

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 163. Ratssitzung vom 23. August 2017

3149. 2017/115

Weisung vom 10.05.2017:

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Tödistrasse 48, Quartier Enge, Mietverlängerung

Antrag des Stadtrats

Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der SIAT Immobilien AG, vertreten durch Wincasa AG, Reitergasse 9, 8004 Zürich, einen Nachtrag zur Verlängerung der Mietverträge über 877 m² Büro- und 180 m² Lagerflächen an der Tödistrasse 48, 8002 Zürich, vom 1. April 2018 bis 31. März 2021 abzuschliessen. Der jährliche indexierte Nettomietzins beträgt Fr. 416 250.– zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 15 206.–.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Patrick Hadi Huber (SP): *Die Weisung scheint auf den ersten Blick eine einfache Mietverlängerung zu beinhalten, umfasst aber einiges mehr an Zündstoff. 2013 haben wir den Mietvertrag bereits mit dem Auftrag verlängert, einen alternativen Standort für die entsprechenden Räume des Sportamts zu finden. Die Forderung ist sogar unterstrichen worden, indem man eine automatische Option auf Verlängerung aus dem damaligen Dispositiv herausgestrichen hat. Dazu hat man ebenfalls ein Postulat überwiesen, das ganz klar forderte, dass das Sportamt, unabhängig von einem allfälligen Umzug ins Verwaltungszentrum, aus der Fremdmiete aussteigen muss. Der Stadtrat hat daraufhin entschieden, das Sportamt offenbar ins Verwaltungszentrum Eggbühl umzusiedeln. Die entsprechende Weisung für das Verwaltungszentrum ist inzwischen im Gemeinderat hängig. Aufgrund der Verzögerungen im Eggbühl ist es aber nötig geworden, dass das jetzige Mietverhältnis dringend verlängert werden muss. Der Gemeinderat muss bis Ende dieses Monats entscheiden, sonst muss bis Ende März 2018 eine Alternative gefunden werden. Aufgrund der Entwicklung und dem Ignorieren des eindeutig formulierten und klaren Gemeinderatsentscheids von 2013 ist in der Kommission eine intensive Diskussion darüber entbrannt, ob man den Vertrag verlängern will oder einen Umzug, beispielsweise ins Geschäftshaus Airgate, favorisieren würde. Sehr unangenehm war es auch, dass für die Beratung sehr wenig Zeit zur Verfügung stand.*

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Marco Denoth (SP): *Schlussendlich haben wir eine Mehrheit in der Kommission gefunden, aber es war eine mühsame Diskussion. Wir haben uns zum Teil von der Verwaltung ein wenig an der Nase herumgeführt gefühlt, weil wir nicht so recht gewusst haben, ob alle möglichen Varianten wirklich angeschaut worden sind. Also der Verbleib am Standort, der Umzug ins Airgate oder ein neuer Standort. Wir haben uns das*

Alternativprojekt Airgate ein wenig genauer aufzeigen lassen und die Frage gestellt, ob es dort nicht möglich gewesen wäre, eine Übergangslösung für das Sportamt zu finden. Und ob gleichzeitig dort nicht so flexibel gebaut werden kann, um es als zukünftige Rochadefläche zu nutzen. Wir sind nach der Auslegeordnung zum Schluss gekommen, dass wir der Zwischennutzung oder dem Umzug, der jetzt so beantragt worden ist, zustimmen. Aber eine Wiederholung einer solchen Verlängerung wird noch mehr Diskussionen hervorrufen und sicherlich auch irgendwann einmal zu einer Verweigerung führen. Die Mehrheit hat sich für das Personal des Sportamts ausgesprochen. Es wäre für dieses sicher eine grosse Belastung gewesen, wenn es zweimal hätte umziehen müssen. Somit muss das Sportamtpersonal nur noch einmal umziehen, nämlich an den endgültigen Standort.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): *Die Kommissionsminderheit lehnt die beantragte Mietverlängerung ab. Die Dienstabteilung Sport soll ab 2020 im neuen Verwaltungszentrum Eggbühl unterkommen. Der Mietvertrag am jetzigen Standort an der Tödistrasse, der im März 2018 ausläuft, soll deshalb nochmal um drei Jahre verlängert werden. Das bedeutet jährliche Fremdmietekosten von 416 250 Franken plus die schon erwähnten Nebenkosten von 15 206 Franken. Dies für Büro- und Lagerflächen von knapp 1000 m². Als wir vor vier Jahren das letzte Mal im Gemeinderat über den Mietvertrag der Tödistrasse debattiert haben, hat sich der Gemeinderat ganz explizit gegen eine nochmalige Verlängerung ab 2018 ausgesprochen, indem er die von der IMMO (Immobilien Stadt Zürich) beantragte Ermächtigung zur Verlängerungsoption des Mietverhältnisses 2018/2023 klar abgelehnt hat und zudem noch ein Postulat der AL überwiesen hat, das die Suche nach einer billigeren Alternative für die als übersteuert erachtete Fremdmiete gefordert hat. Vier Jahre später stellen wir fest, dass man keine Alternative gefunden hat und deshalb nochmal das Mietverhältnis um drei Jahre verlängern will. Zur Begründung wird ausgeführt, dass die politischen Prozesse zum Verwaltungszentrum Eggbühl offensichtlich noch nicht abgeschlossen sind und das Eggbühl auch noch nicht bezugsbereit ist. Deshalb steht die vor zwei Jahren erworbene Liegenschaft auch nicht als Alternative zur Verfügung. Es liegt auf der Hand, dass das dringlich erworbene Airgate sich ebenfalls als Alternative aufdrängt. In der damaligen Medienmitteilung war zu lesen, dass das Airgate wegen der Grösse und der flexiblen Nutzbarkeit ideal für die Bedürfnisse der Stadtverwaltung ist. Im Weiteren war dort zu entnehmen, dass die Portfoliostrategie der IMMO zwar die mittelfristige Deckung des Flächenbedarfs sucht, das heisst ab 2026 im Airgate, aber bis zu diesem Zeitpunkt leerstehende Flächen entweder durch die Stadt selber belegt oder bis zur Umnutzung als Verwaltungszentrum durch die Liegenschaftenverwaltung an Dritte vermietet und so kostendeckend bewirtschaftet wird, bis sich das Airgate zum Verwaltungszentrum wandelt. In der Kommission haben wir viel Zeit investiert, um herauszufinden, unter welchen Umständen eine Zwischenlösung im Airgate realisierbar wäre. Ausgangspunkt war die Aussage der IMMO, dass ein Verbleib der Dienstabteilung Sport an der Tödistrasse unter der Berücksichtigung von baulichen Massnahmen fürs Provisorium, neuen Verkabelungen, Umzugskosten und Adressänderung insgesamt günstiger sei als eine Zwischenlösung im Airgate. Nach längerer Diskussion hat sich herausgestellt, dass der Verbleib in der Tödistrasse nur eine relevante Einsparung zur Folge hat, nämlich dass man die Belastung eines zweimaligen Umzugs der betroffenen Dienstabteilung*

spart und den Mitarbeitern erspart. Die Kommissionsminderheit stellt die Belastung des zweimaligen Umzugs nicht in Frage, aber angesichts der Tatsachen, das erstens erhebliche Flächen im Airgate derzeit leerstehen, nämlich rund 4500 m², darunter ein ganzes Geschoss, das der Dienstabteilung Sport mehr als genug Fläche für eine Zwischenlösung bieten könnte. Zweitens, sich offenbar die Vermietung der leerstehenden Flächen als sehr schwierig abzeichnet, zum einen, weil dies befristete und somit unattraktive Mietverträge sind und zum anderen, weil in unmittelbarer Nähe viel Büroraum entsteht. Drittens, der Zustand der Flächen als insgesamt gepflegt, wenn auch leicht demodiert beschrieben wird, aber der Züri-Standard in einem Provisorium mit uneinheitlichen Bodenbelägen einen Abstrich vertragen mag und deshalb die anvisierten Umzugskosten unseres Erachtens auch noch gemässigt werden können. Aus all diesen Gründen lehnt die Kommissionsminderheit die Mietverlängerung ab und fordert den Stadtrat auf, anstatt teure Fremdmieten zu zahlen, auf leerstehende eigene Flächen mit einem vertretbaren Mass an Flexibilität und Komforteinbusse auszuweichen.

Weitere Wortmeldungen:

Stefan Urech (SVP): *Wer im Sommer mit der S-Bahn Richtung Flughafen gefahren ist, hat nach der Station Oerlikon, wenn er rechts aus dem Fenster gesehen hat, den ockerbraunen Bürokoloss gesehen, der mit grossen weissen Lettern mit Airgate angeschrieben ist. Das Gebäude ist 1979 gebaut worden und es ist eines der ältesten Hochhäuser von Zürich. Vor zwei Jahren hat man das Gebäude mit einem dringlichen Beschluss für 128 Millionen Franken gekauft. Es musste absolut zwingend sofort sein und im Stadtratsbeschluss hiess es, dass der Kauf so notwendig ist, weil er zur mittelfristigen Deckung des Raumbedarfs der engeren Verwaltung dringend erforderlich ist. Dabei wurde argumentiert, dass das Gebäude eine hohe Flexibilität zur Erfüllung der unterschiedlichsten Nutzerbedürfnisse bietet und sich die Gebäudetechnik in einem guten Zustand befände. Zurzeit steht etwa die Hälfte des Gebäudes leer. Man darf es erst umbauen, wenn es ein halbes Jahrhundert alt ist. Wir haben monatelang über die Mietverlängerung diskutiert und vorgeschlagen, die sechzig Angestellten des Sportdepartements in einer der leerstehenden Etagen des Airgate unterzubringen. Wir waren erstaunt, als plötzlich die Büroräume nicht mehr in gutem Zustand waren, sondern absolut unzumutbar für die armen Mitarbeiter des Sportamts. Es wurde gesagt, dort könne man keinen normalen Bürobetrieb gewährleisten und die hohe Flexibilität in der Nutzung war auch nicht mehr gegeben. Die widersprüchlichen Aussagen zum Airgate haben sogar Vertreter der FDP und der SP stutzig gemacht, doch sie wollen trotzdem eine Ausnahme machen. Auch die AL ist eingeknickt, trotz ihres Postulats, das die Kündigung der Miete bis heute fordert. Der auf dem Höhepunkt der Immobilienpreise getätigte Kauf des Oerlikoner Lufttors entpuppt sich eher als ein linksideologisches Luftschloss. Ich habe gelernt, dass ein solcher Umzug etwas wahnsinnig Traumatisches für die Angestellten der Stadt ist. Es handelt sich dabei nicht um Werkstätten oder spezielle Einrichtungen, sondern um Angestellte, die das Ticketingsystem des Sportamts betreiben. Man kann umziehen, ohne irgendwelche Boxen zu tragen, denn dies übernimmt eine Umzugsfirma. Am nächsten Tag kann man am neuen Ort anfangen. Ich hoffe, das Luftschloss Airgate kann irgendwann besser genutzt werden,*

wenn man es schon gekauft hat und steht nicht weiterhin zur Hälfte leer.

Andrea Leitner Verhoeven (AL): Dass man es den Mitarbeitern des Sportamts nicht zumuten will, wurde schon mehrfach gesagt. Sie würden nur etwas Ausbaden, was von anderer Stelle her ein Versäumnis darstellt. Wir nennen trotzdem unser dreifaches Aber. Unser Postulat von 2013 sollte ein Zeichen setzen, dass der Gemeinderat sicher nicht mit der Mietverlängerung an der Tödistrasse einverstanden ist. Ausserdem wurde uns auch in der Weisung zum Stadtrichteramt versprochen, dass das VZ Eggbühlstrasse bis Frühling 2018 instand gesetzt sein würde. Das wäre ein gutes Timing gewesen für den Umzug des Sportamts. Warum sich die Planung massiv verzögert hat, ist uns nicht ganz klar geworden. Ausserdem sind der Instandstellungsaufwand und die Kosten massiv unterschätzt worden, das sieht heute alles anders aus. Das Eggbühlgebäude ist uns als Gebäude mit flexibler Rochadefläche angepriesen worden, das wäre auch ideal gewesen für einen Zwischenumzug. Dann hätte das Sportamt nur einmal umziehen müssen und wäre gerade dort geblieben. Punkt zwei: Die Verwaltung hat uns in der Kommission aufgezeigt, dass ein Zwischenumzug ungefähr gleich teuer wäre wie die dreijährige Mietvorzahlung an der Tödistrasse und das stimmt gesamtheitlich gesehen überhaupt nicht. Wenn man bedenkt, wie viele städtische Räumlichkeiten die Stadt unterdessen gekauft hat und jetzt tatsächlich leer stehen. Die Rechnung ist so einfach nicht. Punkt drei: Weil die Kommission auch diesmal keinen Einblick in die Verhandlungsprotokolle bekommen hat, müssen wir annehmen, dass die Stadt nicht den bestmöglichen Vertrag mit der SIAD aushandeln konnte. Sei dies aus der schwachen Position heraus oder aus Unwillen, das können wir nicht beurteilen. Die Miete ist nach wie vor zu hoch für die Räumlichkeiten. Diese sind aus den 50er-Jahren. Ausserdem kann man über Zürich vieles sagen, aber es gibt zurzeit nicht zu wenige Büroräume. Man hätte den Bürozin also vermutlich noch runterhandeln können. Durch die Verschleppung der Eggbühl-Planung hat sich die Verwaltung unter Druck gesetzt und das Sportamt würde, wenn wir heute der Weisung nicht zustimmen, von der SIAD einfach auf die Strasse gestellt, hätte also ab März keine Unterkunft mehr. Auch ein einseitig kündbarer Vertrag lag nicht drin. Der Druck wird sich jetzt auch auf den Gemeinderat auswirken, weil von uns jetzt schon erwartet wird, dass wir die Eggbühlgebäude-Weisung möglichst schnell und ohne grosse Gegenwehr durchwinken.

Reto Vogelbacher (CVP): In der Kommission hat vor allem der Kostenvergleich grosse Diskussionen gegeben. Die GLP hat gesagt, im Airgate seien die Verhältnisse ideal gewesen, es gäbe viel freien Raum. Aber dem ist nicht so. Die Verhältnisse sind dort nicht so ideal. Es gibt dort zum Teil noch Fremdmieter, teilweise hätte das Verzetteln bedeutete und es wären noch bauliche Massnahmen nötig gewesen, von der IT und Infrastruktur her. Dies hätte grosse Kosten verursacht, nur um diese Räume dann zwei Jahre lang zu nutzen. Zum Thema zweimaliger Umzug meinte die SVP, dies könne man dem Personal schon zumuten. In der Privatwirtschaft zügelt man auch viel, aber hier nun wegen zwei Jahren einen zusätzlichen Umzug zuzumuten, ist nicht ideal. Ein Umzug muss sinnvoll sein und nicht einfach, weil wir finden, die müssen jetzt und die sollen. Separate Probleme mit leerem Büroraum per se und Liegenschaftskäufe im Notrecht, die die Stadt tätigt, sind ein Ärgernis, aber bezüglich Personal stimme ich der SVP nicht zu. Die CVP hat dies auch intern sehr pragmatisch angeschaut und wir sind

zum Schluss gekommen, dass wir uns klar für den Antrag des Stadtrats entscheiden.

Patrick Albrecht (FDP): Auch wir sind unzufrieden mit dieser Weisung. Nicht nur wegen deren Inhalt, sondern vielmehr weil sie einem Muster folgt, das sich in letzter Zeit wiederholt. Zuerst kommt es zu kurzfristigen, überstürzten Käufen von Geschäftsliegenschaften, die per Dringlichkeitsbeschluss um das Parlament herum entschieden werden. Dann gibt es jahrelange Verzögerungen aufgrund von Planungsstaus und langsamen Prozessen in der Verwaltung, vielleicht auch seitens des Parlaments. Schlussendlich entstehen daraus jahrelange Leerstände oder die Liegenschaften werden nur teilweise zwischengenutzt und können nicht weitervermietet werden. Wie wir von anderen Liegenschaften wissen, kann dies auch negative Einflüsse haben. Nur durch den Umstand, dass das Airgate zurzeit noch weitervermietet wird, können wir von Glück sagen, dass es kein zweites Koch-Areal ist. Bevor die Stadt tatsächlich in die Liegenschaft einzieht, sind dann noch teure und langwierige Umbauarbeiten nötig, die immer höher sind, als ursprünglich geschätzt. Trotz des Musters sind wir dafür, dass das Sportamt vorübergehend an der Tödistrasse bleiben kann und später direkt umzieht, ohne den zweifachen Umzugsstress. Vergleicht man die Kosten der zwei vorgestellten Optionen, muss man auch aus Sicht des Steuerzahlers sagen, dass beide gleichwertig sind. Nur bei einem eindeutigen Kostenvorteil wäre es aus unserer Sicht sinnvoll gewesen, dass man einen doppelten Umzug ins Auge fasst. Das Sportamt hat eine öffentlich zugängliche Infrastruktur und eine Serverinfrastruktur, die für Kassensysteme von Sportanlagen wie Hallenbäder zur Verfügung steht. Ein weiterer Grund, warum wir das Risiko eines zweimaligen Umzugs nicht eingehen wollten, damit nicht alles abstürzt und schlechte Presse entsteht. Die dezentrale Pflege der Serversysteme ist wieder ein anderes Thema, das könnte man in einer anderen Weisung einmal aufnehmen. Aber hier macht es keinen Sinn, einen doppelten Umzug ins Auge zu fassen. Obwohl wir der Weisung nur sehr widerwillig zustimmen, denken wir, es gibt genügend Gründe, die für den temporären Verbleib an der Tödistrasse sprechen. Wir empfehlen deshalb die Zustimmung der Weisung.

Dr. Christoph Luchsinger (FDP): Die Vorlage wird per Zufall durchkommen. Inhaltlich halten wir die Lösung für die richtige Lösung, weshalb wir dafür stimmen. Aber in der FDP-Fraktion ist die Vorlage nur äusserst knapp durchgekommen, mit Kommentaren, dass dies nicht nochmal akzeptiert würde. Anderen Parteien ist der Kragen geplatzt wegen der Art und Weise, wie die Verwaltung gearbeitet hat, was verständlich ist. Ein Vergleich von Varianten muss fair sein, man muss gleiche Quadratmeterzahlen mit gleichen Quadratmeterzahlen vergleichen. Das Airgate hat in erster Linie mehr Quadratmeter gehabt und wäre deshalb teurer gewesen. Man muss dies trennen von der betriebswirtschaftlich-personalpolitischen Frage, ob man pro Mitarbeiter mehr Platz haben will. Dann setzte man eine Miete fürs Airgate fest, aber das Airgate kann sowieso kaum zwischenvermietet werden. Das heisst, wenn etwas sowieso leer steht und nicht zwischenvermietet werden kann, kann man de facto als Staat die Räume kostenlos nutzen, bis auf die Nebenkosten von 60 Franken pro Quadratmeter, sogar auf einer grösseren Fläche. Und dann wäre das Airgate 140 000 Franken billiger geworden als das Eggbühl. Dass man das buchhalterisch anders einsetzen muss, ist klar. Aber der Gewinn des einen Departements ist der Verlust des anderen Departements und

umgekehrt. Die Verwaltung hat sich geweigert, die Gesamtstadtsicht zu würdigen. Es wäre sinnvoller, wenn der Stadtrat in solchen Situationen einfach sagen würde, dass er nicht will, dass das Personal zweimal umziehen muss. Das ist ein Standpunkt und den verstehen wir. Aber ohne Not Grundvertrauen zu verspielen, verstehen wir nicht. Es wird eine offene Diskussion mit klaren Fakten benötigt, sonst fühlt sich das Parlament nicht ernst genommen. In der Argumentation hat die Verwaltung fast noch alles schlimmer gemacht. Statt die Probleme einzugrenzen und Stellung zu beziehen, sind immer wieder neue Geländekammern aufgemacht worden. Die Ausführungen des Stadtrats waren mehr verwirrend, denn überzeugend.

Thomas Schwendener (SVP): Zweimal Zügeln ist nicht zumutbar, das ist kein Grund. Vor vier Jahren hat man gesagt, wir lassen uns das nicht mehr bieten, man soll nach Lösungen suchen. Als ich in einem Pflegezentrum gearbeitet habe, hiess es, wir haben die Möglichkeit einen Stock zu sanieren und können in dieser Zeit auf den Käferberg ziehen, der nicht behindertengerecht gebaut ist. Wir mussten mit den Patienten für vierzehn Tage dorthin und danach wieder hinunter. Das war eine Stresssituation für die Mitarbeiter und die Bewohner. Jetzt reklamiert man wegen 60 Mitarbeitern, die für zwei Jahre in leerstehende Büroräume zügeln können. Vielleicht gibt es in zwei Jahren eine neue Lösung und sie können nochmals bleiben. Es ist eine Frechheit gegenüber dem Parlament und gegenüber dem Steuerzahler und es ist nicht in Ordnung, wenn wir das immer weiter akzeptieren.

Dr. Mathias Egloff (SP): Ich bin auch für einen Umzug und der Punkt, dies dem Personal nicht zuzumuten, ist für mich absolut entscheidend. Es wurde gesagt, man könne nicht zweimal zügeln, weil man das neue System nicht vorinstallieren kann und man es ablösen muss. Es geht aber eigentlich nur um die Hardware, die Betreuung der wenigen, ein bisschen leistungsfähigeren Computer kann man ohne Weiteres machen, wenn man einmal 2020 umzieht und alles bereits am neuen Ort vorinstalliert und testet. Die Entwicklung der Software ist sichergestellt, es ist sogar eine neue Codebasis erstellt worden.

Gabriele Kisker (Grüne): Natürlich sind wir unzufrieden. Es sollte nicht so laufen. Aber wenn es halt Verzögerungen gibt, dann gibt es Verzögerungen. Und wer will schon von der Tödistrasse ins Airgate umziehen. Es liegt einfach zu sehr ausserhalb. Was mich ärgert ist, dass man sehr viel offenen Raum hat, der nicht genutzt wird und keine Zwischennutzungen ermöglicht werden und das ist bis zum Schluss nicht aufgedeckt worden. Wieso können die leeren Räume nicht genutzt werden für Leute, die für zwei Jahre einen Unterschlupf suchen? Beispielsweise für jemanden, der musiziert. Räume zu haben, wo man richtig laut sein kann und niemanden stört, weil das Haus sowieso halbleer steht. Ich hoffe sehr, dass, wenn das Airgate noch weiter leersteht, man endlich dort sinnvolle Zwischennutzungen findet.

Stefan Urech (SVP): Man hat erfahren, wie man es nicht machen soll und wir haben ganz viele rügende Worte gehört. Hat man wirklich das Gefühl, dass die rügenden Worte irgendetwas bringen, wenn nie eine Tat darauf folgt? Man muss auch mal den Mut haben, um Nein zu sagen. Wenn man immer Drohungen ausspricht und nie etwas

durchzieht, hat man am Schluss jemanden, der nicht mehr zuhört. Wenn man den Mut gehabt hätte, der Mietverlängerung nicht mehr zuzustimmen, wäre dies sicher ohne Probleme gegangen und niemand hätte ein Umzugstrauma davongetragen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: *Ich nehme die Kritik entgegen und möchte mit keiner Mietverlängerung mehr in den Gemeinderat gelangen. Wer zurückschaut, hat vielleicht gemerkt, dass die Kadenz von Mietverlängerungen radikal abgenommen hat. Der Grundsatz gilt, dass es keine Mietverlängerungen mehr gibt, sondern dass die Mietverhältnisse abgelöst werden. Deshalb hoffe ich, dass der Entscheid des Gemeinderats vor allem ein Entscheid für das Sportamt ist. Der neue Verwaltungsschwerpunkt im Stadtnorden, der nicht ganz so ausserhalb ist wie dargestellt, wurde aus dem Gemeinderat auch mit dem Fokus auf Zürich-Nord postuliert. Wir haben also ein gemeinsames Anliegen. Städtische Nutzungen sollen nicht mehr in Fremdmieten sein, man soll diese möglichst schnell aufgeben. Aus diesem Grund müssen wir Liegenschaften haben, mit denen wir die Fläche bereitstellen können, wie das im Eggbühl und im Airgate der Fall ist. Es gibt eine Informationslücke bezüglich der Umsetzungsstrategie, wie man die Flächen für die Verwaltung nutzen will und in welcher Kadenz. Diese liegt aber vor. Die Eggbühlstrasse wurde primär als Rochadegebäude gekauft. Es hat sich gezeigt, dass wir dort definitive Nutzungen haben werden, die einen stärkeren Eingriff ins Gebäude notwendig machen. Es wird eine vertiefere Planung benötigt, wenn man ein solches Gebäude für definitive Nutzungen, beispielsweise für eine Schulzahnklinik oder ein Labor des Umwelt- und Gesundheitsamts, einrichten will. Dies ist der primäre Grund für die Verzögerung und dies hat auch die Mietverlängerung an der Tödistrasse notwendig gemacht. Man hat in punkto Miete in dem Marktumfeld verhandelt und bei der Vermieterin hätte man vielleicht mehr erreichen können. In dieser speziellen Situation jedoch wahrscheinlich nicht, weil wir in einem Momentum gewesen sind, indem wir auf die Mietverlängerung angewiesen waren. Man hat also das herausgeholt, was herauszuholen war, es ist eine kleine Mietminderung. Das zeigt eine weitere Schwierigkeit von Fremdmieten auf, wenn solche Situationen entstehen, die das Ablösen von Fremdmieten für definitive Nutzungen vorantreibt. Es sind Alternativen geprüft worden, nicht erst im Laufe der Kommissionsarbeit. Auch die Airgate-Lösung hat man geprüft, sonst hätte man die Zahlen gar nicht so schnell vorlegen können. Man hat es auch ernsthaft in Betracht gezogen, dass man Airgate als eine Zwischenlösung ansieht, aber aus anderen Gründen macht es keinen Sinn. Dies betrifft primär die Zumutbarkeit für die Mitarbeiter, aber auch die Führungsverantwortung eines Sportamts mit einer hohen Dienstleistungsqualität für unsere Bevölkerung. Und so ist die Verlängerung des Mietverhältnisses an der Tödistrasse doch die bessere Variante. Es hiess, wir hätten dies direkt am Anfang so kommunizieren sollen. Der Regelablauf ist so, dass man den Vorschlag von Seiten Stadtrat und Verwaltung vorstellt, dann stellt man in der Kommission die Fragen dazu. Man hat die Antworten geliefert, vielleicht nicht in der gewünschten Kadenz, Geschwindigkeit oder Gesamtheit, wie dies gewünscht worden ist. Wir haben das Geschäft auf Herz und Nieren geprüft, wie das bei Immobiliengeschäften eigentlich immer der Fall ist. Es wurde behauptet, dass bei einer*

Zwischennutzung im Airgate die Mietkosten eigentlich gar nicht existieren oder nur auf dem Papier. Das entspricht aber nicht der Rechnungspraxis. Auch das kantonale Gemeindeamt empfiehlt, das Leistungen, die man an Dritte erbringen kann, das wäre in diesem Fall so, zwischen städtischen Dienstabteilungen über die Ertrags- und Aufwandkonti verrechnet. Weil die Liegenschaftenverwaltung in dem Sinne mit dem Geld arbeitet, das sie einnimmt, ist das ein anderer Fall, als wenn dieses von einem Papier aufs andere wandert. Wir setzen die kantonale Empfehlung so um und es ist durchaus möglich, dass dies mit der Umsetzung des Harmonisierten Rechnungslegungsmodell 2 (HRM 2) auch zum Standard werden wird. Die Kosten wären wieder ein wenig zugunsten des Airgate gefallen, doch der wichtigste Grund war für uns, den zweimaligen Umzug nicht zu provozieren. Wir suchen optimale Belegungen, das benötigt oft Zeit für die Planung, den Kauf und die Belegung. Mietverträge haben Laufzeiten, Planungen und Käufe passen nicht immer optimal zueinander. Wir können dieses Problem nicht ganz aus der Welt schaffen, wir können es soweit wie möglich vermeiden. Am Ende zählt das Resultat und die Weisung Eggbühl liegt jetzt im Gemeinderat. Auch dazu werden wir intensiv diskutieren und ich werde alles daran setzen, die Fakten so transparent wie möglich zu präsentieren. Es ist eine Schlüsselweisung für die Ablösung von Fremdmietverhältnissen und man wird sehen, dass man kurzfristig etwas investieren muss, damit man langfristig eine effiziente und günstige Lösung hat. Eggbühl und Airgate werden, auch mit der räumlichen Nähe im Zentrum von Zürich-Nord, langfristig gesehen sehr gute Lösungen für die Stadt beinhalten.

Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

Mehrheit:	Marco Denoth (SP), Referent; Vizepräsident Patrick Hadi Huber (SP), Patrick Albrecht (FDP), Dr. Mathias Egloff (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Ursula Näf (SP), Michail Schiwow (AL) i. V. von Andrea Leitner Verhoeven (AL), Reto Vogelbacher (CVP)
Minderheit:	Sven Sobernheim (GLP) i. V. von Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Christoph Marty (SVP), Stefan Urech (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 88 gegen 34 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

9 / 9

Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der SIAT Immobilien AG, vertreten durch Wincasa AG, Reitergasse 9, 8004 Zürich, einen Nachtrag zur Verlängerung der Mietverträge über 877 m² Büro- und 180 m² Lagerflächen an der Tödistrasse 48, 8002 Zürich, vom 1. April 2018 bis 31. März 2021 abzuschliessen. Der jährliche indexierte Nettomietzins beträgt Fr. 416 250.– zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 15 206.–.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 30. August 2017 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 29. September 2017)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat