



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 4. Februar 2026

GR Nr. 2026/60

### **Elektrizitätswerk, Liegenschaften Schwamendingenstrasse 10 (Quartier Oerlikon), Tramstrasse 10 (Quartier Oerlikon), Gämssenstrasse 2 (Quartier Unterstrass), befristete Verlängerung der Mietausgaben**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) hat seinen Hauptstandort im Betriebsgebäude Oerlikon (BGO) an der Tramstrasse 35 in Zürich-Oerlikon. Da dort die räumlichen Kapazitäten nicht ausreichend sind, hat das ewz an diversen Standorten Räumlichkeiten zugemietet. Diese Zumieten sollen mit Fertigstellung des Betriebsgebäudes Herdern (BGH) im Rahmen des Projekts Instandsetzung und Optimierung des Werkhofs Herdern aufgelöst und die Mitarbeitenden ab dann in den Standorten BGO und BGH untergebracht werden (GR Nr. 2019/403).

Mit GR Nr. 2008/485 stimmte der Gemeinderat der Miete von Räumlichkeiten an der Gämssenstrasse 2 in 8006 Zürich für die Unterbringung des Geschäftsbereichs Energielösungen zu. Mit GR Nr. 2013/178 stimmte der Gemeinderat der Miete bzw. der Verlängerung von Mietverträgen für Räumlichkeiten (Büro, Lager und Parkplätze) an der Schwamendingenstrasse 10 ("Florahof") in 8050 Zürich und der Tramstrasse 10 in 8050 Zürich zu. Mit GR Nr. 2018/271 stimmte der Gemeinderat der Verlängerung des Mietvertrags für die Gämssenstrasse 2 in 8006 Zürich bis längstens 30. September 2027, der Verlängerung des Mietvertrags der Räumlichkeiten in der Schwamendingenstrasse 10 in 8050 Zürich bis längstens 31. August 2027 und der Verlängerung des Mietvertrags der Räumlichkeiten Tramstrasse 10 in 8050 Zürich bis längstens 30. April 2027 zu.

Mit Stand Vorprojekt im Jahr 2018 konnte von einer Fertigstellung des Projekts Instandsetzung und Optimierung des ewz-Areals Herdern bis spätestens Ende 2026 ausgegangen werden. Wegen Verzögerungen u. a. durch Corona und eines Asbestvorkommens, das in den Voruntersuchungen nicht detektiert werden konnte, kann das BGH erst voraussichtlich im 3. Quartal 2027 in Betrieb genommen werden. Anschliessend ist ein gestaffelter Umzug aus den erwähnten Liegenschaften im 3. und 4. Quartal 2027 geplant. Insbesondere ist der Umzug der Arbeitsplätze aus der Liegenschaft an der Tramstrasse 10 schnellstmöglich umzusetzen, da das bestehende Mietverhältnis infolge Umbaus nur bis 30. September 2027 verlängert werden kann. Die Mietverträge für die oben genannten Liegenschaften sind deshalb ein letztes Mal befristet zu verlängern. Vorliegend werden die für die Vertragserfüllung erforderlichen Ausgaben beantragt.

#### **2. Ausgangslage**

Mit Beschluss vom 27. September 2020 bewilligten die Zürcher Stimmberechtigten für die Instandsetzung und Optimierung des ewz-Areals Herdern an der Pfingstweidstrasse 85 in 8050 Zürich neue einmalige Ausgaben von Fr. 167 440 000.– (GR Nr. 2019/403). Auf dem ewz



2/4

Areal Herdern entsteht mit dem Betriebsgebäude Herdern (BGH) einer der beiden Hauptstandorte des ewz für knapp 500 Mitarbeitende. Mit Bezug dieses Standorts werden die Mitarbeitenden von den zugemieteten Liegenschaften neu an die beiden Hauptstandorte BGO und BGH verschoben und die befristeten Mietverhältnisse beendet.

Der letzten Verlängerung der Mietverträge lag ein voraussichtlicher Fertigstellungstermin des BGH im Jahr 2025 zugrunde. Diese Annahme hat sich als falsch herausgestellt. Aktuell ist die Übergabe des BGH an ewz im 3. Quartal 2027 geplant. Somit können die Mitarbeitenden des ewz im 3. und 4. Quartal 2027 an ihre jeweils neuen Standorte verschoben werden. Aufgrund des verzögerten Bezugstermins des Werkhofs Herdern ist eine Verlängerung der Mietverhältnisse unumgänglich. Ein Umzug in andere mögliche Mietobjekte ist aufgrund der kurzen Verlängerungsdauer von unter einem Jahr keine Option. Mit den Vermieterinnen und Vermietern der drei besagten Liegenschaften wurden Vertragsverlängerungen mit Genehmigungsvorbehalt abgeschlossen.

### **3. Kosten**

#### **Schwamendingenstrasse 10 ("Florahof"), 8050 Zürich**

Mit GR Nr. 2018/271 stimmte der Gemeinderat der Verlängerung des Mietvertrags für die Räumlichkeiten an der Schwamendingenstrasse 10 in 8050 Zürich bis längstens 31. August 2027 zu. Der Mietvertrag soll zu den bestehenden Konditionen vom 1. September 2027 bis 31. März 2028 verlängert werden.

Der Nettomietzins beträgt jährlich insgesamt Fr. 586 845.–. Er ist indexiert am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und wird jährlich per Ende Juli angepasst. Als Berechnungsgrundlage dient der Indexstand per 31. Juli 2025 von 110,2 Punkten (Basis Dezember 2005). Gemäss Art. 43 Abs. 2 Finanzhaushaltreglement (FHR, AS 611.111) ist für die Ausgabenbewilligung der letztbekannte Preisstand zu verwenden. Aufgerechnet auf den Stand vom 31. Dezember 2025 beträgt der jährliche Mietzins Fr. 582 052.25. Nach Ablauf der festen Vertragsdauer endet das Mietverhältnis automatisch per 31. März 2028. Die effektiven Ausgaben für die befristete unterjährige Verlängerung des Mietvertrags vom 1. September 2027 bis 31. März 2028 betragen Fr. 339 530.50.

Die Nebenkosten werden über Akontozahlungen beglichen. Sie belaufen sich für den Zeitraum vom 1. September 2027 bis 31. März 2028 inklusive Reserven von zehn Prozent auf Fr. 46 000.–.

#### **Gämsenstrasse 2, 8006 Zürich**

Mit GR Nr. 2018/271 stimmte der Gemeinderat der Verlängerung des Mietvertrags für die Liegenschaft an der Gämsenstrasse 2 in 8006 Zürich bis längstens 30. September 2027 zu. Der Mietvertrag soll ein letztes Mal vom 1. Oktober 2027 bis 31. Januar 2028 verlängert werden.

Der Nettomietzins beträgt jährlich insgesamt Fr. 291 236.40. Er ist indexiert am Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) und wird jährlich per Ende Juli angepasst. Als Berechnungsgrundlage dient der Indexstand per 31. Juli 2025 von 108,7 Punkten (Basis Dezember 2015).



3/4

Gemäss Art. 43 Abs. 2 Finanzhaushaltreglement (FHR, AS 611.111) ist für die Ausgabenbewilligung der letztbekannte Preisstand zu verwenden. Aufgerechnet auf den Stand vom 31. Dezember 2025 beträgt der jährliche Mietzins Fr. 289 092.80. Nach Ablauf der festen Vertragsdauer endet das Mietverhältnis automatisch per 31. Januar 2028. Die effektiven Ausgaben für die befristete unterjährige Verlängerung des Mietvertrags vom 1. Oktober 2027 bis 31. Januar 2028 betragen Fr. 96 364.25.

Die Nebenkosten belaufen sich für den Zeitraum vom 1. Oktober 2027 bis 31. Januar 2028 auf pauschal Fr. 17 000.–.

### **Tramstrasse 10, 8050 Zürich**

Mit GR Nr. 2018/271 stimmte der Gemeinderat der Verlängerung des Mietvertrags für die Räumlichkeiten an der Tramstrasse 10 in 8050 Zürich bis längstens 30. April 2027 zu. Dieser Mietvertrag soll vom 1. Mai 2027 bis 30. September 2027 verlängert werden.

Der Nettomietzins beträgt jährlich insgesamt Fr. 273 765.60. Er basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) vom 30. Juni 2021 von 112,4 Punkten (Basis Dezember 2005). Bislang erfolgt keine Anpassung des Nettomietzinses an den LIK. Es besteht hierfür kein vertraglicher Anspruch seitens Stadt. Nach Ablauf der festen Vertragsdauer endet das Mietverhältnis automatisch per 30. September 2027. Die effektiven Ausgaben für die befristete unterjährige Verlängerung des Mietvertrags vom 1. Mai 2027 bis 30. September 2027 betragen Fr. 114 069.–.

Die Nebenkosten werden über Akontozahlungen beglichen. Sie belaufen sich inklusive Reserven von zehn Prozent auf Fr. 10 890.–.

### **4. Zuständigkeit**

Die bestehenden Mietverhältnisse wurden mit GR Nr. 2018/271 durch den Gemeinderat zeitlich klar und maximal befristet. Sie sollen nun nochmals für einen befristeten Zeitraum verlängert werden. Über neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 200 000.– bis Fr. 2 000 000.– für Mietzinse für ein und dieselbe Liegenschaft beschliesst der Gemeinderat (Art. 59 lit. e Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]). Somit sind die Ausgaben für die Mietzinse für jede der drei betroffenen Liegenschaften separat zu bewilligen. Da die jährlichen Mietzinse für die drei Liegenschaften je den Betrag von Fr. 200 000.– übersteigen und aufgrund der Parallelität der Formen, ist für die zeitliche Verlängerung und damit die Bewilligung der Ausgaben gemäss Art. 59 lit. e GO der Gemeinderat zuständig. Die Ausgaben für die befristete unterjährige Verlängerung der Mietverträge betragen effektiv aber nur einen Bruchteil davon und werden deshalb vorliegend als neue einmalige Ausgaben beantragt.

Die Ausgaben werden in den Finanz- und Aufgabenplan 2027–2030 aufgenommen und rechtzeitig mit dem Budget 2027 beantragt.

Die Zuständigkeit zum Abschluss der erforderlichen Verträge liegt gemäss Anhang 2 «Elektrizitätswerk der Stadt Zürich» zum Organisationsreglement des Departements der Industriellen Betriebe (OrgR DIB, AS 172.360) beim ewz. Die Verträge wurden unter dem Vorbehalt der Bewilligung der Ausgaben durch die zuständige städtische Instanz abgeschlossen.



4/4

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Für die befristete Verlängerung des Mietvertrags für Räumlichkeiten an der Schwamendingenstrasse 10 ("Florahof"), 8050 Zürich, gemäss GR Nr. 2018/271 vom 1. September 2027 bis 31. März 2028 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 339 530.50 (Landesindex der Konsumentenpreise, Kostenstand Dezember 2025) bewilligt.**
- 2. Für die befristete Verlängerung des Mietvertrags für Räumlichkeiten an der Gämisenstrasse 2, 8006 Zürich, gemäss GR Nr. 2018/271 vom 1. Oktober 2027 bis 31. Januar 2028 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 96 364.25 (Landesindex der Konsumentenpreise, Kostenstand Dezember 2025) bewilligt.**
- 3. Für die befristete Verlängerung des Mietvertrags für Räumlichkeiten an der Tramstrasse 10, 8050 Zürich, gemäss GR Nr. 2018/271 vom 1. Mai 2027 bis 30. September 2027 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 114 069.– bewilligt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter