



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

vom 20. Mai 2026

GR Nr. 2026/231

### **Immobilien Stadt Zürich, Gotthardstrasse 61, Miete, Anpassungen für worksmart@zürich, neue einmalige Ausgaben**

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

Human Resources Management (HRZ) belegt seit 1992 Büros an der Gotthardstrasse 61. Diese Mietflächen sollen mittelfristig aufgegeben werden. Die Miete wurde letztmals mit GR Nr. 2007/482 bzw. Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 109/2022 bis März 2028 verlängert. Bevor HRZ in eine andere Liegenschaft umziehen kann, ist die Miete von 2028–2034 zu verlängern. Um die Arbeitsplatznutzung flexibler zu gestalten und auch einen leicht wachsenden Mitarbeitendenbestand von HRZ auffangen zu können, soll an der Gotthardstrasse 61 pre-worksmart@zürich eingeführt werden.

Die kapitalisierten Mietausgaben für sechs Jahre betragen Fr. 6 692 910.–. Für die Einführung von pre-worksmart@zürich und den damit verbundenen Mobiliarersatz sind Ausgaben von Fr. 1 320 000.– erforderlich. Die neuen einmaligen Ausgaben (gerundet) betragen insgesamt Fr. 8 020 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

Seit 1992 wird das Bürogebäude Gotthardstrasse 61 von HRZ genutzt. Die Büros befinden sich im 2.–5. Obergeschoss (OG), zudem werden diverse Lager- und Archivräume und ein Aussenparkplatz gemietet. Der Gemeinderat bewilligte mit GR Nr. 2007/482 den Mietvertrag mit zwei Verlängerungsoptionen bis längstens 31. März 2028. Mit STRB Nr. 109/2022 genehmigte der Stadtrat die Ausübung der zweiten Verlängerungsoption.

Auf das vereinbarte Mietende ist keine geeignete und verfügbare Ersatzfläche im städtischen Portfolio verfügbar. Als zukünftiger Standort ist die Morgartenstrasse 29 identifiziert, die derzeit noch von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) belegt wird. LSZ wird nach der Umsetzung von worksmart@zürich 2.0 im Verwaltungszentrum Werd die Morgartenstrasse 29 nach heutigem Planungsstand per 2030 verlassen.

Auf dem Nachbargrundstück der Morgartenstrasse 29 wird aktuell ein umfangreiches Bauprojekt geplant, das die Nutzung des Gebäudes an der Morgartenstrasse 29 erschweren wird. Gleichzeitig mit dem Bauprojekt im Nachbargebäude soll die Morgartenstrasse 29 für die vollständige Umsetzung von worksmart@zürich 2.0 umgebaut werden. Mit der Vermieterin wird für die Bauzeit ein Mieterlass verhandelt. Nach aktuellem Planungsstand kann der Bezug im Jahr 2032 erfolgen – voraussichtlich zeitgleich mit dem Abschluss des Bauprojekts auf dem Nachbargrundstück.

Durch die Rochaden von LSZ und HRZ im Cluster Werd der Stadtverwaltung wird die Zentralisierung des Finanzdepartements konsequent vorangetrieben. Die schrittweise Einführung



2/5

des Bürokonzepts worksmart@zürich 2.0 in grossen Verwaltungszentren stellt dabei eine effizientere Arbeitsplatznutzung sicher (s. a. STRB Nr. 645/2025).

### 3. Miete

Der Mietvertrag umfasst 2058 m<sup>2</sup> Büroflächen vom 2. bis 5. OG, 213 m<sup>2</sup> Lagerflächen und einen Aussenparkplatz. Das Mietverhältnis ist derzeit befristet und läuft bis zum 31. März 2028. Die neue Mietvertragsdauer soll vom 1. April 2028 bis zum 31. März 2034 festgesetzt werden. Nach Ablauf der Vertragsdauer endet das Mietverhältnis automatisch per 31. März 2034, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

Der Stadt Zürich wird zudem das einseitige Recht eingeräumt, das Vertragsverhältnis abweichend von dem zuvor genannten Beendigungstermin ordentlich zu kündigen. Die Kündigung kann unter Einhaltung einer Anzeigefrist von 18 Monaten zum 31. März 2032 (voraussichtlicher Umzugstermin an die Morgartenstrasse 29) erklärt werden.

Folgende Büro- und Lagerflächen sowie ein Aussenparkplatz sind Gegenstand des bestehenden Mietvertrags:

Geschoss	Flächenkategorie	Fläche (m <sup>2</sup> )	Nettomiete pro m <sup>2</sup> /Jahr (Fr.)	Mietzins / Jahr (Fr.)
2. OG	Büroflächen	567	521	295 404
3. OG	Büroflächen	569	521	296 445
4. OG	Büroflächen	571	521	297 490
DG	Büroflächen	351	521	182 871
Lager 1,4,5	Lager/Archiv	213	161	34 321
Aussenparkplatz	1x	1x		4574
Einstellplatz (neu)	1x	1x		4380
<b>Total Nettomietzins/Jahr</b>				<b>1 115 485</b>

Neu soll in der Einstellhalle ein Parkplatz gemietet und als Veloabstellplatz für die Mitarbeitenden genutzt werden.

Der Nettomietzins beträgt jährlich insgesamt Fr. 1 115 485.–. Er ist indexiert und wird jährlich an die Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst. Als Berechnungsgrundlage dient der Indexstand per 28. Februar 2026 von 110.0 Punkten (Basis 2005). Zuzüglich sind jährliche Nebenkosten von Fr. 77 160.– geschuldet. Da es sich um ein echt befristetes Mietverhältnis handelt, wird der Mietzins für die Mietdauer von sechs Jahren als kapitalisierte Einmalausgabe von Fr. 6 692 910.– beantragt.

Der Nettomietzins von Fr. 521.– pro m<sup>2</sup> und Jahr für die Büroflächen bewegt sich im marktüblichen Rahmen im Quartier Enge und liegt im Bereich der ausgewiesenen Vergleichswerte gemäss CSL Immobilienmarkbericht 2026. Gemäss städtischer Schätzungskommission (Schätzungsprotokoll, GV 130/2025) beträgt der gemittelte Mietpreis von Fr. 500.– pro m<sup>2</sup> und Jahr für das 2.–5. OG und liegt nur 4 Prozent unter dem mietvertraglich vereinbarten Wert von Fr. 521.– pro m<sup>2</sup> und Jahr. Die Lage der Gotthardstrasse 61 beim Tessinerplatz direkt neben



3/5

dem Bahnhof Enge ist in diesem Zusammenhang als sehr gut zu bezeichnen und mit entsprechend höheren Mitzinsen verbunden.

#### **4. pre-worksmart@zürich**

Die Einführung des Bürokonzepts pre-worksmart@zürich 2.0 dient dazu, das Personalwachstum von HRZ in den Räumen an der Gotthardstrasse 61 aufzufangen.

Bei Gesamtinstandsetzungen, Umbau-, und Neubauprojekten wird in der Regel das Bürokonzept worksmart@zürich 2.0 umgesetzt. Dieses ermöglicht zeitgemässe Arbeitsformen und neue kulturelle Rahmenbedingungen, die den Mitarbeitenden ein mobil-flexibles, innovatives und aktivitätsbezogenes Arbeiten gestatten.

Auf Wunsch der Nutzenden und/oder aufgrund von dringendem Bedarf an Arbeitsplätzen, z. B. bei Stellenwachstum, kann die Variante «pre-worksmart@zürich 2.0» umgesetzt werden. Die Umsetzung kann zeitnah erfolgen, da sich pre-worksmart@zürich 2.0 in bestehenden Büroflächen und -räumen sowie ohne oder nur mit wenigen baulichen Massnahmen realisieren lässt.

An der Gotthardstrasse sollen rund 100 Arbeitsplätze für aktuell 146 Mitarbeitende von HRZ mit pre-worksmart@zürich 2.0 umgestaltet werden. Diese Umstellung ermöglicht die flexible und nachhaltige Ausrichtung der Büroflächen durch die Umsetzung eines vielfältigen Raummixes. Dadurch können abteilungs- und bereichsübergreifende Synergien innerhalb von HRZ gestärkt werden. Durch die platzsparende Arbeitsplatzanordnung können die Büroflächen besser genutzt und das erwartete Stellenwachstum abgedeckt werden.

Für die Umsetzung von pre-worksmart@zürich 2.0 sind folgende Massnahmen vorzusehen:

- Ersetzen des Mobiliars, Anpassen der Arbeitsplätze und Sitzungszimmer nach pre-worksmart@zürich 2.0
- Einrichten einer flächendeckenden WLAN-Abdeckung und Einführen des Raum-Management-Systems (RMS) durch Organisation und Informatik (OIZ)
- Einrichten mit Pflanzen von Grün Stadt Zürich (GSZ)
- Aufstellen von Lockern und Garderoben
- Umsetzen von Sicherheitsmassnahmen im 2. OG, z.B. Einbauen einer zusätzlichen Türe
- Malerarbeiten, Auffrischen der Oberflächen

#### **5. Kosten**

Gemäss Kostenvoranschlag von Immobilien Stadt Zürich ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 050 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der überwiegende Teil der Investitionen (rund 85 Prozent) entfällt auf den Ersatz des Mobiliars. Dieses wird nach dem Auszug aus der Gotthardstrasse 61 am neuen HRZ-Standort an der Morgartenstrasse 29 wiederverwendet werden können.

Für das Vorhaben wurde kein Projektierungskredit bewilligt. Die auf sechs Jahre kapitalisierten Mietkosten betragen Fr. 6 692 910.–. Die Gesamtausgaben von Fr. 8 020 000.– (einschliesslich Reserven) setzen sich wie folgt zusammen:



4/5

BKP 2 Gebäude	150 000
BKP 9 Ausstattung	900 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>1 050 000</b>
Reserven (ca. 25 %)	270 000
Baukredit	1 320 000
Miete (kapitalisiert, 6 Jahre) <sup>1</sup>	6 692 910
Rundung	7 090
<b>Kredit</b>	<b>8 020 000</b>

<sup>1</sup> Preisstand Miete: 28. Februar 2026, Landesindex der Konsumentenpreise

Gemäss § 110 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) werden neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck, die in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen und sich gegenseitig bedingen, in denselben Verpflichtungskredit aufgenommen (Einheit der Materie). Daher werden die kapitalisierten Mietausgaben und die Ausgaben für die Einführung von pre-worksmart@zürich 2.0 gemeinsam beantragt, obwohl die wenigen Einrichtungsarbeiten noch nicht vollständig definiert sind. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage auszugleichen, werden die Reserven für die Einführung von pre-worksmart@zürich 2.0 bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.

## 6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 275 000.–.

### Kapitalfolgekosten

Verzinsung 1.25 %*, Investitionen Fr. 1 320 000.–	17 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 6** Jahre, Investitionen Fr. 190 000.–)	32 000
– Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 990 000.–)	226 000
<b>Total</b>	<b>275 000</b>

\* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 868/2025

\*\* Abschreibungsdauer «Hochbauten» entspricht der maximalen Mietdauer

Unter Berücksichtigung der Nettomiete von Fr. 1 115 485.– und der Nebenkosten von Fr. 77 160.– beläuft sich die jährliche finanzielle Belastung auf rund 1,47 Millionen Franken.

## 7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt und wird ab 2028 ordentlich budgetiert.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



5/5

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Miete und die Umsetzung von pre-worksmart@zürich an der Gotthardstrasse 61 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 020 000.– bewilligt (Preisstand für die Miete: Landesindex der Konsumentenpreise, Februar 2026). Die Miete beginnt am 1. April 2028 und endet am 31. März 2034.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements sowie dem Vorstehenden des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter