

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 5. Oktober 2017

Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich, Soziale Einrichtungen und Betriebe, Wohnhaus Neufrankengasse 6, Quartier Aussersihl, Kauf ins Verwaltungsvermögen und Instandhaltungsmassnahmen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Im Februar 2017 konnte die Stadt das Wohnhaus Neufrankengasse 6 mit 44 Kleinwohnungen per Dringlichkeitsbeschluss für Fr. 14 566 000.– übernehmen. Die Liegenschaft war – wie das benachbarte Wohnhaus Neufrankengasse 14 – aufgrund des vernachlässigten Unterhalts, überhöhter Mietpreise und Drogenhandels in die Schlagzeilen geraten. Mit dem Erwerb durch die Stadt wurden die bestehenden Mietverhältnisse beendet, die Liegenschaft geräumt und die angespannte Situation im Quartier beruhigt. Gleichzeitig kann damit die Vermietung der Kleinwohnungen an bedürftige Personen zu vertretbaren Konditionen langfristig sichergestellt und der Anteil an gemeinnützig bewirtschaftetem Wohnraum erhöht werden.

Gegen den dringlichen Kauf der Liegenschaft wurde ein Stimmrechtsrekurs erhoben, den der Bezirksrat Zürich im Mai 2017 vollumfänglich abwies (Beschluss GE.2017.8/2.02.04). Das daraufhin angerufene Verwaltungsgericht hingegen hat die Beschwerde mit Entscheid vom 20. September 2017 gutgeheissen und den Beschluss des Stadtrats vom 1. Februar 2017 aufgehoben (Entscheid VB.2017.00303). Der Kauf erfordert daher die nachträgliche Genehmigung durch den Gemeinderat.

Die Kleinwohnungen sollen bis auf Weiteres den Sozialen Einrichtungen und Betrieben (SEB) des Sozialdepartements zur Verfügung gestellt und an bedürftige Einzelpersonen vermietet werden.

Dem Gemeinderat wird zu diesem Zweck ein Objektkredit von Fr. 17 952 000.– beantragt:

- Fr. 14 566 000.– für den Kauf der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen und
- Fr. 3 386 000.– für die Instandhaltung und Nutzbarmachung der Liegenschaft für ein betreutes Angebot mit stationärem Charakter der SEB.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft Neufrankengasse 6 befand sich Anfang 2017 im Alleineigentum der PHS Immobilien AG, mit Sitz in Küsnacht ZH. Die Gesellschaft entschloss sich, die Liegenschaft so schnell wie möglich zu veräussern und bot der Stadt die Möglichkeit, den Erwerb ohne vorgängige öffentliche Ausschreibung zu tätigen, obwohl auch von dritter Seite bereits mehrere Kaufangebote vorlagen. Bedingung für einen direkten Verkauf an die Stadt war, dass die Beurkundung und der Vollzug des Kaufvertrags noch vor den Sportferien 2017 erfolgten.

Unter der gleichen Bedingung bot die Verkäuferschaft der Stadt auch den Verkauf des an das Kaufobjekt angrenzenden Wohnhauses Neufrankengasse 14 sowie der Liegenschaft Magnusstrasse 27 an.

Die städtische Schätzungskommission schätzte den Marktwert der Liegenschaft Neufrankengasse 6 auf Fr. 12 770 000.–, während eine im Auftrag der Verkäuferschaft von der Wüest & Partner AG erstellte Bewertung den Marktwert der Liegenschaft mit Fr. 15 230 000.– bezifferte. Die Parteien einigten sich schliesslich unter Berücksichtigung eines Abzugs aufgrund belasteter Bausubstanz von pauschal Fr. 150 000.– auf einen Kaufpreis von Fr. 14 566 000.–.

Am 1. Februar 2017 hat der Stadtrat je per separatem Dringlichkeitsbeschluss die Kaufverträge für die Liegenschaften Neufrankengasse 6, Neufrankengasse 14 und Magnusstrasse 27 genehmigt und die Liegenschaftenverwaltung mit der öffentlichen Beurkundung der Verträge

und dem grundbuchlichen Vollzug beauftragt. Die Kaufverträge wurden am 2. Februar 2017 beurkundet und gleichentags zur Eintragung im Grundbuch angemeldet und damit vollzogen. Die Liegenschaften befinden sich seither im Eigentum der Stadt Zürich.

Die drei Kaufobjekte können unabhängig voneinander betrieben und bei Bedarf ohne weiteres auch unabhängig voneinander wieder verkauft werden.

Der Erwerb der drei Liegenschaften steht zum einen im Einklang mit dem von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikel. Gemäss Art. 2^{quater} i.V.m. Art. 123 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) soll der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen angehoben werden.

Zum andern können mit dem Kauf der Liegenschaften Neufrankengasse 6 und 14 durch die Stadt die zuvor herrschenden prekären Verhältnisse für die Mieterinnen und Mieter sowie für die Anwohnerschaft dauerhaft unterbunden werden. In den Jahren vor dem Kauf war die Polizei rund 2500 Mal in eine der insgesamt rund 80 Kleinwohnungen ausgerückt, bis zu zehn Mal pro Tag. Mit dem Erwerb ist sichergestellt, dass sich die Situation vor Ort spürbar verbessert und gleichzeitig Wohnraum für Personen geschaffen werden kann, die auf dem freien Markt wenig bis keine Chancen haben.

Weiter liegen die Gebäude Neufrankengasse 6 und 14 sowie Magnusstrasse 27 an einer für die Stadt- und Quartierentwicklung interessanten Lage.

3. Stimmrechtsbeschwerde

Die drei Kaufgeschäfte duldeten keinen Aufschub, da die frühere Eigentümerin die Liegenschaften ohne raschen Abschluss durch die Stadt an anderweitige Interessenten verkauft hätte. Gestützt auf Art. 41 lit. m 2. Teilsatz GO genehmigte der Stadtrat deshalb die Verträge trotz der Höhe der Kaufpreise in eigener Kompetenz und vollzog die Käufe – mit der Absicht, dem Gemeinderat die Übertragung der Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu beantragen.

Gegen den Kauf der drei Liegenschaften ins Finanzvermögen wurde am 8. Februar 2018 Stimmrechtsbeschwerde erhoben. Strittig war, ob der Stadtrat über den Kauf in eigener Kompetenz beschliessen dürfen oder dieser Entscheid in die Kompetenz des Gemeinderats falle. Am 4. Mai 2017 wies der Bezirksrat Zürich die Beschwerde in allen Punkten ab, worauf die Rekurrenten den Beschluss des Bezirksrats ans Verwaltungsgericht weiterzogen. Mit Urteil vom 20. September 2017 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde gut und hob die Beschlüsse des Stadtrats auf. Die Urteilerwägungen halten abschliessend fest (Entscheid VB.2017.00303 E. 3.5): *«Damit fehlt es vorderhand an einem rechtsgültigen Beschluss über den Kauf der streitgegenständlichen Liegenschaften, was der Gemeinderat indessen damit heilen kann, dass er die Kaufverträge nachträglich genehmigt. Sollte er dies nicht tun, richtete sich eine allfällige Rückabwicklung des Kaufgeschäfts nach den Bestimmungen des Privatrechts.»* Der Objektkredit für den Kauf in das Verwaltungsvermögen und die Instandhaltung der Liegenschaft Neufrankengasse 6 ist demzufolge dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Parallel zum vorliegenden Beschluss wird der Stadtrat über einen analogen Antrag an den Gemeinderat zur Liegenschaft Neufrankengasse 14 Beschluss fassen.

Der Kauf der Liegenschaft Magnusstrasse 27 wird dem Gemeinderat in naher Zukunft zusammen mit einem Projektierungskredit für dieses Objekt mit separater Vorlage unterbreitet.

4. Liegenschaft Neufrankengasse 6

Das Kaufobjekt befindet sich inmitten von Wohnhäusern, Verkaufsläden sowie vereinzelt Restaurants und Bars. Es handelt sich um eine urbane Wohnlage. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Neubauten der Europaallee.



- 1 Kaufobjekt Neufrankengasse 6, Kat. Nr. AU6010
- 2 Grundstück Kat.-Nr. AU6032, Neufrankengasse 14 (separater Erwerb)
- 3 Grundstück Kat.-Nr. AU1189, Magnusstrasse 27 (separater Erwerb)

Die Liegenschaft befindet sich in der Quartiererhaltungszone QI 5a mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 60 Prozent. Durch das Grundstück verläuft eine Verkehrsbaulinie, die im Jahr 2008 errichtet wurde. Im Falle der Realisierung einer neuen künftigen Tramlinie (Tramlinie 1 als Verbindung zwischen Hauptbahnhof Zürich und Bahnhof Zürich-Altstetten) müsste das Gebäude, oder Teile davon, allenfalls weichen. Dies kann in frühestens 15 Jahren der Fall sein. Darum soll derzeit keine Ersatzneubaute (in vergleichbarer Grösse) errichtet werden.

Die Liegenschaft bleibt aber auf jeden Fall überbaubar. Die unmittelbare Nachbarschaft der Parzellen Neufrankengasse 6 und 14 bietet zudem gute Chancen, die Grundstücke im Rahmen eines späteren Ersatzneubaus optimal ausnützen zu können. Der Stadt stehen überdies im Umfang der durch den Bau der Tramlinie bedingten Einschränkungen die gleichen enteignungsrechtlichen Entschädigungen wie privaten Grundeigentümern zu. Deshalb führte der Bestand der Baulinie zu keiner Reduktion des Kaufpreises.

Das Gebäude Neufrankengasse 6 wurde im Jahr 1974 gebaut. Ursprünglich befanden sich in einigen Geschossen Büronutzungen, das Erdgeschoss (EG) war zum grössten Teil nicht unterteilt. Heute befinden sich in allen Obergeschossen überwiegend 1-Zimmer-Wohnungen (mit etwa 20 m²), während das EG einzelne, abgetrennte Lagereinheiten aufweist. Es handelt sich beim Gebäude um einen Solitärbau mit acht Voll-, einem Attika- und zwei Untergeschossen. Insgesamt umfasst das Gebäude 43 1-Zimmer-Wohnungen, eine 2-Zimmer-Wohnung, zwei Nebenräume, zwei Lagerräume, 14 Einstellplätze in der Tiefgarage und vier Abstellplätze im Aussenbereich.

Die Wohnungen und das Treppenhaus befinden sich in einem sehr vernachlässigten, desolaten Zustand. Einzelne Installationen funktionieren nicht mehr, Brandschutzanforderungen werden nicht erfüllt. Mit Blick auf eine Instandsetzung des Gebäudes hatte die frühere Eigentümerschaft sämtliche Mietverhältnisse rechtskräftig auf den 31. Dezember 2016 gekündigt. Zurzeit werden die dringendsten Instandhaltungsmassnahmen zur Verhinderung von Schäden durchgeführt.

5. Nutzung für ein Angebot im Bereich des betreuten Wohnens

Die Struktur der Liegenschaft Neufrankengasse 6 mit ihrer grossen Anzahl Kleinwohnungen eignet sich – ohne aufwändige Grundrissveränderungen – ausgezeichnet für die Nutzung durch die SEB. Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach der SEB führt die städtischen Einrichtungen für wohnungslose und obdachlose Einzelpersonen und Familien. Auftrag, Zielgruppen und Leistungen der Einrichtungen sind in der gemeinderätlichen Verordnung über die Wohnintegrationsangebote und deren Tarife (AS 843.400), in den Ausführungsbestimmungen

für die städtischen Wohnintegrationsangebote (AS 843.401) und in der Tarifordnung des Stadtrats (AS 843.402) geregelt.

Der Geschäftsbereich Wohnen und Obdach besitzt keinen eigenen Wohnraum, sondern er muss diesen bei privaten, gemeinnützigen und städtischen Wohnbauträgerschaften anmieten. Im Interesse einer guten Auslastung und der Planbarkeit werden vorzugsweise Liegenschaften mit mehreren Appartements und einem einfachen Standard möglichst langfristig angemietet.

Das Sozialdepartement hat einen Bedarf an Wohnraum für wohnungslose Einzelpersonen erkannt, deren Wohn-, Sozial- und Selbstkompetenzen nicht mehr ausreichen, um in den Wohnangeboten der SEB oder privater Anbieterinnen und Anbieter zu bestehen. Das neue Angebot soll die in der Strategie Wohnintegration des Sozialdepartements erkannte Lücke des Versorgungssystems von Wohnen und Obdach schliessen. Es soll als Pilotprojekt an der Neufrankengasse 6 zum Tragen kommen und schafft einen Rahmen, der eine den Problemstellungen der Klientel angemessene Unterbringung, Betreuung und Überwachung ermöglicht und eine Weitervermittlung an das ergänzende Helfersystem anstrebt. Fachpersonal wird rund um die Uhr zur Krisenprävention und -intervention präsent sein. Die bereits sehr gut etablierte Zusammenarbeit mit der Psychiatrisch-Psychologischen Poliklinik der Stadt Zürich wird in diesem Angebot noch vertiefter stattfinden. Der Zugang ins und die unmittelbare Nutzung vor dem Haus wird kontrolliert und überwacht. Zur Vermeidung einer erneuten Szenenbildung wird eng mit «sip züri» und der Stadtpolizei zusammengearbeitet. Ziel des neuartigen Angebots im Rahmen des betreuten Wohnens ist, den Bewohnerinnen und Bewohnern eine angemessene Unterkunft geben zu können und das Umfeld nicht zu belasten.

Entsprechend der vom Stadtrat erlassenen Tarifordnung wird den Bewohnerinnen und Bewohnern, analog der anderen stationären Angeboten von Wohnen und Obdach, eine Pauschale für die Bereitstellung von Wohnraum und Betreuung verrechnet, in der auch die Kosten für Unterhalt, Wohnraumverwaltung und Möblierung enthalten sind.

Die Mietkosten liegen unter dem statistischen Mittelwert und auf einem für die Stadt Zürich vertretbaren Niveau. Der Mietpreis pro Kleinwohnung mit eigener Dusche/WC und Kochnische beläuft sich netto auf rund Fr. 720.–. Die Nettomiete liegt im Bereich der letzten, durch den Gemeinderat beschlossenen Mietvertragsverlängerung im «Begleiteten Wohnen» (GR Nr. 2016/324, Mietvertragsverlängerung Wohnliegenschaft Limmatstrasse 199, mit Fr. 800.– pro Kleinwohnung).

6. Projekt

Die Liegenschaft Neufrankengasse 6 soll für eine Zwischennutzung von etwa 15 Jahren bewohnbar gemacht werden. Nach dem «Design-to-cost»-Prinzip werden nur zwingend notwendige Massnahmen ergriffen, um die Gebrauchstauglichkeit der Liegenschaft wiederherzustellen, sicherheitsrelevante Mängel zu beheben und Folgeschäden baulicher und finanzieller Natur zu vermeiden. Wo immer möglich werden Bauteile lediglich örtlich repariert oder instandgesetzt und nicht gesamthaft ersetzt.

Ziel ist ein einfacher Wohnstandard. Dazu gehört neben einer Nasszelle, einer Kochgelegenheit und einem Kellerabteil pro Wohnung auch eine gemeinsame Waschküche. Aufgrund der beabsichtigten Vermietung an betreuungsresistente Personen ist ein kontrollierter Eingang vorgesehen, d. h. eine abgetrennte Theke mit Überblick über den Eingangsbereich, zwei Arbeitsplätze und ein Pikettzimmer mit Ruhegelegenheit einschliesslich Besprechungsmöglichkeit.

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen umfassen u. a.:

Gebäudehülle

- Örtliche Instandhaltung der Fenster, der Hauseingänge sowie des Sonnenschutzes und der zugänglichen Fassadenteile aus Sichtbeton
- Ergänzung der Brüstungshöhen gemäss Sicherheitsauflagen und örtliche Instandhaltung von Brüstungsabdeckungen in allen Wohnungen
- Ersatz des schadhafte Terrassendachs

Brandschutz

- Rückbau aller illegalen Einbauten
- Ersatz aller Brandschutztüren zu Treppenhaus und Garage
- Brandschutzverkleidung und Brandabschottungen in allen Geschossen

Erdgeschoss / Treppenhaus / Korridore / Aufzugsanlagen

- Ersatz der Grundbeleuchtung und der Sonnerie
- Ersatz einer Aufzugsanlage, Ausserbetriebnahme einer Anlage
- Einbau eines kontrollierten Eingangs mit Theke und Arbeitsplätzen, Pikettzimmer und Ruheraum einschliesslich Besprechungsmöglichkeit
- Einbau einer einheitlichen Schliessanlage und einer Videoüberwachung
- Ergänzen von Bodenbelägen und Sockeln sowie Streichen aller Wände und Decken

Innenausbau Wohnungen

- Rückbau aller illegalen und demolierten Bauteile
- Teil-Instandsetzung der Nasszellen mit Bad oder Dusche, Lavabo, WC und Spiegelschrank
- Ersatz der Einbauküchen durch Kochnischen
- Örtliche Instandhaltung der Oberflächen und Türen, Streichen der Wände und Decken

Untergeschosse und Garage

- Einbau von Kellerabteilen gemäss Auflagen
- Ersatz der Grundbeleuchtung
- Ausstattung der Waschküchen gemäss Auflagen
- Einbau eines neuen Garagentors zur Vermeidung des unkontrollierten Zugangs

Elektro- und Lüftungsanlagen, Wärmeerzeugung und -verteilung

- Rückbau von überflüssigen und/oder nicht korrekt ausgeführten Installationen
- Erstellen und Prüfen der Elektroinstallationen gemäss Vorschriften
- Instandhaltung der Radiatorenheizung und der Lüftungsanlagen
- Installation eines Notstutzens für allfälligen Heizungsausfall

7. Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Ernst & Humbel GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 2,945 Millionen Franken resp. einem Objektkredit von 3,386 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) zu rechnen.

(Angaben in Franken)	
Vorbereitungsarbeiten	278 500
Gebäude	2 348 000
Baunebenkosten	303 500
Ausstattung	15 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 945 000
Zuschlag Bauherrschaft (5 %)	147 000
Unvorhergesehenes (10 %)	294 000
Objektkredit	3 386 000

Stichtag der Preise: 1. April 2017

Zusammen mit dem Kauf der Liegenschaft bewilligte der Stadtrat am 1. Februar 2017 auch einen Objektkredit von Fr. 1 950 000.–, um die dringendsten baulichen Mängel unverzüglich beheben und weitere bauliche Schäden vermeiden zu können. Die Sicherungs- und Reinigungsarbeiten und die Schädlingsbekämpfung sind bereits abgeschlossen. Zurzeit sind dringende Instandhaltungsmassnahmen an der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik im Gange. Den erforderlichen Budgetkredit von 1 Million Franken (für die beiden Liegenschaften Neufrankengasse 6 und 14) genehmigte der Gemeinderat im Rahmen der Zusatzkredite I. Serie 2017.

Die auf Basis des erwähnten Stadtratsbeschlusses bereits dringlich getätigten Ausgaben und eingegangenen Verpflichtungen für die Liegenschaft Neufrankengasse 6 belaufen sich auf aktuell Fr. 350 000.– und sind Teil der oben abgebildeten Kostenzusammenstellung. Bis der Beschluss des Gemeinderats über den Kauf und die Instandhaltung der Liegenschaft vorliegt, sind weitere Planungs- und Bauarbeiten sistiert. Durch den Planungs- und Baustopp ist mit Mehrkosten zu rechnen.

8. Termine

Die baulichen Massnahmen für die Erreichung der vollständigen Gebrauchstauglichkeit und das Nutzungskonzept der SEB werden erst nach einem positiven Beschluss des Gemeinderats ergriffen. Die Bauarbeiten dauern voraussichtlich rund acht Monate. Das Baugesuch wurde mit Publikationsdatum 4. Oktober 2017 bereits eingereicht.

9. Kaufvertrag

Der am 2. Februar 2017 zwischen der Stadt und der PHS Immobilien AG beurkundete und gleichentags vollzogene Vertrag über den Erwerb des Wohnhauses Neufrankengasse 6 mit dem 620 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. AU6010, Quartier Aussersihl, zum Preis von Fr. 14 566 000.– enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Eigentumsübertragung unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags
- Besitzeserwerb, d. h. der Übergang des Vertragsobjekts in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, mit Eigentumsübertragung (Antrittstag)
- Übergabe des Kaufobjektes in geräumtem und verriegeltem Zustand
- Wegbedingung der Sachgewährleistung (Mängelhaftung) sowie Aufhebung der Gewährleistungspflicht (Haftung) für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt seitens Verkäuferin
- je hälftige Übernahme der Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts
- direkte Bezahlung der vom Steueramt der Stadt Zürich provisorisch berechneten Grundstückgewinnsteuer von Fr. 2 281 633.– auf Abrechnung am Kaufpreis durch die Stadt

10. Kauf ins Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (§ 11 des Finanzhaushaltsgesetzes). Auch das am 1. Januar 2018

in Kraft tretende neue Gemeindericht sieht vor, dass Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden (vgl. § 121 Abs. 4 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 i.V.m. § 31 Abs. 1 der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016).

Die Einzelwohnliegenschaften im Portfolio der Liegenschaftenverwaltung sind wie die städtischen Wohnsiedlungen unmittelbar und dauerhaft einer öffentlichen Aufgabe gewidmet (Art. 2^{septies} Abs. 1 und 2 GO). Von speziellen Ausnahmen abgesehen sind deshalb nicht nur die städtischen Wohnsiedlungen, sondern seit dem 1. Januar 2017 auch sämtliche Einzelwohnliegenschaften der Liegenschaftenverwaltung im Verwaltungsvermögen zu führen (GR Nr. 2016/453, STRB Nr. 1049/2016).

Bei der vorgesehenen Nutzung der Liegenschaft durch das Wohnintegrationsangebot der SEB handelt es sich um ein Pilotprojekt, in dem erste Erfahrungen gesammelt werden. Für den Fall, dass das Projekt trotz seiner langfristigen Ausrichtung scheitert, käme eine Vermietung der Wohnungen an einen offenen Nutzendenkreis in Betracht. Aus diesem Grund soll die Liegenschaft in das Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung (LVZ) bzw. in den Rechnungskreis «2033 Einzelwohnliegenschaften im Verwaltungsvermögen» erworben werden und nicht – wie bei «klassischen» Verwaltungsnutzungen üblich – in das Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO).

11. Interne Überlassung

LVZ und IMMO schliessen eine stadtinterne Überlassung der gesamten Liegenschaft Neufraenkengasse 6 für die voraussichtliche Nutzungsdauer von 15 Jahren ab Fertigstellung.

Die interne Verrechnung berechnet sich mit einem Zinssatz von derzeit 1,50 % und einer aufgrund der Überlassung reduzierten Betriebsquote von 2,75 % vom anteiligen Gebäudeversicherungswert. Der definitive Verrechnungspreis wird nach Vorliegen der Bauabrechnung rückwirkend auf den Bezug ermittelt und ist voll indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise):

Interne Verrechnung			
Kapitalkosten		Fr.	Fr.
Anlagekosten Gebäude, bisher (Kaufpreis)		14 566 000	
Erstellungskosten für Instandhaltung und Nutzbarmachung		3 386 000	
Anlagekosten neu		17 952 000	
Kapitalverzinsung Anlagekosten, gerundet		17 952 000	1,50 % 269 300
Betriebsquote			
Gebäudeversicherungswert bisher		5 640 000	
Betriebsquote des neuen, geschätzten Gebäudeversicherungswerts, gerundet		5 812 000	2,75 % 159 800
Jährlicher Verrechnungspreis, gerundet			429 100

Verteilt auf die einzelnen Nutzungskategorien ergeben sich daraus folgende Verrechnungspreise:

Nutzungskategorie	Anz.	Fläche m ²	Preis/mtl. Fr.	Preis/a Fr.	Preis/a/m ² Fr.	Total/a Fr.
Parkplätze Aussen	4		125	1 500		6 000
Parkplätze Einstellhalle	11		250	3 000		33 000
EG Büro Zugangskontrolle	1	54	1 561		350	18 700
1-Zimmer-Wohnungen	42	22	699	8 388	381	352 200
2-Zimmer-Wohnungen	1	44	1 163	13 960	317	13 900
Einzelzimmer	1	10	443	5 316	536	5 300
Jährlicher Verrechnungspreis, netto						429 100

In der stadtinternen Überlassung eingeschlossen sind sämtliche inneren und äusseren Nutzflächen, einschliesslich sämtliche Nebenräume, alle innenliegenden und aussenliegenden Parkplätze sowie die gesamte Umgebungsfläche.

Aufgrund der reduzierten Betriebsquote von 2,75 Prozent (statt üblicherweise 3,25 Prozent) gehen sämtliche Hauswartungs-, Bewirtschaftungs- und Unterhaltsaufgaben für die Mietdauer mit Mietbeginn an die IMMO über.

Das Mietverhältnis beginnt nach Bauvollendung. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate im Voraus auf jedes Monatsende ausser auf Ende Dezember.

Die IMMO verrechnet die Miete den SEB gemäss kostendeckendem Portfolioansatz mit Verwaltungs- und Unterhaltskostenanteil weiter. Für eine 1-Zimmer-Wohnung ergibt sich damit ein monatlicher Mietpreis von rund Fr. 720.–.

Die Vorsteher des Finanz-, des Hochbau- und des Sozialdepartements werden ermächtigt, die Verträge zur internen Überlassung der Liegenschaft Neufrankengasse 6 an die IMMO und die Weitervermietung an die SEB zu genehmigen. Die LVZ wird eingeladen und ermächtigt, die entsprechenden Vereinbarungen auszufertigen. Im Falle eines Scheiterns des SEB-Projekts erfolgt die Vermietung der Liegenschaft durch die LVZ an einen offenen Nutzendenkreis gemäss üblicher Vermietungspraxis.

12. Budgetnachweis

Der Budgetkredit für die im laufenden Jahr anfallenden Ausgaben für Instandhaltungsmassnahmen ist vorhanden. Der Gemeinderat hat den entsprechenden Zusatzkredit am 12. Juli 2017 bewilligt (Zusatzkredite I. Serie 2017, GR Nr. 2017/117).

Der im 2018 erforderliche Budgetkredit ist im Budgetentwurf 2018 nicht enthalten. Dem Gemeinderat werden deshalb mit dem Novemberbrief zusätzliche Budgetkredite beantragt:

- Fr. 14 566 000.– für den Kauf der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen (Konto Nr. [2033] 503033, Neufrankengasse 6, Erwerb) und
- Fr. 1 945 000.– für die Instandhaltung und Nutzbarmachung der Liegenschaft (Konto Nr. [2033] 3141 0102, Renovationen der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens)

Im Zusammenhang mit dem Novemberbriefbegehren wird auch der Aufgaben- und Finanzplan 2018–21 angepasst.

Die restlichen Ausgaben für bauliche Aufwendungen werden für 2019 ordentlich budgetiert.

Die IMMO und SEB werden die voraussichtlich ab Anfang 2019 anfallenden Mietkosten ebenfalls ordentlich budgetieren.

13. Zuständigkeit

Der Objektkredit für den Kauf der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen (Fr. 14 566 000.–) und für die baulichen Massnahmen zur Instandhaltung und Nutzbarmachung des Gebäudes (Fr. 3 386 000.–) beträgt insgesamt Fr. 17 952 000.–. Gemäss Art. 41 lit. c GO fällt die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck in der Höhe von mehr als zwei Millionen bis 20 Millionen Franken in die Kompetenz des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Kauf des Wohnhauses Neufrankengasse 6, 8004 Zürich, mit dem 620 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AU6010 ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2033) der Liegenschaftenverwaltung (Fr. 14 566 000.–) sowie für die Instandhaltung und Nutzbarmachung des Wohnhauses Neufrankengasse (Fr. 3 386 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 17 952 000.– bewilligt. Die Kreditsumme für die Instandhaltung und Nutzbarmachung der Liegenschaft erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2017) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements sowie dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti