

## **Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat**

vom 27. Juni 2018

### **Liegenschaftenverwaltung, Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich», Umsetzung betreffend Gewerberäume, Objektkredite zur Übertragung von Gewerbeliegenschaften ins Verwaltungsvermögen und Erlass einer Gewerbevermietungsverordnung, Abschreibung eine Postulats**

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

Am 13. Juni 2010 haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich die als ausformulierten Entwurf zur Ergänzung der Gemeindeordnung gestaltete Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» mit einem Ja-Anteil von 70,9 Prozent angenommen. Die Bestimmung wurde als Art. 2<sup>septies</sup> neu in die Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) eingefügt und auf den 1. Januar 2017 in Kraft gesetzt (STRB Nr. 1049/2016). Sie hat folgenden Wortlaut:

<sup>1</sup> Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der städtischen Bevölkerung und der kleingewerblichen Versorgung fördert die Stadt Zürich die Bereitstellung von preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum.

<sup>2</sup> Zu diesem Zweck bewirtschaftet und vermietet die Stadt Zürich nicht nur die im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus erstellten kommunalen Wohnsiedlungen, sondern auch ihre übrigen Wohnliegenschaften ohne Beanspruchung von Steuergeldern und ohne Gewinnabsicht grundsätzlich nach dem Prinzip der Kostenmiete. Dabei stützt sie sich hinsichtlich Investitions- und Kapitalkosten, Abschreibungen und Erneuerungs-Rückstellungen sinngemäss auf die anerkannten Grundsätze der Wohnbauförderung für gemeinnützige Bauträger. Der Gemeinderat erlässt hierzu ein Reglement.

<sup>3</sup> Preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe werden durch die Stadt Zürich gezielt zur Verfügung gestellt. Das Nähere bestimmt ein Reglement.

<sup>4</sup> Spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind, werden durch Genehmigung des Gemeinderates von diesen Bestimmungen ausgenommen. Geschäftsräume, die nicht kleingewerblich genutzt werden, sind generell von diesen Bestimmungen ausgenommen.

Die Umsetzung des neuen Gemeindeordnungsartikels im Bereich Wohnungen ist bereits erfolgt (Erlass Kostenmieteverordnung [AS 846.300] und Festlegung spezielle Wohnobjekte [GR Nr. 2016/453, GRB Nr. 3003/2017] sowie Übertragung der übrigen Einzelwohnliegenschaften ins Verwaltungsvermögen [STRB Nr. 1049/2016]).

Gegenstand des vorliegenden Beschlusses bildet die Umsetzung des neuen Gemeindeordnungsartikels im Bereich Gewerberäume. Diese umfasst

- die Übertragung von 27 Kleingewerbeliegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (zwölf durch den Gemeinderat, 15 durch den Stadtrat) sowie
- den Erlass einer Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung) durch den Gemeinderat.

#### **2. Ausgangslage und Handlungsbedarf**

Auslöser der Volksinitiative bildeten die Erfahrungen im Zusammenhang mit der vorletzten, nach kantonalem Recht vorgeschriebenen Neubewertungsrunde für Liegenschaften des Finanzvermögens (Neubewertungsrunde 2006). Während die städtischen Wohnsiedlungen damals auf Anweisung des Kantons per 1. Januar 2009 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen und damit von einer Neubewertung ausgenommen wurden, verblieben die von der Liegenschaftenverwaltung (LVZ) bewirtschafteten rund 450 Einzelwohnliegenschaften mit ihren rund 2500 Wohnungen und über 400 Gewerberäumen im Finanzvermögen. Die durchgeführte Neubewertung (Anpassung der Bilanzwerte an den aktuellen Verkehrswert) führte bei

diesen Liegenschaften zu einer markanten Aufwertung und damit letztlich zu einer Verteuerung der Mieten (Verzinsung höherer Bilanzwerte gegenüber der Stadtkasse), ohne dass der Stadt effektiv höhere Kosten für Erneuerung, Unterhalt und Betrieb entstanden wären. Zu den weiteren Einzelheiten in Bezug auf die unterschiedlichen Bewertungsvorschriften für Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens und deren Auswirkungen auf die Bewirtschaftung kann auf die Ausführungen in der Umsetzungsvorlage betreffend Wohnungen verwiesen werden (STRB Nr. 1049/2016, Ziffern 2.1–2.5).

Das Hauptanliegen von Art. 2<sup>septies</sup> GO ist es, nicht nur die Wohnungen und Gewerberäume der städtischen Wohnsiedlungen, sondern auch die Wohnungen und Gewerberäume in den städtischen Einzelwohnliegenschaften (ausgenommen spezielle Wohnobjekte nach Abs. 4) von künftigen periodischen Aufwertungen auszunehmen und sie dazu dem Verwaltungsvermögen zuzuweisen. Gleichzeitig soll eine Grundlage geschaffen werden, die es erlaubt, diejenigen Gewerberäume aus dem Bestand der LVZ, die sich zur kleingewerblichen Nutzung eignen, solchen Betrieben unter bestimmten Voraussetzungen preisgünstig anbieten zu können.

In Bezug auf die Wohnungen sind die Voraussetzungen für die Bewirtschaftung und Vermietung i. S. v. Art. 2<sup>septies</sup> GO heute vollständig geschaffen (vgl. Ziffer 1).

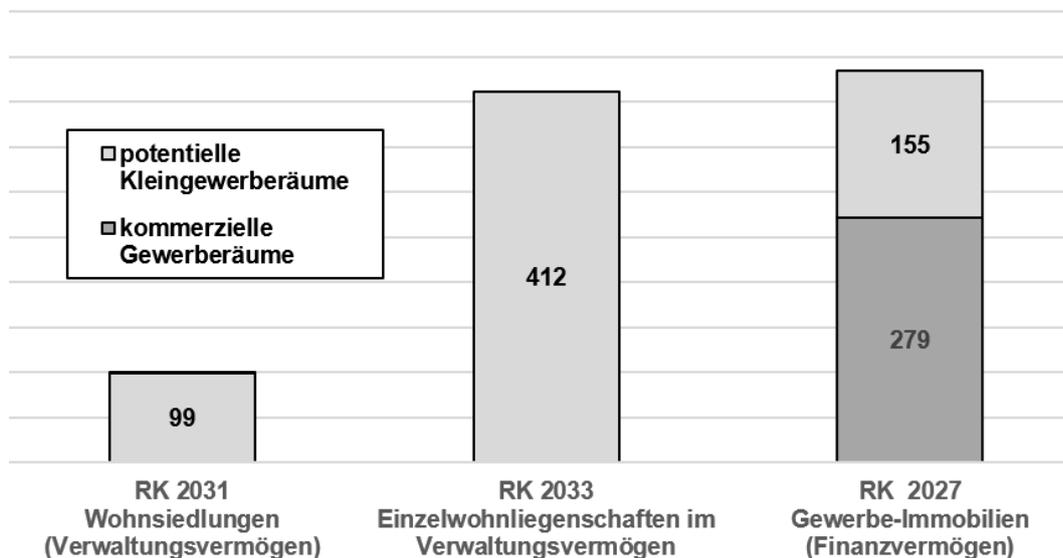
In Bezug auf die Gewerberäume sind wesentliche Anliegen ebenfalls bereits erfüllt. So befinden sich heute aufgrund der 2009 erfolgten Übertragung der Wohnsiedlungen ins Verwaltungsvermögen auch die darin als Randnutzungen enthaltenen rund 99 Gewerberäume bereits im Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis [RK] «Wohnsiedlungen (2031)») und sind damit dem Aufwertungsdruck durch die künftig mindestens alle vier Jahre durchzuführenden Neubewertungen (§ 131 Abs. 1 Gemeindegesetz [LS 131.1]) entzogen. Dasselbe gilt für die 412 Gewerberäume, die 2017 bei der Übertragung der Einzelwohnliegenschaften ins Verwaltungsvermögen (RK «Einzelwohnliegenschaften im Verwaltungsvermögen (2033)») mitübertragen wurden (vgl. Umsetzungsvorlage betreffend Wohnungen, STRB Nr. 1049/2016, Ziffer 4). Der grösste Teil dieser insgesamt rund 500 Mietobjekte eignet sich aufgrund seiner Lage und Beschaffenheit sehr gut für eine kleingewerbliche Nutzung.

Ebenfalls als zur Nutzung durch Kleingewerbebetriebe besonders geeignet erweisen sich rund 160 Gewerberäume in 27 städtischen Kleingewerbeliegenschaften, die sich derzeit noch im Finanzvermögen befinden (26 Liegenschaften mit 155 Gewerberäumen im RK «Gewerbe-Immobilien (2027)») und eine Liegenschaft mit zwei Gewerberäumen im RK «Landreserven (2026)»). Diese Liegenschaften sollen im Rahmen der aktuellen Vorlage ebenfalls ins Verwaltungsvermögen übertragen werden, um sie als preisgünstige Mietobjekte für das Kleingewerbe zu erhalten (vgl. nachstehend Ziffer 3).

Die letzte Neubewertung der zu übertragenden 26 Kleingewerbeliegenschaften des RK «Gewerbe-Immobilien (2027)» hat anlässlich der Neubewertungsrunde 2006 stattgefunden. Bei der Neubewertungsrunde 2016 hat der Kanton der Stadt mit Blick auf die beabsichtigte Übertragung eine Ausnahmeregelung zugestanden: Eine Neubewertung dieser 26 Liegenschaften wäre nur dann erforderlich, wenn die Übertragung ins Verwaltungsvermögen durch die zuständigen Organe abgelehnt würde; sie hätte in diesem Fall im Rahmen der Eingangsbilanz 2019 zu erfolgen. Anders verhält es sich bei der zu übertragenden Kleingewerbeliegenschaft des RK «2026 Landreserven»; diese wurde erst später als Übertragungsobjekt bestimmt und fiel nicht unter die Ausnahmeregelung.

Überblick über die Gewerberäume der Rechnungskreise 2031, 2033 und 2027:

Gewerberäume im Fokus von Art. 2<sup>septies</sup> GO  
(31. Dezember 2017)



Neben den im Diagramm dargestellten Objekten befinden sich per Ende 2017 vereinzelt auch Gewerberäume in den RK «Einzelwohnliegenschaften im Finanzvermögen (2022)» (23), «Restaurants (2025)» (35), «Landreserven (2026)» (53) und «Liegenschaften des Verwaltungsvermögens (2028)» (16). Die Vermietung dieser Objekte wird regelmässig durch Sonderkonstellationen bestimmt oder richtet sich nach eigenständigen Nutzungskonzepten. Dies soll grundsätzlich keine Änderung erfahren.

Die im Diagramm als potenzielle Kleingewerberäume ausgewiesenen 666 Mietobjekte entsprechen rund 62 Prozent aller Gewerberäume im Portfolio der LVZ. Mit einer Zuweisung all dieser Objekte zum Verwaltungsvermögen ist die in finanzhaushaltrechtlicher Hinsicht notwendige Grundlage geschaffen, dass die Stadt auch künftig den grössten Teil ihrer Gewerberäume i. S. v. Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO preisgünstig an Kleingewerbebetriebe vermieten kann. Das bedeutet nicht, dass jedes Objekt aus diesem Segment auf diese Weise vermietet werden muss. Da die Zuweisung im Bereich der Wohnsiedlungen und der Einzelwohnliegenschaften nicht aufgrund einzelobjektbezogener Beurteilungen, sondern gesamthaft erfolgte (sie wurden als Randnutzungen in den Gebäuden automatisch mitübertragen), ist es notwendig, im Einzelfall Ausnahmen in Bezug auf den Nutzendenkreis und die Mietkonditionen zuzulassen. Dasselbe gilt für die in den 27 Kleingewerbeliegenschaften enthaltenen Mietobjekte; die Häuser wurden zwar mit Blick auf ihre Eignung zur kleingewerblichen Nutzung ausgewählt, doch soll auch diese Übertragung gebäudeweise erfolgen, so dass im Einzelfall hier ebenfalls Abweichungen möglich bleiben müssen. Diesen Umständen ist beim Erlass der Gewerbevermietungsverordnung, dem letzten Schritt zur Umsetzung von Art. 2<sup>septies</sup> GO im Bereich Gewerberäume, Rechnung zu tragen (vgl. nachstehend Ziffer 4).

### 3. Übertragung von 27 ausgewählten Gewerbeliegenschaften ins Verwaltungsvermögen

#### 3.1 Auswahlkriterien

Mit der neuen Gemeindeordnungsbestimmung soll *«eine ausdrückliche Grundlage für ein gutes Angebot an preisgünstigen Geschäftsräumen für das städtische Gewerbe und eine breite Versorgung der Bevölkerung geschaffen»* werden (vgl. Begründung zur Volksinitiative, letzter Absatz). Diese findet sich in Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 und 4 GO. Danach sollen durch die Stadt *«preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe» «gezielt zur Verfügung gestellt»* werden. Hingegen sollen *«Gewerberäume, die nicht kleingewerblich genutzt werden»*, von diesem preisgünstigen Angebot nicht profitieren können (*«sind generell von diesen Bestimmungen ausgenommen»*).

Die Umsetzung dieser Zielsetzung bedingt die dauerhafte Sicherung des vorhandenen Segments an preisgünstig vermietbaren städtischen Kleingewerberäumen. Dazu ist, wie dargestellt, eine Bilanzierung der entsprechenden Mietobjekte im Verwaltungsvermögen erforderlich. Die Auswahl dieser Objekte hat sich nicht allein an der aktuell bestehenden Zuweisung zu einem bestimmten RK bzw. an der bestehenden Einbindung in die städtische Rechnung zu orientieren. Es geht vielmehr darum, diejenigen Mietobjekte zu lokalisieren, welche sich potenziell zur Umsetzung der Zielsetzung eignen, und anschliessend, soweit noch notwendig, die Voraussetzungen in Bezug auf die Vermögenszuweisung zu schaffen. Etwas anderes lässt sich aus dem Wortlaut von Art. 2<sup>septies</sup> GO, aus der Begründung der Initiative, aus der Abstimmungszeitung und aus den weiteren Materialien nicht herleiten.

Entsprechend richtete sich der Fokus nicht nur auf die sich derzeit in den städtischen Wohnsiedlungen (RK 2031) und Einzelwohnliegenschaften (RK 2033) befindenden Kleingewerberäume. Vielmehr wurden gezielt auch die im Finanzvermögen liegenden städtischen Gewerbeimmobilien (RK 2027) auf ihre mögliche sinnvolle Nutzung durch Kleingewerbebetriebe geprüft. Dabei wurden zur Hauptsache folgende Kriterien berücksichtigt:

- Kleingewerbegeeignete Grössen der Mehrheit der darin enthaltenen Mietobjekte
- Kleingewerbegeeignete Grundinfrastruktur (Zugang, Anlieferung, gemeinschaftliche Anlagen, Ver- und Entsorgung)
- Kleingewerbetypischer Standort (Lage der Liegenschaft)

Die Überprüfung ergab, dass insgesamt 26 Liegenschaften aus dem RK «Gewerbe-Immobilien (2027)» für eine kleingewerbliche Nutzung prädestiniert sind. Dasselbe trifft für eine Liegenschaft zu, die sich heute noch im RK «Landreserven (2026) befindet (Limmatstrasse 28, Kat.-Nr. IQ1917). Dass diese Auswahl zutreffend ist, widerspiegelt sich in der derzeit bestehenden Nutzung (vgl. nachstehend Ziffer 3.2).

Weiterhin im Finanzvermögen belassen und in der Regel zu Marktmietzinsen vermieten möchte der Stadtrat insbesondere klassische kommerzielle Gewerbemietobjekte wie solche in Einkaufszentren («Shop-Ville», «Lochergut», «Schwamendingerhaus», «Dorflinde» in Oerlikon), an gut frequentierten Einkaufsstrassen (z. B. am Werdmühleplatz) sowie in speziellen Objekten, die sich aufgrund ihrer Grösse und Ausgestaltung nicht zur kleingewerblichen Nutzung eignen (z. B. «Globus-Provisorium»).

### 3.2 Auswahlergebnis

<b>Standort</b> Kataster- Nr.	<b>Flächen, Mieteinheiten, aktuelle Nutzung</b> Grundstückfläche = GSF Gewerbefläche = GewFI Lagerfläche = Lager	<b>Stadt- kreis</b>	<b>Plan-Nr.</b>
<b>Mythenquai 345 / 347</b> Teil von WO3812*	GSF 2950 m <sup>2</sup> / GewFI 1249 m <sup>2</sup> / Lager 896 m <sup>2</sup> <b>2 Gewerberäume</b> , 1 Lagerraum, 5 Parkplätze Bootswerft, Atelier, Architektur, Maschinenlager	2	1
<b>Seestr. 497 / bei 497</b> Teil von WO6483*	GSF 4282 m <sup>2</sup> / GewFI 810 m <sup>2</sup> / Lager 600 m <sup>2</sup> / Lager- fläche im Freien 520 m <sup>2</sup> / Seehabe 470 m <sup>2</sup> / Wohnung 110 m <sup>2</sup> <b>1 Gewerberaum</b> , 2 Lagerräume, 1 Wohnung Ingenieurbüro Wasserbau, Ruderbootwerkstätte	2	2
<b>Untergraben 4</b> WD6371	GSF 1025 m <sup>2</sup> / GewFI 228 m <sup>2</sup> <b>3 Gewerberäume</b> Kunstschaffende	3	3
<b>Kalkbreitestr. 2</b> Teil von AU6979*	GSF 331 m <sup>2</sup> / GewFI 206 m <sup>2</sup> <b>1 Gewerberaum</b> Hauptmieterin: Genossenschaft Untermietende: Mediation, Heimatschutz, Verein UmverkehR	4	4
<b>Ernastr. 25</b> AU3302	GSF 1993 m <sup>2</sup> / GewFI 3420 m <sup>2</sup> / Wohnen 438 m <sup>2</sup> <b>1 Gewerberaum</b> , 6 Wohnungen Zurzeit: Immobilien Stadt Zürich	4	5
<b>Ausstellungsstr. 21 / 25</b> IQ6537	GSF 1502 m <sup>2</sup> / GewFI 2675 m <sup>2</sup> / Wohnen 337 m <sup>2</sup> <b>16 Gewerberäume</b> , 1 Lagerraum, 2 Wohnungen, 5 Parkplätze Verlag für Architektur, Druckerei, Clubbetrieb, Buch- binderei, Glaubensgemeinschaft, Hilfswerk, Ethik- Institut, Architekturbüros	5	6
<b>Limmatstr. 34 / 38 / 40</b> IQ5167	GSF 987 m <sup>2</sup> / GewFI 1246 m <sup>2</sup> / Wohnen 945 m <sup>2</sup> <b>3 Gewerberäume</b> , 9 Wohnungen Druckereibetrieb, Jugendwohnnetz	5	7
<b>Limmatstr. 28</b> IQ1917	GSF 516 m <sup>2</sup> / GewFI 961 <b>2 Gewerberäume</b> Handwerkskollektiv, IAC Integration, Ausbildungszent- rum	5	8
<b>Sihlquai 55 / Ausstellungsstr. 16</b> IQ1982	GSF 1518 m <sup>2</sup> / GewFI 859 m <sup>2</sup> / Lager 137 m <sup>2</sup> / Wohnen 242 m <sup>2</sup> <b>6 Gewerberäume</b> , 2 Lagerräume, 2 Wohnungen Berufsverband (Bereich Kunst), Verein Gemeinwerk	5	9
<b>Hafnerstr. bei 60</b> IQ4288	GSF 552 m <sup>2</sup> / Lager 121 m <sup>2</sup> 2 Lagerräume, 11 Garagenboxen / Parkplätze Motorradwerkstatt, Architekturbüro	5	10
<b>Hafnerstr. 60</b> IQ1979	GSF 695 m <sup>2</sup> / GewFI 807 m <sup>2</sup> / Lager 15 m <sup>2</sup> / Wohnen 624 m <sup>2</sup> <b>10 Gewerberäume</b> , 1 Lagerraum, 4 Wohnungen, 9 Einzelzimmer Motorradwerkstatt und -laden, Kunstateliers, Architek- turbüro, Büro für Kultur- und Veranstaltungswerbung	5	11
<b>Sihlquai 67</b> IQ1977	GSF 228 m <sup>2</sup> / GewFI 754 m <sup>2</sup> / Lager 45 m <sup>2</sup> / Wohnen 75 m <sup>2</sup> <b>7 Gewerberäume</b> , 1 Lagerraum, 1 Wohnung Fotoatelier, Videoproduktion, Verein (HAZ), Energie- stiftung,	5	12

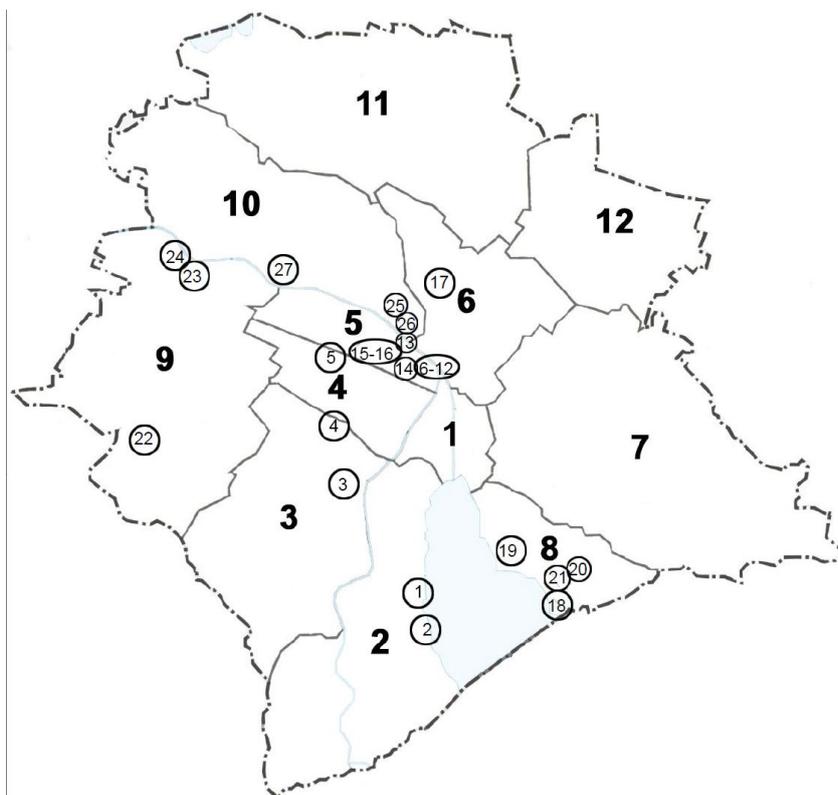
<b>Sihlquai 244, 252</b> IQ4618	GSF 1797 m <sup>2</sup> / GewFI 2737 m <sup>2</sup> <b>1 Gewerberaum</b> , 2 Parkplätze Heizungsunternehmen, Theatergruppe, Vertrieb von Kletterausrüstungen, Architektur	5	13
<b>Josefstr. 20</b> IQ2075	GSF 471 m <sup>2</sup> / GewFI 782 m <sup>2</sup> <b>3 Gewerberäume</b> Architektur, Design, Gestaltung	5	14
<b>Josefstr. 91</b> IQ2174	GSF 238 m <sup>2</sup> / GewFI 814 m <sup>2</sup> / Lager 91 m <sup>2</sup> <b>3 Gewerberäume</b> , 1 Lagerraum, 4 Parkplätze Fachstelle für Alkoholprobleme, Quartierladen	5	15
<b>Mattengasse 23/27</b> IQ2186	GSF 417 m <sup>2</sup> / GewFI 411 m <sup>2</sup> / Lager 19 m <sup>2</sup> <b>4 Gewerberäume</b> , 2 Lagerräume, 1 Parkplatz Frauenambulatorium, Frauenzentrum, Architektur, Spenglerei	5	16
<b>Hofwiesenstr. 226</b> UN3803	GSF 2499 m <sup>2</sup> / GewFI 1005 m <sup>2</sup> / Lager 60 m <sup>2</sup> <b>2 Gewerberäume</b> , 1 Lagerraum Schreinerei, Kinderzirkus	6	17
<b>Seefeldstr. 331, 333</b> RI4034	GSF 786 m <sup>2</sup> / GewFI 544 m <sup>2</sup> / Lager 128 m <sup>2</sup> / Wohnen 113 m <sup>2</sup> <b>5 Gewerberäume</b> , 2 Lagerräume, 9 Parkplätze, 1 Wohnung Offsetdruckerei, Seniorendienste, Kinderhort	8	18
<b>Hornbachstr. 62</b> RI1090	GSF 292 m <sup>2</sup> / GewFI 554 m <sup>2</sup> <b>1 Gewerberaum</b> Schreinerei und Brockenhaus (gemeinnützige Organisation)	8	19
<b>Forchstr. 307</b> Teil von RI3595*	GSF 2184 m <sup>2</sup> / GewFI 473 m <sup>2</sup> / Werkstatt-Lager 247 m <sup>2</sup> <b>2 Gewerberäume</b> , 1 Lagerraum, 10 Parkplätze Malergeschäft, Architektur	8	20
<b>Südstr. 77, 81 / 81a</b> RI1261 und Teil von RI5392**	GSF 946 m <sup>2</sup> / GewFI 875 m <sup>2</sup> <b>1 Gewerberaum</b> Verein Ateliergemeinschaft Südstrasse (7 Kunstschaffende)	8	21
<b>Albisriederstr. 330</b> Teil von AR4919*	GSF nicht separat ausgewiesen / GewFI 307 m <sup>2</sup> / Lager 155 m <sup>2</sup> <b>1 Gewerberaum</b> , 1 Lagerraum Apotheke	9	22
<b>Grünauring 37</b> Teil von AL6362*	GSF nicht separat ausgewiesen / GewFI 935 m <sup>2</sup> <b>1 Gewerberaum</b> Quartierladen (Migros Voi)	9	23
<b>Bändlistr. 86</b> (AL8269)	GSF 3835 m <sup>2</sup> / GewFI 2327 m <sup>2</sup> / Lager 30 m <sup>2</sup> / Wohnen 273 m <sup>2</sup> <b>34 Gewerberäume</b> , 4 Lagerräume, 17 Parkplätze, 2 Wohnungen Künstler, Sonder- und Sozialpädagogische Angebote der Stiftung Zürcher Kinder- und Jugendheime	9	24
<b>Spielweg 7, Rousseaustr. 59</b> WP1785	GSF 832 m <sup>2</sup> / GewFI 551 m <sup>2</sup> <b>13 Gewerberäume</b> Kunstateliers für hauptberuflich Kunstschaffende	10	25
<b>Wasserwerkstr. 91, 93</b> Teil von WP5081***	GSF 500 m <sup>2</sup> / GewFI 144 m <sup>2</sup> / Wohnen 147 m <sup>2</sup> <b>4 Gewerberäume</b> , 4 Parkplätze, 1 Wohnung Architektur, Quartierverein	10	26
<b>Am Wasser 55</b> Teil von HG8214*	GSF 5090 m <sup>2</sup> / GewFI 3896 m <sup>2</sup> / Lager 425 m <sup>2</sup> <b>30 Gewerberäume</b> , 16 Lagerräume, 46 Parkplätze Grafik, Filmproduktion, Architektur	10	27

27 Liegenschaften	157 Gewerberäume		
* Ganzer Rest des Grundstücks befindet sich bereits im Verwaltungsvermögen			
** Der ganze Rest (95 %) des Grundstücks verbleibt im Finanzvermögen			
*** Der ganze Rest (65 %) des Grundstücks verbleibt im Finanzvermögen			

Bis auf eine Ausnahme handelt es sich um typische Kleingewerbekhäuser. Die Ausnahme betrifft den Quartierladen in der Wohnsiedlung Werdwies (Grünauring 37), der aktuell noch dem Finanzvermögen zugewiesen ist.

Bei zwölf Liegenschaften besteht ein Eintrag im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, bei zwei davon zusätzlich ein Eintrag im kommunalen Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen. Bei einer weiteren Liegenschaft besteht ein Eintrag im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte.

Die Liegenschaften verteilen sich über acht Stadtkreise. Der grösste Teil der Gebäude (11 Kleingewerbeliegenschaften) und der grösste Teil der Mietobjekte (56 Gewerberäume) befinden sich im Kreis 5.



Die Kleingewerbeliegenschaften «Ausstellungsstrasse 21, 25», «Limmatstrasse 34, 38, 40», «Limmatstrasse 28», «Sihlquai 55, Ausstellungsstrasse 16», «Hafnerstrasse bei 60», «Hafnerstrasse 60» und «Sihlquai 67» (Plan Nrn. 6–12) grenzen an das Areal der Bus-Station Zürich (vormals Carparkplatz Sihlquai) an oder liegen in unmittelbarer Nachbarschaft dazu. Die langfristige Entwicklung dieses Areals bildet Gegenstand verschiedenster parlamentarischer und privater Vorstösse oder Initiativen (Motion betreffend «Projektierungskredit zum Carparkplatzareal unter Berücksichtigung einer quartierverträglichen Umsetzung und der wohn-, energie- und verkehrspolitischen Aufträge der Gemeindeordnung», überwiesen am 20. September 2017, GR Nr. 2016/340; Volksinitiative «Neue Arbeitsplätze anstatt Carparkplätze», publiziert im Städtischen Amtsblatt am 20. Dezember 2017, Ablauf der Sammelfrist am 20. Juni 2018). Die Übertragung der genannten Kleingewerbeliegenschaften ins

Verwaltungsvermögen (Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen und Gewerbe (2034)», vgl. nachstehend Ziffer 3.3) präjudiziert ihren allfälligen späteren Miteinbezug bei der Entwicklung dieses städtebaulich wichtigen Standorts nicht. Zum einen lässt Art. 2<sup>septies</sup> GO offen, welcher Anteil der städteigenen Gewerberäume gezielt für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe zur Verfügung zu stellen ist. Zum andern verunmöglicht die Zuweisung zu einem Eigenwirtschaftsbetrieb eine allfällige spätere Übertragung in einen anderen Rechnungskreis oder gar eine Veräusserung nicht.

### 3.3 Übertragungswerte

Bei der LVZ wird im Zuge der Einführung des neuen harmonisierten Rechnungslegungsmodells (HRM2) per 1. Januar 2019 der neue Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» geschaffen, der dem Verwaltungsvermögen zugeordnet ist. Diese Organisationseinheit wird durch den Zusammenschluss der beiden bisherigen geschlossenen Rechnungskreise des Verwaltungsvermögens «Wohnsiedlungen (2031)» und «Einzelwohnliegenschaften im Verwaltungsvermögen (2033)» gebildet. Dem neuen Eigenwirtschaftsbetrieb sollen per 1. Januar 2019 auch die im Rahmen dieser Vorlage ins Verwaltungsvermögen zu übertragenden Kleingewerbeliegenschaften zugewiesen werden (vgl. bereits Weisung zum Neuerlass der Finanzhaushaltverordnung, Erläuterungen zu Art. 3 FHVO, STRB Nr. 661/2017).

Für die Übertragung der 26 Kleingewerbeliegenschaften aus dem heute geschlossenen Rechnungskreis «Gewerbe-Immobilien (2027)» und der Kleingewerbeliegenschaft aus dem offenen Rechnungskreis «Landreserven (2026)», allesamt im Finanzvermögen, in den Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» im Verwaltungsvermögen sind Ausgaben im jeweiligen Umfang der zu übertragenden Buchwerte (§ 133 Abs. 1 GG) zu bewilligen.

Die Neugliederung erfordert überdies eine Aufteilung der bestehenden Erneuerungsreserven (Ausgleichskonto) und entsprechende Zuweisungen zum Liegenschaftensfonds, der ab 2019 für den Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» geführt wird (vgl. dazu im Grundsatz Weisung zum Neuerlass der Finanzhaushaltverordnung, Erläuterungen zu Art. 4 FHVO, STRB Nr. 661/2017). Die Höhe der zuzuweisenden Erneuerungsreserven orientiert sich am aktuellen Erneuerungsbedarf, der für jedes Objekt anhand bestehender Zustandsanalysen (sogenannte «Stratus-Analysen») separat ermittelt wurde. Mit der Umplatzierung bestehender Erneuerungsreserven im Zuge von Liegenschaftensmutationen sind keine Ausgaben verbunden.

Per Ende 2017 beläuft sich das Total der zu übertragenden Buchwerte auf Fr. 70 771 532.– und das Total der dem genannten Liegenschaftensfonds zuzuweisenden Erneuerungsreserven (ausgewiesener Erneuerungsbedarf) auf Fr. 41 335 000.– (vgl. nachfolgende Tabelle).

Liegenschaft	Plan-Nr.	Buchwert Fr. (31. Dezember 2017)	Ausgewiesener Erneuerungsbedarf Fr.
Mythenquai 345 und 347	1	2 677 566	1 340 000
Seestr. 497 / bei 497	2	1 804 000	2 024 000
Untergraben 4	3	637 000	469 000
Kalkbreitestr. 2	4	334 290	0
Ernastr. 25	5	10 618 000	28 000
Ausstellungstr. 21, 25	6	8 258 000	2 689 000
Limmatstr. 34, 38, 40	7	5 617 000	3 419 000
Limmatstr. 28	8	2 084 025	728 000
Sihlquai 55 / Ausstellungsstr. 16	9	1 844 000	2 274 000
Hafnerstr. bei 60	10	524 000	301 000
Hafnerstr. 60	11	3 465 000	3 281 000
Sihlquai 67	12	1 436 000	1 579 000
Sihlquai 244, 252	13	1 812 000	8 100 000

Josefstr. 20	14	1 530 000	1 328 000
Josefstr. 91	15	3 268 276	0
Mattengasse 23 und 27	16	1 166 000	859 000
Hofwiesenstr. 226	17	2 377 000	354 000
Seefeldstr. 331, 333	18	2 090 000	1 385 000
Hornbachstr. 62	19	1 271 000	861 000
Forchstr. 307	20	807 000	1 359 000
Südstr. 77, 81, 81a	21	1 422 000	750 000
Albisriederstr. 330	22	761 233	0
Grünauring 37	23	2 157 372	0
Bändlistr. 86	24	4 554 000	3 495 000
Spielweg 7, Rousseaustr. 59	25	1 262 000	1 286 000
Wasserwerkstr. 91, 93	26	550 000	684 000
Am Wasser 55	27	6 444 770	2 742 000
<b>Total</b>		<b>70 771 532</b>	<b>41 335 000</b>

#### 4. Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung, VGVG)

##### 4.1 Erlassbehörde und Detaillierungsgrad

Nach Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO soll «das Nähere» zur Vorgabe, dass die Stadt preisgünstige Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe zur Verfügung stellt, durch «ein Reglement» bestimmt werden. Anders als in Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 2 GO, wo in Bezug auf die Bewirtschaftung und Vermietung der Wohnungen festgehalten wird, dass der Gemeinderat hierzu ein «Reglement» erlässt (vgl. Kostenmieteverordnung, AS 846.300), schweigt sich Abs. 3 über die Erlassbehörde aus. Mit Blick auf die Bedeutung einer solchen Regelung erscheint es jedoch angemessen, auch die wichtigsten Grundsätze für die Vermietung der stadteigenen Gewerberäume in den verschiedenen Portfolios der LVZ durch den Gemeinderat beschliessen zu lassen. Entsprechend hält auch die Abstimmungszeitung fest: *«Die Details sollen in je einem Reglement [gemeint: Verordnung] des Gemeinderates geregelt werden.»*

Die Verordnung des Gemeinderats kann sich auf die grundsätzlichen Festlegungen beschränken. Dazu gehören Vorgaben

- zu den möglichen Zielgruppen und bzw. den Voraussetzungen, die die Mietenden in den verschiedenen Segmenten von Gewerberäumen zu erfüllen haben,
- zu den Vermietungskonditionen,
- zur Art und Weise, wie die längerfristige Verfügbarkeit der preisgünstigen Kleingewerberäume zugunsten der mit Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO avisierten Zielgruppe sicherzustellen ist sowie
- zur Berichterstattung.

Die Konkretisierung weiterer Einzelheiten soll alsdann über ein vom Stadtrat zu erlassendes Gewerbevermietungsreglement erfolgen.

Diese Aufteilung entspricht dem Vorgehen, wie es bei der neuen «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen» (VGV, AS 846.100, GR Nr. 2014/407) gewählt wurde.

##### 4.2 Orientierung an der bisherigen Praxis

Bereits unter der bisherigen Vermietungspraxis werden Gewerberäume der LVZ preisgünstig an Kleingewerbebetriebe abgegeben, wenn dies im Interesse der Quartiersversorgung liegt

oder kulturellen oder gemeinnützigen Zwecken dient. Bei den übrigen Gewerbeobjekten, insbesondere jenen an ausgesprochen guten Lagen, wo die Quartiersversorgung eine untergeordnete Rolle spielt, wird jedoch in der Regel nicht auf marktkonforme Mieterträge verzichtet. Allerdings werden auch bei Mietobjekten dieser Kategorie immer wieder tiefere Ansätze angewandt, wenn im Interesse eines vielfältigen Angebotsmix Betriebe aus ertragsschwächeren Branchen berücksichtigt werden sollen.

Dieses Vorgehen stützt sich auf die Vorgaben der bis zum Inkrafttreten der neuen VGV noch geltenden «Verordnung über die Grundsätze der Vermietung» vom 6. September 1995 (AS 846.100; Punkt 2.1: «Bei der Vermietung von Geschäftsräumen wird Betrieben, die der Quartiersversorgung dienen, sowie gemeinnützigen oder kulturellen Institutionen angemessen Priorität eingeräumt.») und wurde vom Stadtrat wiederholt bestätigt (vgl. u. a. die Antworten auf die Dringliche Schriftliche Anfrage GR. Nr. 2014/326, «[...] Geschäfte am Werdmühleplatz [...]», die Dringliche Interpellation GR Nr. 2015/95, «[...] Geschäfte um den Werdmühleplatz [...]», die Interpellation GR Nr. 2016/187, «Vertreibung von Quartierläden [...]» und die Schriftliche Anfrage GR Nr. 2016/370 «Gesamtstrategie für das Niederdörfli [...]»).

Aufgrund der beschriebenen Vermietungspraxis sind schon heute die meisten Gewerbemietobjekte in den Wohnsiedlungen und Einzelwohnliegenschaften sowie in den Kleingewerbebetrieben zu günstigen Konditionen an Kleingewerbebetriebe vermietet. Der sich aus Art. 2<sup>septies</sup> GO ergebende Handlungsbedarf in Bezug auf die Vermietungspolitik ist entsprechend (anders als in Bezug auf die vermögensrechtliche Zuweisung der Mietobjekte – vgl. vorstehende Erwägungen unter Ziffern 2 und 3.1) begrenzt. Es geht nicht um eine Neuausrichtung, sondern um eine zusätzliche Akzentuierung mit Blick auf die in der neuen Gemeindeordnungsbestimmung für das Kleingewerbe verankerte Zielsetzung.

### 4.3 Die neuen Bestimmungen im Einzelnen

#### A. Einleitung

##### Art. 1 Zweck und Geltungsbereich

<sup>1</sup> Kleingewerbebetriebe leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung öffentlicher Räume, zur Angebots- und Produktvielfalt, zur Quartiersversorgung und zur Sicherstellung von Ausbildungsplätzen. Die Stadt berücksichtigt diese Leistungen bei der Vermietung ihrer Gewerberäume.

<sup>2</sup> Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung der stadteigenen Gewerberäume. Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren regelt der Stadtrat in einem Gewerbevermietungsreglement.

<sup>3</sup> Für Restaurants und Kioske und für besonderen Nutzungskonzepten unterstehende Gewerberäume gelten die Bestimmungen lediglich ergänzend und sinngemäss.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in Spezialerlassen, insbesondere zur planungs-, bau- und polizeirechtlichen Zulässigkeit.

Die festgehaltene Zielsetzung (Abs. 1) orientiert sich am Wortlaut von Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 1 GO («Im Interesse [...] der kleingewerblichen Versorgung [...]»), an der Begründung der Initiative («Damit können die Voraussetzungen für lokale gewerbliche Produzenten und Dienstleistende verbessert und das Angebot an gewerblichen Arbeits- und Ausbildungsplätzen vergrössert werden.»), an den Erkenntnissen der Studie «Gewerbefreundliche Stadt Zürich» (Stadtentwicklung Zürich, Juni 2010, publiziert unter <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-arbeitsstadt/gewerbe/studie-gewerbefreundliche-stadt-zuerich.html>) sowie an den Kernaussagen des Berichts «Warum publikumsorientierte Nutzungen in Quartierzentren wichtig sind – Argumentarium und Quellensammlung» (Stadtentwicklung Zürich, Dezember 2013, publiziert unter <https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-arbeitsstadt/gewerbe/-warum-publikumsorientierte-nutzungen-in-quartierzentren-wichtig.html>).

Der Geltungsbereich der VGVG beschränkt sich nicht auf Gewerbemietobjekte, die dem Kleingewerbe preisgünstig zur Verfügung gestellt werden sollen, sondern umfasst grundsätzlich

alle Gewerberäume im Portfolio der LVZ (Abs. 2). Diese Gesamtregelung ist notwendig, um eine sachgerechte Handhabung der erforderlichen Ausnahmen zu ermöglichen. Es muss im Einzelfall weiterhin zulässig sein, sowohl Gewerberäume aus dem Verwaltungsvermögen zu Marktkonditionen zu vermieten, als auch Gewerberäume aus dem Finanzvermögen zur Kostenmiete abzugeben (vgl. Ziffer 2, letzter Textabsatz).

Da sich die VGVG auf die Grundsätze der Bewirtschaftung und Vermietung beschränkt, hat die konkrete Umsetzung bzw. die Regelung der Einzelheiten in einem vom Stadtrat zu erlassenden Reglement zu erfolgen (vgl. Erwägungen unter Ziffer 4.1).

Für Restaurants und Kioske sowie für Gewerberäume, die nach bereits bestehenden oder künftig neu definierten besonderen Nutzungskonzepten vermietet werden, sollen die Regelungen der VGVG lediglich ergänzend und sinngemäss Anwendung finden (Abs. 3).

Die rund 60 Restaurants und 20 Kioske der Liegenschaftenverwaltung (zusammengefasst im geschlossenen RK «Restaurants (2025)», ab 1. Januar 2019 im Eigenwirtschaftsbetrieb «Gastronomie (2035)»), die ohne Ausnahme an Dritte vermietet werden, folgen einer eigenen, spezifischen Portfoliostrategie (vgl. die umfassende Beschreibung in der Schriftlichen Anfrage, GR Nr. 2017/85, «Übersicht über die städtischen Restaurantbetriebe [...]»). Diese hat sich bewährt und soll fortgeführt werden.

Die über die Raumbörse von der Abteilung Kultur vermieteten rund 200 Ateliers und Kulturräume (rund die Hälfte davon aus Portfolios der Liegenschaftenverwaltung) folgen den Vorgaben der städtischen «Atelierpolitik», die 2013 im Rahmen des Legislatorschwerpunktes «Kultur- und Kreativstadt Zürich» verabschiedet wurden. Auch dieses besondere Nutzungskonzept hat sich bewährt und soll in der bisherigen Ausrichtung weitergeführt werden.

Auch die zahlreichen Gewerberäume auf dem alten Zeughausareal werden künftig unter einem besonderen Nutzungskonzept, das auf Basis des Masterplans «Zukunft Kasernenareal Zürich» erarbeitet wird, zu vermieten sein (vgl. STRB Nr. 593/2016).

Welches Gewerbe in einer bestimmten Lokalität betrieben werden kann, richtet sich nicht allein nach den Möglichkeiten, die die Grösse, Bauweise und Ausstattung der Räumlichkeit bietet, sondern vorab nach der planungs-, bau- und polizeirechtlichen Zulässigkeit (Abs. 4). Der Hinweis ruft eine Selbstverständlichkeit in Erinnerung; Abs. 4 hat deklaratorischen Charakter.

## **B. Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens**

### **Art. 2 Vermietungsgrundsätze**

<sup>1</sup> Gewerberäume in Wohnsiedlungen sowie in Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften des Verwaltungsvermögens werden an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen vermietet.

<sup>2</sup> Die Vermietung an andere Nutzende ist möglich, wenn dies:

- a. zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist;
- b. der Quartiersversorgung und -entwicklung dient;
- c. eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt;
- d. einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen entspricht;
- e. eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;
- f. aufgrund der speziellen Lage, Grösse oder Bauweise angezeigt ist;
- g. durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist;
- h. zur Erzielung einer Kostendeckung bzw. zur Vermeidung von Leerständen unvermeidbar ist.

Die bisherige Vermietungspolitik (vgl. Ziffer 4.2) soll fortgeführt werden. Sie wird aber in zweifacher Hinsicht akzentuiert. Zum einen werden aufgrund der Zuweisung zum Verwaltungsvermögen sowie gestützt auf die hier festgelegte Vorgabe grundsätzlich alle Gewerberäume des künftigen Eigenwirtschaftsbetriebs «Wohnen und Gewerbe (2034)» (vgl. Ziffer 3.3) und damit rund 62 Prozent aller Gewerberäume im Portfolio der Liegenschaftenverwaltung (vgl. Ziffer 2)

bei Bedarf und Eignung für eine Vermietung i. S. v. Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO zur Verfügung stehen. Zum andern soll der Fokus bei der Vermietung dieser Mietobjekte (neben der Berücksichtigung gemeinnütziger und kultureller Institutionen) noch ausgeprägter auf förderungswürdige und ertragsschwache Kleingewerbebetriebe ausgerichtet sein.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass eine auf diese Weise geschärfte Vermietungspolitik die Optionen für Kleingewerbebetriebe weiter verbessert. Ob sie in jedem Fall genutzt werden können, hängt zum einen von den Rahmenbedingungen ab, die durch das Objekt vorgegeben werden und zum andern vom Bestand eines entsprechenden Bedürfnisses auf Seite des Kleingewerbes.

Es gibt indessen auch unter den Gewerberäumen in den Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbebeliegenschaften Objekte, die sich aufgrund ihrer Lage, Beschaffenheit oder zeitlich begrenzten Verfügbarkeit nicht oder nur bedingt für Kleingewerbebetriebe eignen. Oder es kann zur Wahrung anderweitiger wichtiger Interessen im Einzelfall angezeigt sein, auch Objekte aus diesem Segment an einen anderen Nutzendenkreis zu vermieten. Zudem gibt es auch unter diesen Mietobjekten solche, bei denen der kostendeckende Mietzins für ertragsschwache Kleingewerbebetriebe nicht tragbar ist oder Standorte, die für das Kleingewerbe nicht interessant sind. Eine Ausnahmeregelung ist entsprechend unabdingbar (vgl. Ziffer 2 letzter Textabsatz) und liegt sowohl im Interesse des Gewerbes und der Quartierbevölkerung als auch im gesamtstädtischen Interesse.

So kann es beispielsweise durchaus einem breiten Anliegen der Quartierbevölkerung entsprechen, wenn ein Grossverteiler in einem Gebiet, das noch nicht ausreichend versorgt ist, im Erdgeschoss einer städtischen Einzelwohnliegenschaft eine Filiale mit einem breiten und preiswerten Sortiment an Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs eröffnet, wenn sich zur angemessenen Abdeckung dieses Bedürfnisses kein Kleingewerbebetrieb finden lässt. Dasselbe kann zutreffen, wenn eine solche Räumlichkeit an eine umsatzstarke Apotheke, einen Zahnarzt usw. vermietet wird.

Im Weiteren erachtet es der Stadtrat als nicht notwendig, Objekte, die sich an Lagen mit sehr hohen Passantenfrequenzen befinden und über beste Umsatzaussichten verfügen, in jedem Fall preisgünstig an förderungswürdige Kleingewerbebetriebe zu vermieten, wenn die Quartiersversorgung in der näheren Umgebung bereits durch ein breit gefächertes Angebot und unter ausreichender Beteiligung von Kleingewerbebetrieben sichergestellt ist.

In anderen Fällen kann es angezeigt sein, kleingewerbetaugliche Gewerberäume in Wohnsiedlungen oder Einzelwohnliegenschaften im Sinne einer Zwischennutzung auch für Schul- oder Betreuungszwecke (Kindergarten, -hort und -krippe) zur Verfügung zu stellen.

### **Art. 3 Förderungswürdiges, ertragsschwaches Kleingewerbe**

<sup>1</sup> Förderungswürdige Kleingewerbebetriebe sind Kleinst- oder Kleinunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt.

<sup>2</sup> Ertragsschwach sind Kleingewerbebetriebe, bei denen im Verhältnis zu den einzusetzenden Mitteln üblicherweise nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann eine Liste zur näheren Bestimmung der bei der Vermietung nach Art. 2 Abs. 1 zu berücksichtigenden Betriebsarten erlassen.

Der Begriff «Gewerbe» ist nicht eindeutig definiert. Im vorliegenden Zusammenhang ist es sachgerecht, sich zur Eingrenzung der Zielgruppe auf die praxisorientierte Definition der Studie «Gewerbefreundliche Stadt Zürich» abzustützen (<https://www.stadt-zuerich.ch/prd/de/index/stadtentwicklung/gesellschaft-und-raum/entwicklung-arbeitsstadt/gewerbe/studie-gewerbefreundliche-stadt-zuerich.html>). Danach gehören zum Gewerbe Kleinst- und Kleinbetriebe

aus den Bereichen «Produktion und Handwerk», «Reparatur und Instandhaltung», «Gastronomie», «Detailhandel» sowie «quartierbezogene Dienstleistungen». Auch weite Teile der Kreativwirtschaft lassen sich unter dieser Definition dem Gewerbe zuordnen.

Unter Klein- und Kleinstbetrieben werden Unternehmen mit bis zu 49 Angestellten (Vollzeit-äquivalente) verstanden. Eine weitere Eingrenzung der Zielgruppe im Sinne einer Priorisierung von Kleinstbetrieben (bis zu neun Vollzeitäquivalenten) ist nicht erforderlich. Diese Auswahl wird regelmässig über die Grösse und Ausgestaltung des konkreten Mietobjekts bestimmt.

Förderungswürdig sind Betriebe, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt (vgl. Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 1 GO: «Im Interesse [...] der kleingewerblichen Versorgung [...]» sowie Begründung zur Volksinitiative: «[...] wird eine ausdrückliche Grundlage für [...] eine breite kleingewerbliche Versorgung der Bevölkerung geschaffen»). Im Vordergrund stehen publikumsorientierte Gewerbebetriebe, die einen starken Bezug zum Quartier haben. Sie tragen sehr viel zur Belebung und Attraktivität des öffentlichen Raums, zur Vielfalt an Angeboten und Produkten, zur Nahversorgung mit Sachgütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs und damit zu kurzen Wegen, zur Diversifikation von Arbeitsplätzen und zur Sicherstellung von Lehrlingsausbildungsplätzen bei. Daneben gibt es aber auch nicht publikumsorientierte Kleingewerbebetriebe aus den Bereichen Produktion und Handwerk sowie Reparatur und Instandhaltung, die eine starke Quartierorientierung aufweisen und wertvolle Beiträge i. S. v. Art. 1 Abs. 1 VGVG leisten. Nicht zuletzt gehören auch Kleinst- und Kleinunternehmen aus der Kreativwirtschaft zur Zielgruppe. Diese heterogen strukturierten, innovativen Unternehmen, viele davon im gestalterischen, künstlerischen oder kunsthandwerklichen Bereich tätig, suchen ebenfalls oft die Nähe zu potenziellen Kunden und/oder tragen durch einen hohen Grad an Durchmischung von Leben und Arbeiten zur Belebung der Quartiere bei.

Ertragsschwach im Sinne der VGVG sind Kleingewerbebetriebe, bei denen im Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln (Zeit, Geld, Arbeitskräfte, Rohprodukte usw.) erfahrungsgemäss nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann. Es geht dabei um branchen- und betriebsartentypische und nicht um individuelle Ertragsschwäche. Eine exakte Methode zu deren Feststellung lässt sich indessen nicht festlegen. Hier kann am ehesten ein Beispielkatalog (Negativliste und Positivliste), der die Kriterien «ertragsschwach» und «förderungswürdig» kombiniert, Orientierung bieten. Ein solcher Katalog kann vom Stadtrat im Anhang zum Gewerbevermietungsreglement erlassen und bei Bedarf periodisch angepasst werden. Er muss nicht abschliessend sein.

Zu möglichen Beispielen für Betriebe, die der Positivliste zuzuordnen sind, zählen Veloreparaturwerkstätten, Coiffeur- und Kosmetik-Salons, Schneidereien und Nähateliers, Schuhmachereien, Wäschereien, Betriebe mit Herstellung und Handel von frischen Lebensmitteln wie Bäckereien, Metzgereien, Früchte- und Gemüseläden, Blumenläden, Papeterien, Buchläden, Buchbindereien, kleinere Druckereien, Rahmenateliers, Restaurationsbetriebe, kleine Schreibereien, Kunsthandwerksbetriebe, kleinere Reisebüros, Spielwarenhandlungen mit sozial und ökologisch nachhaltigen und pädagogisch wertvollen Produkten usw.

Zu den möglichen Beispielen für Betriebe, die der Negativliste zuzuordnen sind, zählen luxurgüterorientierte Geschäftsarten wie Verkaufsgeschäfte für hochpreisige Uhren und Schmuck, Souvenir-Shops, Betriebe mit vornehmlich internationalen Labels im Angebot, Filialbetriebe grosser Laden- bzw. Geschäftsketten usw.

#### **Art. 4 Mietzinsgestaltung**

<sup>1</sup> Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 1 orientiert sich am Prinzip der Kostenmiete. In Bezug auf die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und den Bewirtschaftungszuschlag für öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt, Verwaltung und Erneuerungsreserven (Liegenschaftsfonds) gelten sinngemäss die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung.

<sup>2</sup> Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 2 erfolgt zu marktüblichen Ansätzen. Im Interesse der in Art. 2 Abs. 2 lit. a–e genannten Zielsetzungen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

<sup>3</sup> Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.

Nach dem Wortlaut von Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO sind die Gewerberäume der mit der Bestimmung anvisierten Zielgruppe «preisgünstig» zur Verfügung zu stellen. Die Begründung zur Volksinitiative hält fest: «Weil sie sich an der Kostenmiete orientiert, kann die Stadt dem Kleingewerbe auch preisgünstige Geschäftsräume vermieten.» Die Mietzinsgestaltung bei der Vermietung von Gewerberäumen an förderungswürdige Kleingewerbebetriebe soll sich entsprechend an der Kostenmiete orientieren.

Die Kostenmiete berechnet sich hier im Grundsatz nach der gleichen Formel wie bei der Vermietung von stadteigenen Wohnungen nach Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 2 GO (vgl. STRB Nr. 1049/2016, Ziffer 2.3):

Kapitalkosten	Verzinsung der Anlage- bzw. Buchwerte zum jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz an die Stadtkasse
+ Bewirtschaftungskosten	In der Regel 3 <sup>1</sup> / <sub>4</sub> % des Gebäude-Neuversicherungswerts für: a) laufenden Unterhalt, Verwaltung, Gebühren, Versicherungen b) Erneuerungsreserven (1 % des Gebäude-Neuversicherungswerts) c) Abschreibung (½ % des Gebäude-Anlagewerts)
= Kostenmiete	

Im Einzelfall kann es bei der Vermietung von Gewerberäumen angezeigt sein, einen etwas tieferen Bewirtschaftungskostenansatz zu verwenden, beispielsweise wenn sich Mieterinnen und Mieter eines Kleingewerbehäuses gemeinsam organisieren und bestimmte Verwaltungsaufgaben selber übernehmen und dadurch die durch die Stadt zu tragenden Unterhaltskosten reduzieren (die Ansätze für Erneuerungsreserven und Abschreibungen bleiben unverändert). Bei der Mietzinsgestaltung speziell zu berücksichtigen sind zudem Sonderkonstellationen im Zusammenhang mit dem Ausbaustandard (Rohbaumiete oder ausgebaute Mieträume). Während Gewerbeflächen für kleinere Quartiersversorgungsbetriebe in der Regel in weitgehend ausgebautem Zustand vermietet werden, ist bei grösseren Mietobjekten auch eine Vermietung im Rohbau nicht ausgeschlossen.

Wenn Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbeliegenschaften – gestützt auf Art. 2 Abs. 2 VGVG – ausnahmsweise an Mietparteien vermietet werden, die nicht dem förderungswürdigen Kleingewerbe zuzurechnen sind, sollen grundsätzlich marktübliche Mietzinse erhoben werden. Soweit es sich zur Unterstützung der mit den Ausnahmetatbeständen verfolgten Zielsetzungen als notwendig erweist, kann jedoch von diesem Grundsatz abgewichen werden.

Die vorliegende Verordnung bildet keine Grundlage für eine weitergehende Förderung von Kleingewerbebetrieben. Die Kostenmiete soll entsprechend auch bei förderungswürdigen Kleingewerbebetrieben oder bei Vermietungen nach Art. 2 Abs. 2 VGVG nicht unterschritten werden.

Eine Unterschreitung der Kostenmiete kann indessen erforderlich sein, wenn für das Mietobjekt auch bei vorbehaltloser Vermietung auf dem Markt kein kostendeckender Mietzins erzielt werden kann (z. B. bei Denkmalschutzobjekten, bei schlecht auffindbaren Objekten, bei Objekten mit schwierigen Grundrissen und Raummassen usw.).

## **Art. 5 Betriebsentwicklung**

<sup>1</sup> Die Stadt sorgt durch entsprechende Mietvertragsgestaltung dafür, dass die Mietverhältnisse periodisch auf ihre Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Vermietung nach Art. 2 und der Mietzinsgestaltung nach Art. 4 hin überprüft und bei Bedarf bereinigt werden können.

<sup>2</sup> Überprüfungs- und Bereinigungsfristen sollen so beschaffen sein, dass sie den Mietparteien eine sinnvolle Investitions- und Entwicklungsplanung ermöglichen.

Auch bei kleingewerblichen Nutzungen können sich die betrieblichen Verhältnisse (Umsatz und Ertragskraft, Sortimentsgestaltung, Geschäftsmodelle und Vertriebskanäle, Konkurrenzdruck, notwendige Investitionen usw.) innert weniger Jahre verändern. Um einen ordentlichen Geschäftsbetrieb aufrechterhalten zu können, ist es insbesondere für Kleinunternehmen mit lediglich einem Standort wichtig, über mittelfristige Planungssicherheit zu verfügen. Darauf soll bei der Überprüfung der Einhaltung der Vermietungsgrundsätze Rücksicht genommen werden.

Zum Zeitpunkt der Vermietung müssen die Vermietungsvoraussetzungen nach Art. 2–4 VGVG erfüllt sein. Auf eine laufende Überprüfung der Einhaltung während der Vertragsdauer wird indessen verzichtet. Die längerfristige Verfügbarkeit der preisgünstigen Gewerberäume zugunsten der mit Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO anvisierten Zielgruppe soll vielmehr über eine ausgewogene Befristung der Verträge und weitere vertragliche Vereinbarungen sichergestellt werden. Die Vertragsgestaltung hat auf den konkreten Einzelfall Rücksicht zu nehmen. Im Regelfall wird sich das Ziel mittels einer Vertragsdauer von fünf Jahren und einer echten Option auf weitere fünf Jahre (allenfalls mit einer daran anschliessenden unechten Option) erreichen lassen. Solche Verträge weisen einen indexierten Mietzins auf. Zusätzlich sind, soweit mietrechtlich zulässig und im Einzelfall verhältnismässig, Vorgaben zum Verwendungszweck (z. B. Verkaufsgeschäft für Lebensmittel) und den Gebrauchsmodalitäten (z. B. Öffnungszeiten) sowie eingrenzende Bestimmungen zur Untervermietung, zur Geschäftsabtretung (Vertragsübertragung) und zur Verhinderung von Schlüsselgeldzahlungen in den Vertrag aufzunehmen.

### **C. Gewerberäume in Liegenschaften des Finanzvermögens**

#### **Art. 6 Vermietungsgrundsätze und -konditionen**

<sup>1</sup> Gewerberäume in Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen des Finanzvermögens werden zu marktüblichen Mietzinsen an einen freien Nutzendenkreis vermietet.

<sup>2</sup> Die Vermietung zu tieferen Mietzinsansätzen ist im Einzelfall zulässig, wenn dies:

- a. zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist;
- b. der Quartiersversorgung und -entwicklung dient;
- c. eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt;
- d. einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen entspricht;
- e. eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;
- f. durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist.

<sup>3</sup> Bei einer Vermietung zu tieferen Ansätzen gemäss Abs. 2 gelten die Vorschriften zur Betriebsentwicklung nach Art. 5 sinngemäss.

<sup>4</sup> Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.

Fast alle betroffenen Gewerberäume des Finanzvermögens (rund 270 Mietobjekte – vgl. Ziffer 2) befinden sich heute im geschlossenen RK «Gewerbe-Immobilien (2027)». Da unter HRM2 geschlossene Rechnungskreise bei der LVZ nur noch in Form von dem Verwaltungsvermögen zugewiesenen Eigenwirtschaftsbetrieben möglich sind, wird dieses Teilportfolio ab 1. Januar 2019 in einem offenen RK geführt. Der nach der ordentlichen Äufnung der Erneuerungsreserven verbleibende Überschuss wird entsprechend an die Stadtkasse abgeführt.

Es entspricht der bisherigen Vermietungspolitik (vgl. Ziffern 3.1 und 4.2), diese Objekte grundsätzlich an einen offenen Nutzendenkreis zu Marktmietzinsen zu vermieten. Letztere werden über die Einholung von Mietofferten und/oder Mietwertschätzungen ermittelt. Eine Fortführung dieser Praxis steht in Übereinstimmung mit Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 und 4 GO.

Wie bei den Gewerbevermietungsobjekten im Verwaltungsvermögen der LVZ ist es auch hier notwendig, Ausnahmen zuzulassen, wenn dies zur Wahrung wichtiger Interessen angezeigt ist. Es kann dazu sinngemäss auf die Ausführungen zu Art. 2 VGVG verwiesen werden. Konsequenterweise sind auch bei diesen Ausnahmefällen die Regeln von Art. 5 VGVG (sinngemäss) anzuwenden und die Kostenmiete als Untergrenze (vorbehältlich eines tieferen Marktmietzinses) einzuhalten.

Die Ausnahmen haben sich auf Einzelfälle zu beschränken. Überdies sind bei Konstellationen, bei denen die Vermietung nach Art. 6 Abs. 2 VGVG mit der unmittelbaren Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe in Zusammenhang steht, die finanzhaushaltrechtlichen Vorgaben zu beachten. Danach sind solche Nutzungen nur möglich, wenn sie vorübergehenden Charakter haben; würden Liegenschaften des Finanzvermögens oder Teile davon dauerhaft zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben eingesetzt, wäre deren Übertragung ins Verwaltungsvermögen erforderlich (§ 31 Gemeindeverordnung [LS 131.11]).

### **Art. 7 Vergabe**

*Bei der Vergabe von Gewerberäumen im Finanzvermögen werden neben dem erzielbaren Mietzins auch das Waren- und Dienstleistungsangebot, die Vereinbarkeit der Geschäftsidee mit städtischen Zielen und die Auswirkungen auf das räumliche Umfeld berücksichtigt.*

Auch wenn die Vermietung nach Art. 6 Abs. 1 VGVG grundsätzlich an einen freien Nutzenkreis und zur Marktmiete erfolgt, heisst das nicht, dass in jedem Fall derjenige den Zuschlag erhält, der das höchste Mietzinsangebot macht oder dass bei gleichrangigen Mietzinsangeboten ein Losentscheid erfolgt. Vielmehr soll auch hier bei der Vergabe den qualitativen Kriterien die gebührende Beachtung zukommen.

## **D. Dokumentation und Berichterstattung**

### **Art. 8 Dokumentation**

*Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.*

Art. 8 hält eine Selbstverständlichkeit fest. Die Formulierung entspricht derjenigen in Art. 2 Abs. 3 der neuen VGV (GR Nr. 2014/407).

### **Art. 9 Berichterstattung**

*Die Stadt veröffentlicht im Rahmen der Berichterstattung gemäss Art. 2<sup>quater</sup> Abs. 5 GO regelmässig Informationen zur Zusammensetzung der Mieterschaft in den Gewerberäumen im Geltungsbereich dieser Verordnung.*

Neben Art. 2<sup>septies</sup> GO befasst sich auch Art. 2<sup>quater</sup> GO mit preisgünstigen Gewerberäumen. Danach setzt sich die Stadt «aktiv für den Schutz, die Erhaltung und die Erhöhung des Anteils von preisgünstigen Wohnungen und Gewerberäumen ein» und legt dem Gemeinderat «über das Erreichen dieser Ziele [...] alle vier Jahre Rechenschaft ab». Die Berichterstattung nach Art. 2<sup>quater</sup> GO ist bereits institutionalisiert. Im Mai 2016 hat der Stadtrat über die Entwicklung erstmals Bericht erstattet und dabei den preisgünstigen Gewerberäumen ein eigenes Kapitel gewidmet (GR Nr. 2016/155). Im Rahmen dieser Berichterstattung kann auch über den Vermietungsstand bei den Gewerberäumen im Geltungsbereich der VGVG informiert werden. Ein kürzeres Berichtsintervall wäre mit Blick auf den Regelungsinhalt von Art. 5 VGVG unverhältnismässig.

## **E. Schlussbestimmungen**

### **Art. 10 Einführung**

<sup>1</sup> *Bei befristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung auf den nächsten vertraglich möglichen Zeitpunkt.*

<sup>2</sup> *Bei unbefristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung spätestens beim nächsten Mieterwechsel.*

<sup>3</sup> *Neue Mietverträge werden in der Regel befristet abgeschlossen.*

Die meisten Mietverträge für Gewerbemietobjekte im Finanzvermögen, einschliesslich derjenigen in den derzeit noch dem Finanzvermögen zugewiesenen 27 Kleingewerbeliegenschaften, sind heute befristet abgeschlossen (zur Ausgestaltung befristeter Mietverträge vgl. Ausführungen zu Art. 5 VGVG). Demgegenüber sind die bestehenden Mietverträge für Gewerbemietobjekte in Wohnsiedlungen und Einzelwohnliegenschaften im Verwaltungsvermögen heute grösstenteils unbefristet. Die meisten dieser Objekte sind aber bereits heute in

Übereinstimmung mit den Regelungsinhalten der neuen VGVG vermietet (vgl. auch Ziffer 4.2). Die Einführungsbestimmung trägt diesem Umstand Rechnung. Der Einschub des Wortes «spätestens» in Abs. 2 soll es indessen ermöglichen, dass unbefristete Mietverhältnisse, bei denen die Abweichung zu den Regelungsinhalten der neuen VGVG besonders ausgeprägt ist oder sich als stossend erweist, auch mittels Kündigung bereinigt werden können.

#### **Art. 11 Inkraftsetzung**

*Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft.*

Die Verordnung wird gleichzeitig mit der Verabschiedung des Gewerbevermietungsreglements durch den Stadtrat in Kraft gesetzt.

### **5. Auswirkungen auf den Finanzhaushalt**

Die Übertragungen von Vermögenswerten vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen stellen finanzrechtlich Ausgaben dar und erfordern Objektkredite im Umfang der übertragenen Buchwerte (vgl. Tabelle unter Ziffer 3.3). Diese Vorgänge führen indessen im Ergebnis zu keiner Belastung des Steuerhaushalts, da bis auf eine Ausnahme alle betroffenen Liegenschaften sowohl heute (als Teil der «Gewerbe-Immobilien (2027)») als auch künftig (als Teil des Eigenwirtschaftsbetriebs «Wohnen und Gewerbe (2034)») in einem geschlossenen Rechnungskreis bewirtschaftet werden. Die Ausnahme betrifft die Limmatstrasse 28. Diese gehörte bislang zwar einem offenen RK («Landreserven (2026)») an, vermochte aber keinen über der Kostendeckung liegenden Mietzins zu erzielen.

Hingegen steigt aufgrund der Übertragung der Liegenschaften ins Verwaltungsvermögen die Nettoschuld der Stadt im Umfang der übertragenen Buchwerte, d. h. um maximal Fr. 70 771 532.– an. Die Nettoschuld zeigt den Umfang der Schulden, die nicht durch Finanzvermögen gedeckt sind. Da die Kennzahl «Nettoschuld je Einwohner» durch Kreditgeber regelmässig für die Beurteilung der Kreditwürdigkeit eines Gemeinwesens herangezogen wird, kann ihre negative Veränderung unter Umständen Auswirkungen auf die Konditionen bei Kreditaufnahmen haben.

### **6. Budgetnachweis**

Die Ausgaben für die Übertragungen der 27 Gewerbeliegenschaften ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 werden mit dem Budget 2019 ordentlich beantragt.

Die Ausgaben und Erträge der 27 Kleingewerbeliegenschaften für das Jahr 2019 werden bereits im neuen Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» budgetiert.

### **7. Zuständigkeit**

Bei der Bestimmung der Ausgabengrenze sind das Vermengungs- und das Trennungsverbot zu beachten: Eine Finanzvorlage darf sich nicht auf mehrere Gegenstände beziehen, es sei denn, dass sich diese gegenseitig bedingen oder derart einem gemeinsamen Zweck dienen, dass dieser zwischen ihnen eine enge sachliche Verbindung schafft (Vermengungsverbot). Als Einheit zu betrachten sind mehrere Gegenstände, wenn sie voneinander getrennt sinnvollerweise nicht bestehen können (Trennungsverbot). Vgl. zum Ganzen Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Rz. 696 ff. und 711.

Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO lässt offen, wie viele und welche Gewerberäume die Stadt aus ihrem Bestand gezielt für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe zur Verfügung stellt. Die im Zuge der Umsetzung dieser Bestimmung zur Übertragung ins Verwaltungsvermögen vorgeschlagenen Liegenschaften eignen sich zur Vermietung an Kleingewerbebetriebe, weisen aber darüber hinaus keine Verbindung untereinander auf. In keinem einzigen der 27 Fälle ist die Zweckwidmung zwingend mit der Zweckwidmung eines anderen Falles verbunden; die Übertragungen bedingen oder präjudizieren sich gegenseitig nicht. Vielmehr vermag jedes einzelne Objekt für sich allein einen vollwertigen Beitrag i. S. v. Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO zu leisten.

Somit ist für jede Liegenschaft gesondert über die Zweckwidmung zu befinden bzw. ein Objektkredit zu beschliessen oder abzulehnen. Dieses Vorgehen stimmt mit der analogen ständigen Praxis bei Liegenschaftenkäufen und -verkäufen überein.

Gemäss Art. 41 lit. c GO fällt die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck in der Höhe von mehr als zwei Millionen bis 20 Millionen Franken in die Kompetenz des Gemeinderats. Entsprechend hat der Gemeinderat über die Objektkredite für die Übertragungen der zwölf Liegenschaften mit je einem Buchwert von über zwei Millionen Franken zu beschliessen (vgl. Ziffer 3.3).

Nach Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) liegt die Zuständigkeit für die Bewilligung von einmaligen, nicht budgetierten neuen Ausgaben für einen bestimmten Zweck bis 2 Millionen Franken beim Stadtrat. Entsprechend hat der Stadtrat über die Objektkredite für die Übertragung der 15 Liegenschaften mit je einem Buchwert unter zwei Millionen Franken zu beschliessen (vgl. Ziffer 3.3).

Ebenfalls in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen die im Zusammenhang mit den Übertragungen erforderlichen Zuweisungen von Erneuerungsreserven (Art. 49 GO i. V. m. § 48 Abs. 3 GG).

Der Erlass der Gewerbevermietungsverordnung fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 41 lit. I GO).

## **8. KMU-Regulierungsfolgeabschätzung**

Für einen neuen Erlass ist eine Regulierungsfolgeabschätzung i. S. v. Art. 3 der «Verordnung über die Verbesserung der Rahmenbedingungen für KMU» (AS 930.100) durchzuführen, wenn er die kleineren und mittleren Unternehmen (KMU) branchenübergreifend betrifft oder für einzelne Branchen bedeutende Auswirkungen hat und wenn er zusätzlich eines der folgenden Kriterien erfüllt (vgl. STRB Nr. 1490/2012, «Leitfaden für die Durchführung der Regulierungsfolgeabschätzung [RFA] und für die Prüfung von Erlassen des geltenden Rechts», Art. 3.2, 1. Schritt):

- Der Erlass führt zu neuen Handlungspflichten / Tätigkeiten mit administrativem oder finanziellem Mehraufwand.
- Die neuen Handlungspflichten bzw. der Mehraufwand lösen Veränderungen in den Prozessen aus.
- Die Wettbewerbsbedingungen am Markt verschlechtern sich.

Die neue Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung) betrifft die KMU branchenübergreifend, führt aber weder zu zusätzlichen Pflichten oder Aufwendungen, noch zu einer Verschlechterung der Wettbewerbsbedingungen. Vielmehr ist der Erlass mit Erleichterungen für (Klein-)Gewerbebetriebe verbunden.

## **9. Postulat betreffend Erwerb von Ladenflächen zur Vermietung an kleinere und mittlere Lebensmittelgeschäfte (GR Nr. 2016/184)**

Mit dem am 21. Dezember 2016 vom Gemeinderat überwiesenen Postulat wird der Stadtrat gebeten, *«zu prüfen, wie die Stadt Zürich und ihre Stiftungen Ladenflächen erwerben und diese anschliessend zu tragbaren Mieten an kleinere und mittlere Lebensmittelgeschäfte vermieten können. Ebenso wird der Stadtrat eingeladen, alle zwei Jahre im Geschäftsbericht eine Liste mit den im Sinne des Postulates erworbenen Ladenflächen zu publizieren.»*

Nach Umsetzung der heutigen Vorlage werden sich 60 Prozent der stadteigenen Gewerberäume im Verwaltungsvermögen befinden und langfristig als preisgünstige Mietobjekte für förderungswürdige Kleingewerbebetriebe zur Verfügung stehen. Kleinere und mittlere Lebensmittelgeschäfte, die einen wesentlichen Beitrag zur Quartiersversorgung und -belebung leisten, bilden einen wesentlichen Teil der Zielgruppe, denen diese Objekte zu tragbaren Konditionen vermietet werden sollen. Daneben berücksichtigt die Stadt das Bedürfnis nach Gewerberäumen im Rahmen von Arealentwicklungen, beim Bau neuer Wohnsiedlungen und bei der Vergabe von Baurechten. Soweit sich der Stadt überdies Gelegenheit bietet, zur Unterstützung des Drittelsziels (Art. 2<sup>quater</sup> GO) weitere Einzelwohnliegenschaften zu erwerben, wird sie möglichen Randnutzungen der Erdgeschossflächen durch Quartiersversorgungsbetriebe die notwendige Beachtung schenken. Demgegenüber erachtet der Stadtrat den Erwerb von separaten Ladenflächen zur Vermietung an kleine und mittlere Lebensmittelgeschäfte als nicht zielführend. Zum einen verkaufen Liegenschafteneigentümer solche Flächen in der Regel nicht separat, sondern im Rahmen der Veräusserung der gesamten Liegenschaft. Zum andern erweist sich die separate Bewirtschaftung einer Ladenfläche aufgrund der technischen Vernetzung und den notwendigen Nutzerabsprachen innerhalb der Gesamtliegenschaft in der Regel als kompliziert.

Der Stadtrat beantragt aus diesen Gründen, das Postulat mit Beschlussfassung zum vorliegenden Geschäft abzuschreiben.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

1. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Mythenquai 345 und 347, Teil von Kat.-Nr. WO3812, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 677 566.– bewilligt.
2. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Ernastrasse 25, Kat.-Nr. AU332, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 10 618 000.– bewilligt.
3. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Ausstellungsstrasse 21/25, Kat.-Nr. IQ6537, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 8 258 000.– bewilligt.
4. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Limmatstrasse 34/38/40, Kat.-Nr. IQ5167, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 5 617 000.– bewilligt.
5. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Limmatstrasse 28, Kat.-Nr. IQ1917, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 084 025.– bewilligt.
6. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Hafnerstrasse 60, Kat.-Nr. IQ4288, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 3 465 000.– bewilligt.
7. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Josefstrasse 91, Kat.-Nr. IQ2174, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 3 268 276.– bewilligt.
8. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Hofwiesenstrasse 226, Kat.-Nr. UN3803, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 377 000.– bewilligt.

9. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Seefeldstrasse 331/333, RI4034, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 090 000.– bewilligt.
10. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Grünauring 37, Teil von Kat.-Nr. AL6362, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 2 157 372.– bewilligt.
11. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Bändlistrasse 86, Kat.-Nr. AL8269, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 4 554 000.– bewilligt.
12. Für die Übertragung der Kleingewerbeliegenschaft Am Wasser 55, Teil von Kat.-Nr. HG8214, Zürich, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen per 1. Januar 2019 wird ein Objektkredit von Fr. 6 444 770.– bewilligt.
13. Es wird eine Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung, VGVG) gemäss Beilage (Entwurf des Finanzdepartements vom 22. Juni 2018) erlassen.
14. Unter Ausschluss des Referendums:  
Das Postulat, GR Nr. 2016/184, von Florian Utz und drei Mitunterzeichnenden betreffend Erwerb von Ladenflächen zur Vermietung an kleinere und mittlere Lebensmittelgeschäfte wird als erledigt abgeschlossen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cucho-Curti**

**Entwurf des Finanzdepartements vom 22. Juni 2018**

**Verordnung über Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (Gewerbevermietungsverordnung, VGVG)**

vom ...

*Der Gemeinderat,*

gestützt auf Art. 2<sup>quater</sup> Abs. 1 sowie Art. 2<sup>septies</sup> Abs. 3 GO und nach Einsichtnahme in die Weisung des Stadtrats vom 27. Juni 2018,

*beschliesst:*

**A. Einleitung**

Art. 1 <sup>1</sup> Kleingewerbebetriebe leisten einen wesentlichen Beitrag zur Belebung öffentlicher Räume, zur Angebots- und Produktvielfalt, zur Quartiersversorgung und zur Sicherstellung von Ausbildungsplätzen. Die Stadt berücksichtigt diese Leistungen bei der Vermietung ihrer Gewerberäume.

Zweck und Geltungsbe-  
reich

<sup>2</sup> Diese Verordnung regelt die Grundsätze der Vermietung der stadteigenen Gewerberäume. Einzelheiten, Ausnahmen und Verfahren regelt der Stadtrat in einem Gewerbevermietungsreglement.

<sup>3</sup> Für Restaurants und Kioske sowie für besonderen Nutzungskonzepten unterstehende Gewerberäume gelten die Bestimmungen ergänzend und sinngemäss.

<sup>4</sup> Vorbehalten bleiben übergeordnetes Recht und die Regelung in Spezialerlassen, insbesondere zur planungs-, bau- und polizeirechtlichen Zulässigkeit.

**B. Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbebeliegenschaften des Verwaltungsvermögens**

Art. 2 <sup>1</sup> Gewerberäume in Wohnsiedlungen, Einzelwohnliegenschaften und Kleingewerbebeliegenschaften des Verwaltungsvermögens werden an förderungswürdige, ertragsschwache Kleingewerbebetriebe sowie an gemeinnützige oder kulturelle Institutionen vermietet.

Vermietungsgrundsätze

<sup>2</sup> Die Vermietung an andere Nutzende ist möglich, wenn dies:

- a. zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist;
- b. der Quartiersversorgung und -entwicklung dient;
- c. eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt;
- d. einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen entspricht;
- e. eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;
- f. aufgrund der speziellen Lage, Grösse oder Bauweise angezeigt ist;
- g. durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist;
- h. zur Erzielung einer Kostendeckung oder zur Vermeidung von Leerständen unvermeidbar ist.

Art. 3 <sup>1</sup> Förderungswürdige Kleingewerbebetriebe sind Kleinst- oder Kleinunternehmen, die ein quartierbezogenes oder stadtweites Versorgungsbedürfnis nach Waren oder Dienstleistungen abdecken und deren Bestand und Betrieb im öffentlichen Interesse liegt.

Förderungswürdiges,  
ertragsschwaches  
Kleingewerbe

<sup>2</sup> Ertragsschwach sind Kleingewerbebetriebe, bei denen im Verhältnis zu den einzusetzenden Mitteln üblicherweise nur ein geringer Ertrag erzielt werden kann.

<sup>3</sup> Der Stadtrat kann eine Liste zur näheren Bestimmung der bei der Vermietung nach Art. 2 Abs. 1 zu berücksichtigenden Betriebsarten erlassen.

Art. 4 <sup>1</sup> Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 1 orientiert sich am Prinzip der Kostenmiete. In Bezug auf die Verzinsung des eingesetzten Kapitals und den Bewirtschaftungszuschlag für öffentliche Abgaben, Abschreibungen, Versicherungen, Unterhalt, Verwaltung und Erneuerungsreserven (Liegenschaftsfonds) gelten sinngemäss die Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung.

Mietzinsgestaltung

<sup>2</sup> Die Vermietung von Gewerberäumen nach Art. 2 Abs. 2 erfolgt zu marktüblichen Ansätzen. Im Interesse der in Art. 2 Abs. 2 lit. a–e genannten Zielsetzungen kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

<sup>3</sup> Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.

Art. 5 <sup>1</sup> Die Stadt sorgt durch entsprechende Mietvertragsgestaltung dafür, dass die Mietverhältnisse periodisch auf ihre Übereinstimmung mit den Grundsätzen der Vermietung nach Art. 2 und der Mietzinsgestaltung nach Art. 4 hin überprüft und bei Bedarf bereinigt werden können.

Betriebsentwicklung

<sup>2</sup> Überprüfungs- und Bereinigungsfristen sollen so beschaffen sein, dass sie den Mietparteien eine sinnvolle Investitions- und Entwicklungsplanung ermöglichen.

### C. Gewerberäume in Liegenschaften des Finanzvermögens

Art. 6 <sup>1</sup> Gewerberäume in Liegenschaften oder Liegenschaftsteilen des Finanzvermögens werden zu marktüblichen Mietzinsen an einen freien Nutzendenkreis vermietet.

Vermietungsgrundsätze und -konditionen

<sup>2</sup> Die Vermietung zu tieferen Mietzinsansätzen ist im Einzelfall zulässig, wenn dies:

- a. zur Gewährleistung einer guten Angebotsdurchmischung erforderlich ist;
- b. der Quartiersversorgung und -entwicklung dient;
- c. eine verabschiedete städtische Strategie unterstützt;
- d. einem anderen breit abgestützten öffentlichen Anliegen entspricht;
- e. eine sinnvolle Zwischennutzung ermöglicht;
- f. durch eine Standortnotwendigkeit begründet ist.

<sup>3</sup> Bei einer Vermietung zu tieferen Ansätzen gemäss Abs. 2 gelten die Vorschriften zur Betriebsentwicklung nach Art. 5 sinngemäss.

<sup>4</sup> Die Kostenmiete darf nur unterschritten werden, wenn sie über den marktüblichen Ansätzen liegt.

Art. 7 Bei der Vergabe von Gewerberäumen im Finanzvermögen werden neben dem erzielbaren Mietzins auch das Waren- und Dienstleistungsangebot, die Vereinbarkeit der Geschäftsidee mit städtischen Zielen und die Auswirkungen auf das räumliche Umfeld berücksichtigt.

Vergabe

### D. Dokumentation und Berichterstattung

Art. 8 Die Vermietungsentscheide erfolgen in einem transparenten Verfahren und werden nachvollziehbar dokumentiert.

Dokumentation

Art. 9 Die Stadt veröffentlicht im Rahmen der Berichterstattung gemäss Art. 2<sup>qua-</sup>ter Abs. 5 GO regelmässig Informationen zur Zusammensetzung der Mieterschaft in den Gewerberäumen im Geltungsbereich dieser Verordnung. Berichterstattung

## **E. Schlussbestimmungen**

Art. 10 <sup>1</sup> Bei befristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung auf den nächsten vertraglich möglichen Zeitpunkt. Einführung

<sup>2</sup> Bei unbefristeten Mietverhältnissen, die bei Inkraftsetzung der Verordnung bestehen, beginnt die Umsetzung spätestens beim nächsten Mieterwechsel.

<sup>3</sup> Neue Mietverträge werden in der Regel befristet abgeschlossen.

Art. 11 Der Stadtrat setzt die Verordnung in Kraft. Inkraftsetzung