

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 18. April 2018

Liegenschaftenverwaltung, Verkauf der Liegenschaft «Hägi» in Mettmenstetten-Rossau, Vertragsgenehmigung

1. Zweck der Vorlage

Die in der Landwirtschaftszone liegende, 2414 m² grosse Liegenschaft «Hägi» in Mettmenstetten-Rossau mit denkmalgeschütztem Wohnhaus und Scheune sowie Waschküchen, soll nach einer Ausschreibung für 1,367 Millionen Franken verkauft werden. Zusätzlich soll der Käuferschaft das 5673 m² messende, angrenzende Landwirtschaftsland für Fr. 43 000.– veräussert werden.

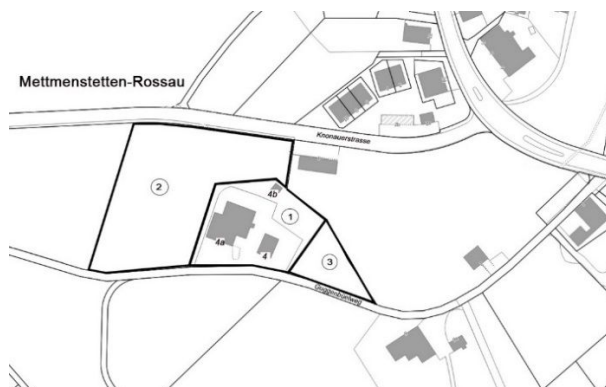
2. Ausgangslage

Bis zur Ausgliederung des Werk- und Wohnhauses zur Weid (WWW) aus der Stadtverwaltung war die Liegenschaft «Hägi» Bestandteil des vom WWW bewirtschafteten Grundeigentums. Aufgrund der grossen Distanz zu den landwirtschaftlichen Hauptgebäuden des WWW, der trennenden Kantonsstrasse sowie des Umstands, dass sich die Flächen aufgrund der geringen Grösse und der Topografie nur bedingt als Ackerflächen eignen, wurde die Liegenschaft als nicht für den Betrieb des WWW erforderlich eingeschätzt und sie verblieb im Eigentum der Stadt. Im Rahmen der Ausgliederung nahm der Gemeinderat davon Kenntnis, dass die Liegenschaft «Hägi» nach Ausschreibung verkauft werden soll (GR Nr. 2012/385). Die zur Liegenschaft «Hägi» gehörenden Grundstücke werden auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übertragen.

3. Verkaufsobjekt

Die Liegenschaft «Hägi» in Mettmenstetten-Rossau umfasst das 2414 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 4273 mit Wohnhaus, Scheune sowie ehemaligem Waschküchen. Zum Verkaufsobjekt gehören zudem die angrenzenden Landwirtschaftsparzellen Kat.-Nrn. 4272 und 4274 mit einer Fläche von 5673 m².

Das in der Landwirtschaftszone liegende Ensemble liegt leicht abgerückt südwestlich der Strassensiedlung Rossau an einer schwach ausgebildeten Geländeterrasse am Nordhang des Guggenbüel in Mettmenstetten.



- ① Kat.-Nr. 4273 mit Wohnhaus, Guggenbüelweg 4, Scheune, Guggenbüelweg 4a, und Waschküchen, Guggenbüelweg 4b, mit 2414 m² Grundstücksfläche
- ② Kat.-Nr. 4272 mit 4903 m² Grundstücksfläche
- ③ Kat.-Nr. 4274 mit 770 m² Grundstücksfläche

Das zweigeschossige Wohnhaus Guggenbuelweg 4 wurde 1842 vom Zimmermann Johannes Hägi erbaut. Die Architektur ist einfach und funktional, der Ausbaustandard bescheiden und die Geschosshöhen mit nur 2,10 m relativ niedrig. Das Untergeschoss wird als Keller und für die Haustechnik genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich die Küche, das Bad und zwei Zimmer. Das Obergeschoss weist vier Zimmer auf. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, bietet jedoch aufgrund der ausreichenden Geschosshöhe das Potenzial dazu. Das Wohnhaus befindet sich in einem gebrauchstauglichen Zustand; mittelfristig wäre eine Instandsetzung mit Anpassungen zur Erreichung eines zeitgemässen Standards anzustreben. Die 1884 erbaute Scheune war auf die Bedürfnisse einer Gras- und Milchwirtschaft ausgerichtet. Die Scheune besteht aus einer bretterschalten Ständerkonstruktion. Die Anbauten auf der West- und Südseite der Scheune stammen aus den Jahren 1902 und 1921. Die letzte Instandsetzung erfolgte 1992. Das Gebäude befindet sich in einem mittelmässigen baulichen Zustand. Das ehemalige Waschhäuschen, ebenfalls im Jahr 1884 errichtet, befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und ist derzeit ungenutzt.

Die Gebäude umfassen folgende Nutzflächen:

Objekt	Geschoss	Nutzfläche (m ²)	Bemerkungen
Wohnhaus	UG	63	Keller, Haustechnik
	EG	71	Küche, Bad, Wohnbereich
	1. OG	72	vier Zimmer
	DG	59	Estrich (Ausbaupotenzial)
	<i>Total</i>	265	
Scheune	EG	448	Stall, Lager
	OG	351	Lager, ehemaliger Heuraum
	<i>Total</i>	799	
Waschhäuschen		25	

Denkmalschutz

Das Wohnhaus ist im kommunalen Inventar der Denkmalpflege enthalten und stellt gemäss § 203 Planungs- und Baugesetz (LS 700.1) ein Schutzobjekt dar, welches im Äusseren zu erhalten ist. Die Scheune wurde mit Schutzverfügung vom 17. Mai 1988 formell unter Schutz gestellt und ist somit denkmalgeschützt. Gemäss Vorentscheid vom 7. Oktober 2014 der Gemeinde Mettmenstetten muss das Wohnhaus mit der Scheune als Einheit erhalten bleiben; ein Abbruch mit anschliessendem Wiederaufbau ist nicht möglich.

Bäuerliches Bodenrecht

Gleichzeitig mit der Überführung des WWW in eine privatrechtliche Stiftung wurde das Grundstück Kat.-Nr. 4273 vom Amt für Landschaft und Natur (ALN) vom Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11) freigestellt. Für die Landwirtschaftsparzelle Kat.-Nr. 4272, die aufgrund ihrer Grösse von 4903 m² dem BGBB unterstellt ist, stellte das ALN die Bewilligung der Realteilung in Aussicht. Im Rahmen des beabsichtigten Verkaufs bewilligte das ALN schliesslich die Realteilung mit Verfügung vom 12. März 2018.

Die ebenfalls angrenzende Parzelle Nr. 4724 ist aufgrund ihrer geringen Fläche von 770 m² nicht dem BGBB unterstellt.

Die Grundstücke sind bereits vor Ausgliederung des WWW aus der Stadtverwaltung nicht mehr durch das landwirtschaftliche Gewerbe des WWW genutzt und bewirtschaftet worden. Das Wohnhaus und der Stall wurden vermietet. Die Landwirtschaftsparzellen eigneten sich wegen der trennenden Kantonsstrasse sowie der Distanz zum Rindviehstall nicht als Weide, und wegen deren geringen Grösse sowie der Topografie auch nicht als Ackerfläche.

Aktuelle Mieterschaft

Wohnhaus, Scheune und Land sind seit 1986 vermietet. Scheune und Land werden von der Mietpartei zu Zwecken der Freizeitlandwirtschaft genutzt. Beim Vertragsverhältnis handelt es sich um ein obligationenrechtliches Mietverhältnis und nicht um einen Pachtvertrag im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts, weshalb auch kein Vorkaufsrecht zugunsten der aktuellen Mieterschaft besteht.

Ein Teil der Mietpartei ist ein langjähriger Mitarbeiter des WWW. Der Mietvertrag wurde im Sinne einer Personalwohnung abgeschlossen und sieht vor, dass die Auflösung des Anstellungsverhältnisses oder die Aufhebung des Wohnhauses als Personalwohnungseinheit die Auflösung des Mietverhältnisses zur Folge hat. Im Oktober 2013 wurde die Mieterschaft seitens der Liegenschaftenverwaltung erstmals über die geplante Ausschreibung und Veräusserung der Liegenschaft Hägi orientiert.

4. Ausschreibung, Käuferschaft

Im Herbst 2017 schrieb die Liegenschaftenverwaltung die Liegenschaft «Hägi» in verschiedenen Tageszeitungen, Fachzeitschriften und im Internet zum Verkauf aus, wobei die Käuferschaft usanzgemäss mittels eines zweistufigen Bieterverfahrens ausgewählt wurde.

Die Kaufinteressenten konnten die Liegenschaft an drei Tagen besichtigen und es gingen in der Folge 15 schriftliche Kaufangebote ein. In der zweiten und abschliessenden Offertrunde gingen schliesslich sechs verbindliche Kaufangebote ein, wobei die Angebote zwischen 0,995 und 1,41 Millionen Franken lagen.

Der Zuschlag erging an die Familie Kathrin und Christian Meier, die mit 1,41 Millionen Franken das höchste Kaufangebot eingereicht hatte. Neben dem gebotenen Kaufpreis wurde beim Zuschlagsentscheid mitberücksichtigt, dass die Familie mit drei schulpflichtigen Kindern im Alter von acht, zehn und zwölf Jahren die Liegenschaft längerfristig als Familienwohnung mit fünf Personen nutzen wird. Zudem hält die Käuferschaft bereits heute Ponys, Lamas, Alpakas, Hühner und Hasen und bietet damit Gewähr für eine bestimmungsgemässe Nutzung von Scheune und Landwirtschaftsparzellen.

Auch die aktuelle Mieterschaft mit noch einem schulpflichtigen Kind im Alter von 13 Jahren und drei erwachsenen Kindern bewarb sich um die Übernahme der Liegenschaft und deponierte ein Kaufangebot in der Höhe von 1,15 Millionen Franken. Aufgrund des höheren Angebots sowie der obgenannten Gründe erging der Zuschlag nicht an die aktuelle Mieterschaft.

5. Kaufvertrag

Der am 15. März 2018 öffentlich beurkundete Kaufvertrag enthält nachfolgende wesentliche Vertragsbestimmungen:

- Die Stadt verkauft an Kathrin und Christian Meier die folgenden in Mettmenstetten gelegenen Liegenschaften:
 - Parzelle Kat.-Nr. 4273 mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 143, Scheune Vers.-Nr. 144 und Waschhaus Vers.-Nr. 145, im Ausmass von total 2414 m² zum Kaufpreis von Fr. 1 367 044.–;
 - Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 100.–;
 - Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 7856.–.
- Der Kaufpreis beträgt total Fr. 1 410 000.–, die Anzahlung von 10 Prozent ist anlässlich der Vertragsbeurkundung geleistet worden, die Restzahlung wird mit der Eigentumsübertragung fällig.

- Die Scheune, Guggenbuelweg 4a, ist denkmalgeschützt. Das Wohnhaus, Guggenbuelweg 4, ist im kommunalen Inventar der Schutzobjekte enthalten.
- Die Käuferschaft kann bereits vor Vollzug dieses Vertrags auf eigenes Risiko ein Bauprojekt ausarbeiten und alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Bewilligungen treffen.
- Der Besitzeserwerb durch die Käuferschaft mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
- Die Gewährleistungspflicht für Rechts- und Sachmängel wird wegbedungen.
- Die Käuferschaft übernimmt die im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bestehenden Mietverhältnisse.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariates und Grundbuchamts tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferin bezahlt.
- Vorbehalten bleibt die rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich.

6. Vermögensübertragung, Buchgewinn, Zuständigkeit

Gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Aus diesen Definitionen folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, ins Finanzvermögen zu übertragen ist. Die Übertragung ist – gestützt auf § 133 Abs. 1 GG – zum aktuellen Restbuchwert vorzunehmen.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Übertragung der Verkaufsobjekte ins Finanzvermögen auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung. Gestützt auf die Generalklausel Art. 49 der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Stadtrat für die Übertragung ins Finanzvermögen zuständig.

Der Buchwert der Verkaufsobjekte beträgt Fr. 0.–. Aus dem Verkauf resultiert voraussichtlich nach Abzug der Verkaufskosten und der mutmasslichen Grundstückgewinnsteuer ein Buchgewinn von rund 1,3 Millionen Franken zugunsten der Stadtkasse.

Bei einem Kaufpreis von 1,41 Millionen Franken ist gemäss Art. 41 lit. m GO der Gemeinderat für die Genehmigung dieses Verkaufsgeschäfts zuständig

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der am 15. März 2018 beurkundete Kaufvertrag mit Kathrin und Christian Meier über die nachfolgenden Liegenschaften in Mettmenstetten,

- **Parzelle Kat.-Nr. 4273 mit dem Wohnhaus Vers.-Nr. 143, Scheune Vers.-Nr. 144 und Waschhaus Vers.-Nr. 145, im Ausmass von total 2414 m² zum Kaufpreis von Fr. 1 367 044.–;**
- **Parzelle Kat.-Nr. 4272 mit total 4903 m² Acker, Wiese, Weide mit eingedoltem Gewässer zum Kaufpreis von Fr. 35 100.–;**
- **Parzelle Kat.-Nr. 4274 mit total 770 m² Acker, Wiese, Weide zum Kaufpreis von Fr. 7856.–,**

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