

## Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

21. August 2013

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SKFD berät zurzeit über den Antrag des Stadtrats (Weisung vom 6. März 2013, GR Nr. 2013/59), das mit einem Baurecht bis Ende 2027 belastete Land in Fällanden an die Bauberechtigte, die Baugenossenschaft Brunnenhof (BGB), zu verkaufen. Die BGB erstellte 1967 auf dem Land eine Wohnüberbauung mit 26 Wohnungen. Als Kaufpreis wurde ein Wert von rund Fr. 461.– pro Quadratmeter oder für die total 4773 m<sup>2</sup> ein Betrag von Fr. 2 200 000.– vereinbart. Ermittelt wurde dieser Wert von der städtischen Schätzungskommission als Fortführungswert der bestehenden Siedlung.

Das Areal verfügt über Ausnutzungsreserven von rund 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die bei einer eventuellen Neuüberbauung konsumiert werden könnte. Die Schätzungskommission bewertete das Land bei dieser Variante (ebenfalls für Mietwohnungen) auf Fr. 700.– pro Quadratmeter oder total Fr. 3 341 000.–. In der SKFD zeichnet sich nun eine mehrheitsfähige Ergänzung des Kaufvertrags ab, wonach die BGB bei einer zurzeit nicht zur Diskussion stehenden Realisierung eines Ersatzneubaus eine Nachzahlung leisten muss.

Die Liegenschaftenverwaltung hat inzwischen mit der BGB Gespräche geführt und in der Folge wurde der von der SKFD gewünschte Nachtrag zum Kaufvertrag von der Käuferin akzeptiert. Die Unterzeichnung auf dem zuständigen Notariat ist pendent. Der Stadtrat ist nun mit der nachstehenden Ergänzung des Dispositivs einverstanden:

### Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Vertrag vom 12. März 2012 samt dem Nachtrag vom xxxx betreffend Entschädigungspflicht bei späterer Mehrausnutzung mit der Baugenossenschaft Brunnenhof .....**
- 2. unverändert**

### Der Nachtrag zum Kaufvertrag hat folgenden Wortlaut:

*Der im Kaufvertrag vom 12. März 2012 vereinbarte Kaufpreis für insgesamt 4773 m<sup>2</sup> Land von Fr. 2 200 000.– bzw. Fr. 461.– pro Quadratmeter beruht auf einer Bewertung, welche von einem Fortbestand der aktuell bestehenden Wohnüberbauung mit Mietwohnungen ausgeht.*

*Den Parteien ist bekannt, dass die aktuelle Bauordnung der Gemeinde Fällanden bei einer Neuüberbauung der Verkaufsobjekte theoretisch eine höhere Ausnutzung als diejenige, welche von der heutigen Überbauung konsumiert ist, zulässt. Die Parteien beziffern diese Ausnutzungsreserve auf rund 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche (= vermietbare Fläche).*

*Ob diese Mehrausnutzung bei einer Neuüberbauung auch tatsächlich konsumiert werden kann, bleibt offen. Den Parteien ist in diesem Zusammenhang insbesondere der im Grundbuch bei den Verkaufsobjekten angemerkte Ausnutzungsrevers der Politischen Gemeinde Fällanden bekannt.*

*Den aktuellen Wert des verkauften Lands von insgesamt 4773 m<sup>2</sup> bei einer Neuüberbauung mit vollständig konsumierter Ausnutzung beziffern die Parteien aufgrund einer Bewertung auf Fr. 700.– pro Quadratmeter bzw. total gerundet auf Fr. 3 340 000.–.*

*Falls die Käuferin in den folgenden 25 Jahren (ab dem grundbuchlichen Vollzug gerechnet) auf den Verkaufsobjekten einen Ersatzneubau realisiert, und dabei eine höhere Ausnutzung als die bestehende konsumiert, hat sie die Verkäuferin wie folgt zu entschädigen:*

*Wenn die Mehrnutzfläche (= vermietbare Fläche) 900 m<sup>2</sup> (plus/minus eine Toleranz von 5 Prozent) beträgt, hat die BGB die Differenz zwischen dem aktuellen Verkaufspreis von Fr. 2 200 000.– bzw. Fr. 461.– pro Quadratmeter und dem ob genannten Wert von Fr. 700.– pro Quadratmeter bzw. total gerundet Fr. 3 340 000.– der Stadt Zürich nachzuzahlen. Der Wert von Fr. 700.– pro Quadratmeter bzw. total gerundet auf Fr. 3 340 000.– versteht sich dabei per Stichtag des grundbuchlichen Vollzugs. In der Folge ist dieser Wert bei einer Anwendung dieser Vereinbarung zu 50 Prozent an die Teuerung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.*

*Beispiel: Die BGB erstellt in 20 Jahren nach dem grundbuchlichen Vollzug einen Ersatzneubau und konsumiert die mögliche Mehrausnützung. In diesen 20 Jahren betrug die Teuerung 30 Prozent. Der massgebende Landwert für die Ermittlung der Differenz beträgt somit Fr. 805.– (Fr. 700.– plus 15 Prozent). Die an die Stadt Zürich zu leistende Entschädigung beträgt somit Fr. 344.– pro Quadratmeter (Differenz zwischen Fr. 461.– und Fr. 805.–) oder total gerundet Fr. 1 642 000.–.*

*Wenn bei einer Neuüberbauung aus baurechtlichen oder andern Gründen nur ein Teil der genannten Mehrausnützung von 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche (= vermietbare Fläche, plus/minus 5 Prozent) konsumiert werden kann, wird die Differenznachzahlung anteilmässig reduziert.*

*Beispiel: Die BGB erstellt in 15 Jahren nach dem grundbuchlichen Vollzug einen Ersatzneubau und konsumiert eine Mehrausnützung (= vermietbare Fläche) von 500 m<sup>2</sup>, d. h. 55,6 Prozent der theoretisch möglichen Mehrausnützung von 900 m<sup>2</sup> (s. oben). In diesen 15 Jahren betrug die Teuerung*

*20 Prozent. Der massgebende Landwert für die Ermittlung der Differenz beträgt somit Fr. 770.– (Fr. 700.– plus 10 Prozent). Von der Entschädigung von Fr. 309.– pro Quadratmeter (Differenz zwischen Fr. 461.– und Fr. 770.–) muss die Belastete der Stadt Zürich einen Anteil von 55,6 Prozent entrichten, d. h. gerundet Fr. 172.– pro Quadratmeter bzw. total gerundet Fr. 821 000.–.*

*Wenn bei einer Neuüberbauung mehr als die genannte Mehrausnützung von 900 m<sup>2</sup> Nutzfläche (= vermietbare Fläche, plus/minus 5 Prozent) konsumiert werden kann, wird die Differenznachzahlung anteilmässig erhöht.*

*Die Entschädigung ist vor dem Baubeginn auf ein von der Stadt Zürich zu bezeichnendes Konto zu überweisen.*

*Zur Sicherung dieser Entschädigungspflicht vereinbaren die Parteien nachstehende Baubeschränkung, die als Personaldienstbarkeit zugunsten der Verkäuferin befristet auf 25 Jahre im Grundbuch zulasten der beiden Verkaufsobjekte einzutragen ist. Nach der Leistung einer Entschädigung ist die Baubeschränkung umgehend zu löschen.*

*Baubeschränkung, befristet bis ..... (25 Jahre ab grundbuchlichem Vollzug des Kaufvertrags)  
Zugunsten Stadt Zürich (Finanzdepartement)*

*Zulasten Verkaufsobjekte*

*Eine Neuüberbauung der belasteten Grundstücke bedarf der Zustimmung der Stadt Zürich*

*Die Kosten des Notariats und Grundbuchamts für diese Nachtragsvereinbarung trägt die Stadt Zürich*

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**