

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 19. Dezember 2018

Liegenschaftenverwaltung, Erwerb der Grundstücke In Böden 169, Wehntalerstrasse 518–522 und In Böden, Quartier Affoltern, Vertragsgenehmigung, Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, die drei Liegenschaften Kat.-Nrn. AF4327 (In Böden 169), AF4328 (Wehntalerstrasse 518–522) und AF4041 (In Böden) mit vier Mehrfamilienhäusern im Zentrum des Quartiers Affoltern, für insgesamt 37 Millionen Franken käuflich zu erwerben. Der grössere Teil der Liegenschaften ist nicht überbautes Bauland, die vier Mehrfamilienhäuser umfassen insgesamt 44 Wohnungen.

Der Kauf fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Wird der beurkundete Kaufvertrag vom 19. November 2018 nicht bis 31. Juli 2019 vollzogen, kann die Verkäuferschaft die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags verlangen.

Der Erwerb erfolgt ins Finanzvermögen in den Buchungskreis 2021.

2. Ausgangslage

Die drei Liegenschaften Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169, Kat.-Nr. 4328, Wehntalerstrasse 518–522 sowie Kat.-Nr. AF4041, In Böden, befinden sich im Eigentum der Erbengemeinschaft Walter Bader.

Mit dem Erwerb kann der städtische Grundbesitz ideal arrondiert und ein wesentlicher Beitrag an die Umsetzung der Zentrumsplanung Affoltern geleistet werden. Ausserdem steht der Erwerb im Einklang mit dem von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikel, da gemäss Art. 2^{quater} i. V. m. Art. 123 der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen angehoben werden soll.

3. Kaufobjekte und Kaufpreise

Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169, Quartier Affoltern

Das Grundstück Kat.-Nr. AF4327 misst 5834 m² und liegt in Wohnzone W4 sowie zu einem kleinen Teil (249 m²) in der Wohnzone W3 mit 75 bzw. 66 Prozent Wohnanteil. Das Grundstück ist mit dem Wohnhaus In Böden 169 überbaut, das vollständig vermietet ist. In den 6 Geschossen befinden sich insgesamt 16 Wohnungen (15 × 4,5 Zimmer / 1 × 5,5 Zimmer Attika) und im Untergeschoss ist im Gewerberaum ein Coiffeurgeschäft eingemietet. Das Gebäude befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand. Eine grössere, rund 3700 m² grosse Fläche der Parzelle ist nicht überbaut.

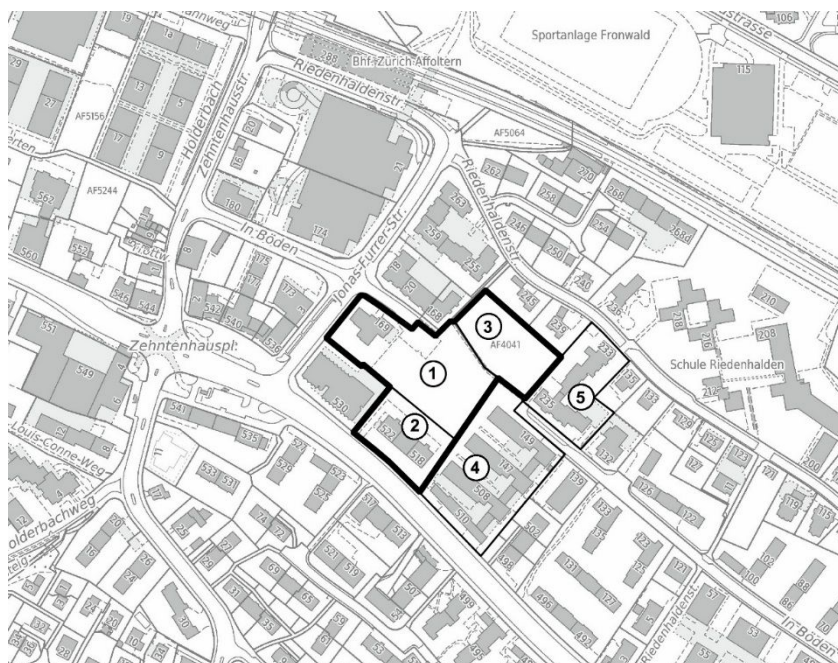
Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522, Quartier Affoltern

Das Grundstück Kat.-Nr. AF4328 misst 2674 m² und liegt in der Wohnzone W4 mit 75 Prozent Wohnanteil. Auf dem Grundstück befinden sich die drei Wohnhäuser Wehntalerstrasse 518, 520 und 522, die vollständig vermietet sind. In den jeweils 5 Geschossen befinden sich insgesamt 28 Wohnungen (16 × 3,5 Zimmer / 8 × 2,5 Zimmer). Die Gebäude befinden sich in einem mässig unterhaltenen, stark abgenützten Zustand.

Kat.-Nr. AF4041, In Böden, Quartier Affoltern

Das unüberbaute Grundstück Kat.-Nr. AF4041 misst 2807 m² und liegt in der Wohnzone W3 mit 66 Prozent Wohnanteil.

Die Kaufobjekte grenzen unmittelbar an das städtische Grundstück Kat.-Nr. AF4558, In Böden 147/149 und Wehntalerstrasse 508/510 (Baurecht zugunsten der Baugenossenschaft Waidmatt bis 2055) sowie an das Grundstück Kat.-Nr. AF4409 der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (Alterssiedlung Riedenhalden).



- 1 Kaufobjekt Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169
- 2 Kaufobjekt Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522
- 3 Kaufobjekt Kat.-Nr. AF4041, In Böden
- 4 Grundstück Kat.-Nr. AF4558 (Eigentum Stadt, Baurecht zugunsten Baugenossenschaft Waidmatt)
- 5 Grundstück Kat.-Nr. AF4409, Alterssiedlung Riedenhalden SAW

Die städtische Schätzungskommission schätzte die Marktwerte der drei Liegenschaften wie folgt (GV-Nr. 48/2018):

	Fr.
Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169	18 100 000
Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522	6 820 000
Kat.-Nr. AF4041, In Böden	8 250 000
Total	33 170 000

Im Zuge der Verhandlungen einigten sich die Stadt und die Verkäuferschaft auf einen Kaufpreis von insgesamt 37 Millionen Franken, welcher sich wie folgt auf die einzelnen Liegenschaften aufteilt:

	Fr.
Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169	20 189 930
Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522	7 607 475
Kat.-Nr. AF4041, In Böden	9 202 595
Total	37 000 000

4. Kaufinteresse und vorgesehene Nutzung

Ein Erwerb der Liegenschaften ist seitens der Stadt aus folgenden Gründen von grossem Interesse: Mit dem Erwerb der Liegenschaften kann der Bestand an städtischen Mietwohnungen erhöht werden und es besteht ein erhebliches Verdichtungspotenzial. Der Erwerb steht deshalb im Einklang mit dem von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikel, da gemäss Art. 2^{quater} i. V. m. Art. 123 der Gemeindeordnung (GO) der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen angehoben werden soll.

Ausserdem sind die drei Liegenschaften für die Umsetzung der Zentrumsentwicklung Affoltern von zentraler Wichtigkeit, zumal im Bereich von Kat.-Nr. AF4041 insbesondere der öffentliche «Jonas-Furrer-Park» realisiert werden soll. Da die Kaufobjekte unmittelbar an das städtische Grundstück Kat.-Nr. AF4558 angrenzen, kann der städtische Grundbesitz überdies ideal arrondiert werden.

5. Kaufvertrag

Der am 19. November 2018 öffentlich beurkundete Kaufvertrag enthält nachstehende, wesentliche Vertragsbestimmungen:

- Die Erben des Walter Bader verkaufen der Stadt Zürich die Grundstücke Kat.-Nr. AF4327, in Böden 169, Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522 sowie Kat.-Nr. AF4041, In Böden, im Quartier Affoltern, zum Preis von 37 Millionen Franken.
- Der Besitzeserwerb durch die Stadt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben. Die Grundstücke werden von der Stadt im bekannten, gegenwärtigen Zustand übernommen.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts Oerlikon-Zürich bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
- Die vom Steueramt der Stadt Zürich provisorisch berechnete Grundstückgewinnsteuer von Fr. 4 036 701.– wird von der Stadt, unter Abrechnung am Kaufpreis, sichergestellt.
- Die bestehenden, der Stadt bekannten Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Stadt über.
- Der Kaufvertrag wird unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich abgeschlossen. Sollte diese Bedingung nicht bis am 31. Juli 2019 erfüllt sein, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags verlangen.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Aufgrund von Art. 41 lit. m GO ist der Gemeinderat für die Genehmigung dieses Kaufvertrags zuständig.

Der Erwerb der Kaufobjekte erfolgt ins Finanzvermögen (Buchungskreis 2021, Liegenschaften Stadt Zürich, Teilportfolio Landreserven), wobei die Ausgaben wie folgt in der Investitionsrechnung zu aktivieren sind:

		Fr.
Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169	Investitionen in Gebäude	8 623 120
	Investitionen in Grundstücke	11 566 810
Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522	Investitionen in Gebäude	7 607 475
Kat.-Nr. AF4041, In Böden	Investitionen in Grundstücke	9 202 595
Total		37 000 000

Weder im Budget 2018 noch bisher im Budget 2019 beantragt ist der erforderliche Budgetkredit über 37 Millionen Franken für den Erwerb der Kaufobjekte. Es muss deshalb ein Nachtragskredit für das Jahr 2019 um 37 Millionen Franken beantragt werden.

7. Termin

Wird der beurkundete Kaufvertrag vom 19. November 2018 nicht bis am 31. Juli 2019 vollzogen, kann die Verkäuferschaft die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags verlangen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der am 19. November 2018 beurkundete Kaufvertrag mit der Erbengemeinschaft Walter Bader über den Erwerb der Grundstücke Kat.-Nr. AF4327, In Böden 169, Kat.-Nr. AF4328, Wehntalerstrasse 518–522 sowie Kat.-Nr. AF4041, In Böden, zum Kaufpreis von insgesamt 37 Millionen Franken wird genehmigt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Für den Kauf der Grundstücke gemäss Ziffer 1 ins Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung werden im Budget 2019 folgende Nachtragskredite bewilligt:**

Konto (2021), 591016, In Böden 169, Wehntalerstrasse 518–522, In Böden, Erwerb:

- Konto (2021) 7040 00 000 (Investitionen in Gebäude); Fr. 16 230 595.–**
- Konto (2021) 7000 00 000 (Investitionen in Grundstücke) Fr. 20 769 405.–**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti