

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. September 2015

Liegenschaftenverwaltung, Tauschvertrag mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) betreffend die Abgabe von 498 m² Wegfläche und Übernahme von 385 m² Trottoirland an der Toblerstrasse, Quartier Fluntern, Objektkredit und Vertragsgenehmigung

1. Zweck der Vorlage

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) ersetzt ihre über 80 Jahre alte Wohnsiedlung Toblerstrasse im Quartier Fluntern durch eine Neuüberbauung. Für die Realisierung des aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Neubauprojekts benötigt die ABZ von der Stadt ein 498 m² grosses Teilstück des öffentlichen Otto-Lang-Wegs und tritt ihr im Gegenzug eine insgesamt 385 m² grosse Landfläche parallel zur Toblerstrasse ab. Weiter wird der Ersatz für den aufzuhebenden Otto-Lang-Weg durch eine neue öffentliche Fuss- und Velo-Verbindung auf Land der ABZ mittels Grundbucheintrag gesichert.

Der nach den sogenannten «Richtlinien 65» ermittelte Veräusserungspreis für das zu veräussernde Teilstück des Otto-Lang-Wegs im Ausmass von 498 m² beträgt Fr. 361 548.– oder Fr. 726.– pro m² und der Erwerbspreis für das insgesamt 385 m² umfassende Trottoirland an der Toblerstrasse ebenfalls Fr. 726.– pro m² oder Fr. 279 510.–.

Da der Verkehrswert der zu tauschenden Flächen über dem Wert von 1 Million Franken liegt, ist der Vertrag vom Gemeinderat zu genehmigen.

2. Ausgangslage

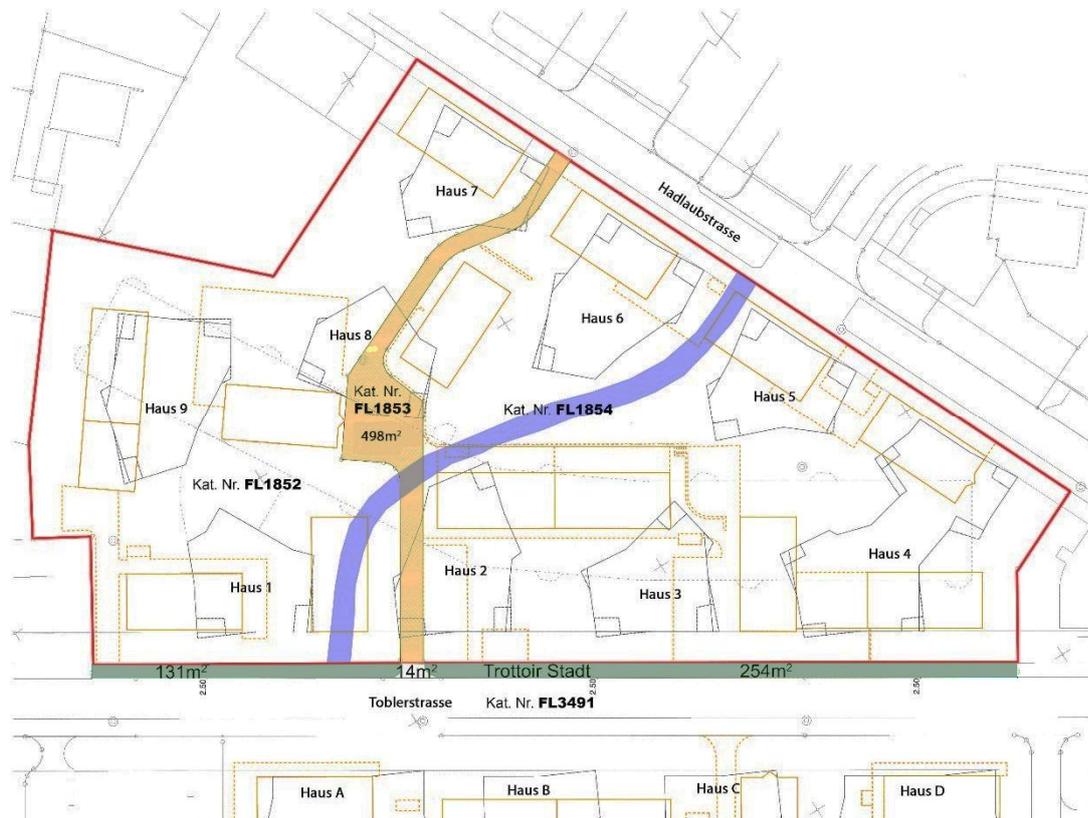
Die Wohnsiedlung Toblerstrasse in Fluntern wurde von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) 1929 gebaut. Die ABZ hat das rund 22 000 m² umfassende Land an der Toblerstrasse im Jahr 1928 von der Genossenschaft Fernblick erworben. Im Rahmen der damaligen Gesamtüberbauung erstellte die Bauherrschaft auch den Verbindungsweg von der Toblerstrasse zur Hadlaubstrasse, den Otto-Lang-Weg. Dieser Weg wurde der Stadt von der ABZ im Jahr 1939 unentgeltlich als Strassen-/Weggebiet zum öffentlichen Grund abgetreten.

Das Gelände befindet sich in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil (WAP) von 90 Prozent. Die ABZ beabsichtigt, die bisherige Wohnsiedlung durch insgesamt 13 neue Mehrfamilienhäuser zu ersetzen, wobei sich neun Häuser nördlich und vier Häuser südlich der Toblerstrasse befinden werden. Damit der nördliche Teil dieser Neuüberbauung mit den neun Häusern sowie der Tiefgarage wie geplant realisiert werden kann, benötigt die ABZ von der Stadt ein 498 m² grosses Teilstück des öffentlichen Otto-Lang-Wegs.

Umgekehrt erhält die Stadt von der ABZ zwei insgesamt 385 m² umfassende Landstreifen zwecks Realisierung eines Trottoirneubaus entlang der Bergseite der Toblerstrasse. Das neue Trottoir dient der Erschliessung der Neuüberbauung und wird vom Tiefbauamt der Stadt Zürich im Zusammenhang mit dem neuen Trottoirprojekt erstellt. Bis anhin fehlt im Abschnitt Hadlaub- bis Spyristrasse das bergseitige Trottoir. Die Lücke in der Fusswegverbindung kann mit dem geplanten Trottoir zwar nicht vollständig geschlossen, aber deutlich verkleinert werden. Mittelfristig soll das Fusswegnetz im Abschnitt Hadlaub- bis Spyristrasse vervollständigt werden. Damit werden Fussgängerquerungen reduziert und die Verkehrssicherheit kann verbessert werden.

Weiter wird als Ersatz für den aufzuhebenden Otto-Lang-Weg die für das Quartier sehr wichtige Wegverbindung zwischen der Toblerstrasse und der Hadlaubstrasse durch eine neue öffentliche Fuss- und Veloverbindung auf Land der ABZ mittels Grundbucheintrag gesichert.

Der für die Erschliessung der Neuüberbauung erforderliche Erwerb der zwei insgesamt 385 m² umfassenden Landstreifen zwecks Realisierung des Trottoirprojekts des Tiefbauamts der Stadt Zürich entlang der Nordseite der Toblerstrasse erfolgt direkt in das Verwaltungsvermögen des Tiefbauamts.



Landerwerksplan mit dem Otto-Lang-Weg (gelb, 498 m²), dem Verlauf des neuen Fuss- und Radwegrechts zugunsten der Öffentlichkeit (blau) sowie den zwei Landstreifen (grün, 131 m² und 254 m²) in Fluntern mit dem nördlichen Teil der Wohnsiedlung Toblerstrasse (äussere rote Umrandung).

Mit dem Ersatzbau bzw. der Neuüberbauung wird eine Verdichtung der Siedlung erzielt. Dies steht 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 angehoben werden.

Das Wohnungsprogramm der bisherigen Siedlungsbauten mit gesamthaft 19 Wohnhäusern und 114 Wohnungen (14 Häuser mit 83 Wohnungen nördlich und fünf Häuser mit 31 Wohnungen südlich der Toblerstrasse) präsentiert sich wie folgt, wobei heute keine subventionierten Wohnungen bestehen:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m ²	Nettomietzins Fr. / Mt.
3-Zimmer-Wohnung	59	61–65	642–856
4-Zimmer-Wohnung	53	71–83	737–903
Ateliers mit Wohnerlaubnis	2	36	238–304
Gesamt	114	7900	

3. Erwerberin bzw. Tauschpartei

Die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) wurde im Jahr 1916 gegründet und ist heute die grösste Wohnbaugenossenschaft der Schweiz. Sie besitzt in der Stadt und Region Zürich verteilt auf 59 Siedlungen insgesamt 122 Einfamilienhäuser (davon 106 Reihen-Einfamilienhäuser) sowie 506 Mehrfamilienhäuser mit über 4600 Wohnungen.

Die Genossenschaft schafft und erhält preiswerten und umweltgerechten Wohnraum von guter Qualität. Ein Schwergewicht liegt dabei auf Familienwohnungen. Dank langfristiger Planung werden die Siedlungen laufend überprüft, und in diesem Rahmen ersetzt die Genossenschaft die Wohnsiedlung Toblerstrasse durch eine Neuüberbauung. Mit dem Neubauprojekt kann die Strategie der Genossenschaft in Bezug auf Wohnqualität, soziale und altersmässige Durchmischung mit flexiblen Grundrissen umgesetzt werden. Für die ABZ ist eine gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege ihrer Liegenschaften zwecks Werterhaltung ein grosses Anliegen. Bei Erneuerungen wird ein vielfältiges, bezahlbares Wohnangebot geschaffen und dessen Attraktivität und Wohnwert gesteigert. Dabei entsteht sozial wertvoller Wohn- und Lebensraum, der sich an den Bedürfnissen der heutigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner orientiert.

Mit dem Neubauprojekt wird das Ziel erreicht, das sich die Genossenschaft für die Wohnsiedlung Toblerstrasse gesetzt hat: vielfältig nutzbaren Wohnraum zu schaffen, vor allem für Familien, aber auch für jüngere und ältere Menschen sowie für andere Haushaltformen. Zudem überzeugt der Ersatzneubau durch hohe architektonische und städtebauliche Qualität.

4. Projekt

2009/10 wurde durch die ABZ im Einvernehmen mit und unter Begleitung der Stadt eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, mit der die städtebaulichen Möglichkeiten abgeklärt wurden und die als Basis für den nachfolgenden Studienauftrag diente.

Der Studienauftrag wurde 2010/11 wiederum im Einvernehmen mit und unter Begleitung der Stadt (Amt für Städtebau und Grün Stadt Zürich) mit acht eingeladenen Architektenteams durchgeführt, um Entwürfe für einen qualitätsvollen Ersatzneubau zu erhalten. Beim einstufigen Studienauftragsverfahren setzte sich der Projektvorschlag von BS+EMI Architekten-Partner AG durch. Dieser empfiehlt 13 Mehrfamilienhäuser, wobei insgesamt 169 neue Wohnungen sowie eine zentrale Unterniveaugarage entstehen.

Südlich der Toblerstrasse werden aktuell vier Mehrfamilienhäuser mit 52 Wohnungen und vier «Separat-Zimmern» erstellt, die bereits im Herbst/Winter 2015 bezugsbereit sein sollen. Die «Separat-Zimmer» mit einer Fläche von je 25 m² (1-Zimmer-Räume, die jeweils eine Nasszelle, jedoch keine Kochmöglichkeit aufweisen), können von den Siedlungsbewohnerinnen und -bewohnern zu den Wohnungen hinzu gemietet werden. Damit soll das Ziel erreicht werden, vielfältig nutzbare Wohnungen und andere Haushaltsformen mit der dafür erforderlichen Flexibilität zu schaffen.

Mit der 2. Bauetappe werden nördlich der Toblerstrasse neun Mehrfamilienhäuser mit 117 Wohnungen und 12 weiteren «Separat-Zimmern» erstellt. In den Sockelgeschossen der Häuser 2–8 entstehen 16 Ateliers mit Flächen zwischen 13 und 25 m². Die Siedlungsbewohnerinnen und -bewohner können diese Ateliers für private Nutzungen wie z. B. Büros zumieten. Im Haus 2 entsteht im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit 119 m², der der gesamt-

ten Siedlung zur Verfügung steht. Im Haus 4 wird eine Hausgemeinschaft «55+» realisiert, worin im Erdgeschoss ein Gemeinschaftsraum mit 84 m², ein Raum mit 56 m² Fläche zur freien Nutzung durch die Bewohnerinnen und Bewohner der Hausgemeinschaft sowie ein Gästezimmer mit 34 m² Platz finden. Im Haus 8 entstehen im Erdgeschoss zwei Musikzimmer mit je 13 m² sowie fünf Bastelräume. Im Haus 9 sollen im Erdgeschoss ein Kindergarten und ein Kinderhort mit gesamthaft rund 220 m² realisiert werden. Es ist vorgesehen, dass der Kindergartenhort von der Stadt gemietet wird. Die Immobilien Stadt Zürich (IMMO) beabsichtigt, diese Räumlichkeiten im Rohbau zu mieten und den Ausbau als einmalige Zahlung abzugelten. Der Baustart für die 2. Etappe soll nach Bezug der 1. Etappe erfolgen. Die Bezugsbereitschaft ist für Herbst/Winter 2017 geplant. Die Hälfte der Wohnungen der neuen Siedlung ist für Familien vorgesehen.



Plan mit Baukörpern der Neuüberbauung der Siedlung Toblerstrasse mit den Häusern 1–9 und A–D



Modellfoto: Neuüberbauung der Wohnsiedlung Toblerstrasse mit den Häusern 1–9 und A–D

Das Wohnungsprogramm der neu überbauten Siedlung präsentiert sich wie folgt:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m ²	Nettomietzins Fr. / Mt.
Haus A und D (1. Etappe Süd)			
2½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	8 (je 4)	64	1070–1100
2½-Zimmer-Dachwohnung	2 (je 1)	66	1380
3½-Zimmer-Wohnung	6 (je 3)	88	1310–1350
4½-Zimmer-Wohnung	4 (je 2)	108	1610–1650
5½-Zimmer-Dachwohnung	2 (je 1)	121	2110
6½-Zimmer-Wohnung	2 (je 1)	130	1870
Haus B und C (1. Etappe Süd)			
2-Zimmer-Studio (davon 1 subventioniert)	2 (je 1)	41	700–750
2½-Zimmer-Studio-Dachwohnung	2 (je 1)	38	820
3½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	4 (je 2)	85	1290–1320
3½-Zimmer-Dachwohnung	6 (je 3)	82–93	1410–1580
4½-Zimmer-Wohnung (davon 2 subventioniert)	8 (je 4)	108	1500–1610
5½-Zimmer-Wohnung (davon 2 subventioniert)	6 (je 3)	124	1750–1830
Haus 1 (2. Etappe Nord)			
4½-Zimmer-Wohnung (subventioniert)	1	109	1570
5½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	2	121	1760–1800
5½-Zimmer-Dachwohnung	1	121	1910
6½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	3	139	1860–1970
6½-Zimmer-Dachwohnung	1	139	2100
Haus 2 (2. Etappe Nord)			
3½-Zimmer-Wohnung	5	85	1300–1470

4½-Zimmer-Wohnung	5	108	1550–1760
5½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	3	124	1730–1820
5½-Zimmer-Dachwohnung	1	124	1950
Haus 3 (2. Etappe Nord)			
2½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	5	65	1060–1200
3½-Zimmer-Wohnung	5	86	1330–1490
4½-Zimmer-Wohnung (davon 2 subventioniert)	4	98	1470–1540
4½-Zimmer-Dachwohnung	1	98	1650
Haus 4 (2. Etappe Nord)			
1½-Zimmer-Wohnung	3	34	690–760
2½-Zimmer-Wohnung (davon 3 subventioniert)	10	57–79	960–1350
3½-Zimmer-Wohnung (davon 3 subventioniert)	11	80–86	1210–1440
Haus 5 und 7 (2. Etappe Nord)			
2½-Zimmer-Wohnung	6 (je 3)	64	1100–1190
3½-Zimmer-Wohnung (davon 3 subventioniert)	6 (je 3)	86	1300–1380
3½-Zimmer-Dachwohnung	2 (je 1)	86	1470
4½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	6 (je 3)	98	1470–1520
4½-Zimmer-Dachwohnung	2 (je 1)	98	1610
Haus 6 (2. Etappe Nord)			
2-Zimmer-Studio	1	41	750
3½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	3	85	1330–1440
4½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	3	108	1550–1620
4½-Zimmer-Dachwohnung	1	108	1720
5½-Zimmer-Wohnung	3	124	1750–1820
5½-Zimmer-Dachwohnung	1	124	1940
Haus 8 (2. Etappe Nord)			
5½-Zimmer-Wohnung (davon 2 subventioniert)	4	119	1720–1800
5½-Zimmer-Dachwohnung	1	119	1920
6½-Zimmer-Wohnung (davon 1 subventioniert)	4	132	1860–1960
6½-Zimmer-Dachwohnung	1	132	2080
Haus 9 (2. Etappe Nord)			
3½-Zimmer-Wohnung (davon 2 subventioniert)	3	85	1330–1380
3½-Zimmer-Dachwohnung	1	85	1470
4½-Zimmer-Wohnung (davon 2 subventioniert)	3	108	1590–1650
4½-Zimmer-Dachwohnung	1	108	1760
5½-Zimmer-Wohnung	3	124	1810–1870
5½-Zimmer-Dachwohnung	1	124	1990
Gesamt	169	15 696	

Die Anzahl Wohneinheiten (bisher 114) wird um rund 50 Prozent erhöht und die Nutzfläche (bisher 7900 m²) fast verdoppelt. Mit dem Ersatzbau wird somit eine Verdichtung der Siedlung erzielt. Gemäss Soll-Belegung (Personenzahl in einer Wohnung gleich Zahl ganzer Zimmer minus eins) bot die alte Siedlung Raum für 279 Personen; für die neue Siedlung beträgt der entsprechende Wert 427 (303 Personen im nördlichen Siedlungsteil und 124 Personen im südlichen Siedlungsteil). Die Baukosten für die Neuüberbauung werden auf rund 65,5 Millionen Franken veranschlagt.

Die Mietzinskalkulation der ABZ basiert auf den Anlagekosten und dem geschätzten Gebäudevversicherungswert. Die ABZ verwendet für die Kapitalverzinsung ihren internen Satz von 1,875 Prozent; für die Betriebsquote (vom GVZ-Wert) 3,25 Prozent.

Die ABZ wird 33 Wohnungen und somit rund 20 Prozent subventionieren, wobei in der 1. Etappe Süd 7 Wohnungen (rund 13 Prozent) und in der 2. Etappe Nord 26 Wohnungen (rund 25 Prozent) subventioniert werden. Die massgebenden Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung werden eingehalten.

Die Bausektion des Stadtrats hat das Projekt mit Bauentscheid 200/13 vom 5. Februar 2013 bewilligt. Der Entscheid ist rechtskräftig. Die gemäss Bau- und Zonenordnung mögliche Ausnützung wird nahezu vollständig ausgeschöpft. Hingegen wird der Arealbonus nicht beansprucht. Mit Bauentscheid 745/14 vom 14. Mai 2014 erfüllte die Bauherrschaft mittels Abänderungseingabe die Auflagen sowie Bedingungen aus dem Bauentscheid 200/13, und gleichzeitig wurden gegenüber dem bewilligten Projekt leichte Anpassungen beantragt. Mit den vorgesehenen 108 Parkplätzen werden die Mindestanforderungen der neuen Parkplatzverordnung (PPV 2010) erfüllt. Zudem wird ein Mobility-Parkplatz erstellt. 95 Parkplätze befinden sich in der nördlich der Toblerstrasse zu erstellenden Einstellhalle, und bei den übrigen 13 Plätzen handelt es sich um Parkplätze für Besucherinnen und Besucher im Freien. Gemäss Bauentscheid sind mindestens 521 Abstellplätze für Zweiräder zu erstellen, wovon maximal 161 Abstellplätze in privaten Kellerräumen realisiert werden dürfen. Die Genossenschaft erstellt insgesamt 577 Veloabstellplätze, wovon 493 gedeckt und 84 ungedeckt sind. Von den gedeckten Plätzen befinden sich 332 in den Veloräumen und 161 in den Kellern der Häuser.

5. Tauschvertrag

Der Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt veräussert an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, das 498 m² grosse Teil-Grundstück Kat.-Nr. FL1853, Strassen-/Weggebiet Otto-Lang-Weg.
- Die Stadt erwirbt von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, das 131 m² grosse Teil-Grundstück Kat.-Nr. FL1852, entlang der Toblerstrasse.
- Die Stadt erwirbt von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, das 254 m² grosse Teil-Grundstück Kat.-Nr. FL1854, entlang der Toblerstrasse.
- Der Veräusserungspreis bzw. die zu leistende Tauschzahlung berechnet sich nach den einschlägigen Richtlinien (Richtlinien 65) für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken und ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Er beträgt provisorisch Fr. 82 038.– und entspricht der von der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) an die Stadt zu leistenden Tauschzahlung. Diese ergibt sich aus dem Veräusserungspreis für den Otto-Lang-Weg im Ausmass von 498 m² für Fr. 361 548.– oder Fr. 726.– pro m² und aus dem Erwerbspreis für die zwei

Landstreifen im Ausmass von gesamthaft 385 m² für Fr. 279 510.– oder Fr. 726.– pro m². Nach Vorliegen der vom Amt für Hochbauten geprüften und vom Büro für Wohnbauförderung genehmigten Bauabrechnung erfolgt die definitive Berechnung des Veräusserungspreises (zum Richtlinienlandwert) und eine allfällige Nach- bzw. Rückzahlung.

- Der Besitzesantritt erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Jede Gewährleistungspflicht der Parteien für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben. Die Abtretungsobjekte werden den Erwerberinnen im bekannten, heutigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand übertragen. Die Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau des Otto-Lang-Weges und der Erstellung sowie des baulichen Unterhalts der neuen Fuss- und Veloverbindung gehen zulasten der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ).
- Die Parteien stellen fest, dass die Abtretungsobjekte nicht im Kantonalen Verdachtsflächen-Kataster oder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort enthalten sind. Allfällige gleichwohl bestehende Belastungen der Abtretungsobjekte sind von der jeweiligen Erwerberin zu tragen.
- Zur Sicherung der Interessen der Stadt räumt die Genossenschaft folgende Dienstbarkeit unentgeltlich ein:
 - Fuss- und Radwegrecht für die Öffentlichkeit: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks gewährt der Stadt das Wegrecht für einen öffentlichen und beleuchteten Fuss- und Radweg in der Breite von 3 m.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamts Fluntern-Zürich wie auch die Kosten der Mutation, Neuvermessung und Vermarkung der Abtretungs- bzw. Erwerbsobjekte gehen zulasten der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ).
- Die rechtskräftige Genehmigung der zuständigen Instanzen der Stadt sowie die Genehmigung durch die zuständigen Organe der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) bleiben vorbehalten. Für den Fall, dass die zuständigen Instanzen der Stadt diesen Vertrag nicht genehmigen, hat die Stadt keine Entschädigung für die bisherigen und bis zum dannzumaligen Zeitpunkt entstehenden Projektaufwendungen an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zu leisten.

6. Finanzielles

Obwohl es sich im Aussenverhältnis um ein Tauschgeschäft mit Aufpreiszahlung handelt, erfordern die haushaltsrechtlichen Vorgaben (namentlich das Bruttoprinzip gemäss § 9 Abs. 2 des Gemeindeggesetzes [GG; LS 131.1]), dass diese Transaktion im Innenverhältnis buchhalterisch je als separates Landerwerbs- und Veräusserungsgeschäft abgebildet wird.

Zur Veräusserung: Vermögenswerte, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind zum Restbuchwert ins Finanzvermögen zu übertragen (§ 15 Abs. 3 des Finanzhaushaltsgesetzes i.V.m. § 165 GG). Das Abtretungsobjekt (Teil von 498 m² des Otto-Lang-Weges) wird daher auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung vom Verwaltungsvermögen des Tiefbauamts ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2026) übertragen. Da dessen Buchwert null Franken beträgt, fällt somit für die Stadtkasse ein Buchgewinn in Höhe des von der ABZ zu leistenden Kaufpreises an.

Das Land wird der ABZ praxisgemäss unter Anwendung der «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Dabei bemisst sich der Landwert in Prozenten der Gesamtanlagekosten. Gemäss den Berechnungen des städtischen Büros für Wohnbauförderung resultiert vorliegend ein provisorischer Landwert

(und damit Buchgewinn) von Fr. 361 548.– oder Fr. 726.– pro m². Die definitive Festsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Zum Erwerb: Die beiden für die Realisierung des Trottoirprojekts erforderlichen Landstreifen von total 385 m² werden direkt ins Verwaltungsvermögen des TAZ erworben, wobei der gleiche Preis wie für die Veräusserung (provisorisch Fr. 726.– pro m²) zur Anwendung gelangt. Für den Erwerb dieser beiden Flächen sind somit (provisorisch) Ausgaben von Fr. 279 510.– zu veranschlagen. Einschliesslich der notwendigen Reserven von rund 15 Prozent bis zur definitiven Festlegung des Quadratmeterpreises aufgrund der Bauabrechnung ist daher ein Objektkredit von höchstens Fr. 320 000.– zu bewilligen. In der Verwaltungsrechnung der Stadt wird diese Ausgabe aber in jedem Fall durch den realisierten Buchgewinn neutralisiert und entsprechend fallen keine Folgekosten an.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Budgetnachweis: Die Ausgaben für den Erwerb der beiden für die Realisierung des Trottoirprojekts erforderlichen Landstreifen von total 385 m² sind im Budget 2015 des Tiefbauamts (TAZ) berücksichtigt.

Zuständigkeit: Die städtische Schätzungskommission hat den Verkehrswert des städtischen Veräusserungsobjekts mit Schätzung vom 17. Oktober 2012 aufgrund von Vergleichspreisen auf rund 2 Millionen Franken (rund Fr. 4000.– pro m²) geschätzt. Da der Verkehrswert damit über 1 Million Franken liegt, fällt der Verkauf bzw. Tausch dieser städtischen Liegenschaft gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Prinzip der Einheit der Materie fällt auch die Bewilligung des Objektkredits für den Erwerb ins Verwaltungsvermögen in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Tausch- und Dienstbarkeitsvertrag mit der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), mit Sitz in Zürich, über die Veräusserung des 498 m² grossen Teil-Grundstücks Kat.-Nr. FL1853, Strassen-/Weggebiet Otto-Lang-Weg, zum gemäss den «Richtlinien 65» provisorisch ermittelten Preis von Fr. 361 548.–, sowie über den Erwerb des 131 m² grossen Teil-Grundstücks Kat.-Nr. FL1852 und des 254 m² grossen Teil-Grundstücks Kat.-Nr. FL1854 entlang der Toblerstrasse zum gemäss den «Richtlinien 65» provisorisch ermittelten Preis von Fr. 279 510.– wird genehmigt.**
- 2. Für den Erwerb ins Verwaltungsvermögen des 131 m² grossen Teil-Grundstücks Kat.-Nr. FL1852 und des 254 m² grossen Teil-Grundstücks Kat.-Nr. FL1854 entlang der Toblerstrasse zum gemäss den «Richtlinien 65» provisorisch ermittelten Preis von Fr. 279 510.– wird ein Objektkredit von höchstens Fr. 320 000.– (einschliesslich Reserve von 15 Prozent) bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti