



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 14. Juli 2021

GR Nr. 2021/320

Liegenschaften Stadt Zürich, Parkhaus Urania, Quartier Altstadt, Vereinbarung zur vorzeitigen Aufhebung eines Baurechtsvertrags, Genehmigung; Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt und die Parking Zürich AG (PZAG) haben sich auf die vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags vom 27. Februar 1970 und den damit zusammenhängenden Heimfall des Parkhauses (PH) Urania rückwirkend per 1. Januar 2021 an die Stadt geeinigt. Die Heimfallsentschädigung beträgt Fr. 2 422 517.–.

Das PH Urania soll rückwirkend in den zwischen der Stadt und der PZAG bestehenden «Mietvertrag über Parkhäuser und Nebenobjekte» vom 6./18. Februar 2019 mit Nachtrag Nr. 1 vom 9./29. März 2021 aufgenommen werden. Die jährliche Nettomietzins-Akontozahlung beträgt neu insgesamt Fr. 6 266 640.–.

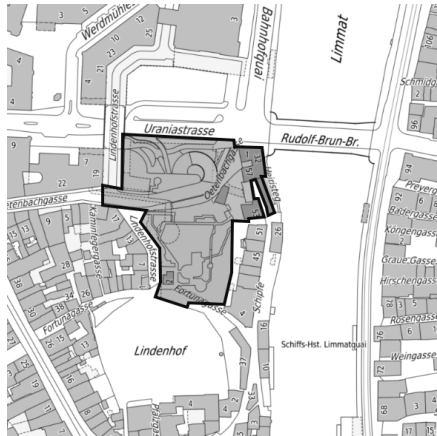
Dem Gemeinderat wird die Genehmigung des Vertrags über die vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags beantragt. Für die gebundenen Ausgaben von Fr. 2 422 517.– (Heimfallsentschädigung) sowie für die Genehmigung des Nachtrags zum bestehenden Mietvertrag ist der Stadtrat zuständig.

2. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 20. März 1963 stimmte der Gemeinderat dem Baurechtsvertrag mit der damals noch zu gründenden Parkhaus Urania AG (PUAG) zu, um damit der PUAG den Bau und Betrieb eines unterirdischen PH zwischen der Uraniastrasse und der Fortunagasse zu ermöglichen. Gleichzeitig beteiligte sich die Stadt am Aktienkapital und gewährte zudem ein verzinsliches Darlehen zur Finanzierung des Projekts. Neben der Stadt mit einem Anteil von 60 Prozent beteiligten sich die Baufirma Hatt-Haller AG sowie die Autogarage Franz AG mit je 20 Prozent an der PUAG. Da sich die Interessenlage der privaten Aktionäre im Laufe der Zeit veränderte, boten diese der Stadt ihre Anteile 1984 zum Kauf an. Eine entsprechende Übernahmeofferte wurde von der Stadt mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 2918/1984 angenommen, womit die Stadt auf diesen Zeitpunkt Alleinaktionärin der PUAG wurde.



2/6



Baurechtsfläche PH Urania

Das PH an der Uraniastrasse 3 in 8001 Zürich wurde in den Jahren 1973/74 erbaut. Es erstreckt sich über eine Baurechtsfläche von 6630 m² und insgesamt zwölf Grundstücke (Kat.-Nr. AA5888 [Hauptgrundstück] sowie Kat.-Nrn. AA5891, AA5889, AA5400, AA5890, AA5566, AA5567, AA5568, AA5887, AA4351, AA4354, AA4352 [Überbaurecht zugunsten Hauptgrundstück]). Das PH Urania verfügt über ein Gebäudevolumen von 70 800 m³ und eine Nettogeschossfläche von 17 500 m².

Mit Beschluss Nr. 282/2008 genehmigte der Stadtrat ein neues Bewirtschaftungs- und Betriebsführungsmodell für die städtischen Parkhäuser. Die PUAG übernahm darin die Rolle der Mieterin der städtischen Parkhäuser; weiter blieb sie Eigentümerin des PH Urania und damit auch Baurechtsnehmerin bei der Stadt. Die neu gegründete PZAG, ursprünglich eine Tochtergesellschaft der PUAG, übernahm die Bewirtschaftung und den Betrieb der Parkhäuser. Dazu übernahm sie auch das vorher bei Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) für die Parkhäuser angestellte Personal. In einem nächsten Schritt genehmigte der Stadtrat mit STRB Nr. 315/2013 die Absorptionsfusion zwischen der PZAG und der PUAG zur fusionierten «Parking Zürich AG». Mit dieser Zusammenführung konnten Synergien genutzt und die Organisation gestrafft werden.

Strategische Überlegungen im Rahmen der Organisationsentwicklung der PZAG führten zu der Erkenntnis, dass die Eigentümerstruktur ohne das bestehende Baurecht am PH Urania vereinfacht werden kann. Eine Aufhebung des Baurechts erhöht die Transparenz und wirkt sich positiv auf die Klärung der Rollen von Stadt und PZAG beim Betrieb der städtischen Parkhäuser aus. Dies hat der Stadtrat 2018 in der Eigentümerstrategie für die PZAG (STRB Nr. 320/2018) festgehalten. Dem Gemeinderat wird daher die Genehmigung der einvernehmlichen vorzeitigen Aufhebung des Baurechtsvertrags beantragt.

Die vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags mit Heimfall der Gebäude rückwirkend per 1. Januar 2021 hat zur Folge, dass ab diesem Tag die Stadt der PZAG das PH Urania analog den anderen städtischen Parkierungsbauten (PH Hohe Promenade, PH Helvetiaplatz, PH Hauptbahnhof, PH Feldegg, PH Hardau II, PH Vorderberg, PH Dorflinde, PH Hardturm, PH Zürichhorn) im Sinne einer Rohbaumiete vermietet wird. Der zwischen den Vertragsparteien bestehende «Mietvertrag über Parkierungsbauten» vom 6./18. Februar 2019 mit Nachtrag Nr. 1 vom 9./29. März 2021 wird ergänzt.



3. Vereinbarung vorzeitige Aufhebung Baurechtsvertrag

Gemäss Art. 7 des Baurechtsvertrags hat die Stadt bei Vertragsablauf (ordentlicher Heimfall) der PZAG den Restbuchwert zu entschädigen. Stadt und PZAG kamen überein, dass auch bei einer einvernehmlichen, vorzeitigen Aufhebung des Baurechtsvertrags dieser Grundsatz Basis für die Entschädigung bilden soll. Der Restbuchwert des Tragwerks der Baute – ohne nutzungsspezifische Ausbauten, die wie generell im Rahmenvertrag und Schnittstellenbeschrieb vorgesehen als Betriebseinrichtungen im Eigentum der PZAG verbleiben – beträgt per Ende 2020 Fr. 2 846 579.–.

Die Parteien waren sich ebenso einig, dass durch den vorzeitigen Heimfall keine der involvierten Parteien eine Besser- oder eine Schlechterstellung gegenüber dem gemäss Baurechtsvertrag auf 27. Februar 2030 vorgesehenen ordentlichen Heimfall erfahren darf. Zu diesem Zweck beauftragten die Parteien die BDO AG, Zürich mit der Erstellung einer Geldflussrechnung für beide Szenarien. Für das Szenario «Heimfall per 1. Januar 2021» wurde anstelle des jährlichen Baurechtszinses die voraussichtliche Mietzinszahlung bis zum ordentlichen Heimfallzeitpunkt berechnet; bei beiden Szenarien wurden zudem die zu tätigen Abschreibungen und Investitionen berücksichtigt. Diese Gegenüberstellung ergab, dass zur Vermeidung einer Besser- oder Schlechterstellung einer Vertragspartei beim Szenario «Heimfall per 1. Januar 2021» eine «Ausgleichszahlung» von Fr. 437 000.– zugunsten der Stadt bzw. eine entsprechende Reduktion der Heimfallentschädigung notwendig ist.

Überdies bedeutet die Übertragung des Trag-/Bauwerks an die Stadt mehrwertsteuerrechtlich eine Nutzungsänderung und löst dementsprechend eine Eigenverbrauchssteuer aus. Dies bedeutet, dass die in den letzten 20 Jahren bezüglich des Trag-/Bauwerks geltend gemachten Vorsteuerabzüge der PZAG teilweise an die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) rückbezahlt werden müssen. Ein entsprechendes Steuerruling bei der ESTV ergab im Resultat einen rückzahlbaren Betrag von Fr. 12 938.–, was bei der Berechnung der Heimfallentschädigung von der Stadt an die PZAG ebenfalls zu berücksichtigen ist.

Für die von der Stadt zu zahlende Heimfallentschädigung sind gebundene Ausgaben von Fr. 2 422 517.– erforderlich:

	Fr.
Restbuchwert Tragwerk der Baute per Ende 2020	2 846 579
abzüglich Ausgleichszahlung	–437 000
abzüglich Rückzahlung Vorsteuerabzüge PZAG	<u>–12 938</u>
Gebundene Ausgabe	2 422 517

Die daraus entstehenden jährlichen Folgekosten belaufen sich auf Fr. 132 230.–:

Investition von Fr. 2 422 517.–	Fr. (gerundet)
Kapitalfolgekosten:	
– Verzinsung: 1,625 % ¹	39 366
– Abschreibungen (Abschreibungsdauer: 40 Jahre)	80 751
Betriebliche Folgekosten: 0,50 % ²	12 113
Total Folgekosten	132 230

¹ Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020.

² Reduzierte Quote für kaufmännische Bewirtschaftung und Unterhalt des Grundausbau. Die entsprechenden Kosten für die Mieterausbauten trägt gemäss mietvertraglicher Regelung die PZAG.



4/6

Unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Instanzen wurde die Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechtsvertrags am 9. Juni 2021 öffentlich beurkundet und enthält nachstehende wesentliche Vertragsbestimmungen:

- Die von der Stadt an die PZAG zu leistende Entschädigung für die Übertragung des Trag-/ Bauwerks, basierend auf dem Buchwert per 31. Dezember 2020 und unter Berücksichtigung von Ausgleichszahlung und Eigenverbrauchssteuer (Mehrwertsteuer), beträgt Fr. 2 422 517.–.
- Der Besitzantritt der Gebäude und der Baurechtsfläche in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt rückwirkend per 1. Januar 2021.
- Die Parteien rechnen über die mit dem Baurecht verbundenen Einnahmen, Abgaben, Versicherungsprämien usw. sowie den Baurechtszins ausseramtlich rückwirkend per 31. Dezember 2020 ab.
- Die Gebühren und Auslagen des Grundbuchamts Zürich (Altstadt) im Zusammenhang mit der vorzeitigen Aufhebung des Baurechtsvertrags und der Löschung des Baurechts Grundbuchblatt 1428 werden von der Stadt bezahlt.
- Allfällige aus diesem Rechtsgeschäft (vorzeitige Aufhebung eines Baurechtsvertrags) entstehende Steuerfolgen sind von jeder Partei selber zu tragen.
- Für das Baurechtsgrundstück besteht ein Restaurant-Mietvertrag mit der KONSHI GmbH mit einer Staffel-Umsatzmiete und einer Netto-Mindestmiete von Fr. 100 000.– pro Jahr. Weiter besteht ein Mietvertrag mit der APG SGA AG für sämtliche Plakatflächen im PH Urania. Die PZAG ist berechtigt, im Rahmen der Bestimmungen des Rohbaumietvertrags Untermietverträge in eigenem Namen und auf eigene Rechnung abzuschliessen. Die bestehenden Mietverträge mit der KONSHI GmbH und der APG SGA AG verbleiben bei der PZAG und werden als Untermietverträge weitergeführt.
- Die Zustimmung der zuständigen Instanzen der Stadt Zürich wie auch des Verwaltungsrats der PZAG bleibt vorbehalten.

4. Mietvertrag

Unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat haben sich LSZ und die PZAG auf eine Ergänzung des bestehenden «Mietvertrags über Parkhäuser und Nebenobjekte» vom 6./18. Februar 2019 mit Nachtrag Nr. 1 vom 9./29. März 2021 und Nachtrag Nr. 2 vom 9. bzw. 18. Juni 2021 zu folgenden Bedingungen geeinigt:

- Anpassung der bisherigen jährlichen Nettomietzins-Akontozahlung von Fr. 4 166 640.– infolge des Zugangs des PH Urania um Fr. 2 100 000.– auf neu Fr. 6 266 640. –. Dies entspricht einem Jahresumsatzanteil von 40 Prozent.
- Anpassung der Vertragsklausel «Modalitäten betreffend Rückgabe des Mietobjektes / Parkierungsbauten»: Die Vermieterin verzichtet auf den Rückbau von Mieterausbauten und entschädigt die Mieterin für den durch die Mieterin geschaffenen Mehrwert am Mietobjekt oder an der Liegenschaft. Die Höhe der Entschädigung bemisst sich am Buchwert der Anlagen in den Büchern der Mieterin.
- Die Flächenzuteilung sowie die Schnittstellen zwischen Grund- und Mieterausbau sind in den Vertragsbeilagen (Bewirtschaftungsplan und Schnittstellenbeschreibung) geregelt.



5. Wirtschaftlichkeit

Die jährlichen Mieteinnahmen der dem Verwaltungsvermögen zugeteilten städtischen Parkierungsbauten Hohe Promenade, Helvetiaplatz, Hauptbahnhof, Feldegg, Hardau II, Vorderberg, Dorflinde, Hardturm, Zürichhorn und Urania schwanken analog der naturgemäss unterschiedlichen Auslastung des Kurzparkings und präsentieren sich auf Basis der Vorjahreszahlen künftig wie folgt:

Total Nettomietzinseinnahmen pro Jahr (alle Mieterträge in Franken)				6 266 640
Kosten	Massgebender Wert	Betrag in Fr.	Ansatz in %	Fr.
Finanzierungskosten	Buchwert per 31.12.2020	151 721 521	1,625 ²	2 465 475
Abschreibung (40 Jahre)	Buchwert per 31.12.2020 ¹	111 619 238	2,50	2 790 481
Bewirtschaftungskosten	GVZ-Wert per 31.12.2020	247 858 047	0,50 ³	1 239 290
Total kostendeckender Betriebsaufwand pro Jahr				6 495 246
Nettoverlust pro Jahr²				-228 606

¹ Beim bisherigen Buchwert des PH Urania von Fr. 42 524 800.– handelt es sich um den Verkehrswert des Grundstücks ohne Gebäude (Baurecht). Dieser wird nicht abgeschrieben. Die Entschädigung für den vorzeitigen Heimfall von Fr. 2 422 517.– wird dagegen aktiviert und ist künftig abzuschreiben.

² Gemäss STRB Nr. 314/2021 wurde für das Jahr 2022 ein Zinssatz von 1,375 Prozent festgesetzt. Damit wird es ab 2022 möglich sein, einen Nettoerfolg von Fr. 150 698.– auszuweisen, bei im Übrigen gleichbleibenden Eckwerten.

³ Reduzierte Quote für kaufmännische Bewirtschaftung und Unterhalt des Grundausbaus. Die entsprechenden Kosten für die Mieterausbauten trägt gemäss mietvertraglicher Regelung die PZAG.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der erforderliche Budgetkredit für die Heimfallentschädigung ist im Budget 2021 nicht enthalten. Gleichzeitig mit der Genehmigung der Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechtsvertrags wird daher der folgende Nachtragskredit (NK) gemäss Art. 11 der Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) beantragt:

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher in Fr.	NK in Fr.	Budget neu (inkl. NK) in Fr.
(2036) 590011 Parkhaus Urania	Erwerb, 5040 00 000 Hochbauten	0	2 422 517	2 422 517

Die Genehmigung des Vertrags über die vorzeitige Aufhebung des Baurechtsvertrags steht aufgrund des Grundsatzes der Parallelität der Form gestützt auf Art. 41 lit. o Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) dem Gemeinderat zu und untersteht dem fakultativen Referendum.

Unter der Voraussetzung der Genehmigung der vorzeitigen Aufhebung des Baurechtsvertrags durch den Gemeinderat ist die Stadt zur Zahlung der Heimfallentschädigung von Fr. 2 422 517.– verpflichtet. Es besteht daher kein verhältnismässig grosser Entscheidungsspielraum. Gestützt auf § 103 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) handelt es sich bei der Heimfallentschädigung somit um gebundene Ausgaben.

Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben von mehr als einer Million Franken ist gestützt auf § 105 GG i. V. m. Art. 39 lit. c Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) der Stadtrat zuständig.



6/6

Für den Abschluss von Verträgen über die Vermietung von städtischen Liegenschaften mit einem jährlichen Zins von mehr als Fr. 200 000.– ist gemäss Artikel 39 lit. h GeschO STR der Stadtrat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die am 9. Juni 2021 öffentlich beurkundete Vereinbarung über die Aufhebung des Baurechtsvertrags vom 27. Februar 1970 und den damit zusammenhängenden Heimfall des PH Urania rückwirkend per 1. Januar 2021 mit einer Entschädigung von Fr. 2 422 517.– wird genehmigt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Im Budget 2021 wird folgende Budgetanpassung (NK) bewilligt:**

IM-Position	Sachkonto	Budget bisher in Fr.	NK in Fr.	Budget neu (inkl. NK) in Fr.
(2036) 590011 Parkhaus Urania	Erwerb, 5040 00 000 Hochbauten	0	2 422 517	2 422 517

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti