GR Nr. 2008/66

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

24.01.2008

Weisung 218

Liegenschaftenverwaltung, Landverkauf an der Eierbrechtstrasse

Zweck der Vorlage

Das an der Eierbrechtstrasse gelegene, 2148 m² messende Grundstück Kat.-Nr. 4884 soll für Fr. 2 670 000.-- an zwei Privatpersonen verkauft werden. Diese planen darauf zwei Gebäude mit insgesamt sechs grosszügigen Eigentumswohnungen. Aus dem Verkauf resultiert für die Stadtkasse ein Buchgewinn von rund Fr. 1 000 000.--.

Ausgangslage

Die Stadt besitzt an der Eierbrechtstrasse das 2148 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. 4884. Die Stadt hatte das an schöner Aussichtslage befindende Land 1959 und 1962 etappenweise und ohne nähere Zweckbestimmung erworben. Heute befinden sich 1417 m² in der Wohnzone W2bI (zwei Vollgeschosse, vorgeschriebener Wohnanteil 90 Prozent) und 731 m² entlang des Raintobelwegs in der Freihaltezone.

Das Wiesland wurde bis Ende 2006 landwirtschaftlich bzw. als Schafweide genutzt. Nach Aufgabe der Nutzung hat die Liegenschaftenverwaltung im Hinblick auf die Veräusserung kein neues Vertragsverhältnis mehr abgeschlossen.

Das Grundstück wird für stadteigene Bedürfnisse nicht benötigt. Da es sich aufgrund seiner geringen Grösse und der durch die Hanglage bedingten teuren Bauweise nicht für eine Überbauung im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eignet, soll es veräussert werden.

Ausschreibung

Die Liegenschaftenverwaltung schrieb das Grundstück bereits Ende 1997 zum Verkauf aus, worauf 22 Kaufofferten eingingen. Nach zwei Angebotsrunden führte die Liegenschaftenverwaltung Schlussverhandlungen mit jenen acht Interessenten, welche die vier höchsten Preise offeriert hatten. Den Zuschlag erhielt Othmar Schäublin, Architekt, Zürich, mit seinerzeitigem Partner. Sie hatten mit Fr. 2 421 000.-- das Höchstangebot eingereicht.

Revision Quartierplan

Das Grundstück liegt im Perimeter des 1925 abgeschlossenen Quartierplanverfahrens Nr. 221, mit dem das Gebiet Witikoner-, Eierbrecht-, Waser- und Forchstrasse erschlossen und die erforderlichen Landumlegungen zur Bildung der Bauparzellen vollzogen wurden.

Bei der Ausschreibung der Parzelle ging die Liegenschaftenverwaltung davon aus, das Land sei erschlossen und baureif, zumal sich aus der durchgeführten Ämtervernehmlassung nichts anderweitiges ergeben hatte. Wie sich jedoch herausstellte, galten das Verkaufsobjekt und die angrenzenden privaten Bauparzellen nach heutigen Massstäben noch nicht als ausreichend erschlossen. Dies erforderte eine Revision des seinerzeitigen Quartierplans. Da mit einer zügigen Durchführung gerechnet wurde, kam man nicht auf den Zuschlag an die Käufer zurück. Diese wurden als künftige Eigentümer zum Verfahren beigeladen.

Wider Erwarten dauerte das Revisionsverfahren wesentlich länger als angenommen. Die divergierenden Meinungen der Quartierplanbeteiligten zur Erschliessung liessen sich nur

durch einen grossen Verhandlungsaufwand lösen. Ferner musste eine zunächst positiv beurteilte gemeinsame Sammelgarage nach durchgeführter Projektierung mangels Realisierungsbereitschaft der Beteiligten wieder verworfen werden. Sodann mussten, um eine zweckmässige Erschliessung des Gebiets zu ermöglichen, 119,8 m^2 von der Freihaltezone der Wohnzone zugewiesen werden.

Der Stadtrat konnte die Quartierplanrevision erst am 10. November 2004 festsetzen. Sie wurde – nach erfolgtem Rekursrückzug eines Anrainers – schliesslich am 21. November 2005 von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt. Das ausgearbeitete Erschliessungsprojekt lag im März 2007 vor. Mit dem Bau wurde am 13. August 2007 begonnen und der grundbuchliche Vollzug der Landabtretungen erfolgte am 18. Juli 2007.

Käufer, Kaufpreisanpassung

Da die Käufer keine Schuld an der eingetretenen Verzögerung trifft, soll am seinerzeitigen Zuschlagsentscheid festgehalten werden. An die Stelle des seinerzeitigen Partners von Othmar Schäublin ist wegen der längeren verstrichenen Zeit eine neue Person getreten. Käufer sind:

- Othmar Schäublin, geb. 1945, von Bennwil/BL, Architekt, Hegibachstrasse 58, 8032 Zürich, und
- Willi Gasche, geb. 1959, von Oekingen/SO, Architekt, 8008 Zürich,

als Miteigentümer je zur Hälfte.

Othmar Schäublin, der für das geplante Bauprojekt als federführender Architekt auftritt, realisierte in der Stadt Zürich schon verschiedene Bauvorhaben, wie beispielsweise den Neubau des Parkhauses Gessnerallee, die Neugestaltung des Parkhauses Urania, die Renovation der Wohnsiedlung Döltschihalde oder den Neubau des Kino Cinemax/Abaton.

Die Käufer zeigten sich bereit, den ursprünglichen Kaufpreis anzupassen und offerierten Fr. 2 670 000.--. Dies entspricht einem Quadratmeterpreis von Fr. 1860.-- für das Bauland und Fr. 50.-- für den Freihaltezonestreifen. Ausserdem sind die Käufer bereit, die noch anfallenden Quartierplankosten von rund Fr. 190 000.-- zu übernehmen, wodurch sich die Anlagekosten für das Land auf Fr. 2 860 000.-- erhöhen.

Der Verkehrswert des erschlossenen Landes wurde von der städtischen Schätzungskommission am 17. November 2005 auf Fr. 2 320 000.-- bis 2 520 000.-- geschätzt.

Vorprojekt

Die Käufer planen zwei Häuser mit sechs Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage für zwölf Autoeinstellplätze. Im oberen Haus sind vier Etagen-Wohnungen, im unteren zwei zweigeschossige Maisonette-Wohnungen geplant.

Die Wohnungen weisen gemäss heutigem Planungsstand folgende Nettogeschossflächen (Summe von Nutz-, Funktions- und Verkehrsfläche) auf:

Oberes Haus:

DG:	3½-Zimmer-Attikawohnung	120 m²
OG:	5½-Zimmer-Geschosswohnung	160 m²
EG:	5½-Zimmer-Geschosswohnung	160 m²
UG:	4½-Zimmer-Geschosswohnung	140 m²

Unteres Haus:

OG + DG:	4½-Zimmer-Maisonettewohnung	160 m²
EG + UG:	4½-Zimmer-Maisonettewohnung	160 m²

Gemäss Amt für Städtebau erfüllt das Vorprojekt die gestellten qualitativen Anforderungen und schafft damit die Voraussetzungen für ein qualitätsvolles architektonisches und landschaftliches Bauprojekt.

Die Käufer werden je eine Wohnung selber nutzen. Die anderen vier Wohnungen sollen als attraktive (Familien-)Eigentumswohnungen auf dem Markt angeboten werden.

Kaufvertrag

Der am 19. November 2007 beurkundete Kaufvertrag hat folgenden wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft an Othmar Schäublin, geb. 1945, von Bennwil/BL, in Zürich, sowie an Willi Gasche, geb. 1959, von Oekingen/SO, in Zürich, als Miteigentümer je zur Hälfte, das 2148 m² messende Grundstück Kat.-Nr. HI4884 an der Eierbrechtstrasse, Quartier Hirslanden.
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 2 670 000.-- und die bei der Beurkundung geleistete unverzinsliche Anzahlung Fr. 270 000.--; die Restzahlung erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Käufer treten anstelle der Stadt in das noch nicht abgerechnete Quartierplanverfahren ein. Der Kaufpreis versteht sich für das Land im heutigen Zustand mitsamt den von der Stadt bis 1. Januar 2007 geleisteten Akontozahlungen von Fr. 20 988.--. Die Käufer tragen die noch anfallenden Verfahrens- und Erschliessungskosten und erhalten umgekehrt die Gutschrift für eine Minder-Landzuteilung von Fr. 82 517.--. Daraus resultieren Nettokosten von etwa Fr. 190 000.-- zulasten der Käufer.
- Das Kaufobjekt ist nicht im Altlastenkataster eingetragen. Gemäss Bodenuntersuchung ist der Oberboden des Kaufobjektes jedoch lokal mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet und somit nur eingeschränkt wiederverwendbar. Sofern der Käuferschaft dadurch bei der Überbauung Mehrkosten entstehen, vergütet ihnen diese die Stadt bis zum Maximalbetrag von Fr. 40 000.-- (einschliesslich MwSt), längstens aber während zehn Jahren. Mit Ausnahme dieser Kostentragungsvereinbarung ist jede Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel am Kaufobjekt im Sinne des OR wegbedungen.
- Die Parteien tragen die Handänderungskosten je zur Hälfte.
- Das Grundstück wird frei von Miet-, Pacht- und Gebrauchsleiheverträgen übergeben.
- Die Käufer sind berechtigt, bereits vor Eigentumsübertragung auf eigenes Risiko ein Bauprojekt für die Überbauung des Kaufobjektes auszuarbeiten. Es sind überwiegend Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern zu erstellen. Die Überbauung muss eine besonders gute architektonische Qualität aufweisen, wobei Projektierung, Materialwahl und Detaillierung im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau vorzunehmen sind.
- Projektierung und Umsetzung des Bauvorhabens erfolgen durch Othmar Schäublin als federführendem Architekten.
- Sämtliche Planungskosten, auch im Falle einer Nichtgenehmigung des Kaufvertrages, gehen zulasten der Käufer.
- Das Baugesuch ist innert dreier Monate nach rechtskräftiger Genehmigung des Kaufvertrages einzureichen, sonst kann die Verkäuferin die Aufhebung des Kaufvertrages sowie die Bezahlung einer Konventionalstrafe von Fr. 270 000.-- verlangen. Letztere ist auch bei sonstiger Nicht- oder nicht richtiger Erfüllung des Vertrages zu leisten.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt unter der Bedingung der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich sowie dem Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Sind diese Bedingungen bis Ende 2009 nicht erfüllt, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Kaufvertrages verlangen.
- Bei Nichtgenehmigung des Kaufvertrages durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich ist die geleistete Anzahlung, zuzüglich 2 Prozent Zins p. a. (ohne Zinseszins), an die Käufer zurückzuerstatten.

Buchgewinn

Das Verkaufsobjekt gehört zum Finanzvermögen. Der Buchwert beträgt Fr. 1 610 000.--. Nach Abzug der Verkaufskosten verbleibt der Stadtkasse ein Buchgewinn von rund Fr. 1 000 000.--.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag vom 19. November 2007 mit Othmar Schäublin, geb. 1945, von Bennwil/BL, in Zürich, und Willi Gasche, geb. 1959, von Oekingen/SO, in Zürich, als Miteigentümer je zur Hälfte, über den Verkauf des 2148 m² grossen Grundstücks HI4884 an der Eierbrechtstrasse im Quartier Hirslanden, zum Preis von Fr. 2 670 000.-- wird genehmigt.

Sollten vor dem Vertragsvollzug bedingt durch den amtlichen Quartierplan «Eierbrech» Anpassungen am Kaufvertrag notwendig sein, gilt die Liegenschaftenverwaltung als hiezu ermächtigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

Eichhalden
Schleife
Witikoner - Strasse
Schreber -
-gärten
Eichhaldenweg
In der Sommerau
Eichhalde
Sommerauweg
Neugut
Witikoner -
Stöckentobelweg
Rübenweg
Stockentobelbach
Eierbrecht - Strasse
Weg
Verkauf
Raintobelweg
Sillerwies
Schreber-
gärten
Wasersteig
Waser - Strasse
Raintobelbach
Schrebergärten
Eierbrecht - Str
NP 1932
NP 2425
NP 1050
NP 2432
NP 2934
NP 1652
NP 2430
NP 948
NP 949
NP 2429
4178
4176
3193
865
868
869
4174
4175
4177
851
4699
816
4292
4291
4111
4776
4594
4283
4701
4290
4729
4730
4692
4638
4773
4772
4053
4782
833
958
4558
4338
4850
4849
3615
3922
3923
3957
3466
4015
3271
4349
4592
507,5
496,6
464,6
517,0
512,7