

Wie weiter mit den Liegenschaften Aathalstrasse 5/7, Uster?

Beilage zu Traktandum 7

1. Ausgangslage

1.1 Geschichte der Sonne und heutiger Verwendungszweck

Im Jahre 1813 wurde das Gebäude durch die Gebrüder Berchtold erbaut. In den nun 193 Jahren wechselte das Gebäude 30 Mal den Besitzer, bis es durch die Genossenschaft Sonne Uster übernommen wurde und heute zur GEWO Züri Ost gehört.

Im Unter- und Erdgeschoss wird ein griechisches Restaurant zur Pacht betrieben, zusätzlich besteht im ersten Obergeschoss ein Partyraum mit Getränkeausgabe und einem Kleingüteraufzug. Im hinteren Bereich gehen die Räumlichkeiten über zwei Geschosse, oben befindet sich eine umlaufende Galerie. Diese Räumlichkeit verfügt über einen eigenen Fluchtweg, welcher an die Fassade angebaut wurde. Im Anbau auf der rechten Seite liegt die Verwaltung der Gewo mit drei Büroräumen und der Infrastruktur. Das zweite Obergeschoss wird teilweise von der Gewo als Büroraum betrieben. Im nachträglich angefügten Anbau besteht ein unbeheizter, nichtisolierter Dachraum, welcher als Estrichraum genutzt wird. Im dritten Obergeschoss sind ebenfalls Büros (u. a. das Wohnbaubüro als Mieterin) und Sitzungsräume untergebracht. Über Korridor gelangt man über eine Auszugstreppe ins Dachgeschoss, welcher als reiner Abstellraum dient.

Die Aathalstrasse 5 wurde letztmals vor rund 25 Jahren einer aufwändigen Gesamtsanierung unterzogen, wobei an der Grundstruktur keine grundlegenden Eingriffe vorgenommen wurden. Seither wurden keine wesentlichen Unterhaltmassnahmen getroffen. Das Gebäude ist unübersehbar in die Jahre gekommen, auch seine Nutzung hat Änderungen erfahren. Zum baulichen Ensemble gehört ferner die Liegenschaft Aathalstr. 7, welche derzeit zu Wohnzwecken vermietet ist. Dieses Gebäude wurde 1905 erbaut und steht unmittelbar an der Bahnlinie Uster-Aathal. Aufgrund ihrer Lage und ihres Bauzustandes ist es sinnvoll, diese beiden Gebäude als Einheit zu betrachten. Nicht im Eigentum der Gewo steht das mit Aathalstr. 7 zusammengebaute Wohnhaus Nr. 9.

1.2 Getätigte Abklärungen

a. Baulicher Zustand und Raumnutzung

Gemäss der für alle Gewo-Liegenschaften 2014 vorgenommenen Erhebungen «Stratus» ergibt sich für die Aathalstrasse 5 wie auch für die Aathalstrasse 7 Handlungsbedarf:

- Gebäudezustand: schlechter Zustand
- Konzeption Grundrisse: schlecht
- Wirtschaftlichkeit: schlecht
- Energie / Nachhaltigkeit: schlecht

Weitere Feststellungen:

- ungünstige Raumorganisation und interne Erschliessung, dadurch schlecht nutzbare Restflächen, Vermischung der verschiedenen Nutzungen (Restaurant, Büro, Saal)
- zu wenig Parkierungsflächen
- alterungsbedingter Handlungsbedarf innen und aussen (Risse Fassade, Fensterläden, Oberflächen, Energie, Erscheinungsbild, Vordächer, Umgebung)

b. Rechtliche Rahmenbedingungen (Denkmalschutz, Parkierung)

Das Gebäude, insbesondere der Saal, steht unter Denkmalschutz, demnach sind Baumassnahmen sowohl von der Stadt Uster als auch von der kantonalen Baudirektion zu bewilligen. Der Schutzzumfang ist in jedem Fall gemäss heutiger Anschauung zu überprüfen. Zwei Parkplätze genügen für eine publikumsintensive Nutzung in keiner Weise. Das Restaurant behilft sich heute mit weitgehend auf nachbarlichem Goodwill beruhenden Lösungen. Dies setzt möglichen Nutzungen klare Grenzen.

c. Finanziell

Die heutige ausgewiesenen Netto-Mieterträge von rund CHF 125'000 setzen sich aus dem Pachtzins für das Restaurant, der Vermietung eines Büros sowie der Eigenmiete der Gewo-Geschäftsstelle zusammen. Auch mit erheblichen baulichen Investitionen lassen sich an dieser Lage kaum Mehrerträge erwirtschaften.

Gedeckt sind wohl die laufenden Aufwendungen. Auch unter Berücksichtigung des Erneuerungsfonds reichen diese Erträge jedoch nicht für die Finanzierung einer umfassenden Sanierung.

	Aathalstrasse 5	Aathalstrasse 7	Per
	CHF	CHF	
Buchwert	2'206'000	445'000	31.12.2015
Erneuerungsfonds	160'000	17'400	31.12.2015
Hypothek	1'292'500	310'000	1.4.2016

Gemäss den (groben) Abschätzungen nach STRATUS sind bei einer Gesamtsanierung Kosten von etwa CHF 2,2 Mio. zu veranschlagen.

1.3 Schlussfolgerungen

- Die Liegenschaft bedarf neben einer Gesamtsanierung (ab 2018) einer Umstrukturierung.
- Die Raumorganisation der Gewo-Geschäftsstelle (Empfang, Büro, Archiv, Sitzung usw.) bedarf einer Optimierung.
- Die Wirtschaftlichkeit muss verbessert werden.
- Die baurechtlichen Auflagen können in ihrer Tragweite noch nicht zuverlässig abgeschätzt werden.

2. Varianten

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten:

- Nichtstun
- Sanierung
- Verkauf Aathalstr. 5 und Auszug der Geschäftsstelle

2.1 Variante Nichts tun

Diese Variante entspricht dem jahrelangen Status quo. Es stellt sich die Frage, auf wie lange sich der offensichtliche Handlungsbedarf hinausschieben lässt. Für die Beurteilung der Dringlichkeit ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich. Aufgrund der planerischen Annahmen unseres Planungsinstruments STRATUS für das Gesamtportefeuille kommt ab 2020 ein zunehmender Erneuerungsbedarf auf die Gewo zu. Diesen gilt es nun geschickt über die Jahre zu verteilen, um so die finanzielle Tragbarkeit wie auch die betriebliche Machbarkeit gewährleisten zu können. Es liegt auf der Hand, dass die Gewo-Geschäftsstelle sich auf diese Herausforderung organisatorisch wappnen muss. Eine Sanierung oder ein Umzug können daher nicht auf die lange Bank geschoben werden.

Kriterien	Bemerkungen	Bewertung
Baulicher Zustand	Technischer Handlungsbedarf bleibt bestehen und wird	befristet hinnehmbar
Raumnutzung	sich akzentuieren (vgl. Stratus)	
Finanzen	Die Liegenschaft ist nicht kostendeckend. Abschreibungsbedarf von total CHF 0,5 – 0,8 Mio.	kritisch

2.2 Variante Sanierung

In Februar 2015 wurde eine externe Fachperson beauftragt für die Liegenschaft Aathalstrasse 5 ein Raumkonzept sowie den Katalog der notwendigen Sanierungsmassnahmen und der hierfür anfallenden Kosten zu erarbeiten. Ausgangspunkt war das Fortbestehen der heutigen Restaurantnutzung einschliesslich Saal sowie eine räumliche Optimierung der Geschäftsstelle, wobei man sich beim Restaurant auf geringstmögliche bauliche Eingriffe beschränken sollte.

Kriterien	Bemerkungen	Bewertung
Baulicher Zustand	Teilsanierung Anbau löst das Teilproblem «Geschäftsstelle»,	befristet hinnehmbar
Raumnutzung	Teilsanierung Restaurant absehbar (ab ca. 2018)	Vor 2020 umsetzen
Finanzen	Teilsanierung Anbau/Fassade Haupthaus: rund CHF 720'000 Teilsanierung Haupthaus mit Restaurant/Saal/DG: Grobschätzung CHF 1,5 Mio.	kritisch, bei einem Restbuchwert von CHF 2,2 Mio. nicht tragbar

2.3 Variante Verkauf der Liegenschaften Aathalstrasse 5/7 und Auszug der Geschäftsstelle

Nachdem eine Sanierung der Aathalstrasse 5 aus wirtschaftlicher Sicht sehr kritisch zu beurteilen ist, sind Alternativen zu suchen.

Der Standort Uster hat sich aufgrund seiner Verkehrsanbindung und Lage innerhalb des Gesamtportefeuilles bewährt. Anforderungen an die Geschäftsstelle:

- Gute Erreichbarkeit für Genossenschafter/innen sowie Handwerker (ÖV und Autozufahrt/Parkplätze)
- Raumbedarf für 8 – 10 Arbeitsplätze (mehrheitlich Teilzeit) beträgt ca. 200 m²
- Hindernisfreier Zugang für Menschen mit Beeinträchtigungen
- Eignung für teamorientiertes Arbeiten (zweckmässige Raumorganisation, interne Kommunikation) – Schnittstellen Bewirtschaftung-Hauswartung-Finanzen
- Kundenempfang

Gewo-eigene Liegenschaften kommen grundsätzlich in Betracht, jedoch steht eine Umnutzung von Wohnraum zu Büros für eine Wohnbaugenossenschaft nicht an erster Stelle. Zudem ist es nicht sinnvoll, hierfür Abstriche an den oben genannten Grundanforderungen zu machen. Für eine Geschäftsstelle eignet sich u. E. keine der heutigen Gewo-Liegenschaften in Uster. Im Rahmen eines allfälligen Gewo-Neubauprojekts oder einem Liegenschaftenerwerb in Uster wäre die Einrichtung der Geschäftsstelle zu prüfen.

Kriterien	Bemerkungen	Bewertung
Raumnutzung	An einem neuen Standort in Uster dürften die Bedürfnisse der Geschäftsstelle bzw. ihrer Kunden wesentlich besser abgedeckt werden können	Zeitpunkt von der Verfügbarkeit abhängig
Finanzen	– Mietkosten (CHF 200 – 280/m ²) eher tiefer als heute veranschlagt (heute: rund CHF 333/m ²) – Bei einer schlüsselfertigen Miete ist mit geringen Zusatzkosten zu rechnen – Bei einer Rohbaumiete muss mit Kosten von bis zu CHF 0,5 Mio für den Mieterausbau gerechnet werden. – Verkauf Aathalstr. 5 vermutlich schwierig, allenfalls Abschreibung von CHF 0,5 – 0,8 Mio. auf dem Buchwert erforderlich (Rückzahlung Hypothek von CHF 1,3 Mio.)	– Positiv – Verfügbarkeit offen, hätte Priorität – Machbar – Zeitpunkt und Verkaufspreis offen

Ein Auszug aus der Aathalstrasse 5 erscheint machbar, auch wenn die zeitgerechte Abstimmung von Verkauf und Bezug einer Alternative von verschiedenen Faktoren abhängen und mit grösster Wahrscheinlichkeit einer Übergangslösung bedürfen. In erschliessungstechnischer Hinsicht bilden die Liegenschaften Aathalstr. 5 und 7 ein Ensemble, weshalb ein gesamthafter Verkauf zu favorisieren ist.

3. Antrag an die Generalversammlung

Aufgrund der vorangehenden Erläuterungen beantragt der Vorstand der GV ihn mit der Verfolgung der Variante Verkauf Aathalstrasse 5/7 zu beauftragen und ihn zu ermächtigen, einen Vorvertrag abzuschliessen.

Ein vertretbares Kaufangebot vorausgesetzt, unterbreitet der Vorstand der GV den Verkaufsvertrag zur Genehmigung.