

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 6. März 2013

### Liegenschaftsverwaltung, Verkauf von Baurechtsland des ewz in der Gemeinde Fällanden an die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich

#### 1. Zweck

Die Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich (BG Brunnenhof) erstellte 1967 im Gebiet unterer Rain/Langärstrasse in der Gemeinde Fällanden eine Wohnüberbauung mit 26 Wohnungen und eine Unterniveaugarage mit 21 Plätzen. Das für die Überbauung erforderliche Areal (Kat.-Nrn. 1737 und Teil von 1739 im Ausmass von total 4773 m<sup>2</sup>) wurde der BG Brunnenhof von der Stadt (ewz, welches dort ein Unterwerk betreibt) mittels Baurechtsvertrag für die Dauer von 62 Jahren, d. h. bis 31. Dezember 2027, überlassen.

Die Baurechtsparzellen sollen der Baurechtsnehmerin zum Preis von 2,2 Millionen Franken (Fr. 461.– pro m<sup>2</sup>) verkauft werden. Aus dem Verkauf resultiert ein Buchgewinn von rund 2,1 Millionen Franken, der je hälftig dem Elektrizitätswerk (ewz) und der Stadtkasse gutgeschrieben werden soll.

#### 2. Ausgangslage

Die Stadt erwarb das Land 1959 aus einer Nachlassliquidation für die Erstellung von Personalwohnungen für Mitarbeitende des ewz-Unterwerks Fällanden. Da die Stadt als Kaufinteressentin im Wettbewerb mit der Gemeinde Fällanden stand, wurde vereinbart, dass die Stadt einstweilen das ganze Areal erwerben und der Gemeinde Fällanden später eine Teilfläche zu Selbstkosten verkaufen würde. Die teilweise Weiterveräusserung an die Standortgemeinde erfolgte 1966. Dabei wurde das 1931 m<sup>2</sup> grosse Grundstück aKat.-Nr. 1738 sowie  $\frac{1}{3}$  der 1252 m<sup>2</sup> grossen Miteigentumsparzelle Kat.-Nr. 1739 veräussert. Der Stadt verblieb das 3939 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat.-Nr. 1737 sowie  $\frac{2}{3}$  Miteigentum an der Parzelle Kat.-Nr. 1739.

Am 4. August 1966 wurde der BG Brunnenhof ein Baurecht für die Erstellung einer Wohnüberbauung mit Unterniveaugarage eingeräumt. Mit dem bis am 31. Dezember 2027 dauernden Baurechtsvertrag wurde die Baurechtsnehmerin verpflichtet, der Stadt 13 Wohnungen als Personalwohnungen für Mitarbeitende des ewz zur Verfügung zu stellen.

Die BG Brunnenhof realisierte auf dem der Wohnzone W3D zugeteilten Grundstück Kat.-Nr. 1737 eine Mehrfamilienhausüberbauung mit 3 Häusern und insgesamt 26 freitragenden 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Auf dem Miteigentumsgrundstück Kat.-Nr. 1739 wurde – zusammen mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Fällanden, welche das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 4487 von der Gemeinde Fällanden im Baurecht übernommen hatte – eine gemeinsame Unterniveaugarage mit 21 Parkplätzen erstellt. Für das Miteigentumsgrundstück Kat.-Nr. 1739 wurde zwischen den Miteigentümerinnen (Gemeinde Fällanden und Stadt Zürich) und den beiden erwähnten Baugenossenschaften ein separater Baurechtsvertrag abgeschlossen. Dieser dauert ebenfalls bis am 31. Dezember 2027.



Verkaufsobjekte Kat.-Nr. 1737 sowie Miteigentumsparzelle Kat.-Nr. 1739 mit UN-Garage (schraffiert)

Im Laufe des Jahres 2007 erkundigte sich die BG Brunnenhof bei der Stadt über die Möglichkeit eines Kaufs des baurechtsbelasteten Landes. Anlass dazu gab die verbleibende kurze Restlaufzeit der beiden Baurechtsverträge in Kombination mit der erforderlichen umfassenden Erneuerung der 45-jährigen Wohnüberbauung.

Die Automatisierung des ewz-Unterwerks führte dazu, dass auf nahegelegene Wohnungen für das Personal verzichtet werden konnte. Seit 1984 wohnen denn auch weder Mitarbeitende noch Pensionierte des ewz in der Siedlung in Fällanden. Da die Stadt zudem kein strategisches Interesse am Landbesitz in Fällanden hat, wurde seitens der Liegenschaftsverwaltung, im Einvernehmen mit dem ewz, in Verkaufsverhandlungen eingetreten.

Es handelt sich zudem um das letzte Baurecht mit einem gemeinnützigem Bauträger, das die Stadt ausserhalb des Stadtgebiets noch betreibt. Vor Jahren beschloss der Stadtrat, sich beim gemeinnützigem Wohnungsbau strikte auf das Stadtgebiet zu konzentrieren; in der Folge wurden Areale in Langnau am Albis und Adliswil mit Zustimmung des Gemeinderats an die Bauträger veräussert.

Die BG Brunnenhof erklärte sich bereit, die Wohnungen dauernd als gemeinnützig zu erhalten und gemäss dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten. Die Mietzinse unterliegen auch künftig der Kontrolle durch die Stadt, und das städtische Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger bleibt anwendbar.

### 3. Käuferin

Die BG Brunnenhof wurde 1944 gegründet. Sie besitzt insgesamt fünf Siedlungen mit gesamthaft 800 Wohnungen. 620 liegen in der Stadt Zürich, 9 in Glattbrugg, 145 in Schwerzenbach und 26 in Fällanden. Ab 2007 hat die BG Brunnenhof begonnen, ihre 65-jährige Stammsiedlung im Geviert Wehntaler-, Oberwiesenstrasse, Kiegerweg, Hoffeld in Zürich-Unterstrass in Etappen zu ersetzen. Die 541 vorwiegend kleinräumigen Wohnungen weichen zeitgemässen und zum überwiegenden Teil grösseren Familienwohnungen. Der Neubau der erste Bauetappe mit 62 Wohnungen konnte 2008 bezogen werden; derzeit befindet sich an der Wehntalerstrasse die zweite Bauetappe mit 100 Wohnungen im Bau. Die BG Brunnenhof, an der die Stadt Zürich finanziell beteiligt ist, hat 800 Mitglieder.

#### 4. Finanzielles

##### a) Kaufpreis

Der Kaufpreis von Fr. 2 200 000.– oder Fr. 461.– pro m<sup>2</sup> entspricht dem Landwert bei Fortführung der bestehenden Siedlung und basiert auf der Schätzung der städtischen Schätzungskommission vom 19. Mai 2010 (GV-Nr. 4/2010). Die bei einer Erweiterung der bestehenden Siedlung realisierbare Ausnutzungsreserve im Umfang von 492 m<sup>2</sup> Geschossfläche wurde dabei berücksichtigt.

##### b) Auswirkungen auf die Mietzinse

Der Baurechtszins beträgt aktuell Fr. 30 634.– und setzt sich wie folgt zusammen:

Kat.-Nr.	Fläche (m <sup>2</sup> )	Nutzung	Landwert Baurecht Fr.	Zinsfuss %	Baurechtszins p.a. Fr.
1737	3939	Mehrfamilienhäuser (3)	777 916	3,25	25 282
1739*	1252	UN-Garage	152 900	3,50	5 352
Total Baurechtszins pro Jahr					30 634

\*Miteigentumsanteil von  $\frac{2}{3}$

Mit Beschluss vom 27. März 1996 (GRB 1827 / GR Nr. 1995/156) sowie mit einem Nachtrag 2002 stimmte der Gemeinderat diversen Änderungen an den Baurechtsbedingungen für gemeinnützige Bauträger zu. Der Baurechtsvertrag mit der BG Brunnenhof über die Mehrfamilienhäuser in Fällanden wurde 2006 entsprechend angepasst.

Die Baurechte werden im Auftrag des ewz durch die Liegenschaftenverwaltung betreut; diese führte auch die Verhandlungen über die vorliegend beantragte Veräusserung.

Bei einer Verzinsung des Kaufpreises von 2,2 Millionen Franken mit 2,25 Prozent (aktueller Referenzzinssatz) resultieren für das Land Finanzierungskosten von insgesamt Fr. 49 500.– pro Jahr. Nach Abzug des wegfallenden Baurechtszinses, ergeben sich für die BG Brunnenhof nach dem Landerwerb Mehrkosten in Höhe von Fr. 18 867.– pro Jahr. Diese Mehrkosten sind gemäss Kostenmietprinzip auf die Wohnungen und die Parkplätze umzulegen. Bei den Wohnungen resultiert ein Mehrkostenanteil von Fr. 15 668.– und damit eine Erhöhung der Nettomietzinse um rund 5,8 Prozent. Dies wirkt sich im Detail wie folgt aus:

Wohnungstyp	Anzahl	Ø Fläche m <sup>2</sup>	Ø Nettomiete Fr./Mt.	Erhöhung Fr./Mt.	Ø Nettomiete neu Fr./Mt.
2-Zi-Wohnung	5	48	640	37	677
3-Zi-Wohnung	7	66/69	795	46	841
4-Zi-Wohnung	14	89	960	56	1016

Die Umlage des Mehrkostenanteils betreffend Miteigentumsparzelle (UN-Garage) in der Höhe von Fr. 3199.– führt bei den 14 Parkplätzen der BG Brunnenhof zu einer Erhöhung von rund Fr. 19.– pro Platz und Monat.

##### c) Buchgewinn

Die in der Rechnung des ewz geführten Grundstücke, welche ursprünglich einen Anlagewert von Fr. 110 096.30 auswiesen, sind heute vollständig abgeschrieben. Bei einem Verkaufserlös von 2,2 Millionen Franken verbleibt nach Abzug der Verkaufskosten und Grundstücksgewinnsteuern ein Buchgewinn von rund 2,1 Millionen Franken.

Grundsätzlich sind Liegenschaften, die nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt werden, zum Restbuchwert vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu übertragen (§ 139 Gemeindegesetz, § 15 Abs. 4 Finanzhaushaltsgesetz, FHG). Diente das Objekt jedoch einem gebührenfinanzierten und gegenüber dem allgemeinen Haushalt rechnermässig abgegrenzten Gemeindebetrieb (Verursacherfinanzierung gemäss § 8 FHG), sind

diesem zumindest die von den Gebührenzahlenden finanzierten Abschreibungen zurückzuerstatten. Wie in ähnlichen Fällen wurde mit dem ewz in Aussicht genommen, den Buchgewinn je hälftig dem Elektrizitätswerk und der Stadtkasse gutzuschreiben.

## 5. Kaufvertrag

Am 12. März 2012 beurkundeten die Parteien einen Kaufvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich, Künzlistrasse 54, 8057 Zürich, das 3939 m<sup>2</sup> messende Grundstück Kat.-Nr. 1737 am unterer Rain 2/4 und Langärstrasse 2 sowie  $\frac{2}{3}$  Miteigentum am 1252 m<sup>2</sup> grossen Nachbargrundstück Kat.-Nr. 1739 an der Maurstrasse 36a in der Gemeinde Fällanden/ZH.
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 2 200 000.– und ist am Tag der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Der Besitzesantritt erfolgt an dem der Eigentumsübertragung folgenden Monatsersten.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und der Generalversammlung der BG Brunnenhof zu erfolgen. (Die Generalversammlung der BG Brunnenhof hat den Vertrag am 5. Juni 2012 einstimmig genehmigt.)
- Die Käuferin übernimmt die Vertragsobjekte wie besichtigt im heutigen tatsächlichen und rechtlichen Zustand. Seitens der Verkäuferin wird jede Gewährspflicht für Rechts- und Sachmängel an den Vertragsobjekten wegbedungen. Die Kaufobjekte befinden sich weder im kantonalen Altlastenverdachtsflächenkataster noch im Kataster der belasteten Standorte. Aufgrund der bisherigen Nutzung ist nicht auf eine Verschmutzung zu schliessen. Sollte wider Erwarten gleichwohl eine Belastung der Grundstücke bestehen, so übernimmt die Stadt dafür keine Haftung.
- Die Notariats- und Grundbuchgebühren bezahlen die Parteien gemeinsam je zur Hälfte. Die Grundstückgewinnsteuer ist von der Stadt zu bezahlen.
- Bezüglich des Miteigentumsgrundstücks ( $\frac{2}{3}$  Miteigentum an Kat.-Nr. 1739) besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht zugunsten der Gemeinde Fällanden als Miteigentümerin von  $\frac{1}{3}$  (Art. 682 Abs. 1 ZGB). Weiter besteht zugunsten der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Fällanden ein Vorkaufsrecht, die zusammen mit der BG Brunnenhof im Miteigentum das Baurecht auf Kat.-Nr. 1739 besitzt. Mit dem Abschluss des vorstehenden Kaufvertrags ist der Vorkaufsfall zugunsten der Gemeinde Fällanden und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Fällanden eingetreten. Die Verkäuferin ist aufgrund von Art. 681a ZGB verpflichtet, die Vorkaufsberechtigten über den Abschluss und den Inhalt des Kaufvertrags in Kenntnis zu setzen. Sie wird die Vorkaufsberechtigten unverzüglich mit eingeschriebenem Brief über den Vorkaufsfall informieren (die Vorkaufsberechtigten wurden sowohl mündlich wie schriftlich über den Vertragsabschluss informiert; sie haben schriftlich zuhanden des Grundbuchamts auf die Ausübung der Vorkaufsrechte verzichtet).
- Aufgrund der bestehenden Baurechtsverträge (2) und der entsprechenden Heimfallregelung sowie der geltenden Vorschriften des Reglements über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (STRB 1743 vom 19. November 2003 mit Änderung vom 21. Dezember 2005 STRB 1821) hat die BG Brunnenhof für die Überbauungen auf den Kaufobjekten jährlich eine Einlage in den Heimfallfonds vorzunehmen. Der Bestand dieses so genannten Heimfallkontos betrug am 31. Dezember 2011 Fr. 934 100.–. Bei Auflösung und Löschung der Baurechte im Grundbuch ist der gesamte Betrag dieses Kontos auf das Amortisationskonto und den Erneuerungsfonds umzubuchen, wobei das Amortisationskonto mindestens eine Höhe

aufzuweisen hat, wie die ordentliche Abschreibung gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Wohnbauträger gewesen wäre (d. h. mindestens ½ Prozent Amortisation ab 11. Jahr, ohne Land).

- Die Parteien stellen fest, dass die Stadt Zürich am Genossenschaftskapital der BG Brunnenhof beteiligt ist und die Statuten den Anforderungen der Stadt Zürich für gemeinnützige Bauträger entsprechend formuliert sind. Sie enthalten insbesondere einen so genannten Antispekulationsartikel, Verkauf nur unter sichernden Auflagen, Grundsatz der Kostenmiete, Verweis auf die Subventionsbedingungen von Bund, Kanton und Gemeinden sowie Rechnungslegung nach dem Reglement der Stadt Zürich für gemeinnützige Wohnbauträger. Die BG Brunnenhof verpflichtet sich zusätzlich mit diesem Vertrag, alle Wohnungen der Überbauung Unterer Rain/Langärstrasse gemäss ihren Statuten dauernd als gemeinnützige Wohnungen zu erhalten und zu vermieten. Die Mietzinse sind weiterhin der Kontrolle der Stadt (Finanzdepartement) unterworfen. Auch das erwähnte städtische Reglement über das Rechnungswesen ist weiterhin anzuwenden.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Vertrag vom 12. März 2012 mit der Baugenossenschaft Brunnenhof Zürich mit Sitz in Zürich über den Verkauf des 3939 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. 1737, unterer Rain 2/4 und Langärstrasse 2, und von  $\frac{2}{3}$  Miteigentum am 1252 m<sup>2</sup> grossen Nachbargrundstück Kat.-Nr. 1739 an der Maurstrasse 36a, Gemeinde Fällanden, zum Kaufpreis von Fr. 2 200 000.–, wird genehmigt.**
- 2. Vom Buchgewinn von voraussichtlich rund Fr. 2 100 000.– wird die eine Hälfte der Rechnung des Elektrizitätswerks und die andere Hälfte der Stadtkasse gutgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**