

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 4. Oktober 2017

### Liegenschaftsverwaltung, Erwerb des Grundstücks Glatttalstrasse 78, Quartier Seebach, Vertragsgenehmigung

#### 1. Zweck der Vorlage

Die Stadt kann das Grundstück Kat.-Nr. SE6050 mit dem Einfamilienhaus Glatttalstrasse 78 im Quartier Seebach für Fr. 2 100 000.– erwerben. Mit dem Erwerb kann der städtische Grundbesitz ideal arrondiert und die Zahl von gemeinnützig bewirtschafteten Wohnungen erhöht werden. Der Kauf fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Wird der beurkundete Kaufvertrag nicht bis am 31. Dezember 2017 von den zuständigen Instanzen der Stadt rechtskräftig genehmigt, hat die Verkäuferin das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen.

Der Erwerb erfolgt ins Finanzvermögen in den Rechnungskreis 2026, Baulandreserven.

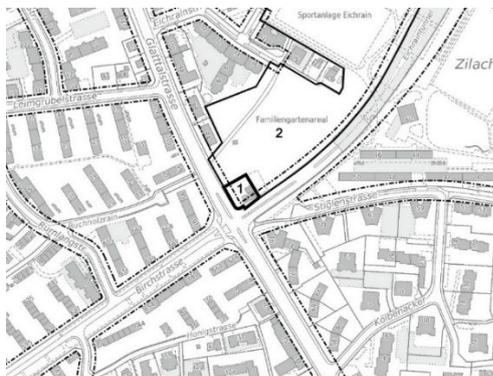
#### 2. Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Glatttalstrasse 78/78a mit einem Einfamilienhaus und Garagenanbau gehört Franziska Ruth Fröhlich-Eggimann und wurde öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Die Stadt wurde von der Eigentümerin auch direkt über deren Absichten informiert. Weil sich der städtische Grundbesitz mit dem Zukauf bestmöglich arrondieren lässt, bestand seitens der Stadt ein qualifiziertes Interesse an einem Erwerb; nach längeren Verhandlungen konnten sich die Parteien über die Konditionen einigen und den Kaufvertrag beurkunden.

#### 3. Kaufobjekt und Kaufpreis

Das Grundstück Kat.-Nr. SE6050 umfasst eine Grundstücksfläche von 792 m<sup>2</sup> und befindet sich aktuell in der dreigeschossigen Wohnzone W3 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 66 Prozent. Die pendente BZO-Teilrevision 2014 sieht neu eine viergeschossige Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 50 Prozent vor. Das Kaufobjekt liegt an der Kreuzung Glatttal- und Birchstrasse, wo Verkehrsbaulinien in einem Abstand von rund 6 m ab der Grundstücksgrenze verlaufen. Die Verkehrsbaulinie entlang der Birchstrasse durchschneidet das bestehende Gebäude.

Zudem grenzt das Kaufobjekt an den südlichen Arealteil des städtischen Grundstücks Eichrain, Kat.-Nr. SE6107, auf dem das neue Alterszentrum Zürich-Nord sowie die neue kommunale Wohnsiedlung Eichrain erstellt werden sollen. Mit Beschluss Nr. 338 vom 10. September 2014 hat der Gemeinderat einem entsprechenden Projektierungskredit zugestimmt (GR Nr. 2014/67).



1 Kaufobjekt Kat.-Nr. SE6050, Glatttalstrasse 78  
2 Grundstück Eichrain Kat.-Nr. SE6107 (Eigentum Stadt)

Das 4<sup>1/2</sup>-Zimmer-Einfamilienhaus Glatttalstrasse 78 stammt aus dem Jahr 1938 und wurde 1992 instandgesetzt. Der für drei Personenfahrzeuge Platz bietende Garagenanbau Glatttalstrasse 78a mit separatem WC und Lagerraum wurde im Jahr 1984 erstellt.



Die Liegenschaft ist vollständig vermietet und wird zum Betrieb einer Autohandelsfirma genutzt. Der Mieterspiegel präsentiert sich wie folgt:

Mietobjekt	Nutzung	Kündigungsfrist	Mietzins Fr./Monat
Glatttalstrasse 78/78a	Verkaufsplatz und Büro	6 Monate auf jedes Monatsende	7400
Standort Werbeträger	Plakatwerbung	Gekündigt per 31.12.2018	117
<b>Total Nettomietzins pro Jahr</b>			<b>90 200</b>

Die Stadt tritt mit der Eigentumsübertragung in die Rechtstellung der Verkäuferin ein, übernimmt die Mietverhältnisse und führt diese bis auf Weiteres fort.

Das Kaufobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Aufgrund der im Rahmen der Projektierungsarbeiten auf dem städtischen Nachbargrundstück gewonnenen Erkenntnisse bezüglich der Bodenbeschaffenheit wie auch unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung schätzt die zuständige Fachstelle beim Amt für Hochbauten das Risiko von allfälligen belastungsbedingten Mehrkosten als untergeordnet ein.

Der von der städtischen Schätzungskommission geschätzte Marktwert für die Liegenschaft Glatttalstrasse 78 beträgt 2 Millionen Franken (GV-Nr. 18/2017). Die Parteien einigten sich nach längeren Verhandlungen auf einen Kaufpreis von 2,1 Millionen Franken.

#### 4. Kaufinteresse und vorgesehene Nutzung

Mit dem Erwerb des Grundstücks Glatttalstrasse 78 kann der städtische Grundbesitz ideal arrondiert werden. Ausserdem steht der Erwerb im Einklang mit dem von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikel. Gemäss Art. 2<sup>quater</sup> i.V.m. Art. 123 der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) soll der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Trägern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen angehoben werden.

Es ist geplant, das Kaufobjekt in die laufende Gesamtprojektierung der Arealüberbauung mit dem neuen Alterszentrum Zürich-Nord und der Wohnsiedlung Eichrain zu integrieren. Dazu soll dem Gemeinderat noch in diesem Jahr die entsprechende Erhöhung des Projektionskredits zur Genehmigung vorgelegt werden. Mit dem geplanten Zukauf von Land im Umfang von 792 m<sup>2</sup> könnten in der projektierten Wohnsiedlung Eichrain zusätzlich rund 20 Wohnungen mit insgesamt 1500 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) erstellt werden.



- ① Kaufobjekt
- ② Mögliche Ergänzung des Baukörpers der neuen kommunalen Wohnsiedlung Eichrain durch die Integration des Kaufobjekts in die laufende Projektierung (Planstand August 2017)
- ③ Neue kommunale Wohnsiedlung Eichrain (Planstand August 2017)
- ④ Neues Alterszentrum Eichrain (Planstand August 2017)

Lehnt der Gemeinderat eine Erweiterung der projektierten Wohnsiedlung Eichrain bzw. die Erhöhung des vorerwähnten Projektierungskredits ab, kann die Liegenschaft weiter als Landreserve gehalten werden und es besteht die Möglichkeit, auf dem Grundstück zu einem späteren Zeitpunkt einen unabhängigen Ersatzneubau mit rund 900 m<sup>2</sup> HNF zu realisieren.

## 5. Kaufvertrag

Der am 13. September 2017 öffentlich beurkundete Kaufvertrag enthält nachstehende wesentliche Vertragsbestimmungen:

- Franziska Ruth Fröhlich-Eggimann verkauft der Stadt das 792 m<sup>2</sup> messende Grundstück Kat.-Nr. SE6050 mit dem Wohnhaus Glatttalstrasse 78 und dem Garagenanbau Glatttalstrasse 78a, Quartier Seebach, zum Preis von Fr. 2 100 000.–.
- Sollte die rechtskräftige Genehmigung des beurkundeten Kaufvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich nicht bis am 31. Dezember 2017 erteilt werden, so hat die Verkäuferin das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen.
- Die Eigentumsübertragung hat in der Zeit vom 24. September 2018 bis am 30. September 2018 zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug.
- Die Stadt kann bereits vor Vollzug dieses Vertrags auf eigenes Risiko ein Bauprojekt ausarbeiten und alle Vorkehrungen zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligungen treffen.
- Der Besitzeserwerb durch die Stadt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird wegbedungen.
- Die Stadt übernimmt die im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bestehenden Mietverhältnisse.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Grundstücksgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferin. Zu deren Sicherstellung überweist die Stadt den provisorisch errechneten Betrag von Fr. 300 546.– auf Anrechnung am Kaufpreis an das Steueramt.

## **6. Zuständigkeit, Vermögenszuweisung und Budgetnachweis**

Aufgrund von Art. 41 lit. m GO ist der Gemeinderat für die Genehmigung dieses Kaufvertrags zuständig.

Der Erwerb erfolgt in das Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026, Baulandreserven).

Da eine vorausschauende Budgetierung von Liegenschaftenkäufen ins Finanzvermögen praktisch unmöglich ist, erfolgt die Abbildung regelmässig erst in der Rechnung.

## **7. Termin**

Wird der beurkundete Kaufvertrag nicht bis spätestens am 31. Dezember 2017 von den zuständigen Instanzen der Stadt Zürich rechtskräftig genehmigt, hat die Verkäuferin das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags zu verlangen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der am 13. September 2017 beurkundete Kaufvertrag mit Franziska Ruth Fröhlich-Eggmann, wohnhaft in Ellikon an der Thur, über den Erwerb des 792 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. SE6050 mit dem Wohnhaus Glatttalstrasse 78 und dem Garagenanbau Glatttalstrasse 78a (Vers.-Nr. 1033), Quartier Seebach, zum Preis von Fr. 2 100 000.–, 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**