

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 21. November 2018

Liegenschaftenverwaltung, Erwerb des Grundstücks Grubenackerstrasse 92, Quartier Seebach, Vertragsgenehmigung, Nachtragskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt kann das Grundstück Kat.-Nr. SE5950 mit dem Einfamilienhaus Grubenackerstrasse 92 im Quartier Seebach für 4,015 Millionen Franken erwerben. Mit dem Erwerb kann der städtische Grundbesitz optimal arrondiert und der Anteil von gemeinnützig bewirtschaftetem Wohnraum erhöht werden. Der Kauf fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Wird der beurkundete Kaufvertrag vom 24. September 2018 nicht bis am 29. März 2019 von den zuständigen Instanzen der Stadt rechtskräftig genehmigt, fällt der Vertrag dahin und die anlässlich der Beurkundung geleistete Kaufpreisanzahlung in Höhe von Fr. 140 000.– verfällt den Verkäufern als Konventionalstrafe.

Der Erwerb erfolgt ins Finanzvermögen in den Buchungskreis 2021.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft an der Grubenackerstrasse 92 mit einem Einfamilienhaus befindet sich im Eigentum von Harry Kunz und Werner Zimmermann und wurde öffentlich in einem zweistufigen Bieterverfahren zum Verkauf ausgeschrieben. Die Stadt ist Eigentümerin der umliegend angrenzenden Grundstücke zwischen Thurgauer- und Grubenackerstrasse, sodass sich der städtische Grundbesitz mit dem Zukauf bestmöglich arrondieren lässt und seitens der Stadt ein qualifiziertes Interesse an einem Erwerb besteht. Nach längeren Verhandlungen konnten sich die Parteien über die Kaufkonditionen einigen und den Kaufvertrag beurkunden.

3. Kaufobjekt

Das Grundstück Kat.-Nr. SE5950 misst 1056 m² und befand sich vor der Teilrevision BZO 2016 in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent. Mit der inzwischen rechtskräftigen Teilrevision BZO 2016 ist die Parzelle in der Wohnzone W4 und der Wohnanteil neu auf 75 Prozent gesenkt.

Das Kaufobjekt liegt im Perimeter des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse Teilgebiete A und C–F Wohnen/Gewerbe» (öGP). Es wurde auf Wunsch der heutigen Eigentümer nicht in die laufende Planung zum öGP «Thurgauerstrasse» einbezogen. In den Vorschriften des öGP ist für das Grundstück Kat.-Nr. SE5950 vorgesehen, dass für dieses keine Festlegungen getroffen werden und die Bestimmungen der BZO gelten. Der Gestaltungsplan ist noch nicht in Kraft und wird aktuell im Gemeinderat beraten (GR Nr. 2018/87). Gemäss Grobterminplan sollen die Architekturwettbewerbe für die Wohn- und Gewerbebauten in den Jahren 2020–2021 durchgeführt werden.

Das Einfamilienhaus Grubenackerstrasse 92 stammt aus dem Jahr 1908 und wird bis zur Eigentumsübertragung von den Verkäufern bewohnt. Das Kaufobjekt ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.



- 1 Kaufobjekt Kat.-Nr. SE5950, Grubenackerstrasse 92
- 2 Grundstücke Kat.-Nr. SE6612, SE270, SE4915, SE4914, SE272, SE6619, SE4746 und SE6620 (Eigentum Stadt), die sich ganz oder teilweise im Perimeter des öGP «Thurgauerstrasse» befinden

4. Kaufpreis

Der von der städtischen Schätzungskommission geschätzte Marktwert für die Liegenschaft Grubenackerstrasse 92 beträgt Fr. 3 650 000.– (GV-Nr. 41/2018). Die Parteien einigten sich nach längeren Verhandlungen auf einen Kaufpreis von Fr. 4 015 000.–, was dem Marktwert mit einem Zuschlag von 10 Prozent entspricht. Dabei stellten die Verkäufer die Bedingung, dass ihnen bei Vertragsabschluss eine Kaufpreisanzahlung in Höhe von Fr. 140 000.– geleistet wird, die zugleich als Konventionalstrafe gilt. Somit hat die Stadt für den entstandenen Schaden der Verkäufer von rund Fr. 140 000.– aufzukommen, falls der abzuschliessende Kaufvertrag bis zum 29. März 2019 nicht durch die zuständigen Instanzen der Stadt genehmigt wird und dieser somit seitens Stadt nicht erfüllt werden kann. Dies mit der Folge, dass der Kaufvertrag dahinfällt und die geleistete Kaufpreisanzahlung in Höhe von Fr. 140 000.– bei den Eigentümern von Kat.-Nr. SE5950 verbleibt.

Mit Verfügung Nr. 2021.19 vom 11. September 2018 der Liegenschaftenverwaltung wurde die Ausgabe von Fr. 140 000.– genehmigt. Beim Vollzug des Kaufvertrags mit der Eigentumsübertragung des Kaufobjekts auf die Stadt ist somit noch die Kaufpreisrestsumme in Höhe von Fr. 3 875 000.– an die Verkäufer zu bezahlen.

5. Kaufinteresse und vorgesehene Nutzung

Mit dem Erwerb der Liegenschaft Grubenackerstrasse 92 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} 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.

Mit dem Erwerb des Kaufobjekts hat die Stadt als benachbarte Grundeigentümerin den Vorteil, dass sie das Grundstück in eine Arealüberbauung bzw. in die Überbauung des öGP integrieren kann.

6. Kaufvertrag

Der am 24. September 2018 öffentlich beurkundete Kaufvertrag enthält nachstehende wesentliche Vertragsbestimmungen:

- Harry Kunz als Miteigentümer zu 4/5 Anteil und Werner Zimmermann als Miteigentümer zu 1/5 Anteil verkaufen der Stadt das 1056 m² messende Grundstück Kat.-Nr. SE5950 mit dem Wohnhaus Grubenackerstrasse 92, Quartier Seebach, zum Preis von Fr. 4 015 000.–
- Sollte die rechtskräftige Genehmigung des beurkundeten Kaufvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich nicht bis am 29. März 2019 erteilt werden, so fällt der Vertrag dahin und die anlässlich der Beurkundung geleistete Kaufpreisanzahlung in Höhe von Fr. 140 000.– verfällt den Verkäufern als Konventionalstrafe.
- Die Eigentumsübertragung hat in der Zeit vom 30. September 2019 bis am 18. Oktober 2019 zu erfolgen. Nach Ablauf dieser Frist ist die säumige Vertragspartei in Verzug.
- Der Besitzantritt 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 Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäufer. Zu deren Sicherstellung überweist die Stadt den provisorisch errechneten Betrag von Fr. 825 890.– auf Anrechnung am Kaufpreis an das Steueramt.

7. Zuständigkeit, Vermögenszuweisung und Budget

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

Der Erwerb erfolgt in das Finanzvermögen (Buchungskreis 2021, Liegenschaften Stadt Zürich).

Die Kaufpreisrestzahlung in Höhe von Fr. 3 875 000.– für den Erwerb der Liegenschaft an der Grubenackerstrasse 92, Kat.-Nr. SE5950, ist weder im Budget 2018 enthalten noch bisher im Budget 2019 beantragt. Es muss deshalb eine Erhöhung des Budgetkredits für das Jahr 2019 um Fr. 4 015 000.– beantragt werden.

8. Termin

Wird der beurkundete Kaufvertrag nicht bis spätestens am 29. März 2019 von den zuständigen Instanzen der Stadt Zürich rechtskräftig genehmigt, fällt der Vertrag dahin und die anlässlich der Beurkundung geleistete Kaufpreisanzahlung in Höhe von Fr. 140 000.– verfällt den Verkäufern als Konventionalstrafe.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der am 24. September 2018 beurkundete Kaufvertrag mit Harry Kunz und Werner Zimmermann, beide wohnhaft in Zürich, über den Erwerb des 1056 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. SE5950 mit dem Wohnhaus Grubenackerstrasse 92, Quartier Seebach, zum Preis von Fr. 4 015 000.–, wird genehmigt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Für den Kauf der Liegenschaft Grubenackerstrasse 92 ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Buchungskreis 2021) wird ein Nachtragskredit von Fr. 4 015 000.– bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti