

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 8. April 2015

### **Liegenschaftenverwaltung, Kauf eines Mehrfamilienhauses an der Huttenstrasse 34 im Quartier Oberstrass von der Schweizerischen Eidgenossenschaft, Vertragsgenehmigung**

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

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, das Wohnhaus Huttenstrasse 34 im Quartier Oberstrass mit fünf Wohnungen für 3,1 Millionen Franken zu erwerben. Mit dem Erwerb kann nach einer entsprechenden Rückführung der heutigen Büroflächen der Anteil von gemeinnützig bewirtschaftetem Wohnraum in Übereinstimmung mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel Art. 2<sup>quater</sup> der Gemeindeordnung und insbesondere im Quartier Oberstrass erhöht werden.

#### **2. Ausgangslage**

Die Liegenschaft Huttenstrasse 34 gehört der Schweizerischen Eidgenossenschaft und ist dem Immobilienportfolio der Eidgenössischen Technischen Hochschulen Zürich (ETH Zürich) zugewiesen. Gestützt auf Art. 8 Abs. 1 lit. c der Verordnung über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) ist der Rat der Eidgenössischen Technischen Hochschulen (ETH-Rat) als Bau- und Liegenschaftsorgan für das Immobilienmanagement verantwortlich. Da die Liegenschaft Huttenstrasse 34 von der ETH Zürich nicht mehr benötigt wird, hat sie sich zum Verkauf entschlossen.

Gemäss Art. 13 Abs. 2 der VILB sind die Bau- und Liegenschaftsorgane des Bundes gehalten, ihre Immobilien der Standortgemeinde vorab zum Kauf zum Marktwert anzubieten, wenn weder andere Bundesbetriebe noch der Kanton an einer Übernahme interessiert sind (sog. «Kaskadenregelung»). Die Organe des Bundes haben keinen Eigenbedarf an der Liegenschaft Huttenstrasse 34 geltend gemacht; ebenso hat der Kanton Zürich kein Erwerbsinteresse bekundet.

#### **3. Wohnraumrückführung gemäss Masterplan für das Hochschulgebiet**

Im Zusammenhang mit dem Masterplan für das Hochschulgebiet und dem Privaten Gestaltungsplan «Oberer Leonhard» haben die Schweizerische Eidgenossenschaft, die ETH Zürich und die Stadt Zürich bereits im Jahr 2010 einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abgeschlossen (STRB Nr. 371/2011), in dem die Rückführung von durch die ETH Zürich zweckentfremdetem Wohnraum im Detail geregelt wurde. Die ETH Zürich wird im erwähnten Vertrag verpflichtet, bis spätestens Ende 2025 insgesamt 7630 m<sup>2</sup> zweckentfremdete Geschossfläche im Perimeter Hochschulquartier in eine Wohnnutzung zurückzuführen. Zur dinglichen Sicherung dieser Verpflichtung zur Wohnraumrückführung wurde bei diesem Kaufobjekt zusätzlich eine Nutzungsbeschränkung zugunsten der Stadt Zürich im Grundbuch eingetragen. Damit wurde sichergestellt, dass jede Rechtsnachfolgerin oder jeder Rechtsnachfolger verpflichtet ist, die zweckentfremdeten Geschossflächen im Umfang der Wohnanteilspflicht von 90 Prozent dem Wohnen zurückzuführen.

#### **4. Kaufobjekt**

Das Grundstück Kat.-Nr. OB795 misst 166 m<sup>2</sup> und befindet sich in der Wohnzone W4 mit einem minimalen Wohnanteil von 90 Prozent.



Das beidseitig angebaute Wohnhaus mit einem Unter-, vier Voll-, zwei Dachgeschossen (Mansardendach sowie Estrich) und einer Dachterrasse mit schöner Aussicht über Stadt und See wurde im Jahr 1899 erstellt. Zur Umgebung gehören ein schmaler Vorgarten mit Einfriedung gegen die Huttenstrasse sowie ein kleiner Garten im Innenhof. Aufgrund der Hanglage verfügt die Süd-Westseite des Untergeschosses über Tageslicht und einen Direktzugang zum Innenhof. Das Gebäude mit Baujahr 1899 ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte eingetragen. Auch der Garten ist im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege als potenziell schutzwürdiges Objekt aufgeführt.

Gemäss Schadstoffgutachten der Firma Ecosens AG vom 17. Dezember 2014 wurden in den Fenstern mit Holzrahmen sowie in einer Montageplatte für die Elektroverteilung asbesthaltige Materialien festgestellt. Bei den identifizierten Asbestvorkommen handelt es sich um Befunde mit der Sanierungsdringlichkeit III: eine detaillierte Überprüfung und Sanierung ist erst vor Eingriffen am betroffenen Bauteil erforderlich. Die Kosten für die fachgerechte Entfernung und Entsorgung der belasteten Bauteile werden auf lediglich rund Fr. 5000.– geschätzt.

Die Wohnliegenschaft wurde von der ETH Zürich in den 1970er Jahren zu Bürozwecken umgenutzt. Heute befinden sich im Erdgeschoss bis zum 3. Obergeschoss insgesamt vier in sich abgeschlossene, einheitlich ausgebaute Büroräumlichkeiten mit jeweils vier Räumen, einem Kopierraum, einem separaten WC sowie einem Korridor. Die Hauswartwohnung im 1. Dachgeschoss verfügt über vier Zimmer, eine Küche, ein Bad und ein separates WC.

Die in Ziff. 3 erwähnte, dingliche Verpflichtung zur Rückführung zweckentfremdeter Geschossflächen in Wohnraum bedingt die Erneuerung des Innenausbau samt Einbau von neuen Bädern und Küchen. Die letzte grössere Sanierung erfolgte 1996. Im selben Jahr wurde auch die Gasheizung erneuert. Abgesehen von der Wärmeverteilung sind alle Installationen veraltet oder nicht mehr vorhanden. Insbesondere müssen in den Büroetagen Küchen und Bäder wieder eingebaut werden. Weiter müssen neben dem Ersatz der Fenster und der Instandsetzung von Balkonen und Geländern das Dach, der Estrichboden und die Kellerdecke wärmegeklämt werden. Grundrissveränderungen sind nicht notwendig und – angesichts des Ziels, die Kosten gering zu halten – auch nicht angezeigt. Die erforderlichen baulichen Massnahmen wurden von der Fachstelle Immobilienökonomie des Amtes für Städtebau auf rund 1,3 Millionen Franken grobgeschätzt; genauere Angaben zu den Kosten können erst bei Vorliegen des Instandsetzungs- und Umnutzungsprojekts gemacht werden. Die er-

wähnte Summe soll, um die Mietzinsen preiswert zu halten, jedoch möglichst eingehalten werden.

Um mit den Projektierungsarbeiten umgehend starten zu können, bewilligte der Stadtrat im Hinblick auf den Erwerb bereits in eigener Kompetenz einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.–. Es ist beabsichtigt, dass auch der Ausführungskredit von rund 1,15 Millionen Franken aus Effizienzgründen vom Stadtrat in eigener Kompetenz bewilligt werden soll, wovon im Dispositiv Kenntnis zu nehmen ist (vgl. hierzu die Ausführungen zur Zuständigkeit in Ziff. 6).

Durch den Umbau entstehen im Erdgeschoss und in den Obergeschossen 1 bis 3 vier 3-Zimmer-Wohnungen; die 4-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss wird instandgesetzt. Im Untergeschoss findet ein Hobbyraum mit WC Platz. Zudem können den Wohnungen im Untergeschoss Kellerräume und im Estrichgeschoss ein Trockenraum sowie Abstellräume zur Verfügung gestellt werden.

Die Liegenschaft wurde bis anhin durch die ETH Zürich selbst genutzt. Bei der Eigentumsübertragung werden die Büroräumlichkeiten mietfrei, leer und besenrein übergeben. Das Mietverhältnis über die Hauswartwohnung im Dachgeschoss wurde von der ETH Zürich gekündigt. Der Mieter hat diese Kündigung angefochten und ein Mieterschutzverfahren eingeleitet. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde das Mietverhältnis einmalig bis 31. Dezember 2015 erstreckt. Das gekündigte Mietverhältnis sowie der Vergleich gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Stadt als Käuferin über. Bis zum Umbaubeginn wird die Liegenschaftsverwaltung eine Zwischennutzung organisieren.

Die kostendeckende Nettomiete beträgt rund Fr. 152 000.– pro Jahr. Diese basiert auf einer Verzinsung der Anlagekosten (Kaufpreis von 3,1 Millionen Franken zuzüglich geschätzte Instandsetzungs- und Umnutzungskosten von rund 1,3 Millionen Franken) zum Referenzzinssatz von 2 Prozent und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent (berechnet auf einem geschätzten Gebäudeversicherungswert von 1,95 Millionen Franken; da es sich beim Gebäude um eine Baute des Bundes handelt, existiert kein Gebäudeversicherungswert). Die Fachstelle Immobilienökonomie des Amtes für Städtebau hat den jährlichen Marktmietzins auf rund Fr. 160 000.– geschätzt.

Flächenübersicht und geschätzte Mietzinse nach Instandsetzung und Rückführung in Wohnraum:

<b>Geschoss</b>	<b>Räumlichkeiten</b>	<b>Mietfläche</b>	<b>Mietwert pro m<sup>2</sup> /Jahr rund (Fr.)</b>	<b>Mietertrag / Monat rund (Fr.)</b>	<b>Mietertrag / Jahr rund (Fr.)</b>
UG	Hobbyraum mit WC	21 m <sup>2</sup>	230/m <sup>2</sup>	402	4 830
EG	3-Zi-Wohnung	64 m <sup>2</sup>	410/m <sup>2</sup>	2 186	26 240
1. OG	3-Zi-Wohnung	74 m <sup>2</sup>	410/m <sup>2</sup>	2 528	30 340
2. OG	3-Zi-Wohnung	74 m <sup>2</sup>	410/m <sup>2</sup>	2 528	30 340
3. OG	3-Zi-Wohnung	72 m <sup>2</sup>	410/m <sup>2</sup>	2 460	29 520
1. DG	4-Zi-Wohnung	72 m <sup>2</sup>	430/m <sup>2</sup>	2 580	30 960
2. DG	Estrich				
Total rund		377 m <sup>2</sup>		12 666	152 000

Im Detail werden die Mietzinse nach Fertigstellung des Umbaus festgelegt.

## 5. Kaufinteresse der Stadt

Der Erwerb steht im Einklang mit dem von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikel. Gemäss dem neuen Art. 2<sup>quater</sup> der Gemeindeordnung wird eine Erhöhung des Bestands an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Trägern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen

angestrebt. Weiter setzt sich die Stadt für eine soziale Durchmischung in allen Quartieren und die Sicherung von Familienwohnungen ein.

Die Stadt verfügt im Quartier Oberstrass neben der Wohnsiedlung Riedtli mit insgesamt 298 1- bis 7-Zimmer-Wohnungen lediglich über zwei kleinere Wohnhäuser mit insgesamt acht Wohnungen und einem Apartmenthaus mit 24 1-Zimmer-Wohnungen.

## **6. Kaufpreis, Zuständigkeit und Budgetnachweis**

**Kaufpreis:** Gemäss Art. 13 Abs. 3 der VILB erfolgt der Verkauf an Kantone, Gemeinden oder Private grundsätzlich zu Marktpreisen. Zur Ermittlung des Marktwerts hat die ETH Zürich ein zweistufiges Bieterverfahren durchgeführt. Für die Liegenschaft Huttenstrasse 34 wurde von einem privaten Dritten ein Angebot von 3,1 Millionen Franken abgegeben. Dieser Preis liegt auch im Rahmen einer Bewertung der Fachstelle Immobilienökonomie des Amts für Städtebau vom Oktober 2014.

Die Stadt hat ihr Vorrecht zum Erwerb der Liegenschaft gemäss VILB unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Instanzen zum Kaufpreis von 3,1 Millionen Franken ausgeübt.

**Zuständigkeit:** Aufgrund Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO; AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Genehmigung dieses Kaufvertrags zuständig.

Aufgrund des engen, sachlichen Zusammenhangs wäre der Gemeinderat nach ständiger Praxis auch für die Bewilligung der für die Umnutzung in Wohnraum erforderlichen Investitionen ins Finanzvermögen zuständig, obwohl die diesbezüglichen Kosten weit unter dem in Art. 41 lit. r GO verankerten Schwellenwert von 2 Millionen Franken liegen.

Da zum heutigen Zeitpunkt aber erst eine grobe Kostenschätzung vorliegt und mit der Genehmigung des Kaufvertrags nicht bis zur Ausarbeitung eines Detailprojekts zugewartet werden kann, will der Stadtrat aus Effizienzgründen (und aufgrund des geringen Handlungsspielraums bei der Umsetzung der vertraglichen Verpflichtungen) die erforderlichen Investitionen im Umfang von voraussichtlich 1,3 Millionen Franken (davon wurden für Projektierungskosten bereits vorab Fr. 150 000.– gesprochen) später in eigener Zuständigkeit bewilligen, was folglich dem Gemeinderat im Dispositiv zur formellen Kenntnisnahme zu unterbreiten ist.

**Budgetnachweis:** Der Erwerb der Liegenschaft Huttenstrasse 34 soll ins Finanzvermögen (Rechnungskreis 2022, Einzelwohnliegenschaften) erfolgen. Liegenschaftenkäufe (und damit verbundene, bauliche Investitionen) ins Finanzvermögen sind usanzgemäss nicht zu budgetieren und werden erst in der Rechnung abgebildet.

## **7. Kaufvertrag**

Am 23. Januar 2015 haben die Parteien den Kaufvertrag mit den folgenden wesentlichen Bestimmungen beurkundet:

- Die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch den ETH-Rat, verkauft der Stadt Zürich das 166 m<sup>2</sup> messende Grundstück Kat.-Nr. OB795 mit dem Wohnhaus Huttenstrasse 34, Quartier Zürich-Oberstrass zum Preis von 3,1 Millionen Franken.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Zustimmung der zuständigen städtischen Instanz zu erfolgen. Der Besitzantritt durch die Stadt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Vertragsparteien rechnen über allfällige mit dem Vertragsobjekt verbundenen Einnahmen und Abgaben separat ab, Wert Antrittstag.

- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Verkäuferin wegbedungen.
- Das Kaufobjekt wird frei von Grundpfandrechten übertragen.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Parteien sind der Ansicht, dass die Verkäuferin gestützt auf § 218 lit. a StG ZH von der Grundstückgewinnsteuer befreit ist.
- Das gekündigte Mietverhältnis sowie der am 11. November 2014 geschlossene Vergleich gehen mit Rechten und Pflichten per Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Stadt über, mit Zinsgenuss ab Antrittstag. Die Stadt übernimmt alle Nachteile, die sich durch eine allfällige Verzögerung in der Auflösung des Mietverhältnisses ergeben könnten.
- Die Stadt verpflichtet sich, die zweckentfremdeten Geschossflächen im Vertragsobjekt im Umfang der Wohnanteilspflicht (WAP) gemäss geltender BZO wieder der Wohnnutzung zuzuführen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der Kaufvertrag vom 23. Januar 2015 mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft, vertreten durch den ETH-Rat, über den Erwerb des 166 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. OB795, mit dem Mehrfamilienhaus an der Huttenstrasse 34 im Quartier Oberstrass, zum Preis von 3,1 Millionen Franken zuzüglich anteilige Handänderungskosten, wird – in Kenntnis der für die Erfüllung der vertraglichen Rückführungspflicht von zweckentfremdeten Geschossflächen in Wohnraum erforderlichen und durch den Stadtrat zu bewilligenden Umbaukosten von voraussichtlich 1,3 Millionen Franken – 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**