 600
Jährlicher Nettomietzins	308 620

Die Flächen im 4. und 5. OG sind vollständig im Eigentum der Stadt Zürich, das UG, 3. OG und DG teilweise.

Der Mietzins gilt als indexiert (Stand Dezember 2017 mit 107,6 Punkten, Basis Mai 2000 = 100 Punkte). Der Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf Ende März / September gekündigt werden, frühestens jedoch auf 31. März 2026. Der Stadt steht ein echtes Optionsrecht zur Verlängerung der festen Vertragsdauer um weitere fünf Jahre zu gleichbleibenden Konditionen, d. h. bis 31. März 2031 zu.

Der Mietvertrag und das Vorkaufsrecht können im Grundbuch vorgemerkt werden. Die Vermieterschaft räumt dabei der Stadt Zürich am Mietobjekt, d. h. 63/100 Miteigentumsanteil der Liegenschaft Mühlegasse 18, ein Vorkaufsrecht ein, und zwar zu den gleichen Bedingungen, wie sie mit einem Dritten vereinbart würden.

Der Mietzins pro Quadratmeter und Jahr befindet sich für das Ladenlokal mit Fr. 680.– leicht unter dem 50-Prozent-Quantil (Fr. 730.–/m²) und für die Büroflächen mit Fr. 440.– ebenfalls unter dem 50-Prozent-Quantil (Fr. 500.–/m²) im Kreis 1 gemäss Wüest Partner AG, Immo-Monitoring 2018|1.

5. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Mietausgaben werden ab 2021 ordentlich budgetiert.

Für die Genehmigung eines Mietvertrags mit einem jährlichen Nettomietzins von über Fr. 200 000.– ist gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Miteigentümergeinschaft Werner Loher und Marianne Keller-Loher, Heimensteinstrasse 21 und 21a, 8472 Seuzach, einen Mietvertrag an der Mühlegasse 18, 8001 Zürich, über 61 m² Ladenlokal im Erdgeschoss, 556 m² Büroräume im Erdgeschoss und 1.–3. Obergeschoss, 150 m² Archivräume im Unter- und Dachgeschoss sowie einen offenen Parkplatz ab 1. April 2021 bis mindestens 31. März 2026 zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 308 620.– (indexiert) zuzüglich Nebenkosten, einem echten Optionsrecht für die Verlängerung des Mietvertrags um fünf Jahre bis 31. März 2031 und einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten auf Ende März / September abzuschliessen.**
- 2. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei Bedarf dannzumal die echte Option für die Verlängerung des Mietverhältnisses vom 1. April 2026 bis 31. März 2031 auszuüben.**
- 3. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei Bedarf nach Ablauf der Mindestdauer (31. März 2026 oder 31. März 2031) den Mietvertrag unbefristet weiterzuführen, kündbar mit einer Frist von zwölf Monaten auf Ende März / September.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Vorsteherin des Sicherheitsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti