

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 10. Juli 2019

Liegenschaften Stadt Zürich, Verkauf der Liegenschaft Hägi in Mettmenstetten-Rossau, Genehmigung des Kaufvertrags, Bewilligung eines Einnahmeverzichts infolge Schenkung

1. Zweck der Vorlage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Genehmigung des Kaufvertrags über den Verkauf der 2414 m² grossen Liegenschaft Hägi mit 5673 m² angrenzendem Landwirtschaftsland in Mettmenstetten-Rossau an die heute darin eingemietete Familie zum Preis von Fr. 1 150 000.– unter gleichzeitiger Vormerkung eines limitierten Vorkaufsrechts im Grundbuch zugunsten der Stadt für die Dauer von 20 Jahren. Gleichzeitig ist ein Einnahmeverzicht infolge Schenkung zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Im Rahmen der Ausgliederung des Werk- und Wohnhauses zur Weid (WWW) aus der Stadtverwaltung nahm der Gemeinderat davon Kenntnis, dass die Liegenschaft Hägi nach Ausschreibung verkauft werden soll (GR Nr. 2012/385).

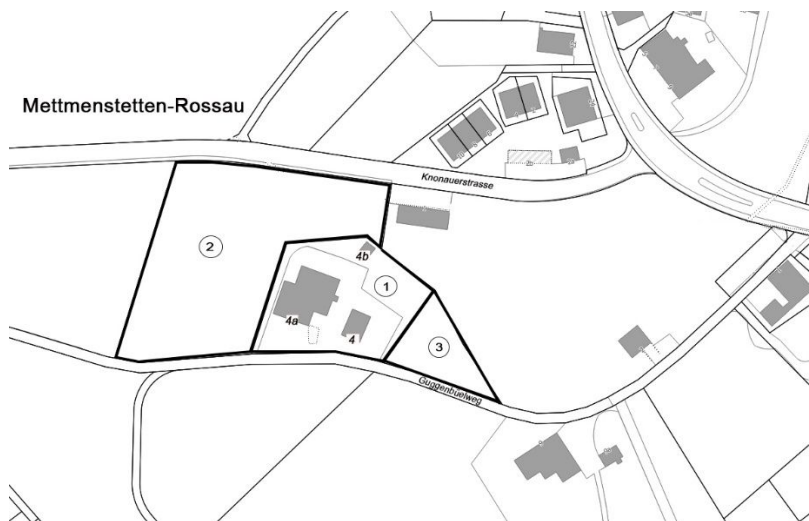
Nachdem die Stadt die Liegenschaft öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben hatte, beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat im Frühling 2018 die Genehmigung des Kaufvertrags über den Verkauf der 2414 m² grossen Liegenschaft Hägi, mit 5673 m² angrenzendem Landwirtschaftsland in Mettmenstetten-Rossau, an die meistbietende Partei – eine Familie mit drei schulpflichtigen Kindern – zum Preis von Fr. 1 410 000.–. Neben dem gebotenen Kaufpreis wurde beim Zuschlagsentscheid mitberücksichtigt, dass die Familie die Liegenschaft längerfristig als Familienwohnung mit fünf Personen genutzt hätte. Zudem hielt die ausgewählte Käuferschaft bereits damals Ponys, Lamas, Alpakas, Hühner und Hasen und bot damit Gewähr für eine bestimmungsgemässe Nutzung von Scheune und Landwirtschaftsparzellen. Die damalige wie heutige Mieterschaft, Frau Elvira Weber und Herr Peter Chiesa, bewarb sich ebenfalls um die Übernahme der Liegenschaft und gab ein Kaufangebot in der Höhe von Fr. 1 150 000.– ab. Aufgrund des höheren Angebots der Familie sowie der oben genannten Gründe ging der Zuschlag nicht an die bisherige Mieterschaft.

Mit Beschluss vom 26. September 2018 wies der Gemeinderat den Antrag des Stadtrats zurück und beauftragte diesen, dem Gemeinderat eine neue Weisung vorzulegen, die der heute eingemieteten Familie Weber/Chiesa den Kauf der Liegenschaft zu jenem Preis ermöglichen solle, den sie im Rahmen der Ausschreibung geboten hatte. Der Verkauf sei mit der Auflage zu verbinden, dass während 20 Jahren bei einem Verkauf kein höherer Preis als Fr. 1 150 000.– verlangt werden könne. Zudem sei der Stadt während dieser Zeit ein Vorkaufsrecht einzuräumen (GRB 407 vom 26. September 2018, GR Nr. 2018/153).

3. Verkaufsobjekt

Die Liegenschaft Hägi in Mettmenstetten-Rossau umfasst das 2414 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 4273 mit Wohnhaus, Scheune sowie ehemaligem Waschhäuschen. Zum Verkaufsobjekt gehören zudem die angrenzenden Landwirtschaftsparzellen Kat.-Nrn. 4272 und 4274 mit einer Fläche von 5673 m².

Das in der Landwirtschaftszone liegende Ensemble liegt leicht abgerückt südwestlich der Strassensiedlung Rossau an einer schwach ausgebildeten Geländeterrasse am Nordhang des Guggenbüel in Mettmenstetten.



- ① Kat.-Nr. 4273 mit Wohnhaus, Guggenbuelweg 4, Scheune, Guggenbuelweg 4a und Waschküchen, Guggenbuelweg 4b, mit 2414 m² Grundstücksfläche
- ② Kat.-Nr. 4272 mit 4903 m² Grundstücksfläche
- ③ Kat.-Nr. 4274 mit 770 m² Grundstücksfläche

Das zweigeschossige Wohnhaus Guggenbuelweg 4 wurde 1842 vom Zimmermann Johannes Hägi erbaut. Die Architektur ist einfach und funktional, der Ausbaustandard bescheiden und die Geschosshöhen mit nur 2,10 m relativ niedrig. Das Untergeschoss wird als Keller und für die Haustechnik genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Bad und zwei Zimmer. Das Obergeschoss weist vier Zimmer auf. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, bietet jedoch aufgrund der ausreichenden Geschosshöhe das Potenzial dazu. Das Wohnhaus befindet sich in einem gebrauchstauglichen Zustand; mittelfristig wäre eine Instandsetzung mit Anpassungen zur Erreichung eines zeitgemässen Standards anzustreben. Die 1884 erbaute Scheune war auf die Bedürfnisse einer Gras- und Milchwirtschaft ausgerichtet. Die Scheune besteht aus einer bretterverschalteten Ständerkonstruktion. Die Anbauten auf der West- und Südseite der Scheune stammen aus den Jahren 1902 und 1921. Die letzte Instandsetzung erfolgte 1992. Das Gebäude befindet sich in einem mittelmässigen baulichen Zustand. Das ehemalige Waschküchen, ebenfalls im Jahr 1884 errichtet, befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und ist derzeit ungenutzt.

Die Gebäude umfassen folgende Nutzflächen:

Objekt	Geschoss	Nutzfläche (m ²)	Bemerkungen
Wohnhaus	UG	63	Keller, Haustechnik
	EG	71	Küche, Bad, Wohnbereich
	1. OG	72	vier Zimmer
	DG	59	Estrich (Ausbaupotenzial)
	<i>Total</i>	<i>265</i>	
Scheune	EG	448	Stall, Lager
	OG	351	Lager, ehem. Heuraum
	<i>Total</i>	<i>799</i>	
Waschküchen		25	

Denkmalschutz

Das Wohnhaus ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung und stellt gemäss § 204 Planungs- und Baugesetz (LS 700.1) ein Schutzobjekt dar, bei dem im Rahmen der Selbstbindung das Äussere zu erhalten ist. Die Scheune wurde

mit Schutzverfügung vom 17. Mai 1988 formell unter Schutz gestellt und ist somit denkmalgeschützt. Gemäss Vorentscheid vom 7. Oktober 2014 der Gemeinde Mettmenstetten-Rossau müssen das Wohnhaus und die Scheune als Einheit erhalten bleiben.

Bäuerliches Bodenrecht

Gleichzeitig mit der Überführung des WWW in eine privatrechtliche Stiftung wurde das Grundstück Kat.-Nr. 4273 vom Amt für Landschaft und Natur (ALN) vom Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) freigestellt. Für die Landwirtschaftsparzelle Kat.-Nr. 4272, die aufgrund ihrer Grösse von 4903 m² dem BGBB unterstellt ist, stellte das ALN die Bewilligung der Realteilung in Aussicht. Im Rahmen des beabsichtigten Verkaufs bewilligte das ALN schliesslich die Realteilung mit Verfügung vom 12. März 2018.

Die ebenfalls angrenzende Parzelle Kat.-Nr. 4274 ist aufgrund ihrer geringen Fläche von 770 m² nicht dem BGBB unterstellt.

Die Grundstücke sind bereits vor Ausgliederung des WWW aus der Stadtverwaltung nicht mehr durch das landwirtschaftliche Gewerbe des WWW genutzt und bewirtschaftet worden. Das Wohnhaus und der Stall wurden vermietet. Die Landwirtschaftsparzellen eigneten sich wegen der trennenden Kantonsstrasse sowie der Distanz zum Rindviehstall nicht als Weide und wegen deren geringen Grösse sowie der Topografie auch nicht als Ackerfläche.

4. Kaufvertrag

Der zwischen den Parteien endverhandelte Kaufvertrag (Version vom 28. Juni 2019) enthält folgende wesentlichen Vertragsbestimmungen:

- Die Stadt verkauft an Elvira Weber und Peter Chiesa die folgenden in Mettmenstetten-Rossau gelegenen Liegenschaften:
 - Parzelle Kat.-Nr. 4273 mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 143, Scheune Vers.-Nr. 144 und Waschhaus Vers.-Nr. 145, im Ausmass von total 2414 m² zum Kaufpreis von Fr. 1 108 600.–;
 - Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 000.–;
 - Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 6400.–.
- Der Kaufpreis beträgt total Fr. 1 150 000.–.
- Vereinbarung, dass die Erwerber die Liegenschaft während 20 Jahren nicht zu einem höheren Kaufpreis verkaufen dürfen mit entsprechendem Gewinnanspruch zugunsten der Stadt Zürich.
- Limitiertes Vorkaufsrecht an den Grundstücken Mettmenstetten-Rossau Kat.-Nrn. 4273, 4272 und 4274 für total Fr. 1 150 000.– bzw. bei Ausübung nur bezüglich einzelner Teile Fr. 1 108 600.– für Kat.-Nr. 4273, Fr. 35 000.– für Kat.-Nr. 4272 und Fr. 6400.– für Kat.-Nr. 4274, zugunsten Stadt Zürich, öffentlich-rechtliche Körperschaft, Vormerkungsdauer: 20 Jahre ab Grundbucheintrag.
- Die Scheune, Guggenbüelweg 4a, ist denkmalgeschützt. Das Wohnhaus, Guggenbüelweg 4, ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten.
- Der Besitzesantritt durch die Käuferschaft mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
- Die Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel wird wegbedungen.

- Die bisherigen Mietverhältnisse mit der erwerbenden Partei werden mit der Eigentumsübertragung aufgelöst.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferin bezahlt.

5. Verkauf unter Verkehrswert, Einnahmeverzicht aufgrund Schenkung

Der Verkauf der Liegenschaft Hägi und des dazu gehörenden Umlands an die heutige Mieterschaft erfolgt zu einem Preis, der Fr. 260 000.– unter dem Verkehrswert liegt (vgl. beurkundeter Kaufpreis von Fr. 1 410 000.–, GR Nr. 2018/153).

Das Gemeindeamt hat mit Schreiben vom 21. November 2018 auf entsprechende Anfrage der Stadt festgehalten, dass gemäss § 133 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) Vermögenswerte zum Verkehrswert an Dritte zu veräussern sind. Der Wert könne aber tiefer angesetzt werden, sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliege (§ 133 Abs. 2 Satz 2 GG). Weiter liess sich das Gemeindeamt dahingehend vernehmen, dass ausgehend davon, dass die Veräusserung der Liegenschaft Hägi grundsätzlich zum Verkehrswert erfolgen müsste, ein Verkauf zu einem tieferen Preis folglich eine gemischte Schenkung darstelle. Als Verkehrswert gelte der im konkreten Fall erzielbare Höchstwert, weshalb der auf der Schenkung beruhende Einnahmeausfall vorliegend einen Betrag von Fr. 260 000.– umfasse.

Das Gemeindeamt hält in seiner Antwort abschliessend fest, dass es das städtische Parlament ist, das im politischen Prozess darüber zu beschliessen hat, ob im vorliegenden Fall ein öffentliches Interesse am Verkauf unter dem Verkehrswert besteht, welches das öffentliche Interesse am Verkauf zum Verkehrswert überwiegt. Das Gemeindeamt selber sieht beim vorliegenden Geschäft unter Verkehrswert im Licht der besonderen Gesichtspunkte – die Liegenschaft wird der Spekulation entzogen, die Stadt erhält ein Vorkaufsrecht, und der bisherigen Bewohnerschaft bleibt die Kündigung erspart – keine offensichtliche Verletzung von § 133 Abs. 2 GG.

Ein Verkauf unter Verkehrswert kann im vorliegenden Fall grundsätzlich als zulässig beurteilt werden. Falls der Gemeinderat definitiv die private Käuferschaft mit dem tieferen Angebot bevorzugen will, ist jedoch gleichzeitig ein entsprechender Einnahmeverzicht infolge der Schenkung zu bewilligen (vgl. auch Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich. Ein Handbuch für die Praxis, Zürich/St. Gallen 2009, Rz. 788).

6. Vermögensübertragung, Buchgewinn, Zuständigkeit

Die zur Liegenschaft Hägi gehörenden Grundstücke sind dem Verwaltungsvermögen zugeteilt. Gemäss § 121 GG umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Aus diesen Definitionen folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, zu entwidmen und ins Finanzvermögen zu übertragen ist. Die Entwidmung und Übertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen ist – gestützt auf § 133 Abs. 1 GG – zum aktuellen Restbuchwert vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Entwidmung und Übertragung der Verkaufsobjekte ins Finanzvermögen auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung. Gestützt auf die Generalklausel Art. 49 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Stadtrat für die Entwidmung und Übertragung ins Finanzvermögen zuständig.

Der Buchwert der Verkaufsobjekte beträgt Fr. 0.–. Nach Abzug der Transaktionskosten resultiert aus diesem Verkauf ein Buchgewinn von voraussichtlich rund Fr. 1 100 000.– zugunsten der Stadtkasse.

Der Verkehrswert der Verkaufsobjekte beträgt 1,41 Millionen Franken, weshalb nach Art. 41 lit. m GO der Gemeinderat für das Verkaufsgeschäft zuständig ist. Für die Genehmigung des Einnahmeverzichts infolge Schenkung im Betrag von Fr. 260 000.– ist gemäss Art. 41 lit. d GO ebenfalls der Gemeinderat zuständig. Die beiden Bewilligungen (Kauf und Schenkung) bilden eine Einheit, weshalb darüber gesamthaft abzustimmen ist.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Abschluss eines Kaufvertrags mit Elvira Weber und Peter Chiesa über die nachfolgenden Liegenschaften in Mettmenstetten-Rossau,

- **Parzelle Kat.-Nr. 4273 mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 143, Scheune Vers.-Nr. 144 und Waschhaus Vers.-Nr. 145, im Ausmass von total 2414 m² zum Kaufpreis von Fr. 1 108 600.–;**
- **Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 000.–;**
- **Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 6400.–,**

bei gleichzeitiger Vormerkung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Stadt Zürich im Grundbuch für die Dauer von 20 Jahren zu einem limitierten Vorkaufspreis von Fr. 1 150 000.–,

und der Einnahmeverzicht von Fr. 260 000.– infolge Schenkung werden bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti