

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 8. Februar 2017

87.

Schriftliche Anfrage von Renate Fischer betreffend Unterrichtsräume der Kantonsschule Stadelhofen in der Villa Hohenbühl, Angaben zur Mietzinserhöhung sowie zum allfälligen Sanierungsbedarf der Liegenschaft

Am 9. November 2016 reichte Gemeinderätin Renate Fischer (SP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2016/394, ein:

Die Stadt Zürich hat im Nachgang zur angenommenen Initiative „Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume“ ein Reglement erstellt, in dem festgehalten wird, dass Gewerberäume, die der Quartiersversorgung, kulturellen oder gemeinnützigen Zwecken dienen, preisgünstig vermietet werden. Für andere Gewerbeobjekte, insbesondere an attraktiven Lagen, werden marktübliche Mieten verlangt.

Die Kantonsschule Stadelhofen nutzt die Räumlichkeiten der sich im städtischen Besitz befindenden Villa Hohenbühl seit rund vierzig Jahren als Unterrichtsräume. Im Infoletter 14/16 der Kantonsschule Stadelhofen ist nun zu lesen, dass die Stadt Zürich neu eine wesentlich höhere Miete im Rahmen der üblichen Marktmiete vom Kanton gefordert hat. Dieser ist nicht bereit, diese Miete für die Schulräume zu zahlen. Nach langen Verhandlungen und einem Schlichtungsverfahren hat man sich auf einen neuen Mietzins und das Ende der Mietdauer per 31. Juli 2019 „geeignet“.

Die Kantonsschule Stadelhofen ist konsterniert. Wo der Unterricht im Bildnerischen Gestalten in Zukunft stattfinden soll, ist unklar.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hoch war der bisherige Mietzins (Kostenmiete)?
2. Wie hoch waren die Forderungen der Stadt für einen marktüblichen Mietzins?
3. Auf welchem Mietzins hat man sich im Schlichtungsverfahren geeinigt?
4. Steht die Mietzinserhöhung in Zusammenhang mit der vom Kanton 2005 angeordneten Neubewertung der städtischen Liegenschaften? Falls ja: Welcher Teil der Mietzinserhöhung geht auf die angeordnete Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen zurück?
5. Warum verlangt die Stadt für Räume, die seit 40 Jahren als Unterrichtsräume genutzt werden eine marktübliche Miete?
6. Welche Vermietungspläne verfolgt die Liegenschaftenverwaltung ab 2019? Gibt es bereits konkrete Interessenten für die Liegenschaft?
7. Die Villa Hohenbühl ist sanierungsbedürftig. Gibt es bereits konkrete Pläne für die Sanierung? Wann ist diese geplant? Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Kündigung und der geplanten Sanierung?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Lage- und Objektbeschreibung «Villa Hohenbühl»

Das Grundstück Hohenbühlstrasse 15 in Zürich-Hottingen (Kat. Nr. HO4563) weist eine Fläche von 6551 m² auf und liegt in der Kernzone. Der vorgeschriebene Wohnanteil beträgt 90 Prozent. Auf dem Grundstück befinden sich die 1888 erbaute «Villa Wegmann» («Villa Hohenbühl») und zwei im Jahr 1900 errichtete Gartenpavillons. Der grösste Teil des Geländes bildet eine als Landschaftsgarten angelegte 5985 m² grosse Parkanlage, die tagsüber öffentlich zugänglich ist; sie wird von Grün Stadt Zürich unterhalten.

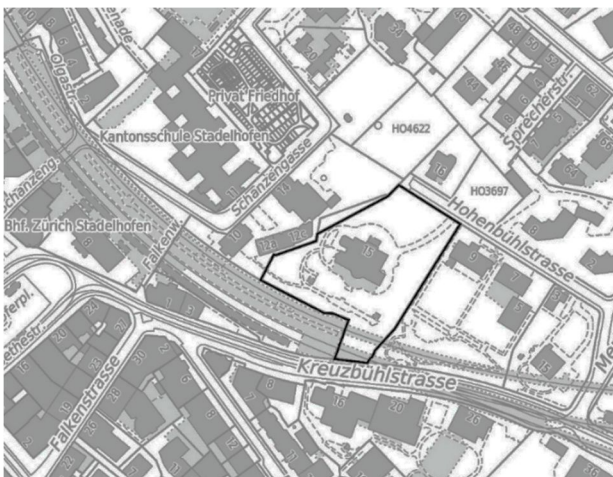
Bei der «Villa Hohenbühl» handelt es sich um ein ausserordentlich repräsentatives Gebäude von hohem denkmalpflegerischem Wert. Die Villa selbst steht unter Denkmalschutz (kommunal) während die Parkanlage im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung eingetragen ist.



Das Villengebäude verfügt über Nutzflächen von insgesamt rund 1600 m², wobei der Anteil an Neben- und Verkehrsflächen überdurchschnittlich hoch ist:

Geschoss	Hauptnutzfläche m ²		Nebennutzfläche m ²		Verkehrsfläche m ²	Total m ²
	Schulzimmer Büro, Atelier	Wohn- räume	Lager, Werkstatt	Sanitär		
Gartengeschoss	84		53			137
UG (ohne Waschküche)			232	8	131	371
EG	251		24	10	126	411
1. OG	185		24	10	116	335
2. OG	106	110	8	6	92	322
Total	626	110	341	34	465	1576

Die Liegenschaft liegt an zentralster, bestens durch den öffentlichen Verkehr erschlossener Lage und in unmittelbarer Nähe zu den Schulanlagen der Kantonsschule Stadelhofen.



Mietverlauf

Die Stadt hat die Liegenschaft im Jahr 1949 von der damals bestehenden Erbgemeinschaft durch Kauf erworben und anschliessend für schulische (Töcherschule der Stadt Zürich) und andere Zwecke genutzt oder vermietet. Gestützt auf eine kantonale Volksabstimmung im Jahr 1975 wurde die Töcherschule der Stadt Zürich, deren Abteilung IV seit 1966 im neuen Schulhaus Stadelhofen geführt wurde und bereits Schulräume in der «Villa Hohenbühl» belegte, kantonalisiert. Infolge dieses Übergangs kam es am 12. September 1975 zum Abschluss eines Mietvertrags zwischen Stadt und Kanton betreffend sechs Klassenzimmern mit Nebenräumen

in der «Villa Hohenbühl» zu einem jährlichen Mietzins von Fr. 90 600.– einschliesslich Nebenkosten. Über die Jahre wurde der Mietumfang kontinuierlich ausgeweitet. Nachdem die ebenfalls in der «Villa Hohenbühl» untergebrachten städtischen Nutzungen (Kindergarten, Hortbüro, schulärztlicher Dienst usw.) ausgezogen sind, wurden ab 1. April 2008 sämtliche Räumlichkeiten mit Ausnahme der Hauswartwohnung im 2. Obergeschoss an den Kanton vermietet. Wegen der nun fehlenden Nutzung der Liegenschaft durch die Stadt wurde sie vom Verwaltungsvermögen der «Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich» (heute: «Immobilien Stadt Zürich») ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung übertragen.

Die Bedingungen der Vermietung ab 1. April 2008 wurden in einem Nachtrag zum Mietvertrag vom 12. September 1975 geregelt. Der neu vereinbarte jährliche Nettomietzins betrug Fr. 155 671.– (Basis Hypothekarszinssatz 3,25 Prozent) zuzüglich einer Heiz- und Nebenkostenpauschale von Fr. 60 000.–. Der (zu) tiefe Mietzins war bereits damals Gegenstand von Diskussionen. Unter der Präambel des Vertragsnachtrags wurde ausgeführt, dass «*die vorläufige Beibehaltung des tiefen Nettomietzinses im Hinblick auf den anstehenden Planungsprozess auf den Kantonsschularealen Hohe Promenade und Stadelhofen sowie hängigen Landabtauschverhandlungen im Rahmen der Kunsthauserweiterung*» erfolge. Eine Vertragsziffer hielt überdies fest, dass das Mietwertpotential auch ohne Umbauten und Renovationen weit über dem vereinbarten Mietzins liege und dass die Stadt als Vermieterin für den entsprechenden Differenzbetrag einen Mietzinsvorbehalt geltend mache, während sich der Kanton als Mieter in Bezug auf die spätere Geltendmachung des Vorbehalts alle Rechte vorbehalte.

In den Jahren 2009 und 2010 wurde seitens der Kantonsschule Stadelhofen (Nutzerin) und der kantonalen Baudirektion (Vertreterin des Kantons als Mieter) verschiedentlich das Bedürfnis nach Anpassungen an der Innenausstattung der «Villa Hohenbühl» zur Erfüllung der Ansprüche eines modernen Schulbetriebs vorgebracht (neue Beleuchtungskörper, fest montierte Projektoren und Projektionsflächen, Internetverkabelung, Waschtröge für Malunterricht usw.). Da diese zulasten des Kantons auszuführenden Mieterausbauten verschiedene denkmalgeschützte Bauteile tangieren und das Gebäude überdies einige bauliche Schäden aufwies, stellte sich die Denkmalpflege auf den Standpunkt, dass eine Beurteilung der schulischen Ausbaubedürfnisse aus denkmalpflegerischer Sicht nur im Rahmen eines Gesamtkonzepts erfolgen könne, das auch die baulich notwendigen Massnahmen für den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes beinhalte. Daraufhin hat ein spezialisiertes Architekturbüro eine entsprechende Zustandsaufnahme mit Renovationskonzept erstellt.

Die Stadt verknüpfte in der Folge die Anhandnahme der Renovationsvorhaben mit der Bereitschaft des Kantons, künftig einen kostendeckenden Mietzins für die «Villa Hohenbühl» zu entrichten. Alternativ hat sie dem Kanton mehrfach angeboten, das Objekt durch Kauf oder Tausch zu erwerben.

Die kauf- oder tauschweise Übernahme der «Villa Hohenbühl» durch den Kanton scheiterte u. a. an den unterschiedlichen Preisvorstellungen.

Ebenso wenig führten die mehrjährigen Verhandlungen über die Entrichtung eines kostendeckenden Mietzinses zu einem für die Stadt vertretbaren Resultat. Nachdem sich abzeichnete, dass in absehbarer Zeit keine Einigung erzielt werden konnte, zeigte die Stadt dem Kanton am 17. Juni 2016 eine Erhöhung des jährlichen Nettomietzinses von bisher Fr. 155 671.– auf neu Fr. 557 618.– ab 1. August 2017 an.

Seitens des Kantons wurde diese Mietzinserhöhung bei der Schlichtungsbehörde fristgerecht als missbräuchlich angefochten.

Kostenmieteberechnung

Die in der Anfrage genannte Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume» befindet sich in der Umsetzungsphase. Am 21. Dezember 2016 hat der Stadtrat eine erste Weisung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet, die sich mit der Umsetzung im Bereich

Wohnungen befasst (GR Nr. 2016/453). Mit einer weiteren Weisung wird er im laufenden Jahr darlegen, wie er die Vorgaben in Bezug auf die Gewerberäume (gezieltes Zurverfügungstellen von preisgünstigen Gewerberäumen für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe) erfüllen will.

Die Liegenschaftenverwaltung vermietet ihre Gewerberäume jedoch bereits heute preisgünstig bzw. zur Kostenmiete, wenn sie der Quartiersversorgung oder kulturellen oder gemeinnützigen Zwecken dienen. Dabei wendet sie sinngemäss das Kostenmiete-Modell gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) an, das sie auch für die Ermittlung der Mietzinse der freitragenden stadteigenen Wohnungen verwendet. Danach umfasst der kostendeckende Nettomietzins zum einen die Verzinsung des Anlage- bzw. Buchwerts zum jeweiligen hypothekarischen Referenzzinssatz an die Stadtkasse sowie zum anderen eine Bewirtschaftungsquote von in der Regel 3 ¼ Prozent des Gebäude-Neuversicherungswerts für laufenden Unterhalt, Verwaltung, Gebühren, Versicherungen und Reservebildung für künftige umfassende Erneuerungen. Bei Gewerbeliegenschaften, die nach dem Prinzip der Rohbaumiete vermietet werden, kann die Bewirtschaftungsquote tiefer angesetzt werden.

Obwohl die Vermietung an den Kanton zu Schulzwecken nicht ohne Weiteres den vorgenannten Nutzungskategorien (Quartiersversorgung, Kultur, Gemeinnützigkeit) entspricht, hat die Stadt auch den Mietzins für die «Villa Hohenbühl», den sie dem Kanton Mitte Juni 2016 auf Beginn des Schuljahres 2017/18 (ab 1. August 2017) ankündigte, nach diesem Modell berechnet. Dabei hat sie sich zur Ermittlung des Buchwerts an die Formel gehalten, die der Kanton für Neubewertungen von Gewerbeliegenschaften im Finanzvermögen vorgibt (einfacher Realwert plus dreifacher Ertragswert, geteilt durch 4; Ertragswert auf Basis IST-Nettomietzins Vorjahr). Die Bewirtschaftungsquote hat sie mit Blick auf den teilweisen Rohbaumietcharakter auf 2,75 Prozent des Gebäude-Neuversicherungswerts festgelegt. Günstig für den Kanton wirkt sich überdies aus, dass der Unterhalt der Parkanlage aufgrund seiner öffentlichen Zugänglichkeit und seiner gartendenkmalpflegerischen Bedeutung durch Grün Stadt Zürich erfolgt, obwohl die Parknutzung zur Hauptsache durch den Schulbetrieb erfolgt. Wenn die Stadt ganze Gebäude vermietet, überbindet sie der Mietpartei in der Regel auch die Unterhaltspflicht für das Umgelände.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («Wie hoch war der bisherige Mietzins (Kostenmiete)?»):

Der vom Kanton bis Ende Juli 2016 zu bezahlende, nicht kostendeckende Nettomietzins für die «Villa Hohenbühl» betrug Fr. 155 671.–.

Zu Frage 2 («Wie hoch waren die Forderungen der Stadt für einen marktüblichen Mietzins?»):

Die Stadt machte gegenüber dem Kanton keinen marktüblichen, sondern einen kostendeckenden Nettomietzins geltend. Dieser wurde nach dem in den einleitenden Bemerkungen beschriebenen Modell berechnet und belief sich auf Fr. 557 618.–.

Zu Frage 3 («Auf welchen Mietzins hat man sich im Schlichtungsverfahren geeinigt »):

Die Einigung erfolgte vor der Schlichtungsverhandlung im Rahmen eines aussergerichtlichen Vergleichs, der in Form eines von beiden Vertragsparteien unterzeichneten Mietvertrags-Nachtrags verfasst wurde. Der Nachtrag umfasst im Wesentlichen eine Erhöhung des jährlichen Nettomietzinses auf Fr. 350 000.– ab 1. August 2016 sowie eine Befristung der Mietdauer bis zum 31. Juli 2019. Das bei der Schlichtungsbehörde hängige Verfahren wurde anschliessend durch Rückzug der Klage abgeschlossen.

Zu Frage 4 («Steht die Mietzinserhöhung in Zusammenhang mit der vom Kanton 2005 angeordneten Neubewertung der städtischen Liegenschaften? Falls ja: Welcher Teil der Mietzinserhöhung geht auf die angeordnete Neubewertung der Liegenschaften im Finanzvermögen zurück?»):

Die Liegenschaft Hohenbühlstrasse 15 befand sich am massgeblichen Stichtag für die vom Kanton im Jahr 2005 angeordnete «Neubewertungsrunde 2006» noch nicht im Finanzvermögen.

Im Rahmen der vom Kanton im Jahr 2015 angeordneten «Neubewertungsrunde 2016» wäre grundsätzlich auch die Liegenschaft Hohenbühlstrasse 15 neu zu bewerten gewesen. Entsprechend hat sich die Stadt bei der Ermittlung des Buchwerts für die Berechnung der Kostenmiete nach dem städtischen Modell, die sie gegenüber dem Kanton ab 1. August 2017 geltend machte, an die Formel gehalten, die für diese Neubewertungsrunde vom Kanton vorgegeben wurde.

Da der Kanton nicht bereit war, die auf dieser Basis errechnete Kostenmiete zu bezahlen und insbesondere mit Blick auf die anschliessend im Rahmen eines Vergleichs vereinbarte Befristung der Mietdauer bis 31. Juli 2019 beabsichtigt die Stadt, vorderhand von einer Neubewertung der Liegenschaft abzusehen, bis die künftige Nutzung geklärt ist.

Zu Frage 5 («Warum verlangt die Stadt für Räume, die seit 40 Jahren als Unterrichtsräume genutzt werden eine marktübliche Miete?»):

Wie bereits mehrfach ausgeführt strebte die Stadt mit der Mietzinsanpassung lediglich einen kostendeckenden Mietzins an. Welcher Marktmietzins für die «Villa Hohenbühl» heute erzielt werden könnte, müsste über eine aktuelle Schätzung oder eine Ausschreibung ermittelt werden.

Zu Frage 6 («Welche Vermietungspläne verfolgt die Liegenschaftsverwaltung ab 2019? Gibt es bereits konkrete Interessenten für die Liegenschaft?»):

Der Mietvertrags-Nachtrag mit dem Kanton, der die Mietdauer bis zum 31. Juli 2019 befristet, wurde erst vor wenigen Monaten abgeschlossen. Die Evaluation der daran anschliessenden möglichen Nutzungsstrategien unter Berücksichtigung der notwendigen baulichen Instandsetzungsmassnahmen befindet sich erst in der Anfangsphase. Eine Ausschreibung ist bisher nicht erfolgt. Ebenso wenig sind bis zum heutigen Zeitpunkt konkrete Nutzungsinteressierte bekannt geworden.

Zu Frage 7 («Die Villa Hohenbühl ist sanierungsbedürftig. Gibt es bereits konkrete Pläne für die Sanierung? Wann ist diese geplant? Gibt es einen Zusammenhang zwischen der Kündigung und der geplanten Sanierung?»):

Die Stadt hat gegenüber dem Kanton keine Kündigung für das Mietobjekt «Villa Hohenbühl» ausgesprochen. Vielmehr handelt es sich um eine einvernehmliche vertragliche Regelung des Vertragsendes.

Ein Zusammenhang zwischen dem vorgesehenen Vertragsende und einer geplanten Sanierung besteht nicht. Im Gegenteil: Wie unter den einleitenden Bemerkungen ausgeführt, wurde im Zusammenhang mit verschiedenen, vom Kanton gewünschten Massnahmen zur Optimierung der schulischen Einrichtungen und Infrastruktur ein Renovationskonzept erstellt, das gleichzeitig die baulichen Massnahmen für den Erhalt und die Sanierung des Gebäudes umfasste. Der Kanton war im entsprechenden Projektteam vertreten.

Die Festlegung der künftigen baulichen Sanierungsmassnahmen nach Auszug des Kantons kann erst erfolgen, wenn die künftige Nutzung und deren Rahmenbedingungen bekannt sind (Nutzende, Nutzungsart, Vertragsart usw.).

Vor dem Stadtrat
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti