

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 1. Juni 2016

Liegenschaftsverwaltung, Erwerb des Grundstücks Glattstegweg 109, Quartier Schwamendingen, Vertragsgenehmigung

1. Zweck der Vorlage

Der Stadt bietet sich die Gelegenheit, das 2608 m² messende Grundstück Glattstegweg 109 im Quartier Schwamendingen für Fr. 2 270 000.– vom Kanton zu erwerben. Mit dem Erwerb kann längerfristig der Anteil von gemeinnützig bewirtschaftetem Wohnraum erhöht werden. Der Kauf fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

2. Ausgangslage

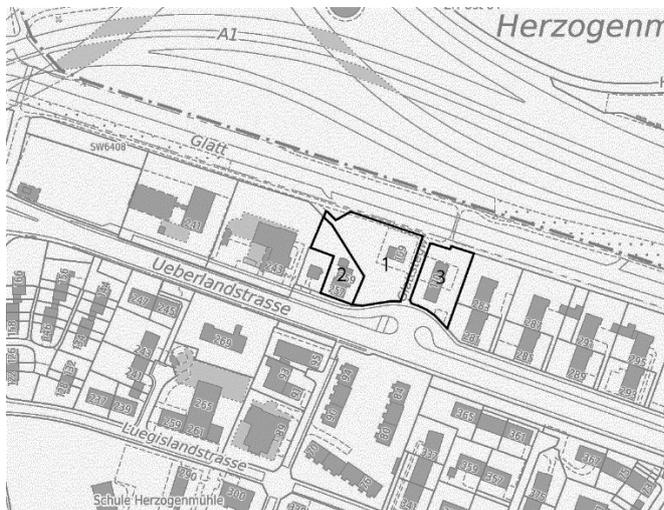
Das Grundstück Kat.-Nr. SW5651 mit der ehemaligen Einstellhalle Glattstegweg 109 gehört dem Kanton Zürich. Dieser benötigt das Grundstück und die Einstellhalle nicht mehr für eigene Zwecke und hat der Stadt die Möglichkeit geboten, die Liegenschaft ohne vorgängige öffentliche Ausschreibung zum von der städtischen Schätzungskommission ermittelten Verkehrswert zu erwerben.

3. Kaufobjekt

Das Grundstück misst 2608 m². Davon befinden sich 1690 m² in der Wohnzone W3 ohne Wohnanteil und 918 m² in der Freihaltezone F. Ausserdem befindet sich das Kaufobjekt im Perimeter des Masterplans Ueberlandstrasse-Nord des Amts für Städtebau (AfS) vom September 2015.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze fliesst auf dem Kaufobjekt ein öffentliches eingedoltes Gewässer. Das Grundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des kantonalen Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) aufgeführt.

Östlich des Kaufobjekts befindet sich das im Eigentum der Stadt stehende Grundstück Glattstegweg 110 mit dem Kindergarten Glattstegweg; dazwischen liegt eine städtische Wegparzelle. Das westlich gelegene Grundstück Ueberlandstrasse 257–261 konnte die Stadt kürzlich (in der Zuständigkeit des Stadtrats) ebenfalls erwerben.



1 Kaufobjekt

2 westlich gelegenes Grundstück Ueberlandstrasse 257–261, Kat.-Nr. SW3718 (separater Erwerb)

3 östlich gelegenes Grundstück Glattstegweg 110, Kat.-Nr. SW5797 (bereits Eigentum Stadt)

Beim bestehenden Gebäude Glattstegweg 109 handelt es um eine Einstellhalle, die früher durch das AWEL genutzt wurde. Es bestehen keine vertraglichen Miet- und Pachtverhältnisse.

4. Kaufinteresse der Stadt

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Glattstegweg 109 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^{quater} der Gemeindeordnung soll der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Trägern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands an Mietwohnungen angehoben werden. Durch einen zukünftigen Neubau könnten ungefähr 19 neue Mietwohnungen entstehen.

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

5. Kaufpreis, Zuständigkeit

Der zwischen den Parteien vereinbarte Kaufpreis entspricht dem von der städtischen Schätzungskommission mit Bewertung vom 2. Juli 2015 auf Fr. 2 270 000.– geschätzten Marktwert.

Aufgrund von Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Genehmigung dieses Kaufvertrags zuständig.

6. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag wurde am 29. Januar 2016 beurkundet und enthält nachstehende wesentliche Bestimmungen:

- Der Kanton Zürich verkauft der Stadt das 2608 m² messende Grundstück Kat.-Nr. SW5651 mit dem öffentlichen Gebäude Glattstegweg 109, Quartier Schwamendingen, zum Preis von Fr. 2 270 000.–.
- Der Besitzeserwerb durch die Stadt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt per Eigentumsübertragung.
- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Verkäuferschaft wegbedungen. Das Kaufobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte eingetragen.
- Die Stadt übernimmt keine vertraglichen Miet- und/oder Pachtverhältnisse.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Der Kanton Zürich erklärt, gestützt auf § 218 lit. b des kantonalen Steuergesetzes, von der Grundstückgewinnsteuer befreit zu sein.
- Wird das Vertragsobjekt innert 15 Jahren ab Vollzug dieses Vertrags (Abgabe der Grundbuchanmeldung) um- oder aufgezon (z. B. im Rahmen der Umsetzung des den Parteien bekannten Masterplans Ueberlandstrasse-Nord der Stadt Zürich) und realisiert die erwerbende Partei innert dieser Frist die aufgrund der Um- oder Aufzonung zur Verfügung stehende Mehrausnutzung (oder Teile davon), so hat die veräussernde Partei Anspruch auf eine anteilmässige Mehrwertbeteiligung. Diese ist wie folgt abgestuft:
 - im 1. bis 10. Jahr: 80 Prozent
 - im 11. bis 15. Jahr: 75 Prozent
 - ab dem 16. Jahr: 0 Prozent
- Der Kaufvertrag wurde unter der Bedingung der rechtskräftigen Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und des Kantons Zürich abgeschlossen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag mit dem Kanton Zürich über den Erwerb des 2608 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. SW5651 mit dem Gebäude Glattstegweg 109, Quartier Schwamendingen, zum Preis von Fr. 2 270 000.–, 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