

An den Grossen Gemeinderat
(zuhanden der Gemeinde / Volksabstimmung)

W i n t e r t h u r

Mietvertrag und Kredit von CHF 5'320'000 für die Konzentration der Stadtverwaltung auf dem Sulzerareal Stadtmitte

Antrag:

Für die Zentralisierung der Stadtverwaltung im nördlichen Teil des geplanten Gebäudekomplexes Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte werden folgende drei Teilbeschlüsse gefasst und als eine einheitliche Vorlage der obligatorischen Volksabstimmung zur definitiven Gutheissung unterbreitet:

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Axa Leben AG einen Mietvertrag mit im Wesentlichen folgendem Inhalt abzuschliessen:
 - Mietdauer mindestens 20 Jahre
 - gemietete Bürofläche rund 23'500 m², zuzüglich Einstellflächen in Tiefgarage
 - Mietzins jährlich bis 6'850'000 Franken (teuerungsindexiert), zuzüglich Neben- und Betriebskosten
 - Amortisationszahlung für Möblierung jährlich bis maximal 525'000 Franken während 20 Jahren
2. Für den Fall einer Veräusserung des Superblocks wird die Kompetenz zur Ausübung des im Mietvertrag vereinbarten Vorkaufsrechtes an den Stadtrat delegiert.
3. Für die einmaligen Honorar-, Reorganisations-, Change-Management-, Umzugs- und ICT-Kosten wird ein Kredit von brutto 5'320'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungs- und mehrwertsteuerbedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2009.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Die Stadtverwaltung bereitet die Zusammenführung von 27 städtischen Anschriften mit rund 820 Arbeitsplätzen an einem gemeinsamen Standort vor. Der Grosse Gemeinderat unterstützte am 29. März 2010 den Antrag des Stadtrates, den zukünftigen Hauptstandort der Verwaltung auf dem Sulzerareal Stadtmitte im Vorhaben Superblock zu verwirklichen.

Der Superblock entwickelte sich aus einer Architektur-Testplanung mit internationaler Beteiligung. Er besticht durch seine ausgesprochen zentrale Lage für die Bevölkerung. Das Sul-

zerareal Stadtmitte ist aus allen Stadtkreisen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar und grenzt an die Altstadt sowie den stark frequentierten Hauptbahnhof. Auch wirtschaftspolitische Gründe sprechen für das Sulzerareal Stadtmitte. Der Superblock bietet zusätzlich zur Stadtverwaltung genügend Platz für einen Teil der Mitarbeitenden der Axa Winterthur. Die Stadtverwaltung kann den nördlichen und der Versicherungskonzern den südlichen Teil des Neubauvorhabens belegen. Die Axa Leben AG tritt dabei als Investorin des gesamten Gebäudekomplexes auf und ermöglicht eine städtebauliche Signalwirkung für das ehemalige Industriegelände. Mit der Zusammenführung eines Teils der Stadtverwaltung auf dem Sulzerareal Stadtmitte, welche auf 2015 möglich ist, erwartet der Stadtrat eine namhafte Verbesserung des städtischen Finanzhaushalts von jährlich rund drei Millionen Franken.

Das Projekt Superblock erfüllt langfristig die Ansprüche der Bevölkerung und der Mitarbeitenden an eine zeitgemässe und effiziente Verwaltung. Das Projekt Fokus ist damit ein wichtiger und konsequenter Schritt zu einer noch stärker dienstleistungsorientierten Stadtverwaltung. Für die Realisierung des Umzugprojektes ist die Durchführung einer Volksabstimmung erforderlich.

2. Ausgangslage

Der Stadtrat legt grossen Wert auf eine kundenorientierte und effiziente Verwaltung. Mit der Einführung und der Weiterentwicklung der Wirkungsorientierten Verwaltungsführung (WoV) und mit departementsinternen Projekten werden die innerbetrieblichen Abläufe stetig verbessert. Den Bemühungen um eine kostengünstige Verwaltung sind jedoch Grenzen gesetzt durch die dezentrale Verteilung der Arbeitsplätze auf zahlreiche Liegenschaften. Der Stadtrat plant deshalb, mit dem Projekt Fokus die räumlichen Voraussetzungen grundlegend zu verbessern und neu festzulegen.

Die Dienststellen der städtischen Verwaltung sind heute auf zahlreiche Gebäude verteilt. Die wichtigsten Standorte liegen im historischen Altstadtzentrum sowie in den angrenzenden Quartieren. Für die Kundinnen und Kunden der Stadtverwaltung ist diese Unübersichtlichkeit jedoch unbefriedigend. Die leichte Auffindbarkeit der jeweils gesuchten Abteilung ist nicht immer gewährleistet.

Die räumliche Zergliederung ist zudem eine Herausforderung an die stadtinterne Logistik. Die Verteilung der Postsendungen und des Büromaterials beansprucht lange Wege, und eine leistungsfähige Spedition ist erforderlich. Die zahlreichen von der Stadtverwaltung belegten Liegenschaften erschweren eine einheitliche Reinigung und die Nutzung von Synergien beim Unterhalt der Gebäude. Betriebliche Mehrfachinfrastrukturen wie Treppenhäuser, Empfangsbereiche aber auch Kopier- und Druckgeräte sind die Folge der örtlichen Verzettlung.

Zum Teil sind die städtischen Dienststellen auch in ehemaligen Wohnliegenschaften untergebracht. Hier behindern die vorgegebenen Grundrisse zweckmässige Raumkonzepte. Erfahrungen aus anderen Zentralisierungsvorhaben belegen, dass mit einer offenen Bürostruktur die abteilungsübergreifende Kommunikation und Zusammenarbeit begünstigt wird und sich die innerbetrieblichen Abläufe optimieren lassen.

Neben der zu erwartenden Senkung der Infrastrukturkosten beabsichtigt der Stadtrat so eine Stärkung des städtischen Gemeinschaftsgefühls und damit eine neue Verwaltungskultur.

3. Standortwahl

Die konkreten Arbeiten zur Auswahl des zukünftigen Hauptstandortes der Stadtverwaltung begannen 2006. In einem ersten Schritt wurden die anzustrebenden Raum-, Arbeitsplatz- und Mobiliarstandards festgelegt. Das neue Verwaltungsgebäude soll im Grundsatz eine offene Bürostruktur vorweisen. Die Mitarbeitenden sollen auf dem Areal eine Verpflegungsmöglichkeit erhalten. Eine nahegelegene Kinderkrippe, ausreichend Fahrradabstellplätze und Duschmodlichkeiten sollen die Balance zwischen Arbeit, Familie und Gesundheit erleichtern. Behindertengerechtigkeit und ein schonungsvoller Umgang mit den natürlichen Ressourcen gehören zu den weiteren selbstverständlichen Rahmenbedingungen des Projektes Fokus.

Anhand der erforderlichen Fläche und der spezifischen Raumbedürfnisse der Stadtverwaltung wurden zunächst vier Standortoptionen detailliert untersucht. In dieser ersten Auswahl befanden sich der Wintower in der Nähe der Schützenwiese, das Projekt Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte, das Arch-Areal beim Hauptbahnhof sowie eine Kombination dieser Standorte mit dem heute vom Sozialdepartement gemieteten Gebäude an der Lagerhausstrasse 6. Am 2. Juli 2007 schlug der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat vor, die Konzentration auf dem Arch-Areal durchzuführen (GGR-Nr. 2007/074). Am 24. September 2007 stimmte der Rat einem Rückweisungsantrag zu und wünschte einerseits eine vertiefte Prüfung des Superblocks und des Wintowers sowie andererseits die Prüfung von Teilzentralisierungsmodellen. Am 22. November 2007 verzichtete die Wintower Immobilien AG auf eine umfassende Vermietung des ehemaligen Sulzer Hochhauses an die Stadtverwaltung und am 23. Februar 2009 sprach sich der Grosse Gemeinderat gegen die Modelle der Teilzentralisierungen aus (GGR-Nr 2008/117). Ergänzend wurde ein Neubauvorhaben im Grüzefeld, welches bisher als Teilzentralisierungsoption behandelt wurde, in die Abklärungen für eine umfassende Konzentration der Stadtverwaltung aufgenommen. Am 18. November 2009 empfahl der Stadtrat dem Parlament, die Zentralisierung im Vorhaben Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte durchzuführen (GGR-Nr. 2009/121). Am 29. März 2010 stimmte der Grosse Gemeinderat dieser Absicht mit 42 gegen 13 Stimmen zu und gab den Weg frei, um die Vertragsverhandlungen für den zukünftigen Hauptstandort der Stadtverwaltung auf dem Sulzerareal Stadtmitte fortzuführen.

4. Superblock als neues Verwaltungsgebäude

Als Sulzerareal Stadtmitte wird das zentrumsnahe Gebiet zwischen der Zürcherstrasse und der Bahnlinie nach Zürich bezeichnet. Um das von der Pionierstrasse und der Turbinenstrasse begrenzte Gelände zu entwickeln, schrieb die Sulzer Immobilien AG 2005 als Grundeigentümerin einen architektonischen Ideenwettbewerb aus. Aus den über 30 eingereichten Arbeiten wurden fünf Teams eingeladen, um im Rahmen eines Testplanungsverfahrens die skizzierten Ideen zu vertiefen. Aus diesem Wettbewerb ging das Projekt Superblock des renommierten Architekten Alfred Krischanitz als Sieger hervor. Es übernimmt die Mantellinien der heutigen Fassaden und führt die industriehistorische Substanz in einer Blockrandüberbauung weiter.

Den denkmalpflegerischen Vorgaben entsprechend bleibt das historische Gründergebäude aus dem Jahr 1834 integral erhalten. Die Südfassade der Halle 11 bzw. der Dieselmotorenmontagehalle wird, da die an dieser Fassade eingesetzten rötlichen Schindeln mit Asbest belastet sind, zurückgebaut und im gleichen Erscheinungsbild als städtebauliches Gegenüber der City-Halle wieder neu erstellt. Ergänzend bleiben das zweigeschossige Backsteingebäude entlang der Zürcherstrasse mit seiner Fassade und die rückwärtige Passerelle zum Nachbargebäude als Erinnerung an die industrielle Vergangenheit des Areals erhalten.

Für das Vorhaben Superblock prägend ist sein eindrücklicher Innenhof. Um die mit Bäumen begrünte Fläche von 60 auf 60 Metern reihen sich die sechsgeschossigen Gebäudeflügel. Im Gebäude entlang der Turbinenstrasse werden zudem urbane Wohneinheiten erstellt.

Die Sulzer Immobilien AG als Auftraggeberin der Testplanung beabsichtigte stets, das Siegerprojekt aus der Testplanung zur weiteren Bearbeitung und Realisierung einem oder mehreren Investoren zu übertragen. Da die Axa Winterthur zeitgleich mit der Stadt Winterthur eine Evaluation für einen neuen Standort eines Teils ihrer Büroarbeitsplätze durchführte, zeigte der Versicherungskonzern reges Interesse an der Überbauung. Investorin und Bauherrin des Vorhabens Superblock ist nun die Axa Leben AG.

Das Projekt Superblock lässt sich in zwei getrennt erschliessbare Einheiten aufteilen. Der südliche Bereich bzw. die Halle 11 vis à vis der City-Halle soll für Arbeitsplätze des Versicherungskonzerns Axa Winterthur genutzt werden. Die nördlichen Gebäudeflügel stehen der Stadtverwaltung zur Verfügung.

Der kompakte Baukörper gewährleistet einen sparsamen Energieverbrauch. Ein zentrales und rationelles Haustechnikkonzept sichert einen schonungsvollen Umgang mit den ökologischen Ressourcen. In der Volksabstimmung vom 16. Mai 2004 über die Übernahme von Energieversorgungsanlagen auf dem Sulzerareal Stadtmitte wurde festgelegt, dass das gesamte Gelände zwingend an das auf dem Areal vorhandene Blockheizkraftwerk angeschlossen werden muss. Diese Energieversorgungsanlage setzt zu Spitzenzeiten fossile Energieträger zur Wärmeerzeugung ein, was eine Zertifizierung mit dem Minergie-Label erschwert. In den anderen Bauteilen wird der Superblock gemäss den Vorgaben von Minergie 2009 erstellt. Das vorhandene und einheitlich genutzte Nahwärmenetz auf dem Sulzerareal Stadtmitte gilt dabei aber als vorteilhaft für eine zukünftige Nutzung CO₂-armer Energien, und mittelfristig kann auf dem ganzen Areal mit einer solchen Energieversorgung gerechnet werden.

Der Superblock soll Ausdruck sein einer vorwärtsgerichteten, bürgernahen und sparsamen Stadtverwaltung, die auch als Arbeitgeberin attraktiv ist. Der Superblock, die Gestaltung der Räume und der Ausbau, tragen diesen Aspekten Rechnung. Es sollen Arbeitsplätze entstehen, die praktisch und repräsentativ sind und die Zusammenarbeit fördern: Arbeitsplätze, die einer modernen Verwaltung angemessen sind.

Die Besuchenden werden beim Haupteingang an der Einbiegung der Pionierstrasse in die Zürcherstrasse von einer doppelgeschossigen Eingangshalle und einer Auskunftszentrale empfangen. Anschliessend sind im Erdgeschoss die publikumsintensiven Schalteranlagen des Steueramtes, des Sozialdepartementes, der Betreibungsämter und des Melde- und Zivilstandeswesens angeordnet. Ein Ausstellungssaal im 1. Obergeschoss rundet die öffentlich zugänglichen Bereiche ab.

Die Bürogeschosse des Vorhabens Superblock erlauben eine flexible Raumeinteilung. Das Projekt Fokus sieht eine offene Bürostruktur vor, welche mit Besprechungszimmern und verschiedenen Rückzugsmöglichkeiten für konzentriertes Arbeiten unterteilt wird. Die einzelnen Etagen lassen sich mit Raumgliederungselementen auf die jeweiligen Bedürfnisse der Dienststellen abstimmen. Die Gebäudestruktur erlaubt es dabei, sich ohne grossen Aufwand laufend den veränderten Bedürfnissen und organisatorischen Nutzungen anzupassen. Die konkrete Belegungsplanung wird im Anschluss an die Volksabstimmung in einem engen Austausch mit den einziehenden Abteilungen ausgearbeitet.

Da die Axa Winterthur einen Teil ihrer Arbeitsplätze ebenfalls im Vorhaben Superblock zusammenzieht, lassen sich mehrere Infrastruktureinrichtungen gemeinsam nutzen. So plant die Axa Winterthur zum Beispiel die Einrichtung eines Personalrestaurants im Erdgeschoss

der Halle 11, in welchem sich auch die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung verpflegen dürfen. Die Kinderkrippe wiederum, welche von der Stadtverwaltung im Gründergebäude eingerichtet wird, steht auch den Angestellten des Versicherungskonzerns offen. Weitere gemeinsame Nutzungen wie Auditorium oder Innenhof sind denkbar und unterstreichen die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Axa Winterthur.

Insgesamt ermöglicht das Vorhaben Superblock, die von der Stadtverwaltung gewünschten logistischen und infrastrukturellen Vorteile zu realisieren, welche mit der heutigen Aufteilung der Büroarbeitsplätze auf 27 Standorte nicht erzielt werden können.

Gleichzeitig werden durch den Einbezug der Verwaltungsarbeitsplätze des Tiefbauamts an der Obermühlestrasse die Voraussetzungen verbessert, dass auf diesem Areal später ein neues Polizeigebäude erstellt werden kann.

Da sich das Projekt Superblock im Rahmen der bevorstehenden Projektierung, des Bewilligungsverfahrens sowie der Ausführung weiter entwickeln wird, wird es noch zu baulichen und technischen Änderungen kommen. Der Stadtrat resp. der vom Stadtrat eingesetzte Projektausschuss kann – in den Grenzen des vorliegend beantragten Volksentscheides – abschliessend über diese Änderungen befinden.

5. Mietvertrag

Die Stadt Winterthur wird mit der Axa Leben AG als zukünftiger Eigentümerin des Superblocks ein Mietverhältnis eingehen (vgl. Anhang 1: Mietvertrag für Geschäftsräume, Liegenschaft Superblock, Winterthur, Entwurf vom 16. August 2010). Das Vertragsverhältnis mit einer Mindestdauer von 20 Jahren soll anschliessend jeweils um fünf Jahre verlängerbar sein.

Die Stadt Winterthur wird im nördlichen Teil des Superblocks eine Fläche von rund 23'500 m² beziehen. Diese Fläche teilt sich in Schalter- und Büroräume mit rund 22'500 m² und einem Mietpreis von 195 Fr./m² sowie Lagerräume in den Untergeschossen mit rund 1'000 m² und einem Mietpreis von 100 Fr./m². Für den Innenausbau in den Schalter- und Bürobereichen wurde eine Abgeltung von 100 Fr./m² vereinbart. Als Pauschalrabatt gewährt die Axa Winterthur 200'000 Fr. pro Jahr, womit die Miete für den Grundausbau der Schalter- und Büroräume bei rund 186 Fr./m² zu liegen kommt.

Gemäss aktuellem Planungsstand werden in den zwei vorgesehenen Untergeschossen des Superblocks insgesamt 373 Parkplätze erstellt. Die Stadtverwaltung hat für ihre Besuchenden und Mitarbeitenden 150 Parkfelder reserviert. Damit lassen sich auch Dienstfahrzeuge im Superblock platzieren. Ein Mobilitätskonzept wird die Bewirtschaftung der von der Stadt gemieteten Parkfelder regeln. Insgesamt beläuft sich die Miete der Einstellplätze auf 315'000 Franken pro Jahr. Ergänzend wird im Untergeschoss eine Fläche für rund 300 Fahrräder mit angrenzenden Duschköglichkeiten und Garderoben eingerichtet. Weitere Parkfelder für Zweiräder der Kundinnen und Kunden werden oberirdisch in der Nähe des Eingangsbereiches platziert.

Zusammenstellung der voraussichtlichen Mietkosten im Superblock pro Jahr CHF

Grundausbau Schalter- und Büroräume (22'421 m ² à 195 Fr./m ² und Jahr)	4'372'095
- Pauschalrabatt	- 200'000
+ Lagerräume (1'000 m ² à 100 Fr./m ² und Jahr)	100'000
+ Einstellplätze (150 Stück à 175 Fr./Stück und Monat)	315'000
+ Innenausbau (22'421 m ² à 100 Fr./m ² und Jahr)	2'242'100
<u>Total voraussichtliche Mietkosten im Superblock pro Jahr</u>	<u>6'829'195</u>

In der Summe wird die Stadtverwaltung pro Jahr 6'829'195 Franken für die Miete im Superblock einsetzen, wobei diese jeweils im Voraus pro Quartal mit 1'707'298.75 Franken zu entrichten ist (vgl. Art. 1.1. lit. a des Mietvertrages).

Bis zum tatsächlichen Mietbeginn, der mit dem Bezug des Superblocks per 1. April 2015 geplant ist, wird die Miete der Entwicklung des schweizerischen Baupreisindex für Hochbauten der Region Zürich angepasst (vgl. Art. 1.1 lit. c des Mietvertrages). Nach Bezug des Superblocks kann die Miete der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, wobei die Miete für den Innenausbau nicht der Teuerung entsprechend angehoben wird (vgl. Art. 4.2 lit. a des Mietvertrages). Nach dem Ablauf der ersten festen Mietdauer von 20 Jahren entfällt der Mietzins für den Innenausbau zudem vollständig (vgl. Art. 1.1 lit. d des Mietvertrages).

Für die teilweise Neumöblierung der Arbeitsplätze der Stadtverwaltung sollen 6'500'000 Franken eingesetzt werden (vgl. Anhang 2: Evaluation Kosten Neumobiliar). Für die Beschaffung der Büromöbel muss gestützt auf das Submissionsrecht ein offenes oder selektives Verfahren im Staatsvertragsbereich durchgeführt werden. Die Axa Leben AG ist als Vermieterin bereit, die teilweise Neuausstattung der Arbeitsplätze gegen eine Amortisation von 521'576.80 Fr. pro Jahr vorzufinanzieren.

Die von der Stadt Winterthur zu tragenden Neben- und Betriebskosten im Superblock werden auf rund 1'790'000 Franken pro Jahr geschätzt. Diese lassen sich wie folgt aufgliedern.

Zusammenstellung der geschätzten Neben- und Betriebskosten im Superblock pro Jahr CHF

Honorar Betriebskostenabrechnung (3 % des Mietbetrages inkl. 7,6 % MWST)	130'000
+ Strom / Wärme / Wasser (Schätzung)	210'000
+ Instandhaltung der Innenausbauten (Benchmark 14 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	350'000
+ Reinigung (Benchmark 15 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	380'000
+ Hauswartung (Annahme: 1 Stelle / 7'000 m ²)	330'000
+ Bewachung (Benchmark 4 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	100'000
+ Empfang (Annahme: 3 Stellen)	240'000
+ Entsorgung (Benchmark 1,8 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	50'000
<u>Total geschätzte Nebenkosten im Superblock pro Jahr</u>	<u>1'790'000</u>

Falls die Axa Leben AG den Superblock zu einem späteren Zeitpunkt veräussern möchte, hat sich die Stadt ein Vorkaufsrecht ausbedungen (vgl. Art. 11.4 des Mietvertrages). Damit dieses innert der gesetzten Frist von sechs Monaten ausgeübt werden kann, soll die Kompetenz zum allfälligen Kauf des von der Stadt genutzten Teils des Superblocks mit der Volksabstimmung an den Stadtrat übertragen werden.

Ergänzend erhält die Stadtverwaltung ein Vormietrecht an den jeweils frei werdenden Büroflächen in den Teilen des Projektes Superblock, welche nicht von der Verwaltung belegt sind (vgl. Art. 11.5 des Mietvertrages).

Der Mietvertrag muss – wegen der wiederkehrenden Kosten von jährlich mehr als 500'000 Franken – gemäss der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 die Zustimmung des Stimmvolkes (§ 8 Abs. 1 Ziff. 3) erhalten. Ergänzend ist eine rechtsgültige Baubewilligung für den Superblock erforderlich, damit der Mietvertrag in Kraft tritt und das Bauvorhaben realisiert werden kann. Das Projekt Superblock wird nach seiner Genehmigung an der Urne detailliert ausgearbeitet, damit die erforderliche Baubewilligung erteilt werden kann.

Nicht Gegenstand des Mietvertrags und des vorliegend beantragten Beschlusses bilden die Kosten für den Betrieb der vorgesehenen Kinderkrippe und für die Mitbenutzung des geplanten Personalrestaurants im Teil des Superblocks der Axa Winterthur. Sie werden zu gegebener Zeit in einer separaten Vereinbarung mit der Axa Winterthur geregelt und soweit erforderlich dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

6. Frei werdende Liegenschaften

Die heute von der Stadtverwaltung belegten Liegenschaften können nach dem Bezug des Superblocks einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit entsteht vor allem in der Altstadt ein neues, zum Teil kleinstrukturiertes Raumangebot. Diese Flächen sind ideal für den Zuzug und die Schaffung neuer Arbeitsplätze, da insbesondere kleinere und mittelgrosse Unternehmungen die Möglichkeit erhalten, an ausgezeichneter Passantenlage Flächen zu beziehen. Die neuen Kundenströme tragen dabei auch zu einer Belebung der Altstadt insgesamt bei.

Unmittelbar nach der Volksabstimmung kann mit dem aktiven Marktauftritt für die frei werdenden Flächen begonnen werden. Gemeinsam mit den jeweiligen Interessenten lassen sich frühzeitig konkrete Umnutzungen festlegen. Bis zum Bezug des Superblocks verbleibt ausreichend Zeit, um die Projektierung der definitiven Nutzungen abzuschliessen und so Leerstände auf einem tiefen Niveau zu halten.

Der Anhang 3 (Liste der frei werdenden Liegenschaften und der beteiligten Dienststellen) zeigt die heutige Gebäudebelegung, die Eigentumsverhältnisse und mögliche zukünftige Nutzungen der 27 vom Projekt Fokus berücksichtigten Liegenschaften. Neben einer Vermietung der Büroflächen sind insbesondere auch Umnutzungen zu Wohnzwecken denkbar. Die definitive Verwendung der frei werdenden Liegenschaften wird zu gegebenem Zeitpunkt pro Einzelobjekt festgelegt.

Als Folge der frei werdenden Liegenschaften durch die Flächenkonzentration der Axa Winterthur wie auch durch die Zusammenführung der Verwaltungsflächen der Stadtverwaltung sind im Bezugsjahr des Superblocks kurzfristig erhöhte Leerstandszahlen zu erwarten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass für die Wiedervermietbarkeit der heute durch die Stadtverwaltung genutzten Flächen gute Aussichten bestehen. Die Liegenschaften sind sowohl objekt- als auch lagespezifisch innerhalb der Stadt Winterthur attraktiv.

Das heutige Stadthaus, welches nach Plänen von Gottfried Semper in den Jahren von 1865 bis 1869 erbaut wurde, wird weiterhin vom Stadtpräsidium genutzt. Weitere Stellen (insbesondere Departementsleitung Sicherheit und Umwelt, Bereichsleitung Kultur sowie Stadtarchiv) verbleiben im denkmalgeschützten Stadthaus. Es ist denkbar, dass der Semperbau in Zukunft vermehrt für kulturelle Zwecke offen steht, da ein Teil seiner Räumlichkeiten freigegeben wird. So wurden mit dem Musikkollegium Winterthur Gespräche im Zusammenhang

mit einer erweiterten Nutzung des Stadthauses geführt. Für diese Zusatznutzungen wird ein Ertrag von 150'000 Franken berücksichtigt. Ausserdem können im heutigen Stadtratssaal Ziviltrauungen durchgeführt werden.

Alle frei werdenden Liegenschaften im städtischen Eigentum wurden auf ihr zukünftiges Nutzungspotential untersucht. Die potentiell zu erzielenden Erträge wurden aufgrund der Objektqualität, der möglichen Nutzung und der branchenüblichen Preisspektren eingeschätzt. Ebenso wurden die zu erwartenden Kosten für den Betrieb und die Verwaltung, die Instandhaltung und die erforderlichen Sanierungen und Umbauten in den kommenden zehn Jahren berücksichtigt. Aus der Vermietung der Objekte, welche im Eigentum der Stadt Winterthur verbleiben, wird nach Abzug der Bewirtschaftungskosten jährlich ein Nettomietsertrag von 1,8 bis 2,2 Millionen Franken erwartet.

Geschätzter Nettoertrag aus frei werdenden, städtischen Liegenschaften	CHF von	CHF bis
Jährlicher Mietertrag	3'020'000	3'610'000
- Jährliche Bewirtschaftungskosten	1'200'000	1'380'000
= geschätzter Nettoertrag aus frei werdenden, städtischen Liegenschaften	1'820'000	2'230'000

7. Investitionsbedarf

Für den Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes sind einmalige Investitionen in der Höhe von 5'320'000 Franken erforderlich. Diese Summe teilt sich auf fünf Positionen auf.

a) Die Begleitung der Stadtverwaltung während der Projektrealisierung wurde öffentlich ausgeschrieben. Die Basler & Hofmann AG (Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen) und die Reso Partners AG (Beratungsunternehmen im Bereich Immobilien) haben dabei den Zuschlag erhalten. Die Leistungen für die Tätigkeiten zwischen der Volksabstimmung und dem Gebäudebezug haben die beiden Unternehmungen mit 600'000 Franken offeriert.

b) In mehreren Bereichen sind Reorganisationen erforderlich. So sind zum Beispiel das Empfangswesen, die Reinigungs- und Hauswartungsdienste, die Materialausgabe und die interne Postzustellung neu zu strukturieren. Für diese Reorganisationen sind Ausgaben in der Höhe von 510'000 Franken geplant. Ergänzend sind weitere Reorganisationen denkbar, welche die Zusammenarbeit über die Abteilungs- und Departementsgrenzen hinweg erleichtern.

c) Viele der am Projekt Fokus beteiligten Mitarbeitenden belegen heute Einzelbüros. Im Vorhaben Superblock ist demgegenüber eine offene Bürostruktur vorgesehen. Dieser Wechsel stellt für viele Beschäftigte einen tiefgreifenden Kulturwandel dar, der mit einem Change-Management-Prozess begleitet werden soll. Für eine fachliche Unterstützung sollen 200'000 Franken reserviert werden.

d) Die eigentlichen Umzugskosten werden mit 910'000 Franken veranschlagt. Darin enthalten sind die Inventarisierung und der Umzug von Akten, Mobiliar und Archivanlagen. Das vorhandene und in der Bilanz der Stadt Winterthur weitgehend abgeschriebene Büromobiliar muss zum grossen Teil ersetzt werden, weil am neuen Standort eine genormte Möblierung zwingend erforderlich ist. Der Stadtrat hat bereits am 13. Juli 2005 mit einem Beschluss die Beschaffung von neuem Büromobiliar auf ein Minimum begrenzt. Damit wurde frühzeitig si-

chergestellt, dass zum Zeitpunkt des Umzugs nur wenig neuwertiges Mobiliar ausgewechselt werden muss.

e) Die Ausrüstung des Gebäudes mit der erforderlichen Informations- und Kommunikationstechnologie (ICT) wird mit 3'100'000 Franken budgetiert (Vergleiche Anhang 4: Investitionskosten für die ICT). Die Finanzierung eines neuen Rechenzentrums ist dabei nicht enthalten, da dieses Vorhaben unabhängig von der Verwaltungszusammenlegung ansteht und unter dem Titel "Ersatz Rechenzentrum und Outputverarbeitung" separat in der städtischen Investitionsrechnung berücksichtigt ist. Im Superblock wird jedoch eine Fläche freigehalten, damit das Rechenzentrum zu gegebenem Zeitpunkt am neuen Verwaltungsstandort aufgenommen werden kann. Die Arbeitsplatzgeräte (Computer, Telefonapparate) werden so übernommen, wie sie sich zum Zeitpunkt des Umzugs präsentieren.

Zusammenstellung der geschätzten einmaligen Investitionen	CHF
Honorarleistungen Basler & Hofmann AG / Reso Partners AG	600'000
+ Reorganisationskosten	510'000
+ Kosten für Change-Management	200'000
+ Umzugskosten	910'000
+ Investitionskosten für die ICT	3'100'000
<u>= Total der geschätzten einmaligen Investitionen</u>	<u>5'320'000</u>

Der Betrag von 5'320'000 Franken ist in der Investitionsplanung der Stadt vorgemerkt. Gemäss § 8 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 entscheidet die Gemeinde obligatorisch über Beschlüsse, die neue einmalige Ausgaben von mehr als 5'000'000 Franken verursachen.

Die Dienstleistungen für Reorganisationen, die Umzugsleistungen und die Ausrüstung des Gebäudes mit einer ICT-Einrichtungen sind gestützt auf das Submissionsrecht mit den vorgeschriebenen Verfahren auszuschreiben.

8. Investitionsfolgekosten

Bei Investitionskrediten zu Lasten des Verwaltungsvermögens sind dem Grossen Gemeinderat jeweils sowohl die finanzwirtschaftlichen als auch die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten auszuweisen.

8.1 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

Kapitalfolgekosten:	<u>Jahre 1 - 10</u>	<u>Jahre 11 - 30</u>
- Abschreibungen: 6,5 % der Nettoinvestition von 5'320'000	345'800	
- Abschreibungen: 1,75 % der Nettoinvestition		93'100
- Kapitalzins: 2,625 % von 2/3 der Nettoinvestition	93'100	
- Kapitalzins: 2,625 % von 1/6 der Nettoinvestition		23'275
	438'900	116'375
 Sachfolgekosten:		
2 % der Bruttoanlagekosten	106'400	106'400
 Bruttoinvestitionsfolgekosten	 545'300	 222'775
 In Steuerprozenten	 0.2 %	 0.1 %
Im Voranschlag 2010 beträgt 1 Steuerprozent 2,321 Mio. Fr.		

8.2 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken nach mehr Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

Kapitalfolgekosten:	<u>Jahre 1 – 33</u>
- Abschreibung: 6,7 % der Nettoinvestition von 5'320'000	356'440
- Kapitalzins: 2,625 % auf 1/2 der Nettoinvestition	69'825
 Sachfolgekosten:	
2 % der Bruttoanlagekosten	106'400
 Bruttoinvestitionsfolgekosten	 532'665

9. Organisatorische Abläufe

Die finanziellen Auswirkungen der verbesserten organisatorischen Abläufe lassen sich zum heutigen Zeitpunkt nicht exakt quantifizieren. Falls mit der Zentralisierung der Dienststellen ein Effizienzgewinn in der Grössenordnung von 0,5 % bis 1,0 % der Lohnsumme erzielt werden kann (verbesserte Kommunikation, kürzere Sitzungswege, erhöhte Zufriedenheit der Mitarbeitenden durch verbesserte Zusammenarbeitskultur) entspricht dies einem Potential von 410'000 bis 820'000 Franken pro Jahr. Dieses Einsparpotential durch die Verbesserung der organisatorischen Abläufe kann gemäss einem bei PricewaterhouseCoopers in Auftrag gegebenen Kurzbericht in der erwähnten Grössenordnung als realistisch bezeichnet werden.

10. Einsparpotential insgesamt

Werden die Jahreskosten für das Vorhaben Superblock mit den Kosten der heutigen Standorte der Stadtverwaltung verglichen, ergibt sich ein Einsparpotential von 2'830'000 bis 3'650'000 Franken pro Jahr.

Gesamtjahreskosten Superblock CHF
(gerundet auf 10'000 Franken)

Mietbetrag Superblock (vgl. Kapitel 5)	6'830'000
+ Nebenkosten Superblock (vgl. Kapitel 5)	1'790'000
+ Kapitalkosten Möblierung (vgl. Kapitel 5)	520'000
+ betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten (vgl. Kapitel 8.2)	530'000
= Gesamtjahreskosten Superblock	9'670'000

Heutige Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung (15'282 m² Fläche)
(gerundet auf 10'000 Franken) CHF

Gebäude- und Betriebskosten (Ist-Kosten)	4'490'000
+ Instandsetzungskosten (Schätzung)	360'000
+ Kapitalkosten für Mieterausbau (Benchmark)	1'040'000
- Mieteinnahmen von Dritten (Ist-Kosten)	440'000
= Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung	5'450'000

Heutige Jahreskosten der Mietobjekte der Stadtverwaltung (13'182 m² Fläche)
(gerundet auf 10'000 Franken) CHF

Mietbetrag (Ist-Kosten)	2'320'000
+ Nebenkosten mieterseitig (Ist-Kosten)	200'000
+ Betriebskosten mieterseitig (Ist-Kosten)	1'120'000
+ Kapitalkosten für Mieterausbau (Benchmark)	1'060'000
- Mieteinnahmen von Dritten (Ist-Kosten)	30'000
= Jahreskosten der Mietobjekte der Stadtverwaltung	4'670'000

heutige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt (28'464 m² Fläche)
(gerundet auf 10'000 Franken) CHF

Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung	5'450'000
+ Jahreskosten der Mietobjekte der Stadtverwaltung	4'670'000
= heutige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	10'120'000

Einsparpotential	CHF von	CHF bis
Gesamtjahreskosten Superblock	9'670'000	9'670'000
- Ertrag aus frei werdenden Liegenschaften (vgl. Kapitel 6)	1'820'000	2'230'000
- Ertrag aus teilweiser Umnutzung Stadthaus (vgl. Kapitel 6)	150'000	150'000
- Effizienzpotential aus Reorganisation (vgl. Kapitel 9)	410'000	820'000
= zukünftige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	7'290'000	6'470'000
- heutige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	10'120'000	10'120'000
= Einsparpotential	2'830'000	3'650'000

Mit dem Bezug des Superblocks nutzt die Stadt die Gelegenheit, an zentraler Lage und zu vorteilhaften Konditionen ein modernes Bürogebäude zu beziehen. Die Verbesserung des

Auftritts gegenüber den Kundinnen und Kunden paart sich mit einer finanziellen Entlastung des städtischen Finanzhaushaltes um rund drei Millionen Franken pro Jahr.

11. Terminplan

Die Erstellung und Realisierung des Gebäudekomplexes Superblock beansprucht gemäss den Verantwortlichen der Axa Winterthur im Anschluss an die rechtskräftige Volksabstimmung 51 Monate.

Tätigkeiten der Bauherrin	Dauer	Dauer insgesamt
Erarbeitung Konzept	1 Monat	1 Monat
Erarbeitung Vorprojekt	2,5 Monate	3,5 Monate
Eingabe Bauprojekt light	2,5 Monate	6 Monate
Baubewilligung rechtskräftig, sofern keine Einsprachen erfolgen	5 Monate	11 Monate
Fertigstellung Bauprojekt	5 Monate	16 Monate
Ausschreibung und Realisierung	35 Monate	51 Monate

Diese Zeitdauer von rund vier Jahren ist ausreichend, damit auch die für den Bezug des Superblocks erforderlichen Schritte auf Seiten der Stadt als Mieterin durchgeführt werden können. Sie werden auf insgesamt 30 Monate geschätzt.

Tätigkeit der Stadt als Mieterin	Dauer	Dauer insgesamt
Ermittlung der konkreten Strukturen der Abteilungen mit ihren Arbeitsabläufen	4 Monate	4 Monate
Bestandesaufnahme aller zu zügelnden Möbel	4 Monate	8 Monate
Erstellung einer detaillierten Belegungsplanung mit genauer Eintragung der Möbel nach Arbeitsplatz und Mitarbeitenden	4 Monate	12 Monate
Genehmigungsphase der Belegungsplanung	3 Monate	15 Monate
Festlegung der Zügelphasen	3 Monate	18 Monate
Ausschreibung der Möbel inkl. Vergabe	3 Monate	21 Monate
Ausschreibung der Zügelarbeiten inkl. Vergabe	3 Monate	24 Monate
Information der Mitarbeitenden bezüglich der definitiven Lage der Abteilung im Superblock	3 Monate (vor dem Umzug)	27 Monate
Logistikkonzept für Umzug entwickeln, Mitarbeitende packen ihre Unterlagen etc.	2 Monate (parallel)	
Umzug	1 Monat	28 Monate
Abschlussarbeiten	2 Monate	30 Monate

12. Vorteile eines zentralen Standortes

Die ausgewiesene Entlastung des Finanzhaushaltes in der Höhe von 2,8 bis 3,7 Millionen Franken ist neben den Erträgen aus den frei werdenden Liegenschaften vor allem auf das verringerte Raum- und Arbeitsplatzangebot für die Verwaltung (Flächenreduktion von derzeit 28'464 m² auf 23'421 m²) sowie die tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten zurückzuführen. Pro Arbeitsplatz soll in Zukunft durchschnittlich eine Fläche von rund 14,5 m² zur Verfügung stehen. Dies ist geringfügig mehr, als der von Stadt und Kanton Zürich angestrebte Flächenstandard von 12,5 m² pro Arbeitsplatz. Einerseits erlaubt dieser Standard eine etwas gross-

zügigere Arbeitsweise. Andererseits ermöglicht dieser Wert auch eine Raumreserve für zukünftige Verdichtungen.

Mit der örtlichen Zusammenführung der verschiedenen Bereiche der Stadtverwaltung werden neben der Entlastung des Finanzhaushaltes noch weitere Vorteile erzielt.

Die Besuchenden der Stadtverwaltung erhalten für ihre Anliegen eine zentrale Anlaufstelle. Heute halten sich die Eingangsbereiche auch von publikumsintensiven Stellen in Durchgängen oder unscheinbaren Gebäudeeingängen versteckt und sind für Ortsunkundige zum Teil nur umständlich auffindbar. Zudem müssen die Einwohnerinnen und Einwohner für unterschiedliche Fragestellungen im Verkehr mit der Verwaltung mehrere Standorte aufsuchen. In Zukunft werden die meisten Kundengeschäfte an einem Standort abgewickelt und alle Bereiche mit regem Publikumskontakt leicht auffindbar sein. Mit einem zentral gelegenen Empfangsbereich erhalten die Besuchenden eine kompetente Anlaufstelle und können ohne Orientierungsschwierigkeiten ins Gebäude geführt werden. Dem vom Stadtrat gesetzten Legislaturziel einer kundenorientierten Verwaltung wird nachgelebt. Die Stadtverwaltung versteht sich als Teil der Bevölkerung und sucht die Nähe zu den Bürgerinnen und Bürgern.

Einige der heute benutzten Verwaltungsgebäude sind nur bedingt für eine Büronutzung geeignet. Da auch ehemalige Wohnliegenschaften für die räumlichen Bedürfnisse der Verwaltung umgenutzt wurden, sind die heutigen Gebäudeerschliessungen und die Bürogrößen unzuweckmässig. Vielerorts mangelt es auch an wesentlichen Besuchsinfrastrukturen. Vor allem in kleineren Einheiten fehlen Empfangsbereiche und Sicherheitsvorkehrungen. Im Superblock entsteht ein modernes Zentrum, welches den heutigen Anforderungen eines Bürokomplexes entspricht. Damit schreitet die Stadt zu einer neuen, zeitgemässen Verwaltungskultur. Die Arbeitsbereiche sind flexibel einteilbar und die innere Erschliessung optimierbar. Räumliche Anpassungen sind im Zeitverlauf leicht durchführbar. Zudem können die unterschiedlichen Sicherheitsbedürfnisse der Abteilungen zentral abgedeckt werden. Heutige Mehrfachinfrastrukturen (Treppenhäuser, Sanitäreinrichtungen) werden reduziert und bedarfsgerecht eingerichtet. Der gemeinsame Standort fördert den Austausch innerhalb der Verwaltung. Die offenen Bürostrukturen verbinden die einzelnen Abteilungen zu einem Ganzen und unterstützen ein effizientes, vernetztes Arbeiten.

Das neue Verwaltungsgebäude hält sich an die Leitplanken von Minergie. Damit wird ein bewusstes Zeichen für einen schonungsvollen Umgang mit der Ressource Energie gesetzt. Die heute durch die Stadt belegten Gebäude erreichen das Minergie-Label selten. Die Zusammenführung der Verwaltungseinheiten ist daher auch im Hinblick auf eine umweltschonende sowie energieeffiziente Bauweise ein sinnvoller Weg.

Mit dem Bezug des funktionalen, aber auch repräsentativen Gebäudes auf dem Sulzerareal Stadtmitte zeigt die Stadt einen selbstbewussten Auftritt. Sie versteckt sich nicht mehr in oft unscheinbaren Gebäuden und beteiligt sich am Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt. Die heute zerstreuten Einheiten erhalten ein zeitgemässes Verwaltungsgebäude und einen Ort von hoher Anziehungs- und Ausstrahlungskraft – auch über die Grenzen von Winterthur hinaus.

13. Volksabstimmung

Der Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes auf dem Sulzerareal Stadtmitte erfordert eine Volksabstimmung.

Einerseits entscheidet gemäss der Gemeindeordnung § 8 Abs. 1 Ziff. 2 die Gemeinde obligatorisch über die neuen, einmaligen Ausgaben in der Höhe von 5'320'000 Franken. Andererseits sind die wiederkehrenden Kosten gemäss Mietvertragsentwurf vom 16. August 2010 von einem Umfang, welcher eine Volksabstimmung gemäss § 8 Abs. 1 Ziff. 3 nötig macht.

Ein allfälliger Kauf der Superblock-Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen dürfte weitere Kosten von über 6 Millionen Franken verursachen. Ohne die beantragte Kompetenzdelegation an den Stadtrat wäre für diesen Entscheid der Grosse Gemeinderat zuständig (§ 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung). Die Ermächtigung zur Ausübung des vertraglichen Vorkaufsrechts ist folglich für sich allein betrachtet (nur) ein Gegenstand des fakultativen Referendums (§ 9 der Gemeindeordnung).

Aus den beiden kreditrechtlich zwingenden Gründen und weil sich alle drei Teilbeschlüsse gegenseitig bedingen, beantragt der Stadtrat, der Gemeinde die Vorlage als Gesamtpaket zu unterbreiten.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

Beilagen:

- Anhang 1: Mietvertrag für Geschäftsräume, Liegenschaft Superblock, Winterthur, Entwurf vom 16. August 2010
- Anhang 2: Evaluation Kosten Neumobiliar
- Anhang 3: Liste der frei werdenden Liegenschaften und der beteiligten Dienststellen
- Anhang 4: Investitionskosten für die ICT (Informations- und Kommunikationstechnologie)
- Anhang 5: Fünf Visualisierungen (inkl. Deckblatt)

Version vom 16.08.2010

Mietvertrag für Geschäftsräume

Ref.-Nr. Hauptmietverhältnis: 5926.01.0001
Objektart: Büroräume
Mietbeginn: 01.04.2015

Liegenschaft: „Superblock“, Winterthur

Eigentümer / Vermieter
AXA Leben AG
General Guisanstr. 40
8400 Winterthur

Mwst-Nr. <.....>

vertreten durch:

Ernst Schaufelberger
Head Real Estate Management

Nigel Volkart
Head Asset Management

(nachfolgend als **Vermieterin** bezeichnet)

Mieter
Stadtgemeinde Winterthur
Stadthaus 4a
Postfach
8402 Winterthur

vertreten durch:

Ernst Wohlwend
Stadtpräsident

Arthur Frauenfelder
Stadtschreiber

(nachfolgend als **Mieter** bezeichnet)

Mehrere Mieter haften für die Pflichten aus dem Mietvertrag solidarisch.

1	Mietobjekt/Mietzins	3
1.1	Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins	3
1.2	Mietzinsbasis (Anfangmietzins)	4
1.3	Mehrwertsteueroptierung	4
2	Verwendungszweck	5
2.1	Zweckänderung	5
3	Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung	5
3.1	Mietbeginn	5
3.2	Mietdauer / Kündigung	6
4	Mietzins/Mietzinsanpassungen	6
4.1	Anfangmietzins	6
4.2	Anpassung des Anfangmietzinses und der Nebenkosten-Akonti nach Mietbeginn	6
4.3	Mietzinszahlungen	7
4.4	Nebenkosten	7
4.5	Verzugszins	8
5	Übergabe, Mängel	9
6	Ausbau, Unterhalt, Gebrauch der Mietsache, Rückbau	9
6.1	Ausbau der Mietsache	9
6.2	Unterhalt des Grundausbaus	10
6.3	Gebrauch der Mietsache/Ordnung	10
6.4	Gemeinschaftsanlagen	11
6.5	Reinigung	11
6.6	Rückbau von Innenausbauten bei Beendigung des Mietverhältnisses	11
6.7	Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen	11
7	Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses	12
8	Vorzeitige Vertragsauflösung	12
9	Rückgabe	12
10	Verschiedenes	13
10.1	Schlüsselübergabe	13
10.2	Meldepflicht	13
10.3	Zutrittsrecht der Vermieterin	13
10.4	Verwaltungshandlungen	13
11	Schlussbestimmungen	13
11.1	Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch	13
11.2	Vertragsänderungen	13
11.3	Konventionalstrafe	14
11.4	Vorkaufsrecht	14
11.5	Verpflichtung zur Offertstellung / Vormietrecht	14
11.6	Inkrafttretens-Klausel	15
11.7	Vorfinanzierung der Möblierung	15
11.8	Auskunftspflicht	15
11.9	Salvatorische Klausel	15
11.10	Gerichtsstand/Anwendbares Recht	16
11.11	Vertragsausfertigung	16
11.12	Integrierender Bestandteil des Mietvertrages	16

1 Mietobjekt/Mietzins

1.1 Objektbeschreibung, Flächen, Mietzins

a) Objektbeschreibung und Fläche

Die Vermieterin vermietet dem Mieter in der eingangs erwähnten Liegenschaft die nachstehenden Flächen, deren Lage und Grösse in den beigehefteten Grundrissplänen farbig bezeichnet (Ziff. 11.12) sind. Der ursprüngliche Zustand und die Beschaffenheit der Mietsache sind im ebenfalls beigehefteten Ausbaubeschrieb festgehalten.

Objekt	Stock	Referenz-Nr.	Fläche m2 ca.	Basispreis pro m2/p.a.	CHF pro Jahr	CHF pro Quartal
Teil A (Grundausbau)						
Büro/Schalterräume	EG – 6. OG	5926.01.0001	22'421	195.00	4'372'095.00	1'093'023.75
Pauschalrabatt					- 200'000.00	-50'000.00
Lagerräume	1. UG	5926.02.0001	1'000	100.00	100'000.00	25'000.00
Einstellplätze	2. UG	5926.90.0001	150 Stück	175.00 pro Monat	315'000.00	78'750.00
Teil B						
Innenausbau			22'421	100.00	2'242'100.00	560'525.00
Total Nettomietzins = Basismietzins bei Vertragsabschluss					6'829'195.00	1'707'298.75
Heiz-/Warmwasserkosten akonto						
Betriebskosten akonto						
Total Bruttomietzins						

Der Mietzins ist jeweils zahlbar im Voraus am 1. Tag des Quartals.

Die Beträge p. a. sind teilweise EDV-bedingt auf- oder abgerundet.

Die erwähnten Geschossflächen sind Richtwerte und können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Nach der Übergabe werden die tatsächlichen Mietflächen erhoben und der Mietzins entsprechend angepasst (Ziff. 4.1). (Geschossflächen - Basis SIA 416)

b) Mietzinsanpassung bei Beststellungsänderungen

Der Mietzins gemäss Ziff. 1.1 wurde anhand des aktuellen Planungsstandes gemäss den Vertragsbestandteil bildenden Plangrundlagen und dem Baubeschrieb (hinten, Ziff. 11.12), Beilagen 1 und 2 festgelegt. Soweit sie den Bauablauf nicht erschweren, ist der Mieter berechtigt, Änderungen gegenüber dem vereinbarten Innenausbau (Ziff. 6.1) zu verlangen. Allfällige daraus resultierende Mehrkosten sind bei der Berechnung des Mietzinses wie folgt zu berücksichtigen:

Die Mehrkosten werden mit 6% p.a. verzinst.

Beispiel:

Mehrkosten	= CHF 100'000.00
Verzinsung von 6% p.a.	= CHF 6'000.00
Erhöhung des Mietzinses pro Quartal	= CHF 1'500.00

c) Basismietzins bei Vertragsabschluss (in CHF/m²/p.a.) und Baukostenteuerung

Der unter Ziff. 1.1 genannte „Basismietzins bei Vertragsabschluss“ (Teil A und Teil B) in CHF pro Quadratmeter und Jahr wird für jedes Teilobjekt bis zum Mietbeginn (Ziff. 3.1) der Entwicklung des Schweizerischen Baupreisindex für Hochbau Region Zürich (kurz BPI) zu 100% angepasst. (=teuerungsbereinigter Basismietzins in CHF/m²/p.a.). Der Basismietzins bei Vertragsabschluss basiert auf dem Indexstand vom 01. April 2009 mit 117.7 Punkten (Basis Oktober 1998 = 100 Punkte). Der teuerungsbereinigte Basismietzins wird spätestens 3 Monate vor dem Mietbeginn durch den Vermieter unter Berücksichtigung des bis dahin veränderten Baupreisindex für Hochbau Region Zürich neu berechnet (=BPI neu) und dem Mieter schriftlich angezeigt. Er wird nach Massgabe folgender Formel berechnet:

$$\frac{\text{Basismietzins bei Vertragsabschluss} \times \text{BPI neu}}{\text{BPI vom 04/2009}} = \text{teuerungsbereinigter Basismietzins}$$

Beispiel für „Büro/Schalerräume“:

Basismietzins bei Vertragsabschluss p.a.

= CHF 195.00/m²

BPI vom April 2009

= 117.7 Punkte

BPI „neu“ (Annahme Mai 2014)

= 123.0 Punkte

$$\frac{\text{CHF } 195.00 \times 123.0}{117.7}$$

$$= \text{CHF } 203.80/\text{m}^2$$

Zur Berechnung bzw. Höhe des Anfangmietzinses und über die Anpassung des Anfangmietzinses während der Mietdauer, vgl. hinten Ziff. 4.1 und 4.2.

d) Mietzins nach Ablauf der festen Vertragsdauer

Nach Ablauf der ersten festen Mietdauer von 20 Jahren (Ziff. 3.2) ist der Innenausbau vollständig amortisiert; daher reduziert sich der Mietzins ab jenem Zeitpunkt um den anteilmässigen Mietzins, der dann zumal für den Innenausbau (Teil B) geschuldet ist. Das bedeutet, dass ab jenem Zeitpunkt der Mietzins nur noch für den Grundausbau (Teil A) geschuldet ist.

1.2 Mietzinsbasis (Anfangmietzins)

Der Anfangmietzins (Ziff 4.1) basiert auf dem Indexstand des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), der dem Monat entspricht, bis zu welchem zur Ermittlung des Anfangmietzinses die Bauteuerung gemäss Schweizerischen Baupreisindex für Hochbau Region Zürich auf den Basismietzins bei Vertragsabschluss aufgerechnet wurde (Ziff. 1.1 lit. c.)

1.3 Mehrwertsteueroptierung

Das Mietobjekt ist zum heutigen Zeitpunkt nicht optiert (freiwillige Unterstellung unter die Mehrwertsteuer). Die Vermieterin behält sich das Recht vor, das Mietobjekt jederzeit zu einem späteren Zeitpunkt zu optieren und zwar auch während der festen Vertragsdauer und unabhängig von Kündigungsfristen und -terminen. Die Optierung kann die Vermieterin aber nur anzeigen bzw. durchführen, sobald der Mieter vollumfänglich mehrwertsteuerpflichtig wird. Das bedeutet, der Mieter muss die Möglichkeit haben, den vollen Mehrwertsteuerbetrag in Abzug bringen zu können.

Sollte sich die Vermieterin für die Unterstellung des Mietobjektes unter die Mehrwertsteuer entscheiden, versteht sich der vereinbarte Mietzins und die Nebenkosten netto ohne Mehrwertsteuer, d.h. die Mehrwertsteuer wird zum jeweils gültigen Satz zusätzlich erhoben. Die Vermieterin hat die

Optierung dem Mieter schriftlich und den neuen Mietzins mittels amtlichen Formulars unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist auf einen beliebigen Monatsersten anzuzeigen.

Sollte die Vermieterin eine Optierung prüfen, verpflichtet sich der Mieter, ihr alle für die Optierung relevanten Unterlagen kostenlos zur Verfügung zu stellen.

2 Verwendungszweck

Das Mietobjekt steht dem Mieter für insbesondere folgende Nutzungen zur Verfügung:

- Büros und Schallerräume für die Stadtverwaltung Winterthur (Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Schulungsräume) bzw. als dazugehörige Nebenräume (Archiv, Teeküchen, usw.)
- Lager
- Kinderkrippe/Kinderhort
- Cafeteria
- Veranstaltungen/Ausstellungen
- Gantlokal
- Druckerei

Für neue Nutzungen des Mietobjektes ist durch den Mieter vorgängig das schriftliche Einverständnis der Vermieterin einzuholen. Generell ist bei der Nutzung des Mietobjektes darauf zu achten, dass nur Tätigkeiten mit geringen Emissionen und Lärmentwicklungen ausgeführt werden (Rücksicht auf Nachbarschaft). Der Vermieterin ist bekannt, dass das Mietobjekt dem Publikumsverkehr offen steht, was mit entsprechenden Emissionen verbunden ist. Der Mieter ist berechtigt, an der auf Beilage 1 eingezeichneten Stelle Velostandplätze einzurichten, soweit dem nicht gesetzliche Vorschriften oder behördliche Auflagen entgegenstehen.

2.1 Zweckänderung

Das Objekt darf ausschliesslich zu dem vertraglich festgelegten Verwendungszweck benutzt werden. Wesentliche Ausdehnungen, Einschränkungen und/oder Änderungen des Zwecks sind nur mit vorgängiger schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet.

Wird das Objekt ohne Zustimmung der Vermieterin für andere Zwecke benutzt, ist die Vermieterin jederzeit berechtigt, diesen Mietvertrag unter Beachtung einer Kündigungsfrist von 60 (sechzig) Tagen aufzulösen, sofern der Mieter nach einmaliger schriftlicher Mahnung das Mietobjekt nicht innerhalb eines Monats wieder vertragskonform verwendet.

3 Mietbeginn, Mietdauer, Verlängerung und Kündigung

3.1 Mietbeginn

Die Miete beginnt nach Fertigstellung des Mietobjektes, gemäss heutiger Terminplanung voraussichtlich – aber nicht verbindlich - am 01.04.2015. In diesem Zeitpunkt ist das Mietobjekt inklusive des von der Vermieterin vorgenommenen und finanzierten Innenausbaus bezugsbereit. Ab diesem Zeitpunkt ist der Mietzins geschuldet. Bei Terminverzögerungen, welche die Vermieterin nicht zu vertreten hat (wie z. B. höhere Gewalt, Unwetter), Verzögerungen des Baubewilligungsverfahrens oder Verzögerungen, die auf das Verhalten der Mieterin zurückzuführen sind (z.B. Entscheide Stadt Winterthur, Änderungswünsche des Mieters), verschiebt sich der Mietbeginn entsprechend. Bei einer allfälligen Verschiebung des Mietbeginnes verzichtet der Mieter auf Schadenersatz.

Der Tag des Mietbeginns wird dem Mieter spätestens ein Jahr im Voraus schriftlich angezeigt.

Dem Mieter wird die Mietsache bei Mietbeginn - gemäss Ausbaubeschrieb und den Grundrissplänen übergeben (Ziff. 11.12). Der Mieter bestätigt, dass er das Bauprojekt kennt und für den vorausgesetzten Gebrauch als tauglich erachtet.

3.2 Mietdauer / Kündigung

Das Mietverhältnis wird auf eine Mindestdauer von 20 Jahren abgeschlossen. Nach heutiger Terminplanung ist das Mietverhältnis somit erstmals mit Wirkung auf 30.09.2034 und anschliessend alle fünf Jahre jeweils auf Ende September - unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 24 Monaten kündbar. Sollte sich der Mietbeginn (Ziff. 3.1) verzögern, passt sich das Mietende entsprechend an.

4 Mietzins/Mietzinsanpassungen

4.1 Anfangmietzins

Der Basismietzins für den Teil A der Mietobjekte inkl. 150 Einstellplätze beträgt – ausgehend von der Mietfläche gemäss Ziff. 1.1 hiervor - bei Vertragsabschluss CHF 4'587'095.00 pro Jahr. Bis zum Mietbeginn werden die vermieteten Räume „Büro/Schalerräume“ einerseits und „Lagerräume“ andererseits, vgl. Ziff. 1.1) nach Massgabe der SIA Norm 416 ausgemessen (=aktualisierte Mietfläche); anschliessend werden die aktualisierten Mietflächen mit dem teuerungsbereinigten Basismietzins (Ziff. 1.1, lit. c) multipliziert. Diesem Mietzins werden dann noch die durch Änderungswünsche verursachten Mehrkosten gemäss Ziff. 1.1, lit. b hinzugerechnet. Dieser Wert entspricht dem Anfangmietzins für den Teil A.

Der Basismietzins für den Teil B der Mietobjekte beträgt bei Vertragsabschluss CHF 2'242'100.00 pro Jahr. Dieser Basismietzins wird gemäss Ziff. 1.1 bis zum Mietbeginn dem Schweizerischen Baupreisindex für Hochbau Region Zürich angepasst. Nach dieser Anpassung wird der Mietzins Teil B **nicht** der Ziff. 4.2 unterstellt.

Der Anfangmietzins (Teil A und B) stellt einen Mindestmietzins dar; er kann während der ganzen Dauer des Mietverhältnisses nicht unterschritten werden.

4.2 Anpassung des Anfangmietzinses und der Nebenkosten-Akonti nach Mietbeginn

a) Indexveränderung

Der Mietzins für die Fläche im Grundausbau (Teil A, oben Ziff. 1.1) kann der Teuerung entsprechend der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden; nicht der Teuerung angepasst werden kann der Mietzins für den Innenausbau (Teil B, oben Ziff. 1.1)

Die Überwälzung der Teuerung erfolgt gemäss folgender Formel:

$$\frac{\text{Gültige Jahresmiete netto} \times \text{Indexveränderung seit der letzten Anpassung}}{\text{LIK bei der letzten Anpassung}}$$

= Nettomietzinsaufschlag pro Jahr in Franken

Die erstmalige Anpassung des Anfangmietzinses erfolgt auf den Ablauf des ersten Jahres nach Mietbeginn (Ziff. 3.1), nach heutigem Terminplan somit auf den 01.04.2016; massgebend für die erste

Anpassung ist der Indexstand gemäss Ziff. 1.2 hiavor. Die Vermieterin ist in der Folge berechtigt, den Mietzins einmal pro Kalenderjahr unter Einhaltung einer Anzeigefrist von einem Monat auf einen beliebigen Monatsersten anzupassen.

b) Mehrleistungen

Investitionen für wertvermehrende Aufwendungen und Mehrleistungen der Vermieterin sowie Kosten für umfassende Überholungen berechtigen die Vermieterin, auch während der festen Vertragsdauer, zu einer Erhöhung des Mietzinses unter Anwendung eines angemessenen Satzes für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt im Rahmen der mietrechtlichen Bestimmungen. Wertvermehrende Investitionen dürfen nur nach Rücksprache mit dem Mieter vorgenommen werden, ausser wenn es sich um substanzerhaltende, substanzsichernde und energetische Massnahmen handelt. Die Vermieterin benötigt die entsprechende Zustimmung des Mieters. Solche Anpassungen sind dem Mieter unter Einhaltung einer dreimonatigen Anzeigefrist auf einen beliebigen Monatsersten mit amtlichem Formular mitzuteilen.

c) Anpassung von Nebenkosten-Akonti

Bei Bedarf können Akontobeträge für Heiz- und Betriebskosten auch während der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist auf den nächsten Monatsersten entsprechend der letzten Heiz- und Betriebskostenabrechnung angepasst werden.

4.3 Mietzinszahlungen

Der Mietzins ist im Voraus am Verfalltag gemäss dem in Ziff. 1.1. vereinbarten Zahlmodus zu bezahlen.

4.4 Nebenkosten

Soweit wie möglich, wird der Mieter die Nebenkosten direkt bezahlen. In gemeinschaftlich genutzten Bereichen und für nicht direkt zu bezahlende Nebenkosten muss eine separate Nebenkostenabrechnung erstellt werden. Im Nettomietzins nicht inbegriffen und Gegenstand einer separaten Nebenkostenabrechnung sind die folgenden Nebenkosten, über welche einmal jährlich separat abgerechnet wird:

- Heiz- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG
- Boilerentkalkung
- Klimatisierung und Lüftung der Miet- und der Allgemeinräume (sämtliche damit zusammenhängenden Kosten wie Wasser, Abwasser, Strom, Kälte, Wärme, Service-Abo, Bedienung, Überwachungen, Verbrauchsmaterial)
- Elektrizität
- Service-Abonnemente, Wartungsverträge und individuelle Wartung von Lift, Rolltreppen, Sprinkler, Brandmeldeanlagen, Feuerlöscher, Personensuchanlage, Hebebühnen, Fassadenlift, Tore, Flachdach, Pumpen, Notstromeinrichtungen, Einrichtungen der Anlieferung, Rolltore
- Abonnement und Gesprächstaxen Notteléfono
- Bewachung
- Wasser
- Abwasser
- Spülen Kanalisation
- Reinigung Pumpenschächte
- Kehrrihtabfuhr und andere Entsorgungskosten
- Versicherungen (ohne Gebäudeversicherung)
- Reinigung der allgemeinen Fläche/Areals und Umgebungspflege

- Miete und Service von Hauswartmaschinen
- Reinigung allg. Räume und Flächen inkl. Reinigungsmaterial und Glühlampenersatz, Fenster Aussenstoren, Rollläden
- Reinigung, Unterhalt und Bestückung mit Verbrauchsmaterial der allgemeinen WC-Anlagen
- Periodische Containerreinigung
- Reinigung von Glas- und Metallfassaden oder Fassadenteilen. Die Fassadengrundreinigung obliegt der Vermieterin, ausser Verunreinigungen durch Sprayereien und Bekleben der Fassade. Die Beseitigung dieser Verunreinigungen wird in Abstimmung mit dem Facilitymanagement-Vertrag festgelegt. Diese Kosten müssen vom Mieter übernommen werden.
- Umgebungsarbeiten
- Unterhalt Pflanztröge, Grünabfuhr sowie Gartenabraum
- Schnee- und Eisräumung inkl. Salz
- Unterhalt von Schilder- und Werbeanlagen
- Antennen und Urheberrechtsgebühren
- Kosten für Facilitymanagementdienstleistungen (diese müssen noch genau fixiert werden)
- 3 % Verwaltungshonorar zuzüglich MwSt.

Diese Abrechnung wird nach 6 Monaten angestrebt, aber sollte spätestens 1 Jahr nach der abgeschlossenen Abrechnungsperiode erstellt werden.

Die Belastung weiterer mit dem Betrieb der Liegenschaft zusammenhängender Kosten und Abgaben, welche auf Grund veränderter Verhältnisse oder gesetzlicher Vorschriften während der Mietdauer neu eingeführt werden, bleibt vorbehalten; wobei in einem solchen Fall die Akontozahlungen angepasst werden können.

Den Verteilschlüssel bestimmt die Vermieterin in Absprache mit dem Mieter. Fallen Kosten im einen oder anderen Mietobjekt nicht oder nur teilweise an, wird dies beim Verteilschlüssel angemessen berücksichtigt.

Die Abrechnung über Heizungs-, Warmwasser- und Betriebskosten gilt als genehmigt, sofern der Mieter nicht innert 30 Tagen seit Erhalt dagegen schriftlich Einsprache bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter erhebt. Der Mieter hat das Recht, die detaillierte Abrechnung und die dazugehörigen Belege im Original bei der Vermieterin bzw. deren Vertreter einzusehen oder durch einen bevollmächtigten Vertreter einsehen zu lassen.

Nachforderungen sind innert 60 Tagen nach Empfang der Abrechnung zu begleichen. Rückerstattungen sind im gleichen Zeitraum vorzunehmen.

Während der Heizperiode darf die Heizung in keinem Raum ganz abgestellt werden.

Abgaben und Unkosten, welche ausschliesslich den Betrieb des Mietobjektes betreffen, sind ebenfalls vom Mieter zu tragen, auch wenn sie bei der Vermieterin erhoben werden.

Wenn der Geschäftsbetrieb des Mieters für einzelne Bereiche einen überproportionalen Wasserverbrauch mit sich bringt, wird die Vermieterin die Installation eines separaten Wasserunterzählers anordnen. Der Wasserverbrauch wird mit den Betriebskosten abgerechnet. Die beim Mieter direkt erhobenen Kosten für Elektrizität sowie die Telefon, Telefax, Modem, TV-Gebühren usw. sind von diesem direkt zu bezahlen.

4.5 Verzugszins

Bei verspäteter Zahlung verrechnet die Vermieterin dem Mieter 5 % (p. a.) Verzugszins vom geschuldeten Betrag ab dem Verfalltag.

5 Übergabe, Mängel

Die Vermieterin übergibt dem Mieter die im Mietvertrag bezeichneten Räumlichkeiten in vertragsgemäsem Zustand zum vereinbarten Termin unter gleichzeitiger Unterzeichnung eines Übergabeprotokolls durch beide Parteien. Fällt der Übergabetermin auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der gelegenen Sache staatlich anerkannten Feiertag, so erfolgt die Übergabe ohne Mietzinsreduktion am nächsten Werktag bis 12.00 Uhr.

Allfällige Mängel hält die Vermieterin bei der Übergabe im Protokoll schriftlich fest. Zeigen sich neben den im Protokoll aufgeführten Beanstandungen weitere Mängel, so hat der Mieter Reklamationen innerhalb von 30 Tagen nach Übernahme der Räumlichkeiten schriftlich geltend zu machen. Andernfalls gelten sämtliche Räume als in vertragsgemäsem gutem Zustand. Ein Anspruch auf Neuwertigkeit des übernommenen Mietobjektes besteht nicht, soweit es sich nicht um die neu erstellten Gebäudeteile handelt.

Allfällige Instandsetzungen und notwendige Reparaturen, die nach Mietantritt durchgeführt werden müssen, hat der Mieter nach Voranzeige zu gestatten. Dabei ist auf den Betriebsablauf des Mieters Rücksicht zu nehmen.

