



## Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 2. Juli 2025

GR Nr. 2025/276

### Tiefbauamt, Erwerb der Liegenschaft Wipkingerplatz 7 (Postgebäude), neue einmalige Ausgaben

#### 1. Zweck der Vorlage

Im Hinblick auf eine neue Platzgestaltung soll das Postgebäude am Wipkingerplatz 7 (Kat.-Nr. WP4781) erworben werden. Die heutige Grundeigentümerin, die Post Immobilien AG, und die Stadt (Tiefbau- und Entsorgungsdepartement) haben sich auf einen entsprechenden Kaufvertrag unter dem Vorbehalt der Kreditgenehmigung durch die zuständige städtische Instanz geeinigt. Der Kauf der Parzelle erfolgt direkt in das Verwaltungsvermögen. Mit dieser Vorlage werden Fr. 3 453 000.– für den Kauf des Gebäudes als neue einmalige Ausgaben bewilligt.

#### 2. Ausgangslage

Der Wipkingerplatz ist ein Quartierzentrum mit Bedeutung über das angrenzende Quartier hinaus. Die richtplanerischen und städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Ort konnten jedoch bis heute nicht oder nur ungenügend erreicht werden. Der bestehende Stadtraum ist stark von Infrastrukturbauten und motorisiertem Verkehr geprägt. Er bietet in seiner heutigen Ausprägung zu wenig Platz, um den vielfältigen Anforderungen betreffend Fuss- und Veloverkehr, Begegnung und Aufenthalt, Hitzeminderung, direkter Anbindung des Kirchgemeindehauses und der Erdgeschossnutzungen an den Stadtraum sowie seiner Scharnierfunktion im Quartier gerecht zu werden. Die reformierte Kirchgemeinde der Stadt Zürich plant, das Kirchgemeindehaus zwischen 2025 und 2027 zu sanieren und zu einem «Haus der Diakonie» umzunutzen. Ergänzend dazu bietet sich die Chance, einen wichtigen Schritt zur Aufwertung des Wipkingerplatzes zu machen.

Die künftige Aufwertung des Wipkingerplatzes soll in einem breit abgestützten Prozess unter Einbezug der Quartierbevölkerung, der Anwohnenden und der Interessenvertretenden in einem Strassenbauprojekt mit Vorstudie umgesetzt werden. Um den dafür notwendigen Raum gewinnen zu können, soll das bestehende Postgebäude von der Post erworben und zurückgebaut werden.

Die Post hat die Nutzung des Gebäudes im Jahr 2017 aufgegeben und das Gebäude ist seit Juni 2023 besetzt.

#### 3. Kaufvertrag

Der Kaufvertrag zwischen der Post Immobilien AG und der Stadt (Tiefbau- und Entsorgungsdepartement) enthält die nachstehend zusammengefassten wesentlichen Vertragsbestimmungen:

Kaufobjekt	Kataster Nr. WP4781
Kaufpreis	2,668 Mio. Franken



Eigentumsübertragung	Innert 60 Tagen nach Vorliegen der rechtskräftigen Kreditbewilligung für den Kauf von Kat.-Nr. WP4781 durch die zuständigen Instanzen der Stadt.
Rechts- und Sachgewährleistung	Die Stadt übernimmt das Vertragsobjekt im gegenwärtigen Zustand. Jegliche Rechts- und Sachgewährleistung der Post Immobilien AG wird im gesetzlich zulässigen Rahmen wegbedungen.
Gebäudeschadstoffe	Sämtliche Mehrkosten für die Entfernung und Entsorgung von identifizierten schadstoffhaltigen Materialien sind im Kaufpreis inbegriffen und gehen vollumfänglich zulasten der Stadt.
Gebühren und Steuern	Hälftige Tragung der Gebühren und Auslagen des Notariats, eine allfällige Grundstücksgewinnsteuer geht zulasten der Post Immobilien AG.
Eintritt in Verträge	Die Stadt übernimmt sämtliche obligatorische Verpflichtungen, die sich aus diesem Vertrag, aus den der Stadt im Rahmen der Verkaufsverhandlung offengelegten Unterlagen sowie aus den bestehenden, das Vertragsobjekt betreffenden Grundbuchbelegen ergeben.
Mietverträge	Die bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die Stadt über und werden von dieser gemäss Inhalt der schriftlichen Mietverträge übernommen.
Liegenschaftsbesetzung	Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Liegenschaft besetzt ist und dass keine schriftlichen Verträge mit den Verantwortlichen der Besetzung abgeschlossen wurden. Die Stadt übernimmt die mit der Besetzung zusammenhängenden Risiken vollumfänglich.
Vorbehalt	Der Kaufvertrag wird unter der suspensiven Bedingung der rechtskräftigen Kreditbewilligung für den Kauf von Kat.-Nr. WP4781 durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich abgeschlossen. Sollte die erforderliche Kreditbewilligung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich nicht innert einem Jahr nach Beurkundung dieses Vertrags erteilt werden, kann jede Partei (einseitig) schriftlich mittels Einschreiben die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags verlangen. Allfällige bei den Parteien aufgelaufene Kosten werden in einem solchen Fall von jeder Partei selbst getragen.

#### 4. Zeitpunkt Gebäudeabbruch

Die Stadt erwirbt das Gebäude im heutigen, besetzten Zustand mit dem Ziel, es für die Realisierung eines Strassenbauprojekts für die Aufwertung des Wipkingerplatzes abzubrechen. Das Strassenbauprojekt befindet sich derzeit in einem sehr frühen Projektierungsstand und wird frühestens ab 2030 realisiert werden können. Der Baubeginn des Strassenbauprojekts stellt den spätestmöglichen Termin für den Rückbau des Gebäudes dar.

Ob das Gebäude erst zu diesem Zeitpunkt oder bereits früher zurückgebaut wird, ist derzeit noch offen. Dennoch soll das Gebäude bereits im jetzigen Zeitpunkt erworben werden, zumal die Post dazu Hand bietet und somit ein für beide Seiten aufwendiges Enteignungsverfahren vermieden werden kann. Zudem ermöglicht ein frühzeitiger und einvernehmlicher Erwerb des Gebäudes durch die Stadt, das Mitwirkungsverfahren zur Entwicklung des Strassenbauprojekts (Vorstudie) zeitnah durchzuführen, und es kann eine verlässliche Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit stattfinden. Für den Planungsprozess und die Umsetzung der Neugestaltung des Wipkingerplatzes besteht somit ein geringeres Terminrisiko.

Zur Festlegung des weiteren Umgangs mit dem Gebäude werden derzeit diverse Abklärungen getroffen. Dies betrifft insbesondere die Feststellung von allfälligen zusätzlichen zu den bereits



3/5

bekanntes Gebäudeschadstoff sowie die minimalen Anforderungen an eine provisorische Gestaltung des Platzes, sollte das Gebäude vor der Umsetzung des Strassenbauprojekts zurückgebaut werden. Eine provisorische Gestaltung müsste sicherstellen, dass der Zugang zum Kirchgemeindehaus gewährleistet wird, der Platz sicher benutzbar ist sowie die unterirdischen Infrastrukturbauten, namentlich das Regenwasser-Retentionsbecken im erforderlichen Ausmass zugänglich sind. Die Kosten für eine allfällige provisorische Gestaltung sowie die Kosten für die weiteren Tranchen der Projektierungskosten sowie die Realisierung eines Strassenbauprojekts für die Aufwertung des Wipkingerplatzes sind deshalb derzeit noch nicht bestimmbar.

Aufgrund der Lage des Gebäudes vor der Baulinie sind bauliche Anpassungen oder Nutzungsänderungen gegenüber der bewilligten, postalischen Nutzung baurechtlich nur sehr eingeschränkt möglich (vgl. § 101 Planungs- und Baugesetz, PBG, LS 700.1).

## **5. Neue einmalige Ausgaben**

Steht von Anfang an fest, dass eine Liegenschaft einem öffentlichen Zweck gewidmet werden soll, und wird die Liegenschaft somit direkt ins Verwaltungsvermögen erworben, ist der Kaufpreis als Ausgabe vom zuständigen Organ bewilligen zu lassen (Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Ein Handbuch für die Praxis, Zürich/St. Gallen 2009, Rz. 785). Die Ausgaben für den Rückbau des Gebäudes, eine allfällige provisorische Gestaltung sowie die Projektierungs- und Baukosten eines Strassenbauprojekts für die Aufwertung des Wipkingerplatzes nach einem Rückbau der Liegenschaft sind in der vorliegenden Ausgabenbewilligung nicht enthalten. Eine Zusammenrechnung setzt voraus, dass im Zeitpunkt der Ausgabenbewilligung ein genügend konkretes Gesamtprojekt vorliegt, aufgrund dessen sich die gesamten Kosten bestimmen lassen (Jaag/Rüssli/Jenni [Hrsg.], GG Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, Zürich/Basel/Genf 2017, Markus Rüssli, § 110 N 9).

Mit Verfügung Nr. 142 vom 6. Februar 2025 bewilligte die Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements für die Erarbeitung einer Vorstudie zur Aufwertung des Wipkingerplatzes einen Projektierungskredit von Fr. 765 000.–. Diese Vorstudie bezweckte bereits die Aufwertung des Wipkingerplatzes, weshalb sich die Ausgaben einem konkreten Vorhaben zurechnen lassen und somit mit dem Verpflichtungskredit zusammensetzen bzw. als erste Tranche der Projektierungskosten zu betrachten sind. Nach Art. 13 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101) sind Projektierungskosten in die Kreditsumme von Verpflichtungskrediten einzurechnen. Auch aufgrund des sachlichen und zeitlichen Zusammenhangs zwischen dem Erwerb der Liegenschaft und der dadurch sowie durch einen Rückbau der Liegenschaft bedingten Möglichkeit für eine Aufwertung des Wipkingerplatzes werden diese Ausgaben mit den Kosten für den Erwerb der Liegenschaft zusammengerechnet.

Die Ausgaben für den Rückbau der Liegenschaft, eine allfällige provisorische Gestaltung sowie für die weitere Projektierung und Realisierung eines Strassenbauprojekts für die Aufwertung des Wipkingerplatzes sind in der vorliegenden Ausgabenbewilligung jedoch nicht enthalten. Der Finanzbedarf für den Rückbau der Liegenschaft beläuft sich voraussichtlich auf rund 1,3 Millionen Franken, die weiteren Kosten sind zufolge des frühen Planungsstands noch nicht



4/5

bestimmbar. Verlässliche Kostenangaben können nach der Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekts (weitere Tranchen der Projektierung) gemacht werden. Zu gegebener Zeit ist zu prüfen, ob diese Ausgaben als Zusatzkredit zu den vorliegenden Ausgaben oder gesondert zu betrachten sind.

Eine von der Post Immobilien AG in Auftrag gegebene Schätzung bei Wüest Partner AG schätzte den Marktwert am 1. Juli 2024 auf 3,016 Millionen Franken. Die städtische Schätzungskommission hat den Marktwert für das Postgebäude am 11. September 2024 auf 2,54–2,635 Millionen Franken geschätzt (GV-Nr. 72/2024). Dementsprechend wurde der Marktwert mit der Post Immobilien AG verhandlungsweise auf 2,8 Millionen Franken festgelegt und von diesem Wert ein Betrag von Fr. 132 000.– in Abzug gebracht für die Kosten zur Beseitigung von Gebäudeschadstoffen (gemäss einer Gebäudeschadstoffuntersuchung vom 17. August 2018). Der Verkaufspreis beläuft sich damit auf 2,668 Millionen Franken. Für die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts ist überdies mit Transaktionskosten im Umfang von Fr. 20 000.– zu rechnen. Insgesamt sind damit für den Erwerb der Liegenschaft neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 453 000.– zu bewilligen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	TAZ Fr.
Bewilligter Projektierungskredit gemäss Verfügung VTE Nr. 142 vom 6. Februar 2025	765 000
Erwerb Liegenschaft*	2 668 000
Transaktionskosten	20 000
<b>Total neue einmalige Ausgaben</b>	<b>3 453 000</b>

\* Die Kosten für den Erwerb der Liegenschaft beruhen auf dem Schätzungsprotokoll der städtischen Schätzungskommission vom 11. September 2024 (GV-Nr. 72/2024) unter Berücksichtigung der eingangs erläuterten Anpassungen.

### Folgekosten

	Fr. (gerundet)
Kapitalfolgekosten:	
1,5 % von Fr. 3 453 000 (gemäss STRB Nr. 892/2024)	52 000

Das Gebäude wird im heutigen, besetzten Zustand erworben mit dem Ziel, es für die Realisierung eines Strassenbauprojekts für die Aufwertung des Wipkingerplatzes zu einem noch unbekanntem Zeitpunkt, spätestens bei Baubeginn des Strassenbauprojekts, abzuberechnen. Damit ist das Gebäude als Abbruchobjekt ohne Wert zu qualifizieren, womit der gesamte Kaufpreis beim Landwert verbleibt. Für Land im Verwaltungsvermögen werden keine Abschreibungen vorgenommen.

Die Bewirtschaftung des Kaufobjekts bis zu seinem Abbruch erfolgt mit den vorhandenen personellen Ressourcen.



## **6. Zuständigkeit und Budgetnachweis**

Wie unter Kapitel 5 erwähnt, ist der Kaufpreis als Ausgabe vom zuständigen Organ bewilligen zu lassen, wenn von Anfang an feststeht, dass eine Liegenschaft einem öffentlichen Zweck gewidmet werden soll, und wird die Liegenschaft somit direkt ins Verwaltungsvermögen erworben (Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Ein Handbuch für die Praxis, Zürich/St. Gallen 2009, Rz. 785). Für die Bewilligung neuer einmaliger Ausgaben von mehr als 2–20 Millionen Franken für einen bestimmten Zweck ist der Gemeinderat zuständig (Art. 59 lit. a Gemeindeordnung der Stadt Zürich [AS 101.100]).

Die Ausgaben sind im Budget 2025 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt. Bislang wurden die Ausgaben im Budget auf einer Sammelposition (Konto 510101) berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei Millionen Franken ist das Bauvorhaben gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111) budgettechnisch als Einzelposition zu führen. Die Ausgaben werden auf das Konto 510794 umgelagert. Die entsprechende Abweichung des Budgetkredits von Fr. 3 453 000.– wird mit der Jahresrechnung 2025 begründet.

Die Genehmigung des Vertragsentwurfs erfolgt aus Effizienzgründen, gestützt auf Art. 46 ROAB (Kompetenzdevolution), mit vorliegendem Stadtratsbeschluss. Für die Unterzeichnung von Kaufverträgen betreffend Liegenschaften, die einer öffentlichen Beurkundung bedürfen, sind die Juristinnen und Juristen des Rechtsdienstes Tiefbauamt zuständig, sofern eine separate Vollmacht und die Ausgabenbewilligung der zuständigen Instanz vorhanden sind (Art. 45 Abs. 1 und 3 ROAB i. V. m. Ziffer 4.6 des Anhangs 2 «Tiefbauamt» zum Organisationsreglement des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements [AS 172.340]).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für den Erwerb der Liegenschaft Wipkingerplatz 7, Quartier Zürich-Wipkingen, Kat.-Nr. WP4781, werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 453 000.– bewilligt.**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter