

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 10. Juli 2019

Liegenschaften Stadt Zürich, Tauschvertrag mit der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG betreffend Übernahme der Wohn- und Gewerbeliegenschaft Rümliangstrasse 85–91, Zürich-Seebach, und Abgabe von zwei Liegenschaften in Wettswil a. A., Vertragsgenehmigungen, Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, die neben einer städtischen Baulandreserve gelegene Wohn- und Gewerbeliegenschaft Rümliangstrasse 85–91, in Zürich-Seebach, von der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG (nachfolgend GEWOBAG) tauschweise zu übernehmen.

Im Gegenzug gibt die Stadt der GEWOBAG in Wettswil a. A. ein Baulandgrundstück sowie ein Grundstück mit zwei Gebäuden zwecks Realisierung von Alterswohnungen ab.

Die von der Abgabe betroffenen Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ). Aus dem Tausch resultiert eine Tauschzahlung von 3,68 Millionen Franken zugunsten der Stadt.

2. Ausgangslage

Im Juli 2015 erwarb die GEWOBAG die 4814 m² grosse Liegenschaft Kat.-Nr. SE5699, Rümliangstrasse 85–91, in Zürich-Seebach. Diese befindet sich in der Wohnzone W3 mit einem minimalen Wohnanteil von 66 Prozent und umfasst ein Wohn- und Gewerbegebäude, das sich in einem gebrauchstauglichen Zustand befindet, aber einen grösseren Unterhaltsstau aufweist. Die vorherige Grundeigentümerin Okey AG, produzierte seit dem Erwerb der Liegenschaft im Jahr 1946 (Ausbau von 1948–1953) am Standort Seebach hochpräzise Klein- und Grossteile sowie Komponenten aus Metall u. a. in den Bereichen Medizinaltechnik, Raumfahrt, Schiffsmotoren, Kompressoren, Antriebswellen, Zahnräder und vielem mehr. Infolge des Zusammenschlusses der bisherigen drei Standorte in Winterthur-Wülflingen benötigte die Okey AG die Liegenschaft nicht mehr und veräusserte sie an die GEWOBAG. Die Liegenschaft grenzt unmittelbar an die 2358 m² grosse, städtische Baulandparzelle Kat.-Nr. SE6408. Durch eine Arrondierung mit der städtischen Baulandparzelle kann die Stadt mittels einer gemeinsamen Überbauung vom Arealbonus profitieren, da die Mindestgrösse für eine Arealüberbauung erreicht wird.

Die Stadt ist in Wettswil a. A. Eigentümerin der beiden Grundstücke Kat.-Nr. 3678, Poststrasse 1, sowie Kat.-Nr. 2996, Im Weierächer. Das Grundstück Kat.-Nr. 3678, mit dem Wohnhaus Poststrasse 1 sowie einer Scheune liegt in der Kernzone und misst 3071 m². Das unüberbaute Grundstück Kat.-Nr. 2996 liegt ebenfalls in der Kernzone und misst 6981 m². Die GEWOBAG interessiert sich schon seit längerer Zeit für die beiden Grundstücke und möchte dort insgesamt 64 zeitgemässe Alterswohnungen (einschliesslich Begegnungszonen wie z. B. einem Café) realisieren. Das Projekt erfolgt unter Miteinbezug der politischen Gemeinde Wettswil a. A., die sehr am Bau von Alterswohnungen interessiert ist. Als weitere Gegenleistung stellt die GEWOBAG der Stadt zuhanden des Sozialdepartements 23 ihrer Wohnungen auf Stadtgebiet zur Verfügung. Zudem verpflichtet sich die GEWOBAG bei der Bewirtschaftung des Neubauprojekts in Wettswil a. A. bezüglich der Wohnungsbelegung die Grundsätze und Bestimmungen der Stadt für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzuhalten und das Bauvorhaben im Minergie-P-Eco-Standard zu erstellen, wobei diese Auflagen keine Auswirkungen auf die ermittelten Tauschwerte haben.

3. Tauschobjekte der Stadt

Kat.-Nr. 3678, Poststrasse 1, Wettswil a. A.

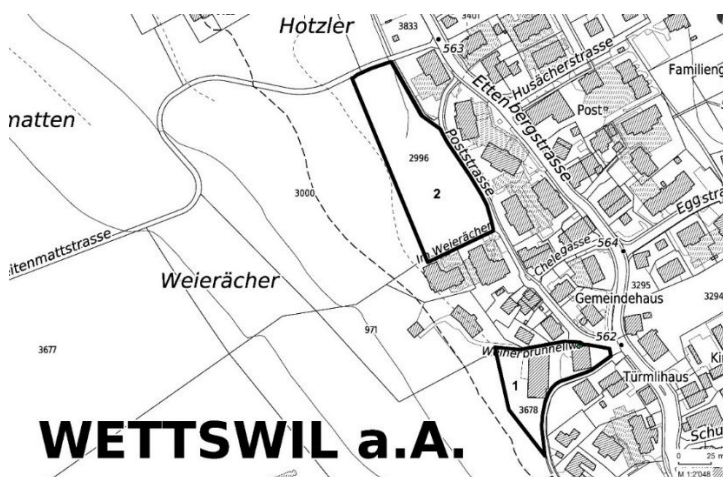
Das Tauschobjekt Kat.-Nr. 3678 in Wettswil a. A. misst 3071 m² und liegt in der Kernzone mit erhaltenswerten Gebäuden (bei einem Umbau und Ersatz von Gebäuden sind die bestehenden Gebäudeprofile und das Erscheinungsbild zu erhalten). Auf dem Grundstück befinden sich das Wohnhaus Poststrasse 1 sowie eine Scheune. Das zweigeschossige Wohnhaus besteht aus zwei zusammengelegten Wohneinheiten und ist teilweise unterkellert. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut und wird kalt genutzt. Die meisten Bauteile haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Der Gebäudestandard ist sehr tief (keine Zentralheizung, kleine Bäder, schlechte bis keine Wärmedämmung). Die grossvolumige Scheune mit gemauertem Werkstatteil und Stall wird nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Derzeit sind Scheune, Wohnhaus und Umschwung mittels eines bis am 30. Mai 2020 befristeten Mietvertrags und eines Gebrauchsleihevertrags abgegeben. Das Tauschobjekt ist dem Finanzvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven, zugeteilt. Gemäss Bewertung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 8/2017) beträgt der Verkehrswert bei Realisierung von Mietwohnungen Fr. 2 630 000.–.

Kat.-Nr. 2996, Im Weierächer, Wettswil a. A.

Das langgezogene und gegen Westen leicht abfallende Grundstück misst 6981 m² und liegt in der Kernzone K. In dieser Zone sind Wohnungen sowie mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen zulässig. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Die Ausnutzung beträgt bei Neubauten 55 Prozent. Es sind maximal zwei Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse und ein Untergeschoss möglich. Das Grundstück gilt als erschlossen und ist nicht überbaut.

Aktuell besteht bezüglich des Grundstücks eine unentgeltliche Gebrauchsleihe für eine landwirtschaftliche Nutzung. Das Tauschobjekt ist dem Finanzvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven, zugeteilt. Gemäss Bewertung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 9/2017) beträgt der Verkehrswert bei Realisierung von Mietwohnungen Fr. 11 100 000.–.



- 1 Tauschobjekt Kat.-Nr. 3678, Poststrasse 1
- 2 Tauschobjekt Kat.-Nr. 2996, Im Weierächer

4. Tauschobjekt der GEWOBAG

Kat.-Nr. SE5699, Rümlangstrasse 85–91, Zürich-Seebach

Das 4814 m² messende Grundstück Kat.-Nr. SE5699, Zürich-Seebach, liegt in der Wohnzone W3 mit einem Mindest-Wohnanteil von 66 Prozent. Es ist der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.

Das Grundstück ist mit dem Wohn- und Gewerbehaus Rümlangstrasse 85–91 überbaut. Über mehrere Geschosse verteilt befinden sich in zwei Trakten verschiedene Produktions-, Werkstatt- und Lagerräume. Darüber sind auf dem Dach zwei Attikawohnungen angeordnet. Im Gewerbetrakt befindet sich zudem noch eine kleine Stüdiowohnung.

An den Gewerbetrakt ist zusätzlich ein Bürotrakt mit Garagen angebaut. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein kleines Lager. Die Gewerberäume sind teilweise sehr hoch und flexibel nutzbar, teilweise können sie getrennt werden, sodass sie an verschiedene Nutzerinnen und Nutzer vermietet werden können. Die meisten Räume haben grosse Fensterfronten und sind gut belichtet. Die Gewerbebauten sind im Allgemeinen in einem guten Zustand und können weiterhin genutzt werden. Der Unterhalt wurde auf ein Minimum beschränkt. Die Lifanlagen sind teilweise altershalber ausser Betrieb genommen worden. Die Wohnungen befinden sich in einem mässigen Zustand, der Ausbau und die Fenster sind veraltet und der Lift zu den Wohnungen ist ausser Betrieb.

Gemäss Bewertung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 10/2017) beträgt der Verkehrswert bei Realisierung von Mietwohnungen (ohne Arealbonus) Fr. 10 050 000.–. Aufgrund der Wertdifferenz der Tauschobjekte in Wettswil a. A. und Zürich-Seebach hat die GEWOBAG der Stadt eine Tauschzahlung von Fr. 3 680 000.– zu entrichten.



1 Tauschobjekt Kat.-Nr. SE5699, Rümlangstrasse 85–91
2 Grundstück Kat.-Nr. SE6408 (bereits im Eigentum Stadt)

Das Wohn- und Gewerbehaus ist aktuell wie folgt vermietet (Stand: April 2018):

Objekt	Mieterschaft	Befristung Miete bis	Netto Jahresmiete (Fr.)
Wohnung 1	Leerstand		–
Wohnung 2	Privatperson		38 676.00
Wohnung 3	Privatperson		27 696.00
Garage 1	Okey AG	30. Juni 2020	600.00
Garage 2	Okey AG	30. Juni 2020	600.00
Garage 3	Privatperson		1 804.80
Garage 4	Privatperson		1 804.80
Garage 5	Okey AG	30. Juni 2020	1 804.80
Garage 6	Okey AG	30. Juni 2020	1 804.80
Parkplatz 2	Leerstand		–
Parkplatz 3	Leerstand		–
Parkplatz 4	Leerstand		–
Werkstatt / Lager, EG	Okey AG	30. Juni 2020	104 214.00
Werkstatt / Lager, 1. OG	Leerstand		–
Total			179 005.20

Das Grundstück Kat.-Nr. SE5699 grenzt unmittelbar an die städtische Baulandparzelle Kat.-Nr. SE6408. Durch eine Arrondierung mit dem städtischen Grundstück wird die Mindestgrösse für eine Arealüberbauung erreicht, womit die Stadt vom Arealbonus profitieren kann. Gemäss einer Studie der Darlington Meier Architekten AG, Zürich, vom 17. Oktober 2013, liessen sich im Rahmen einer solchen Arealüberbauung auf dem Tauschobjekt Kat.-Nr. SE5699 total 4343 m² Bruttogeschossfläche bzw. 46 Wohnungen realisieren. Ohne Arrondierung bzw. den Arealbonus bietet das Tauschobjekt Potenzial für den Bau von 2844 m² Bruttogeschossfläche, was 39 Wohnungen entspricht.

5. Vertragspartnerin

Die GEWOBAG wurde 1943 durch die Zürcher Mitglieder der Gewerkschaft SMUV gegründet. Sie verfügt in der Stadt Zürich und in sechs Agglomerationsgemeinden insgesamt über 2000 gemeinnützig bewirtschaftete Wohnungen. In der Stadt Zürich ist die GEWOBAG zudem Baurechtsnehmerin zweier städtischer Grundstücke an der Riedhofstrasse 354–374 (Baurechtsdauer bis 28. April 2045) sowie an der Meierwiesenstrasse 30–38 / Tüffenwies 7–33 / Grünauring 18/20 (Baurechtsdauer bis 22. März 2036) mit 161 bzw. 125 Wohnungen.

Da die Stadt an der GEWOBAG beteiligt ist, untersteht diese bezüglich ihrer Wohnungen der städtischen Mietzinskontrolle.

6. Projekt der GEWOBAG auf den Tauschobjekten Wettswil a. A.

Die GEWOBAG plant auf den beiden von der Stadt zu übernehmenden Grundstücken in Wettswil a. A. den Bau von total 64 zeitgemässen Alterswohnungen. Auf der Liegenschaft Poststrasse 1 sollen das Bauernhaus und die Scheune um- bzw. ausgebaut werden. Auf dem unüberbauten Grundstück Im Weierächer sollen insgesamt fünf Neubauten erstellt werden.

Gemäss vorliegender Projektstudie der ERP Architekten AG vom Dezember 2016 sind folgende Bauprojekte geplant:

Kat.-Nr. 3678, Poststrasse 1:

Bauernhaus	6 × 2,5-Zimmer-Wohnungen 2 × 3,5-Zimmer-Wohnungen
Scheune	7 × 2,5-Zimmer-Wohnungen 2 × 3,5-Zimmer-Wohnungen Spitex Küche Café 14 Parkplätze (Tiefgarage)

Kat.-Nr. 2996, Im Weierächer:

5 Mehrfamilienhäuser mit insgesamt	7 × 2,5-Zimmer-Wohnungen 11 × 3,5-Zimmer-Wohnungen 23 × 4,5-Zimmer-Wohnungen 6 × 5,5-Zimmer-Wohnungen 64 Parkplätze (gemeinsame Tiefgarage)
------------------------------------	---

7. Altlasten

Keines der Tauschobjekte befindet sich im Kataster der belasteten Standorte. Gemäss den vorhandenen Schadstoffgutachten ist den Parteien bekannt, dass verschiedene Belastungen vorhanden sind. Bei den Objekten in Wettswil a. A. bestehen Belastungen des Bodens, des Untergrunds sowie der Gebäudesubstanz. Beim Objekt an der Rümplangstrasse in Zürich-Seebach bestehen Belastungen bezüglich der Gebäudesubstanz. Gemäss Vereinbarung mit der GEWO BAG übernimmt die jeweils veräussernde Partei die Mehrkosten der fachgerechten Bereinigungen bzw. Beseitigungen und Entsorgungen der Belastungen. Die Pflicht zur Kostenübernahme ist auf 15 Jahre ab Eigentumsübertragung befristet.

Die von der Stadt zu tragenden Kosten für die Altlastenbereinigung bezüglich den Grundstücken in Wettswil a. A. wurden vom Amt für Hochbauten auf Fr. 575 000.– geschätzt (Preisstand 1. März 2018) und setzen sich wie nachfolgend beschrieben zusammen:

	Fr.
Schadstoffe Bausubstanz	55 000
Aushub, Zwischenlagerung und Triage	35 000
Transport und Entsorgung	330 000
Laborkosten	10 000
Planerleistungen	40 000
Summe belastungsbedingte Kosten	470 000
Abzüglich Ohnehinkosten	60 000
Summe belastungsbedingte Mehrkosten	410 000
Unvorhergesehenes und Rundung rund 30 %	123 890
Summe belastungsbedingte Mehrkosten, inkl. Reserven, exkl. MWST	533 890
MWST 7,7 %	41 110
Endsumme belastungsbedingte Mehrkosten, inkl. MWST	575 000

8. Tauschvertrag

Am 27. Juni 2018 beurkundete Liegenschaften Stadt Zürich mit der GEWO BAG einen Tauschvertrag mit folgendem, wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt Zürich tritt der GEWO BAG das 3071 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 3678, Poststrasse 1, Wettswil a. A., ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 2 630 000.–.

- Die Stadt Zürich tritt der GEWOBAG das 6981 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 2996, Im Weierächer, Wettswil a. A., ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 11 100 000.–.
- Die GEWOBAG tritt der Stadt Zürich das 4814 m² messende Grundstück Kat.-Nr. SE5699, Rümliangstrasse 85–91, Zürich-Seebach, ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 10 050 000.–.
- Die von der GEWOBAG zu entrichtende Tauschaufzahlung beträgt Fr. 3 680 000.–.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Genehmigung des Tauschvertrags durch die zuständige Instanz der Stadt Zürich zu erfolgen.
- Der Besitzesantritt mit Übergang der Tauschobjekte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Abtretung der Tauschobjekte samt Gebäuden erfolgt in dem den Parteien bekannten Zustand, ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel.
- Die Tauschobjekte sind per heutigem Datum nicht im Kataster der belasteten Standorte enthalten. Die Parteien haben Kenntnis der vorliegenden Schadstoffgutachten / Altlastenuntersuchungen. Die jeweils veräussernde Partei übernimmt die Mehrkosten der jeweils fachgerechten Bereinigungen bzw. Beseitigungen und Entsorgungen der vorhandenen Belastungen. Die Pflicht zur Kostenübernahme ist auf 15 Jahre ab Eigentumsübertragung befristet.
- Die Kosten des Notariats und des Grundbuchamts werden von den Parteien gemeinsam unter solidarischer Haftung je zur Hälfte bezahlt.
- Eine allfällige aus dem Abtausch resultierende Grundstückgewinnsteuer ist durch die jeweils veräussernde Partei zu bezahlen.
- Die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die jeweilige erwerbende Partei über.
- Die GEWOBAG verpflichtet sich:
 - unter Federführung der politischen Gemeinde Wettswil a. A. auf beiden Grundstücken einen Projektwettbewerb für eine Wohnüberbauung durchzuführen.
 - dem Sozialdepartement der Stadt Zürich auf Verlangen innert drei Jahren nach Vollzug des Tauschvertrags 23 ihrer Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Zürich zu vermieten. Die Anzahl dieser Wohnungen entspricht rund einem Drittel der Wohnungen, die auf den Tauschobjekten in Wettswil a. A. insgesamt gebaut werden (total 64).
 - die einschlägigen Grundsätze und Bestimmungen der Stadt Zürich für den gemeinnützigen Wohnungsbau einzuhalten, die Wohnungen nach dem Selbstkostenprinzip zu bewirtschaften und zu vermieten.
 - der politischen Gemeinde Wettswil a. A. (Fürsorgesekretariat) auf Verlangen, innert drei Jahren nach Vollzug des Tauschvertrags, ein Prozent ihres Gesamtbestands an Wohnungen auf dem Gebiet der politischen Gemeinde Wettswil a. A. zu vermieten.
 - auf Verlangen der politischen Gemeinde Wettswil a. A. in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse ein Prozent der auf dem Vertragsobjekt entstehenden Hauptnutzfläche (HNF), zu einem Mietzins, der aufgrund der Selbstkosten berechnet wird, zur Verfügung zu stellen.
 - beim Neubau die zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Richtlinien des Hochbaudepartements der Stadt Zürich zu befolgen, die Vorgaben für nachhaltiges Bauen einzuhalten und das Bauvorhaben gemäss der Richtlinie «7-Meilen Schritte für um-

welt- und energiegerechtes Bauen» zu planen und auszuführen. Zudem hat die GE-WOBAG den Standard für Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen entsprechende Energiekennwerte zu erreichen.

9. Finanzierung und Vermögenszuteilung

Die dem Finanzvermögen (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven) zugeteilten städtischen Tauschobjekte Kat.-Nrn. 3678 und 2996, Wettswil a. A., weisen aktuell Buchwerte von insgesamt Fr. 4 717 968.– auf. Aus der Abgabe ergibt sich nach Abzug der Transaktionskosten und der Grundstückgewinnsteuer ein voraussichtlicher Buchgewinn von rund 7,43 Millionen Franken zugunsten der Stadtkasse.

	Fr.
Tauschwert Kat.-Nr. 3678, Poststrasse 1	2 630 000
Tauschwert Kat.-Nr. 2996, Im Weierächer	11 100 000
Total Tauschwerte	13 730 000
abzüglich Buchwert Kat.-Nr. 3678, Poststrasse 1	1 170 612
abzüglich Buchwert Kat.-Nr. 2996, Weierächer	3 547 356
abzüglich Gestehungskosten	etwa 37 500
abzüglich provisorische Grundstückgewinnsteuer (Berechnung Steueramt Wettswil a. A. vom 17. Juli 2018)	etwa 1 540 000
Buchgewinn	etwa 7 434 532

Die Übernahme der Liegenschaft Kat.-Nr. SE5699 in Zürich-Seebach erfolgt zum Wert von etwa Fr. 10 065 000.– (Tauschwert einschliesslich Transaktionskosten) ins Finanzvermögen (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven).

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der erforderliche Budgetkredit über Fr. 10 065 000.– (Tauschwert einschliesslich Transaktionskosten) für die Übernahme des Grundstücks Kat.-Nr. SE5699 ist im Budget 2019 nicht enthalten. Dem Gemeinderat muss deshalb ein Nachtragskredit nach Art. 11 der Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) beantragt werden.

Die Kosten im Umfang von Fr. 575 000.– für die Altlastenbereinigung bezüglich den Grundstücken in Wettswil a. A. werden zu gegebenem Zeitpunkt ordnungsgemäss zulasten der Laufenden Rechnung budgetiert.

Bei einem Tausch- bzw. Verkehrswert der von der Stadt abzugebenden Grundstücke von Fr. 13 730 000.– ist gemäss Art. 41 lit. m Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) der Gemeinderat für dieses Tauschgeschäft zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. **Der am 27. Juni 2018 beurkundete Tauschvertrag mit der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG über**
 - a) **die Abgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 3678, Poststrasse 1, Wettswil a. A., zum Tauschpreis von Fr. 2 630 000.–,**
 - b) **die Abgabe des Grundstücks Kat.-Nr. 2996, Im Weierächer, Wettswil a. A., zum Tauschpreis von Fr. 11 100 000.–,**
 - c) **die Übernahme von Kat.-Nr. SE5699, Rümplangstrasse 85–91, Zürich-Seebach, zum Tauschpreis von Fr. 10 050 000.– sowie**

d) eine Tauschzahlung zugunsten der Stadt Zürich von Fr. 3 680 000.–,
wird genehmigt.

2. Unter Ausschluss des Referendums:

Für die Übernahme des Grundstücks Kat.-Nr. SE5699 ins Finanzvermögen der Liegenschaften Stadt Zürich (Buchungskreis 2021) wird ein Nachtragskredit von Fr. 10 065 000.–, Konto (2021) 591017 Rümlangstrasse 85–91: Tauscherwerb, 7040 00 000 Investitionen in Gebäude, 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