6 Ausbau, Unterhalt, Gebrauch der Mietsache, Rückbau

6.1 Ausbau der Mietsache

a) Abgrenzung von Grundausbau und Innenausbau

Der vereinbarte Nettomietzins für den Teil A versteht sich für rohe, das heisst unausgebaute Mieträumlichkeiten gemäss beiliegendem Ausbaubeschrieb (= Grundausbau, Ziff. 11.12). Über den Grundausbau hinausgehende Ausbauten der Mieträumlichkeiten gelten als Innenausbau. Sämtliche Kosten für die im Beschrieb der Innenausbauten festgelegten Arbeiten (Beilage 3, Ziff. 11.12) gehen zu Lasten des Mieters. Die Kosten des Innenausbaus werden von der Vermieterin vorfinanziert und vom Mieter während der vereinbarten Mindestmietdauer von 20 Jahren abgegolten (Ziff. 1.1 und 3.2). Nach Ablauf der Mindestdauer entfallen die Zahlungen des Mieters für den Innenausbau (Teil B).

b) Unterhalt und Ersatz des Innenausbaus

Der Unterhalt und Ersatz von Innenausbauten ist ausschliesslich Sache des Mieters, auch wenn diese mit dem Gebäude fest verbunden sind und von der Vermieterin bezahlt worden sind. Die dabei anfallenden Kosten gehen vollumfänglich zu seinen Lasten; diese Unterhaltsregelung wurde bei der Bemessung des Mietzinses angemessen berücksichtigt. Die Vermieterin kann vom Mieter den Unterhalt von nicht zum Grundausbau gehörenden Anlagen und Ausbauten verlangen, wenn deren Zustand die Mietsache oder andere Teile der Liegenschaft zu beschädigen droht.

c) Weitere Bestimmungen (Duldungspflicht, Bewilligungspflicht für Innenausbauten während der Mietdauer, Sicherheitsleistungen etc.)

Der Mieter ist verpflichtet, im Deckenhohlraum und im Boden die Führung von Kanälen, Röhren, Kabeln etc. entschädigungslos zu dulden. Diese Duldungspflicht beschränkt sich nur auf die gemieteten Räume im Untergeschoss.

Alle Veränderungen am gemieteten Objekt sind von der Vermieterin im Voraus schriftlich genehmigen zu lassen. Hierzu sind ihr entsprechende Pläne Mst. 1:50 und Kostenvoranschläge rechtzeitig,

mindestens jedoch 2 Monate vor Beginn der Arbeiten vorzulegen. Die Zustimmung der Vermieterin darf nur aus zureichenden Gründen verweigert werden.

Dem Mieter obliegt die Einhaltung sämtlicher den Aus-/Umbau betreffenden gesetzlichen Vorschriften wie kommunales und kantonales Baugesetz, SIA-Normen und Richtlinien einschlägiger Fachverbände, SUVA-Vorschriften, Brandschutzvorschriften etc.

Der Mieter trägt alle Kosten, welche durch von ihm vorgenommene Änderungen am Mietobjekt verursacht werden. Dazu gehören insbesondere auch die Abwehr bzw. Übernahme von Ansprüchen von Dritten wie Schadenersatzansprüche und Mietzinsreduktionsforderungen benachbarter Mieter infolge Baulärms, allfälliger Kostenersatz für die Beseitigung halbfertiger, wertloser Mieterbauten, etc.

Anschlussgebühren für Wasser, Elektrisch, Kanalisation etc. sowie Prämienanpassungen der progressiven Gebäudeversicherung, welche auf den Innenausbau zurückzuführen sind, gehen anteilmässig z. L. des Mieters.

Der Mieter verpflichtet sich während der ganzen Mietvertragslaufzeit für jedes Bauvorhaben eine Bauherren-Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Im Moment hat der Mieter eine abgeschlossene Betriebshaftpflichtversicherung bis zu einer Höhe von CHF 10 Mio. Franken. In dieser sind die Bauprojekte eingeschlossen.

Die Vermieterin hat das Recht, dort wo bewilligte Eingriffe in die allgemeinen Gebäudeteile erfolgen, insbesondere im Bereich Statik, Installationen und Gebäudehülle, Planer und/oder Unternehmer/Produkte/Systeme vorzuschreiben.

Die Gebäudestatik darf nicht beeinträchtigt werden. Die maximale Bodenlast beträgt 200 kg/m². In den in der Anlage (wird spätestens ein Jahr vor Bezug nachgereicht) befindlichen Plänen (Nutzungs-, Sicherheitsplan des Totalunternehmers, Erstellung in Zusammenarbeit mit dem Mieter) sind die Flächen separat gekennzeichnet, in welchen die maximale Bodenlast 500kg/m² beträgt. Abweichungen von diesen beiden Punkten sind der Vermieterin mit Beilage eines entsprechenden Ingenieurgutachtens zur Bewilligung vorzulegen.

6.2 Unterhalt des Grundausbaus

Unterhalt und kleinere Reparaturen der gemieteten Räume sind bis zum Betrag von 1 % des Jahresnettomietzinses, maximal jedoch bis CHF 3'000.00 pro Reparatur und Einzelfall, Sache des Mieters. Der übrige Unterhalt des Grundausbaus ist Sache des Vermieters.

6.3 Gebrauch der Mietsache/Ordnung

Die Mietsache ist so zu gebrauchen, dass die übrigen Mieter nicht gestört sind und nicht Anstoss nehmen können.

Alle für die Benützung und den Betrieb der vom Mieter gemieteten Geschäftsräumlichkeiten notwendigen behördlichen Bewilligungen sind Sache des Mieters; er trägt die damit zusammenhängenden Kosten allein.

Allfällige Schaufenster und Vitrinen sind vom Mieter auf eigene Kosten sauber und gefällig zu gestalten.

Der Zugang zu Gebäude und Hof, die Haus- und Kellerkorridore, die Durchfahrt oder sonstige freie Plätze dürfen nicht zur Ablagerung von Gegenständen und Waren irgendwelcher Art benützt werden. Verunreinigungen des Vorgeländes oder der allgemeinen Räume, die durch den Warenverkehr des Mieters entstanden sind, sind von diesem sofort zu beseitigen.

6.4 Gemeinschaftsanlagen

Der Begriff ‚Gemeinschaftsanlagen‘ umschreibt sämtliche Flächen und Räumlichkeiten, welche nicht Gegenstand der ausschliesslichen Benützung durch einen einzelnen Mieter sind, sondern sämtlichen Mietern der Liegenschaft zur Benützung gemeinsam zur Verfügung stehen. Diese Fläche wird in den beiliegenden Plänen entsprechend gekennzeichnet (Ziff. 11.12). Zu den Gemeinschaftsanlagen gehören insbesondere Treppen, Korridore, Aufzüge, allgemeine Warenlifte, WC-Anlagen, Anlieferungszonen, Rampen, Grün- und Umgebungsanlagen, öffentliche Zweiradabstellplätze, usw.

Diese Gemeinschaftsanlagen dürfen von den Mietern grundsätzlich nicht zu eigenen Zwecken benützt werden. Jegliches Lagern von Waren, Packmaterial usw. sowie Warenbehandlungen aller Art sind innerhalb der Gemeinschaftsanlagen ebenfalls ausdrücklich untersagt. Ausnahmen bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung der Vermieterin. Diesen kommt jedoch nie die Bedeutung eines Präzedenzfalles zu. Der Innenhof wird allen Mietern zur gemeinsamen Nutzung überlassen. Ausgenommen ist die Aussenfläche des Kinderhorts und die Fläche, welche der gemeinsamen Verpflegung zur Verfügung gestellt wird. Ein entsprechendes Betriebskonzept wird noch erstellt. Es muss aber jede Veranstaltung mit der Vermieterin abgesprochen werden, damit es zu keinen Überschneidungen kommt. Die Reinigung und Beseitigung von Beschädigungen durch Veranstaltungen müssen die jeweiligen Mieter vollumfänglich übernehmen.

6.5 Reinigung

Die Reinigung des Mietobjektes mit dazugehörenden WC-Anlagen ist Sache des Mieters. Die diesbezüglichen Kosten gehen zu Lasten der jeweiligen Mieter. Es sind dies im Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Mietvertrages zum einen die Stadt Winterthur und zum anderen die AXA Versicherungen AG. Die Kosten werden im Verhältnis der von ihnen gemieteten Flächen getragen.

6.6 Rückbau von Innenausbauten bei Beendigung des Mietverhältnisses

Die Vermieterin verzichtet bei Vertragsbeendigung auf die Wiederherstellung des Zustandes Grundausbau. Der Mieter ist nicht berechtigt, Innenausbauten ganz oder teilweise rückzubauen oder zu entfernen. Der Mieter verzichtet auf jedwelche Entschädigung, auch wenn die im Mietobjekt verbleibenden Innenausbauten einen Mehrwert verkörpern könnten.

6.7 Firmenschilder, Leuchtreklamen, Beschriftungen, Antennenanlagen

Die Fassadenteile sind nicht mitvermietet. Firmen- und Werbeschilder, Plakate, Schaukästen, Antennenanlagen usw. dürfen nur mit Genehmigung der Vermieterin und nur an den von ihr bestimmten Stellen des Gebäudes angebracht werden. Dem Mieter steht gemäss ihrem Beschriftungskonzept eine Anschrift am Haupteingang, Vordach und Stelen kostenlos zur Verfügung. Es wird ein gemeinschaftliches Konzept erstellt, in welchem alle Mieter und die Eigentümerin eine Einigung finden werden. Die Beschriftung soll sehr zurückhaltend sein. Die Genehmigung der Vermieterin erstreckt sich auf Grösse, Mietzins, Farbe, Form, Material und Anordnung derselben. Die Betriebs- und Reinigungskosten übernimmt der Mieter. Bei Instandstellungsarbeiten an Gebäudeteilen hat der Mieter die Beschriftung auf eigene Kosten zu demontieren bzw. wieder zu montieren. Bei Demontage der Beschriftungen sind allfällige Beschädigungen zu reparieren und die Fassadenoberfläche mittels geeigneter Massnahme den übrigen Bauteilen anzugleichen (Reinigung/Malerarbeiten).

Allenfalls erforderliche behördliche Bewilligungen werden vom Mieter eingeholt. Die Kosten und Gebühren hierfür gehen zu Lasten desselben; zu Lasten des Mieters gehen auch die Anschlusskosten und die Kosten für den Elektrizitätsverbrauch.

Hiermit wird dem Mieter bestätigt, dass die Vermieterin auf der Fassade der vom Mieter gemieteten Flächen, keine externe Fassadenwerbung anbringen wird.

Wo in Liegenschaften die Beschriftung mittels einheitlichen Konzepts erfolgt, verpflichtet sich der Mieter, seine Beschriftung diesem Konzept anzupassen. Die Kosten gehen zu seinen Lasten.

7 Untermiete/Übertragung des Mietverhältnisses

Untermiete ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin gestattet, wobei der Mieter der Vermieterin vorgängig die beabsichtigten Vertragskonditionen sowie die vollständigen Personalien des Untermieters (Name, Adresse, Kontaktdaten) bekannt zu geben hat. Der Vermieterin ist eine Kopie des Untermietvertrages auszuhändigen. Im Übrigen gilt Art. 262 OR.

Der Mieter ist berechtigt, mit schriftlicher Zustimmung der Vermieterin das Mietverhältnis auf einen Dritten zu übertragen. Im Übrigen gilt Art. 263 OR.

8 Vorzeitige Vertragsauflösung

Die Vermieterin kann den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen nebst den im Gesetz ausdrücklich vorgesehenen Gründen vorzeitig kündigen, wenn eines der nachstehenden Ereignisse eintritt:

- Bei Nichtbezahlung der Miete oder der Nebenkosten. Die Kündigung kann erfolgen, wenn die Schuld nicht innert dreissig Tagen nach eingeschriebener Aufforderung beglichen wird, gemäss Art. 257d OR.
- Verletzung wesentlicher vertraglicher Verpflichtungen durch den Mieter, seine Angestellten oder Beauftragten, Übertragung des Mietobjektes oder Teile davon an einen Dritten bzw. Untervermietung usw. ohne vorgängige schriftliche Einwilligung der Vermieterin.

Wird das Mietverhältnis durch ausserordentliche Kündigung der Vermieterin aufgelöst, so haftet der Mieter für den der Vermieterin daraus entstehenden Schaden, wozu insbesondere der gesamte Mietzinsausfall bis zum nächsten ordentlichen Kündigungstermin gemäss vorliegendem Mietvertrag sowie die Kosten und Auslagen im Zusammenhang mit der Suche nach einem Nachfolgiemietler gehören.

Sollte der Mieter das gesamte Mietobjekt, oder mindestens ganze Gebäudeteile vorzeitig zurückgeben, ist er von seinen Verpflichtungen gegenüber der Vermieterin nur befreit, wenn er einen neuen, zumutbaren Mieter, der zahlungsfähig ist, präsentiert, welcher bereit und in der Lage ist, alle Verpflichtungen dieses Mietvertrages (einschliesslich seitheriger Änderungen) zu erfüllen. Die Befreiung des Mieters erfolgt erst auf den Zeitpunkt, auf den der Mietvertrag mit dem Nachfolgiemietler in Kraft tritt.

9 Rückgabe

Bei Ablauf des Mietverhältnisses müssen die Räumlichkeiten ordnungsgemäss geräumt und in sauber gereinigtem vertragsgemässen Zustand mit allen Schlüsseln/Badges/etc. bis spätestens am letzten Tag der Kündigungsfrist, 12.00 Uhr, zurückgegeben werden. Fällt der Tag auf einen Samstag, Sonntag oder einen am Ort der Sache staatlich anerkannten Feiertag, hat die Rückgabe am nächsten Werktag bis spätestens 12.00 Uhr zu erfolgen.

10 Verschiedenes

10.1 Schlüsselübergabe

Die Planung, Erstellung und Umsetzung der Schliessanlage für das Mietobjekt ist Sache der Vermieterin, wobei die Anliegen des Mieters zu berücksichtigen sind. Vermieterin und Mieter sorgen gemeinsam für eine Koordination des Schliesssystems für die übrigen, zum Teil gemeinsam genutzten Teile der Überbauung.

10.2 Meldepflicht

Der Mieter hat Schäden am Mietobjekt unverzüglich zu melden. Im Übrigen gilt Art. 257 g OR.

10.3 Zutrittsrecht der Vermieterin

Die Vermieterin oder deren Vertreter sind berechtigt, unter 48-stündiger Voranzeige die zur Wahrung des Eigentumsrechts und zwecks Vornahme der ihnen obliegenden Reparaturen, Wartungen, Kontrollen und Renovationen notwendigen Besichtigungen der Sache durchzuführen. In begründeten Fällen (Feuer, Einbruch, Notfällen, Schadenminderungen, etc.) entfällt die Voranzeigefrist.

Beabsichtigt der Mieter die Sache für längere Zeit unbenützt zu lassen, so ist er verpflichtet, eine Person zu bezeichnen, welche die Schlüssel zur Verfügung stellt und die Vermieterin resp. die Verwaltung entsprechend zu informieren.

Die Schlüssel können auch in versiegeltem Umschlag der Vermieterin übergeben werden.

10.4 Verwaltungshandlungen

Die Verwaltungshandlungen nach dem Bezug des Objektes werden durch die WINCASA vorgenommen. Die WINCASA wird zu gegebener Zeit den Ansprechpartner bekannt geben.

11 Schlussbestimmungen

11.1 Vormerkung des Mietvertrages im Grundbuch

Der Mieter wird ermächtigt, den Mietvertrag auf eigene Kosten im Grundbuch vormerken sowie solche Vormerkungen allenfalls erneuern zu lassen, alles immer höchstens für die jeweils vereinbarte Vertragsdauer.

11.2 Vertragsänderungen

Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Form. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel.

11.3 Konventionalstrafe

Bestandteil des Mietvertrages ist das diesem Angebot zugrunde liegende Projekt Superblock (Stand 17. Mai 2010). Die Vermieterin und die Fa. Allreal Generalunternehmung AG beginnen unmittelbar nach der positiven Volksabstimmung mit der Ausführungsplanung – Änderungswünsche seitens des Mieters, die den Grundausbau betreffen, werden immer bezüglich allfälligen terminlichen Verzögerungen beurteilt und gegebenenfalls abgemahnt.

Der Bezugstermin der Liegenschaft (inkl. Innenausbau) richtet sich nach den vertraglichen Vereinbarungen. Bei einer Verzögerung des Bezugstermins, welche die Vermieterin zu vertreten hat, ist eine Konventionalstrafe fällig, welche die Aufwendungen der Stadt Winterthur decken soll:

Verzugstermin	Massnahme
1 bis 5 Tag	Verwarnung
6. Tag	plus 5'000.- Franken
7. Tag	plus 7'500.- Franken
8. bis 30. Tag	plus 10'000.- Franken / Tag im Sinne eines pauschalisierten Schadenersatzes.

Dauert die Verspätung voraussichtlich länger als 30 Tage, muss der Mieter geeignete Schadenminderungsmassnahmen treffen. Diese beinhalten insbesondere die Installation von prov. Arbeitsplätzen (inkl. IT-Anbindung). Für diese Kosten sowie für Zwischenumzüge, Management und alle weiteren in diesem Zusammenhang anfallende Aufwendungen schuldet die Vermieterin dem Mieter ab dem 31. Tag eine Tagesentschädigung von CHF 15'000.-. Zudem wird die Vermieterin dem Mieter pro Arbeitsplatz, welcher einer temporären Lösung zugeführt werden kann, sämtliche dafür anfallenden und ausgewiesenen Aufwendungen ohne Beanstandungen vergüten.

Die Parteien vereinbaren für von der Vermieterin unter diesem Abschnitt allenfalls zu zahlende Leistungen (Konventionalstrafe, Kosten für Schadenminderungsmassnahmen des Mieters und weitere Entschädigungen) einen Höchstbetrag von CHF 5.0 Mio.

11.4 Vorkaufsrecht

Die Vermieterin räumt dem Mieter für die gesamte Mietdauer, maximal aber für 25 Jahre ab Mietbeginn, an den von ihm gemieteten Flächen ein Vorkaufsrecht im Sinne von Art. 216c ff des Schweizerischen Obligationenrechts ein, und zwar zu den gleichen Bedingungen, wie diese mit einem Dritten vereinbart worden sind.

In Abänderung von Art. 216e OR beträgt die Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechtes 6 Monate.

Das Vorkaufsrecht ist spätestens ein Jahr nach Bezug des Mietobjektes auf Kosten des Mieters im Grundbuch vorzumerken. Die Vermieterin verpflichtet sich, sämtliche für die Vormerkung des Vorkaufsrechtes erforderlichen Handlungen vorzunehmen. Bei der Aufhebung des Mietvertrages erlischt das Vorkaufsrecht und die Vormerkung ist im Grundbuch auf Kosten des Mieters zu löschen.

11.5 Verpflichtung zur Offertstellung / Vormietrecht

Die Vermieterin verpflichtet sich, dem Mieter sämtliche Büroräume im zu erstellenden Gebäude zur Miete anzudienen, soweit diese verfügbar und nicht bereits vom Mieter gemietet sind.

Die Pflicht zur Offertstellung beschränkt sich auf diejenigen Räume und Flächen, die nach allfälligen baulichen Veränderungen durch die heutige oder eine Drittmieterschaft im massgebenden Zeitpunkt noch vorhanden sind. Die Räume und Flächen werden dem Mieter im dannzumal bestehenden, allenfalls durch die Drittmieterschaft veränderten Zustand angeboten. Die Vermieterin ist dabei nicht

verpflichtet, von der ausziehenden Drittmieterschaft den Rückbau von Innenausbauten oder Mieterausbauten zu verlangen, selbst wenn sie vertraglich dazu berechtigt wäre.

Steht fest, dass die vorerwähnten Räume und Flächen oder Teile davon neu zur Vermietung gelangen, so verpflichtet sich die Vermieterin, dem Mieter diese Räume oder Flächen zur Miete anzubieten. Das Vormietrecht ist befristet auf die Dauer des Mietverhältnisses (inkl. der Dauer infolge allfällig ausgeübter Optionsrechte). Es erlischt ohne weiteres bei Ablauf der Mietdauer.

Wird die von der Vermieterin unterbreitete Offerte im Rahmen des vorliegend vereinbarten Vormietrechtes nicht innert einer Frist von 30 Tagen schriftlich vom Mieter angenommen, so gilt das Vormietrecht als verwirkt und die Vermieterin ist frei, anderweitig über die entsprechenden Räume und Flächen zu verfügen.

Mit Bezug auf Räume und Flächen der Mietliegenschaft, die im Zeitpunkt des Abschlusses des vorliegenden Mietvertrages leer stehen, besteht die Pflicht zur Offertenstellung nicht.

11.6 Inkrafttretens-Klausel

Dieser Vertrag tritt in Kraft, wenn kumulativ folgende Bedingungen erfüllt sind:

- Gutheissung der Vorlage „Superblock“ von den zuständigen Gremien der Stadt Winterthur, sowie die anschliessende Volksabstimmung, welche am 28. November 2010 durchgeführt wird mit Rechtskrafterlangung bis 10. Januar 2011.
- Rechtsgültige Einigung mit dem Heimatschutz, der Denkmalpflege des Kantons Zürich und der Stadt Winterthur bezüglich Abänderung der Unterschutzstellung der bestehenden Bauten und Fassaden (Unterzeichnet am 30. November 2009).
- Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das bestehende Projekt „Superblock“, spätestens bis 30. November 2011.

11.7 Vorfinanzierung der Möblierung

Die Vermieterin finanziert die Möblierung gemäss Beilage 6 zu folgenden Konditionen vor:

Kostenschätzung Möblierung	CHF 6'500'000.00
Verzinsung	5%
Amortisationsdauer	20 Jahre
Annuitätskosten p. a.	8.024%
Finanzierungskosten p. a.	CHF 521'576.80

Der Unterhalt und Ersatz der vorfinanzierten Möblierung sind ausschliesslich Sache des Mieters. Die dabei anfallenden Kosten gehen vollumfänglich zu seinen Lasten.

11.8 Auskunftspflicht

Der Mieter ist verpflichtet, der Vermieterin alle Änderungen rechtlicher und wirtschaftlicher Art, welche sich auf das Mietverhältnis für die Vermieterin negativ auswirken können, unverzüglich zu melden. Alle von der Vermieterin in diesem Zusammenhang eingeforderten Unterlagen und Informationen sind ihr kostenlos zur Verfügung zu stellen.

11.9 Salvatorische Klausel

Die Ungültigkeit oder Undurchführbarkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berühren nicht die Rechtswirksamkeit des Vertrages als Ganzes. Anstelle der unwirksamen Vorschrift ist eine Regelung

zu vereinbaren, die der ursprünglichen rechtlichen und wirtschaftlichen Zielsetzung der Parteien entspricht oder möglichst nahe kommt.

11.10 Gerichtsstand/Anwendbares Recht

Als Gerichtsstand vereinbaren die Parteien die zuständigen Gerichte am Ort der gelegenen Sache.
Dieser Mietvertrag untersteht Schweizerischem Recht.

11.11 Vertragsausfertigung

Der vorstehende Mietvertrag wird in zwei gleich lautenden Exemplaren ausgefertigt und unterzeichnet und erlangt erst Rechtsgültigkeit mit Unterzeichnung durch beide Parteien.

11.12 Integrierender Bestandteil des Mietvertrages

Folgende Unterlagen bilden integrierende Bestandteile dieses Mietvertrages und sind diesem beigeheftet:

- Beilage 1: Grundrisspläne vom 17.05.2010(Ziff. 1.1)
- Beilage 2: Ausbaubeschrieb (Grundausbau) vom(noch zu erarbeiten)(Minergie ohne Label)(Ziff. 6.1)
- Beilage 3: Beschrieb Innenausbau vom(noch zu erarbeiten)(Ziff. 6.1)
- Beilage 4: Pläne gemeinsame Gemeinschaftsanlagen vom(noch zu erarbeiten)(Ziff. 6.4)
- Beilage 5: Schlüssel/Bagdeverzeichnis(noch zu erarbeiten)
- Beilage 6: Möblierungsplan und Möblierungsbeschrieb(noch zu erarbeiten)

Winterthur,

Vermieterin:

Mieter:

.....
Ernst Schaufelberger

.....
Nigel Volkart

.....
Ernst Wohlwend

.....
Arthur Frauenfelder



Planstand 17. Mai 2010

Grundriss 6. Obergeschoss

Status

Vorabzug

zur Prüfung

Freigegeben

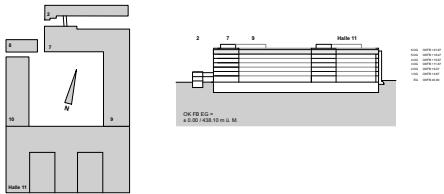
Plan Nr. 601

Planungsphase 64/90

Mst. 1:200

gib

Datum 17.05.2010



Adressen			Objektnummer
Bauherrschaft	AXA Real Estate IM Altstettenstrasse 42, 8005 Zürich	Telefon: +41 43 295 15 55 Fax: +44 295 15 56	0515
	info.ch@axa-winterthur.ch		
Architekt	Architekt Kirschentz ZT GmbH Quellenstrasse 27, 8005 Zürich	Telefon: +41 44 274 80 70 Fax: +41 44 274 80 71	
	office@kirschentz.ch		

Grundriss 5. Obergeschoss

Status

Vorabzug

zur Prüfung

Freigegeben

Plan Nr. 001
Plan Nr. 001
Plan Nr. 001

Plan Nr. 001
Plan Nr. 001
Plan Nr. 001

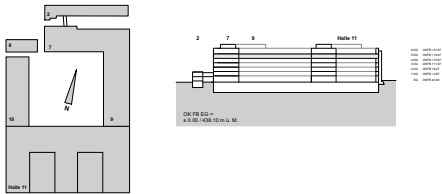
84x90

Mst.

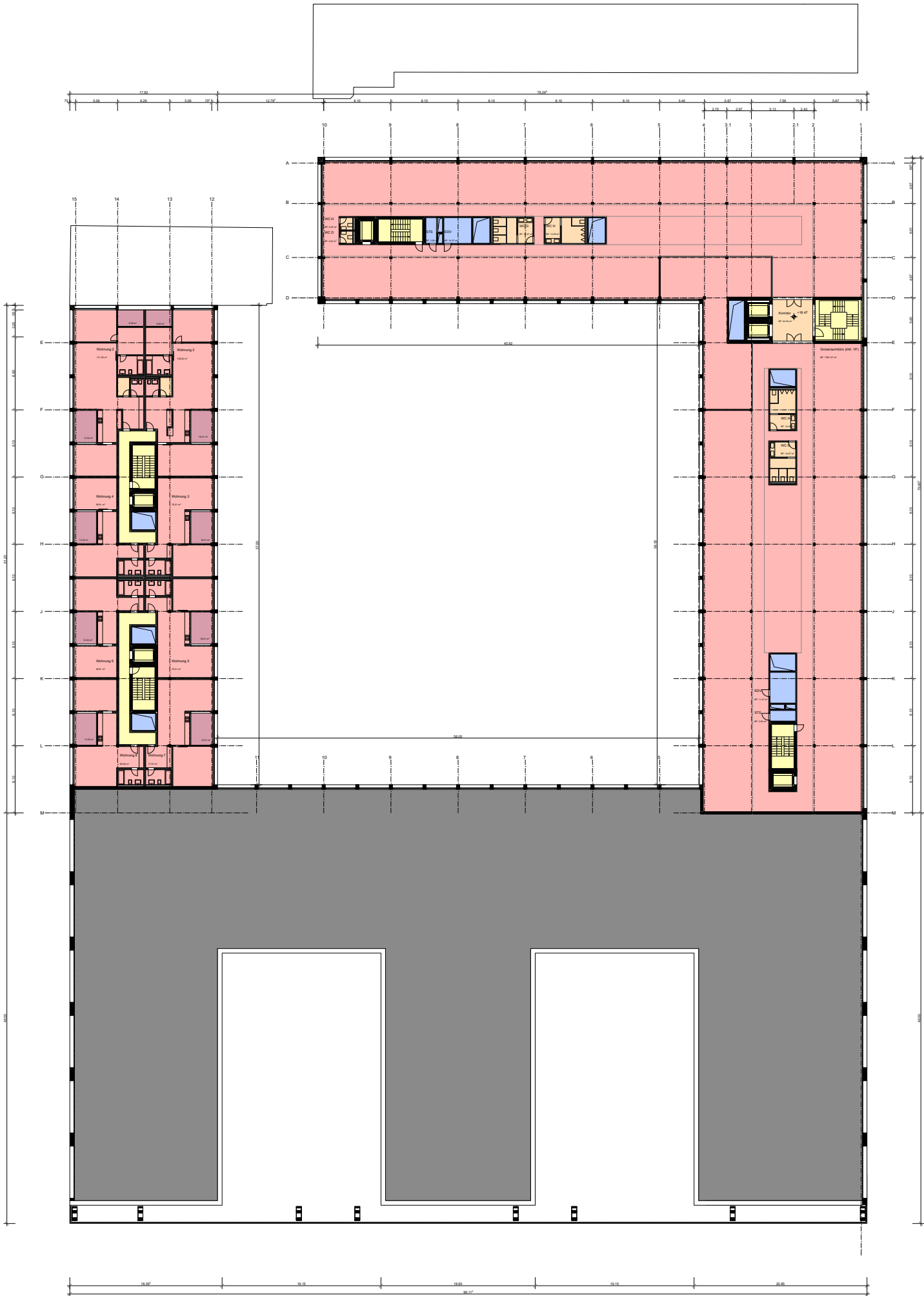
1:200

glt.

17.05.2010



Adressen			Objektnummer
Bauherrschaft	AXA Real Estate IM Mattenstrasse 42, 8005 Zürich	info.ch@axa-winterthur.ch	0515
Architekt	Architekt Kirschentz ZT GmbH Quellenstrasse 27, 8005 Zürich	office@kirschentz.ch	
		Telefon: +41 43 200 15 55 Fax: +41 44 200 15 56	
		Telefon: +41 274 80 70 Fax: +41 274 80 71	



Grundriss 4. Obergeschoss

Status

Vorabzug

zur Prüfung

Freigegeben

Plan Nr. 401

Planphase

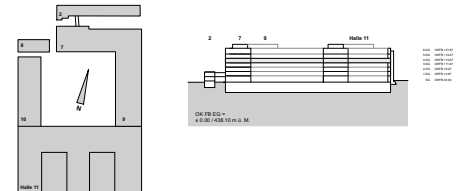
84490

Mst.

1:200

glt.

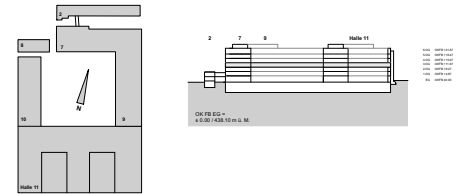
17.05.2010



Adressen		Objektnummer
Bauherrschaft	AXA Real Estate IM Albstrasse 42, 8005 Zürich info.ch@axa-winterthur.ch	Telefon +41 43 296 15 55 Fax +41 43 296 15 56
Architekt	Architekt Kirschentz ZT GmbH Quellenstrasse 27, 8005 Zürich office@kirschentz.ch	Telefon +41 43 278 80 70 Fax +41 43 278 80 71

Grundriss 3. Obergeschoss

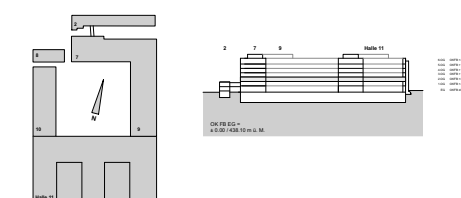
Status	Vorbildung	Plan Nr. 001	Mst.	1:200
	vor Prüfung	Plan Nr. 001	gib	aktuell
	Freigegeben	Plan Nr. 001	Datum	17.05.2010



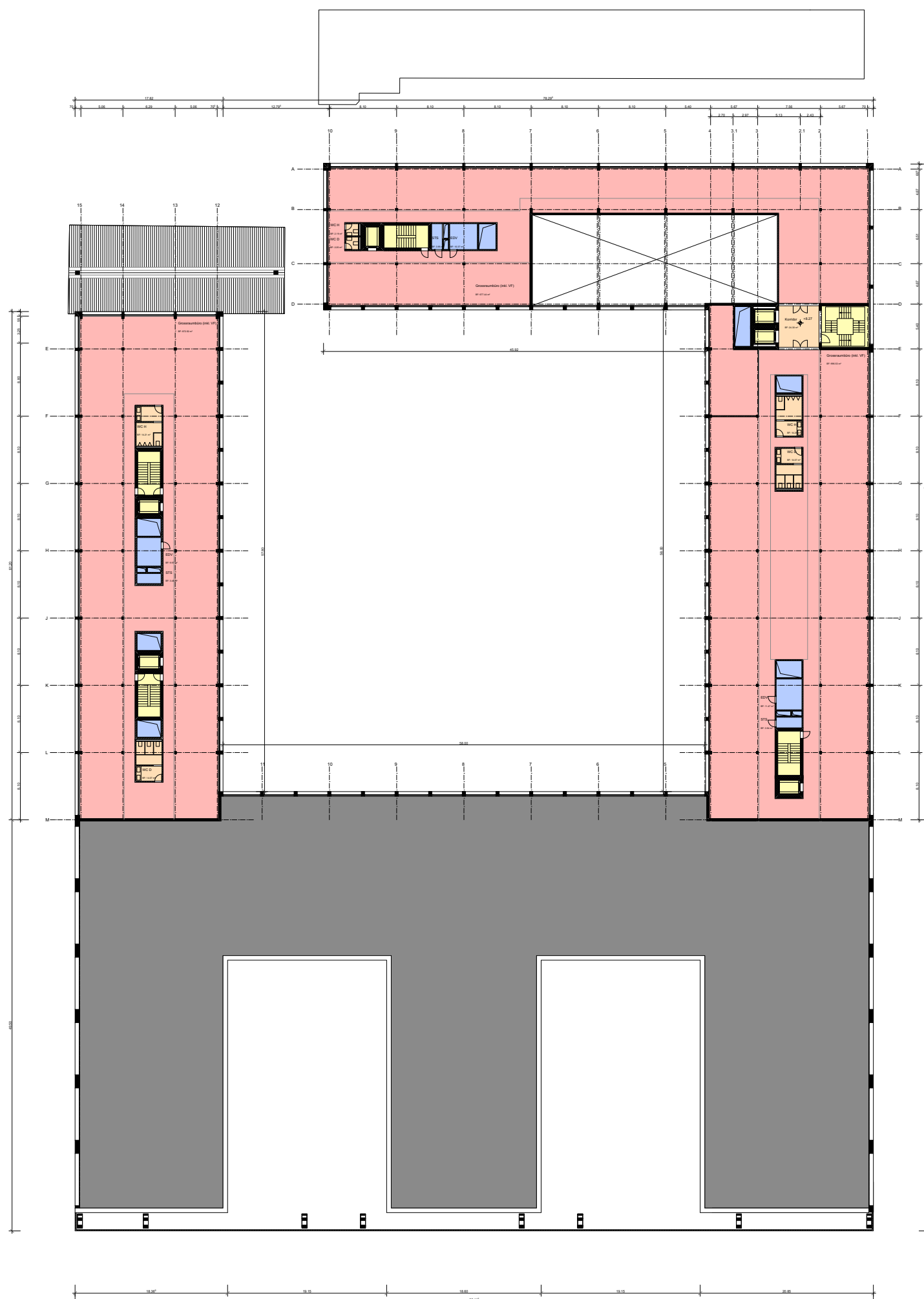
Adressen		Objektnummer
Bauherrschaft	AXA Real Estate IM Albstrasse 42, 8005 Zürich info.ch@axa-winterthur.ch	Telefon +41 43 296 15 55 Fax +41 43 296 15 56
Architekt	Architekt Kirschentz ZT GmbH Quellenstrasse 27, 8005 Zürich office@kirschentz.ch	Telefon +41 43 278 80 70 Fax +41 43 278 80 71

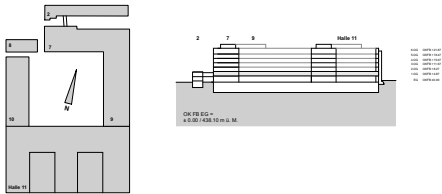
Grundriss 2. Obergeschoss

Status	☐ Vorabzug	Plan Nr. ext.	Mst.	1:200
	☐ zur Prüfung	Plan Nr. int.	gez.	sm/am
	☐ freigegeben	Plangrösse	Datum	17.05.2010

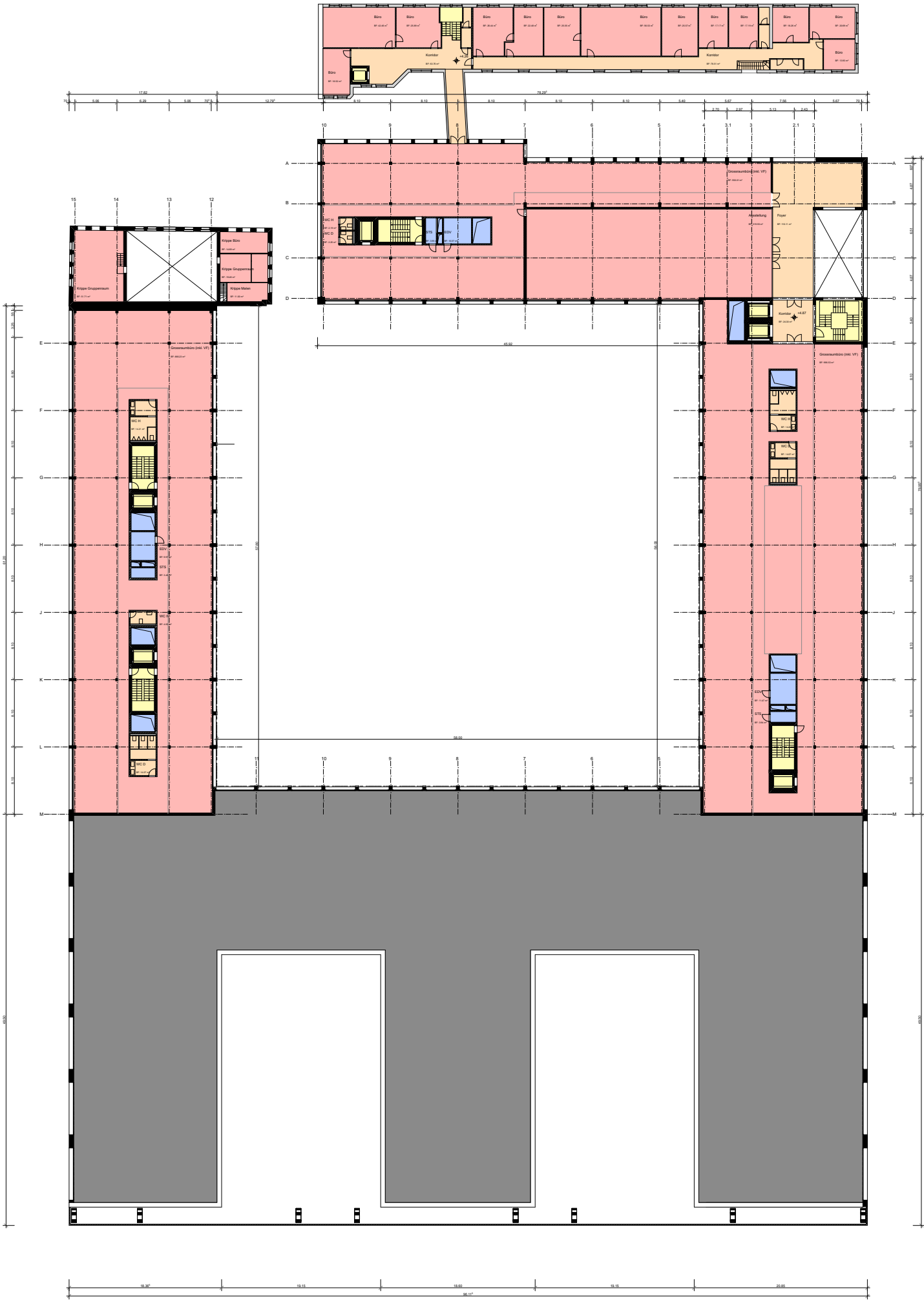


Adressen		Objektnummer
Bauherrschaft	AXA Real Estate IM Altenstrasse 42, 8005 Zürich info.ch@axa-real-estate.ch	Telefon: +41 43 259 15 55 Fax: +41 44 239 15 58
Architekt	Architekt Kirschhantz ZT GmbH Quellenstr. 71, 8005 Zürich info@kirschhantz-zt.ch	Telefon: +41 44 274 80 70 Fax: +41 44 274 80 71





Adressen		Objektnummer	
Bauherrschaft:	AXA Real Estate IM Altenstrasse 4, 8005 Zürich	Telefon: +41 (0) 226 15 55 Fax: +41 (0) 226 15 56	0515
Architekt:	Architekt Kirschnitz ZT GmbH Quellenstrasse 27, 8005 Zürich	Telefon: +41 (0) 226 15 55 Fax: +41 (0) 226 15 56	



UBERARBEITUNG
(inkl. geb 10, 3.OG)

17.05.2010

	GF Geschossfläche m²	NGF Netto- geschossfläche m²	VNF vermietbare Nutzfläche m²	HNF Hauptnutzfläche m²	VNNF vermietbare Nebennutzfläche m²	VF Verkehrsfläche m²	FF Funktionsfläche m²	KF Konstruktions- fläche m²	AGF Aussen- geschossfläche m²
STADT WINTERTHUR									
ERDGESCHOSS									
Geb 2	557.1	470.0	445.6	331.8	113.9	24.3	0.0	87.1	5.1
Geb 8	231.5	187.5	186.0	164.8	21.2	1.5	0.0	44.0	0.0
Geb 7&Geb 9	2'418.7	2'170.9	2'052.4	1'507.1	545.3	72.0	46.4	247.8	0.0
Geb 10	1'044.6	910.3	755.6	603.3	152.3	113.5	41.2	134.3	0.0
	4'251.8	3'738.6	3'439.7	2'606.9	832.7	211.3	87.7	513.3	5.1
1. OBERGESCHOSS									
Geb 2	580.6	502.0	489.3	330.7	158.6	12.7	0.0	78.6	0.0
Geb 8	128.0	34.6	30.7	0.0	30.7	4.0	0.0	93.3	0.0
Geb 7&Geb 9	2'411.6	2'176.4	2'042.7	1'864.2	178.5	72.0	61.7	235.2	0.0
Geb 10	1'092.1	965.7	894.5	866.2	28.3	35.6	35.6	126.5	0.0
	4'212.3	3'678.7	3'457.2	3'061.1	396.1	124.2	97.3	533.6	0.0
2. OBERGESCHOSS									
Geb 7&Geb 9	2'104.4	1'872.6	1'732.7	1'674.0	58.8	72.0	67.9	231.9	0.0
Geb 10	1'092.0	971.9	900.8	872.5	28.3	35.6	35.6	120.1	0.0
	3'196.4	2'844.5	2'633.5	2'546.5	87.1	107.6	103.4	351.9	0.0
3. OBERGESCHOSS									
Geb 7&Geb 9	2'417.1	2'188.9	2'049.0	1'957.3	91.8	72.0	67.9	228.2	0.0
Geb 10	1'092.0	971.9	900.8	872.5	28.3	35.6	35.6	120.1	0.0
	3'509.1	3'160.8	2'949.8	2'829.8	120.0	107.6	103.4	348.3	0.0
4. OBERGESCHOSS									
Geb 7&Geb 9	2'417.1	2'188.1	2'048.3	1'961.2	87.1	72.0	67.9	229.0	0.0
	2'417.1	2'188.1	2'048.3	1'961.2	87.1	72.0	67.9	229.0	0.0
5. OBERGESCHOSS									
Geb 7&Geb 9	2'417.1	2'188.1	2'048.3	1'961.2	87.1	72.0	67.9	229.0	0.0
	2'417.1	2'188.1	2'048.3	1'961.2	87.1	72.0	67.9	229.0	0.0
6. OBERGESCHOSS									
Geb 7&Geb 9	2'417.1	2'188.1	2'048.3	1'961.2	87.1	72.0	67.9	229.0	0.0
	2'417.1	2'188.1	2'048.3	1'961.2	87.1	72.0	67.9	229.0	0.0
TOTAL oberirdisch Stadt ohne DZ	22'420.9	19'986.9	18'624.9	16'927.8	1'697.2	766.7	595.3	2'434.0	5.1
AXA WINTERTHUR									
Gebäude 11									
EG	4'497.8								
1.OG	3'586.9								
2.OG	3'586.9								
3.OG	3'634.3								
4.OG	3'634.3								
5.OG	3'634.3								
6.OG	3'634.3								
TOTAL oberirdisch AXA ohne DZ	26'208.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
WOHNEN									
Gebäude 10									
4.OG	924.2	759.8	650.4	650.4	0.0	91.2	18.2	209.0	90.1
5.OG	924.2	759.8	650.4	650.4	0.0	91.2	18.2	164.4	90.1
6.OG	924.2	759.8	650.4	650.4	0.0	91.2	18.2	164.4	90.1
TOTAL oberirdisch Wohnen ohne DZ	2'772.6	2'279.5	1'951.3	1'951.3	0.0	273.5	54.6	537.7	270.3
TOTAL GESAMT oberirdisch ohne DZ	51'402.28	22'266.37	20'576.21	18'879.05	1'697.16	1'040.23	649.93	2'971.72	275.41
TOTAL GESAMT oberirdisch mit DZ	54'437.57								

BKP	Arbeitsgattung	Breite	Tiefe	Höhe	Oberfläche	Spezielles	Stückpreis	Stk.	Kosten
423	Gartenmöbel								
423.1	Tische für Aussenraum					für 4 Personen, wetterfest, 4-Fuss-Tisch	CHF 650.00	0	CHF 0.00
423.2	Stühle für Aussenraum					wetterfest	CHF 150.00	0	CHF 0.00
423.3	Sonnenschirm gross	300				wetterfest, manueller Kurbelbetrieb, mit Sockel (Wind)	CHF 1'000.00	0	CHF 0.00
423.4	Wandaschenbecher für Aussenraum	15	15	20	Metall	Stahl-Sicherheitsaschenbecher, rund	CHF 60.00	10	CHF 600.00
423.5	Standaschenbecher für Aussenraum	30	20	100	Metall	Stahl-Sicherheitsaschenbecher, rund in Kombination mit Abfallbehälter	CHF 180.00	0	CHF 0.00
423.6	Abfalleimer für Aussenraum	52.5		76	Metall	Fassungsvermögen 50 Liter	CHF 400.00	8	CHF 3'200.00
423.7	Stehische			120	Metall	für Aussenbereich geeignet	CHF 400.00	0	CHF 0.00
423.8	Barhocker						CHF 70.00	0	CHF 0.00
									CHF 3'800.00
901	Arbeitsplatzmöbel								
901.1	Arbeitsplatztisch	160	80	68 - 86	Kunstharz	2- oder 4-Fuss-Tisch, höhenverstellbar	CHF 700.00	820	CHF 574'000.00
901.2	Beistelltisch	120	60	68 - 86	Kunstharz	2-Fuss-Tisch	CHF 500.00	100	CHF 50'000.00
901.3	Bürodrehstuhl					mit Armlehne, Bezug Stoff, Ergonomie gemäss SUVA (werden gezügelt)	CHF 0.00	0	CHF 0.00
901.4	Korpus	80	40	2OH	Kunstharz	offen, 1 Tablar	CHF 400.00	820	CHF 328'000.00
901.5	Korpus	80	40	2OH	Kunstharz	2 Schubladen A6 mit 1 Materialschieber; mitte: offener Schrägfachauszug; unten: HR-Auszug, mit Zylinder	CHF 650.00	820	CHF 533'000.00
901.6	Korpus	80	40	3OH	Kunstharz	mit Klappen; oben: Tablar; mitte: offen, Tablar; unten: HR-Auszug, mit Zylinder	CHF 800.00	1640	CHF 1'312'000.00
901.7	Besucherstuhl (Büro / Beistelltisch)					mit Armlehne, Bezug Stoff, stapelbar (werden gezügelt)	CHF 350.00	0	CHF 0.00
901.8	Abfalleimer Papier	21	21	38.5	Kunststoff		CHF 20.00	820	CHF 16'400.00
901.9	Abfalleimer Kehricht	30	30	73	Edestahl / Kunststoff	Klassische Form, mit Einwurflappe	CHF 200.00	820	CHF 164'000.00
901.10	Schreibunterlagen	65	50			Schreibunterlage, blendfrei	CHF 15.00	820	CHF 12'300.00
901.11	Mousepad					extra flaches mousepad, rutschfeste Unterseite	CHF 5.00	820	CHF 4'100.00
901.12	Fussstützen	45	36	8.5		stufenlos verstellbar	CHF 45.00	80	CHF 3'600.00
901.13	Schreibhilfen						CHF 50.00	80	CHF 4'000.00
901.14	Whiteboard für Wände Einzelbüros	120		90			CHF 160.00	80	CHF 12'800.00
901.15	Flipcharts auf Rollen für Einzelbüros	70		100		magnethaftend, stufenlos höhenverstellbar	CHF 240.00	80	CHF 19'200.00
901.16	Garderobenständer einzel	43	43	185	Stahl	inklusive Schirmhalter	CHF 500.00	200	CHF 100'000.00
901.17	Caddys						CHF 1'000.00	0	CHF 0.00
901.18	Hängeregister					Pauschalpreis	CHF 2'000.00	1	CHF 2'000.00
901.19	Ablageboxen (5- oder 10 teilig)						CHF 70.00	1000	CHF 70'000.00
901.20	Ordnerbügel						CHF 15.00	2000	CHF 30'000.00
Total Arbeitsplatzmöbel									CHF 3'235'400.00
902	Mobilar, Schalter								
902.1	Arbeitsplatztisch	160	80	68 - 86	Kunstharz	2- oder 4-Fuss-Tisch, höhenverstellbar	CHF 700.00	26	CHF 18'200.00
902.2	Korpus	80	40	3OH	Kunstharz	mit Klappen; oben: Tablar; mitte: offen, Tablar; unten: HR-Auszug, mit Zylinder	CHF 800.00	52	CHF 41'600.00
902.3	Besucherstuhl (Büro / Beistelltisch)					mit Armlehne, Bezug Stoff, stapelbar	CHF 350.00	52	CHF 18'200.00
902.4	Bürodrehstuhl					mit Armlehne, Bezug Stoff, Ergonomie gemäss SUVA	CHF 700.00	26	CHF 18'200.00
Total Arbeitsplatzmöbel									CHF 96'200.00
903	Stauraummobiliar								
903.1	Korpus	80	40	3OH	Kunstharz	mit Klappen; oben: Tablar; mitte: Tablar; unten: Tablar, mit Zylinder	CHF 800.00	250	CHF 200'000.00
903.2	Schrank	100	40	5OH	Kunstharz	Schiebetüren, 5 Tablare, mit Zylinder	CHF 1'000.00	1600	CHF 1'600'000.00
903.3	Kleinkompaktusanlagen						CHF 30'000.00	4	CHF 120'000.00
903.4	Feuerfeste Schränke						CHF 1'000.00	50	CHF 50'000.00
903.5	Tresore	65	51	60	Stahl	Sicherheitsstufe B	CHF 5'000.00	20	CHF 100'000.00
									CHF 2'070'000.00
904	Sitzungszimmermobiliar								
904.1	Besprechungstisch	160	80		Kunstharz	4-Fuss-Tisch, fix (Rückzugsmög., Sitzungszimmer OG) (werden gezügelt)	CHF 550.00	0	CHF 0.00
904.2	Besprechungstisch	160	80		Kunstharz	4-Fuss-Tisch, auf Rollen (werden gezügelt)	CHF 800.00	0	CHF 0.00
904.3	Korpus	80	40	2OH	Kunstharz	2 Schubladen A4 (werden gezügelt)	CHF 650.00	0	CHF 0.00
904.4	Besucherstuhl					mit Armlehne, Bezug Stoff gemäss 901.7 (werden gezügelt)	CHF 400.00	0	CHF 0.00
904.5	Besucherstuhl (Konferenzräume)					mit Armlehne, Bezug Stoff, stapelbar, mit Verkettung	CHF 450.00	0	CHF 0.00
904.6	Whiteboard für Wände	100		200			CHF 400.00	50	CHF 20'000.00
904.7	Flipchart auf Rollen	70		100		magnethaftend, stufenlos höhenverstellbar	CHF 240.00	50	CHF 12'000.00
904.8	Leinwände	240		146		Format 16:9, Decken- oder Wandmontage, manuell	CHF 800.00	15	CHF 12'000.00
904.9	Mobile Beamer					XGA-Auflösung, leicht und kompakt, leise, 2500 ANSI-Lumen (vorhandene EDV-Ausstattung)	CHF 1'800.00	0	CHF 0.00
904.10	Festinstallierte Beamer					HD Auflösung, hohe Lichtleistung 3500 ANSI-Lumen (EDV-Investitionen)	CHF 5'000.00	0	CHF 0.00
									CHF 44'000.00
905	Restaurant- und Pausenmobiliar								
905.1	Tische Pausenzonen	60	60	70	Stahl und Werzalit	werden gezügelt	CHF 300.00	0	CHF 0.00
905.2	Stehische Pausenzonen	60	60	110	Stahl und Werzalit	werden gezügelt	CHF 250.00	0	CHF 0.00
905.3	Stühle Pausenzonen				Metall und Holz	werden gezügelt	CHF 150.00	0	CHF 0.00
905.4	Barhocker Cafeteria und Pausenzonen				Stahl und Kunstleder	werden gezügelt	CHF 200.00	0	CHF 0.00
905.5	Abfalleimer Papier	21	21	38.5	Kunststoff	werden gezügelt	CHF 30.00	0	CHF 0.00
905.6	Abfalleimer Kehricht	30	30	73	Edestahl / Kunststoff	klassische Form, mit Einwurflappe (werden gezügelt)	CHF 200.00	0	CHF 0.00
905.7	Aschenbecher für Aussenraum	15	15	3	Kunststoffbeschichtung	Stahl-Sicherheitsaschenbecher, Tischmodell, rund	CHF 30.00	0	CHF 0.00
905.8	Geschirr, Besteck, etc.					Pauschalpreis	CHF 20'000.00	1	CHF 20'000.00
									CHF 20'000.00
906	Mobiliar Empfang und Wartezonen								
906.1	Armsessel Wartezone	70	56	77	Leder, Kunststoff		CHF 1'500.00	20	CHF 30'000.00
906.2	Salontische zu Armsessel	50	50	55	Holz		CHF 500.00	10	CHF 5'000.00
906.3	Prospektablage	31	43	167	Metall	freistehend	CHF 700.00	12	CHF 8'400.00
									CHF 43'400.00
907	Archivmobiliar								
907.1	Archivregale	130	30	220	Stahlblech	Kosten pro Laufmeter	CHF 200.00	0	CHF 0.00
907.2	Kompaktusanlagen					pro Stück Grossanlage	CHF 50'000.00	3	CHF 150'000.00
907.3	Palettengestelle					Kosten pro Laufmeter	CHF 200.00	0	CHF 0.00
									CHF 150'000.00
908	Spezialmobiliar								
908.1	Einrichtung Post				Schreiner	für zentralen Postraum	CHF 75'000.00	1	CHF 75'000.00
908.2	Garderobenkasten	35	50	195	Blech	einzelne Schranksäule, mit Hutboden, Kleiderstange und Handtuchhaken	CHF 250.00	50	CHF 12'500.00
908.3	Gymnastikmaterial					Pauschalpreis	CHF 5'000.00	0	CHF 0.00
908.4	Sanitätsraum					Pauschalpreis	CHF 7'000.00	1	CHF 7'000.00
908.5	Schredder in Servicezone	37.5	27.9	58.5		werden gezügelt	CHF 600.00	0	CHF 0.00
908.6	Dokumentenbearbeitung (Schere, Locher, etc.)					Locher, Heftgerät, Schere für Servicezonen	CHF 50.00	50	CHF 2'500.00
908.7	Schlüsselschränke	38	8	55		für 100 Schlüssel	CHF 160.00	150	CHF 24'000.00
									CHF 121'000.00
91	Beleuchtungskörper								
911	Stehleuchten					pro 2 Arbeitsplatz 1 Stk., Einzelbüros: 1 Stk.	CHF 850.00	450	CHF 382'500.00
									CHF 382'500.00
93	Geräte, Apparate								
931	Handfeuerlöschgeräte					Handfeuerlöschgeräte und Decken, Investitionskosten	CHF 15'000.00	1	CHF 15'000.00
932	Maschinen Reinigung					pro Etage, Nasssauger	CHF 2'000.00	7	CHF 14'000.00
933	Maschinen Reinigung					für Aussenraum	CHF 35'000.00	1	CHF 35'000.00
934	Ausrüstung Putzraum					pro Putzraum	CHF 8'000.00	7	CHF 56'000.00
935	Pressmulde						CHF 25'000.00	1	CHF 25'000.00
936	Abfallcontainer						CHF 800.00	1	CHF 800.00
									CHF 145'800.00
94	Kleininventar								
941	Beschriftungen / Beschilderung im Gebäude					Annahme Erstinvestition	CHF 75'000.00	1	CHF 75'000.00
942	Bepflanzung					Erstinvestition (Beschaffung) ohne Unterhalt: Gefäss, Material, Pflanze	CHF 200.00	500	CHF 100'000.00
									CHF 175'000.00
96	Transportmittel								
961	Wagen für interne Post	85	50	95		Etagenwagen	CHF 300.00	6	CHF 1'800.00
962	Wagen für externe Post	118	70	99		Systemwagen	CHF 300.00	2	CHF 600.00
963	Wagen für Cafeteria						CHF 1'000.00	0	CHF 0.00
964	Wagen Catering Pausenzonen						CHF 1'000.00	4	CHF 4'000.00
965	Wagen Getränke						CHF 500.00	2	CHF 1'000.00
966	Palettenrollis					Hubwagen mit Schnellhub und Feststellbremse, Tragkraft 2000 kg	CHF 800.00	2	CHF 1'600.00
967	Sackrolli	125	60	90		Magazinwagen	CHF 300.00	4	CHF 1'200.00
									CHF 10'200.00
Zwischentotal Kosten Neumobiliar									CHF 6'497'300.00
99	Reserve								
990	Reserve für Unvorhergesehenes					0% des Gesamtbudgets	CHF 0.00		CHF 0.00
									CHF 0.00
Totale Kosten Neumobiliar									CHF 6'497'300.00
Nicht enthalten sind:									
Schirmständer Bürozone		Schreinerarbeiten							
Kopierer, Drucker		Separates Budget							
EDV-Hardware		Separates Budget							
Papier, Schreibutensilien		Separates Budget							
Druckluftinstallationen		Separates Budget							
Videoconferencing		Separates Budget							
Waterpoints		Leasing							
Briefkastenanlagen		Budget Bau							

Anhang 3:

Liste der frei werdenden Liegenschaften und der beteiligten Dienststellen

in alphabetischer Reihenfolge. Die erste Spalte zeigt die Nummerierung der frei werdenden Gebäude.

Die möglichen Nutzungen in der vierten Spalte sind den Szenarios einer detaillierten Gebäudeanalyse entnommen, welche als Entscheidungsgrundlage für die frei werdenden Liegenschaften dient.

	Liegenschaft / Beteiligte Dienststellen	Eigentums verhältnis	mögliche zukünftige Nutzung
-	Ackeretstrasse 17 Materialverwaltung	Eigentum der Stadt	Lagerflächen verbleiben in der Nutzung der Stadt.
1	Holderplatz 2 Quartierentwicklung	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche ev. Umnutzung im Rahmen einer zukünftigen Sanierung (ab 2017)
2	Lagerhausstrasse 3 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
3	Lagerhausstrasse 5 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
4	Lagerhausstrasse 6 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
5	Lindstrasse 4 Finanzkontrolle Personalamt Pensionskasse	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche ev. Arealentwicklung mit Lindstrasse 6
6	Lindstrasse 6 Immobilien	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche ev. Arealentwicklung mit Lindstrasse 4
7	Mühlestrasse 5 Departement Schule und Sport	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
8	Mühlestrasse 10 Departement Schule und Sport	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
9	Neumarkt 1 Baudepartement	Eigentum der Stadt	Erdgeschoss: Umnutzung als Verkaufsfläche Obergeschoss: Vermietung als Bürofläche
10	Neumarkt 4 Baudepartement	Eigentum der Stadt	Vermietung als Verkaufsfläche, Bürofläche oder Wohnen
11	Neustadtgasse 17 Betreibungsamt Altstadt	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
12	Obermühlestrasse 5 Teile des Tiefbauamtes	Eigentum der Stadt	Erstellung eines neuen Polizeigebäudes
13	Palmstrasse 16 Koordinationsstelle für Arbeitsprojekte	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses

	Liegenschaft / Beteiligte Dienststellen	Eigentumsverhältnis	mögliche zukünftige Nutzung
14	Pflanzschulstrasse 6a Sportamt	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche oder Erweiterung Wellness-Bereich Geiselweid
15	Römerstrasse 182 Betreibungsamt Oberwinterthur	Eigentum der Stadt	Umnutzen Wohnen
16	St. Georgenstrasse 68 Finanzamt	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche und Wohnen
17	Stadthausstrasse 21 Steueramt Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste	Mit-eigentum der Stadt ¹	Vermietung als Bürofläche
18	Stadthausstrasse 31 Steueramt Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche Aus- und Umbau Erdgeschoss
19	Obertor 32 Steueramt Stadtentwicklung Umwelt- und Gesundheitsschutz	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche
-	Stadthausstrasse 4a Stadtkanzlei Departement Kulturelles und Dienste Departement Finanzen Departement Sicherheit und Umwelt	Eigentum der Stadt	Es verbleiben das Stadtpräsidium, der Vorstand des Departement Sicherheit und Umwelt, die Bereichsleitung Kultur sowie das Stadtarchiv im Stadthaus. Optimierung des Betriebs- und Nutzungskonzeptes in Zusammenarbeit mit dem Musikkollegium
20	Steinberggasse 54 Friedensrichteramt	Fremd-eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
21	Technikumstrasse 73 Departement Soziales Polizeirichteramt	Fremd-eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses
22	Technikumstrasse 81 Departement Bau	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche
-	Untere Vogelsangstrasse 11 Departementsleitung Technische Betriebe	Eigentum der Stadt	Das Gebäude ist nicht fokusrelevant
23	Unterer Graben 1 Finanzdepartement	Fremd-eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses

¹ Die Liegenschaft an der Stadthausstrasse 21 ist im Eigentum der Fortuna Obertor AG. Am 24. März 2010 hat der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat einen Antrag zur Liquidation der Fortuna Obertor AG und zum Kauf der Liegenschaft durch die Stadt Winterthur gestellt (GGR-Nr. 2010/022). Aus diesem Grund werden sich die Eigentumsverhältnisse an der Stadthausstrasse 21 allenfalls während der Behandlung des vorliegenden Antrages ändern.

	Liegenschaft / Beteiligte Dienststellen	Eigentums verhältnis	mögliche zukünftige Nutzung
24	Wildbachstrasse 32 / 34 Integration Schule und Sport	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche und Wohnen
25	Wülflingerstrasse 239 Betreibungsamt Wülflingen	Eigentum der Stadt	Umnutzen Wohnen
26	Zeughausstrasse 73 Forstamt	Eigentum der Stadt	Umnutzen Wohnen
27	Zeughausstrasse 76 Schule und Sport	Eigentum der Stadt	DAS Anlaufstelle sowie dazugehörige Büroräumlichkeiten der Sozialen Dienste

Anhang 4:

Investitionskosten für die ICT (Informations- und Kommunikationstechnologie)

Die Stadtverwaltung wird die Erschliessung des neuen Verwaltungsgebäudes auf dem Sulzerareal Stadtmitte für die Datenkommunikation über die Investitionsrechnung finanzieren.

Für die erforderlichen ICT-Anlagen und Ausrüstung am Standort Superblock wurden dabei von Seiten der Stadt und von Basler & Hofmann AG folgende Kostenannahmen getroffen. Die Finanzierung eines neuen Rechenzentrums ist dabei nicht enthalten, da diese unter dem Titel "Ersatz Rechenzentrum und Outputverarbeitung" in der städtischen Investitionsrechnung berücksichtigt ist. Im Superblock wird jedoch eine Fläche freigehalten und die infrastrukturellen Anlagen eingeplant, damit das Rechenzentrum in Zukunft gegebenenfalls am neuen Standort platziert werden kann.

Im Übrigen werden die Kosten für Multifunktionsgeräte (Scanner, Kopierer, Drucker) bereits heute pro Nutzung verrechnet und über die laufende Rechnung getragen. Die Arbeitsplatzgeräte (PC, Bildschirme, Telefongeräte, ...) werden gezügelt.

Anbindung des Superblocks an das Glasfasernetz der Stadtverwaltung

Für die Anbindung des Superblocks an das bestehende Glasfasernetz der Stadtverwaltung sind mindestens zwei Anbindungen erforderlich.

1. Anbindung an das bestehende Netz (z.B. Technikumstrasse 81)	80'000 Fr.
2. Anbindung an das bestehende Netz (wahrscheinlich Lindstrasse 1)	140'000 Fr.
Total	220'000 Fr.

Etagen-Erschliessung

Backbone-Switch	2 x	80'000 Fr.	160'000 Fr.
Gebäudeverteilschränke	4 x	7'000 Fr.	28'000 Fr.
Etagenverteilschränke (pro Stockwerk oder 45 PC)	20 x	7'000 Fr.	140'000 Fr.
Etagen-Switch (pro Stockwerk oder 45 PC)	20 x	3'000 Fr.	60'000 Fr.
Total			388'000 Fr.

Arbeitsplatz

PC und Bildschirm (werden gezügelt)			0 Fr.
Erschliessung Arbeitsplatz (4 Anschlüsse pro Arbeitsplatz)	3'280 x	450 Fr.	1'476'000 Fr.
Total			1'476'000 Fr.

Telefonie

Telefonie allgemein			200'000 Fr.
Telefongeräte (werden gezügelt)			0 Fr.
Total			200'000 Fr.

Sitzungszimmer

Beamer	70 x	5'000 Fr.	350'000 Fr.
PC	70 x	1'200 Fr.	84'000 Fr.
Erschliessung (4 Anschlüsse pro Arbeitsplatz)	280 x	450 Fr.	126'000 Fr.
Telefongeräte	70 x	500 Fr.	35'000 Fr.
<u>Total</u>			<u>595'000 Fr.</u>

Anbindung des Gebäudes an das Glasfasernetz	220'000 Fr.
Etagen-Erschliessung	388'000 Fr.
Arbeitsplatz	1'476'000 Fr.
Telefonie	200'000 Fr.
<u>Sitzungszimmer</u>	<u>595'000 Fr.</u>
Zwischentotal Investitionskosten ITC (exkl. MWST)	2'879'000 Fr.
+ 7,6 % MWST	218'804 Fr.
<u>Investitionskosten ITC (inkl. MWST)</u>	<u>3'097'804 Fr.</u>

gerundet auf 10'000 Fr.	3'100'000 Fr.
-------------------------	---------------

Anhang 5: Deckblatt Visualisierungen



Lageplan

Der Superblock liegt im Sulzerareal Stadtmitte und ist aus allen Stadtkreisen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar. Er grenzt an die Altstadt sowie den stark frequentierten Hauptbahnhof.



Luftaufnahme

Das Projekt Superblock ging als Sieger aus einer Testplanung hervor. Es übernimmt die Mantellinien der heutigen Fassaden und führt die industriehistorische Substanz in einer Blockrandüberbauung weiter.



Eingangsbereich

Die Besuchenden werden beim Haupteingang an der Einbiegung der Pionierstrasse in die Zürcherstrasse von einer doppelgeschossigen Eingangshalle und einer Auskunftszentrale empfangen.



Teambüro

Die offenen Bürostrukturen verbinden die einzelnen Abteilungen zu einem Ganzen und unterstützen ein effizientes, vernetztes Arbeiten.



Begrünter Innenhof

Für das Vorhaben Superblock prägend ist sein eindrücklicher Innenhof. Um die mit Bäumen begrünte Fläche von 60 auf 60 Metern reihen sich die sechsgeschossigen Gebäudeflügel.









