

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 5. Juni 2019

Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnhaus Magnusstrasse 27, Quartier Aussersihl, Kauf ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit, Projektierungskredit, Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Im Februar 2017 konnte die Stadt das Wohnhaus Magnusstrasse 27 mit 30 Einzelzimmern per Dringlichkeitsbeschluss für Fr. 6 250 000.– übernehmen. Gleichzeitig hat die Stadt mit zwei separaten Dringlichkeitsbeschlüssen die sich in der Nähe befindenden Wohnhäuser Neufrankengasse 6 und 14 erworben. Die drei Liegenschaften waren aufgrund des vernachlässigten Unterhalts, überhöhter Mietpreise und Drogenhandels in die Schlagzeilen geraten. Die Situation war für die Bewohnerschaft und die Anwohnenden untragbar geworden. Durch den Kauf hat sich die angespannte Situation im Quartier beruhigt und es kann zukünftig ein Beitrag zur Erhöhung des Anteils an gemeinnützig bewirtschaftetem Wohnraum geleistet werden.

Gegen den dringlichen Kauf der drei Liegenschaften wurde ein Stimmrechtsrekurs erhoben, den der Bezirksrat im Mai 2017 vollumfänglich abwies (Beschluss GE.2017 8/2.02.04). Das daraufhin angerufene Verwaltungsgericht hingegen hat die Beschwerde mit Entscheid vom 20. September 2017 gutgeheissen und den Beschluss des Stadtrats vom 1. Februar 2017 (STRB Nr. 70/2017) aufgehoben (Entscheid VB.2017.00303). Der Kauf der drei Liegenschaften erfordert daher die nachträgliche Genehmigung durch den Gemeinderat. Am 11. April 2018 hat der Gemeinderat die erforderlichen Objektkredite für den Kauf der Wohnhäuser Neufrankengasse 6 und 14 genehmigt (GRB Nr. 3938/2018 [GR Nr. 2017/363], GRB Nr. 3939/2018 [GR Nr. 2017/364]).

Gegenstand des vorliegenden Beschlusses bildet das Wohnhaus Magnusstrasse 27. Nach einer umfassenden Gesamtinstandsetzung sollen in dieser Liegenschaft fünf Geschosswohnungen und eine gewerbliche Nutzung oder eine weitere Wohnung im Erdgeschoss (EG) angeboten werden.

Zu diesem Zweck wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von insgesamt Fr. 6 925 000.– beantragt:

- Fr. 6 250 000.– für den Kauf der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen,
- Fr. 675 000.– als Projektierungskredit für die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft.

2. Ausgangslage

Situation zum Zeitpunkt des Dringlichkeitskaufs

Die Liegenschaft Magnusstrasse 27 befand sich Anfang 2017 im Alleineigentum der PHS Immobilien AG mit Sitz in Küsnacht. Die Gesellschaft entschloss sich, die Liegenschaft so schnell wie möglich zu veräussern und bot der Stadt die Möglichkeit, den Erwerb ohne vorgängige öffentliche Ausschreibung zu tätigen, obwohl auch von dritter Seite bereits mehrere Kaufangebote vorlagen. Bedingung für einen direkten Verkauf an die Stadt war, dass die Beurkundung und der Vollzug des Kaufvertrags noch vor den Sportferien 2017 erfolgten.

Unter der gleichen Bedingung bot die Verkäuferschaft der Stadt auch den Verkauf der erwähnten Wohnhäuser Neufrankengasse 6 und 14 an.

Die städtische Schätzungskommission schätzte den Marktwert der Liegenschaft Magnusstrasse 27 auf Fr. 2 450 000.–, während eine im Auftrag der Verkäuferschaft von der Wüest Partner AG erstellte Bewertung den Marktwert der Liegenschaft mit Fr. 6 713 000.– bezifferte.

Den beiden Schätzungen lagen jedoch zwei unterschiedliche Szenarien zugrunde. Die Schätzung der städtischen Schätzungskommission ging davon aus, dass die bestehende Struktur mit 30 Einzelzimmern aufgehoben, im EG eine Verkaufsfläche und in den fünf darüber liegenden Geschossen je eine 3-Zimmer-Wohnung realisiert wird. Bei der Schätzung der Wüest Partner AG hingegen wurde davon ausgegangen, dass die bestehende Struktur saniert und die Vermietung in (modernisierten) Kleinstwohneinheiten fortgeführt wird, womit ein deutlich höherer Mietertrag erzielt werden kann. Der Marktpreis auf einem klassischen Angebotsmarkt wie Zürich orientiert sich an der bestmöglichen realisierbaren Nutzung. Das der Schätzung der Wüest Partner AG zugrunde liegende Szenario erwies sich als umsetzbar und war entsprechend zu berücksichtigen. Die Parteien einigten sich schliesslich auf einen Kaufpreis von Fr. 6 250 000.–.

Am 1. Februar 2017 hat der Stadtrat in drei separaten Dringlichkeitsbeschlüssen die Kaufverträge für die Liegenschaften Neufrankengasse 6, Neufrankengasse 14 und Magnusstrasse 27 (STRB Nrn. 69/2017, 70/2017, 71/2017) genehmigt und Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) mit dem Abschluss und dem grundbuchamtlichen Vollzug beauftragt. Die Kaufverträge wurden am 2. Februar 2017 öffentlich beurkundet und gleichentags zur Eintragung ins Grundbuch angemeldet (Vollzug). Die Liegenschaften befinden sich seither im Eigentum der Stadt.

Der Erwerb der drei Liegenschaften stand zum einen im Einklang mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel Art. 2^{quater} i. V. m. Art. 123 der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100), wonach der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen angehoben werden soll. Zum anderen konnten mit deren Kauf durch die Stadt die zuvor herrschenden prekären Verhältnisse für die Mieterinnen und Mieter sowie für die Anwohnerschaft dauerhaft unterbunden werden. In den Jahren vor dem Kauf war die Polizei rund 2500 Mal zu einem der drei Objekte ausgerückt, bis zu zehn Mal pro Tag. Überdies befinden sich alle drei Liegenschaften an einer für die Stadt- und Quartierentwicklung wichtigen Lage.

Zum Zeitpunkt des Dringlichkeitskaufs war vorgesehen, das Gebäude Magnusstrasse 27 unter Beibehaltung der bisherigen Zimmerstruktur zu sanieren und gesamthaft an die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) zu vermieten, bei der ein ausgewiesener Bedarf für die Anmietung von Einzelzimmern bestand. Ein entsprechendes Angebot der AOZ für eine kostendeckende Miete lag vor. Für das Gebäude Neufrankengasse 6 war zum damaligen Zeitpunkt eine Vermietung an einen offenen Nutzendenkreis und für das Gebäude Neufrankengasse 14 eine Nutzung durch die städtische Dienstabteilung Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB) vorgesehen.

Stimmrechtsbeschwerde

Die drei Kaufgeschäfte duldeten keinen Aufschub, da die frühere Eigentümerin die Liegenschaften ohne raschen Abschluss durch die Stadt an anderweitige Interessentinnen und Interessenten verkauft hätte. Gestützt auf Art. 41 lit. m 2. Teilsatz GO genehmigte der Stadtrat deshalb die Verträge trotz der Höhe der Kaufpreise in eigener Kompetenz und vollzog die Käufe mit der Absicht, dem Gemeinderat die Übertragung der Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu beantragen.

Gegen den Kauf der drei Liegenschaften ins Finanzvermögen wurde am 8. Februar 2017 Stimmrechtsbeschwerde erhoben. Strittig war, ob der Stadtrat über den Kauf in eigener Kompetenz habe beschliessen dürfen oder ob dieser Entscheid in die Kompetenz des Gemeinderats falle. Am 4. Mai 2017 wies der Bezirksrat Zürich die Beschwerde in allen Punkten ab, worauf die Rekurrenten den Beschluss des Bezirksrats ans Verwaltungsgericht weiterzogen. Mit Urteil vom 20. September 2017 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde gut und hob die Beschlüsse des Stadtrats auf. Die Urteilerwägungen halten abschliessend fest (Entscheid VB.2017.00303 E. 3.5):

«Demnach fällt die Genehmigung der streitgegenständlichen Liegenschaftskäufe in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Die fehlende Zuständigkeit des Beschwerdegegners ist indes nicht derart offensichtlich, dass dessen Beschlüsse nichtig wären; diese sind vielmehr in diesem Punkt aufzuheben. Der Beschwerdegegner hat in diesen Beschlüssen zusätzlich Objektkredite bzw. einen Projektionskredit für die Sanierung der Liegenschaften gesprochen. Diese Beschlüsse stehen in derart engem sachlichem Zusammenhang mit dem Kauf der Liegenschaften, dass darüber aufgrund des finanzreferendumsrechtlichen Trennungsverbots zusammen mit dem Kauf zu beschliessen ist (Saile/Loretan/Burgherr, N. 785 in Verbindung mit N. 696). Die streitgegenständlichen Beschlüsse sind deshalb gesamthaft aufzuheben.

Damit fehlt es vorderhand an einem rechtsgültigen Beschluss über den Kauf der streitgegenständlichen Liegenschaften, was der Gemeinderat indessen damit heilen kann, dass er die Kaufverträge nachträglich genehmigt. Sollte er dies nicht tun, richtete sich eine allfällige Rückabwicklung des Kaufgeschäfts nach den Bestimmungen des Privatrechts.»

Der Objektkredit für den Kauf in das Verwaltungsvermögen von LSZ und die Projektierung ist demzufolge dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Der Stadtrat hat mit Beschlüssen vom 5. Oktober 2017 dem Gemeinderat bereits je einen Objektkredit zu den Liegenschaften Neufrankengasse 6 und 14 unterbreitet. Diese wurden mit GR Nrn. 2017/363 und 2017/364 am 11. April 2018 (GRB Nrn. 3938/2018 und 3939/2018) vom Gemeinderat bewilligt.

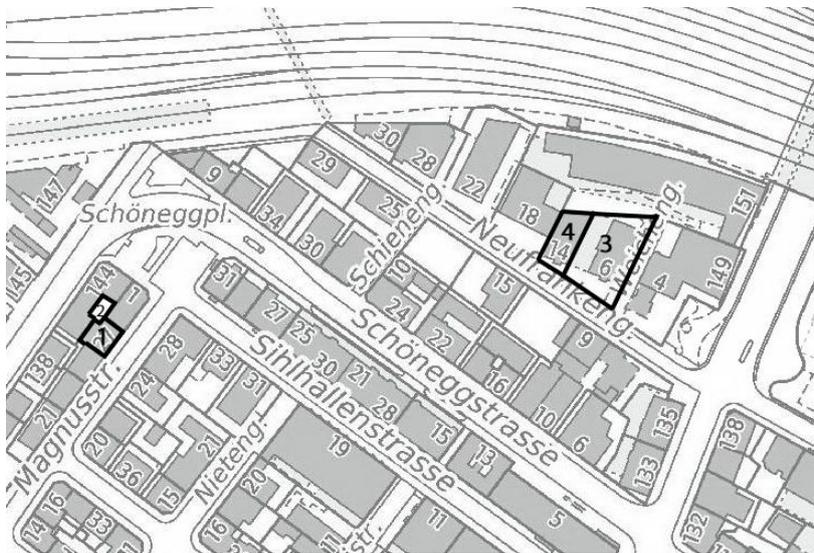
Aktuelle Situation

Zwischenzeitlich hat sich gezeigt, dass sich die Struktur des Gebäudes Neufrankengasse 14 mit 30 Kleinwohnungen ohne aufwendige Grundrissveränderungen ausgezeichnet für die Nutzung durch die SEB eignet. Das Gleiche gilt für die Liegenschaft Neufrankengasse 6 mit 43 Kleinwohnungen. Der Gemeinderat hat mit seinen Objektkreditbeschlüssen vom 11. April 2018 (vgl. Ziffer 1) nicht nur den Kauf der beiden Liegenschaften genehmigt, sondern gleichzeitig auch deren Instandhaltung und Nutzbarmachung für das begleitete (Neufrankengasse 6) und das betreute Wohnen (Neufrankengasse 14). Die entsprechenden Umsetzungsarbeiten sind im Gange und werden bis Juli 2019 abgeschlossen sein.

Im Rahmen der Beratung der zwei Vorlagen zur Neufrankengasse wurden wiederholt Bedenken geäussert, dass die gleichzeitige Nutzung der beiden Liegenschaften für Angebote der SEB zu einer übermässigen Belastung für das Quartier führen könnte, wenn später auch in der Liegenschaft an der Magnusstrasse 27 ein vergleichbares Wohnangebot realisiert würde. Um diesen Bedenken Rechnung zu tragen, sicherte LSZ zu, dass die Liegenschaft Magnusstrasse 27 nicht mehr in der von der Verkäuferschaft betriebenen Struktur mit 30 Einzelzimmern genutzt, sondern in Geschosswohnungen umgestaltet und im Sinne des wohnpolitischen Grundsatzartikels der Gemeindeordnung (Art. 2^{quater} GO) nach dem städtischen Kostenmiete-Modell (Art. 2^{septies} Abs. 2 GO) an einen offenen Nutzendenkreis vermietet wird.

3. Liegenschaft Magnusstrasse 27

Das Kaufobjekt befindet sich inmitten von Wohnhäusern, Verkaufsläden sowie vereinzelt Restaurants und Bars. Es handelt sich um eine urbane Wohnlage.



- 1 Kaufobjekt Kat.-Nr. AU1189, Magnusstrasse 27
- 2 Grundstück Kat.-Nr. AU1191 (¼ unselbstständiges Miteigentum, das mit Kaufobjekt Ziffer 1 subjektiv-dinglich verbunden ist)
- 3 Grundstück Kat.-Nr. AU6010, Neufrankengasse 6 (separater Erwerb)
- 4 Grundstück Kat.-Nr. AU6032, Neufrankengasse 14 (separater Erwerb)

Die Liegenschaft liegt in der Quartiererhaltungszone QI 5a mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 80 Prozent. Das Gebäude wurde im Massivbau mit Holzbalkendecken und Schrägdach erstellt (Baujahr 1894). Es besteht aus einem Kellergeschoss mit Waschküche, Keller und Heizraum, einem EG mit vier Einzelzimmern sowie vier Obergeschossen (OG) mit je fünf Zimmern und einem Dachgeschoss (DG) mit sechs Zimmern. Pro Geschoss sind eine Dusche und ein separates WC vorhanden.

Die Verkäuferschaft hatte die Zimmer hauptsächlich an Sozialhilfebeziehende und drogenabhängige Personen vermietet. Das Gebäude befand sich in einem schlechten Zustand. Reparaturen wurden nur notdürftig vorgenommen. Im Hinblick auf eine Gesamtinstandsetzung kündigte die Verkäuferschaft alle Mietverhältnisse per 30. Juni 2016. Darauf wurde vorsätzlich ein Brand gelegt, der zu starken Beschädigungen in den oberen Stockwerken führte. Im Rahmen der Brandreinigung mussten sämtliche Installationen demontiert werden, sodass das Gebäude aktuell nicht bewohnbar ist. Die Frist der Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) zur Behebung des Brandschadens berücksichtigt den städtischen Kreditgenehmigungsprozess. Die von der GVZ in Aussicht gestellten Leistungen bleiben bis zur geplanten Realisierung garantiert.

4. Nutzung

Wie unter Kapitel 2 erwähnt, soll die Magnusstrasse 27 normalem Etagenwohnen dienen und einem offenen Nutzendenkreis – von Familienwohnraum bis zu einer Wohngemeinschaft – zur Verfügung stehen. Die dafür nötige Umgestaltung erweist sich auch aus baulicher und finanzieller Sicht als sinnvoll. Aufgrund des bestehenden Gebäudezustands wären die Instandsetzung der Einzelzimmer und der Bau darauf ausgerichteter Installationen sehr aufwendig und teuer. Demgegenüber lassen sich Geschosswohnungen einfacher realisieren, da sie sich an der ursprünglichen Gebäudestruktur orientieren.

5. Vorhaben

Das Amt für Hochbauten (AHB) wurde im Februar 2017 beauftragt, den Finanzbedarf für die erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen zu ermitteln. Auf eine Machbarkeitsstudie wurde

wegen der damaligen Dringlichkeit im Hinblick auf den Stadtratsbeschluss verzichtet. Angesichts des heute bekannten Gebäudezustands ist von einer Gesamtinstandsetzung auszugehen. Diese soll die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes für die nächsten 30 Jahre sicherstellen. Folgende Massnahmen sind vorgesehen bzw. in der weiteren Projektierung genauer zu prüfen:

Rohbau

Die Grundstruktur kann erhalten werden. Die Brand- und Löschwasserschäden sowie früher entstandene Wasserschäden am Tragwerk müssen behoben werden. Das Dach muss instandgesetzt und wärmedämmend werden. Ebenso wird die Kellerdecke neu gedämmt.

Fassade

Der Fassadenputz muss partiell erneuert und die ganze Fassade gestrichen werden. Die Fenster sowie der Sonnenschutz müssen ersetzt werden.

Ausbau

Alle Türen (Hauseingangs-, Wohnungs- und Zimmertüren) sowie sämtliche inneren Oberflächen müssen ersetzt werden. Das Treppenhaus wird instandgesetzt und in den oberen Geschossen wegen des Brandfalls neu ausgebildet. In sämtlichen Wohnungen müssen neue Sanitärapparaturen angeschlossen werden.

Gebäudetechnik

Die gesamte Erschliessung der Werkleitungen, alle Sanitärleitungen wie auch die gesamte Elektroinstallation und -verteilung müssen ersetzt werden. Die zentrale Wärmeerzeugung für Heiz- und Brauchwarmwasser im Keller sowie die Wärmeverteilung über alle Geschosse muss neu erstellt werden.

Kanalisation

Der Zustand der Kanalisation ist noch zu untersuchen. Die Leitungen liegen unterhalb der Bodenplatte. Eine Erneuerung ist – insbesondere aufgrund des hohen Alters – anzunehmen.

Schadstoffe

Laut Kurzbericht der Firma Gebäuediagnostik Schmid AG vom 8. Dezember 2016 wurde ein asbesthaltiges Elektrotabelleau der Sanierungsdringlichkeitsstufe 3 festgestellt. Zusätzlich sind einzelne Bauteile der Heizungsanlage asbestverdächtig. Dies bedeutet, dass spätestens vor mechanischer Einwirkung bzw. baulichen Massnahmen an diesen Bauteilen eine fachgerechte Sanierung vorzunehmen ist.

Ungeziefer, Entsorgung

Die Liegenschaft war von Ratten, Kakerlaken und Bettwanzen befallen. Inzwischen wurde das gesamte Gebäude im Rahmen von Vorbereitungsarbeiten von Ungeziefer und Unrat befreit.

Die Behebung des Brandschadens ist in den oben genannten Positionen aufgeführt.

6. Kosten

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, für das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist mit Projektierungskosten von Fr. 675 000.– (einschliesslich Reserven, Nebenkosten und Mehrwertsteuer) zu rechnen.

Diese setzen sich wie folgt zusammen:

Projektierungskosten	Fr.
Vorbereitungsarbeiten (Entsorgung, Entfernung Ungeziefer)	54 000
Architekturleistungen	154 000
BauingenieurInnen-Leistungen	27 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	18 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	40 000
Aufnahmen / Vermessung	11 000
Bauphysik / Akustik	11 000
SpezialistInnen und Diverse	79 000
Schadstoffcheck	5 000
Auswahlverfahren (Planerwahl)	48 000
Strategische Planung (Ermittlung Finanzbedarf, Kostengrobschätzung)	11 000
Projektmanagement AHB	75 000
Nebenkosten	50 000
Reserve / Rundung	92 000
Projektierungskredit	675 000

(Preisstand 1. April 2017)

Gemäss der Kostengrobschätzung (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent) des AHB vom 16. Dezember 2017 werden Instandsetzungskosten in der Höhe von knapp Fr. 3 000 000.– (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer) erwartet. Der Objektkredit für die Instandsetzung (einschliesslich Kreditreserven) wird auf etwa Fr. 3 500 000.– geschätzt und nach Vorliegen des Bauprojekts als Zusatzkredit zum heute vorgelegten Objektkredit beantragt werden. Gegenüber den ursprünglich erwarteten Kosten entspricht dies einer leichten Erhöhung, die aus der detaillierteren Kostenermittlung resultiert.

7. Finanzierung und Mietzinse

30 Prozent der Instandhaltungskosten sind als werterhaltende Investition einzustufen. Dieser Finanzierungsanteil soll zulasten des Liegenschaftensfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs «Wohnen und Gewerbe (2034)» erfolgen und wird mit der Weisung für den Objektkredit für die Realisierung beantragt werden. Die übrigen Instandsetzungskosten von rund 70 Prozent werden als wertvermehrend auf der Liegenschaft aktiviert werden.

Die Mietzinskalkulation gemäss Art. 2 der Verordnung über die Kostenmiete stadteigener Wohnungen (Kostenmieteverordnung, AS 846.300) mit einem aktuellen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent ergibt bei einer 3-Zimmer-Wohnung oder Gewerbenutzung zu 60 m² im EG einen monatlichen Nettomietzins von rund Fr. 2150.– und pro 4-Zimmer-Wohnung zu 80 m² in den OG ein Nettomietzins von rund Fr. 2580.– pro Monat. Der durchschnittliche jährliche Nettomietzins pro Quadratmeter beträgt somit rund Fr. 390.–.

8. Termine

Nach der Kreditgenehmigung soll unverzüglich die Planerwahl gestartet und mit der Projektierung begonnen werden, sodass nach rund drei Jahren Planungs- und Bauzeit die Wohnungen bezogen werden können.

Die voraussichtliche Dauer der einzelnen Phasen beträgt:

Planerwahlverfahren	4 Monate
Projektierung Vorprojekt	8 Monate
Projektierung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	6 Monate
Ausschreibung, Baubewilligung Objektkredit	3 Monate
Ausführungsplanung	2 Monate
Bauzeit	12 Monate

9. Kaufvertrag

Der am 2. Februar 2017 zwischen der Stadt und der PHS Immobilien AG beurkundete und gleichentags vollzogene Vertrag über den Erwerb des Wohnhauses Magnusstrasse 27 mit dem 116 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AU1189 (sowie ¼ Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. AU1191 mit 42 m² befestigter Fläche), im Quartier Aussersihl, zum Preis von Fr. 6 250 000.–, enthält im Wesentlichen folgende Regelungen:

- Eigentumsübertragung unmittelbar im Anschluss an die Beurkundung des Kaufvertrags
- Besitzesantritt, d. h. der Übergang des Vertragsobjekts in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, mit Eigentumsübertragung (Antrittstag)
- Übergabe des Kaufobjekts in geräumtem und verriegeltem Zustand
- Wegbedingung der Sachgewährleistung (Mängelhaftung) sowie Aufhebung der Gewährleistungspflicht (Haftung) für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt seitens Verkäuferin
- je hälftige Übernahme der Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts
- direkte Bezahlung der vom Steueramt der Stadt Zürich provisorisch berechneten Grundstückgewinnsteuer von Fr. 919 359.– auf Abrechnung am Kaufpreis durch die Stadt
- Am 30. Juni 2016 ist an der Liegenschaft Magnusstrasse 27 ein Brandschaden entstanden. Die Ansprüche gegenüber der GVZ im Umfang von Fr. 250 000.– für die Instandstellung sowie allfällige zusätzliche Schäden oder erhebliche Mehrkosten gegenüber der Abschätzung gehen mit der Eigentumsübertragung an die erwerbende Partei über.

10. Kauf ins Verwaltungsvermögen

Das am 1. Januar 2018 in Kraft getretene neue Gemeinderecht sieht vor, dass Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden (vgl. § 121 Abs. 4 des Gemeindegesetzes vom 20. April 2015 i. V. m. § 31 Abs. 1 der Gemeindeverordnung vom 29. Juni 2016).

Die Einzelwohnliegenschaften im Portfolio von LSZ sind wie die städtischen Wohnsiedlungen unmittelbar und dauerhaft einer öffentlichen Aufgabe gewidmet (Art. 2^{septies} Abs. 1 und 2 GO). Von speziellen Ausnahmen abgesehen werden deshalb nicht nur die städtischen Wohnsiedlungen, sondern seit dem 1. Januar 2017 auch die Einzelwohnliegenschaften von LSZ im Verwaltungsvermögen geführt (GR Nr. 2016/453, GRB Nr. 3003/2017). Seit dem 1. Januar 2019 sind die beiden Teilportfolios im Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» vereinigt. Für die Liegenschaft Magnusstrasse 27 ist ein Wohnanteil von mindestens 80 Prozent vorgeschrieben (vgl. Ziffer 3). Die Wohnungen sollen zur Kostenmiete nach Art. 2^{septies} Abs. 2 GO vermietet werden (vgl. Ziffer 2, am Schluss). Entsprechend ist die Liegenschaft direkt in das Verwaltungsvermögen von LSZ, Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)», zu erwerben.

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Projektierungskosten von Fr. 675 000.– sind im Budget 2019 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 vorgemerkt.

Im Budget 2019 ist der erforderliche Budgetkredit von Fr. 6 250 000.– für den Kauf der Liegenschaft Magnusstrasse 27 ins Verwaltungsvermögen nicht eingestellt.

Entsprechend wird dem Gemeinderat mit diesem Beschluss im Budget 2019 ein Nachtragskredit von Fr. 6 250 000.– beantragt.

Der Objektkredit für den Kauf der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen (Fr. 6 250 000.–) und für die Projektierung der Gesamtinstandsetzung (Fr. 675 000.–) beträgt insgesamt Fr. 6 925 000.–. Gemäss Art. 41 lit. c GO fällt die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als Fr. 2 000 000.– bis Fr. 20 000 000.– in die Kompetenz des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Kauf des Wohnhauses Magnusstrasse 27, 8004 Zürich, Kat.-Nr. AU1189 mit einer Grundstücksfläche von 116 m² (sowie $\frac{1}{4}$ Miteigentum am Grundstück Kat.-Nr. AU1191 mit 42 m² befestigter Fläche) ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2034) von Liegenschaften Stadt Zürich (Fr. 6 250 000.–) und für einen Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvorschlag einschliesslich der Vorbereitung der Ausführung (Fr. 675 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 6 925 000.– bewilligt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Im Budget 2019 von Liegenschaften Stadt Zürich wird auf Konto (2034) 590039, Magnusstrasse 27: Erwerb, 5040 00 000 Hochbauten, ein Betrag von Fr. 6 250 000.– eingestellt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti