

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. April 2013

Liegenschaftsverwaltung, Kauf einer Baulandreserve an der Mühlackerstrasse 193–199, Quartier Affoltern

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, von der Clarob-Immobilien AG eine Industrielandparzelle von 9652 m² mit dem bestehenden Mehrzweckgebäude Mühlackerstrasse 199 sowie weiteren Gewerbebauten am Stadtrand bei der Autobahn A1 im Quartier Affoltern zum Preis von 17 Millionen Franken zu erwerben. Das Kaufobjekt grenzt an eine städtische Landreserve an und arrondiert so ideal den eigenen Grundbesitz.

2. Ausgangslage

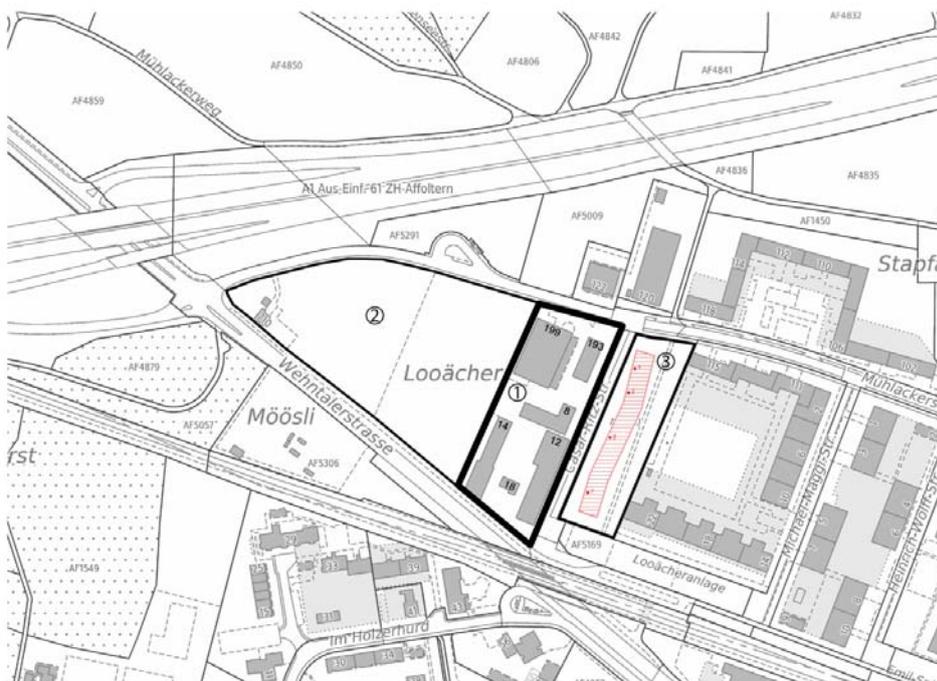
Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Kat.-Nr. AF5165 bietet der Stadt die Gelegenheit, das Grundstück ohne vorgängige öffentliche Ausschreibung zum Marktwert zu erwerben.

Mit diesem Kauf kann die Stadt ihren Grundbesitz im Entwicklungsgebiet Zürich-Affoltern sinnvoll arrondieren. Das Kaufobjekt grenzt unmittelbar an die städtische Industrielandparzelle Looächer (Kat.-Nr. AF5203) an. Des Weiteren liegt das Kaufobjekt auch gegenüber der im Baurecht an die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich abgegebenen städtischen Baurechtsparzelle Kat.-Nr. AF5330.

Der Erwerb soll ins Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026, Baulandreserven) erfolgen.

3. Kaufobjekt

Das Grundstück Kat.-Nr. AF5165 misst 9652 m² und liegt in der Industriezone.



- ① Kaufobjekt Mühlackerstrasse 193-199
- ② Städtische Landreserve Looächer Kat.-Nr. AF5203
- ③ Städtische Baurechtsparzelle Kat.-Nr. AF5330 (Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich)

Auf dem Kaufobjekt befinden sich die Gebäude Mühlackerstrasse 193 und 199 sowie Cäsar-Ritz-Strasse 8, 12, 14 und 18:

Beim Hauptgebäude Mühlackerstrasse 199 handelt es sich um ein dreigeschossiges, unterkellertes Mehrzweckgebäude, das 1988 erstellt wurde und sich in sehr gutem Zustand befindet. Als Ankermieterin betreibt Coop im Erdgeschoss einen Verkaufsladen. In den Stockwerken darüber befinden sich Büros und Lagerräume sowie im 2. OG zusätzlich eine 133 m² grosse Wohnung, die von der Verkäuferschaft mitsamt Dachterrasse und Estrich genutzt wird.

Die weiteren Gebäude auf dem Grundstück sind älteren Erstellungsdatums und nützen die baurechtlichen Möglichkeiten des Grundstücks nur schlecht aus.

Mühlacker-/ Cäsar-Ritz- Strasse	Stockwerk	Nutzung	Zustand	Bau- jahr	Hauptnutz- fläche (HNF) / m ²
193	EG	Einstellhalle	renovationsbedürftig	1963	301
199	UG-2.OG Estrich	Verkaufsladen, Büro, Wohnen, Lager	sehr gut	1988	3467
8	EG	Lager	gut	1949	405
12	EG, Galerie	Werkstatt und Gewerbe	gut	1960	918
14	EG, Estrich	Werkstatt und Gewerbe	renovationsbedürftig	1927	700
18	UG, EG, DG	Lager, Gewerbe, Büro	mittelmässig	1926	129

Das ganze Areal verfügt des Weiteren über insgesamt 73 Kunden- und Personalparkplätze im Aussenbereich.

Die nicht von der Verkäuferschaft oder von Coop genutzten Flächen sind an verschiedene weitere Mieterinnen und Mieter vermietet. Das Mietverhältnis mit Coop ist – einschliesslich Optionen – bis Ende September 2030 befristet. Die anderen Mietverhältnisse sind mehrheitlich bis Ende 2014 bzw. 2015 und in einem Fall bis Ende März 2019 befristet. Die Nettomietzinseinnahmen betragen insgesamt Fr. 70 209.– pro Monat bzw. Fr. 842 508.– pro Jahr.

Der Mieterinnen- / Mieterspiegel präsentiert sich wie folgt:

Mieterinnen/Mieter	Mietobjekt	Vertragsdauer	Mietzins Fr.
Coop Genossenschaft	199 (UG, EG)	30. September 2030 (einschliesslich Optionen)	
Verkäuferschaft	199 (2. OG, Estrich), 12 (Lager), 3 Parkplätze	Nutzniessung, vgl. Ziff. 6 nachfolgend	
Diverse Mieterinnen und Mieter	Verschiedene Gebäude/Flächen	Bis längstens 31. März 2019	
Total Nettomietzins pro Monat			70 209
Total Nettomietzins pro Jahr			842 508

Der Erwerb erfolgt vorsorglich jetzt, weil die betagte Besitzerin (Alleinaktionärin der verkauften AG) sich von der Verantwortung der Liegenschaft lösen will. Sie verzichtete zugunsten der Stadt auf eine Ausschreibung.

Die Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt (IMMO) hat ein grosses Interesse für die spätere Verwendung des Kaufobjekts als Standort für die Unterbringung von verschiedenen Bedürfnissen angemeldet. Eine konkrete Nutzungsabsicht der Stadt steht jedoch noch nicht fest; ein Erwerb ist jedoch wegen der möglichen Arrondierung angezeigt.

4. Altlasten

Das Kaufobjekt weist keinen Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS) auf. Der früher auf dem Areal eingetragene Betriebsstandort Nr. 0261/I.6703 wurde aufgrund einer Neubeurteilung durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) am 12. Juli 2012 aus dem KbS gelöscht.

Die sich auf dem Kaufobjekt befindenden Gebäude wurden auf das Vorhandensein allfälliger Gebäudealtlasten geprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass nur wenige dringlich zu sanierende asbesthaltige Materialien im Gebäude Cäsar-Ritz-Strasse 14 vorhanden sind. Die Kosten der Sanierung dieser Platten werden von der Stadt übernommen, da sie im Verhältnis zum Kaufpreis sehr gering ausfallen und eine Sanierung erst bei entsprechenden baulichen Eingriffen zu erfolgen hat.

5. Kaufpreis

Die Parteien einigten sich auf einen Kaufpreis von 17 Millionen Franken (bzw. Fr. 1761.– pro Quadratmeter, einschliesslich Gebäude). Den Verhandlungen lagen zwei Marktwertschätzungen (eine von der städtischen Schätzungskommission vom 20. Juli 2011) zugrunde.

6. Lebenslanges Nutzniessungsrecht zugunsten der Verkäuferschaft

Die Verkäuferschaft (bzw. die Alleinaktionärin der verkaufenden AG sowie ihr Ehemann) nutzt die 133 m² grosse Wohnung, ein 112 m² grosses Büro im 2. OG des Gebäudes Mühlackerstrasse 199 sowie diverse Lager- und Estrichräume und drei Aussenparkplätze. Im Kaufvertrag wurde ihnen auf ihr Verlangen ein lebenslanges Nutzniessungsrecht an diesen Räumlichkeiten und den drei Aussenparkplätzen eingeräumt. Der Wert dieses Nutzniessungsrechts ist auf rund Fr. 800 000.– eingeschätzt; der entsprechende Betrag wird bei der Kaufpreiszahlung abgezogen.

7. Kaufvertrag

Der am 13. November 2012 öffentlich beurkundete Kaufvertrag weist folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Die Clarob-Immobilien AG, mit Sitz in Zürich, verkauft der Stadt Zürich das 9652 m² messende Grundstück Kat.-Nr. AF5165 mit den Gebäuden Mühlackerstrasse 193 und 199 sowie Cäsar-Ritz-Strasse 8, 12, 14 und 18, Quartier Affoltern, zum Preis von Fr. 17 000 000.–.
- Begründung eines lebenslangen Nutzniessungsrechts zugunsten der Alleinaktionärin der verkaufenden AG sowie ihrem Ehemann, an der Wohnung, dem Büro und der Dachterrasse im 2. Obergeschoss und dem Lagerraum im Estrich des Gebäudes Mühlackerstrasse 199, Vers.-Nr. 251, sowie an einem Anteil des Gewerberaums des Gebäudes Cäsar-Ritz-Strasse 12, Vers.-Nr. 220, und an drei Autoabstellplätzen im Freien. Der Kapitalwert dieses Rechts in der Höhe von Fr. 800 000.– wird vom Kaufpreis abgezogen.
- Der Besitzantritt durch die Stadt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, findet mit der Eigentumsübertragung statt.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Verkäuferschaft wegbedungen. Das Grundstück wird von der Käuferin im heutigen Zustand übernommen. Die Kosten für die fachgerechte Sanierung von Materialien mit nicht festgebundenem Asbest gehen zulasten der Verkäuferschaft.
- Die bestehenden Mietverhältnisse werden von der Stadt übernommen.
- Das Kaufobjekt wird pfandrechtsfrei übertragen.
- Die Gebühren des Notariats und Grundbuchamts bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft. Zu deren Sicherstellung überweist die Käuferin den provisorisch errechneten Betrag auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der Verkäuferschaft an das Steueramt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 13. November 2012 mit der Clarob-Immobilien AG über die 9652 m² messende Liegenschaft Kat.-Nr. AF5165 an der Mühlackerstrasse 193 und 199 sowie Cäsar-Ritz-Strasse 8, 12, 14 und 18 im Quartier Zürich-Affoltern zum Preis von Fr. 17 000 000.–, enthaltend ferner ein lebenslanges Nutzniessungsrecht zugunsten der Alleinaktionärin der verkaufenden AG sowie ihrem Ehemann an diversen Räumen und Flächen im Wert von Fr. 800 000.– (wird bei der Kaufpreiszahlung abgezogen), wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti