



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 13. Juli 2022

GR Nr. 2022/334

Tiefbauamt, Veräusserung eines Teils der städtischen Parzelle Leutschenbach, Schärenmoosstrasse (Kat.-Nr. SE6657), Genehmigung

1. Zweck der Vorlage

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Genehmigung der Veräusserung eines Teils der städtischen Parzelle Leutschenbach, Schärenmoosstrasse (Kat.-Nr. SE6657) an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Stiftung PWG), d. h. etwa 501 m² zum Richtlinienlandwert von Fr. 2059.–/m² (gesamthaft etwa Fr. 1 031 559.–).

2. Ausgangslage

Zwischen der Stadt und der Schweizerischen Radio- und Fernsehgesellschaft (SRG SSR, Verein) besteht seit dem 10. Februar 2005 ein Vertrag u. a. über die Nutzungseinräumungen der städtischen Parzellen Kat.-Nrn. SE5639, SE5648, SE4403 und SE4552 zugunsten der SRG SSR.

Die beiden Parzellen Kat.-Nrn. SE4403 und SE4552 wurden zum heutigen Grundstück Kat.-Nr. SE6657 zusammengelegt. Eine Teilfläche von etwa 495 m² dieser Parzelle wurde der SRG SSR zur betrieblichen Nutzung und als Zufahrt und Zugang zu den Liegenschaften Kat.-Nrn. SE4861 und SE4862 überlassen. Die Nutzung der Teilfläche von Kat.-Nr. SE6657 erstreckt sich entlang der Schärenmoos- sowie Leutschenbachstrasse und besteht bis heute. Ein Teil dieser Fläche wurde bereits ab 26. Oktober 1960 seitens der vormaligen Grundeigentümerschaft von Kat.-Nr. SE4861 gepachtet und privat genutzt.

Am 27. Januar 2021 hat die SRG SSR die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. SE4861 und SE4862 an die Stiftung PWG verkauft. Die SRG SSR bleibt aber noch einige Zeit Mieterin der beiden Liegenschaften. Für den Erwerb dieser beiden Liegenschaften an der Schärenmoosstrasse 115 und 117 hat der Stadtrat der Stiftung PWG Abschreibungsbeiträge von 5 Millionen Franken auf den Anlagekosten des Erwerbs gewährt, die von der Stiftung PWG zurückzuerstatten sind, falls das geplante Umbauprojekt bzw. die Umnutzung nicht innert zehn Jahren realisiert wird (vgl. STRB Nr. 1211/2020).

Die Stiftung PWG äusserte ein Kaufinteresse an der von der SRG SSR genutzten städtischen Teilfläche von Kat.-Nr. SE6657 (etwa 495 m²). Diese Fläche soll dem Umschwung sowie dem Zugang zu den beiden erworbenen Parzellen Kat.-Nrn. SE4861 und SE4862 (Schärenmoosstrasse 115 und 117) dienen. Die Vorzone soll neu gestaltet werden (wie beispielsweise Begrünung und Pflanzung von Bäumen für Beschattung). Die Stiftung PWG hat in diesem Zusammenhang bestätigt, dass der Kauf der städtischen Fläche zu keiner Mehrausnützung der bestehenden Liegenschaft auf den Parzellen SE 4861 und SE 4862 führt. Das Ausnützungspotential des Vorgeländes wird für die Umnutzung der Liegenschaften Schärenmoosstrasse 115 und 117 also nicht konsumiert. Die Entschädigung wurde von der städtischen Schätzungskommission am 2. Dezember 2020 (Fr. 7139.–/m² Verkehrswert und Fr. 2059.–/m² Richtlinienlandwert) festgelegt. Die Abtretung erfolgt zum Richtlinienlandwert, da es sich bei der Stiftung PWG um eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft



2/5

handelt, die die Vorgaben an die Gemeinnützigkeit im Sinne der Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (AS 841.110) erfüllt.

Die Gemeinnützigkeit der Stiftung PWG ergibt sich darüber hinaus aus den Stiftungsstatuten (Art. 2 Abs. 3 Stiftungsstatut, AS 843.331), weshalb sie gleich zu behandeln ist wie andere städtische Wohnbaustiftungen wie auch die weiteren gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften in Bezug auf die Anwendbarkeit der «Richtlinien 65» (STRB Nr. 3251/1965). So wurde der Stiftung PWG bereits in der Vergangenheit, unter Anwendung des Richtlinienlandwerts, ein Näherbaurecht eingeräumt. Darüber hinaus wurden der Stiftung PWG in der Vergangenheit auch immer wieder Restfinanzierungsdarlehen – ein weiteres Wohnbauförderungsinstrument für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften – gewährt, was die Behandlung der Stiftung PWG als gemeinnützige Wohnbauträgerin unterstreicht. Im Zusammenhang mit dem Verkauf dieser städtischen Teilfläche wird die Stiftung PWG keine Abschreibungsbeiträge erhalten.

Die Ausarbeitung des Vertragsplans zeigte, dass die von der Stiftung PWG zu erwerbende Fläche der städtischen Parzelle Kat.-Nr. SE6657 statt etwa 495 m² etwa 501 m² beträgt. Der Stiftungsrat der Stiftung PWG hat am 26. Mai 2021 entschieden, diese Teilfläche zum Richtlinienlandwert zu erwerben. Am 10. Januar 2022 kam ein Landabtretungs-, d. h. Kaufvertrag zwischen der Stiftung PWG und der Stadt über die Abtretung einer Teilfläche der Parzelle Kat.-Nr. SE6657 von etwa 501 m² zum Preis von etwa Fr. 1 031 559.– zustande.

Falls die Stiftung PWG das geplante Umbauprojekt bzw. die Umnutzung der Liegenschaft Schärenmoosstrasse 115 und 117 innert zehn Jahren realisiert, wofür ihr ein Abschreibungsbeitrag von 5 Millionen Franken gewährt wurde, profitiert sie beim Erwerb der städtischen Teilfläche von Kat.-Nr. SE6657 und somit im Rahmen des gleichen Projekts zusätzlich von einem rund 2,5 Millionen Franken günstigeren Kaufpreis.

Infolge der angestiegenen Immobilienpreise seit der Schätzung vom 2. Dezember 2020 wurde die Schätzung von der städtischen Schätzungscommission am 4. Mai 2022 überprüft. Aufgrund einer aktualisierten Auswertung von Landwerten konnte keine ausserordentliche Preissteigerung des betreffenden Grundstücks festgestellt werden. In Bezug auf die vorliegend relevanten (absoluten) Landwerte sind die Preise gemäss Auswertung seit 2. Dezember 2020 stabil geblieben, weshalb die Bewertung des Verkehrswerts (Fr. 7139.–/m²) sowie des Richtlinienlandwerts (Fr. 2059.–/m²) bestätigt wurden.

Bei der Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. SE6657 handelt es sich um eine Liegenschaft im Finanzvermögen (vgl. Kapitel 5).

3. Verkaufsobjekt

Die städtische Parzelle Kat.-Nr. SE6657, die zwischen dem Trottoirbereich der Schärenmoos- sowie der Leutschenbachstrasse und den überbauten privaten Grundstücken der Stiftung PWG (Kat.-Nrn. SE4861 und SE 4862) liegt, umschliesst diese Grundstücke bügelartig auf drei Seiten, d. h. entlang der Schärenmoos- sowie der Leutschenbachstrasse und parallel zum Katzenbach. Das Grundstück Kat.-Nr. SE6657 ist unbebaut. Auf der 1065 m² grossen städtischen Parzelle Kat.-Nr. SE6657, die mehrheitlich befestigt und teilweise begrünt ist, verläuft am Rande auch der Katzenbach.

Seitens der Stiftung PWG soll ein sehr schmaler Streifen des Grundstücks Kat.-Nr. SE6657 entlang der Schärenmoosstrasse (d. h. etwa 4,51 m breit sowie etwa 51 m lang) sowie ein

3/5

Streifen im Bereich der Leutschenbachstrasse (d. h. etwa 5,4 m breit sowie etwa 40,31 m lang, der sich im nordöstlichen Bereich ausweitet) erworben werden (gesamthaft etwa 501 m²; vgl. Plan, violett schraffierte Fläche). Die am 27. Januar 2021 von der SRG SSR erworbene Gewerbeliegenschaft (Kat.-Nrn. SE4861 und SE4862) soll zu Wohnraum für etwa 200 Personen umgenutzt werden, wobei im Erdgeschoss Gewerbeflächen realisiert werden sollen, die dem Quartier dienen. Die zusätzlich erworbene Fläche von etwa 501 m² der Parzelle Kat.-Nr. SE6657 soll mit einer attraktiven Eingangszone und Quartierbezug ausgestaltet und begrünt werden, worauf bereits hingewiesen wurde (vgl. Kapitel 2). Für das Bauvorhaben wird ein Projektwettbewerb durchgeführt.



Kein Gegenstand des Verkaufs bildet die städtische Restfläche des Grundstücks Kat.-Nr. SE6657 von etwa 564 m², die nördlich an die privaten Grundstücke der Stiftung PWG (Kat.-Nrn. SE4861 und SE4862) grenzt und worauf teilweise der Katzenbach verläuft. Diese Restfläche verbleibt im Eigentum der Stadt und dient als Zugang zum Katzenbach.

Das Grundstück Kat.-Nr. SE6657 liegt in einer Z6-Zone mit 0 Prozent Wohnanteil und einer Freiflächenziffer von 25 Prozent. Das Grundstück ist der Empfindlichkeitsstufe ES III und dem Parkplatzreduktionsgebiet D zugewiesen. Zudem liegt die Parzelle im Hochhausgebiet II. Das Grundstück Kat.-Nr. SE6657 befindet sich nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS). Eine Überbauung des städtischen Grundstücks ist nicht möglich, da es sich vollständig im Baulinienbereich befindet.

Die Schärenmoosstrasse ist eine kommunale Strasse mit Tempo 30 und einer Fahrbahnbreite von rund 7 m. Ein Trottoir ist vorhanden. Ein Strassenausbau ist nicht erforderlich und die künftige Velovorzugsroute (VVR) kann innerhalb dieser Fahrbahnbreite markiert werden. Die Schärenmoosstrasse befindet sich nicht im Alleekonzept. Die Leutschenbachstrasse ist ebenfalls eine kommunale Strasse mit Tempo 30 und einer Fahrbahnbreite von rund 6,20 m. Es ist beidseitig ein Trottoir sowie eine Baumreihe vorhanden. Im Fahr-



4/5

bahnbereich sind beidseitig Radspuren mit einer Breite von 1,5 m markiert. Gemäss Velo-netzplanung handelt es sich bei der Leutschenbachstrasse um ein Basisnetz. Ein Strassen-ausbau ist auch im Falle der Leutschenbachstrasse nicht erforderlich.

Aus diesen Gründen ist stadtintern weder heute noch künftig ein Verwendungszweck der städtischen Teilfläche von etwa 501 m² des Grundstücks Kat.-Nr. SE6657 erkennbar, was sich unter anderem auch darin zeigt, dass ein Teil dieser Fläche seit mehr als 60 Jahren von der Stadt nicht mehr benötigt und deshalb zur privaten Nutzung zur Verfügung gestellt wird und als Zufahrt sowie Zugang zu den Liegenschaften Kat.-Nrn. SE4861 und SE4862 dient. Einzig die in dieser Fläche bestehenden städtischen Leitungen von ERZ-Entwässerung und des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz) bedürfen einer Sicherung (vgl. Kapitel 4).

4. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag zwischen der Stiftung PWG und der Stadt vom 10. Januar 2022 wurde unter der aufschiebenden Bedingung der Genehmigung durch den Gemeinderat abgeschlossen (Ziff. VIII). Der Vertrag enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Abtretung der Teilfläche der städtischen Parzelle Kat.-Nr. SE6657 von etwa 501 m² bisheriges Vorgartengebiet, zukünftig privates Vorgartengebiet entlang der Schärenmoos- sowie Leutschenbachstrasse an die Stiftung PWG zum Preis von etwa Fr. 1 031 559.– (d. h. etwa 501 m² zu Fr. 2059.–/m²), zahlbar anlässlich der Eigentumsübertragung (Ziff. III und IV);
- Vorweis eines unwiderruflichen Zahlungsverprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank seitens der Stiftung PWG anlässlich der Eigentumsübertragung, wonach die Zahlung Valuta Eigentumsübertragung vorgenommen wird (Ziff. IV);
- Anpassung der Nutzungsvereinbarung zwischen der Stadt und der SRG SSR bezüglich der Teilfläche von etwa 495 m² der städtischen Parzelle Kat.-Nr. SE6657, d. h. Aufhebung der Nutzung durch die SRG SSR auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung an die Stiftung PWG (Ziff. VII.1);
- Wegbedingung der Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel seitens der Stadt gemäss Art. 197 ff. und Art. 219 Obligationenrecht (OR, SR 220) sowie Übertragung der Abtretungsfläche von Kat.-Nr. SE6657 pfandrechtsfrei und frei von Belastungen dinglicher und obligatorischer Art, mit Ausnahme der Dienstbarkeiten gemäss Ziff. VI des Vertrags (Ziff. III und V);
- Übernahme der Kosten seitens der Stiftung PWG im Zusammenhang mit dem Erwerb der Teilfläche von etwa 501 m² des Grundstücks Kat.-Nr. SE6657 (Ziff. VII.4);
- Grundbuchliche Sicherung der Leitungen von ERZ-Entwässerung und von ewz, die sich in der Abtretungsfläche befinden. Die dienstbarkeitsrechtliche Sicherung ist zusammen mit dem Vollzug der Landabtretung gemäss Ziffer VII.6. im Grundbuch einzutragen (Ziff. VI);
- Ermächtigung der Käuferin zur Abgabe der Grundbuchanmeldung durch die Stadt (Ziff. VII.2).

5. Finanzielles



5/5

Bei der Teilfläche von etwa 501 m² der städtischen Parzelle (Kat.-Nr. SE6657) handelt es sich um Finanz- und nicht um Verwaltungsvermögen, zumal diese Fläche teilweise seit mehr als 60 Jahren und vollständig seit 2005 ausschliesslich privat genutzt wird, weshalb sie nicht der Öffentlichkeit dient und demzufolge keine Entwidmung erforderlich ist.

Der aktuelle Buchwert der Teilfläche von etwa 501 m² der Parzelle Kat.-Nr. SE6657 beträgt Fr. 0.–. Durch den Verkauf der Parzelle zum Richtlinienlandwert von etwa Fr. 1 031 559.– ergibt sich abzüglich der Transaktionskosten von Fr. 2784.– (Kosten städtische Schätzungskommission) voraussichtlich ein Buchgewinn von etwa Fr. 1 028 775.– zugunsten der Stadtkasse.

6. Zuständigkeit

Der Verkehrswert der Teilfläche von etwa 501 m² des städtischen Grundstücks Kat.-Nr. SE6657 beträgt etwa Fr. 3 576 639.– (Fr. 7139.–/m²). Gestützt auf Art. 60 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) fällt dieser Verkauf somit in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Veräusserung der Teilfläche von etwa 501 m² der Liegenschaft Leutschenbach, Schärenmoosstrasse (Kat.-Nr. SE6657) an die Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt zu einem Preis von etwa Fr. 1 031 559.– (d. h. etwa 501 m² à Fr. 2059.–/m²) wird genehmigt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Stadtrat der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen (Stiftung PWG) mit STRB Nr. 1211/2020 einen Abschreibungsbeitrag von 5 Millionen Franken auf den Anlagekosten des Erwerbs der Liegenschaft Schärenmoosstrasse 115, 117 in 8052 Zürich gewährt hat.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti