

Sitzung vom 18. September 2018

Beschl. Nr. **2018-312**

L2.2.4 Betriebs- und Verwaltungsgebäude
Stadthausenerweiterung, Zürichstrasse 10/12; Mietvertrag Soodstrasse 52 -
Provisorium

Ausgangslage

Mit SRB 2015-121 vom 19. Mai 2015, dem Beschluss des Grossen Gemeinderats vom 4. November 2015 und der Zustimmung an der Urne am 28. Februar 2016 wurde der Gesamtkredit im Betrag von CHF 22,06 Mio. (inkl. MwSt.) für das Projekt „Stadthausenerweiterung“ bewilligt und freigegeben.

Die Projektierung ist soweit fortgeschritten, dass im Herbst 2018 das Baugesuch eingereicht werden kann. Mit fortschreitender Projektierung und Konkretisierung des Realisierungsfahrplans, mussten auch die notwendigen provisorischen Büroflächen eruiert werden.

Die Liegenschaft Soodstrasse 52 befindet sich nach dem Auszug der Swiss Re im Wandel und bietet geeignete ausgebaute Büroflächen an. Mit der Eigentümerschaft konnten faire und flexible Mietkonditionen vereinbart werden. Der Standort ist gut erschlossen und bietet während rund zwei Jahren den Mitarbeitenden und vor allem auch für die Einwohnerinnen und Einwohnern der Stadt Adliswil eine angemessene Zwischenlösung. Der unterschäftsreife Mietvertrag für die Ersatzflächen für das Stadthaus während der Realisierungsphase liegt vor.

Erwägungen

Die Anmietung von Büroflächen für rund zwei Jahre ist, im Gegensatz zu selbst erstellten Bauprovisorien, eine risikominimierte Lösung. Die Büroflächen sind voll ausgebaut und die Raumeinteilung wird vollständig übernommen. Ebenso ist die IT-Infrastruktur vorhanden und kann weitgehend übernommen werden. Für den Einzug der Stadtverwaltung sind geringfügige Anpassungen hinsichtlich der Zugangsberechtigung in die Mietflächen aus sicherheitstechnischen Gründen umzusetzen. Der Projektausschuss hat der Mietfläche und den Mietbedingungen in der Sitzung 13 (PAS 13) vom 14. Juni 2018 zugestimmt. In der Projektausschusssitzung 14 (PAS 14) vom 12. Juli 2018 wurden die Mietkosten mit der Abnahme der Bauprojekts genehmigt.

Der Mietvertrag vom 31. August 2018 über die Geschäftsräume beinhaltet auch 20 Parkplätze. Die Jahresnettomiete beträgt CHF 298'534.70 (inkl. MwSt.) und kann bis ein Jahr nach der Mindestdauer von zwei Jahren nicht angepasst werden. Nach der Mindestlaufzeit kann der Mietvertrag entsprechend dem Projektfortschritt mit einer Kündigungsfrist von 9 Monaten gekündigt werden. Die Heiz- und Nebenkosten wurden mit einem Kostendach vereinbart und werden darunter effektiv abgerechnet. Die Betriebskosten werden aufgrund der Verschiebung der Verwaltung durch die entfallenden Aufwendungen im Stadthaus fast vollumfänglich kompensiert. Sie betragen CHF 56'133.25 (inkl. MwSt.) Akonto pro Jahr.

In einem zweiten Mietvertrag vom 31. August 2018 werden zusätzlich 8 Parkplätze angemietet, die einzeln kündbar sind und somit dem effektiven Bedarf angepasst werden können. Die Parkplätze sind, mit Ausnahme der stadteigenen Fahrzeuge, zur Nutzung durch Mitarbeitende vorgesehen und werden entsprechend durch die Nutzer entschädigt. Die jährliche Miete beträgt CHF 10'339.20 (inkl. MwSt.).

Der Umzug der Stadtverwaltung aus der Zürichstrasse 12 ist im Frühling 2019 vorgesehen. Der genaue Ablauf der Arbeitsplatzverschiebung ist noch zu planen und die Kommunikation intern wie extern erfolgt frühzeitig und breit abgestützt.

Kostenkontrolle

Der Mietbetrag ist mit den freien Mitteln von CHF 15,39 Mio. bei einem aktuellen Vergabestand von CHF 4.82 Mio. gegenüber dem bewilligten Kredit von CHF 20.21 Mio. (Teilprojekte 1 – 3) gedeckt.

Auf Antrag des Projektausschusses Stadthausenerweiterung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47 Ziff. 6 sowie Art. 47a Ziff. 1 und 3 der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Der Mietvertrag für Geschäftsräumlichkeiten in der Liegenschaft Soodstrasse 52 für ein Provisorium im Rahmen des Projekts Stadthausenerweiterung und damit die Mietkosten von total CHF 709'335.90 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
- 2 Der Mietvertrag für 8 Parkplätze in der Liegenschaft Soodstrasse 52 für ein Provisorium des Projekts Stadthausenerweiterung und damit die Mietkosten von CHF 10'339.20 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
- 3 Der Vorsitzende des Projektausschusses und die Ressortvorsteherin Finanzen werden bevollmächtigt die Verträge zu unterzeichnen.
- 4 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 5 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.

6 Mitteilung an:

- 6.1 Abteilung Personal
- 6.2 Abteilung Liegenschaften
- 6.3 Loreda Real Estate GmbH, Zürich (mit separatem Schreiben)
- 6.4 Gähler und Partner AG, Ennetbaden (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin