



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 15. Dezember 2021

GR Nr. 2021/503

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Tausch von städtischen Landreserven im Glattpark, Stadt Opfikon, gegen die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Quartier Seebach, Vertragsgenehmigung, Nachtragskredit**

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

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, die Geschäftsliegenschaft Schaffhauserstrasse 550 in Zürich-Seebach von der Swiss Life AG zu übernehmen. Im Gegenzug tritt die Stadt der Swiss Life AG Baulandreserven im Glattpark an der Chavez-Allee bzw. an der Ecke Thurgauer-/ Glattparkstrasse in der Stadt Opfikon ab. Für die Differenz zwischen den Tauschwerten zahlt die Stadt der Swiss Life AG eine Tauschzahlung von 2,27 Millionen Franken. Die Übernahme der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550 erfolgt ins Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und führt zu einer Anlage im Finanzvermögen von insgesamt 113,99 Millionen Franken.

#### **2. Ausgangslage**

Die Swiss Life AG ist Eigentümerin der Geschäftsliegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Kat.-Nr. SE6604/7 in Zürich-Seebach. Sie beabsichtigte ursprünglich, das bestehende Gewerbegebäude abzureissen und auf dem rund 2 ha grossen Areal eine grosse, neue Wohnüberbauung zu realisieren. Für diese Planung kontaktierte sie 2017 erstmals das Amt für Städtebau (AfS). Zu dieser Zeit befand sich der kommunale Richtplan Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten (KRP SLöBa) in Erarbeitung. Dieser sah im fraglichen Gebiet und auf dem Areal Schaffhauserstrasse 550 je einen Eintrag (Flächenreservation) für eine «Freiraum/Parkanlage» und eine «Schulanlage/Volksschule» vor. Da die beiden vorgesehenen Richtplaneinträge mit der von der Grundeigentümerin beabsichtigten Projektentwicklung im Konflikt standen, wurde einvernehmlich nach Lösungen gesucht. Dabei wurden ein Verkauf des gesamten Areals an die Stadt, ein Grundstücktausch oder eine kooperative Planung mit Verkauf eines Arealteils diskutiert. Nachdem die Swiss Life Bereitschaft für einen Grundstücktausch signalisiert hatte, bot die Stadt im Sinne eines Realersatzes Baulandreserven im Glattpark (Opfikon) an der Chavez-Allee bzw. an der Ecke Thurgauer-/ Glattparkstrasse zum Tausch an.

#### **3. Tauschobjekte (TO)**

##### **3.1 TO Stadt Zürich**

Die drei TO der Stadt liegen im Glattpark in der Stadt Opfikon. Gemäss den für dieses Gebiet geltenden Sonderbauvorschriften befinden sich die Grundstücke Kat.-Nrn. 8731 und 8464 im Mischbereich a (Ma) und das Grundstück Kat.-Nr. 8168 im Dienstleistungsbereich a (Da) bzw. Mischbereich b (Mb). In den Mischbereichen sind sowohl Wohn- wie auch Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen möglich, wobei der Wohnanteil mindestens 50 Prozent umfassen muss. Im Mischbereich a (Ma) dürfen zudem Hochhäuser erstellt werden. Der Dienstleistungsbereich ist für gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen vorgesehen.

Alle Grundstücke sind dem Finanzvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven zugeordnet. Gesamthaft verfügen sie über eine Fläche von 17 740 m<sup>2</sup>.



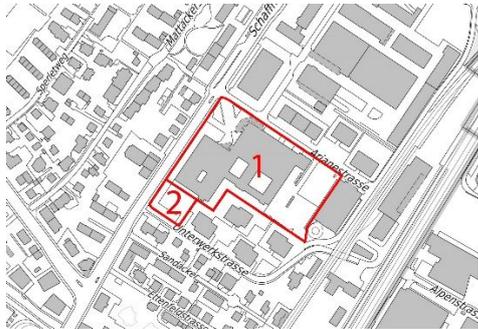
Nr.	Kat.-Nr.	Adresse	Fläche m <sup>2</sup>	Zone	Bestehende Nutzungsverhältnisse
1	8731	Glattpark-/Thurgauerstrasse	9 161	SBV Ma (253 % Ausnützung / 7 Stockwerke / 50 % min. Wohnanteil / Hochhäuser möglich)	Stadtinterne Überlassung an IMMO / Raumbörse mit 6-monatiger Kündigungsfrist auf jedes Monatsende
2	8464	Glattparkstrasse	863		
3	8168	Chavez-Allee / Boulevard Lilien-thal	7 716	SBV Da/Mb (265/188 % Ausnützung / 7 Stockwerke / Mb: 50 % min. Wohnanteil)	Gebrauchsliehevertrag und Mietvertrag mit Stadt Opfikon mit je 6-monatiger Kündigungsfrist auf jedes Monatsende

Die TO Ziffern 1 und 2 sind Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zur Zwischennutzung und zur weiteren stadtinternen Überlassung an das Jugendkulturhaus Dynamo bzw. die Raumbörse in Gebrauchsliehe überlassen. Die Objekte werden zum Betrieb von Kreativcontainern sowie für verschiedene nicht kommerzielle Aktivitäten (u. a. Bikepark, Wunderkammer) genutzt.

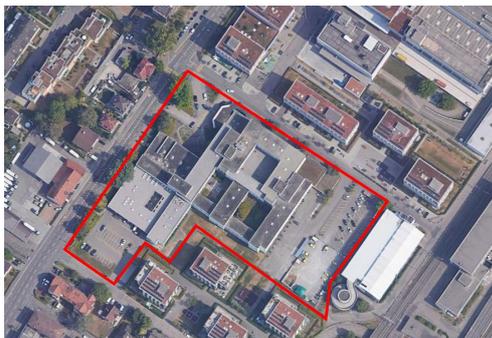
Der überwiegende Teil des TO Ziffer 3, etwa 7266 m<sup>2</sup>, ist der Stadt Opfikon für verschiedene Nutzungen durch oder für die Quartierbevölkerung im Rahmen der behördlichen Bewilligung (aktuell «Urban Gardening», Freifläche und Spielplatz) in Gebrauchsliehe überlassen. Die restliche Fläche des TO, etwa 450 m<sup>2</sup>, ist der Stadt Opfikon für den Betrieb eines Parkplatzes vermietet. Die Stadt Opfikon bezahlt dafür einen jährlichen Nettomietzins von 9000 Franken.

### 3.2 TO Swiss Life AG

Die Geschäftsliegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Kat.-Nr. SE6604, befindet sich im Quartier Ettenfeld in Zürich-Seebach. Zusammen mit dem unbebauten Grundstück Kat.-Nr. SE6607 misst das Areal 20 292 m<sup>2</sup> und liegt in der Zone W4 mit einem minimalen Wohnanteil von 0 bis 50 Prozent.



Nr.	Kat.-Nr.	Adresse	Fläche m <sup>2</sup>	Zone / WAP
1	SE6604	Schaffhauserstrasse 550	18 547	W4 / 0 bis 50 %
2	SE6607	bei Schaffhauserstrasse 550	1 745	W4 / 0 bis 50 %



Luftbild



Ansicht Seite Schaffhauserstrasse



Rückwärtige Gebäudeansicht



Das Gebäude wurde 1983 erstellt und verfügt mit den Aussenräumen über eine Nutzfläche von rund 21 000 m<sup>2</sup>. Die Liegenschaft ist in einem guten Allgemeinzustand und wurde seit Erstellung laufend fachmännisch unterhalten. Grosszyklische Instandsetzungsmassnahmen wurden keine durchgeführt.

### Raumprogramm

Typ	Anzahl	Nutzfläche ca. m <sup>2</sup>
Büroräume	93	4 772
Gewerberäume	37	12 950
Lagerräume	28	1 583
Aussenräume / Sportplatz	3	1 440
Aula	1	347
<b>Total</b>		<b>21 092</b>

Die laufenden Nutzungen sind vielseitig. Dazu zählen unter anderem ein Catering-Service, ein Velofachgeschäft, eine nationale und internationale Privatschule (Kinderkrippe, Kindergarten, Primarschule für Kinder von 3 Monaten bis 12 Jahren), ein Gipsergeschäft, Angebote im Beauty-Bereich sowie eine Firma für Hauswartung und Gartenpflege im Untergeschoss. Die insgesamt 161 bestehenden Mieteinheiten sind im Mieterspiegel im Anhang zum Kaufvertrag im Detail aufgeführt. Die einzelnen Mietverhältnisse haben verschiedene Laufzeiten, dauern aber insgesamt längstens bis Ende 2027. Der jährliche SOLL-Mietertrag beläuft sich auf 3,76 Millionen Franken (Stand 16. August 2021). Derzeit besteht ein Leerstand von rund 30 Prozent bzw. 1,236 Millionen Franken. Der IST-Mietertrag beläuft sich somit auf 2,53 Millionen Franken pro Jahr.

Auf den beiden Grundstücken befinden sich rund 109 Aussenparkplätze.

### 4. Vertragspartnerin

Die Swiss Life AG mit Sitz in Zürich ist eine schweizerische Unternehmung und Teil der Swiss Life Group. Die Firma bietet im In- und Ausland Lösungen in den Bereichen Vorsorge und Sicherheit, Risikoschutz und Vermögensbildung mit Schwerpunkt in der Lebensversicherung an. Derzeit arbeiten in der Schweiz rund 3850 Personen (einschliesslich Lernende) für die Swiss Life AG, davon sind rund 80 Prozent in Zürich tätig.

Die Swiss Life AG entstand aus der Schweizerischen Lebensversicherungs- und Rentenanstalt, die im Jahr 1857 als erste Lebensversicherung der Schweiz gegründet wurde. 1997 wandelte sich die Rentenanstalt von einer Genossenschaft in eine börsenkotierte Aktiengesellschaft und nannte sich ab 2004 Swiss Life.

Die Swiss Life AG ist Eigentümerin von insgesamt 748 Liegenschaften in der Schweiz. Ihr Portfolio umfasst unter anderem rund 100 Gewerbe-, 500 Wohn- und 120 gemischt genutzte Liegenschaften. Zudem ist sie zurzeit an 15 laufenden Bauprojekten beteiligt.

### 5. Tauschinteresse und vorgesehene Nutzung

Im KRP SLöBa befinden sich im fraglichen Gebiet bzw. auf den Grundstücken Kat.-Nrn. SE6604 und SE6607 der Swiss Life AG Einträge für eine neue Schulanlage und eine neue Parkanlage. Aufgrund der Wohnraumentwicklung im Gebiet Ettenfeld ist von einem erhöhten Bedarf an zusätzlichem Schulraum auszugehen. Insbesondere wenn auf dem Areal eine grössere Anzahl Familienwohnungen entstehen würde, müsste zusätzlicher Schulraum realisiert werden. Demnach kann das Areal an der Schaffhauserstrasse 550



zumindest teilweise als Schlüsselgrundstück zur Erfüllung von künftigen öffentlichen Raumbedürfnissen betrachtet werden.

Mit dem tauschweisen Erwerb der Grundstücke sichert sich die Stadt somit eine grössere, strategische Baulandreserve auf Stadtgebiet bei gleichzeitiger Abgabe von Baugrundstücken ausserhalb des Stadtgebiets.

Beim Objekt Schaffhauserstrasse 550 handelt es sich um eine marktfähige, gut vermietbare Gewerbeliegenschaft. Sie soll bis auf Weiteres im Finanzvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio «Gewerbe FV», geführt werden. Ziel ist es, nach der Übernahme der Liegenschaft den Leerstand zu reduzieren und die Mietobjekte zu Marktkonditionen zu vermieten.

Die Bewirtschaftung des Gewerbeobjekts wird für eine Übergangsphase von wenigen Monaten von der aktuellen Verwaltung im Auftragsverhältnis weitergeführt. Die für die Bewirtschaftung nach der Übergangsphase erforderlichen Personalressourcen sind bei LSZ derzeit noch nicht vorhanden. Für die Bewirtschaftung ist von einem Aufwand von 1,5 Vollzeit-äquivalenten auszugehen. Je nach Dauer der Übergangsphase werden die zusätzlichen Personalressourcen im Rahmen der Nachtragskreditrunden 2022 beantragt oder ins Budget 2023 eingestellt.

## 6. Bewertung der Tauschobjekte

Die Firma Wüest Partner hat die TO im November 2020 bewertet und dabei die Verkehrswerte wie folgt geschätzt:

Geschäft	Tauschobjekte	Verkehrswert Fr.	Fr. pro m <sup>2</sup>
Tausch Stadt an Swiss Life AG	Glattpark-/Thurgauerstrasse, Opfikon Kat.-Nrn. 8731+8464	74 510 000	7 430
	Chavez-Allee/Dufaux-Strasse/Boulevard Lilienthal, Opfikon Kat.-Nr. 8168	37 210 000	4 820
		<b>111 720 000</b>	
Tausch Swiss Life AG an Stadt	Schaffhauserstrasse 550, Kat.-Nr. SE6604	104 187 489	5 618
	Kataster Nr. SE6607	9 802 511	5 618
		<b>113 990 000</b>	
Differenz / Tauschaufzahlung Stadt an Swiss Life AG		<b>2 270 000</b>	

Die von Wüest Partner geschätzten Verkehrswerte wurden von der städtischen Schätzungskommission am 2. Dezember 2020 plausibilisiert (GV Nrn. 79/2020, 80/2020, 81/2020) und von den Parteien als vertragliche Tauschwerte übernommen.

Für die Differenz zwischen den beiden Tauschwerten erfolgt eine Tauschaufzahlung von 2,27 Millionen Franken von der Stadt an die Swiss Life AG.

## 7. Tauschvertrag

Am 2. September 2021 beurkundete LSZ mit der Swiss Life AG einen Tauschvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:



TO / Tauschwert Stadt	Abtretung der Grundstück Kat.-Nrn. 8731, 8464 und 8168, Stadt Opfikon, von Stadt an Swiss Life / Tauschwert 111,72 Mio. Fr.
TO / Tauschwert Swiss Life	Abtretung der Grundstücke Kat.-Nrn. SE6604 und SE6607, Quartier Seebach, von Swiss Life an Stadt / Tauschwert 113,99 Mio. Fr.
Tauschzahlung	von Stadt an Swiss Life: 2,27 Mio. Franken
Eigentumsübertragung	Innert 120 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung durch zuständige Instanzen der Stadt. Sofern bis 31.12.2022 keine rechtskräftige Genehmigung vorliegt, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages verlangen.
Besitzesantritt	mit der Eigentumsübertragung
Gewährleistung	aufgehoben / Übernahme im bekannten Zustand
Altlasten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Allfällige im Zusammenhang mit einem Neubauprojekt auf Kat.-Nr. SE6604 (TO 4) anfallende Sanierungskosten gehen zu Lasten der Stadt.</li><li>- Kein Eintrag der Grundstücke Kat.-Nrn. 8168, 8731, 8464 und SE6607 (TO 1, 2, 3 und 5) im kantonalen Verdachtsflächen-Kataster oder definitiven Altlastenkataster. Allfällig gleichwohl bestehende Belastungen gehen zu Lasten der jeweils erwerbenden Partei.</li><li>- Gemäss Bericht der Firma Ecosens AG wurden im Gebäude Schaffhauserstrasse 550 (<i>in untergeordnetem Umfang</i>), schadstoffhaltige Materialien der Stufen I–III identifiziert. Swiss Life hat bis spätestens zur Eigentumsübertragung die unter Stufe I fallenden und umgehend einzuleitenden Sanierungsmassnahmen auf eigenen Kosten fachgerecht durchzuführen bzw. durch eine auf diese Arbeiten spezialisierte Firma ausführen zu lassen.</li></ul>
Gebühren und Auslagen	Bezahlung je hälftig unter solidarischer Haftung
Grundstückgewinnsteuer	Verzicht auf Sicherstellung
Vertragsverhältnisse	<ul style="list-style-type: none"><li>- Die Mietverhältnisse bezüglich der TO der Swiss Life gemäss derzeitigem Mieterspiegel (Stand 16. August 2021) gehen mit der Eigentumsübertragung auf die Stadt Zürich über.</li><li>- Die Swiss Life kennt die bezüglich der TO der Stadt bestehenden Nutzungsverhältnisse und beabsichtigt, diese nach Eigentumsübertragung neu abzuschliessen.</li><li>- Swiss Life schliesst mit der Stadt Opfikon bezüglich Grundstück Opfikon Kat.-Nr. 8168 (TO 1) und mit IMMO bezüglich Grundstück Opfikon Kat.-Nr. 8731 und 8464 (TO 2 und 3) nahtlos separate Verträge ab. Die Stadt Zürich löst die bestehenden Verhältnisse (Gebrauchsleihe- und Mietvertrag) mit der Stadt Opfikon per Datum Eigentumsübertragung auf.</li><li>- Die stadtinterne Überlassung bezüglich der Grundstücke Opfikon Kat.-Nrn. 8731 und 8464 geht mit dem Eigentümerwechsel unter. Swiss Life wird mit IMMO, die die Flächen der Raumbörse zur Verfügung stellen wird, nahtlos einen separaten Anschlussvertrag abschliessen.</li></ul>
Überbindung weiterer obligatorischer Rechte	<ul style="list-style-type: none"><li>- Gegenseitige Überbindung sämtlicher obligatorischer Rechte und Pflichten aus obligatorischen Verpflichtungen, aus vorliegendem Tauschvertrag bzw. aus bestehenden, die jeweiligen TO betreffenden Grundbuchbelegen.</li><li>- Überbindung der obligatorischen Rechte und Pflichten aus dem Quartierplanverfahren Ettenfeld-Nord QP491 2008 an Stadt.</li></ul>
Genehmigungsvorbehalt	<ul style="list-style-type: none"><li>- Der Abschluss des Tauschvertrags erfolgt unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich.</li></ul>



## 8. Finanzielles zum Tausch

### 8.1 TO Stadt (Abgabe)

Die dem Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven) zugeordneten TO im Glattpark, Opfikon Kat.-Nrn. 8731, 8464 und 8168, weisen aktuell einen Buchwert von insgesamt 9,499 Mio. Franken auf. Durch die Abgabe der städtischen Parzellen ergibt sich nach Abzug der Transaktionskosten ein voraussichtlicher Buchgewinn von rund 83 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

	Fr.
Tauschwert Objekte 2 und 3 (Kat.-Nrn. 8731 und 8464)	74 510 000
Tauschwert Objekt 1 (Kat.-Nr. 8168)	37 210 000
<b>Total Tauschwerte</b>	<b>111 720 000</b>
./. Buchwert Objekte 2 und 3 (Kat.-Nrn. 8731 und 8464)	5 367 852
./. Buchwert Objekt 1 (Kat.-Nr. 8168)	4 131 918
./. Gestehungskosten, rund	276 000
./. provisorische Abschätzung Grundstückgewinnsteuer, rund	19 000 000
<b>Buchgewinn, rund</b>	<b>82 944 230</b>

### 8.2 TO Swiss Life (Übernahme)

Die Übernahme der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550 (Kat.-Nrn. SE6604 und SE6607) erfolgt zum Verkehrswert von 113,99 Mio. Franken ins Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, **Teilportfolio Gewerbe FV**).

### 8.3 Folgekosten

Für die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550 sind aktuell keine Investitionen geplant. Sämtliche Folgekosten, einschliesslich derjenigen für künftigen Personalfolgekosten, werden durch Folgeerträge gedeckt.

## 9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der erforderliche Budgetkredit für den Tauscherwerb der Grundstücke Kat.-Nrn. SE6604 und SE6607 ins Finanzvermögen von LSZ ist wegen Unvorhersehbarkeit im Budget 2022 nicht enthalten. Daher wird dem Gemeinderat folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit [NK]) gemäss Art. 11 der Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) beantragt:

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher Fr.	Nachtrags- kredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(2021) 591045 Schaffhauserstrasse 550: Tauscherwerb	7040 00 000 Investitionen in Gebäude	0	113 990 000	113 990 000

Gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat für den Tausch von städtischen Liegenschaften im Verkehrswert von über 1 Million Franken zuständig. Gemäss der totalrevidierten Gemeindeordnung (nGO), die per 1. Januar 2022 in Kraft tritt, liegt die Finanzkompetenz für die tauschweise Abgabe von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als 2 Millionen Franken beim Gemeinderat (Art. 60 lit. b nGO).



8/8

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der am 2. September 2021 beurkundete Tauschvertrag mit der Swiss Life AG über**
  - a. die Tauschabgabe der Grundstücke Glattpark, Kat.-Nrn. 8731, 8464 und 8168, Stadt Opfikon, zum Tauschpreis von 111,72 Millionen Franken;**
  - b. den Tauscherwerb der Geschäftsliegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Kat.-Nrn. SE6604 und SE6607, Quartier Seebach, zum Tauschpreis von 113,99 Millionen Franken;**
  - c. eine Tauschzahlung zugunsten der Swiss Life AG von 2,27 Millionen Franken;**

**wird genehmigt.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 2. Im Budget 2022 wird folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) bewilligt:**

<b>IM-Position</b>	<b>Sachkonto</b>	<b>Budget bisher Fr.</b>	<b>Nachtrags- kredit (NK) Fr.</b>	<b>Budget neu (inkl. NK) Fr.</b>
<b>(2021) 591045 Schaffhauserstrasse 550: Tauscherwerb</b>	<b>7040 00 000 Investitionen in Gebäude</b>	<b>0</b>	<b>113 990 000</b>	<b>113 990 000</b>

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti