

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 15. Januar 2020

Liegenschaften Stadt Zürich und Immobilien Stadt Zürich, Erwerb von jeweils 63/100 Miteigentum an der Liegenschaft Mühlegasse 18 sowie am Hofgrundstück Preyergasse, Quartier Altstadt, Vertragsgenehmigung und Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt ist zu 37/100 Miteigentümerin der Liegenschaft Mühlegasse 18 sowie des dahinterliegenden Hofgrundstücks Preyergasse, in der Zürcher Altstadt. Nun bietet sich die Gelegenheit, die restlichen Miteigentumsanteile der beiden Objekte von jeweils 63/100 für Fr. 6 820 000.– zu erwerben. Im Kaufobjekt Mühlegasse 18 ist die Dienstabteilung Verkehr (DAV) eingemietet. Durch den Kauf hätte die Stadt mehr Handlungsfreiheit als Alleineigentümerin sowie die langfristige Möglichkeit zur Erweiterung des Schulraumangebots des Schulhauses Hirschengraben.

Für den Kauf der Liegenschaft Mühlegasse 18 und des Hofgrundstücks Preyergasse ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 6 834 000.– (einschliesslich Transaktionskosten von Fr. 14 000.–) beantragt.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft Mühlegasse 18, Kat.-Nr. AA7114, sowie das dahinterliegende Hofgrundstück Preyergasse, Kat.-Nr. AA6116, in der Zürcher Altstadt ist zu 37/100 im Miteigentum der Stadt. Die angrenzende Liegenschaft Mühlegasse 22 ist vollständig im Eigentum der Stadt. Das noch bis am 1. April 2021 laufende Mietverhältnis mit der DAV für die Mühlegasse 18 wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 5. Dezember 2018 (GR Nr. 2018/312) um fünf Jahre bis mindestens 31. März 2026 einschliesslich einem echten Optionsrecht für die Verlängerung um nochmals fünf Jahre bis 31. März 2031 verlängert.

Die für das Verkehrsmanagement und die Optimierung des Verkehrsflusses in der Stadt Zürich zuständige DAV ist seit Anfang der 1970er-Jahre mit ihren Büros und der Verkehrszentrale an der Mühlegasse 18/22 untergebracht bzw. eingemietet. Die Abläufe sind dank der Konzentration aller Bereiche unter einem Dach sehr effizient. Die räumliche Nähe zum Departementssekretariat des Sicherheitsdepartements (Amtshaus I), zur Stadtpolizei (Amtshaus I und II) und zum Tiefbauamt (Amtshaus V) ist aufgrund der engen Zusammenarbeit ein wesentlicher Vorteil.

Mit dem Erwerb des heute der Geschwister Loher gehörenden Miteigentumsanteils von 63/100 an der Liegenschaft Mühlegasse 18 würde die Stadt Alleineigentümerin beider aneinander angrenzenden Liegenschaften Mühlegasse 18/22 werden.

3. Kaufobjekte und Kaufpreise

Kat.-Nr. AA7114, Mühlegasse 18

Das Grundstück Kat.-Nr. AA7114 misst 237 m² und liegt in der Kernzone Altstadt. Es ist mit dem Gebäude Mühlegasse 18 überbaut, das vollständig von der Stadt genutzt wird (zu 37/100 als Eigentümerin, zu 63/100 als Mieterin). In den Räumen befinden sich die Verkehrszentrale, Büroräume und die Bewilligungsstelle Blaue Zonen für Publikumsverkehr der DAV sowie Archivräume im Unter- und Dachgeschoss.

Das Kaufobjekt grenzt unmittelbar an die Liegenschaft Mühlegasse 22, Zähringerplatz 17, wobei sich das Restaurant im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), Buchungskreis 2035, und der Rest des Gebäudes im Verwaltungsvermögen von Immobilien

Stadt Zürich (IMMO), Buchungskreis 4040, befinden. Die Liegenschaft ist nicht im Inventar der schützenswerten Bauten enthalten.

Die Liegenschaft Mühlegasse 18 muss mittel- bis langfristig umfassend instandgesetzt werden.

Kat.-Nr. AA6116, Preyergasse

Das nicht überbaute Hinterhofgrundstück Kat.-Nr. AA6116 umfasst 51 m² und liegt in der Kernzone Altstadt. Die Fläche wird zusammen mit der benachbarten, ebenfalls unbebauten Parzelle Kat.-Nr. AA6117, von der DAV tagsüber als Abstellfläche für ihre Dienstfahrzeuge genutzt. Ebenfalls im Hinterhof befinden sich Container und ein Unterstand für Dienstvelos.

Das Hinterhofgrundstück kann nicht überbaut werden, da unbebaute Grundstücke in der Kernzone Altstadt nicht mehr überbaut werden können. Art. 45 Bau- und Zonenordnung (BZO, AS 700.100), Zusatzvorschriften Altstadt: Neubauten, wurde mit STRB Nr. 686/2018 aufgehoben. Für bestehende Bauten gilt die Profilerhaltung (Art. 46 BZO).



- 1 Kaufobjekt: 63/100 Miteigentum an Kat.-Nr. AA7114, Mühlegasse 18
- 2 Kaufobjekt: 63/100 Miteigentum an Kat.-Nr. AA6116, Preyergasse
- 3 Städtische Objekte: Mühlegasse 12, 22, Zähringerplatz 15 und 17, Niederdorfstrasse 20, Preyergasse 20 und Hofgrundstück Kat.-Nr. AA6117

Kaufpreis

Der Marktwert für die beiden Miteigentumsanteile an der Liegenschaft Mühlegasse 18 und am Hinterhofgrundstück Preyergasse wurde von der städtischen Schätzungskommission auf Fr. 6 200 000.– (GV-Nr. 62/2018) geschätzt. Nach den geführten Verhandlungen einigten sich die Parteien auf einen Kaufpreis von Fr. 6 820 000.–. Im Zusammenhang mit dem Erwerb entfallen auf die Stadt Transaktionskosten (grundbuchamtliche und notarielle Gebühren sowie Kosten für die Schätzung) von Fr. 14 000.–. Der Erwerbspreis inklusive Transaktionskosten beträgt somit insgesamt Fr. 6 834 000.–.

4. Kaufinteresse und vorgesehene Nutzung

Ersparnis Mietkosten

Mit dem Wegfall der Fremdmiete durch die DAV für einen Teil der Liegenschaft Mühlegasse 18 im Umfang von rund Fr. 310 000.– pro Jahr wird dem raumstrategischen Grundsatz Rechnung getragen, wonach der Anteil Fremdmieten wo möglich reduziert werden soll (STRB Nr. 257/2014).

Alleineigentümerin

Mit dem Erwerb der Miteigentumsanteile der Liegenschaft Mühlegasse 18 und des Hinterhofgrundstücks Preyergasse wird die Stadt Alleineigentümerin der beiden Objekte und kann im

Hinblick auf bevorstehende Sanierungen und Investitionen selbstständig agieren. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass sich in der Liegenschaft Mühlegasse 18 die gemeinsame Heizung mit der städtischen Liegenschaft Mühlegasse 22 befindet.

Langfristiges Erwerbsinteresse

Mittelfristig sieht die Strategie der IMMO vor, die Leitstelle der DAV in die Amtshäuser zu verlegen. Zurzeit wird eine entsprechende Rochadenplanung für das gesamte Teilportfolio Verwaltungsbauten ausgearbeitet. Die Bedürfnisse der DAV werden darin ebenfalls berücksichtigt.

Sollte die DAV die Räumlichkeiten Mühlegasse 18/22 freigeben, ergäbe sich langfristig die Möglichkeit, das Raumangebot des in der Nähe gelegenen Schulhauses Hirschengraben zu erweitern, das einen Bedarf an zusätzlichen Flächen aufweist. Das Schulhaus beherbergt derzeit neun Sekundarschul- und vier Primarschulklassen. Eingehende Abklärungen der IMMO haben ergeben, dass sich im Umfeld des Schulhauses keine geeigneten Miet- oder eigenen Objekte befinden. Es wäre ein Glücksfall, in der Liegenschaft Mühlegasse 18 zusätzliche Räume nutzen zu können, da sie für eine Erweiterung des Schulhauses durchaus geeignet wäre und weil es sehr schwierig ist, im Quartier geeignete Räume zu finden. Das Objekt verfügt über grosse Büroräume, die durch Zusammenlegung relativ einfach zu Betreuungsflächen und Gruppenräumen umgenutzt werden könnten. So böte sich etwa Möglichkeit, das Handarbeiten oder Werken an die Mühlegasse zu verlagern und die im Schulhaus freiwerdenden Flächen als Klassenzimmer zu nutzen.



- 1 Kaufobjekt: 63/100 Miteigentum an Kat.-Nr. AA7114, Mühlegasse 18
- 2 Kaufobjekt: 63/100 Miteigentum an Kat.-Nr. AA6116, Preyergasse
- 3 Schulhaus Hirschengraben

5. Kaufvertrag

Der am 18. September 2019 öffentlich beurkundete Kaufvertrag enthält nachstehende, wesentliche Vertragsbestimmungen:

- Marianne Keller-Loher und Werner Loher verkaufen der Stadt Zürich je 63/100 Miteigentum an der Liegenschaft Kat.-Nr. AA7114, Mühlegasse 18, sowie am Hinterhofgrundstück Kat.-Nr. AA6116, Preyergasse, im Quartier Altstadt, zum Preis von Fr. 6 820 000.–.
- Der Besitzesantritt durch die Stadt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben. Die Objekte werden von der Stadt im bekannten, gegenwärtigen Zustand übernommen.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts Zürich (Altstadt) bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
- Für die Sicherstellung der durch die Verkäufer zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer werden von der Stadt, unter Abrechnung am Kaufpreis, Fr. 500 000.– direkt dem Steueramt der Stadt Zürich überwiesen.
- Das bestehende Mietverhältnis zwischen den Verkäufern und der Stadt wird mit dem Vollzug des Kaufvertrags hinfällig.
- Der Kaufvertrag wird unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich abgeschlossen. Sollte diese Bedingung nicht bis am 31. Dezember 2020 erfüllt sein, fällt dieser Vertrag entschädigungslos dahin.

6. Folgekosten

Die Kapitalfolgekosten der Nettoinvestitionen von Fr. 6 834 000.– belaufen sich auf rund Fr. 327 000.– pro Jahr und setzen sich wie folgt zusammen:

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung (1,75 %*, Nettoinvestitionen Fr. 6 834 000.–)	120 000
Abschreibungen: Hochbauten: 33 Jahre, auf Fr. 6 834 000.–	207 000
Total	327 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 334/2019

7. Budgetnachweis, Zuständigkeit und Vermögenszuweisung

Im Budget 2020 ist der erforderliche Budgetkredit auf dem Konto (4040) 500720, Mühlegasse 18: Erwerb, 5040 00 000, Hochbauten, eingestellt. Aufgrund von Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat für diesen Kauf ins Verwaltungsvermögen zuständig.

Der Erwerb erfolgt ins Verwaltungsvermögen der IMMO, wo sich bereits der Miteigentumsanteil von 37/100 an den Kaufobjekten befindet.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. a. Der am 18. September 2019 öffentlich beurkundete Kaufvertrag mit Marianne Keller-Loher und Werner Loher über den Erwerb von je 63/100 Miteigentum an Kat.-Nr. AA7114, Mühlegasse 18, sowie Kat.-Nr. AA6116, Preyergasse, zum Kaufpreis von Fr. 6 820 000.– wird genehmigt.**
- 1. b. Für den Erwerb gemäss Ziffer 1. a. in das Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 6 834 000.– (einschliesslich Transaktionskosten) bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti