

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 6. März 2013

Liegenschaftsverwaltung, Kauf einer Baulandreserve an der Mürtschenstrasse 38, Quartier Altstetten

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, eine Bauparzelle von 983 m² mit dem bestehenden Wohnhaus Mürtschenstrasse 38 mit drei 3-Zimmer-Wohnungen und einem dazugehörigen Lagergebäude im Quartier Altstetten zum Preis von 3 Millionen Franken zu erwerben. Das Kaufobjekt grenzt an eine städtische Landreserve an.

2. Ausgangslage

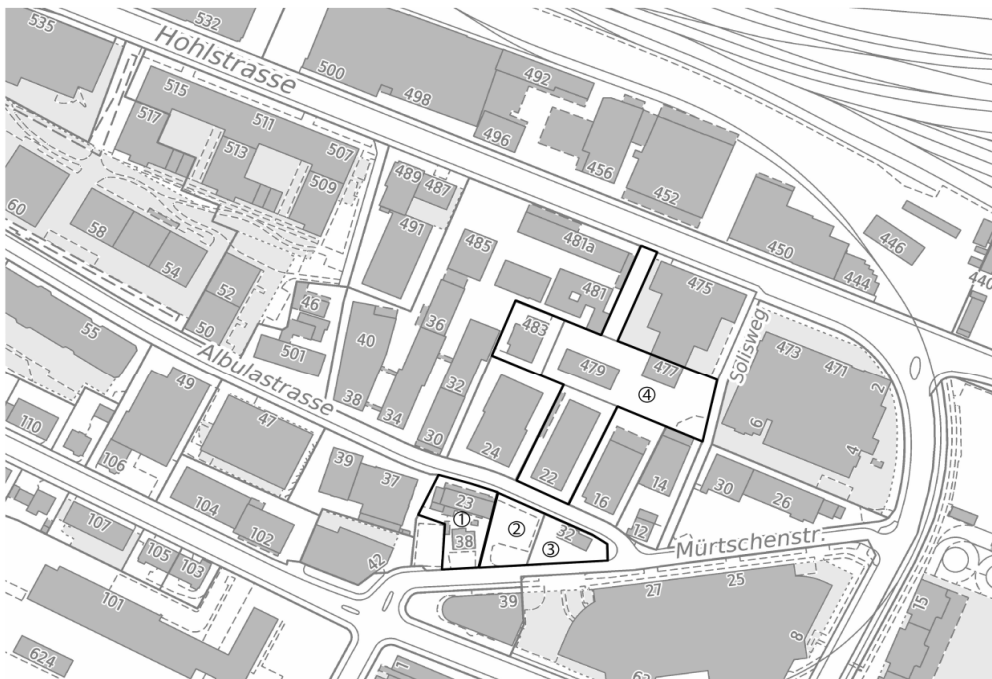
Die Eigentümerschaft der Liegenschaft Kat.-Nr. AL8306 bietet der Stadt die Gelegenheit, die Liegenschaft ohne vorgängige öffentliche Ausschreibung zum Marktwert zu erwerben.

Mit diesem Kauf kann die Stadt ihren Grundbesitz sinnvoll arrondieren, da das Kaufobjekt unmittelbar an die städtische Landreserve Mürtschen-/Albulastrasse (Kat.-Nr. AL8305) angrenzt und gegenüber den städtischen Liegenschaften Albulastrasse 22 sowie Hohlstrasse 477, 479 und 483 liegt.

Der Erwerb der Liegenschaften Mürtschenstrasse 38 und Albulastrasse 23 soll in das Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026, Baulandreserven) erfolgen.

3. Kaufobjekt

Das Grundstück Kat.-Nr. AL8306 misst 983 m² und befindet sich in der sechsgeschossigen Zentrumszone Z6 ohne vorgeschriebenen Wohnanteil.



① Kaufobjekt Mürtschenstr. 38 ② Städtische Landreserve Kat.-Nr. AL8305 ③ Städtische Liegenschaft Mürtschenstr. 32
④ Städtische Liegenschaften Hohl-/Albulastrasse

Beim Gebäude Mürtschenstrasse 38 handelt es sich um ein dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienhaus, das 1930 erstellt wurde. Es enthält drei kleine 3-Zimmer-Wohnungen mit je 64 m² Wohnfläche, die alle vermietet sind. Die Wohnung im 2. OG wird durch die Verkäu-

ferschaft genutzt. Diesen steht auf dem Grundstück ein überdachter Unterstand für das Abstellen eines Fahrzeugs zur Verfügung. Das Lagergebäude Albulastrasse 23, das ursprünglich als Gerätehaus erstellt wurde, ist zu einem Jahresmietzins von Fr. 20 720.– an die Genossenschaft Handwerkskollektiv vermietet.

Der Mieterspiegel für die Liegenschaft präsentiert sich wie folgt:

Wohnung	Lage	Fläche m ²	Nettomietzins Fr.
3-Zi-Whg.	EG	64	1 500
3-Zi-Whg.	1. OG	64	1 200
3-Zi-Whg.	2. OG	64	900
Lagergebäude		190	1 727
Netto-Mietzins ertrag pro Monat			5 327
Netto-Mietzins ertrag pro Jahr			63 924

Die spätere Verwendung des Kaufobjekts sowie der angrenzenden städtischen Grundstücke ist noch offen.

4. Kaufpreis

Die Parteien einigten sich auf einen Kaufpreis von 3 Millionen Franken. Den Verhandlungen lag eine Marktwertschätzung der Zürcher Kantonalbank vom 19. Juni 2012 mit einem geschätzten Marktwert des Kaufobjekts von 3 Millionen Franken zugrunde. Diese Schätzung wurde durch die städtische Fachstelle Liegenschaftsbewertung des Amts für Städtebau am 2. November 2012 bestätigt.

5. Kaufvertrag

Der am 21. Dezember 2012 öffentlich beurkundete Kaufvertrag weist folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Die Gesamteigentümerinnen infolge Erbengemeinschaft, bestehend aus Dora Keller-Widmer, geb. 2 Oktober 1931, und Maria Margaretha Mock-Dobler, geb. 29. November 1930, verkaufen der Stadt Zürich das 983 m² messende Grundstück Kat.-Nr. AL8306 mit dem Mehrfamilienhaus, Vers.-Nr. 1197, Mürtschenstrasse 38, einem Gerätehaus, Vers.-Nr. 1230, Albulastrasse 23 und Nebenbauten, Vers.-Nrn. 3205 und 3206, Quartier Altstetten, zum Preis von Fr. 3 000 000.–.
- Der Besitzeserwerb durch die Stadt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, findet mit der Eigentumsübertragung statt.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Verkäuferschaft wegbedungen. Das Grundstück wird von der Käuferin im heutigen Zustand übernommen.
- Die bestehenden Mietverhältnisse werden von der Stadt übernommen.
- Das Kaufobjekt wird pfandrechtsfrei übertragen.
- Die Gebühren des Notariats und des Grundbuchamts bezahlen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Grundstücksgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft. Zu deren Sicherstellung überweist die Käuferin den provisorisch errechneten Betrag auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der Verkäuferschaft an das Steueramt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der am 21. Dezember 2012 mit den Gesamteigentümerinnen infolge Erbengemeinschaft, bestehend aus Dora Keller-Widmer, geb. 2. Oktober 1931, und Maria Margaretha Mock-Dobler, geb. 29. November 1930, beurkundete Kaufvertrag über die 983 m² messende Liegenschaft Kat.-Nr. AL8306 an der Mürtschenstrasse 38 und Albulastrasse 23 mit Nebenbauten, Quartier Altstetten, zum Preis von Fr. 3 000 000.– 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