



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 17. November 2021

GR Nr. 2021/446

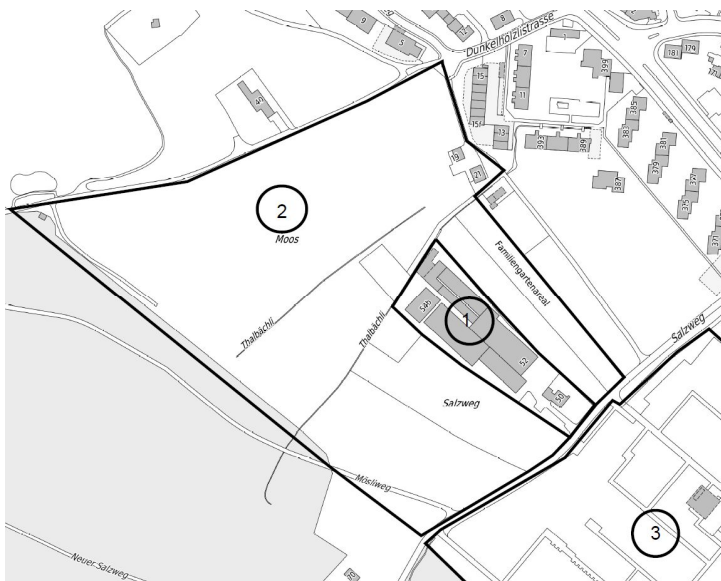
Grün Stadt Zürich und Liegenschaften Stadt Zürich, Übertragung der Liegenschaft Salzweg 50–54 in Zürich-Altstetten vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt hat im Dezember 2020 aus strategischen Gründen die Liegenschaft Salzweg 50–54 in Zürich-Altstetten, ehemals Gärtnerei Weiss, in Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 64 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) mit einer dringlich bewilligten Investition und zu einem Kaufpreis von Fr. 2 450 000.– ins Finanzvermögen erworben (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 1153/2020). Mit der Widmung für die Freiraumversorgung ist das Grundstück Kat.-Nr. AL4378 in das Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich (GSZ) zu übertragen. Für die Übertragung ist ein Objektkredit von Fr. 2 454 878.65 erforderlich.

2. Ausgangslage

Das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Weiss misst 7695 m² und liegt mitten im Areal und Gartenprojekt Dunkelhölzli. Die Parzelle Kat.-Nr. AL4378 mit dem Einfamilienhaus Salzweg 50 und den sieben Gewächshäusern Salzweg 52–54 wurde aufgrund der Lage, der relativ schmalen Parzellenform und der vorhandenen Bausubstanz im «Masterplan Ersatzstandort Kleingartenareal Dunkelhölzli» aus dem Jahr 2011 in den Betrachtungsperimeter miteinbezogen, jedoch aufgrund der damaligen Eigentumsverhältnisse (nicht städtisch) nicht in das Projekt «Gartenareal Dunkelhölzli».



1. Liegenschaft Salzweg 50–54, Kat.-Nr. AL4378, seit 23.12.2020 Eigentum: Stadt (LSZ)
2. Gartenareal Dunkelhölzli, diverse Grundstücke, Eigentum: Stadt (GSZ)
3. Friedhof Eichbühl, Kat.-Nr. AL7253, Eigentum Stadt (IMMO)



2/3

Im Dezember 2020 hatte die Stadt, vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), die Gelegenheit, die Liegenschaft durch Ausübung des gesetzlichen Vorkaufsrechts gemäss § 64 PBG zum Kaufpreis von Fr. 2 450 000.– zu erwerben. Da das Vorkaufsrecht gemäss § 64 Abs. 3 PBG innert drei Monaten seit der Mitteilung des Verkaufs durch den Grundbuchverwalter ausgeübt werden musste, hat der Stadtrat i. S. v. Art. 41 lit. m GO und Art. 39 lit. f Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) den dringlichen Erwerb der Liegenschaft ins Finanzvermögen in eigener Kompetenz genehmigt.

Die Bewirtschaftung und Nutzungsverantwortung des Areals liegt seit dem Erwerb in der Zuständigkeit von GSZ.

3. Öffentliches Interesse

Das Gartenareal Dunkelhölzli ist Teil des Grün- und Freiraumsystems der Stadt und stellt ein wichtiges neues Element im vernetzten Erholungs- und Freiraum der Stadt dar. Dazu sind Garten- und Wasserbauprojekte (Renaturierung und Hochwasserschutz) in Planung oder bereits in Umsetzung.

Die Liegenschaft Salzweg 50–54 hat das Potenzial, das Gartenareal Dunkelhölzli mit wichtigen baulichen und Infrastruktur-Elementen zu ergänzen. Damit kann das Angebot von GSZ betreffend Gartenformen, Erholung und Freizeit erweitert werden und sogar in den Bereichen Soziales, Bildung, Integration und Quartieridentität ausgeweitet werden. Ein Zentrum für das Gartenareal und ein neuer gemeinschaftlicher Ort in Altstetten wird ermöglicht.

Mit dem Kauf konnte das städtische Grundeigentum im Gebiet Dunkelhölzli arrondiert und eine wichtige Lücke geschlossen werden. Die Stadt ist nun in der Lage, ihre öffentlichen Aufgaben in der Freiraumversorgung mit dem Angebot von Räumen mit besonderer Erholungsfunktion mit einem attraktiven Standort zu ergänzen. Die Landschaftskammer kann mit der Umwandlung des Gärtnereiareals und mit dem gezielten Ersatz von Gebäuden durch Freiraum aufgewertet werden. Die Übertragung erfolgt ohne weitere Anpassungen. Die Anpassungen am Areal werden derzeit geprüft, aber es liegen noch keine konkreten Pläne vor.

4. Übertrag ins Verwaltungsvermögen

Die Liegenschaft Salzweg 50–54, Kat.-Nr. AL4378 ist dem Finanzvermögen, Buchungskreis 2021 (Teilportfolio Landreserven) von LSZ zugeordnet. Der Buchwert beträgt aktuell Fr. 2 454 878.65 (Kaufpreis zuzüglich Transaktionskosten) und setzt sich auf Basis der Marktpreisbewertung der städtischen Schätzungskommission (GV-Nr. 66/2020) wie folgt zusammen:

Gewächshäuser	Fr.	1 154 878.65
Wohnhaus	Fr.	954 000.00
Grundstück (7695 m ² zu Fr. 45.–)	Fr.	<u>346 000.00</u>
Buchwert	Fr.	2 454 878.65

Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, sind dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen [§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz (LS 131.1) i. V. m. § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung (LS 131.11)]. Mit der definitiven Widmung für die Freiraumversorgung muss die Liegenschaft Salzweg 50–54 ins Verwaltungsvermögen übertragen werden.



3/3

Die Übertragung erfolgt gestützt auf Art. 133 Abs. 1 GG zum Buchwert und erfordert einen Objektkredit von Fr. 2 454 878.65.

5. Folgekosten

Die Dauer der Restwertabschreibung basiert auf dem aktuellen Planungshorizont für die Umwandlung des Areals.

Investition von Fr. 2 454 878.65

Kapitalfolgekosten:

– Verzinsung 1,625 %	Fr.	39 890
– Abschreibungen Hochbauten: (Restabschreibungsdauer 6 Jahre von Fr. 2 108 878.65)	Fr.	351 480
Betriebliche Folgekosten (2 %)	Fr.	49 100
Folgerträge (Jährliche Miete Wohnhaus)	Fr.	<u>–22 200</u>
Total Folgekosten	Fr.	418 270

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Im Budget 2021 sind die Ausgaben nicht enthalten. Auch in der Budgetvorlage 2022 (GR Nr. 2021/368) und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 (GR Nr. 2021/367) sind die Ausgaben nicht enthalten. Der Stadtrat hat den erforderlichen Budgetnachtrag 2022 mit dem Novemberbrief beantragt (STRB Nr. 1122/2021). Gemäss Art. 41 lit. c (ab 1. Januar 2022: Art. 59 lit. a) Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als Fr. 2 000 000.– bis zu Fr. 20 000 000.–.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Übertragung der Liegenschaft Salzweg 50–54 (Kat.-Nr. AL4378) in Zürich-Altstetten vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 2 454 878.65 bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti