

Stadtrat

Freiestrasse 6, Postfach
 8952 Schlieren
 Telefon 044 738 15 76
 praesidiales@schlieren.zh.ch



**Stadt
Schlieren**

**Protokollauszug
vom 9. September 2013**

**240/2013 28.03.395 Diverse unüberbaute Grundstücke, Finanzvermögen
 Vorlage Nr. 14/2013: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung
 Kaufvertrag Rütistrasse 12-14 mit Jack (Zurich) GmbH, Zürich**

Referentin des Stadtrates: Manuela Stiefel,
 Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

A. Ausgangslage

Gemäss Immobilienpolitik 2012 wird der Immobilienmarkt der Stadt laufend verfolgt. Für städtische Bedürfnisse oder strategisch ausgerichtete Interessen werden Immobilien oder Baulandangebote, welche sich auf dem Markt befinden, geprüft. Nach Einschätzung von Fachleuten und interner Wahrnehmung werden Bauland und Immobilien in Zentrumsanlagen immer knapper. Die öffentliche Hand ist angehalten, für notwendige Infrastruktur sowie städtebauliche Visionen auch für kommende Generationen zu sorgen. Dazu müssen geeignete strategische Grundstücke gesichert werden.

Entlang der Achse Rütistrasse bis Gaswerkareal besitzt die Stadt Zürich mit 237'514 m² eine der grössten als Bauland eingezonte zusammengehörende Fläche im Wirtschaftsraum Zürich. Ein vergleichbares Areal befindet sich nur noch mit dem Dreispitz in Basel, wo Stadt und Kanton sowie eine Stiftung zu 95% Landeigentümerin respektive Baurechtsgeber sind.

Die Stadt Zürich bewirtschaftet auf dem erwähnten Gebiet 37 selbständige Baurechte, die teilweise bereits in den nächsten Jahren in schwierige Phasen gelangen, da meistens nur sehr tiefe Heimfallentschädigungen ausgerichtet werden. Erste Baurechte laufen ca. 2040 aus. Dadurch werden die Baurechtsnehmer voraussichtlich in den verbleibenden Jahren nur den minimalsten notwendigen Unterhalt an Gebäude und Infrastruktur leisten. Es ist zu befürchten, dass diese Tatsache schwierige Klientel an Nutzer und Mieter anziehen wird.

Dadurch ist es sinnvoll, Immobilienverkäufe in diesem Gebiet auf Eigennutzung der Stadt Schlieren oder strategische Zukunftsperspektiven zu prüfen, wenn geeignet zu sichern und sukzessive in das Finanzvermögen der Stadt Schlieren zu übernehmen.

Übersicht Immobilien und Bauland im Finanzvermögen:

<i>Bezeichnung:</i>	<i>Bilanzwerte Fr.</i>
13 Parzellen / Gebäude als überbaute Grundstücke	13'704'000.00
13 Parzellen / Baurechtsverträge	13'877'314.00
16 Parzellen / Bauland als nicht überbaute Grundstücke Wohnzone	7'095'405.00
3 Parzellen / Bauland als nicht überbaute Grundstücke Industriezone	2'624'900.00
19 Parzellen / Landwirtschaftszone	1'509'015.00
15 Parzellen / übrige Zonen	4'393'085.00
Total Immobilien und Bau-resp. Landwirtschaftsland im Finanzvermögen	<hr/> 43'203'719.00

Das Gebäude Rütistrasse 12-14 wird der Stadt Schlieren zum Kauf angeboten, ohne es auf dem Immobilienmarkt preistreibender Spekulation zu unterwerfen. Die Eigentümerin will ihr Stockwerkeigentum, 545/1000 am Gesamtgebäude Rütistrasse 12-18, veräussern. Diese Gesamtüberbauung ist in Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt und steht auf Baurechtsland der Stadt Zürich. Das Grundstück, welches sich in der Zentrumszone 1.1 befindet, ist mit einem Zweckbau aus den sechziger Jahren bebaut und sichtlich unternutzt. Es erfüllt die Zielsetzungen der Stadtentwicklung nicht. Eine bauliche Entwicklung, welche Jahrzehnte dauern wird, muss von Westen her erfolgen, da mit der „Sony-Überbauung“ ein erster Schritt erfolgt ist.

Das Gebäude befindet sich im Eigentum einer deutschen Immobilienfirma mit Zweigniederlassung in Zürich. Seit Jahren besteht nun erstmals die Möglichkeit, an der Rütistrasse eine Immobilie zu erwerben.

B. Kennzahlen und Beschrieb der Grundstücke

Grundstück

Eigentümerin:	Stadt Zürich
Kat. Nr.:	9099
Art:	Baurecht
Grundstücksfläche	12'880 m ²
Zone:	Z 1.1
Ablauf Baurecht:	2043
Basis Landwert:	Fr. 600.00 m ²
Baurechtzins Anteil Jack (Zurich) GmbH:	545/1'000 = Fr. 115'823.00

Das Grundstück ist voll erschlossen und grundsätzlich nicht im Altlastenkataster eingetragen. Um einer aus einer allfälligen früheren Nutzung anfallenden Altlastenproblematik zu entgehen, wird die Stadt Zürich bei anfallenden Altlasten entschädigungspflichtig.

Stockwerk-Anteil Rütistrasse 12-14

Eigentümerin:	Jack (Zürich) GmbH, Zürich
Nettogeschossfläche:	11'459 m ²
Nettomietzins ertrag:	ca. Fr. 1'584'000.00
Nettorendite:	ca. 7%

C. Ermittlung des Verkehrs- respektive Kaufwertes Rütistrasse 12-18 / Baurechtsland Kat. Nr. 9099

Die Immobilieneigentümerin, sowie die Stadt Zürich zusammen mit der Stadt Schlieren haben für die Verkehrs- respektive Kaufpreise von Gebäude und Baurechtsland eine unabhängige Schätzung erstellen lassen. Kennzahlen deuten darauf hin, dass der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks bei ca. Fr. 950.00/m² liegen könnte. Die Immobilie Rütistrasse 12-14 weist einen Verkehrswert von Fr. 12.2 Mio. aus. Die heutige Eigentümerin investiert vor der Eigentumsübertragung noch rund Fr. 500'000.00 in die allgemeinen Räume, Zugänge und in bau- und feuerpolizeiliche Auflagen, so dass bei der Gebäudeübergabe keine nennenswerten Gebäudeschäden respektive gesetzliche Auflagen bestehen. Der heutige bauliche Zustandswert beträgt gemäss Schätzung vom 29.08.2013 Fr. 13.4 Mio. Die Eigentümerin bietet der Stadt Schlieren das Gebäude für Fr. 12.85 Mio. an.

D. Kaufvertrag

Verkaufs- sowie Kaufsverhandlungen zwischen der öffentlichen Hand und Privaten sind komplex. Die Immobilienpolitik 2011 hat die aktive Bearbeitung des Marktes zum Ziel. Es muss daher im Umgang mit Verkaufs- respektive Kaufsverhandlungen sensibel umgegangen werden, damit die Stadt als kompetenter Partner wahrgenommen wird, was bei den politischen Abläufen in Bezug auf Zeitplan, Verhandlungsrunden und Kompetenzen nicht immer ganz einfach ist. Um möglichst zeitnah mit der Veräusserin des Gebäudes Verhandlungen führen zu können, wurde am 24. Juli 2013 ein Kaufvertrag beurkundet mit folgendem wesentlichen Inhalt und Bedingungen:

- Die Stadt Schlieren erwirbt den Stockwerkeigentumsanteil der Jack (Zurich) GmbH auf der Parzelle Kat. Nrn. 9099 zum Preis von Fr. 12'850'000.00.
- Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens 31. März 2014 nach Erfüllung der nachfolgenden Bedingungen zu erfolgen.

Die Parteien schliessen den Kaufvertrag unter den folgenden Bedingungen und einem Rücktrittsrecht kumulativ in folgender Reihenfolge ab.

Bedingung:

Ausgenommen die Parteien einigen sich schriftlich auf eine Verlängerung der Frist, fällt dieser Vertrag ersatzlos dahin, wenn die rechtskräftige Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Schlieren (erwerbende Partei) bis spätestens 31. Dezember 2013 nicht vorliegt. Der Klarheit halber halten die Parteien fest, dass vom 1. September 2013 bis 31. Dezember 2013 keine der Parteien von diesem Vertrag gemäss Ziffer 21 zurücktreten kann.

Rücktrittsrecht:

Die Vertragsparteien vereinbaren zusätzlich zu der ob genannten Bedingung folgende Rücktrittsrechte:

- Weisen die auf dem baurechtsbelasteten Grundstück stehenden Gebäude (Gebäude Industrie Nr. 24700299, 24700572 und 24700064, siehe vorn) erhebliche Gebäudeschäden auf, für dessen Instandstellung nicht ausreichende finanzielle Rückstellung im Unterhalts- und Erneuerungsfonds vorhanden sind, ist die erwerbende Partei berechtigt, von diesem Kaufvertrag gegenseitig entschädigungslos zurückzutreten. Die Beurteilung der Gebäude hat durch einen gemeinsam von der veräussernden und erwerbenden Partei zu bestimmenden Gebäudeexperten bis spätestens 30 Tage nach Beurkundung dieses Vertrages zu erfolgen. Gebäudeschäden gelten nur dann als erheblich, wenn der Anteil der veräussernden Partei an den Gesamtkosten der Instandstellung (exkl. Mehrwertsteuer) 3% des Kaufpreises überschreitet. Der erwerbenden Partei ist bekannt, dass das Dach und die Liftanlagen und Lastenaufzüge, insbesondere der Lastenaufzug Nr. 54004011132, des Gebäudes am Ende der Lebensdauer sind und deshalb schadhaft sein könnten. Die Instandstellungskosten für das vorerwähnte Flachdach und die vorerwähnten Liftanlagen und Lastenaufzüge werden für die Zwecke dieser Klausel nicht berücksichtigt. Ein Rücktritt ist nur möglich, falls sich die veräussernde Partei nicht auf schriftliche Anfrage bereit erklärt, die Mehrkosten über 3% des Kaufpreises zu übernehmen oder eine entsprechende Kaufpreisminderung zu akzeptieren. Die erwerbende Partei muss den Rücktritt spätestens innert 10 Tagen nach Vorliegen der Beurteilung der Gebäude durch den Gebäudeexperten der veräussernden Partei, jedenfalls spätestens bis zum 31. August 2013, schriftlich mitteilen. Die Kosten für diese Beurteilung werden von den Vertragsparteien je hälftig bezahlt. Im Falle eines Rücktritts hat keine Partei Ansprüche gegenüber der anderen Partei.
- Sofern zwischen der Stadt Zürich als Verkäuferin und der Stadt Schlieren als Käuferin über das Baurechtsbelastete Grundstück Kat. Nr. 9099 (detaillierter Beschrieb siehe vorn) sowie das Baurecht gemäss Grundbuchblatt 4432 kein Kaufvertrag abgeschlossen wird, kann die erwerbende Partei mit schriftlicher Mitteilung an die veräussernde Partei bis spätestens 31. August 2013 von diesem Vertrag zurücktreten.

Die veräussernde Partei kann bis 31. August 2013 von diesem Vertrag zurücktreten, sofern sie der erwerbenden Partei schriftlich mitteilt, dass sie einen anderen Käufer für das Vertragsobjekt hat.

Im Weiteren gelten die üblichen Bedingungen wie die Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt.

E. Gebäudeanalyse und Gespräche mit der Stadt Zürich

Expertisen und Analysen

Zwischenzeitlich durchgeführte umfassende Expertisen und Analysen haben ergeben:

- Der Baustandart aus den siebziger Jahren (Energiestandart) ist intakt und erkannt
- Die bauliche Statik der Tiefgarage ist geprüft (28 Tonnen Last ist tragbar)

- Spätere Dach-Renovierungen werden durch den Erneuerungsfond der STWE-Gemeinschaft getragen
- Die Stromzufuhr wird durch die Verkäuferin noch optimiert und verstärkt
- Die abgeschlossenen Mietverträge sind vorhanden und korrekt

Die Gespräche mit der Stadt Zürich

Nach Verhandlungen mit der Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich kann festgehalten werden, dass die Baurechtsgeberin analog dem Verkauf des Grundstücks GVZ/SONY (2009) zur Prüfung bezüglich Verkauf der Parzelle Kat. Nr. 9099 unter folgenden Vorzeichen bereit ist:

- Wenn der Stockwerk-Anteil der Jack (Zurich) GmbH von 540/1000 eine Abparzellierung zulässt
- Wenn die Stadt Schlieren das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt
- Wenn die Stadt Zürich eine Verkaufs-Strategie wählt um flüssige Mittel zu generieren

Die Stadt Schlieren verzichtet zurzeit auf einen Kauf des Baurechtlandes. Sie wird jedoch bei einer langfristigen Gebietsentwicklung auf die Angebote zurückkommen.

F. Finanzierung und Folgekosten

Die Stockwerkseigentumseinheit wird nach dem Erwerb in das Finanzvermögen aufgenommen. Für die Finanzierung des Kaufpreises von Fr. 12'850'000.00 würde Fremdkapital aufgenommen. Bei einer Verzinsung von voraussichtlich 1.8 % (gemäss interner Verzinsung 2014) ergeben sich pro Jahr Kosten von Fr. 231'300.00. Der Nettomietzins ertrag dürfte ca. Fr. 1'580'000.00 erreichen.

Details zu Berechnung der Nettoerndite Stockwerk-Anteil Rütistrasse 12-14:

	Fr.
Jahresmietzins ertrag netto	1'584'000.00'
Baurechtzins an Stadt Zürich	-115'823.00
Erneuerungsfond an STWE Gemeinschaft	-38'150.00
1% Unterhalt	-158'400.00
Betriebskosten	-100'000.00
1.8% Zins von Fr. 12'850'000.00	-231'300.00
Total Nettoertrag	940'327.00
Nettoerndite	7.3%

F. Schlussbemerkungen und Begründungen

Im Wohn- und Wirtschaftsraum Zürich werden Immobilien und Bauland in Zentrums-lage gegenwärtig und auch langfristig von grosser Wichtigkeit sein. Auch wenn es nicht zur Kernaufgabe der öffentlichen Hand gehört, Immobilien im Finanzvermögen zu erwerben, müssen strategische Käufe oder Erwerb für Eigenbedarf geprüft werden. Mit der vorliegenden Kaufofferte sind beide Faktoren gegeben. Insbesondere der Bedarf an städtischer Infrastruktur in der Zentrumszone wird für kommende Generationen von Bedeutung sein.

Bedeutende Faktoren prägen den Kauf der Rütistrasse 12-14. So können:

- Langfristig städtebauliche Entwicklungen oder Nutzungen beeinflusst werden
- Entwicklungen im grossen Baurechtsgebiet der Stadt Zürich mitgestaltet werden
- Räume für städtische Verwaltungsnutzungen gesichert werden

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Der Kaufvertrag vom 24. Juli 2013 zwischen der Jack (Zurich) GmbH, mit Sitz in Zürich, c/o Citco Fund Advisors (Schweiz) AG, Birmensdorferstrasse 94, 8003 Zürich und der Stadt Schlieren wird genehmigt.
2. Die Zustimmung untersteht dem fakultativen Referendum.

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN



Toni Brühmann
Stadtpräsident



Walter Suter
Stadtschreiber a. i.