



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 20. März 2024

GR Nr. 2024/115

Immobilien Stadt Zürich, Hardturmstrasse 161, Mietverlängerung, neue wiederkehrende Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Im Geschäftshaus Hardturmstrasse 161 mietet die Stadt seit 2010 Flächen für die Lagerung von Schul- und Verwaltungsmobiliar. Mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 710/2018 bewilligte der Stadtrat die Verlängerung des Mietverhältnisses bis 2025. Da der Bedarf für zweckmässige Lager Räume weiterhin besteht, soll das Mietverhältnis erneut verlängert werden. Der Mietzins beträgt jährlich Fr. 251 181.–.

2. Ausgangslage

Bis 2010 wurde das Schul- und Verwaltungsmobiliar der Stadt an der Duttweilerstrasse 1/3 und 5 sowie an verschiedenen kleineren und teilweise ungeeigneten Standorten auf dem ganzen Stadtgebiet verteilt gelagert. Bei diesem dezentralen Modell mussten Abstriche bei der Effizienz der Lagerbewirtschaftung gemacht werden. Auch konnte der Bedarf von Dienstabteilungen für Archive und Sammlungen nicht zufriedenstellend gedeckt werden, da nicht genügend Flächen vorhanden waren. Deshalb werden seit April 2010 Gewerbe- und Lagerflächen und seit April 2016 zudem ein Aussenparkplatz an der Hardturmstrasse 161 gemietet (STRB Nr. 471/2010), um Schul- und Verwaltungsmobiliar unterzubringen. Bei Bauprojekten wird das Mobiliar zwar grösstenteils direkt vom Hersteller an den entsprechenden Standort geliefert. Bei Objekträumungen und Mobiliarrücknahmen, z. B. aufgrund von Instandsetzungsprojekten, gelangt sämtliches Mobiliar zur Instandstellung und für Unterhaltsarbeiten in das zentrale Lager an der Hardturmstrasse. Durch diese Mobiliarbewirtschaftung kann eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft betrieben werden und das Mobiliar erneut eingesetzt werden (damit erhöht sich die Einsatzdauer des Mobiliars auf 25 Jahre). Weiterhin ermöglicht die Einlagerung eines Teils dieses Mobiliars die Nachlieferung bzw. Ergänzung des Mobiliars in bestehenden Objekten und Projekten. Für die nachhaltige Mobiliarbewirtschaftung ist ein zentrales Lager daher unumgänglich.

Diese Miete wurde bisher zweimal um je fünf Jahre bis März 2025 verlängert (STRB Nr. 710/2018) und soll fortgeführt werden. Denn die Raumstruktur des Geschäftshauses Hardturmstrasse 161 eignet sich sehr gut für die Lagerung, Aufbereitung, Reparatur und Bereitstellung/Kommissionierung von Mobiliar. So verfügt das Gebäude u. a. über zwei Rampen und zwei direkte Warenlifte sowie einen gedeckten Lastwagenport. Ausserdem ist es verkehrstechnisch ideal erschlossen, was für die An- und Auslieferung zentral ist. Von der Hardturmstrasse 161 aus können alle Schul- und Verwaltungsbauten der Stadt einfach beliefert werden.

Es wurden auch andere Möglichkeiten für ein Mobiliarlager geprüft. Die vorhandenen stadteigenen Lagerflächen haben sich jedoch als ungeeignet erwiesen. Die beiden Liegenschaften



Eggbühl und Airgate, die 2015 von der Stadt erworben wurden, verfügen zwar über viel Lagerfläche. Die im Airgate-Gebäude vorhandenen Flächen sind jedoch langfristig (bis 2030) an Dritte vermietet und deshalb nicht verfügbar. Danach soll das Gebäude voraussichtlich bis etwa 2034 instandgesetzt werden. Und das Verwaltungszentrum Eggbühl verfügt nicht über die notwendige Infrastruktur für Anlieferung und Logistik. Dessen Lagerflächen eignen sich vor Allem für Archivzwecke und Lagerungen mit tiefer Bewirtschaftung. Alternative stadteigene Flächen im notwendigen Umfang und an vergleichbar zentraler Lage sind nicht vorhanden. Und der Plan, mittelfristig ein zentrales Geschäfts- und Lagergebäude zu bauen, wurde verworfen. Einerseits sind keine für ein solches Bauprojekt notwendigen Landressourcen verfügbar. Andererseits wurde dort, wo Flächen verfügbar waren, der Bedarf von Polizei, Schulen und Verwaltung prioritär bedient. Ausserdem zeichnet sich die aktuelle Mietlösung im Vergleich mit einem Neubau durch ihre Wirtschaftlichkeit aus. Auch eine Verschiebung des Lagers an einen Mietstandort ausserhalb der Stadt ist vor dem Hintergrund des grösseren Bewirtschaftungsaufwands und der dadurch verminderten Wirtschaftlichkeit nicht zielführend. Deshalb sind die Mietflächen an der Hardturmstrasse 161 weiterhin erforderlich.

3. Miete

Der Nettomietzins setzt sich ab 1. April 2025 wie folgt zusammen:

Geschoss	Nutzungsart	Fläche m ²	Preis m ² /Jahr	Total Fr. /Jahr
EG	Gewerbe	276	190	52 440
1. UG	Lager	2228	80	178 240
EG	Parkplatz	1 Stk.		1680
TOTAL exkl. MWST				232 360
MWST 8,1 %				18 821
TOTAL inkl. MWST				251 181

Dazu kommen Nebenkosten von Fr. 39 483.50. Der Mietzins kann wie bisher jährlich zu 100 Prozent den Veränderungen des Landesindexes der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden (Preisstand: 31. Dezember 2023).

Das optierte Mietverhältnis wird ab dem 1. April 2025 um fünf Jahre verlängert und endet auf den 31. März 2030, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Diese Option ist bis spätestens am 30. September 2024 auszuüben. Die Stadt hat das einmalige Recht, den Mietvertrag während der festen Laufzeit mit einer Frist zum Voraus von 12 Monaten per 31. März 2028 zu kündigen. Des Weiteren wird der Stadt eine echte Verlängerungsoption um fünf Jahre, bis 31. März 2035 gewährt. Von der politischen Absicht her ist das Mietverhältnis auf Dauer ausgelegt.

Die Stadt ist bei einem späteren Auszug verpflichtet, das Mietobjekt im angetretenen Zustand zurückzugeben (geschätzte Rückbaukosten etwa Fr. 50 000.–).

Mit der vorliegenden Verlängerung geht auch eine Mietzinserhöhung einher. Der bisherige Mietzins lag bei Fr. 196 315.15 (Preisstand: 31. Dezember 2023, Fr. 206 295.–). Die Erhöhung der Miete rührt daher, dass der Mietzins bei den beiden bisherigen Vertragsverlängerungen



3/3

nicht an den Markt angepasst wurde. Die Vermieterin möchte nun die Möglichkeit nutzen, die Mietkonditionen für die neue Vertragslaufzeit wieder auf ein marktübliches Niveau anzuheben. Zudem wurde die Mehrwertsteuer in der Zwischenzeit erhöht, was sich ebenfalls auf den Mietzins auswirkt. Die Quadratmeterpreise (ohne MWST) von Fr. 80.–/m²/Jahr für die temperierte Lagerfläche sowie Fr. 190.–/m²/Jahr für die Gewerbefläche mit Raumhöhen bis 3,65 m und der vorhandenen Infrastruktur können noch immer als sehr fair betrachtet werden und befinden sich gemäss Mietwertschätzung der städtischen Schätzungskommission rund 11 Prozent unter dem Marktwert.

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 enthalten. Die Ausgaben fallen erst ab 2025 an und werden entsprechend ab diesem Zeitpunkt budgetiert.

Für die Bewilligung von neuen wiederkehrenden Ausgaben von jährlich mehr als Fr. 200 000.– bis Fr. 2 000 000.– für Miet-, Pacht- und Baurechtszinsen für ein und dieselbe Liegenschaft ist gemäss Art. 59 lit. e Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Miete an der Hardturmstrasse 161 werden neue wiederkehrende Ausgaben von jährlich Fr. 251 181.– bewilligt (Preisstand: 31. Dezember 2023, Landesindex der Konsumentenpreise). Die Miete beginnt am 1. April 2025.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti