



Protokollauszug
22. Sitzung vom 14. November 2016

262/2016 28.03.395 Rütistrasse 16/18, Kauf Liegenschaft
Vorlage Nr. 11/2016: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung
des Kaufvertrags mit Alfred Müller AG

Referentin des Stadtrates: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

A. Ausgangslage

Gemäss dem Leitbild und den Regierungsschwerpunkte 2014 – 2018 sowie der städtischen Immobilienpolitik werden für städtische Bedürfnisse Schlüsselobjekte an strategischen Standorten eruiert. Zu diesem Zweck werden Immobilien oder Baulandangebote, welche sich auf dem Markt befinden, geprüft bzw. für Arrondierungen und Erweiterungen auch proaktiv verfolgt. Definitiv erhärtet haben sich die Einschätzung von Fachleuten und die interne Wahrnehmung, dass Bauland und Immobilienanlagen an Zentrumslagen immer knapper und teurer werden. Die öffentliche Hand ist angehalten, für die notwendige Infrastruktur sowie städtebauliche Visionen auch für kommende Generationen zu sorgen. Um dieses Ziel zu erreichen, 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 in Basel auf dem „Dreispitzareal“, wo Stadt und Kanton sowie eine Stiftung zu 95 % Landeigentümer 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 werden, da meistens nur sehr tiefe Heimfallentschädigungen ausgerichtet werden. Erste Baurechte laufen ungefähr 2040 aus. Dadurch werden die Baurechtsnehmer in den verbleibenden Jahren voraussichtlich nur den minimal notwendigen Unterhalt an Gebäuden und Infrastruktur leisten. Es ist zu befürchten, dass diese Tatsache eine schwierige Klientel an Nutzern und Mietern anziehen wird.

In Anbetracht der obigen Ausführungen erscheint es als sinnvoll, Immobilienverkäufe in diesem Gebiet auf Eigennutzung durch die Stadt Schlieren oder strategische Zukunftsperspektiven zu prüfen und Grundstücke, wenn geeignet zu sichern und sukzessive in das Finanzvermögen der Stadt Schlieren zu übernehmen. Bereits 2014 konnten mit dem Kauf der ersten Stockwerkeigentumseinheiten durch die Stadt Schlieren Immobilienanlagen an der Rütistrasse 12/14 für das Finanzvermögen erworben werden.

Der Bestand an Immobilien und Bauland im Finanzvermögen präsentiert sich nach der Neubewertung per 1. Januar 2016 wie folgt:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Bilanzwerte Fr.</i>
13 Gebäude	27'471'604.00
13 Parzellen / Baurechtsverträge	16'835'400.00
16 Parzellen / Bauland als nicht überbaute Grundstücke Wohnzone	10'505'805.00
03 Parzellen / Bauland als nicht überbaute Grundstücke Industriezone	3'664'900.00
19 Parzellen / Landwirtschaftszone	1'423'015.00
15 Parzellen / übrige Zonen	4'258'665.00
Total Immobilien und Bau- resp. Landwirtschaftszonen im Finanzvermögen	64'159'389.00

B. Kauf weiterer Stockwerkanteile an der Rütistrasse 16/18

Das Grundstück Kat.-Nr. 9099, welches sich in der Zentrumszone 1.1 befindet, ist mit einem Zweckbau (Rütistrasse 12/14/16/18) aus den sechziger Jahren bebaut und sichtlich unternutzt. Eine bauliche Entwicklung des ganzen Areals Rütistrasse/Gaswerk, welche Jahrzehnte dauern wird, muss von Westen her erfolgen, da mit der „Sony-Überbauung“ bereits ein erster Schritt erfolgt ist. Das Gebäude Rütistrasse 12/14 konnte die Stadt Schlieren 2014 erwerben. Dieser Gebäudeteil umfasst 554/1'000 am Gesamtgebäude Rütistrasse 12-18. Diese Gesamtüberbauung ist in Stockwerkeigentumseinheiten aufgeteilt und steht auf 12'880 m² Baurechtsland der Stadt Zürich.

Ausser der Stadt Schlieren, welche alleinige Stockwerkeigentümerin des Gebäudeteiles Rütistrasse 12/14 ist, sind nachfolgende Eigentümer im Besitz von Stockwerkeinheiten im Gebäude Rütistrasse 16/18:

<i>Wertquoten 1'000</i>	<i>Wertquoten/Nutzung</i>	<i>Eigentümer</i>	<i>Fläche in m2</i>
545.0	Lager/Büro	Stadt Schlieren	11'459
281.0	Lager/Büro/HW WHG	Alfred Müller AG	5'606
126.6	Büro	von Hoff AG	2'593
47.4	Lager/Büro	VR AG	970
1000.0	Total		20'628

Die Alfred Müller AG (Entwicklerin und Erstellerin der Gebäude südlich der Rütistrasse im Jahre 1970) ist bereit, ihre Stockwerkanteile im Umfang von insgesamt 281/1'000 an die Stadt Schlieren zu veräussern. Aufgrund der guten bestehenden Kontakte und Beziehungen zwischen der Stadt Schlieren und der Alfred Müller AG wird dieser Kauf überhaupt erst möglich. Vor dem Hintergrund der städtischen Immobilienpolitik und nach eingehender Prüfung kann diese Kaufofferte als eine einmalige Arrondierungs-Chance betrachtet werden. Die Stadt Schlieren erhält so die Möglichkeit, direkt angrenzend an den bisherigen Besitz im Gebäude Rütistrasse 12/14 einen weiteren Flächenzuwachs im Gebäude Rütistrasse 16/18 zu erzielen.

In der Vergangenheit verhalf die Stadt Schlieren über die Standortförderung zu einer flächigen Vermietung der Räumlichkeiten von Alfred Müller AG, mehrheitlich an Startup Firmen. Es zeigt sich, dass die Nachfrage von jungen wie auch bestehende Firmen, sich in Schlieren anzusiedeln, nach wie vor hoch ist. Die Stadt Schlieren würde mit einem Erwerb dieser zusätzlichen Flächen von 5'606 m² (Büro-/Gewerbe inkl. einer Hauswartwohnung) erweiterte Handlungsmöglichkeiten für eine aktive Firmenansiedlung sowie vorausschauende und proaktive Immobilienpolitik erhalten. Nicht zu vergessen ist auch die Schaffung von mittel- und langfristigen Flächen-Reserven für künftige Bedürfnisse der öffentlichen Hand in einer nach wie vor wachsenden Stadt und Region.

C. Kennzahlen und Beschrieb der Grundstücke

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.

Zusammen mit dem bisherigen Eigenbesitz würde die Stadt Schlieren bei einem Erwerb über folgende Anteile verfügen:

Gebäude	Kaufpreis	Fläche m ²	Park- plätze	Netto MZ	Aufwand ca.	Nettoertrag ca.	Netto- rendite
12/14	12'850'000.00	11'146	120	1'584'000.00	875'000.00	709'000.00	5-6%
Investition 12/14*	1'610'000.00						
16/18	8'200'000.00	5'466	58	770'000.00	400'000.00	370'000.00	4-5%
Total	22'660'000.00		178	2'354'000.00	1'275'000.00	1'079'000.00	4.5-5.5%

*Anmerkung: SRB 301 vom 20.10.2014 Fr. 120'000.00 / SRB 178 vom 17.8.2015 Fr. 1'490'000.00

Es kann als mittel- und langfristiges Ziel definiert werden, dass der jährliche ausgewiesene Nettoertrag aus den Investitionen an der Rütistrasse 12/14/16/18 ab 2018 jährlich ca. 1 Mio. Franken generiert. Im Budget 2017 wird bereits mit einem Gewinn inkl. Eigentumsübernahme der STWE an der Rütistrasse 16/18 (ab 1. Juli 2017) von Fr. 977'400.00 gerechnet.

D. Vergleich der Käufe Rütistrasse 12/14 und Rütistrasse 16/18

Am 25. November 2013 genehmigte das Gemeindeparlament mit 31:1 Stimmen den Kaufvertrag betreffend die Stockwerkeigentumseinheiten an der Rütistrasse 12/14. Der nun vorliegende Antrag betreffend den Kauf von weiteren Stockwerkeigentumseinheiten an der Rütistrasse 16/18 kann nur bedingt verglichen werden, steht doch der heutige Eigentümer nicht unter Verkaufsdruck. Des Weiteren sind die Mietverträge zu tieferen Ansätzen pro Quadratmeter vermietet, was jedoch ein Mietzinssteigerungspotential beinhaltet.

E. Verkehrswert und Kaufpreis

Die Immobilieneigentümerin Alfred Müller AG und die Stadt Schlieren haben für die Verkehrswertermittlung eine unabhängige Schätzung erstellen lassen. Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Grundstücks liegt bei ca. Fr. 950.00/m². Die zum Verkauf offerierten Stockwerkeinheiten an der Rütistrasse 16/18 weisen einen Verkehrswert von Fr. 7'720'000.00 aus. Darin abgebildet ist auch die Ausgangslage des Baurechtes. Demgegenüber steht das Verkaufsangebot der Alfred Müller AG über Fr. 8'200'000.00. Die Differenz lässt sich damit rechtfertigen, dass sich sowohl der Ertragswert (Basis Fr. 120.00/m² Mietfläche) in den nächsten Jahren um rund 7 – 10 % als auch der Mietertrag um rund 7 % steigern lässt. Zudem können die Bewirtschaftungskosten optimiert werden.

F. Kaufvertrag

Kaufverhandlungen zwischen der öffentlichen Hand und Privaten sind aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensabläufe nicht immer ganz einfach. Um möglichst zeitnah mit der Veräusserin des Gebäudes Verhandlungen führen zu können, wurde am 25. November 2016 ein Kaufvertrag mit folgenden Eckdaten beurkundet:

- Die Stadt Schlieren erwirbt die fünf Stockwerkeigentumsanteile der Alfred Müller AG, Baar, auf der Parzelle Kat. Nr. 9099 zum Preis von Fr. 8'200'000.00.
- Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens 1. Juli 2017 zu erfolgen.

Die Parteien schliessen den Kaufvertrag unter den folgenden Bedingungen ab:

Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Beschlüsse bzw. Genehmigungen der zuständigen Instanzen der Stadt Schlieren zu erfolgen, spätestens jedoch bis 1. Juli 2017. Nach Ablauf dieses Zeitraumes kann der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR eingeräumt werden. Der Vertrag fällt entschädigungslos dahin, wenn die rechtskräftige Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Schlieren (erwerbende Partei) nicht beigebracht werden kann.

G. Gebäudezustand und Gespräche mit der Stadt Zürich

Der Gebäudezustand kann dank stetigen Unterhaltsarbeiten als gut bezeichnet werden. Alle Flachdächer der Gebäude wurden 2014/15 erneuert. Die Decke der Tiefgarage wurde in Bezug auf die Tragfähigkeit, wie bereits beim Kauf im Jahr 2014, nochmals untersucht und als problemlos qualifiziert.

Bei Bauten auf Baurechtsland stellt sich bereits vor dem Ablauf des Baurechtsvertrages die Frage des Heimfalls respektive der Baurechtsverlängerung. Im letzten Abschnitt der Dauer eines Baurechtes wird allenfalls nur noch reduziert investiert. Der heute bestehende Baurechtsvertrag läuft bis 2043. Dank guten Kontakten zur Baurechtsgeberin Stadt Zürich konnten bereits zielführende Gespräche geführt werden. Diesbezüglich 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 die Stadt Schlieren das Grundstück für öffentliche Zwecke benötigt.
- Wenn die Stadt Zürich eine Verkaufsstrategie wählt, um flüssige Mittel zu generieren.

Zusätzlich zu den oben erwähnten Gesprächen über einen späteren Landkauf wurde auch über eine frühzeitige Verlängerungsoption des Baurechtsvertrages, welcher wie erwähnt per 2043 ausläuft, diskutiert. Auch hier zeichnet sich eine Bereitschaft ab, rund 20 Jahre vor Ablauf die nötigen Schritte anzugehen.

H. Führen von Renditeliegenschaften im Finanzvermögen

Mit SRB 230 vom 17. Oktober 2016 hat der Stadtrat beschlossen, ein Projekt zur Entlastung des Haushalts zu initiieren. Dabei wird auch der Kauf von Renditeimmobilien im Finanzvermögen eine Rolle spielen, ermöglicht dies doch die Erschliessung von Ertragspotenzialen ohne Erhöhung von Steuerfuss oder Gebührensätzen. Zudem ergeben sich positive Auswirkungen auf die Finanzkennzahlen: Die Selbstfinanzierung erhöht sich und die Zinsbelastungsquote sinkt aufgrund der zusätzlichen Einnahmen. Demgegenüber steht die Zunahme der Bruttoschuld um Fr. 8'200'000.00. Dies entspricht einem Bruttoverschuldungsanteil von rund 5 %, was einen Anstieg (Stichtag 31. Dezember 2016) von 58 % auf 63 % bedeuten würde. Auf die Nettoschuld hat das Finanzvermögen keinen Einfluss.

I. Zusammenfassung

Im Wohn- und Wirtschaftsraum Zürich werden Immobilien und Bauland in Zentrumslage gegenwärtig und auch langfristig von grosser Wichtigkeit sein. Auch wenn es nicht zur Kernaufgabe der öffentlichen Hand gehört, Immobilien im Finanzvermögen in grosser Menge zu erwerben, müssen strategische Käufe oder ein Erwerb für Eigenbedarf gleichwohl 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.

Mit dem Kauf der fünf Stockwerkeinheiten an der Rütistrasse 16/18 können

- direkte Arrondierungen des heutigen Besitzes an der Rütistrasse 12/14 erreicht und die Einflussnahme auf die Gesamtüberbauung vergrössert werden,
- dank Flächenzuwachs weiterhin aktiv Firmenansiedlungen und Jungunternehmen gefördert werden,
- langfristig städtebauliche Entwicklungen oder Nutzungen beeinflusst werden,
- Entwicklungen im grossen Baurechtsgebiet der Stadt Zürich mitgestaltet werden,
- Räume für städtische Verwaltungsnutzungen gesichert werden.

J. Zuständigkeit

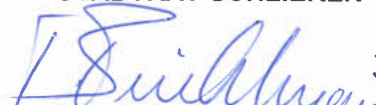
Gemäss § 38 Ziff. 2.3 der Gemeindeordnung ist das Gemeindeparlament unter Vorbehalt des fakultativen Referendums für den Ankauf von Grundstücken zu einem Preis von über Fr. 5'000'000.00 zuständig.


Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Der Kaufvertrag vom 25. November 2016 zwischen der Alfred Müller AG, Baar, und der Stadt Schlieren über den Erwerb des Grundstücks an der Rütistrasse 16/18 zum Preis von Fr. 8'200'000.00 wird genehmigt.
 - 1.2. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Mitteilung an
 - Alfred Müller AG, Neuhofstrasse 10, 6340 Baar
 - Gemeindeparlament
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Leiter Rechnungswesen
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN


Toni Brühlmann
Stadtpräsident


Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin