

Zürich,  
25. August 2010

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Liegenschaftenverwaltung, Kauf der Gewerbeliegenschaften an der Hohlstrasse 477/479 und 483, Quartier Altstetten**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Der Stadt Zürich bietet sich die Gelegenheit, die zwei Gewerbeliegenschaften an der Hohlstrasse 477/479 und 483 im Quartier Altstetten von der Erbgemeinschaft Susanne Weisflog-Schönauer zum Kaufpreis von 4,585 Mio. Franken zu erwerben.

Diese Gebäude sind seit Jahrzehnten von der Stadt gemietet. Sie dienen dem südlich angrenzenden städtischen Regie-Betrieb der Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO) an der Albulastrasse 22 als Lager bzw. Warenumschatz und sind betrieblich unabdingbar. Mit dem Kauf kann sich die Stadt diesen Standort sichern und erwirbt zudem ein Areal, das aufgrund seiner Zonierung eine erhebliche Ausnutzungsreserve und ein Entwicklungspotenzial aufweist.

#### **2. Ausgangslage**

Der städtische Regie-Betrieb an der Albulastrasse 22 umfasst eine Grossschreinerei und -zimmerei mit hochtechnisierten Anlagen und komplexen Produktionsabläufen. Momentan arbeiten 36 Personen in der Liegenschaft. Hier werden unter anderem auch neun Lernende zu Schreibern, Zimmerleuten und Logistikern ausgebildet.

Folgende Arbeiten werden da ausgeführt:

- In der Zimmerei werden Unterhalts- und Reparaturarbeiten für Liegenschaften der städtischen Verwaltung einschliesslich Schulen und Badeanlagen sowie Winterunterhaltsarbeiten für die Fluss- und Seebadeanlagen durchgeführt. Zudem werden Weidlinge und Arbeitsschiffe hergestellt und unterhalten. Im Jahr 2009 wendete das Team rund 14 000 Arbeitsstunden für die Instandhaltung von Liegenschaften des städtischen Verwaltungsvermögens auf.
- In der Schreinerei werden – neben Unterhalts- und Reparaturarbeiten für städtische Liegenschaften – Express-Servicearbeiten bei Einbruch- oder Vandalenschäden sowie Schreinerarbeiten für Ausstellungen des Präsidialdepartements ausgeführt.
- Im Weiteren befinden sich an diesem Ort der Logistikbereich für das Miet- und Leihmobiliar, das für Festanlässe, Abstimmungen, Wahlen und weitere Anlässe vermietet wird, sowie das Lager für die offizielle Beflaggung der Stadt. Dem Bereich angegliedert ist auch der Modellbaudienst, der die Stadtmodelle nachführt und unterhält sowie Architektur- und Urmodelle für Projektwettbewerbe erstellt.

Die Liegenschaft Albulastrasse 22 ist Teil des Verwaltungsvermögens der IMMO. Das Gebäude ist laufend instand gehalten worden und befindet sich baulich in gutem Zustand. Auf sechs Geschossen umfasst es eine Nutzfläche von rund 3900 m<sup>2</sup>. Werkstätten und Lager belegen je einen Drittel der Fläche; das restliche Drittel verteilt sich auf Büros, Haustechnikräume und Verkehrsflächen.

### 3. Liegenschaft Hohlstrasse 477/479 und 483

Das gesamthaft 3279 m<sup>2</sup> messende Areal Hohlstrasse 477/479 und 483 befindet sich in einer sechsgeschossigen Zentrumszone mit einer maximalen Ausnützung von 230 Prozent und einem minimalen Wohnanteil von 0 Prozent.

Auf dem Gelände stehen ein eingeschossiges Lagergebäude und ein Hochregallager (Hohlstrasse 477/479) sowie ein kleines Wohnhaus mit angebautem Lagertrakt (Hohlstrasse 483). Die verbleibende Grundstücksfläche wird als Verkehrs- und Abstellfläche für Autos und Baucontainer genutzt. Die Gebäude befinden sich im Allgemeinen in einem gut unterhaltenen Zustand und wurden von der Stadt laufend den eigenen Bedürfnissen angepasst. Beim Wohnanteil mit zwei 3-Zimmer-Wohnateliers besteht teilweise ein aufgestauter Unterhaltsbedarf.

Im Detail präsentiert sich das Objekt wie folgt:

Liegenschaft	Fläche m <sup>2</sup>	Beschrieb/Nutzung
Hohlstrasse 477/479 (Kat.-Nr. AL819)	2232	Hochregallager* (Vers.-Nr. 3170, Baujahr 1999): Massivholzlager für Regie-Betrieb Lagergebäude (Vers.-Nr. 2185, Baujahr 1948): Lager für Regie-Betrieb Aussenfläche: Baucontainerlager und Umschlagplatz für Grosstransporte
Hohlstrasse 483 (Kat.-Nr. AL818)	681	Wohngebäude mit Lagertrakt (Vers.-Nr. 840, Baujahr 1921): 2 x 3-Zimmer-Wohnateliers** Lager Miet- und Leihmobiliar Aussenfläche: 18 Parkplätze**
Strassenparzelle (Kat.-Nr. AL2495)	366	Strasse und Weg
<b>Arealfläche</b>	<b>3279</b>	

\* von der Stadt 1999 erstellt

\*\* an Dritte vermietet

Die Kaufobjekte befinden sich im Bereich der ehemaligen, wieder aufgefüllten Lehmgrube «Unter Herdern» und sind im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich (KbS) als «belastet, ohne schädliche oder lästige Einwirkungen» erfasst. Um die Belastungen qualifiziert einschätzen zu können, wurde eine historische und technische Altlastenuntersuchung durch eine spezialisierte Fachfirma vorgenommen. Die Untersuchungen zeigen auf, dass es sich beim verwendeten Auffüllmaterial grösstenteils um chemisch unverschmutztes bis schwach belastetes Material handelt. Dies führt bei einer allfälligen Neuüberbauung mit Aushub zu abfallbedingten Mehrkosten, da der Aushub getrennt und fachgerecht entsorgt werden muss.

Gestützt auf die Untersuchungsergebnisse einigten sich die Parteien in der Folge auf einen belastungsbedingten Minderwert des Areals von Fr. 315 000.–, der bei der Kaufpreisbestimmung berücksichtigt wurde.

### 4. Kaufinteresse der Stadt

Die Kaufobjekte bilden zusammen mit dem städtischen Grundstück Kat.-Nr. AL8301 an der Albulastrasse 22 eine betriebliche Einheit und werden seit 1981 von der Stadt (Immobilien-

Bewirtschaftung) angemietet. Die zu erwerbenden Nutzflächen sind eine betriebs-notwendige Voraussetzung für das Funktionieren des städtischen Regie-Betriebes, dessen Standort mit dem Arrondierungserwerb gesichert werden kann.

Das zu erwerbende Areal befindet sich in einem Entwicklungsgebiet, das derzeit noch hauptsächlich gewerblich genutzt wird. In jüngster Zeit sind jedoch an der Hohlstrasse höherwertige Nutzungen mit Wohn- und Bürobauten entstanden, welche die baurechtlichen Möglichkeiten voll ausnutzen und auf den Beginn eines Transformationsprozesses hindeuten.

Die Ausnützungsziffer von 230 Prozent in der sechsgeschossigen Zentrumszone würde auf dem Kaufobjekt insgesamt eine anrechenbare Geschossfläche von 7542 m<sup>2</sup> zulassen. Die anrechenbaren Geschossflächen der bestehenden, zum überwiegenden Teil eingeschossigen Gebäude liegen unter 800 m<sup>2</sup>, womit das Areal eine erhebliche Ausnützungsreserve bzw. ein Entwicklungspotenzial aufweist, das bei einer Neubebauung realisiert werden könnte.

Der mit der Erbgemeinschaft Weisflog bestehende Mietvertrag beinhaltet ein bis am 31. März 2012 befristetes Vorkaufsrecht an den betroffenen Grundstücken. Im Dezember 2008 wurde die Stadt Zürich von der Erbgemeinschaft über deren Verkaufsabsichten informiert. Auf diese Anfrage hin bestätigte die Stadt ihr Kaufinteresse und trat in Kaufverhandlungen ein.

## **5. Kaufpreis**

Unter Berücksichtigung des alllastenbedingten Minderwertes einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von 4,585 Mio. Franken.

Die städtische Schätzungskommission bewertete am 25. Februar 2009 den Marktwert der Kaufobjekte (ohne Berücksichtigung des alllastenbedingten Minderwertes) mit 4,875 Mio. Franken.

Der 1981 abgeschlossene Mietvertrag mit der Stadt (Immobilien-Bewirtschaftung) umfasst die Überlassung des gesamten Areals an der Hohlstrasse 477/479 und 483 mit sämtlichen Gebäuden und Aussenflächen. Der Mietzins ist indexiert und beträgt derzeit Fr. 63 000.– pro Jahr. Der Mietvertrag wurde befristet bis 31. März 2012 abgeschlossen und enthält ein bis zu diesem Datum befristetes Vorkaufsrecht zugunsten der Stadt.

## **6. Kaufvertrag**

Der am 15. Januar 2010 öffentlich beurkundete Kaufvertrag weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt kauft von der Erbgemeinschaft Susanne Weisflog-Schönauer die Wohn- und Gewerbeliegenschaften Hohlstrasse 477/479 und 483, Kat.-Nrn. AL818 und AL819, sowie die Zufahrtsstrasse Kat.-Nr. AL2495, mit einer Arealfläche von gesamthaft 3279 m<sup>2</sup>.
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 4 585 000.– und wird mit der Eigentumsübertragung fällig. Die mutmassliche Grundstückgewinnsteuer, die von der Verkäuferschaft zu tragen ist, wird sichergestellt.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung durch den Gemeinderat zu erfolgen.
- Der Besitzantritt erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
- Jede Gewährleistungspflicht (Haftung) der Verkäuferschaft für Rechts- und Sachmängel an den Kaufobjekten im Sinne des OR wird wegbedungen. Die Verkäuferschaft übernimmt nach der Eigentumsübertragung im Zusammenhang mit allfälligen alllasten-

oder abfallbedingten Aufwendungen keinerlei Entsorgungskosten oder Realleistungspflichten mehr. Der altlasten- bzw. abfallbedingte Minderwert wurde bei der Kaufpreisbestimmung berücksichtigt.

- Das zwischen den Parteien bestehende Mietverhältnis endet mit der Eigentumsübertragung. Über die Mietzinse rechnen die Parteien, Wert Antrittstag, separat ab.
- Die mit Drittpersonen bestehenden Mietverhältnisse gehen gemäss Art. 261 OR mit der Eigentumsübertragung auf die Stadt als Erwerberin über.
- Die Kaufobjekte werden frei von Grundpfandrechten übertragen.
- Die notariellen und grundbuchamtlichen Kosten bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte.
- Vorbehalten bleibt die rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt.

## **7. Erwerb ins Verwaltungsvermögen**

Da die Liegenschaften weiter von der Immobilien-Bewirtschaftung genutzt werden und der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dienen, erfolgt der Erwerb ins Verwaltungsvermögen. Der Kaufpreis wurde für das Jahr 2011 ordentlich budgetiert.

Die jährlichen Kapitalfolgekosten bei einer maximalen Nettoinvestition von Fr. 4 585 000.– betragen rund Fr. 458 000.– (etwa 10 Prozent). Zusätzliche betriebliche Folgekosten (Sachaufwendungen) fallen keine an. Hingegen entfallen künftig die derzeit zu leistenden Mietaufwendungen von Fr. 63 000.– pro Jahr. Es ist deshalb mit Folgekosten von jährlich insgesamt rund Fr. 395 000.– zu rechnen. Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Erwerb der Grundstücke Kat.-Nrn. AL818, AL819 und AL2495 mit einer Grundstücksfläche von gesamthaft 3279 m<sup>2</sup>, umfassend die Gebäude Hohlstrasse 477 (Vers.-Nr. 3170), 479 (Vers.-Nr. 2185) und 483 (Vers.-Nr. 840) ins Verwaltungsvermögen, werden Ausgaben von 4,585– Mio. Franken bewilligt und der Kaufvertrag vom 15. Januar 2010 mit der Erbgemeinschaft Susanne Weisflog-Schönauer wird genehmigt.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates  
die Stadtpräsidentin  
**Corine Mauch**  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**

