



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 19. April 2023

GR Nr. 2023/202

Immobilien Stadt Zürich, Rütistrasse 17/19, Schlieren, Verlängerung Mietvertrag, neue wiederkehrende Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

In der Gewerbeliegenschaft Rütistrasse 17/19 in Schlieren mietet die Stadt seit 2010 Flächen von rund 3900 m² für Lager und Werkstätten. Der Mietvertrag läuft Ende September 2025 aus und soll, da Flächen dieser Art und in diesem Umfang im städtischen Portfolio fehlen, verlängert werden. Dem Gemeinderat werden zu diesem Zweck neue wiederkehrende Ausgaben von Fr. 577 620.– (jährlicher Nettomietzins) beantragt.

2. Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 758 bewilligte der Gemeinderat am 17. November 2010 einen Mietzins von jährlich Fr. 599 420.– sowie einen Baukredit von Fr. 633 000.– für die Miete und den Ausbau von Flächen für die Stadtverwaltung an der Rütistrasse 17/19 in Schlieren (GR Nr. 2010/332). Die bei der Immorüti AG gemieteten Flächen (rund 3900 m² Lager-, Gewerbe- und Büroflächen) wurden nötig, weil Räume an der Hagenholzstrasse 104/106 in Oerlikon, die dazumal vom Service-Center von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) belegt wurden, der Wohnsiedlung der Baugenossenschaft «Mehr als Wohnen» wichen. Mit der Miete konnte gleichzeitig diversen Raumbegehren von städtischen Dienstabteilungen entsprochen und der von der IMMO genutzte Lagerraum an der Duttweilerstrasse 1/3 freigespielt werden.

Das Mietobjekt Rütistrasse 17/19 befindet sich auf einem städtischen Baurechtsareal (Kat. Nr. BR 9745, Baurecht bis 2048) im Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich.

Heute sind an der Rütistrasse untergebracht:

- das Service-Center Technik+Material, das sich um Maschinen- und Gerätedienste kümmert, d. h. Beschaffung, Ersatz, Unterhalt und Reparaturen für die Hausdienste und die Reinigung der Gebäude im Portfolio der IMMO, sowie um Materialdienste für Hausdienst und Reinigung in den Kategorien chemisch-technische Reinigungs- und Pflegeprodukte, Betriebseinrichtungen und -material sowie Arbeitskleidung für Verwaltung und Schulen,
- die Grundreinigung-Teams der Gebäudereinigung mit ihren drei Servicefahrzeugen, die jede Woche ihr Material retablieren und die Reinigung und den Unterhalt ihrer Spezialmaschinen/-Geräte vor Ort erledigen,
- die Fachstelle Instandhaltung und Intervention, die die Instandhaltung und Intervention für die gebäudetechnischen Anlagen (Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen) von rund 1800 Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der IMMO wahrnimmt, die entsprechenden Wartungs- und Instandhaltungsverträge für gebäudetechnische Anlagen bewirtschaftet und Energieträger für die städtischen Dienstabteilungen (Strom, Wasser, Heizöl, Gas usw.) beschafft, und



2/4

- der Serverraum der Abteilung Gebäudetechnik, Sicherheit und Betrieb der IMMO (u. a. für Gebäudeleitsysteme).

Die Mietflächen sind, da stadteigene Lagerflächen in diesem Umfang fehlen, weiterhin erforderlich. Mehrere Vorteile sind mit einer Verlängerung des Mietverhältnisses verbunden:

- Der Standort ist zwar etwas peripher gelegen, jedoch verkehrstechnisch gut erschlossen.
- Die Räume eignen sich bestens für die gemischte Nutzung aus Büro, Werkstätten und Lager. Das Gebäude verfügt über die notwendige Erdgeschossfläche sowie genügend Rampen und Hebebühnen, auch sind Unter- und Obergeschosse mit einem Warenlift erschlossen.
- Der Nettomietzins basiert auf einer Berechnung mit einem Mietzins von Fr. 100.– bis 165.– pro m² und Jahr für die Nutzung vom Untergeschoss bis 1. Obergeschoss und liegt im Rahmen der gegenwärtigen Marktangebote. In der Mietwertbeurteilung der Schätzungskommission vom 7. Dezember 2022 (GV-Nr. 61/2022) ergab die Auswertung aktueller Angebote von Büroflächen bzw. Gewerbeflächen in Schlieren für vergleichbare Objekte einen Median von etwa Fr. 190.– bzw. 140.– pro m² und Jahr. Die Internet-Angebote für reine Lagerflächen befinden sich im Bereich von rund 120.– pro m² und Jahr.
- Vor der Nutzung durch die Stadt wurden gemäss der Kreditbewilligung von 2010 (GR Nr. 2010/332) u. a. Investitionen für den Einbau eines Serverraums getätigt. In diesem Raum befinden sich Server für die Gebäudeleitsysteme der Gebäude im IMMO-Portfolio und für die Video- und Zutrittskontrolle. Diese Serveranlagen müssen jederzeit frei zugänglich sein und sind deshalb bewusst nicht im Rechenzentrum von Organisation und Informatik Zürich untergebracht. Andere passende Serverräume, die gekühlt und gesichert sein müssen, gibt es im städtischen Liegenschaftensportfolio nicht, sondern müssten mit entsprechenden finanziellen Mitteln in einer anderen Mietliegenschaft wieder eingebaut werden.

3. Mietvertrag

Der 2010 in Kraft getretene Mietvertrag mit der Vermieterin Immorüti AG, 8700 Küsnacht, ist grundsätzlich unbefristet, aber mit einer Mindestlaufdauer bis 30. September 2025, abgeschlossen. Die Stadt hat die Möglichkeit, bis 31. März 2024 mit einer weiteren (echten) Option die Mindestmietdauer um weitere fünf Jahre, d. h. bis 30. September 2030, zu verlängern. Folgende Büro-, Gewerbe- und Lagerflächen sowie Aussen- und Einstellplätze im Erd-, Zwischen-, 1. Ober- und Untergeschoss werden an der Rütistrasse 17/19 angemietet:

Geschoss	Flächenart	Fläche m ²	Nettomiete Fr./m ² /Jahr	Nettomiete Fr./Jahr	Festlaufzeit
1. OG	Büroflächen	806	165	132 990	30.09.2025
ZG	Büroflächen/Lagerflächen	1812	130	235 560	
EG	Büro, Gewerbe- und Archivflächen	768	140	107 520	
EG	Aussenfläche	287	60	17 650	
EG	Parkplätze	5 St.	–	4 800	
UG	Lager (beheizt)	521	100	52 100	
1. UG	Einstellplätze	18 Stk.	–	27 000	
Gesamttotal				577 620	



3/4

Die Nettomiete reduziert sich im Vergleich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 2010 von Fr. 599 420.– um rund Fr. 20 000.–. Grund: Im Verlaufe des Mietverhältnisses wurde der Bestand der Innen-Parkplätze (Einstellplätze) von 27 auf 18 Stück reduziert und der Mietzins pro Parkplatz gesenkt.

Die Nettomiete kann zu 100 Prozent den Veränderungen des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden und basiert unverändert auf dem Indexstand vom April 2010 bei 104.7 Punkten (Basisjahr 2005 = 100 Punkte). Eine Anpassung an den aktuellen Indexstand (108.4 Punkte, März 2023, Basis 2005) würde eine Erhöhung von 3,53 Prozent bzw. Fr. 20 412.55 pro Jahr bedeuten.

Die Stadt hat zusätzlich zum Nettomietzins die anteilmässig auf das Mietobjekt entfallenden Nebenkosten (Heizung, Allgemiestrom, Treppen- und Parkhaushausreinigung, Schneeräumung, Hauswartung, Liftabonnemente, Serviceabonnemente für Tore, Anpassrampen und Scherenhebebühne, Wasser- und Abwassergebühren) zu bezahlen.

Der unbefristete Mietvertrag wird mit einer Mindestlaufdauer von fünf Jahren bis zum 30. September 2030 verlängert. Er kann mit einer Frist von 12 Monaten jeweils auf Ende März / Ende Juni / Ende September gekündigt werden. Der Stadt hat das Recht, durch einseitige Erklärung (echte) Option die Mindestvertragsdauer um einmal fünf Jahre (bis 30. September 2035) zu verlängern. Trifft die Erklärung zu spät oder gar nicht ein, wird Verzicht auf Ausübung der Option angenommen und der Vertrag läuft unbefristet weiter. Es gelten fortan die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine.

Aufgrund der bereits über 10-jährigen Laufzeit besteht keine Rückbauverpflichtung mehr.

Der Mietvertrag bzw. die Verlängerung kann auf Kosten der Stadt im Grundbuch vorgemerkt werden.

4. Budgetnachweis und Finanzierung

Die Mietausgaben werden ab 2025 ordentlich budgetiert. Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 enthalten.

Der Gemeinderat beschliesst gemäss Art. 59 lit. e Gemeindeordnung (AS 101.100) über neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 200 000.– bis Fr. 2 000 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft.



4/4

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Verlängerung der Miete an der Rütistrasse 17/19, 8952 Schlieren, ab 1. Oktober 2025 werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 577 620.– bewilligt (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: April 2010 mit 104.7 Punkten, Basis 2005).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti