

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 182. Ratssitzung vom 10. Juli 2013

4143. 2013/177

Weisung vom 22.05.2013:

Immobilien-Bewirtschaftung, Geschäfts- und Wohnhaus Schwamendingenstrasse 10, Mietverlängerung für das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 11

Antrag des Stadtrats

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt,
 - a. das bisherige Mietverhältnis mit der Avadis Anlagestiftung, Baden, vertreten durch die Privera AG, Husacherstrasse 3, 8304 Wallisellen, über 1001 m² Büro- und 200 m² Lagerflächen sowie vier Einstellplätze für das Stadtammann- und Betreibungsamt Kreis 11, das Friedensrichteramt Kreise 11 und 12 sowie das Sekretariat der Musikschule Konservatorium Zürich für den Schulkreis Schwamendingen in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich, ab 1. Oktober 2013 für eine feste Dauer von fünf Jahren (und mit einer «unechten» Option für weitere fünf Jahre) zu einer indexierten Gesamtnettomiete von Fr. 324 940.– zuzüglich Nebenkosten (Basisindex: 103,0 Punkte, Stand: Dezember 2012) bzw. ab 1. Oktober 2015 von Fr. 344 960.– zuzüglich Nebenkosten zu verlängern; und
 - b. den Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 20. März 2003 abzuschliessen und dadurch die Nebenobjekte (200 m² Lagerflächen sowie vier Einstellplätze) in den Hauptmietvertrag zu integrieren.
2. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird weiter ermächtigt, im Bedarfsfall die «unechte» Option zur Verlängerung des Mietvertrags ab 1. Oktober 2018 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 50 000.– auszuüben.

Referent zur Vorstellung der Weisung:

Mario Mariani (CVP): *Beantragt wird eine Verlängerung des im September 2013 endenden Mietvertrags für die Schwamendingerstrasse 10 in Oerlikon. In diesem Gebäude befinden sich Stadtammann-, Betreibungs- und Friedensrichteramt des Kreises 11. Es geht um eine Verlängerung von fünf Jahren, um die Einlösung einer sogenannt «unechten» Option. Der Mietzins betrug bisher 215 000 Franken pro Jahr. Neu beläuft er sich auf rund 345 000 Franken. Die Stadt geht auf diesen massiven Aufschlag ein, weil keine zentral gelegene, vernünftige Alternative vorhanden ist. Die Ämter sollen gut erreichbar sein. Für die nächsten zwei Jahre konnte ein reduzierter Mietzins von 324 000 Franken*

ausgehandelt werden. Der Mietzins ist zwar hoch, aber nicht überrissen. 2003 hat die Stadt rund 1,4 Millionen Franken investiert. An einem neuen Standort müsste wieder viel Geld investiert werden. Diese Kosten kann man auch in den Mietzins der aktuellen Liegenschaft investieren.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Patrick Hadi Huber (SP): Zur Dispositivziffer 2: Wir entscheiden heute, ob der Stadtrat die Räumlichkeiten nach fünf Jahren bei einer Mieterhöhung von maximal 50 000 Franken wieder mieten kann. Wird die Ziffer gestrichen, würde das Thema in fünf Jahren nochmals im Rat behandelt. Wir wissen noch nicht, wie sich die Mieten entwickeln. Man hat bereits in den Ausbau der Räumlichkeiten investiert. Wenn sich in der Umgebung weiterhin keine geeignete Alternative finden lässt, muss der erhöhte Mietpreis als Möglichkeit akzeptiert werden. Ein Kreisbüro sollte zentral gelegen sein. Die SP unterstützt aber das Begleitpostulat zur Prüfung von kostengünstigeren Standorten. Der Stadtrat sollte unserer Meinung nach bereits jetzt prüfen, ob es andere Möglichkeiten gibt. Die Dispositivziffer muss jedoch nicht zwangsläufig gestrichen werden.

Thomas Schwendener (SVP): Unserer Meinung nach sollte die Dispositivziffer 2 gestrichen werden. Wir wollen die «unechte» Option ausgeschlossen haben. Das Thema soll in fünf Jahren nochmals diskutiert werden. Ob der Mietzins steigt oder sinkt, spielt keine Rolle. Wir unterstützen das nachfolgende Begleitpostulat. Der Stadtrat soll nicht nur Möglichkeiten überprüfen, er soll auch handeln. Warum muss der Standort zwingend zentral gelegen sein? Anbindungen an den öffentlichen Verkehr sind überall vorhanden. Die Verwaltung dieser Liegenschaft spielt mit der Stadtverwaltung ein Spiel. Die Stadt muss sich wehren.

Weitere Wortmeldungen:

Michael Baumer (FDP): Es sprechen einige Gründe für die Weisung, insbesondere auch die Investitionskosten. Die Mieterhöhung wurde sehr kurzfristig kommuniziert. Man hätte in dieser kurzen Zeit keine vernünftige Alternative finden können. Mindestens die ÖV-Anbindung muss vernünftig sein. Es gibt Alternativen zum heutigen Standort, diese sind aber nicht so kurzfristig erreichbar. Die fünf Jahre sollen zur Überprüfung von Alternativen genutzt werden. Deshalb werden wir das nachfolgende Postulat unterstützen. Auch sind wir dafür, dass die Dispositivziffer 2 gestrichen wird. Es geht nicht darum, dass man die «unechte» Option aus dem Vertrag streicht. Wir wollen, dass das Postulat geprüft wird. Sollten sich keine Alternativen ergeben, möchten wir das Thema aber nochmals im Gemeinderat diskutieren können.

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP): Eines der grössten Risiken der Fremdmiete ist die Unvorhersehbarkeit von Mietzinserhöhungen. Das Beispiel hier zeigt, wie man dazu gezwungen ist, die Erhöhungen zu akzeptieren. Wichtige Faktoren wie Standortgebundenheit, getätigte Ausgaben beim Einzug, die noch nicht abgeschrieben sind, und Kos-

ten für den Umzug machen unter dem Strich eine Verlängerung des Vertrags trotz der erheblichen Erhöhung sinnvoll. Wir unterstützen deshalb die Weisung und lehnen den Antrag zur Streichung der «unechten» Option ab. Zwar sind auch wir daran interessiert, dass ein Ersatz gefunden wird, doch für uns steht die konkrete Prüfung von Alternativen im Vordergrund. Sie ist stärker zu gewichten als die forcierte Weiterberatung dieses Geschäfts in der Kommission. Das Geschäft kann auch ohne die Streichung der Dispositivziffer 2 beraten werden. Zudem sollte die Berücksichtigung der Gesamtkosten ein Alltagsgeschäft der Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich (IMMO) bleiben. Die bewusste Einschränkung mit den 50 000 Franken bringt einen gewissen Spielraum. Damit kann die IMMO unter Berücksichtigung der Gesamtkosten abschätzen, ob die Mietverlängerung angebracht ist oder nicht.

Alecs Recher (AL): Der Mietvertrag läuft bald aus. Gleichzeitig wurde der Betrag der Miete massiv erhöht. Wir haben zu spät reagiert. Der massive Anstieg war absehbar. Wir hätten nicht so lange verhandeln und den Kredit erst in allerletzter Sekunde im Gemeinderat einholen sollen. Offenbar wurde nicht genügend nach Alternativen gesucht. Gemäss Vertrag wäre die Option zudem gar nicht mehr offen. Man hätte sich dazu spätestens vor einem Jahr einigen müssen. Trotz des befristeten Vertrags wurden sehr hohe Investitionen getätigt. Wir haben selber eine Situation geschaffen, in der wir nur noch zustimmen können, denn innerhalb von drei Monaten finden wir kein anderes Objekt. Es ist undemokratisch, den Gemeinderat unter einen solchen Zugzwang zu setzen. Der Stadtrat sollte bei der IMMO einmal etwas genauer hinsehen. Wir verlangen schon länger eine umfassende Strategie. Diese wäre dringend nötig. Zum Antrag zur Streichung der Dispositivziffer 2 und zum nachfolgenden Postulat: Gibt man dem Stadtrat die Kompetenz, die «unechte» Option zu wählen, warum soll er dann noch motiviert sein, das Postulat zu erfüllen? Wenn man das Postulat wirklich unterstützen möchte, müsste man die Dispositivziffer 2 streichen.

Mario Mariani (CVP): Auch wir sind der Meinung, dass es eine Immobilienstrategie braucht. Die CVP wird den Streichungsantrag der SVP aber nicht unterstützen. Der Gemeinderat soll sich auf wesentliche Dinge beschränken, die Frage ist strategisch nicht so wichtig. Das Postulat werden wir unterstützen.

Thomas Schwendener (SVP): Die IMMO handelte dieses Mal früh genug. Die Liegenschaftsverwaltung Privera AG ist auf äusserst verwerfliche Art vorgegangen. Wer die Firma kennt, weiss, wie sie handelt. Mit einer solchen Firma möchte man nichts zu tun haben. Die Dispositivziffer 2 sollte gestrichen werden, alles andere wäre unglaubwürdig. Wir haben schon seit längerer Zeit eine Portfoliostrategie verlangt, damit der Gemeinderat eine Gesamtübersicht erhält. Nach fünf Jahren wird man wieder gleich argumentieren wie heute. Dann sind wir wieder am selben Punkt angelangt.

Niklaus Scherr (AL): Hier liegt ein klassisches Beispiel eines Knebelvertrags vor. Man sollte dem Vermieter nach fünf Jahren auf keinen Fall noch 50 000 Franken mehr zubilligen. Man wird vermutlich erneut investieren und dann muss man diese Investitionen

wieder amortisieren. Es gibt durchaus öffentliche Areale, die zu Verfügung stehen könnten, so etwa am Bahnhof Oerlikon ein Areal an der Wattstrasse. Die Stadt investiert 150 Millionen Franken in Oerlikon mit den Unterführungen, der Kanton 677 Millionen Franken in die Durchmesserlinie mit der Vergrösserung des Bahnhofs Oerlikon. Da ist es nur logisch, dass die Preise explodieren. Wenn die Stadt so viel Geld für die Aufwertung eines Standorts ausgibt, muss sie auch Standortsicherung über ihr Eigentum und nicht über Fremdeigentum machen. Im Zentrum Oerlikon muss es einen Standort geben, an dem die Stadt 2020 ein eigenes Gebäude hat, in dem sie zentrale Nutzungen unterbringen kann.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt: Die Miete war während zehn Jahren verhältnismässig günstig. Die Mietverträge sind nicht befriedigend, aber wir kommen zu keinem anderen Vertrag. Die Option wurde vor einem Jahr ausgeübt, wir wurden aber hingehalten, bis die Offerten kamen. Dann begannen die Verhandlungen. Wir haben hier standortgebundene Institutionen, die an einem zentralen Ort untergebracht sein müssen. Das Postulat trifft sich mit unseren strategischen Überlegungen. Es ist nicht so, dass für die Verwaltungstätigkeiten keine Portfoliostrategie existieren würde. Dort ist durchaus auch der Grundsatz enthalten, dass man eigene Verwaltungszentren schafft. Dieser Grundsatz wurde eine Weile nicht mehr weiterverfolgt, doch wir brauchen neue Verwaltungsflächen in unserem Eigentum, damit wir aus derartigen Mietverhältnissen herauskommen. Man könnte durchaus auch das Grundstück an der Wattstrasse in Betracht ziehen. Das Postulat sagt klar, wo die Wege hinführen sollen. Nichtsdestotrotz brauchen die Institutionen für die nächsten Jahre ein Dach über dem Kopf.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Streichung der Dispositivziffer 2.

Mehrheit:	Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit:	Thomas Schwendener (SVP), Referent; Ruggero Tomezzoli (SVP)
Enthaltung:	Präsident Mario Mariani (CVP), Michael Baumer (FDP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Alecs Recher (AL), Heinz F. Steger (FDP)
Abwesend:	Duri Beer (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 70 gegen 45 Stimmen zu.

5 / 6

Schlussabstimmung über die Dispositivziffern 1–2

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zu den Dispositivziffern 1–2.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung der Dispositivziffern 1–2.

Mehrheit:	Präsident Mario Mariani (CVP), Referent; Vizepräsidentin Gabriela Rothenfluh (SP), Michael Baumer (FDP), Patrick Hadi Huber (SP), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Heinz F. Steger (FDP), Eva-Maria Würth (SP)
Minderheit:	Thomas Schwendener (SVP), Referent; Alecs Recher (AL), Ruggero Tomezzoli (SVP)
Enthaltung:	Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne)
Abwesend:	Duri Beer (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 84 gegen 30 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt,
 - a. das bisherige Mietverhältnis mit der Avadis Anlagestiftung, Baden, vertreten durch die Privera AG, Husacherstrasse 3, 8304 Wallisellen, über 1001 m² Büro- und 200 m² Lagerflächen sowie vier Einstellplätze für das Stadtammann- und Betriebsamt Kreis 11, das Friedensrichteramt Kreise 11 und 12 sowie das Sekretariat der Musikschule Konservatorium Zürich für den Schulkreis Schwamendingen in der Liegenschaft Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich, ab 1. Oktober 2013 für eine feste Dauer von fünf Jahren (und mit einer «unechten» Option für weitere fünf Jahre) zu einer indexierten Gesamtnettomiete von Fr. 324 940.– zuzüglich Nebenkosten (Basisindex: 103,0 Punkte, Stand: Dezember 2012) bzw. ab 1. Oktober 2015 von Fr. 344 960.– zuzüglich Nebenkosten zu verlängern; und
 - b. den Nachtrag Nr. 2 zum Mietvertrag vom 20. März 2003 abzuschliessen und dadurch die Nebenobjekte (200 m² Lagerflächen sowie vier Einstellplätze) in den Hauptmietvertrag zu integrieren.
2. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird weiter ermächtigt, im Bedarfsfall die «unechte» Option zur Verlängerung des Mietvertrags ab 1. Oktober 2018 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 50 000.– auszuüben.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 17. Juli 2013 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 16. August 2013)

6 / 6

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat