

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

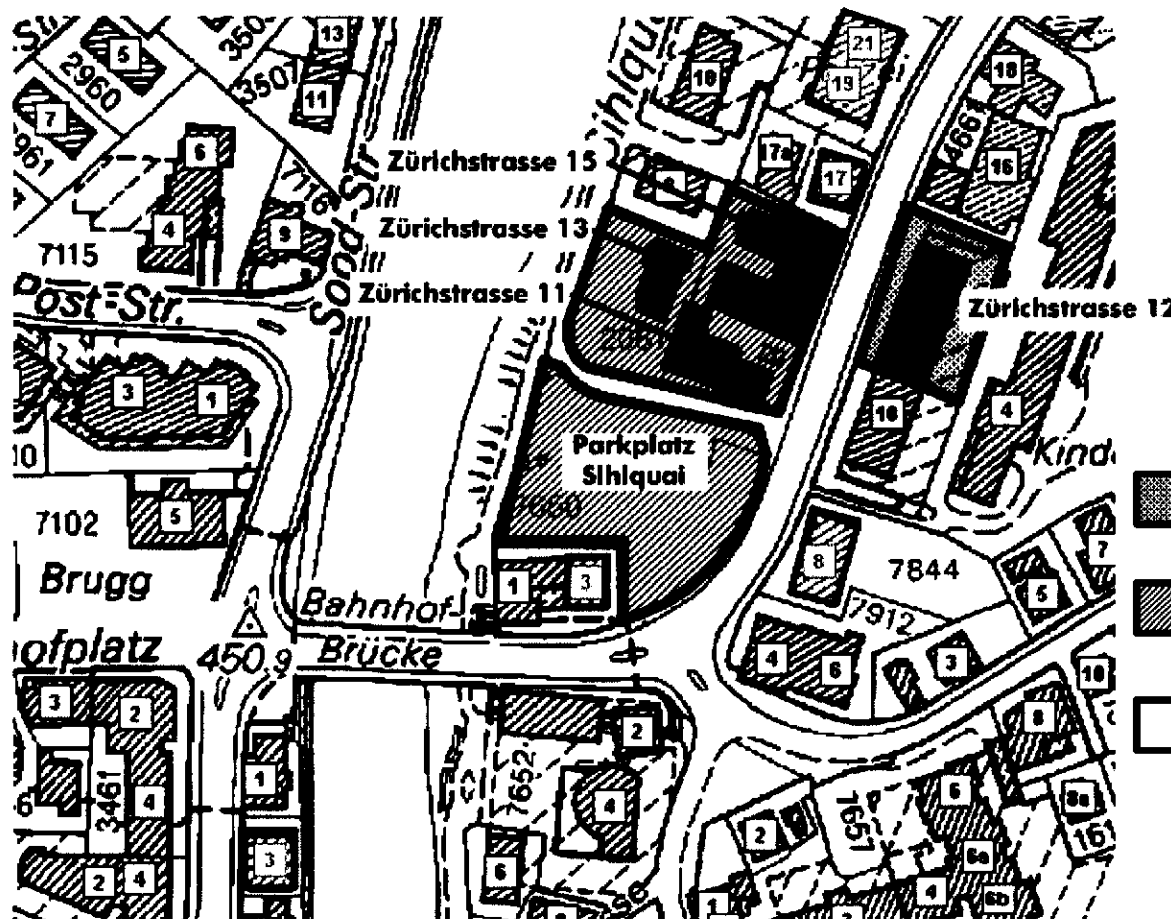
Ausgangslage (Gegenstand der Weisung)

- **Unbefriedigende Situation der Verwaltungsliegenschaften**
- **Die Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12 (Liegenschaft der ZKB) steht zum Verkauf**
- **Liegenschaft Zürichstrasse 12 ist bezüglich Lage, Raumangebot, baulichem Zustand und Kostenfolgen als Verwaltungsgebäude geeignet**




Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Aktuelle Situation der Verwaltungsliegenschaften

Heute auf verschiedene Standorte verteilt



Legende:

-  neu: Miete von PK (Zürichstr. 12)
-  Verkauf (Zürichstr. 11, 13, 15 und Parkplatz Sihlquai)
-  Weiterhin genutzte Verwaltungsliegenschaften

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Aktuelle Situation der Verwaltungsliegenschaften

Weitere entscheidende Nachteile sind:

- Ungeeignete Raumkonzepte da ehemalige Wohngebäude
- Funktionale/Betriebliche Nachteile \Rightarrow Beeinträchtigung in Kommunikation, Übersicht und Effizienz
- Nicht kundenfreundlich
- Zugänge sind nicht behindertengerecht
- Die Bauten sind in energetischer und ökologischer Hinsicht ungenügend

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Aktuelle Situation der Verwaltungsliegenschaften

Die Bauten weisen gravierende Mängel auf und der Investitionsbedarf ist entsprechend gross (teilweise ist sogar der bauliche Totalersatz erforderlich)



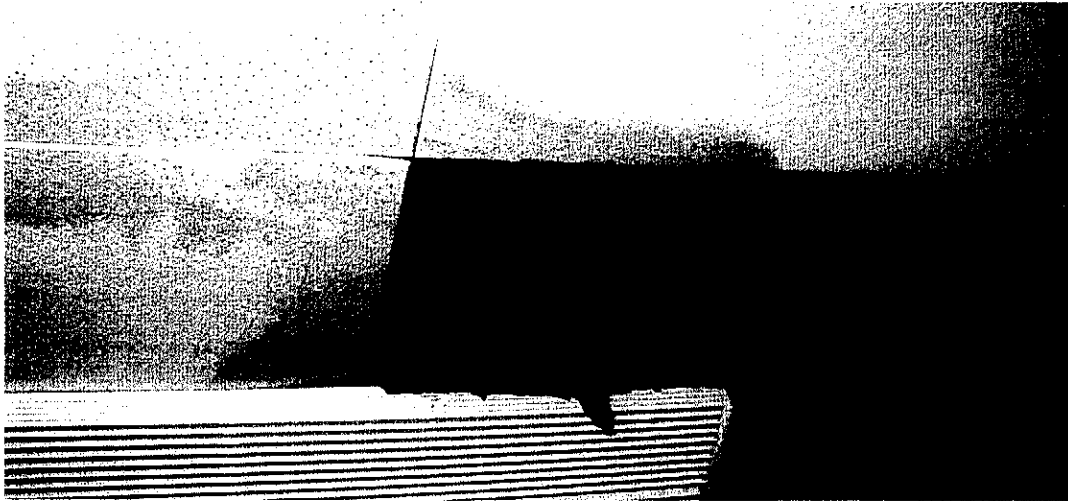
Zürichstrasse 15

Zugang zum Stadthaus
mittels Treppenlift ist
keine optimale / keine
kundenfreundliche
Lösung

Die Gebäude
verursachen hohe
Unterhalts- und
Instandsetzungskosten

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Aktuelle Situation der Verwaltungsliegenschaften



Zürichstrasse 15

Viele Bauteile haben die Lebensdauer erreicht, sind somit instandsetzungs- oder ersatzbedürftig

Das Eindringen von Wasser ist in den letzten Jahren ein permanentes Thema (Ziegel- und Glasdach, Fenster, etc.)

Die Gebäudehülle ist energetisch ungenügend

Auf den Bildern zu sehen:
Wassereinbruch /
Bauschaden im Büro des
Stadtpräsidenten

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Aktuelle Situation der Verwaltungsliegenschaften



Zürichstrasse 15

Haupterschliessung;
Treppenhaus/Glastrakt ist
undicht, bei Regen führt
dies regelmässig zu
Wassereinbrüchen

Kostenschätzung für die
Instandsetzung beläuft sich
auf rund 750'000 Franken

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Aktuelle Situation der Verwaltungsliegenschaften



Zürichstrasse 11

Konzipiert und erbaut als Werkhof für eine Bauunternehmung im 19. Jahrhundert
Das Gebäude ist qualitativ und konzeptionell als Verwaltungsgebäude ungeeignet

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

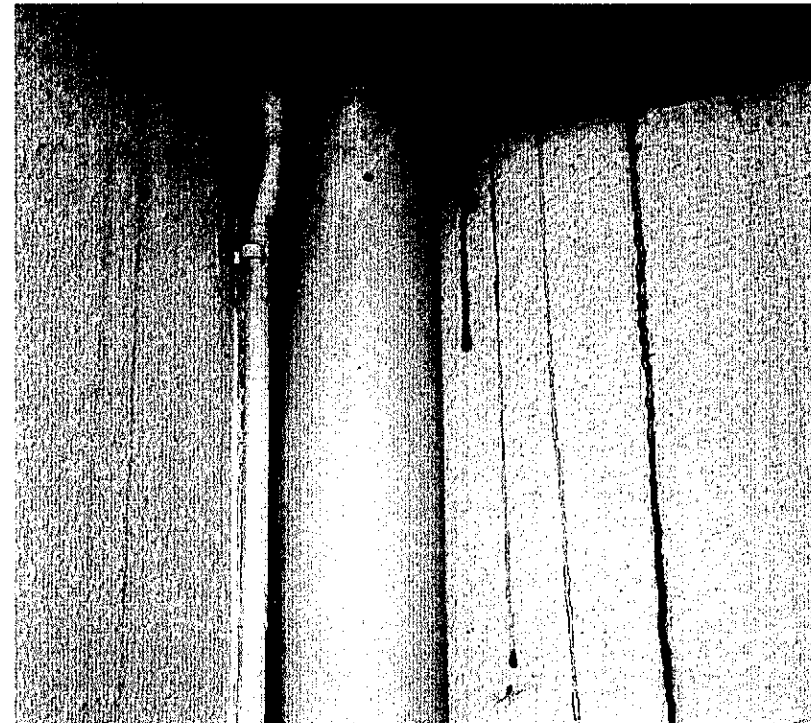
Aktuelle Situation der Verwaltungsliegenschaften



Zürichstrasse 11

Zugang Betreibungsamt entspricht nicht den Nutzeranforderungen – ist nicht behindertengerecht

17.03.2009



Zürichstrasse 11

Haustechnik; hat die Lebensdauer überschritten (im Bild: Abwasserleitung WC), Energieverbrauch und Unterhalt verursachen hohe Kosten

8

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Aktuelle Situation der Verwaltungsliegenschaften



Zürichstrasse 11

Risse im ganzen Gebäude; alle Wände, innen und aussen und alle Decken sind betroffen, Fenster und Türen klemmen – das Gebäude verursacht hohe Unterhaltskosten. Die Gebäudehülle ist in energetischer Hinsicht völlig ungenügend Tragsicherheit ist gewährleistet, Gebrauchstauglichkeit und Nutzung sind massiv eingeschränkt (DG/Estrich aus statischen Gründen leerstehend)

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Gewerbeliegenschaft Zürichstrasse 12



17.03.2009

11

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Gewerbeliegenschaft Zürichstrasse 12

Raumprogramm

- Läden und Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss und Zwischentrakt
- Vier Obergeschosse mit Büronutzung
- Dachgeschoss mit zwei Wohnungen
- 30 Autoabstellplätze im 1. Untergeschoss
- Lager- und Technikräume im 2. Untergeschoss
- 12 Aussenparkplätze im Innenhof

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Gewerbeliegenschaft Zürichstrasse 12

Kenndaten

| | |
|-------------------------------|-----------------------|
| - Rauminhalt (gemäss GVZ) | 11'285 m ³ |
| - Schätzungswert (gemäss GVZ) | 8'210'000 CHF |
| - Grundstückfläche | 1'199 m ² |
| - Nutzfläche (Büro und Lager) | 1'643 m ² |
| - Baujahr | 1973 |

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Gewerbeliegenschaft Zürichstrasse 12

Gebäudekonzept

- Kompakter Baukörper
- Zentrales und rationelles Haustechnikkonzept
- Aufgrund der Raumdispositionen und des Statikkonzepts sind flexible Raumteilungen möglich
- Ideale Voraussetzungen für eine Nutzung durch die Stadtverwaltung

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Gewerbeliegenschaft Zürichstrasse 12

Baulicher Zustand und Investitionsbedarf

- Dem Alter entsprechend guter Gesamtzustand der Bausubstanz
- Erneuerung des Innenausbaus und der technischen Einrichtungen erforderlich
- Mittelfristig ist eine Fassaden-Sanierung nötig

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Kauf durch PK und Miete durch Stadtverwaltung

- Aufgrund der angespannten Finanzlage der Stadt ⇒ Kauf durch Pensionskasse und Miete durch Stadtverwaltung
- Der Kaufpreis der Liegenschaft Zürichstrasse 12 beträgt 4.3 Mio. Franken
- Die Pensionskasse ist bereit, den Kauf zu tätigen wenn:
 - ein langfristiger Mietvertrag mit der Stadt Adliswil zu marktüblichen Konditionen zustande kommt
 - der Innenausbau mieterseitig erfolgt
 - ein Vorkaufsrecht zu Lasten ZKB und zu Gunsten Pensionskasse für die Liegenschaft Zürichstrasse 10 eingeräumt wird

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Flächenbedarf und verfügbar werdende Liegenschaften

- Die Mehrheit der Verwaltungsabteilungen könnte neu in den Liegenschaften Zürichstrasse 12 (ZKB) sowie in den bisherigen städtischen Liegenschaften Zürichstrasse 8, 17 und 19/21 untergebracht werden
- Die konkrete Belegungsplanung würde nach positivem Volksentscheid erfolgen
- Bei einem Bezug der Zürichstrasse 12 würden folgende Liegenschaften verfügbar:
 - Zürichstrasse 11
 - Zürichstrasse 13
 - Zürichstrasse 15
 - Parkplatz Sihlquai
- Bei späterem Erwerb/Miete der Liegenschaft Zürichstrasse 10 (ZKB) könnten weitere Verwaltungsabteilungen zusammengeführt werden

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Finanzielle Auswirkungen

Investitionskosten seitens Pensionskasse:

- Kosten für Liegenschaftenerwerb Zürichstrasse 12
⇒ 4.3 Mio. Franken
- Kosten für Fassadensanierung ⇒ 1.7 Mio. Franken

Kosten seitens Stadt:

- Jahresmietzins ⇒ 360'000 Franken
- Kosten für Innenausbau ⇒ 1.5 Mio. Franken
- Vermögensgewinn aus dem Verkauf der frei werdenden Liegenschaften ⇒ 7.1 Mio. Franken

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Finanzielle Auswirkungen

| Aufwendungen und Erträge pro Jahr | Franken |
|--|---------------|
| Mietzins Liegenschaft Zürichstrasse 12 6 % von 6 Mio. Franken | 360'000 |
| Zinsen für Investitionskosten 3.75 % von 1.5 Mio. Franken | 56'000 |
| Entfallende Kosten für Instandsetzungen und Instandhaltungen der heutigen Liegenschaften Zürichstrasse 11, 13 und 15 | - 155'000 |
| Zinsen aus Vermögensgewinn 3.75 % von 7.1 Mio. Franken | - 266'000 |
| Minderbelastung (wiederkehrend) | -5'000 |

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Betriebliche Auswirkungen einer zentralen Verwaltung

Effizienzsteigerung und Sparpotenzial in der Verwaltung

- Begünstigung der abteilungsübergreifenden Kommunikation und Zusammenarbeit (Personalressourcen, Wissensaustausch)
- Optimierung der innerbetrieblichen Abläufe und Nutzung von Synergien
- Bessere Nutzung der betrieblichen Infrastruktur (Informatik, Telefonie, Kopierer)
- Bessere Nutzung der baulichen Infrastruktur (Gebäudeunterhalt und -reinigung, Energie)
- Vorteile bezüglich Logistik (Spedition, Post, Büromaterial)

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Betriebliche Auswirkungen einer zentralen Verwaltung

Optimierung der Kundenfreundlichkeit

- Wichtige Verwaltungsbereiche an einem Ort
- Bessere Übersicht und Auffindbarkeit der verschiedenen Abteilungen
- Behindertengerechter Zugang

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Städtebauliche Auswirkungen

Aktuelle Ausgangslage

- Die Verwaltungsbauten und der Parkplatz Sihlquai nutzen das quantitative und qualitative Potenzial nicht aus
- Das heutige Zentrumsareal mit den verschiedenen Verwaltungsliegenschaften ist in städtebaulicher Hinsicht unbefriedigend
- Der Erhalt der bestehenden Bausubstanz erfordert einen grossen Nachhol- und Investitionsbedarf und zum Teil sogar einen Totalersatz

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Städtebauliche Auswirkungen

Auswirkungen bei Umzug der Verwaltungsbereiche an die Zürichstrasse 12

- Die Grundstücke mit den heutigen Verwaltungsliegenschaften und der Parkplatz Sihlquai würden für eine Umnutzung bzw. Neukonzeption frei
- Das Nutzungs- und Qualitätspotenzial an bester Zentrums- lage könnte ausgeschöpft werden
- Das Areal könnte städtebaulich massgeblich aufgewertet werden
- Die Voraussetzung für eine Qualitäts- und Attraktivitätssteigerung des Stadtzentrums wäre geschaffen

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Zeitplan für das Vorhaben

- Urnenabstimmung: 17. Mai 2009
- Rechtskraft der Urnenabstimmung: 18. Juni 2009
- Umzug: Januar 2010

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Mietvertrag zwischen PK und Stadt Adliswil

Der Mietvertrag beinhaltet folgende Bedingungen:

- Mietobjekt: gesamtes Geschäftsgebäude inkl. 12 Aussenparkplätze im Innenhof
- Mietbeginn: 1. Januar 2010
- Mietdauer: Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer
- Kündigung: frühestens auf den 31. Dezember 2020 und in der Folge jeweils 12-monatlich im Voraus auf Ende Dezember
- Jahresmiete: 360'000 Franken, Nebenkosten gehen zu Lasten der Mieterin

Miete der Geschäftsliegenschaft Zürichstrasse 12

Fazit

- Einmalige Gelegenheit an zentraler Lage und zu vorteilhaften Konditionen ein für die Stadtverwaltung geeignetes Gebäude nutzen zu können
- Die Zusammenführung der meisten Verwaltungseinheiten an einem zentralen Standort in der Stadt
- Vermeidung von übermässigen und belastenden Investitionen für den Erhalt der bestehenden, unzweckmässigen Verwaltungsgebäude
- Attraktivitätssteigerung und städtebauliche Aufwertung des Stadtzentrums durch Umnutzung der bestehenden Verwaltungsliegenschaften
- Verbesserung der Kundenfreundlichkeit und der betrieblichen Voraussetzungen ohne Mehrbelastung des Gemeindehaushalts