



Auszug aus dem substanziellen Protokoll 135. Ratssitzung vom 19. März 2025

4413. 2024/490

Weisung vom 30.10.2024:

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Maneggstrasse 37, Miete, Zusatzkredit

Antrag des Stadtrats

Für die Miete der Liegenschaft Maneggstrasse 37 vom 1. August 2025 bis 31. Juli 2027 wird zu den mit STRB Nr. 326/2020 bewilligten neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 1 785 625.– ein Zusatzkredit von Fr. 509 710.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 2 295 335.– (Preisstand: April 2019, Landesindex der Konsumentenpreise).

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferat:

Dr. Tamara Bosshardt (SP): Seit dem Jahr 2020 mietet die Stadt für den Schulbetrieb im Quartier Manegg Räume an der Maneggstrasse 37. Mit dieser Weisung beantragt der Stadtrat einen Zusatzkredit von rund 540 000 Franken, damit der Mietvertrag um zwei Jahre, also bis im Sommer 2025 verlängert werden kann. Die Stadt hat verschiedene Massnahmen ergriffen, um im stark wachsenden Quartier Manegg, in dem viele Kinder wohnen, den Zugang zu Schulraum zu sichern. Zusätzlich zur Eröffnung der Schulanlage Allmend im Februar 2023 wurden im Frühling 2020 die erwähnten, voll ausgebauten Schulräume an der Maneggstrasse 37 gemietet. Sie befinden sich im Kurszentrum der Organisation der Arbeitswelt Gesundheit (OdA), direkt neben der Schulanlage Allmend. Die Räume werden als Klassenzimmer, Aufenthaltsraum und Teamraum genutzt. Die Stadt ist damals einen befristeten Mietvertrag vom 1. Mai 2020 bis zum 31. Juli 2025 eingegangen. Laut aktuellen Prognosen wird der Schulraum an der Maneggstrasse 37 auch nach Ablauf des Vertrags noch benötigt. Ab dem Jahr 2027 braucht die OdA den Raum für eigene Zwecke. Die Stadt wird ab dann wahrscheinlich andere Räumlichkeiten im Quartier mieten können. Dies wird dem Gemeinderat zu einem späteren Zeitpunkt vorgelegt. Die vorliegende Weisung behandelt die Verlängerung der Mietdauer um zwei Jahre. Bisher betrug die Miete 260 Franken pro Quadratmeter pro Jahr. Das liegt weit unter dem marktüblichen Wert. Mit dem Abschluss des neuen Mietvertrags wird der Mietzins erhöht, weil darin neu die Ausbaurkosten berücksichtigt sind. Der neue Mietzins für die Hauptnutzfläche beträgt 385 Franken pro Quadratmeter. Für die Lagernutzfläche beträgt er marktübliche 140 Franken pro Quadratmeter. Laut einer Schätzung von Immo-Monitoring beträgt der durchschnittliche Mietpreis für ähnliche



Nutzungen 460 Franken pro Quadratmeter. Die Schätzungskommission der Stadt rechnet für Büroflächen mit Vollausbau allerdings mit 340 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Der neue Mietzins liegt mit 385 Franken also über dem Schätzwert. Die Kommission wurde jedoch darauf hingewiesen, dass der durchschnittliche Mietpreis für die sieben Jahre Nutzung der Flächen bei 310 Franken pro Quadratmeter liegt, da der Preis die ersten fünf Jahre verbilligt war. Dies liegt wiederum unter dem Schätzwert der Stadt. Zum Antrag: Gemietet werden rund 700 Quadratmeter Schulraum und 20 Quadratmeter Lagerfläche. Der Nettomietzins beträgt ab dem 1. August 2025 knapp 270 000 Franken im Jahr. Für zwei Jahre belaufen sich die Kosten unter Berücksichtigung des Preisstandes vom September 2024 auf rund 540 000 Franken. Aus diesem Grund unterscheiden sich die Zahlen des Antrags und der Berechnung leicht. Die Mietausgaben werden ab dem Jahr 2025 ordentlich budgetiert und sind im Finanz- und Ausgabenplan aufgeführt. Da es sich um einen Zusatzkredit zu einer Weisung vom Frühling 2019 handelt, muss der Kredit auf den damaligen Preisstand umgerechnet werden. Somit beläuft sich der Zusatzkredit auf 510 000 Franken. Bisher wurden für die Miete 1,8 Millionen Franken bewilligt; wird dieser Zusatzkredit dazugerechnet, sind es 2,3 Millionen Franken. Die FDP, GLP, Grünen und SP stimmen dem Antrag zu. Die SVP und AL haben sich bei der Kommissionsabstimmung enthalten, ihre Haltung mittlerweile aber geändert.

Schlussabstimmung

Die SK PRD/SSD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Referat: Dr. Tamara Bosshardt (SP); Maya Kägi Götz (SP), Präsidium; Urs Riklin (Grüne), Vizepräsidium; Dr. Balz Bürgisser (Grüne), Leah Heuri (SP) i. V. von Christina Horisberger (SP), Thomas Hofstetter (FDP) i. V. von Isabel Garcia (FDP), Christine Huber (GLP), Sabine Koch (FDP), Liv Mahrer (SP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP)
Enthaltung: Sophie Blaser (AL), Stefan Urech (SVP)
Abwesend: Yasmine Bourgeois (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK PRD/SSD mit 114 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für die Miete der Liegenschaft Maneggstrasse 37 vom 1. August 2025 bis 31. Juli 2027 wird zu den mit STRB Nr. 326/2020 bewilligten neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 1 785 625.– ein Zusatzkredit von Fr. 509 710.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 2 295 335.– (Preisstand: April 2019, Landesindex der Konsumentenpreise).

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 26. März 2025 gemäss Art. 36 und 38 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 26. Mai 2025)



3 / 3

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat