

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 26. November 2014

Liegenschaftenverwaltung, Tauschvertrag mit der Spross-Immobilien AG betreffend Übernahme der Wohnliegenschaft Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19, Quartier Hirslanden, und Abgabe von Bauland an der Emil-Klöti-/Kürbergstrasse, Quartier Höngg, Vertragsgenehmigung

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, die neben einem Werkhof gelegene Wohnliegenschaft Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19, im Quartier Hirslanden von der Spross-Immobilien AG tauschweise zu erwerben; im Gegenzug tritt sie eine für gemeinnützige Wohnungen nicht geeignete städtische Baulandparzelle an der Emil-Klöti-/Kürbergstrasse ab.

Weil der Wert der von der Stadt zu übernehmenden Liegenschaft höher ist, leistet die Stadt Zürich eine Aufzahlung von Fr. 620 000.–.

2. Ausgangslage

Die Spross-Immobilien AG ist Eigentümerin des 1384 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. HI1859 in der Wohnzone W3 (Wohnanteil 90 Prozent) mit den Gebäuden Jupitersteig 6/8 und Sonnenbergstrasse 13/19, Quartier Hirslanden. Die Liegenschaft umfasst 19 Wohneinheiten, acht Einstellplätze sowie Nebenräume und grenzt an die zwei insgesamt 1485 m² umfassenden, ebenfalls in der Wohnzone W3 (Wohnanteil 66 Prozent) liegenden städtischen Grundstücke Kat.-Nrn. HI4420 und HI3649 mit dem ERZ Entsorgung + Recycling Zürich-Werkhof Bergstrasse 155.

Die Gebäude der Spross-Immobilien AG befinden sich in einem renovationsbedürftigen Zustand. Die Spross-Immobilien AG hatte die Liegenschaft im Hinblick auf ein Ersatzneubau bzw. ein umfassendes Renovationsprojekt erworben. Die bestehenden Mietverhältnisse waren bereits von der Voreigentümerschaft per Ende September 2013 gekündigt worden.

Weil auch das auf den städtischen Nachbargrundstücken stehende Werkhof-Betriebsgebäude mit Erstellungsjahr 1936 den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, kontaktierte die Stadt die Spross-Immobilien AG mit der Anfrage, ob eine gemeinsame Projektentwicklung denkbar sei. Das Resultat der in der Folge gemeinsam vorgenommenen Studie zeigte, dass die Parzellen bei einer Zusammenlegung baurechtlich erheblich besser ausnutzbar sind, als wenn sie einzeln mit den bestehenden Grenzen überbaut werden. Weiter zeigte die Studie auf, dass sich bei einer Zusammenlegung der bestehende Werkhof in ein Untergeschoss verlegen lässt, wodurch die betrieblichen Immissionen verringert und damit die Wohnqualität deutlich verbessert würden.

Die Spross-Immobilien AG sistierte daraufhin das geplante Renovationsprojekt und zeigte sich bereit, ihre Liegenschaft gegen Realersatz mit der Stadt abzutauschen. Weil die bestehenden Mietverträge bei der Liegenschaft der Spross-Immobilien AG bereits rechtsgültig gekündigt waren, entschied sie sich auf Anraten der Stadt, das Wohnhaus per 1. Oktober 2013 an die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) zwischenzuvermieten.

Die Parteien einigten sich in der Folge in längeren Verhandlungen auf nachfolgenden Tausch.

3. Tauschinteresse Stadt

Der ERZ Entsorgung + Recycling Zürich-Werkhof Bergstrasse 155 ist ideal gelegen. Er stammt aus dem Jahr 1936 und steht auf den beiden städtischen Parzellen Kat.-Nrn. HI4420

und HI3649. Die insgesamt 1485 m² grosse Fläche befindet sich in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 66 Prozent. Der Werkhof entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufgrund des bestehenden Wohnanteils ist ein den aktuellen Erfordernissen genügender Ersatzneubau auf den beiden städtischen Parzellen alleine nicht möglich. Die Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort verlief ohne Erfolg.

Durch die Übernahme der Liegenschaft Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19 von der Spross-Immobilien AG gelangt die Stadt in den Besitz eines insgesamt 2869 m² grossen arrondierten Areals. Dies ermöglicht der Stadt, in einem Untergeschoss des arrondierten Areals einen den heutigen Anforderungen genügenden Werkhof anzuordnen und darüber rund 40 Wohnungen zu erstellen. Des Weiteren entfallen durch die Arrondierung komplexe Vereinbarungen über nachbarrechtliche Regelungen bei künftigen Projektentwicklungen, und zudem spricht für eine Übernahme der Liegenschaft, dass das Quartier Hirslanden in Bezug auf das Angebot an gemeinnützigem Wohnraum unterversorgt ist.

Die Übernahme der Liegenschaft steht denn auch im Einklang mit dem von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikel. Gemäss dem neuen Art. 2^{quater} der Gemeindeordnung soll der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Trägern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen angehoben werden. Über die Zielerreichung hat der Stadtrat dem Gemeinderat alle vier Jahre Bericht zu erstatten.

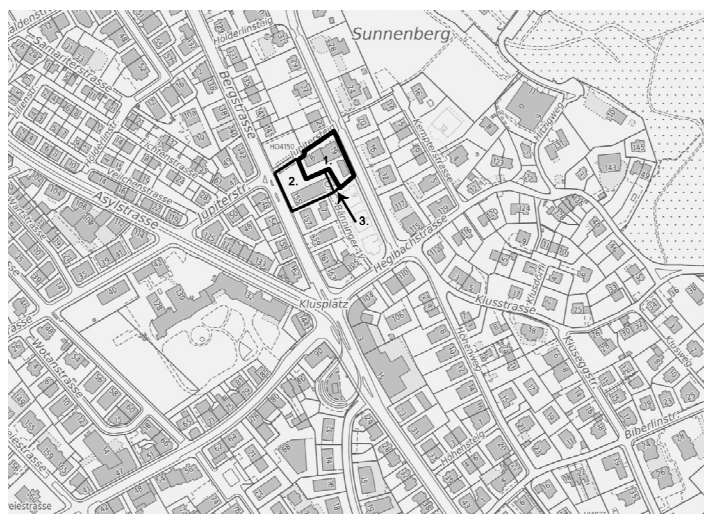
Wann die Stadt das arrondierte Gelände ganz oder teilweise neu überbaut, ist im Moment noch offen. Das Wohngebäude befindet sich zwar in einem renovationsbedürftigen Zustand, kann aber problemlos noch einige Zeit weiter genutzt werden.

Die städtische Baulandparzelle Kat.-Nr. HG7196 wiederum eignet sich als Tauschobjekt, weil das Grundstück aufgrund seiner Grösse und Hanglage für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht geeignet ist. Zudem verpflichtet sich die Spross-Immobilien AG, auf dem Tauschobjekt während mindestens zehn Jahren nur Mietwohnungen anzubieten.

4. Tauschobjekte

Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19 (Spross-Immobilien AG)

Das Grundstück Kat.-Nr. HI1859 misst 1384 m² und befindet sich in der Wohnzone W3 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 Prozent.



1. Tauschobjekt Kat.-Nr. HI1859, Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19
2. Städtische Parzelle Kat.-Nr. HI4420
3. Städtische Parzelle Kat.-Nr. HI3649

Auf dem Tauschobjekt Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19 befinden sich zwei winkelförmig zusammengebaute Mehrfamilienhäuser mit drei separaten Eingängen. Das freistehende Gebäude Sonnenbergstrasse 13 mit Saal, Nebenräumen und Garagen sowie der Gebäudeteil Sonnenbergstrasse 19 wurden im Jahr 1909 erstellt. Mit dem Totalumbau des Gebäudes Sonnenbergstrasse 19 im Jahr 1960 kam der zweite Gebäudeteil Jupitersteig 6/8 hinzu. Die gesamte Liegenschaft ist renovationsbedürftig, präsentiert sich aber grundsätzlich in einem gut unterhaltenen Zustand. In ein paar Jahren ist jedoch eine gesamthafte Instandsetzung mit Komfortsteigerung nötig. Der Fassadenputz müsste erneuert werden und vor allem sind die Elektro- und Sanitär-Installationen, Bäder und Küchen, aus dem Jahr 1960 stammend, entsprechend veraltet.

Im Gebäude Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19 befinden sich über vier Geschosse (einschliesslich Dachgeschoss) verteilt:

Was	Anzahl	Nutzfläche m ²	Gebäude
Einzelzimmer	8	258	Sonnenbergstrasse 19 / Jupitersteig 8
2-Zimmer-Wohnungen	3	121	Sonnenbergstrasse 19 / Jupitersteig 8
3-Zimmer-Wohnungen	4	284	Sonnenbergstrasse 19
4-Zimmer-Wohnung	1	68	Sonnenbergstrasse 19
5-Zimmer-Wohnung	1	106	Jupitersteig 8
6-Zimmer-Wohnung	1	122	Sonnenbergstrasse 19
6,5-Zimmer-Wohnung	1	174	Jupitersteig 6
Total	19	1133	
Gewerberaum	1	80	Sonnenbergstrasse 13
Garagen	8	–	Sonnenbergstrasse 13 / Jupitersteig 6/8

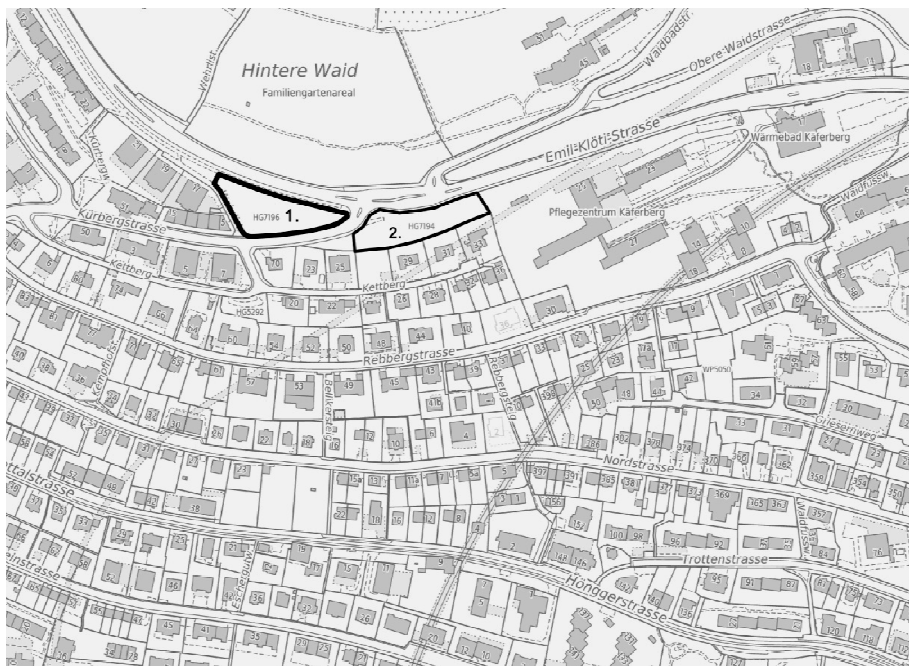
Der über die ganze Liegenschaft bestehende bis 30. September 2016 befristete Mietvertrag mit der AOZ wird von der Stadt Zürich übernommen. Die jährlichen Mietzinseinnahmen betragen bis zum Ablauf der befristeten Mietvertragsdauer pauschal für die gesamte Liegenschaft Fr. 264 120.–; bezogen auf die Nutzfläche ergibt sich so ein m²-Ansatz von rund Fr. 217.– pro Jahr. Der kostendeckende jährliche Netto-Mietzins der Stadt beträgt rund Fr. 300 000.– bzw. Fr. 247.–/m² Nutzfläche. Dieser basiert auf einer Verzinsung der Anlagekosten (Kaufpreis) zum aktuellen Referenzzinssatz von 2 Prozent und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent auf dem Gebäudeversicherungswert.

Die Übernahme der Liegenschaft Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19 soll ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2022, Einzelwohnliegenschaften) erfolgen.

Nach der befristeten Zwischenvermietung an die AOZ und dem Einzug von rund 80 Personen in die Liegenschaft Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19 reichten die Gemeinderäte Marc Bourgeois und Severin Pflüger am 22. Januar 2014 eine dringliche schriftliche Anfrage ein betreffend die Einquartierung der Flüchtlinge, die Information der Anwohnerschaft sowie Kriterien für die Zuteilung auf die Stadtquartiere (GR Nr. 2014/23). Der Stadtrat hielt in seiner Antwort vom 5. März 2014 fest, dass die Stadt beabsichtigt, die Liegenschaft zwecks Arrondierung zu erwerben.

Emil-Klöti-/Kürbergstrasse (Stadt Zürich)

Das städtische Grundstück Kat.-Nr. HG7196 misst 2872 m² und befindet sich in der Wohnzone W2 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 Prozent. Das Grundstück ist unbebaut, aber erschlossen.



1. Tauschobjekt Kat.-Nr. HG7196, Emil Klöti-/Kürbergstrasse
2. Städtische Baulandreserve Kat.-Nr. HG7194, künftig dienstbarkeitsberechtigte Liegenschaft

Beim Tauschobjekt handelt es sich um eine Baulandreserve im Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung (Rechnungskreis 2026). Eine Machbarkeitsstudie vom April 2005 des Amtes für Hochbauten (AHB) sowie die erarbeiteten Grundlagen für die Marktwertschätzung der städtischen Schätzungskommission vom 18. April 2013 zeigen auf, dass bei einer Überbauung des Grundstücks mit hohen Neubaukosten zu rechnen ist. Die Topografie des Grundstücks erfordert eine Baugrubensicherung sowie Stützmauern in der Umgebung. Des Weiteren wird die Baustelleninstallation durch die engen Platzverhältnisse erschwert. Da sich auf dem Grundstück zudem nur rund 21 bis 23 Wohnungen bzw. total rund 2166 bis 2343 m² Nutzfläche realisieren lassen, ist das Grundstück für den gemeinnützigen Wohnungsbau nicht geeignet.

5. Altlasten

Es besteht für keines der beiden Grundstücke ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS).

Gemäss Ergebnis des durch die Stadt Zürich beauftragten Gebäudescreenings der Firma Ecosens vom 11. September 2014 liegen die Kosten für die Entfernung und Entsorgung der identifizierten asbesthaltigen Materialien durch eine von der SUVA anerkannte Firma bei etwa Fr. 14 000.– bis Fr. 16 000.–. Da es sich dabei um ein für Gebäude wie dieses zu erwartendes Ausmass an Belastungen handelt, trägt diese Kosten die Stadt Zürich. Sollten beim städtischen Grundstück an der Emil-Klöti-/Kürbergstrasse ebenfalls belastungsbedingte Kosten anfallen, trägt diese die Spross-Immobilien AG.

6. Tauschwerte

Die Stadt Zürich übernimmt von der Spross-Immobilien AG die Wohnliegenschaft Kat.-Nr. HI1859 mit 1384 m² Grundstücksfläche und den Gebäuden Vers.-Nrn. 761 und 1433, Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19, Quartier Hirslanden, zum Preis von Fr. 6 510 000.– und gibt der Spross-Immobilien AG im Austausch dafür das 2872 m² messende Baulandgrundstück Kat.-Nr. HG7196, Emil Klöti-/Kürbergstrasse, Quartier Höngg, zum Preis von Fr. 5 890 000.– ab. Die Wertdifferenz wird mittels Tauschaufzahlung von

Fr. 620 000.– durch die Stadt Zürich an die Spross-Immobilien AG abgegolten. Diese Summe wurde durch die städtische Schätzungskommission ermittelt.

7. Einräumung Nutzungsbeschränkung (nur Mietwohnungen)

Im Tauschvertrag ist vereinbart, dass die Spross-Immobilien AG bzw. eine allfällige Rechtsnachfolgerin die zu erstellenden Wohnungen für mindestens zehn Jahre ab Bezugsbereitschaft vermietet und diese nicht zu Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum) umwandelt und veräussert.

Diese Vereinbarung ist einem allfälligen Rechtsnachfolger mit der ausdrücklichen Weiterüberbindungspflicht mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall zu überbinden.

8. Einräumung eines ausschliesslichen Benutzungsrechts für 19 Parkplätze zugunsten der benachbarten städtischen Baulandparzelle Kat.-Nr. HG7194

Direkt gegenüber vom städtischen Tauschobjekt Kat.-Nr. HG7196 liegt die ebenfalls der Stadt gehörende Baulandparzelle Kat.-Nr. HG7194. Zwei beim Amt für Hochbauten in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudien vom April 2005 und vom Januar 2014 belegen, dass es im Falle einer Überbauung der bei der Stadt Zürich verbleibenden Parzelle Kat.-Nr. HG7194 aufgrund der Topografie nur unter hohen Zusatzkosten möglich ist, eine Unterniveaugarage zu erstellen und zu erschliessen, und dass eine oberirdische Anordnung der Parkplätze nicht möglich ist.

Damit die Stadt bei einer Überbauung oder Veräusserung der bei ihr verbleibenden Baulandparzelle nicht Parkplätze zu sehr hohen Kosten (geschätzt über 50 Prozent teurer als durchschnittliche Kosten für Tiefgaragenparkplätze) erstellen muss, haben die Parteien nachfolgende Lösung vereinbart: Die gemäss den vorliegenden Studien voraussichtlich notwendige Anzahl von 18 Einstellplätzen und einem Besucherinnen- und Besucherparkplatz wird mittels Einkauf in die durch die Spross-Immobilien AG noch zu erstellende Tiefgarage sichergestellt.

Gemäss Bewertung der Schätzungskommission wurde der Einkaufspreis pro Einstell- bzw. Besucherinnen- und Besucherparkplatz auf Fr. 45 000.– geschätzt. Die Parteien haben sich deshalb für den Einkauf der 18 Einstellplätze in der noch zu erstellenden Tiefgarage und den einen Besucherinnen- und Besucherparkplatz in der noch zu erstellenden Tiefgarage der Spross-Immobilien AG oder im Freien zugunsten der städtischen Parzelle Kat.-Nr. HG7194 auf einen Einkaufspreis von pauschal Fr. 855 000.– geeinigt.

Das Recht an diesen zukünftigen Parkplätzen wird mit der Eintragung eines ausschliesslichen Benutzungsrechts zugunsten des Grundstücks Kat.-Nr. HG7194 sichergestellt. Mit dem Vollzug des Tauschvertrags wird deshalb folgende Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Zürich im Grundbuch eingetragen:

«Ausschliessliches Benutzungsrecht an 18 Parkplätzen in der Tiefgarage sowie an einem Besucherinnen- und Besucherparkplatz in der Tiefgarage oder im Freien, samt entsprechendem Zugangs- und Zufahrtsrecht, übertragbar, mit Nebenleistungspflicht»

zugunsten Kat.-Nr. HG7194 (Stadt Zürich)

zulasten Kat.-Nr. HG7196 (künftig Spross-Immobilien AG).

Die Stadt Zürich beteiligt sich anteilmässig an den Unterhalts- und Erneuerungskosten.

Beim für die Einräumung dieses Nutzungsrechts zu bezahlenden Einkaufspreis handelt es sich um eine Vorinvestition im Hinblick auf die spätere Überbauung der städtischen Liegenschaft Kat.-Nr. HG7194.

9. Termine

Aufgrund einer Vorgabe der Tauschpartei bzw. aus terminlichen Gründen ist im Vertrag vereinbart, dass die Genehmigung des Gemeinderats bis 31. März 2015 vorliegen muss. Falls diese Frist nicht eingehalten werden kann, fällt der vorliegende Tauschvertrag ohne Weiteres dahin. Vorbehalten bleibt die Verlängerung dieser Frist im Einvernehmen beider Parteien.

Verfügt die Spross-Immobilien AG zudem bis am 31. März 2016 nicht über eine Baubewilligung, die nicht mit für die Spross-Immobilien AG unzumutbaren Bedingungen und/oder Auflagen verbunden ist, kann die Spross-Immobilien AG innert zwei Monaten (gerechnet ab 1. April 2016) durch schriftliche Mitteilung an die Stadt Zürich erklären, dass der vorliegende Tauschvertrag aufgehoben ist («Auflösungserklärung»). Diesfalls sind beide Parteien von ihren vertraglichen Pflichten – unter Vorbehalt der Abgeltung der Projektierungskosten – befreit und sie tragen die bis dahin bei ihr entstandenen Kosten selber, je unter Verzicht auf die Geltendmachung von Schadenersatz. Vorbehalten bleibt eine einvernehmliche Verlängerung der Frist für die Abgabe der Auflösungserklärung.

Zur Feststellung bei Uneinigkeit der Parteien, ob eine Unzumutbarkeit gegeben ist, ernennen die Parteien innert 30 Tagen je eine Fachperson, die anschliessend gemeinsam eine dritte unabhängige Fachperson bestimmen («Schiedsklausel»).

Gibt die Spross-Immobilien AG die Auflösungserklärung ab, verpflichtet sich die Stadt Zürich, der Spross-Immobilien AG Zug um Zug gegen Aushändigung des im Auftrag der Spross-Immobilien AG erarbeiteten Bauprojekts die Hälfte der bis dann aufgelaufenen und im Einzelnen ausgewiesenen Projektierungskosten bis maximal jedoch Fr. 250 000.– zu ersetzen. Da es sich bei der Baulandreserve an der Emil-Klöti-/Kürbergstrasse um ein nicht einfach zu überbauendes Grundstück handelt, ist davon auszugehen, dass die erarbeitenden Unterlagen weiterverwendet werden könnten.

10. Tauschvertrag

Der am 26. September 2014 öffentlich beurkundete Tauschvertrag weist folgende wesentliche Bestimmungen auf:

- Der Besitzantritt durch die Stadt bzw. die Spross-Immobilien AG mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr findet mit der Eigentumsübertragung statt. Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständige Instanz der Stadt Zürich und nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung der Spross-Immobilien AG für das Baulandgrundstück Kat.-Nr. HG7196.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird gegenseitig wegbedungen. Die Grundstücke werden vom jeweiligen Erwerbenden im heutigen Zustand übernommen. Vorbehalten bleiben arglistig verschwiegene Mängel.
- Es besteht für keines der beiden Grundstücke ein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte (KbS).

Lässt eine der Parteien das von ihr zu erwerbende Grundstück bzw. Teile davon auf allfällig vorhandene Belastungen hin untersuchen, trägt die jeweils auftragsgebende Partei die Kosten für diese Untersuchung.

Fallen wider Erwarten Sanierungskosten an, trägt jede Partei die Altlastensanierungskosten für das erworbene Grundstück selber.

- Gemäss provisorischer Einschätzung des Steueramts der Stadt Zürich fällt mangels Gewinn keine Grundstückgewinnsteuer aus diesem Tauschgeschäft an. Deshalb wird

auf eine Sicherstellung einer allfällig von der Spross-Immobilien AG zu bezahlenden Grundstückgewinnsteuer verzichtet.

- Das bezüglich Kat.-Nr. HI1859 bestehende Mietverhältnis mit der AOZ wird von der Stadt übernommen.
- Der Spross-Immobilien AG ist der aktuelle Erschliessungsstand der Liegenschaft Kat.-Nr. HG7196 bekannt. Allfällige künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der neuen Eigentümerin.
- Die Tauschobjekte werden pfandrechtsfrei übertragen.
- Die Gebühren des Notariats und Grundbuchamts bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
- Obligatorische Vereinbarung einer Nutzungs- bzw. Verkaufsbeschränkung für zehn Jahre ab Bezugsbereitschaft der Wohnungen zugunsten der Stadt Zürich, zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. HG7196, künftig im Eigentum der Spross-Immobilien AG, mit Weiterüberbindungspflicht und Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall.
- Mit dem Vollzug dieses Tauschvertrags im Grundbuch verbunden ist die Begründung und Eintragung folgender Dienstbarkeit mit der Stadt Zürich als Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. HG7194 und der Spross-Immobilien AG als künftige Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. HG7196:
«Ausschliessliches Benutzungsrecht an 18 Parkplätzen in der noch zu erstellenden Tiefgarage sowie an einem Besucherinnen- und Besucherparkplatz, übertragbar, samt entsprechendem Zugangs- und Zufahrtsrecht, zugunsten Kat.-Nr. HG7194 (Stadt Zürich), zulasten Kat.-Nr. HG7196 (neu Spross-Immobilien AG)». Die Kosten für Unterhalt und Erneuerung werden von der Stadt Zürich anteilmässig getragen.
- Falls dieses Tauschgeschäft nicht zustande kommt, verpflichtet sich die Stadt Zürich, der Spross-Immobilien AG die Hälfte der bis dahin aufgelaufenen und im Einzelnen ausgewiesenen Projektierungskosten bis maximal Fr. 250 000.– Zug um Zug gegen Aushändigung des im Auftrag der Spross-Immobilien AG erarbeiteten Bauprojekts zu ersetzen.

11. Verbuchung

Der aktuelle Buchwert der im Finanzvermögen bilanzierten Liegenschaft Kat.-Nr. HG7196 beträgt Fr. 1 997 476.–. Nach Abzug dieses Buchwerts und der Verkaufs-/Kaufkosten von Fr. 20 400.– vom vereinbarten Kaufpreis der Liegenschaft Kat.-Nr. HG7196 von Fr. 5 890 000.– resultiert aus diesem Tauschgeschäft ein Buchgewinn von Fr. 3 872 124.– zugunsten der Stadtkasse.

Die Übernahme der Liegenschaft Jupitersteig 6/8, Sonnenbergstrasse 13/19 erfolgt zum Kaufpreis von Fr. 6 510 000.– ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2022, Einzelwohnliegenschaften).

Bei der von der Stadt Zürich zu bezahlenden Entschädigung für die Einräumung des ausschliesslichen Benutzungsrechts an den 18 Parkplätzen in der noch zu erstellenden Tiefgarage sowie an einem Besucherinnen- und Besucherparkplatz über Fr. 855 000.– handelt es sich um eine Vorinvestition im Zusammenhang mit der späteren Überbauung der städtischen Liegenschaft Kat.-Nr. HG7194. Der Betrag ist bei den Baulandreserven (Rechnungskreis 2026) dem Konto (2026) 1023 0000, Grundeigentum Baulandreserven zu belasten und auf der begünstigten Liegenschaft zu aktivieren.

12. Zuständigkeit

Die zwischen den Parteien vereinbarten Kaufpreise betragen Fr. 6 510 000.– für die Liegenschaft Kat.-Nr. HI1859 im Eigentum der Spross-Immobilien AG und Fr. 5 890 000.– für die Liegenschaft Kat.-Nr. HG7196 im Eigentum der Stadt. Aufgrund von Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS-Nr. 101.100) ist der Gemeinderat für die Genehmigung dieses Tauschgeschäfts (Erwerb ins Finanzvermögen) zuständig.

Die Entschädigung für die Einräumung des ausschliesslichen Benutzungsrechts an den 18 Parkplätzen in der noch zu erstellenden Tiefgarage sowie an einem Besucherinnen- und Besucherparkplatz in der noch zu erstellenden Tiefgarage oder im Freien beträgt Fr. 855 000.–. Aufgrund der Einheit der Materie fallen die Genehmigung der Einräumung dieses Rechts sowie die Tötigung dieser Vorinvestition ebenfalls in die Kompetenz des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Tauschvertrag vom 26. September 2014 mit der Spross-Immobilien AG über die Übernahme des 1384 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. HI1859 mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 761 und 1433, Jupitersteig 6, 8/Sonnenbergstrasse 13, 19, Quartier Hirslanden, bzw. die Abgabe des 2872 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. HG7196 an der Emil-Klöti-/Kürbergstrasse, Quartier Höngg, mit einer Tauschzahlung von Fr. 620 000.– zugunsten der Spross-Immobilien AG sowie die Einräumung der Dienstbarkeit über die 18 Einstellplätze und einen Besucherinnen- und Besucherparkplatz zugunsten Kat.-Nr. HG7194 (Stadt Zürich) und zulasten Kat.-Nr. HG7196 gegen eine Entschädigungszahlung (Vorinvestition) von Fr. 855 000.– durch die Stadt Zürich an die Spross-Immobilien AG, ferner enthaltend die Verpflichtung der Spross-Immobilien AG, die Wohnungen auf dem erworbenen Tauschobjekt für mindestens zehn Jahre ab Bezug nur als Mietwohnungen zu nutzen, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti