

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 20. Dezember 2018

Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich, Soziale Dienste und Sportamt, Zentralwäscherei, Neue Hard 12 und Josefstrasse 219, Industriequartier, Vereinbarung zur vorzeitigen Aufhebung eines Baurechtsvertrags und bauliche Massnahmen, stadtinterne Überlassung sowie Betriebskosten, Vertragsgenehmigung und Objektkredit, Einnahmeverzicht, Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt und die ZWZ AG (ZWZ) haben sich auf die vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags vom 15. Juni 1962 bezüglich der Zentralwäscherei im Industriequartier geeinigt. Die Stadt übernimmt die beiden Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 per Eigentumsübertragung (Löschung Baurecht im Grundbuch) gegen eine Entschädigung von Fr. 8 515 763.–.

Nach der Übernahme der beiden Gebäude sollen umgehend der ohnehin erforderliche Rückbau von gebäudetechnischen Installationen und die damit verbundenen Schadstoffsanierungsarbeiten eingeleitet werden.

Im Rahmen einer stadtinternen Vereinbarung überlässt die Liegenschaftenverwaltung (LVZ) den Immobilien Stadt Zürich (IMMO) für die Dauer von sechs Jahren insgesamt rund 6650 m² Nutzfläche in den ehemaligen ZWZ-Gebäuden zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 313 836.–. Die IMMO wird diese Flächen im Sinne einer Zwischennutzung an die Sozialen Dienste (SOD) / Raumbörse bzw. deren Zielgruppe sowie an das Sportamt (SPA) weitergeben.

Um die Gebäude möglichst rasch für die vorgesehene Zwischennutzung verwenden zu können, muss der Grundausbau entsprechend instand gestellt werden.

Dem Gemeinderat wird neben der Genehmigung der Vereinbarung über die vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags ein Gesamtkredit von Fr. 19 328 000.– mit folgender Aufteilung beantragt:

- Fr. 8 515 763.– Teil-Objektkredit für den Erwerb der beiden Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 ins Verwaltungsvermögen der LVZ,
- Fr. 2 913 300.– Teil-Objektkredit für den Übertrag des Grundstücks Kat.-Nr. IQ5678 (bis anhin baurechtsbelasteten Liegenschaft) zum bestehenden Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der LVZ,
- Fr. 2 155 000.– Teil-Objektkredit für die Instandstellung des Grundaubaus der ehemaligen ZWZ-Gebäude für die vorgesehene Zwischennutzung,
- Fr. 2 660 400.– Teil-Objektkredit für die Betriebskosten der SOD / Raumbörse im Zeitraum der vorgesehenen Zwischennutzung,
- Fr. 1 756 225.– Teil-Objektkredit für die Betriebskosten des SPA im Zeitraum der vorgesehenen Zwischennutzung,
- Fr. 1 327 312.– voraussichtlicher Einnahmeverzicht aus der nicht kostendeckenden Zwischennutzung.

Der Stadtrat genehmigt neben der Vereinbarung über die stadtinterne Überlassung zwischen der LVZ und der IMMO in eigener Kompetenz gebundene Ausgaben von Fr. 250 000.– (einschliesslich Projektierungskosten, Reserven und Mehrwertsteuer) für den ohnehin erforderlichen Rückbau von gebäudetechnischen Installationen und damit verbundene Schadstoffsanierungsarbeiten.

2. Ausgangslage

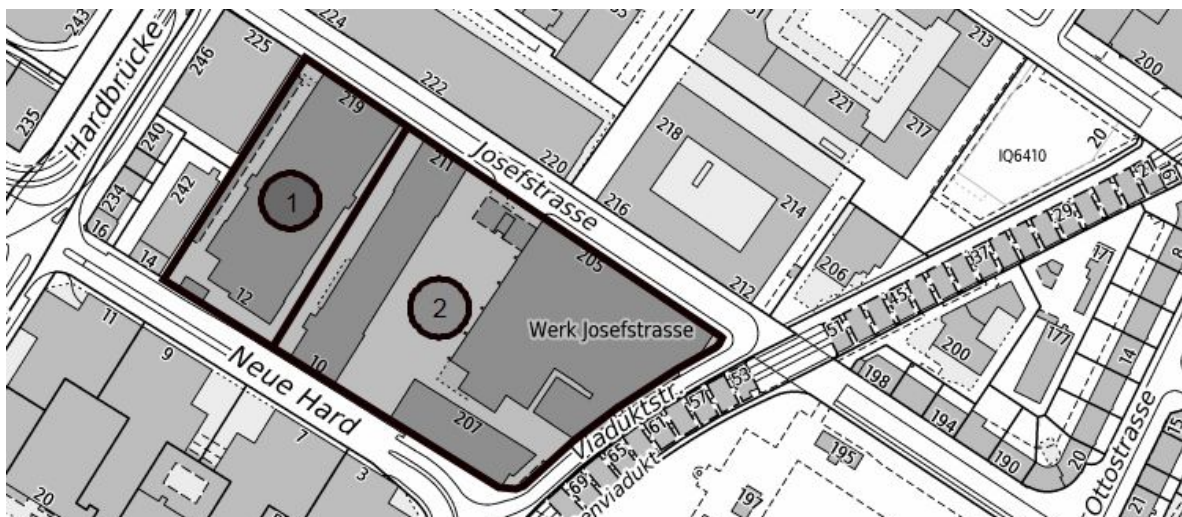
Das städtische Grundstück Kat.-Nr. IQ5678, Neue Hard 12 / Josefstrasse 219 im Industriequartier, misst 5710 m² und befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe6). Die baurechtsbelastete Liegenschaft ist aktuell dem Finanzvermögen der LVZ, Baurechte, RK2024, zugeteilt und wird per 1. Januar 2019 in den Buchungskreis 2021, Portfolio kommerzielle Baurechte im Finanzvermögen, überführt. Der Landwert (Buchwert) von aktuell Fr. 2 913 300.– wurde letztmals per 1. Januar 2016 neu bewertet.

Mit Vertrag vom 15. Juni 1962 errichteten die Stadt, als Eigentümerin, und der Kanton Zürich, als Baurechtsnehmer, zulasten des genannten Grundstücks ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung einer Zentralwäscherei für zürcherische Krankenanstalten. Das Baurecht wurde mit einer Dauer von 62 Jahren bis zum 31. Dezember 2024 (ordentlicher Heimfall) begründet. Gleichzeitig schlossen die Parteien einen langjährigen Vertrag über die Besorgung der Wäsche für die städtischen Krankenanstalten zu Selbstkosten ab.

Später wurde die Zentralwäscherei in ein Institut des öffentlichen Rechts überführt und am 15. Juni 2010 – gestützt auf einen Beschluss des Kantonsrats – in die Aktiengesellschaft ZWZ AG, mit Sitz in Zürich, umgewandelt. Gleichzeitig wurden sämtliche Aktien der ZWZ an deren drei Hauptkunden, nämlich das Universitätsspital Zürich (40 Prozent), die Stadt Zürich (40 Prozent) und das Kantonsspital Winterthur (20 Prozent) verkauft.

Im Wissen um den bevorstehenden ordentlichen Heimfall des Baurechts (31. Dezember 2024) und die voraussichtliche Betriebseinstellung des Kehrtheizkraftwerks Josefstrasse (KHKW) im Jahr 2022 (Wegfall der Dampfbereitstellung), entschloss sich die ZWZ, auf anstehende Investitionen in die veraltete Infrastruktur zu verzichten und ihren Betrieb auf Anfang 2019 nach Regensdorf zu verlegen. Die ZWZ ersuchte die Stadt um vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags per 1. April 2019.

Das ZWZ- und das KHKW-Grundstück bilden zusammen das Josef-Areal. Dieses liegt in der Zone für öffentliche Bauten (Oe6) und ist damit reserviert für Nutzungen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.



Nr.	Bezeichnung	Grundstück
1.	ZWZ-Grundstück	Kat.-Nr. IQ5678 (5710 m ²)
2.	KHKW-Grundstück	Kat.-Nr. IQ6308 (14 513 m ²)
1. + 2.	Josef-Areal	Kat.-Nrn. IQ5678 + IQ6308

Zurzeit werden die langfristige Entwicklung und das Nutzungspotenzial des Josef-Areals durch einen Steuerungsausschuss unter der Leitung des Amts für Städtebau geprüft. Dabei werden auch Nutzungsvorstellungen aus dem Quartier berücksichtigt, wie sie mit dem Postulat betreffend «Einbezug der Quartierbevölkerung bei der Planung des Areals Kehrichtheizkraftwerk Josefstrasse» (GR Nr. 2011/405) aufgenommen wurden. Die Realisierung von definitiven Nutzungen wird aus heutiger Sicht frühestens im Jahr 2026 beginnen.

3. Vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags

Das Grundstück Kat.-Nr. IQ5678, Neue Hard 12 / Josefstrasse 219, befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe6) und ist Teil der langfristigen Entwicklungsplanung des Josef-Areals. Aufgrund der Zonenzuordnung ist eine Vermietung nur zu bestimmten, einschränken- den Zwecken möglich. Durch den Wegzug der ZWZ droht daher ein Leerstand der Gebäude. Um diesen bis zur Realisierung einer definitiven Nutzung des Josef-Areals zu vermeiden, besteht ein grosses Interesse der Stadt, die Gebäude vorzeitig zurückzunehmen und einer öffentlichen Zwischennutzung zuzuführen.

Durch die vorzeitige Rücknahme können die für die Zwischennutzung erforderlichen Investitionskosten bis zur Umnutzung des Josef-Areals, voraussichtlich 2026, über eine Laufzeit von sechs Jahren abgeschrieben werden. Beim ordentlichen Heimfall läge die Amortisationsdauer bei lediglich zwei Jahren. Der enge Zusammenhang zwischen der vorzeitigen Aufhebung des Baurechts und der Realisierung einer Zwischennutzung führt dazu, dass der Gemeinderat über beide Geschäfte zusammen beschliessen muss.

Für die vorzeitige Übernahme der beiden Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 hat die Stadt der ZWZ eine Entschädigung zu entrichten. Diese wäre auch im Falle des ordentlichen Heimfalls per 31. Dezember 2024 fällig.

Beim Abschluss des Baurechtsvertrags ist man davon ausgegangen, dass die Stadt bei Be- endigung des Baurechtsverhältnisses die bestehenden Wäschereimaschinen übernehmen und den Wäschereibetrieb fortsetzen will. Aus heutiger Sicht ist dieses Vorgehen allerdings nicht mehr zweckmässig, da die Stadt keine eigene Grosswäscherei betreiben will. Die Stadt und die ZWZ haben sich darauf geeinigt, dass die ZWZ vor Eigentumsübertragung in den für die Realisierung einer Zwischennutzung vorgesehenen Räumen sämtliche wäschereispezifi- schen Maschinen auf eigene Kosten vollständig entfernen wird. Die übrigen Rückbaumass- nahmen sind Sache der Stadt.

Der Restwert der Gebäude wurde basierend auf der Festsetzung der städtischen Schätzungs- kommission für den regulären Heimfall zwischen der ZWZ und der LVZ ausgehandelt. Dabei wurden die Vereinbarungen bezüglich dem Rückbau der wäschereispezifischen Einrichtun- gen, des Ertragsausfalls in Folge der vorzeitigen Aufhebung des Baurechts und die hälftig geteilten mutmasslichen Kosten für die Schadstoffsanierung am Gebäude berücksichtigt.

Die zwischen Stadt und ZWZ festgelegte Entschädigung für die Aufhebung des Baurechts per Eigentumsübertragung der Gebäude (Löschung Baurecht im Grundbuch) berechnet sich dem- zufolge wie folgt:

Vereinbarte Entschädigung	Fr.
Heimfallentschädigung nach Vertrag per 31. Dezember 2024 Basis Schätzungskommission, unter Anwendung eines Diskontierungssatzes von 0,75 Prozent	9 904 840
Einnahmeverzicht Baurechtszinse Barwert Baurechtszinse, Basis Schätzungskommission, unter Anwendung eines Diskontie- rungssatzes von 0,75 Prozent	./ 839 077
Schadstoffsanierung Gebäude Aufteilung der mutmasslichen Kosten von Fr. 1 100 000.– je zu ½ Stadt und zu ½ ZWZ AG	./ 550 000
Entschädigung	8 515 763

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Instanzen wurde die Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechts bereits am 4. bzw. 10. Oktober 2018 unterzeichnet und enthält die nachfolgend aufgeführten wesentlichen Vertragspunkte:

- Die Baurechtsgebäude gehen mit der Löschung des Baurechts im Grundbuch ins Eigentum der Stadt über. Die Löschung darf frühestens am 1. März 2019 erfolgen. Die Stadt hat an die Bauberechtigte eine Entschädigung für die Aufhebung des Baurechts von Fr. 8 515 763.– zu entrichten.
- In den Gebäuden befinden sich derzeit diverse Maschinen und Installationen, welche die ZWZ für den Betrieb der Wäscherei benötigt hat. Die ZWZ wird bis zur Eigentumsübertragung in den für die Realisierung einer Zwischennutzung vorgesehenen Räumen sämtliche wäschereispezifischen Maschinen auf eigene Kosten vollständig entfernen. Die zugehörigen Installationen werden so zurückgebaut, dass die Umbauarbeiten von Seiten der Stadt in Angriff genommen werden können. Dies gilt nicht für Maschinen und Installationen, die sich in den stillzulegenden technischen Räumen im Untergeschoss befinden. Die Arbeiten der ZWZ sollen verhältnismässig und nicht mit grossem Kostenaufwand verbunden sein.
- Der Besitzesantritt der Gebäude erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag). Für den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zur Eigentumsübertragung sind jedoch keine Baurechtszinse mehr geschuldet, da in der Berechnung der Entschädigung der Einnahmeverzicht der Baurechtszinse für die Jahre 2019–2024 bereits berücksichtigt wurde.
- Jede Gewährspflicht (Haftung) der Bauberechtigten für Rechts- und Sachmängel an den heimfallenden Bauten sowie an den maschinellen Einrichtungen im Sinne des OR wird aufgehoben, soweit nichts anderes vereinbart wurde.
- Laut Angaben der Bauberechtigten bestehen keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse.
- Das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen gemäss Untersuchung der Friedlipartner AG vom 6. Februar 2017 wurde bei der Festsetzung der Entschädigung für die Aufhebung des Baurechts berücksichtigt. Die fachgerechte Bereinigung bzw. Beseitigung und Entsorgung der Belastungen (Altlasten gemäss KbS sowie Gebäudeschadstoffe) erfolgt durch die Stadt auf eigene Kosten im Zuge einer Neuüberbauung. Die Bauberechtigte hat dabei keine weiteren Kosten zu übernehmen.
- Sollte die rechtskräftige Genehmigung der Aufhebungsvereinbarung durch die zuständige städtische Instanz nicht bis am 15. Dezember 2019 erfüllt sein, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags verlangen.

Die Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 werden aufgrund der Zuordnung in der Zone für öffentliche Bauten (Oe6) direkt in den Buchungskreis 2021, Portfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen der LVZ, erworben. Gleichzeitig ist aufgrund der Zonenzuordnung auch das dazugehörige Grundstück Kat.-Nr. IQ5678 (bis anhin baurechtsbelastete Liegenschaft) mit einem Buchwert von Fr. 2 913 300.– vom Buchungskreis 2021, Portfolio kommerzielle Baurechte im Finanzvermögen, in den Buchungskreis 2021, Portfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, zu überführen.

4. Zwischennutzung

Bis zur Realisierung einer definitiven Nutzung auf dem Josef-Areal wird die LVZ die beiden Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 6650 m² der IMMO im Rahmen einer stadtinternen Vereinbarung überlassen. Die IMMO wird die Räumlichkeiten mit entsprechenden Nutzungsvereinbarungen an die SOD / Raumbörse und das SPA weitergegeben.

Verschiedene technische Räume im Untergeschoss sowie im Anbau Seite Neue Hard (bisher Schmutzwäschesortierung) werden aufgrund des unverhältnismässigen Aufwands nicht zwischengenutzt und stillgelegt. Die dort vorhandenen wäschereispezifischen Installationen werden lediglich ausser Betrieb genommen.

Sämtliche vorstehenden und nachfolgenden Flächenangaben sind gerundet und massgebend für die vertraglichen Regelungen und Kostenaufteilung zwischen der LVZ, IMMO sowie SOD / Raumbörse und SPA.

4.1 Zwischennutzung SOD / Raumbörse

Die SOD / Raumbörse übernimmt in den beiden ZWZ-Gebäuden eine Nutzfläche von rund 4830 m², welche sich wie folgt zusammensetzt:

- Aufbau Josefstrasse 219, 1.–3. OG (rund 1090 m²)
- Verwaltungstrakt Neue Hard 12, 1.–5. OG (rund 2630 m²)
- Teil der Shedhalle auf Seite Neue Hard 12 (rund 1110 m²)

Zusätzlich übernimmt die SOD / Raumbörse auch einen Teil des Aussenraums einschliesslich 26 Parkplätze und 3 Garagenboxen (Anzahl abhängig von Bauentscheid).

Die Flächen sollen als Projekt, Kultur-, Veranstaltungs-, Werk-, Musik- oder Arbeitsräume, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung und der Kulturabteilung des Präsidialdepartements, an Personen aus der Stadt Zürich oder mit einem starken Bezug zu Zürich, im nicht-kommerziellen Bereich vermietet werden, deren Aktivitäten im öffentlichen Interesse der Stadt sind. Dieses Konzept hat sich an diversen anderen Standorten in der Stadt (z. B. Sihlquai und Werkerei-Gebäude an der Ueberlandstrasse) als sehr erfolgreich bewährt. Die Nutzungen tragen zur Belebung des Quartiers bei und haben positive Auswirkung auf die Entwicklung des Kreativ- und Innovationsstandorts Zürich.

4.2 Zwischennutzung SPA

Das SPA übernimmt den auf Seite Josefstrasse 219 liegenden Teil der Shedhalle mit einer Nutzfläche von rund 1820 m².

Der Zugang zu den Räumlichkeiten des SPA erfolgt über einen neu zu gestaltenden Eingang mit IV-tauglicher Rampe.

In der Nutzfläche des SPA enthalten sind die Garderoben und Duschen im 1. Untergeschoss. Das SPA kann diese bei Bedarf den Nutzern zur Verfügung stellen.

In der Shedhalle soll der Bevölkerung ein attraktives und vereinsungebundenes Sportangebot zur Verfügung gestellt werden. Die Sportflächen der Shedhalle werden in eine Spiel- und eine Trainingszone aufgeteilt. Abgerundet wird das Angebot mit einem Spielbereich für Kleinkinder sowie einem «Tech Lab», als Gefäss für Neues und Innovatives in Zusammenarbeit mit Verbänden, Vereinen und Hochschulen. Ein Aufenthaltsbereich mit Automatenverpflegung kann als Treffpunkt und zum Verweilen genutzt werden.

Von Montag bis Freitag steht das gesamte Angebot tagsüber prioritär den Schulen im Rahmen des obligatorischen Sportunterrichts unter Aufsicht der Lehrperson zur Verfügung. Werktags ab 16.00 bis 22.00 Uhr und am Wochenende von 10.00 bis 20.00 Uhr steht das Angebot der breiten Bevölkerung offen. Während diesen Betriebszeiten ist eine Mitarbeiterin oder ein Mitarbeiter des SPA anwesend zwecks Sicherstellung eines geordneten und sicheren Betriebs sowie als Anlaufstelle bei Fragen und Problemen.

5. Bauliche Massnahmen

Rückbaumassnahmen (gebundene Ausgaben)

Unmittelbar nach dem durch die ZWZ auszuführenden Rückbaus von wäschereispezifischen Maschinen und dazugehörigen Installationen folgen die seitens Stadt durchzuführenden Rückbaumassnahmen für die Zwischennutzung. Diese umfassen Folgendes:

- Ersatz aller Türen im nicht stillgelegten Teil des UG aufgrund Brandschutzanforderungen, Abbruch Plastiktüren bei Laderampe, Abbruch Lüftungskanal 1. OG, Lüftungsschacht 2. OG sowie Lüftungs-Schürzen 1. OG
- Demontage Haustechnik, Lüftungskanäle Shedhalle, Sanitärleitungen, Elemente Heizungsanlage
- Schadstoffsanierung Rückstände FL-Isolation 2. und 3. OG, Türdichtung 4. OG

Sämtliche Rückbauarbeiten würden auch im Falle eines ordentlichen Heimfalls bzw. späterem Abbruch der Gebäude anfallen.

Instandstellung Gebäude für Zwischennutzung (Teil-Objektkredit)

Damit die Gebäude zwischengenutzt werden können, muss der Grundausbau der vorgesehenen Nutzflächen diverse geltende gesetzliche und behördliche Vorgaben erfüllen. Die dafür erforderlichen Massnahmen umfassen im Wesentlichen die Untertrennung der Shedhalle mit einer Brandabschnittwand, Einbau IV-WC und die Anpassungen von Elektro- und Sanitäranlagen, Anschluss an das normale Fernwärmenetz und die Lüftung der Shedhalle für die Sportnutzung. Zusätzlich Anpassung des Lichts in der Sporthalle und im Büro. Diverse Sanitärinstallationen und -leitungen müssen stillgelegt oder durch neue Zuleitungen ersetzt werden.

Weitere bauliche Massnahmen während der Zwischennutzung

Die Räume werden von den SOD / Raumbörse im Zustand «wie gesehen» an die Endnutzerinnen und -nutzer übergeben. Weitere bauliche Massnahmen sind Sache der Letzteren unter entsprechender Kostentragung.

Sind für bauliche Massnahmen von Nutzerinnen und Nutzern Baubewilligungen erforderlich, müssen diese bei der SOD / Raumbörse beantragt werden. Über die jeweilige bauliche Massnahme und die Einreichung einer Baubewilligung entscheidet die SOD / Raumbörse in Absprache mit der IMMO. Die SOD / Raumbörse ist dafür verantwortlich, dass die entsprechenden Bestimmungen in den Verträgen mit den Endnutzerinnen und -nutzern stipuliert werden.

Sind Sanierungen oder Baumassnahmen aufgrund gesetzlicher Bestimmungen für einen Weiterbetrieb der Zwischennutzung im vorgesehenen Rahmen notwendig, werden diese von den SOD / Raumbörse bzw. SPA im Rahmen der jeweiligen Betriebskosten (vgl. Ziffer 7 hinten) übernommen.

6. Kosten

6.1 Kosten Rückbaumassnahmen

Gemäss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag des Architekturbüros Markus Jandl, Zürich, vom 8. Oktober 2018 ist für die Rückbaumassnahmen mit Erstellungskosten von Fr. 221 000.– (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer) zulasten der LVZ zu rechnen. Die dafür erforderlichen gebundenen Ausgaben (einschliesslich Reserven) belaufen sich auf Fr. 250 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (Abbrüche, Demontagen, Schadstoffsanierung)	165 000
2	Honorare Architekt und Fachplaner	30 000
5	Baunebenkosten	26 000
	Erstellungskosten (Zielkosten)	221 000
	Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage, etwa 5 %	10 000
	Unvorhergesehenes, etwa 10 %	19 000
	Ausführungskredit Rückbaumassnahmen	250 000

Kostengenauigkeit ± 10 %; Stichtag der Preise: 1. April 2018

Im Betrag für die gebundenen Ausgaben ist der vom Vorsteher des Finanzdepartements am 26. Februar 2018 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 325 000.– (Verfügung Nr. 2018.11) anteilmässig enthalten.

Bei den Rückbauarbeiten handelt es sich ausschliesslich um Massnahmen, die ohnehin und in jedem Fall, d. h. auch im Falle des ordentlichen Heimfalls, anfallen und ausgeführt werden müssten. Sie können und müssen aufgrund des Leerstandrisikos und damit verbundener Sicherheitsüberlegungen auch ohne die Instandstellung der Zwischennutzungsflächen ausgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben für die Rückbauarbeiten lassen sich rechnerisch und sachlich vom Teil-Objektkredit für die Instandstellung der Zwischennutzungsflächen trennen.

6.2 Kosten Instandstellung

Gemäss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag des Architekturbüros Markus Jandl, Zürich, vom 8. Oktober 2018 ergeben sich für die Instandstellung der Zwischennutzungsflächen zulasten der LVZ Erstellungskosten von Fr. 1 883 000.– (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer). Der erforderliche Teil-Objektkredit beläuft sich auf Fr. 2 155 000.– (einschliesslich Reserven) und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	20 000
2	Rohbau	220 000
2	Elektroanlagen	245 000
2	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	372 000
2	Sanitäranlagen	107 000
2	Transportanlagen (Aufzüge)	14 000
2	Ausbau 1 und 2	389 000
2	Honorare Architekt und Fachplaner	387 000
4	Umgebung	15 000
5	Baunebenkosten	114 000
	Erstellungskosten (Zielkosten)	1 883 000
	Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage, etwa 5 %	91 000
	Unvorhergesehenes, etwa 10 %	181 000
	Teil-Objektkredit Zwischennutzung	2 155 000

Kostengenauigkeit ± 10 %; Stichtag der Preise: 1. April 2018

Im Betrag für den Teil-Objektkredit ist der vom Vorsteher des Finanzdepartements am 26. Februar 2018 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 325 000.– (Verfügung 2018.11) anteilmässig enthalten.

7. Finanzierung, Folgekosten

Die Kosten für die Rückbaumassnahmen werden als werterhaltende Aufwendungen der Erfolgsrechnung belastet.

Die Kosten für die Instandstellung des Grundausbaus zur Zwischennutzung werden als wertvermehrende Investitionen dem bestehenden Anlagewert hinzugerechnet und über die Betriebskosten der SOD / Raumbörse und des SPA während der Dauer der Zwischennutzung vergütet.

Aufgrund der sehr stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit in der Zone für öffentliche Bauten steht der Vergütung der Zwischennutzung ein nicht realisierbarer Mietertrag nach Kostenmiete gegenüber. Der daraus resultierende voraussichtliche Einnahmeverzicht entsteht durch die nicht kostendeckende Vermietung an Dritte (vgl. Betriebskosten SOD) und berechnet sich wie folgt:

Berechnung Einnahmeverzicht	pro Jahr	Für sechs Jahre (Zwischennutzungsdauer)
Mietertrag nach Kostenmiete	580 405	3 482 430
Vergütung über Betriebskosten der SOD ¹	./ 261 100	./ 1 566 600
Vergütung über Betriebskosten des SPA ¹	./ 98 083	./ 588 500
Voraussichtlicher Einnahmeverzicht	221 222	1 327 330
Teil-Objektkredit Einnahmeverzicht²		1 327 312

¹ Anteiliger Nettomietzins auf Basis der Brutto-Investitionskosten (Erstellungskosten zuzüglich Reserven gemäss Ziffer 6.2 hier- vor). Der definitive Mietzins bzw. Einnahmeverzicht wird nach Vorliegen der Bauabrechnung auf Basis der effektiven Baukosten festgelegt.

² zwecks Rundung des Gesamtkredits

Die Details zur stadtinternen Überlassung an die IMMO bzw. die entsprechende Weitergabe an die SOD / Raumbörse und das SPA richten sich nach der Vereinbarung gemäss Ziffer 8 hiernach.

Betriebskosten SOD / Raumbörse (Teil-Objektkredit)

Der Teil-Objektkredit für die Betriebskosten der SOD / Raumbörse für die Zwischennutzung einer Nutzfläche von rund 4830 m² in den Gebäuden Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 für die Dauer vom 1. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2025 beläuft sich auf insgesamt Fr. 2 660 400.– und setzt sich wie folgt zusammen:

Konto	Bezeichnung	Fr.
3010 00 000	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	270 000
3042 00 000	Verpflegungszulagen	3 600
3049 00 000	Übrige Zulagen	3 000
3050 00 000	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	16 900
3052 00 000	AG-Beiträge an Pensionskasse	31 200
3053 00 000	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	800
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskassen	3 300
3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des Personals	3 000
	Personalkosten total	331 800
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	30 000
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	6 000
3111 00 000	Anschaffungen Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	30 000
3119 00 000	Anschaffung übrige Mobilien	30 000
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	30 000
3137 00 000	Steuern und Abgaben	6 000
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	600 000
3151 00 000	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	30 000
3920 00 000	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benutzungskosten	1 566 600
	Sachaufwand total	2 328 600
	Aufwand	2 660 400
4340 0000	Ertrag	2 660 400
	Saldo	–

Voraussichtlich beträgt die durchschnittliche Auslastung der Nutzflächen 96 Prozent. Zu Beginn und am Schluss der Zwischennutzung wird diese jedoch tiefer angesetzt. Der Quadratmeterpreis für die Gebrauchsüberlassung beträgt für die Endnutzerinnen und -nutzer rund Fr. 95.– pro Quadratmeter und Jahr einschliesslich Nebenkosten. Für den Betrieb sind 0,6 Stellenwerte notwendig.

Aus gesamtstädtischer Sicht entsteht aufgrund der Zwischennutzung durch die SOD / Raumbörse kein Mehraufwand. Die Ausgaben der Stadt im Bereich der SOD / Raumbörse werden durch die voraussichtlichen Mietzinseinnahmen gedeckt. Der damit verbundene Einnahmeverzicht gegenüber Dritten wurde bereits bei der stadtinternen Überlassung von der LVZ an die IMMO berücksichtigt.

Betriebskosten SPA (Teil-Objektkredit)

Der Teil-Objektkredit für Betriebskosten des SPA für die Zwischennutzung einer Nutzfläche von rund 1820 m² in den Gebäuden Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 für die Dauer vom 4. Quartal 2019 bis zum 31. Dezember 2025 beläuft sich auf Fr. 1 756 225.– und setzt sich wie folgt zusammen:

Konto	Bezeichnung	Fr.
3010 00 001	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	625 000
3050 00 001	Sozialversicherungsbeiträge	46 500
3052 00 001	Personalversicherungsbeiträge	72 000
3053 00 001	Unfall- und Krankenversicherungsbeiträge	1 875
3042 00 001	Verpflegungszulagen	7 500
3090 00 001	Aus- und Weiterbildung des Personals	3 100
	Personalkosten total	755 975
3102 00 001	Druck-, Reproduktions- und Vervielfältigungskosten	3 500
3111 00 001	Anschaffungen von Maschinen, Geräten, Fahrzeugen	125 000
3119 00 001	Anschaffung übrige Mobilien	125 000
3101 00 001	Betriebs-, Verbrauchs- und Produktionsmaterial	31 000
3144 00 001	Unterhalt / Reinigung der gemieteten Liegenschaften	91 000
3151 00 001	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	30 000
3130 00 001	Entschädigung für Dienstleistungen Dritter	–
3137 00 001	Steuern und Abgaben	6 250
3920 00 002	Vergütung an IMMO für Raumkosten	588 500
	Sachaufwand total	1 000 250
	Aufwand	1 756 225
4340 0000	Ertrag	91 000
	Saldo	1 665 225

Im ersten Jahr fallen beim SPA einmalige Kosten von Fr. 250 000.– an. Diese Mittel werden für die mobile Einrichtung der Sportanlagen (Erstausrüstung) verwendet und sind in den Betriebskosten bzw. dem Teil-Objektkredit von Fr. 1 756 225.– eingerechnet.

Während der Betriebszeiten der Angebote des SPA ist eine Betreuungsperson anwesend. Insgesamt sind dafür rund 1,2 Stellenwerte notwendig.

Die Ausgaben der Stadt im Bereich des SPA werden nur in einem geringen Masse durch die Nutzungsgebühren der Anlage gedeckt. Der nicht gedeckte Teil der Aufwendungen wird der Erfolgsrechnung belastet.

8. Stadtinterne Vereinbarung

Die LVZ und die IMMO werden bis Baubeginn eine stadtinterne Überlassungsvereinbarung mit folgenden wesentlichen Bestimmungen abschliessen:

- Mietobjekt: rund 6650 m² Nutzfläche in der Liegenschaft Neue Hard 12 / Josefstrasse 219, 8005 Zürich (Kat.-Nr. IQ5678), 3 Garagenboxen und 26 Parkplätze (Abhängigkeit Bauentscheid)
- Verwendungszweck: Zwischennutzung durch die SOD / Raumbörse und das Sportamt
- Mietbeginn: Zeitpunkt, in welchem die baulichen Massnahmen für die Instandstellung des Grundausbaus abgeschlossen sind, voraussichtlich per 1. Januar 2020
- Vertragsdauer sechs Jahre, befristet bis 31. Dezember 2025
- Nettomiete Fr. 313 836.– pro Jahr (gerundet Fr. 47.– pro m²/Jahr), entsprechend den Netto-Investitionskosten für die Instandstellung des Grundausbaus von Fr. 1 883 000.– (Erstellungskosten ohne Reserven gemäss Ziffer 6.2 hiervor) bei einer Amortisationsdauer von sechs Jahren analog Mietdauer.
- Sämtliche Nebenkosten sind durch die IMMO direkt zu übernehmen; es erfolgt damit keine jährliche Abrechnung

9. Terminplan

Die ZWZ plant die Inbetriebnahme ihrer neuen Wäscherei in Regensdorf per Ende 2018. Nach einer rund zweimonatigen Übergangsphase mit parallelem Betrieb des neuen und bisherigen Standorts wird die ZWZ die von ihr zu leistenden Rückbauarbeiten vornehmen.

Um dem Leerstandsrisiko entgegenzuwirken und aus den damit verbundenen Sicherheitsüberlegungen wird die LVZ nach der Übernahme der beiden Gebäude so rasch als möglich mit dem Rückbau von gebäudetechnischen Installationen und damit verbundenen Schadstoffsanierungsarbeiten beginnen. Anschliessend werden die baulichen Massnahmen für die Instandstellung des Grundausbaus begonnen. Der Bezug ist auf Anfang 2020 vorgesehen.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben der LVZ für den Erwerb der Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 ins Verwaltungsvermögen und den Übertrag des dazugehörigen Grundstücks Kat.-Nr. IQ5678 (Buchwert der bis anhin baurechtsbelasteten Liegenschaft) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sind mit dem Budget 2019 ordentlich beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 eingestellt.

Der erforderliche Budgetkredit der LVZ für die Rückbaumassnahmen und die Instandstellung der Zwischennutzungsflächen wurde im Budget 2019 nicht beantragt. Der Terminplan im vorliegenden Geschäft bedingt eine Bewilligung des erforderlichen Nachtragskredits noch vor der ordentlichen Nachtragskreditrunde I. Daher wird dem Gemeinderat die folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) beantragt:

Zweck	IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
Erwerb Gebäude	(2021) 590012	(2021) 5040 00 000 Hochbauten	8 500 000	15 763	8 515 763
Übertrag Grundstück	(2021) 590012	(2021) 5000 00 000 Grundstücke	2 900 000	13 300	2 913 300
Rückbaumassnahmen	–	(2021) 3144 00 001 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	0	250 000	250 000
Instandsetzung für Zwischennutzung	(2021) 590012	(2021) 5040 00 000 Hochbauten	0	2 155 000	2 155 000
Total			11 400 000	2 434 063	13 834 063

Die Mietkosten der IMMO für die stadtinterne Überlassung werden zu gegebener Zeit ordentlich budgetiert.

Die Ausgaben für die Betriebskosten (ohne Mietkosten) der SOD / Raumbörse werden mit dem Budget 2020 ordentlich beantragt und in den Finanz- und Aufgabenplan eingestellt. Die Mietkosten der SOD / Raumbörse sind im Budget 2019 und in den Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 eingestellt.

Die Ausgaben für die Betriebskosten des SPA sind mit dem Budget 2019 ordentlich beantragt und in den Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 eingestellt.

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat für einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 Millionen bis 20 Millionen Franken oder entsprechende Ausfälle in den Einnahmen zuständig. Die Genehmigung des Gesamtkredits von Fr. 19 328 000.– liegt daher in der Kompetenz des Gemeinderats. Da der Gemeinderat bereits für die Genehmigung des ursprünglichen Baurechtsvertrags zuständig war (Art. 41 lit. o GO), ist dieser auch für die Genehmigung der Vereinbarung zur vorzeitigen Aufhebung des Baurechts zuständig (Grundsatz der «Parallelität der Form»).

Bei den Ausgaben für die Rückbaumassnahmen handelt es sich um Kosten, die ohnehin und in jedem Fall, d. h. auch im Falle des ordentlichen Heimfalls, anfallen würden und aufgrund des hohen Leerstandrisikos umgehend ausgeführt werden müssen. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 der Gemeindeverordnung [LS 131.11]). Zudem besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die durch die Rückbaumassnahmen verursachten Kosten von Fr. 250 000.– sind daher gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1). Die gebundenen Ausgaben für die Rückbaumassnahmen lassen sich rechnerisch und sachlich vom Teil-Objektkredit für die Instandstellung der Zwischennutzungsflächen trennen. Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben von mehr als einer Million Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 39 lit. c Geschäftsordnung des Stadtrats, GeschO STR, AS 172.100).

Die Zuständigkeit für eine vorübergehende Gebäudeüberlassung aus dem Verwaltungsvermögen zu Verwaltungszwecken stützt sich auf Art. 49 GO i. V. m. Art. 39 lit. o GeschO STR. Die Genehmigung der stadtinternen Überlassungsvereinbarung bezüglich der Zwischennutzungsflächen zu einem Nettomietzins von Fr. 313 836.– liegt daher in der Kompetenz des Stadtrats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Erwerb der beiden Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 (aufgrund Aufhebung des Baurechts Grundbuch Blatt 418 zulasten der städtischen Liegenschaft Kat.-Nr. IQ5678, Industriequartier) ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Buchungskreis 2021, Portfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen), den Übertrag des Grundstücks Kat.-Nr. IQ5678 (bis anhin baurechtsbelastete Liegenschaft) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, die Instandstellung des Grundaubaus der beiden Gebäude sowie die Betriebskosten der Sozialen Dienste / Raumbörse und des Sportamts während der Zwischennutzung von insgesamt 6650 m² in den beiden Gebäuden in der Zeit vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2025 und den Einnahmenverzicht aufgrund nicht kostendeckender Zwischennutzung wird ein Gesamtkredit von Fr. 19 328 000.– bewilligt.**
- 2. Die Vereinbarung über die Aufhebung eines Baurechts vom 4./10. Oktober 2018 mit der ZWZ AG wird genehmigt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 3. Im Budget 2019 der Liegenschaftenverwaltung (2021) werden folgende Nachtragskredite bewilligt:**

Zweck	IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
Erwerb Gebäude	(2021) 590012	(2021) 5040 00 000 Hochbauten	8 500 000	15 763	8 515 763
Übertrag Grundstück	(2021) 590012	(2021) 5000 00 000 Grundstücke	2 900 000	13 300	2 913 300
Rückbaumassnahmen	-	(2021) 3144 00 001 Unterhalt Hochbauten, Gebäude	0	250 000	250 000
Instandsetzung für Zwischennutzung	(2021) 590012	(2021) 5040 00 000 Hochbauten	0	2 155 000	2 155 000
Total			11 400 000	2 434 063	13 834 063

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements sowie den Vorstehenden des Hochbaudepartements, des Schul- und Sportdepartements und des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti