

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 27. November 2013

Liegenschaftenverwaltung, Kauf der Gewerbe- und Wohnliegenschaft Röschibachstrasse 24/26, Quartier Wipkingen, von der Zürcher Kantonalbank ZKB; Abschluss eines befristeten Mietvertrags über Gewerbe- und Büroflächen mit der Verkäuferin

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, die Gewerbe- und Wohnliegenschaft Röschibachstrasse 24/26 im Quartier Wipkingen für 34,7 Millionen Franken von der Zürcher Kantonalbank (ZKB) zu erwerben. Das Gebäude eignet sich optimal als künftiges Domizil für das Sozialzentrum Hönggerstrasse und verfügt daneben noch über 23 Wohnungen.

Für den Fall des Erwerbs der Liegenschaft schliesst die Stadt zugleich mit der ZKB einen bis am 30. Juni 2014 (evtl. bis am 31. Dezember 2014) befristeten Mietvertrag über die von der Verkäuferin bis anhin genutzten Flächen im Kaufobjekt ab.

2. Ausgangslage

Die Zürcher Kantonalbank schrieb die Gewerbe- und Wohnliegenschaft Röschibachstrasse 24/26 im März des laufenden Jahres öffentlich zum Verkauf aus, da sie gemäss ihrer eigenen Portfolio-Strategie das Objekt nicht mehr selber benötigt.

Auf die Ausschreibung hin meldete die Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt ihr Interesse am gewerblich genutzten Teil der Liegenschaft zwecks zukünftiger Nutzung durch das Sozialzentrum Hönggerstrasse. Da die Liegenschaft neben einem Quartiercafé auch über 23 Wohnungen verfügt, entspricht der Erwerb zudem den Zielen des von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikels. Gemäss dem Artikel 2^{quinquies} der Gemeindeordnung soll der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Trägern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands angehoben werden.

Der Erwerb der Liegenschaft soll ins Finanzvermögen (Liegenschaftenverwaltung, Rechnungskreis 2027, Gewerbe-Immobilien, und Rechnungskreis 2022, Einzelwohnliegenschaften) erfolgen. Mit der späteren Umbauvorlage soll dann der gewerbliche, künftig vom Sozialzentrum Höngg genutzte Teil ins übrige Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung übertragen werden.

3. Sozialzentrum Hönggerstrasse

Das Sozialzentrum Hönggerstrasse ist heute in unmittelbarer Nachbarschaft zum Kaufobjekt in der Liegenschaft Hönggerstrasse 24 untergebracht (Fremdmiete). Die Stadt entrichtet dort einen jährlichen Nettomietzins von Fr. 749 256.– (indexiert zu 100 Prozent). Für den bis am 31. März 2018 befristeten Mietvertrag besteht zugunsten der Stadt ein Optionsrecht für eine weitere Mietdauer von fünf Jahren bis am 30. September 2023. Anfang 2005 wurde das Dachgeschoss für rund Fr. 400 000.– ausgebaut. Der Umbau wurde damals vom Vermieter vorfinanziert. Die Rückzahlungspflicht beläuft sich auf Fr. 28 308.– pro Jahr (15 Jahre bei 4,5 Prozent Verzinsung).

Einerseits möchte die Immobilien-Bewirtschaftung aus grundsätzlichen strategischen Überlegungen aus Fremdmieten aussteigen, zumal so auch künftige Mehrbelastungen ausgeschlossen werden können. Andererseits befriedigt der Nutzwert des Gebäudes nicht uneingeschränkt; die Gebäudehülle ist Instandsetzungsbedürftig, der sommerliche Wärmeschutz

angesichts der vollen Südausrichtung ungenügend. Auch zeichnet sich mittelfristig eine Verschärfung des bereits bestehenden Platzmangels an der Hönngerstrasse 24 ab.

Aus diesen Gründen prüfte die Stadt die angebotene Liegenschaft der ZKB auf ihre Eignung. Der Nutzflächenbedarf des Sozialzentrums beträgt rund 3500 m² (171 Arbeitsplätze zu 20 m², einschliesslich Aufenthaltsräume, Sitzungszimmer, Toiletten usw.). Im Objekt Röschi-bachstrasse 24/26 mit rund 5000 m² Gewerbe- und Büroflächen kann das Sozialzentrum demnach optimal eingerichtet werden.

Welche weiteren städtischen Verwaltungseinheiten die Restfläche von 1500 m² belegen werden, ist im Moment noch offen. Während die Restfläche bereits nach Räumung seitens der ZKB bzw. nach den anschliessenden baulichen Anpassungen bezogen werden kann, ist der Umzug des Sozialzentrums erst bei Ablauf der festen Mietvertragsdauer im Objekt Hönngerstrasse 24 vorgesehen. In der Zwischenzeit wird die Immobilien-Bewirtschaftung diese Flächen mit Zwischennutzungen belegen.

Die für den Ausbau der Büroflächen (einschliesslich Umzug des Sozialzentrums) erforderlichen Kosten werden auf rund 10 Millionen Franken geschätzt. Die Schätzung beruht auf Erfahrungswerten der Immobilien-Bewirtschaftung von vergleichbaren, bereits ausgeführten Objekten.

4. Kaufobjekt

Das Grundstück Kat.-Nr. WP5028 misst 2370 m² und befindet sich in der Quartiererhaltungszone I mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 40 Prozent. Das Grundstück ist vollständig ausgenützt.



1. Kaufobjekt Röschi-bachstrasse 24, 26
2. Heutiger Standort Hönngerstrasse 24

Auf dem Kaufgrundstück befindet sich ein im Jahr 1985 in Massivbauweise erstelltes Mehrzweckgebäude, das in drei Untergeschosse, sechs Vollgeschosse (einschliesslich Erdgeschoss) und ein Dachgeschoss gegliedert ist. Das Gebäude verfügt über rund 5000 m² Gewerbe- und Büroflächen, diverse Technik- und Lagerräume, ein Café/Restaurant, 99 Einstellplätze (davon 34 öffentlich), 3 Aussenparkplätze und 23 Wohnungen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Anzahl	Wohnungstyp	Ø-Mietfläche (m ²)	Ø-Netto-Mietzins pro Monat (Fr.)
2	1-Zimmer-Wohnung	37	871
3	2-Zimmer-Wohnung	57	1117
10	2,5-Zimmer-Wohnung	73	1344
5	3,5-Zimmer-Wohnung	95	1587
3	4,5-Zimmer-Wohnung	110	1822

Im Erdgeschoss befinden sich Büroflächen, eine Schalterhalle der Zürcher Kantonalbank mit einem in der Aussenfassade angebrachten Bankautomaten sowie das Quartiercafé Röschi-bach, das über eine langjährige Stammkundschaft verfügt.

Im 1. Obergeschoss bestehen ausschliesslich Büroflächen. Im 2. bis 5. Obergeschoss sind neben Büroflächen auch Wohnungen untergebracht. Das Dachgeschoss besteht ausschliesslich aus Wohnungen.

Die bestehenden Mietverträge mit den Fremdmietern werden übernommen. Der aktuelle Nutzungsmix präsentiert sich wie folgt:

Geschoss	Nutzung
1.–3. UG	99 PP, Lager (2380 m ²)
EG	Büro (746 m ²), Restaurant (193 m ²), 3 Aussen-PP
1. OG	Büro (1132 m ²)
2.–5. OG	Büro (3042 m ²), 17 Wohnungen (1301 m ²)
1.–2. DG	6 Wohnungen (479 m ²), Technik (318 m ²)
Fassade	7 Werbeplakate, Bancomat
Total Nutzfläche (m²)	9591
Total Netto-Mietzins pro Jahr (Fr.) *	2 704 094

* einschliesslich interne Miete der ZKB (gewichtetes Mittel: Fr. 279.–/m² Nutzfläche)

Das Gebäude wurde laufend unterhalten und präsentiert sich in einem guten Allgemeinzustand. Im Jahr 2002 (etwa) wurden die Gasheizung sowie Teile der Kühltechnik instand gesetzt. Das Flachdach wurde 2006 saniert. Der heutige Ausbau der Büros ist abgenützt und ersatzbedürftig. Eine mittelfristige Aufwertung der Bäder und Küchen in den Wohnungen wird nötig sein. Der Wärmedämmstandard entspricht dem aus dem Jahr 1985.

Für den Fall des Kaufs der Liegenschaft durch die Stadt hat diese mit der ZKB einen bis am 30. Juni 2014 befristeten Mietvertrag, mit einem Optionsrecht auf Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere sechs Monate bis längstens 31. Dezember 2014, über die bis anhin von der Verkäuferin genutzten Büroflächen abgeschlossen.

Der Restaurantbetrieb ist befristet bis am 31. März 2018 vermietet. Der Mietvertrag für die Werbeplakate läuft befristet bis am 31. Dezember 2014 und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr. Die übrigen Mietverträge (Wohnungen, Parkplätze, Lager) sind auf unbefristete Dauer abgeschlossen worden und unterliegen den ortsüblichen Kündigungsfristen.

Der kostendeckende Mietzins für die Liegenschaft beträgt rund 2,2 Millionen Franken pro Jahr. Dieser basiert auf einer Verzinsung der Anlagekosten zum aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatz von 2 Prozent und einer Betriebsquote von 2,75 Prozent bei den Gewerberäumen und 3,25 Prozent bei den Wohnungen auf dem Gebäudeversicherungswert von Total 53,6 Millionen Franken.

Mit dem aktuellen Netto-Mietzins pro Jahr von jährlich Fr. 2 704 094.– (die ZKB verrechnet sich intern ebenfalls eine übliche Miete) kann die Liegenschaft nach dem Kauf kostendeckend bewirtschaftet werden.

Auch wenn nach Ablauf des Mietvertrags mit der ZKB für die Zeit bis zum Umbau des gewerblichen Teils der nachhaltig erzielbare Mietzins auf insgesamt rund 2,2 Millionen Franken pro Jahr (also knapp 20 Prozent tiefer) eingeschätzt wird, ist das Objekt immer noch kostendeckend.

5. Mietvertrag

Ab Datum Eigentumsübertragung wird der am 20. August 2013 unterzeichnete Mietvertrag zwischen der Stadt Zürich als Vermieterin und der Zürcher Kantonalbank als Mieterin wirksam. Der Mietvertrag läuft befristet bis 30. Juni 2014, im Falle der Ausübung des Optionsrechts bis längstens 31. Dezember 2014. Mietobjekt sind sämtliche von der ZKB heute genutzten Räumlichkeiten gemäss nachstehender Aufstellung:

Geschoss	Nutzung	Fläche m ²
1.–3. UG	Lager 2341 m ² , 51 PP	2341
EG	Büro / Bancomat, 3 Aussen-PP	746
1. OG	Büro	1132
2. OG	Büro	756
3. OG	Büro	762
4. OG	Büro	762
5. OG	Büro	762
1. DG	Technik	298
2. DG	Technik	20
Total Nutzfläche (m²)		7579
Total Netto-Mietzins ertrag pro Jahr (Fr.)		2 201 970

Zur Deckung der Nebenkosten entrichtet die ZKB jährlich einen Pauschalbetrag von Fr. 172 200.–. Dies ergibt einen Bruttomietzins von Fr. 2 374 170.– pro Jahr.

Bei der Übergabe wird ein Grobprotokoll über den Zustand des Mietobjekts erstellt. Mieterausbauten gehen nach Beendigung des Mietverhältnisses entschädigungslos ins Eigentum der Stadt über.

6. Kaufpreis

Die städtische Schätzungskommission hat den Verkehrswert des Kaufobjekts mit Schätzung vom 2. Mai 2013 auf 34,82 Millionen Franken geschätzt. Unter Berücksichtigung der massiven Sanierungskosten aufgrund vorhandener Gebäudealtlasten einigten sich die Parteien in der Folge auf einen Kaufpreis von 34,7 Millionen Franken.

Aufgrund der Mietzins erträge und der Flächen ist der Kaufpreis intern im Verhältnis 83 Prozent (Gewerbeteil) zu 17 Prozent (Wohnanteil) aufzuteilen.

7. Kaufvertrag

Der am 20. August 2013 öffentlich beurkundete Kaufvertrag weist folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Die Zürcher Kantonalbank verkauft der Stadt Zürich das 2370 m² messende Grundstück Kat.-Nr. WP5028 mit einem Büro, Gewerbe- und Wohnhaus, Vers.-Nr. 20, Röschi-bachstrasse 24/26, Zürich-Wipkingen, zum Kaufpreis von Fr. 34 700 000.–.
- Der Besitzantritt durch die Stadt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, findet mit der Eigentumsübertragung statt. Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständige Instanz der Stadt Zürich.

- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Verkäuferschaft wegbedungen. Das Grundstück wird von der Käuferin im heutigen Zustand mitsamt teilweiser Belastung von Bausubstanz übernommen. Vorbehalten bleiben verschwiegene Mängel.
- Die bestehenden Mietverhältnisse werden von der Stadt übernommen.
- Mit der Verkäuferschaft wurde bei der Beurkundung ein Mietvertrag über die von der Verkäuferschaft genutzten Räumlichkeiten unterzeichnet.
- Das Kaufobjekt wird pfandrechtsfrei übertragen.
- Die Gebühren des Notariats und des Grundbuchamts bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
- Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft. Gemäss Schreiben des Steueramts der Stadt Zürich vom 18. September 2013 resultiert aus diesem Verkauf voraussichtlich keine Grundstückgewinnsteuer.

9. Zuständigkeit

Der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis beträgt 34,7 Millionen Franken. Aufgrund von Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS-Nummer 101.100) ist der Gemeinderat für die Genehmigung des Kaufgeschäfts (Erwerb ins Finanzvermögen) zuständig. Für die Vermietung der Liegenschaft ist der Stadtrat zuständig (Art. 49 der Gemeindeordnung i.V.m. Art. 39 lit. h der Geschäftsordnung des Stadtrates).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 20. August 2013 mit der Zürcher Kantonalbank über die 2370 m² messende Liegenschaft Kat.-Nr. WP5028 an der Röschibachstrasse 24/26, mit dem Gebäude Vers.- Nr. 20, Quartier Wipkingen, zum Preis von Fr. 34 700 000.–, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist an die Vorsteher des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti