

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. April 2013

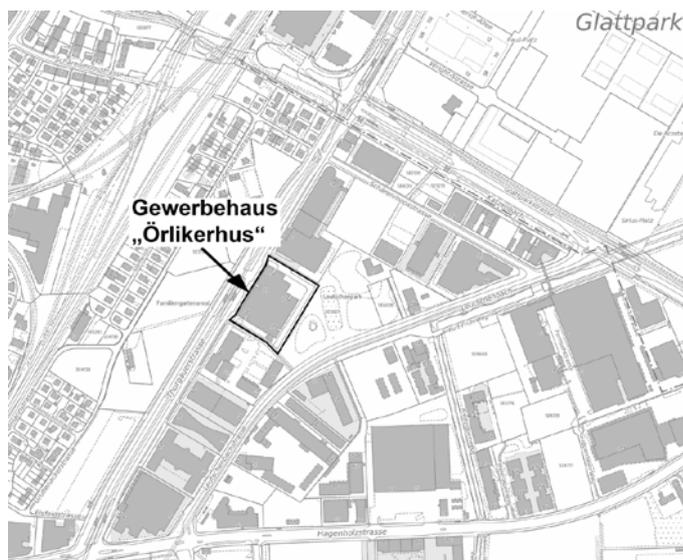
Liegenschaftsverwaltung, Verlängerung und Änderung des Baurechtsvertrags für das Gewerbehau «Örlikerhus» an der Thurgauerstrasse 68–72, Quartier Seebach

1. Zweck der Vorlage

Die Gewerbehau-Genossenschaft Oerlikon (GGO) erstellte im Jahr 1976 auf dem städtischen Land an der Thurgauerstrasse 68–72 das Gewerbehau «Örlikerhus» im Baurecht. Nachdem in den vergangenen Jahren lediglich die notwendigen Erneuerungen laufend getätigt wurden, stehen in nächster Zeit umfangreichere Aufwendungen mit geschätzten Kosten von rund 7 Millionen Franken an. Damit einerseits die begehrten Räumlichkeiten für die eingemieteten kleinen und mittleren Unternehmen im ursprünglichen Sinne der Gewerbeförderung langfristig gesichert werden können und andererseits die Abschreibung des Investitionsvolumens über eine längere Zeit möglich ist, soll das bis 2035 dauernde Baurecht zu den bisherigen Konditionen vorzeitig um 30 Jahre bis am 8. November 2065 verlängert werden. Gleichzeitig wird der Baurechtsvertrag hinsichtlich untergeordneter Nebenbestimmungen angepasst.

2. Ausgangslage

Mit Vertrag vom 19. Juni 1973 und Ergänzung dazu vom 25. Juni 1980 gab die Stadt das heute 9904 m² messende Grundstück Kat.-Nr. SE5741 an der Thurgauerstrasse im Quartier Seebach der Gewerbehau-Genossenschaft Oerlikon (GGO) für die Dauer von 62 Jahren zur Erstellung eines Gewerbehau mit Werkstätten, Büros, Lagerräumen, Kantine sowie vier Betriebswohnungen und Einstellgaragen für Motorfahrzeuge im Baurecht ab. Das Baurecht für das sechsgeschossige Gebäude (plus drei Untergeschosse) wurde am 8. November 1973 im Grundbuch eingetragen und dauert bis am 8. November 2035. Das Grundstück liegt in der siebengeschossigen Zentrumszone (ohne Wohnanteil), nahe an der Stadtgrenze zu Opfikon.



Der Baurechtsvertrag wurde am 15. April 2005 an die durch den Gemeinderat am 27. März 1996 beschlossenen Bedingungen angepasst. Nebst der Neuregelung der Baurechtszinsbestimmungen (vgl. nachfolgender Absatz) wurde die Entschädigung beim Heimfall neu auf 50 Prozent des damaligen Verkehrswerts festgesetzt.

Der aktuelle jährliche Baurechtszins von Fr. 402 333.– basiert auf einem Landwert von Fr. 12 379 468.– (Fr. 1250.– pro Quadratmeter) und einem Zinssatz von 3,25 Prozent. Der Landwert wird aufgrund der erwähnten Änderung vom 15. April 2005 alle fünf Jahre zu 50 Prozent der Teuerung gemäss Landeskostenindex angepasst. Als Zinssatz galt bisher der Durchschnitt des Hypothekarzinsfusses der ZKB der vergangenen fünf Jahre. Neu wird als massgebender Zinssatz der Durchschnitt des mietrechtlichen Referenzzinssatzes vereinbart. Nach der letzten Baurechtszinsanpassung per 1. Dezember 2008 wird die nächste Anpassung am 1. Dezember 2013 fällig sein.

3. Notwendige Investitionen

Nachdem in den Jahren 2000–2012 Investitionen für Unterhalt und Erneuerungen in der Höhe von rund 10 Millionen Franken getätigt wurden, sind bis im Jahr 2016 weitere Aufwendungen im Umfang von rund 7 Millionen Franken für die Sanierung der Tiefgarage (unter anderem Einbau kathodischer Korrosionsschutz), den Ersatz des Wasserleitungssystems im ganzen Haus sowie eine Fassadenrenovation mit Einbau von dreifach verglasten Fenstern geplant. In Anbetracht der umfangreichen Aufwendungen ist für die Abschreibung eine längerfristige Perspektive von rund 50 Jahren sinnvoll. Mit den geplanten Massnahmen würde die Lebensdauer des Gebäudes bis zum Ablauf des Baurechts im Jahr 2065 ausreichen.



4. Heutige Nutzungen im Gewerbehaus

Das «Örlikerhus» bietet an seinem attraktiven Standort mit eigener Tramhaltestelle in Seebach optimale Rahmenbedingungen für rund 40 Firmen mit über 550 Angestellten (davon 25 Lernende, Stand April 2012). Das Spektrum der Gewerbetreibenden aus den verschiedensten Branchen ist sehr breit: Textilgrosshandel, Metallverarbeitung, Stanzformenbau, Kunsthandel, Druckerei, Buchbinderei, Schreinerei, Elektroplanung, Sicherheitstechnik, Handel und Entwicklung von Zahnpflegeprodukten, Automobilbranche mit Werkstatt, Handel und Ersatzteilmarkt, Gesundheit, Musik, Restaurationsbetrieb, Bauunternehmer, Architekturmodellbau, Grafik und ähnliche Betriebe befinden sich unter einem Dach mit langfristig gesichertem Arbeitsraum. Den Genossenschaffern werden aufgrund der Statuten unkündbare Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt. Das seit Jahren voll ausgelastete Gewerbehaus hat nur minimale Wechsel zu verzeichnen. In der obersten Etage stehen vier Wohnungen zur Verfügung.

Die Gewerbehaus-Genossenschaft Oerlikon, GGO, wird durch sechs Verwaltungsmitglieder geleitet.

5. Verlängerung des Baurechts und Vertragsanpassungen

Die am 19. März 2013 unterzeichnete Änderung zum Baurechtsvertrag vom 19. Juni 1973 mit seinen bisherigen Ergänzungen enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Das Baurecht dauert neu bis am 7. November 2065 (92 Jahre ab ursprünglicher Eintragung des Baurechts im Grundbuch).
- Der neu anwendbare Zinssatz für den Baurechtszins ermittelt sich aufgrund des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahres-Durchschnitt des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht.
- Die Grundeigentümerin ist berechtigt, bei Geltendmachung des Vorkaufsrechts das Baurechtsgrundstück zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, höchstens jedoch zum Kaufpreis wie er sinngemäss nach der Regelung des vorzeitigen Heimfalls festgelegt wird, zu erwerben.

Die Bauberechtigte ist berechtigt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis i.S.v. Art. 681 ZGB auszuüben.
- Bei Streitigkeiten aus diesem Vertrag entscheidet ein unabhängiges Schiedsgericht mit Sitz in Zürich. Dabei gelten die Bestimmungen Art. 353 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO).
- Die Parteien vereinbaren, dass – gestützt auf Art. 779a Abs. 2 und Art. 779b Abs. 2 ZGB – der ganze obligatorisch wirkende Teil des Baurechtsvertrags vom 19. Juni 1973 samt seitherigen Änderungen und Ergänzungen anlässlich des grundbuchlichen Vollzugs der vorstehenden Änderung zum Baurecht sowohl beim belasteten Grundstück als auch beim Baurechtsgrundstück im Grundbuch vorgemerkt wird und somit für die Rechtsnachfolgenden der Parteien ebenfalls verbindlich ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die am 19. März 2013 öffentlich beurkundete Vereinbarung mit der Gewerbehaus-Genossenschaft Oerlikon, GGO, in Zürich, zur Verlängerung und Änderung des Baurechtsvertrags vom 19. Juni 1973 (samt Änderungen vom 25. Juni 1980 bzw. 15. April 2005) über das Grundstück Kat.-Nr. SE5741 an der Thurgauerstrasse 68–72 im Quartier Seebach, beinhaltend die Verlängerung des Baurechts bis am 7. November 2065 sowie die Anpassung von einzelnen Vertragsbestimmungen an die heute bei Baurechtsabgaben üblichen Bedingungen, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti