

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 25. November 2020

Liegenschaften Stadt Zürich Tausch Liegenschaft Dufourstrasse 144/146 (Alterssiedlung Dufourstrasse), Quartier Riesbach, gegen Liegenschaft Gattikerstrasse 5, Quartier Hirslanden, Vertragsgenehmigung

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt tritt der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) die Liegenschaft Dufourstrasse 144/146 (Alterssiedlung Dufourstrasse), Quartier Riesbach, zum Tauschwert von Fr. 2 388 707.– ab. Im Gegenzug übernimmt die Stadt von der SAW die Liegenschaft Gattikerstrasse 5, Quartier Hirslanden, zum Tauschwert von Fr. 723 029.– (provisorisch) und erhält eine Tauschzahlung in Höhe von Fr. 1 665 678.– (provisorisch) für die Differenz zwischen den beiden Tauschwerten.

2. Ausgangslage

Alterssiedlung Dufourstrasse – Tauschweise Veräusserung statt Baurechtsabgabe

Die Stadt erstellte im Jahr 1964 an der Baurstrasse 11 / Dufourstrasse 144/146, Quartier Riesbach, eine Gesamtüberbauung. Diese umfasst eine Alterssiedlung, eine zweigeschossige, unterirdische Parkgarage mit Tankstelle (heutiges Parkhaus Zürichhorn), einen Kriegsfeuerwehrunterstand und einen Werkhof für das Strasseninspektorat (heute Entsorgung + Recycling Zürich [ERZ]). Aufgrund der komplexen Verhältnisse bezüglich Nutzungen und bautechnischer Ausgestaltung baute die Stadt damals entgegen ihrer Praxis auch die Alterssiedlung selber. Sie vermietete diese mit Vertrag vom 16. Februar 1968 der «Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich» (heute SAW). Aufgrund besonderer Unterhaltsbestimmungen im Mietvertrag bewirtschaftet die SAW die Alterssiedlung seit Beginn des Mietverhältnisses autonom und auf eigene Rechnung. Sie vermietet die Wohnungen gemäss Stiftungsstatuten an Mieterinnen und Mieter ab 60 Jahren, mit mindestens zweijährigem Wohnsitz in der Stadt Zürich und einem steuerbaren Maximal-Einkommen von Fr. 49 600.–.

Die Stiftung übernahm auch die Kosten der in den Jahren 2009–2011 erfolgten Gesamtanierung der Liegenschaft im Umfang von rund Fr. 16 200 000.–. Dies entspricht rund Fr. 4700.– pro Quadratmeter Hauptnutzfläche und liegt in der Höhe eines vergleichbaren Neubaus einer SAW-Alterssiedlung. Bei dieser Entscheidung gingen Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und SAW davon aus, dass der SAW für die Alterssiedlung Dufourstrasse ein Baurecht eingeräumt werden würde. Für diese Baurechtseinräumung sprachen:

- die Höhe der Investitionssumme der Gesamtanierung,
- das Bedürfnis von hypothekarisch sichergestellten Fremdmitteln für die SAW als Bauherrin der Gesamtanierung sowie
- die Vorgabe, dass für kantonale Subventionen eine grundbuchliche Sicherstellung auf der Liegenschaft erfolgen muss.

Zur Errichtung eines Baurechts wurde das Grundstück, auf dem die Gesamtüberbauung Dufourstrasse steht, bereits 2002 in zwei Parzellen aufgeteilt. Auf der einen steht die Alterssiedlung (Kat.-Nr. RI5297), auf der anderen der Werkhof, die Tankstelle und das Parkhaus (Kat.-Nr. RI5296). Rechtliche Abklärungen und die Gespräche mit dem zuständigen Grundbuchamt Riesbach-Zürich führten jedoch zum Ergebnis, dass die für eine Baurechtsabgabe rechtlich erforderliche bauliche und wirtschaftlich-funktionelle Eigenständigkeit der Alterssiedlung nicht gegeben ist. Dies wegen der statischen und funktionellen Abhängigkeit der Alterssiedlung von Gebäuden auf dem Grundstück des Werkhofs ERZ, insbesondere wegen der ineinandergreifenden, unterschiedlichen Nutzungen in den Untergeschossen der Alterssiedlung (Kellerräume, Parkgeschosse, Kriegsfeuerwehrunterstand usw.).

Da eine Baurechtsabgabe aus sachenrechtlichen Gründen nicht möglich ist, kann nur der Verkauf der Liegenschaft Kat.-Nr. RI5297 an die SAW den wirtschaftlichen Verhältnissen Rechnung tragen (Finanzierung der Gesamtsanierung durch SAW, hypothekarische Sicherstellung, grundpfandrechtliche Sicherung für Erhalt kantonaler Subventionen).

Deshalb wurden die dazu erforderlichen Dienstbarkeiten für die gemeinsam genutzten Anlagen, Werkleitungen und überragenden Bauteile entsprechend begründet. Diese ermöglichen den Betrieb, die Erneuerung und den langfristigen Fortbestand der Infrastrukturbauten Werkhof ERZ und Parkhaus Zürichhorn, die sich auf dem angrenzenden Grundstück Kat.-Nr. RI5296 befinden, das im Eigentum der Stadt verbleibt. Eine Nutzungsbeschränkung zugunsten der Stadt und zulasten des Tauschobjekts stellt ausserdem sicher, dass das zu veräussernde Grundstück nur für Alterswohnungen im Sinne der Stiftungsstatuten genutzt wird.

Gattikerstrasse 5 – Rückübertragung an Stadt

Die SAW ist seit dem Jahr 2000 Eigentümerin der Liegenschaft Gattikerstrasse 5 im Quartier Hirslanden mit heute zwölf Wohnungen. Sie übernahm die Liegenschaft von der Stadt als Teil der Übertragung von vier Alterssiedlungen mit insgesamt 212 Alterswohnungen.

Die Liegenschaft ist sanierungsbedürftig. Bei der Projektierung der Renovation durch die SAW hat sich gezeigt, dass es aufgrund mangelnder Grösse der Liegenschaft nicht möglich ist, eine Sanierung innerhalb der engen Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung (vgl. § 5 ff. Wohnbauförderungsverordnung [WBFV, LS 841.1]), d. h. entsprechend dem statutarischen Zweck der SAW, durchzuführen. Zudem wären auch im freitragenden Wohnungsbau die aus einer Sanierung entstehenden Mietzinse, zu denen jeweils die Kosten für die spezifischen Altersdienstleistungen hinzukommen, für diese Zielgruppe zu hoch.

Aus diesem Grund kamen die Stadt und die SAW überein, die Liegenschaft Gattikerstrasse 5 wieder an die Stadt rückzuübertragen. Sie soll im Rahmen einer Zwischennutzung für fünf Jahre an die Baugenossenschaft Hohlräum vermietet werden. Anschliessend soll die Liegenschaft gesamthaft instandgesetzt und im Rahmen der städtischen Wohnpolitik vermietet werden.

3. Tauschobjekt der Stadt – Alterssiedlung Dufourstrasse

Die Liegenschaft Kat.-Nr. RI5297 an der Baurstrasse 11 / Dufourstrasse 144/146 umfasst eine Grundstückfläche von 1685 m² und befindet sich in der Quartiererhaltungszone QI3a mit einem Wohnanteil von 90 bzw. 66 Prozent.



1. Tauschobjekt Kat.-Nr. RI5297, Alterssiedlung Dufourstrasse
2. Städtische Liegenschaft Kat.-Nr. RI5296, Werkhof ERZ, Tankstelle, Teil Parkhaus Zürichhorn

Vor der 2009–2011 erfolgten Gesamtsanierung umfasste die Alterssiedlung Dufourstrasse 82 subventionierte Klein- und Kleinstwohnungen mit ein bis zwei Zimmern. Im Erdgeschoss, wo sich früher ein öffentliches Speiselokal der ehemaligen Stadtküche befand, war eine private Kinderkrippe untergebracht. Alle Wohnungen verfügten weder über ein Bad noch einen Balkon. Nach über 40 Jahren Nutzung waren eine Sanierung und eine Anpassung des Wohnungsangebots an die veränderten Komfortansprüche unumgänglich.

Anlässlich der Gesamtsanierung wurden die alten Wohnflächen neu aufgeteilt. Es entstanden 51 Wohnungen unterschiedlicher Grösse mit flexiblen Grundrissen und Balkonen. Die Erstellung von 32 2½- und 3-Zimmer-Wohnungen trug der damaligen Nachfrage nach Wohnraum für Paare Rechnung. Ausserdem wurde der Aussenraum der Siedlung neu gestaltet und aufgewertet.

Der Wohnungsspiegel der umgebauten und sanierten Liegenschaft präsentiert sich aktuell wie folgt:

Wohnungsspiegel Alterssiedlung Dufourstrasse 144/146				
Wohnungstyp	Anzahl	Fläche ¹	Nettomietzins Fr./mtl. ²	
			Freitragend	Subventioniert
1½-Zimmer-Wohnung	7	46 m ²	ab 1118	ab 834
2-Zimmer-Wohnung	12	54 m ²	ab 1200	ab 908
2½-Zimmer-Wohnung	25	60 m ²	ab 1301	ab 986
3-Zimmer-Wohnung	7	70 m ²	ab 1513	ab 1135
Total	51			
Nicht-Wohnteil bzw. Nutzflächen im Erdgeschoss: Mietfläche für Kinderhort und Kinderkrippe, total 248 m ² zu Fr. 260.– pro Quadratmeter p. a.				

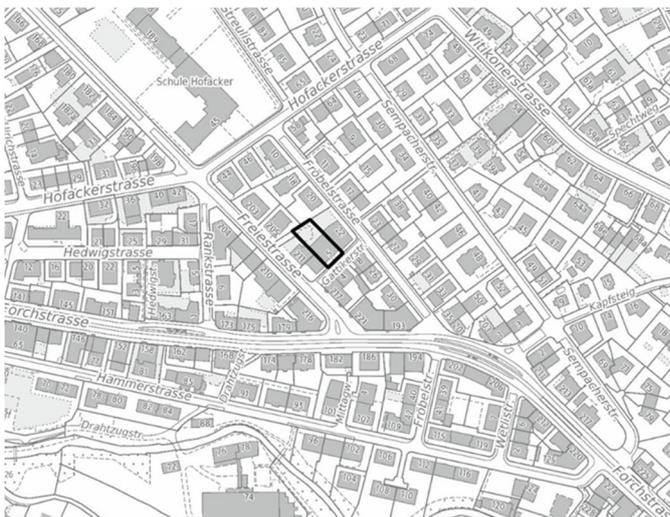
¹ Durchschnittsfläche pro Wohnungstyp

² Basis Referenzzinssatz 1,75 Prozent

Von den 51 Wohnungen werden 30 (59 Prozent) subventioniert und 21 (41 Prozent) freitragend angeboten. Der maximal erlaubte Anteil für vergünstigte Wohnungen betrug gemäss damaliger kantonaler Praxis 60 Prozent.

4. Tauschobjekt SAW – Gattikerstrasse 5

Das Grundstück Kat.-Nr. HI4547 umfasst eine Grundstückfläche von 692 m² und befindet sich in der Wohnzone W5 mit einem Wohnanteil von 80 Prozent.



Tauschobjekt Kat.-Nr. HI4547, Gattikerstrasse 5

Das Mehrfamilienhaus Gattikerstrasse 5 wurde im Jahr 1967 erstellt. Es beinhaltet sechs 1½-Zimmer-Wohnungen mit 51 m² sowie sechs 2½-Zimmer-Wohnungen mit 69 m², einen Gewerberaum im Erdgeschoss sowie sieben Garagenplätze in der Unterniveaugarage. Durch diese werden gleichzeitig die Unterniveaugaragen von drei Nachbargrundstücken erschlossen.

Das Gebäude wurde vor rund 50 Jahren in Massivbauweise erstellt und weist infolge des weitgehend originalen Zustands und der langen Nutzungsdauer einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Eine Gesamtinstandsetzung ist in den nächsten Jahren unerlässlich.

5. Vertragspartnerin

Zur Bereitstellung von Alterswohnungen hat die Stadt 1950 die «Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich» gegründet, die Rechtsvorgängerin der heutigen SAW. Diese ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Sie verfügt derzeit über 34 Siedlungen mit über 2000 Wohnungen in der Stadt Zürich und in Zollikon. Organisatorisch ist sie dem Gesundheits- und Umweltdepartement (GUD) angegliedert. Oberstes Organ ist der Stiftungsrat, der vom Vorsteher des GUD präsiert wird. Die weiteren zehn Mitglieder werden vom Stadtrat gewählt. Die Stiftungsstatuten sind vom Gemeinderat erlassen worden.

Die SAW ist im Rahmen der städtischen Alterspolitik das Kompetenzzentrum für Erstellung und Betrieb von Alterswohnungen und nimmt den städtischen Auftrag in diesem Segment mit der Bereitstellung von altersgerechten und preisgünstigen Wohnungen wahr. Entsprechend dem Zweckartikel in den Statuten bietet die SAW zusätzlich Dienstleistungen wie 24-Stunden-Pikett, Spitex, Sozialdienst und Wäscherei an. Das Angebot richtet sich in erster Linie an wenig bemittelte, in der Stadt wohnhafte Personen über 60. Der Grossteil der Wohnungen ist mit Subventionen aus der Wohnbauförderung von Bund, Kanton und Stadt verbilligt. Dies bedingt, dass sämtliche Wohnungen innerhalb der Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung erstellt werden, und zwar bezüglich Landwert wie auch bezüglich Erstellungskosten.

Die SAW finanziert ihre Bauten zu 6 Prozent aus Eigenkapital, zu 30–40 Prozent aus Beiträgen und Darlehen von Bund, Kanton und Gemeinde und zu 70 Prozent mit Fremdkapital. Dies gilt auch für die Alterssiedlung Dufourstrasse. Die Stiftung verfügt über die nötigen Mittel, um die laufenden und geplanten Renovations- und Neubauvorhaben realisieren zu können, ohne dass neben den Beiträgen aus der Wohnbauförderung weitere öffentliche Mittel beantragt werden müssen.

6. Tauschinteresse und vorgesehene Nutzung

Alterssiedlung Dufourstrasse – gebaut für die SAW

Bereits in der Weisung an die Stimmberechtigten für die Gemeindeabstimmung vom 2. Februar 1964 hat der Stadtrat darauf hingewiesen, dass die Stadt entgegen der bisherigen Praxis die Alterssiedlung selber baue und dann an die «Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich» vermiete, weil der bisher befolgte Weg, wonach der Stiftung das jeweils benötigte Land käuflich abgetreten werde, wegen rechtlicher Schwierigkeiten nicht gangbar sei. Eine Abparzellierung des Grundstückteils mit dem von der SAW gemieteten Gebäude wurde damals nicht diskutiert.

Die SAW hat seit 1968 den gesamten Unterhalt der Liegenschaft finanziert. Diese Investitionen waren zwar durch einen entsprechend reduzierten Mietzins abgegolten. Solch ungesicherte Investitionen sind jedoch angesichts der Bausumme von rund Fr. 16 200 000.– für eine Gesamtanierung, die einen faktischen Neubau darstellt, betriebswirtschaftlich nicht zu verantworten. Deshalb teilten LSZ und SAW im Vorfeld der Gesamtanierung die Auffassung, dass

die SAW, wie bei allen anderen Siedlungen, auch bezüglich der Alterssiedlung Dufourstrasse Eigentum erwerben solle.

Die Eigentumsbegründung hat sich jedoch aufgrund der Unmöglichkeit, ein Baurecht zu errichten, verzögert. Dies wegen der Begründung aller erforderlichen Dienstbarkeiten für die Gesamtüberbauung Dufourstrasse auf den beiden Grundstücken und infolge der langwierigen Verhandlungen. Über all diese Jahre hat sich die SAW damit beholfen, einerseits die grundpfandrechtliche Sicherung der Hypotheken auf anderen Liegenschaften sicherzustellen. Die bezüglich aller anderen Siedlungen praktizierte Finanzstrategie, rund 70 Prozent der Finanzierung als Fremdkapital mittels Hypotheken bei Banken oder Versicherungen aufzunehmen, konnte sie bei der Siedlung Dufourstrasse nicht umsetzen. Weiter konnte die SAW die mit Verfügung Nr. 2015/4 GM vom 9. Dezember 2015 zugesagten kantonalen Wohnbauförderungsdarlehen im Betrag von Fr. 1 991 600.– nicht beziehen, weil deren grundpfandrechtliche Sicherung nicht möglich war. Die SAW hat deshalb diese Beträge vorfinanzieren müssen. Für ein solches Geschäftsmodell fehlt der Stiftung jedoch die statutarische Grundlage. Zudem basiert die Mietzinsverfügung zur Festlegung der Mietzinse der Liegenschaft auf einer Berechnung, die die kantonalen Wohnbauförderungsdarlehen miteinbezieht. Dies, obwohl die SAW bisher keine Wohnbauförderung beziehen konnte. Die Mietzinse, die die SAW verlangen darf, sind demnach zu tief. Aus diesen Gründen drängt sich eine Veräusserung der Liegenschaft an die SAW geradezu auf und ist als logische Folge der Historie zu betrachten.

Gattikerstrasse 5 – geeignet für gemeinnützigen Wohnungsbau

Die sanierungsbedürftige Gattikerstrasse 5 ist für die SAW ungeeignet, da sie aufgrund der mangelnden Grösse nicht innerhalb der Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung saniert werden kann. Im freitragenden Wohnungsbau wären die aus einer Gesamtsanierung resultierenden Mietzinse für die Zielgruppe der SAW zu hoch.

Demgegenüber kann die Stadt mit der Übernahme der Liegenschaft den Bestand an städtischen Mietwohnungen erhöhen und die Wohnungen nach der Gesamtinstandsetzung im Sinn der städtischen Wohnpolitik gemäss dem städtischen Mietreglement vermieten.

Eine Veräusserung der Liegenschaft Gattikerstrasse 5 durch die SAW ist gemäss Art. 4 Abs. 2 der Statuten der SAW (AS 845.200) nur ausnahmsweise und mit Zustimmung des Stadtrats zulässig. Mit vorliegendem Beschluss erteilt der Stadtrat seine Zustimmung zur Veräusserung der Liegenschaft durch die SAW.

Verknüpfung der beiden Geschäfte

Eine Verknüpfung der beiden Liegenschaftsgeschäfte ist wirtschaftlich und politisch sinnvoll, da die SAW im Rahmen der städtischen Alterspolitik das Kompetenzzentrum für die Erstellung und den Betrieb von Alterswohnungen ist und LSZ die Fachstelle für die Renovation und die Vermietung von Wohnungen für breite Bevölkerungsteile.

7. Bewertung der Tauschobjekte, Tauschaufzahlung SAW

Alterssiedlung Dufourstrasse – Tausch zum Richtlinienlandwert

Das Tauschobjekt Kat.-Nr. RI5297, Alterssiedlung Dufourstrasse, wird der SAW unter Anwendung der Richtlinien 65 für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken übertragen (Richtlinien 65, STRB Nr. 3251/1965). Dabei bemisst sich der Landwert in Prozenten der Gesamtanlagekosten. Gemäss Berechnungen des städtischen Büros für Wohnbauförderung resultiert dabei ein Landwert von Fr. 2 388 707.–.

Da die von der SAW getragenen Sanierungskosten Neubaukosten entsprechen und die SAW sämtliche Kosten des Gebäudeunterhalts übernommen hat, entfällt eine Gebäudeentschädigung.

Der Verkehrswert des Grundstücks Kat.-Nr. RI5297 (ohne Gebäude) beträgt gemäss Schätzung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 26/2019) Fr. 18 655 000.–.

Gattikerstrasse 5 – Tausch zum Nettobuchwert

Die Übertragung des Tauschobjekts Kat.-Nr. HI4547, Gattikerstrasse 5, von der städtischen Stiftung an die Stadt erfolgt gemäss langjähriger städtischer Praxis zum Nettobuchwert im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung. Dieser berechnet sich provisorisch¹ wie folgt:

	Fr.
Anlagekosten (Gebäude und Land)	1 511 187
./. Erneuerungsfonds (per 31. Dezember 2017)	660 493
./. Amortisationskonto (per 31. Mai 2018)	127 665
Nettobuchwert provisorisch¹	723 029

¹ provisorische Werte gemäss Tauschvertrag vom 4. Oktober 2018

Der Verkehrswert der Liegenschaft beträgt gemäss Schätzung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 7/2020) Fr. 8 920 000.–.

Tauschzahlung SAW

Für die Differenz zwischen den beiden Tauschwerten erfolgt eine Tauschzahlung zugunsten LSZ von Fr. 1 665 678.– (provisorisch), die sich wie folgt berechnet:

Objekt	Kat.-Nr.	Übertragung	Massgebender Wert	Tauschpreis Fr.
Alterssiedlung Dufourstrasse	RI5297	LSZ → SAW	Richtlinienlandwert	2 388 707
Gattikerstrasse 5	HI4547	SAW → LSZ	Nettobuchwert (prov.)	723 029
Differenz zugunsten LSZ prov.				1 665 678

8. Tauschvertrag

Am 4. Oktober 2018 beurkundete LSZ mit der SAW – vorbehaltlich der Genehmigung durch die zuständigen Organe der SAW sowie der zuständigen Instanzen der Stadt, wobei die Genehmigung seitens SAW zwischenzeitlich bereits erfolgte – einen Tauschvertrag mit folgendem, wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt tritt der SAW das 1685 m² messende Grundstück Kat.-Nr. RI5297, mit der Alterssiedlung Dufourstrasse, Baurstrasse 11 / Dufourstrasse 144/146, Quartier Riesbach, ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 2 388 707.–.
- Die SAW tritt der Stadt das 692 m² messende Grundstück Kat.-Nr. HI4547 mit dem Wohnhaus Gattikerstrasse 5, Quartier Hirslanden, ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 723 029.– (provisorisch). Die Abtretung erfolgt zum Nettobuchwert im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.
- Die Tauschzahlung seitens SAW an die Stadt beträgt Fr. 1 665 678.– (provisorisch).
- Die SAW verpflichtet sich gegenüber der Stadt, das Tauschobjekt Kat.-Nr. RI5297, Alterssiedlung Dufourstrasse, dauernd für Alterswohnraum bzw. entsprechend den jeweils geltenden Statuten der SAW zu nutzen.
- Die SAW verpflichtet sich, das Tauschobjekt Kat.-Nr. RI5297, Alterssiedlung Dufourstrasse, gemäss den «Grundsätzen betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» und den gestützt darauf erlassenen Ausführungsvorschriften zu bewirtschaften. Für die Mietzinsfestsetzung gilt somit der Grundsatz der Selbstkosten (Kostenmiete).
- Der Besitzesantritt mit Übergang der Tauschobjekte in Rechte und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Abtretung der Tauschobjekte samt Gebäuden erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand, ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel.

- Beide Tauschobjekte sind per heutigem Datum nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.
- Der mit der SAW bestehende Mietvertrag für das Tauschobjekt Kat.-Nr. RI5297, Alterssiedlung Dufourstrasse, gilt per Eigentumsübertragung als aufgehoben.
- Der mit einer Privatperson bestehende Mietvertrag für das Tauschobjekt Kat.-Nr. HI4547, Gattikerstrasse 5, geht mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Stadt über.
- Die Kosten des Notariats und des Grundbuchamts werden von den Parteien gemeinsam unter solidarischer Haftung zur Hälfte bezahlt.
- Da die SAW und die Stadt von der Leistung einer Grundstückgewinnsteuer befreit sind, wird auf eine Sicherstellung verzichtet.

9. Finanzielles zum Tausch

Alterssiedlung Dufourstrasse – Entwidmung und Abgabe

Das Tauschobjekt Alterssiedlung Dufourstrasse befindet sich im Verwaltungsvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Liegenschaften VV) und weist einen aktuellen Buchwert von Fr. 0.– auf. Da eine Abgabe nur aus dem Finanzvermögen erfolgen kann, muss die Liegenschaft vorerst entwidmet und ins Finanzvermögen von LSZ übertragen werden. Die Übertragung erfolgt zum Buchwert von Fr. 0.–. Danach wird die Liegenschaft zum Tauschwert von Fr. 2 388 707.– an die SAW übertragen. Der voraussichtliche Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse beträgt nach Abzug der Transaktionskosten rund Fr. 2 380 000.–

Gattikerstrasse 5 – Übernahme ins Finanzvermögen

Die Übernahme des Tauschobjekts Gattikerstrasse 5 erfolgt ins Finanzvermögen (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven) und ist gemäss § 131 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) zum Verkehrswert zu bilanzieren. Weicht der Anschaffungswert (Tauschwert 4. Oktober 2018: Fr. 723 029.–) wesentlich vom Verkehrswert ab, ist unmittelbar nach einem Neuerwerb eine Neubewertung und entsprechende Wertberichtigung vorzunehmen. Gemäss § 131 Abs. 3 GG regelt der Regierungsrat die Methode zur Bewertung des Finanzvermögens in einer Verordnung. Der nach Anhang 2 Ziffer 1 Unterziffer 13 Gemeindeverordnung (LS 131.11) berechnete Wert beträgt Fr. 5 792 000.–. Nach Abzug der Transaktionskosten ergibt sich ein voraussichtlicher Aufwertungsgewinn zugunsten der Stadtkasse von rund Fr. 5 062 000.–.

10. Zwischennutzung und Ausblick

Die Gattikerstrasse 5 soll nach dem Erwerb für fünf Jahre an die Baugenossenschaft Hohlraum vermietet werden.

Nach Ende der Zwischennutzung und im Rahmen der Gesamtinstandsetzung soll die Liegenschaft Gattikerstrasse 5 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen LSZ, Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe, Buchungskreis 2034, übertragen werden (Widmung).

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Tauschvorgang ist im Budget 2020 sowie im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 berücksichtigt.

Für die Entwidmung der Alterssiedlung Dufourstrasse 144/146 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen ist gemäss Art. 49 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Stadtrat zuständig (Auffangkompetenz).

Gemäss Art. 41 lit. m GO ist der Gemeinderat für den Tausch von städtischen Liegenschaften im Verkehrswert von über einer Million Franken zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der am 4. Oktober 2018 beurkundete Tauschvertrag mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich über

- a) die Übernahme von Kat.-Nr. HI4547, Gattikerstrasse 5, Quartier Hirslanden, zum Tauschpreis von Fr. 723 029.– (provisorisch),
- b) die Abgabe von Kat.-Nr. RI5297, Baurstrasse 11 / Dufourstrasse 144/146 (Alterssiedlung Dufourstrasse), Quartier Riesbach, zum Tauschpreis von Fr. 2 388 707.– sowie
- c) eine Tauschauzahlung zugunsten der Stadt Zürich von Fr. 1 665 678.– (provisorisch)

wird genehmigt.

Die Abrechnung erfolgt nach dem Wert per Datum der Eigentumsübertragung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti