

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 25. Februar 2015

Liegenschaftenverwaltung, Tauschvertrag mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft bezüglich Wohnliegenschaften Hörnlistrasse 11, Quartier Oerlikon, und Ueberlandstrasse 194 und 196, Quartier Schwamendingen, Vertragsgenehmigung

1. Zweck der Vorlage

Das Projekt Einhausung Nationalstrasse N01/40 im Quartier Schwamendingen bedingt den Bau einer Lüftungsanlage beim Westportal des Schöneichtunnels. Um die Realisierung des unterirdischen Lüftungsbauwerks mit Abluftkamin nicht übermässig zu erschweren, soll die städtische Wohnliegenschaft Hörnlistrasse 11 (fünf kleine Wohnungen) im Quartier Oerlikon gegen die im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft stehenden Wohnliegenschaften Ueberlandstrasse 194 und 196 (acht kleine Wohneinheiten) im Quartier Schwamendingen abgetauscht werden.

Da der Wert der von der Stadt zu übernehmenden Liegenschaften höher ist, leistet die Stadt eine Tauschaufzahlung von Fr. 926 100.–.

2. Ausgangslage

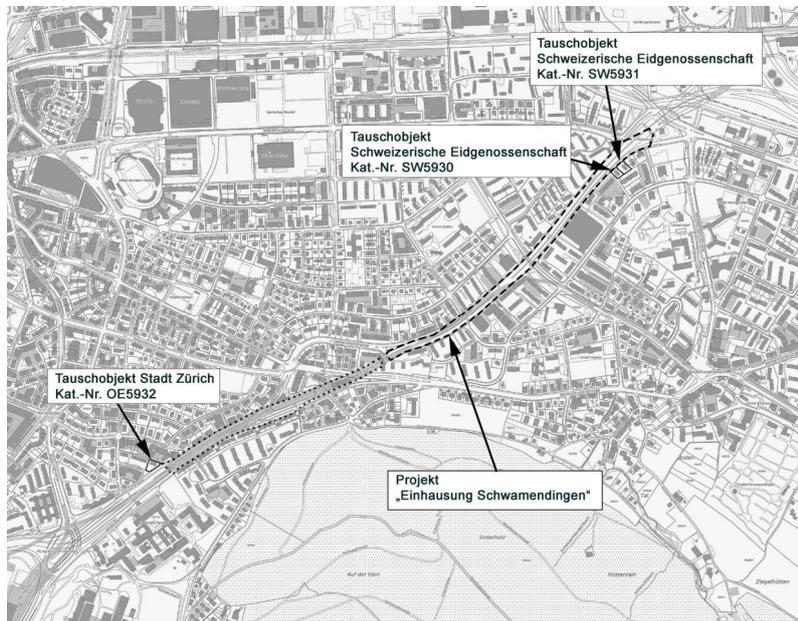
Die Schweizerische Eidgenossenschaft, vertreten durch das Bundesamt für Strassen (ASTRA), plant zusammen mit dem städtischen Tiefbauamt die Einhausung der Nationalstrasse N01/40 in Schwamendingen als Lärmschutzmassnahme. Das Projekt berücksichtigt wichtige städtebauliche Anliegen der umliegenden Quartiere und geht über die gesetzlich vorgeschriebene Lärmsanierung hinaus. Die Einhausung beinhaltet einen rechteckigen Tagbautunnel über der Autobahn mit zwei Röhren mit je drei Fahrspuren. Das Bauwerk wird 30 m breit, 7 m hoch und rund 940 m lang. Seine Dachfläche wird als öffentlicher Freiraum gestaltet; es entsteht der «Ueberlandpark».

Mit dem direkten Anschluss der Einhausung an den bestehenden Schöneichtunnel verlängert sich der Tunnel auf rund 1,7 km. Um die aktuellen Sicherheits- und Umweltauflagen für einen Tunnel dieser Länge einzuhalten, muss der Schöneichtunnel instand gestellt und sicherheits- und Lüftungstechnisch nachgerüstet werden. Beim Westportal des Schöneichtunnels muss ein neues Lüftungsbauwerk erstellt werden. Das aus einer unterirdischen Lüftungszentrale und einem rund 14 m hohen Kamin bestehende Lüftungsbauwerk wird auf der städtischen Liegenschaft Kat.-Nr. OE5932 (Hörnlistrasse 11) sowie auf der Nachbarliegenschaft Kat.-Nr. OE6389 zu liegen kommen.

Das Auflageprojekt sieht im Plangenehmigungsverfahren, das sich nach dem Bundesgesetz über die Nationalstrassen (NSG) richtet, für die Erstellung des Lüftungsbauwerks die Abtretung einer 350 m² grossen Teilfläche der gesamthaft 836 m² messenden Liegenschaft Hörnlistrasse 11 vor. Da der Bau des geplanten Lüftungsbauwerks durch das bestehende städtische Wohnhaus Hörnlistrasse 11 erheblich erschwert würde, gelangte das ASTRA Anfang 2013 mit der Anfrage an die Stadt, einen vollständigen und freihändigen Erwerb des gesamten Grundstücks zu prüfen. Da eine Realisierung des Projekts im Interesse der Stadt liegt und geeignete Realersatzobjekte angeboten werden konnten, trat die Liegenschaftenverwaltung in der Folge in die Tauschverhandlungen ein.

Der Beginn der Hauptarbeiten für die Realisierung der Einhausung ist ab 2017 geplant. Es wird mit einer Bauzeit von rund fünf Jahren bis zur Vollendung des Bauwerks gerechnet.

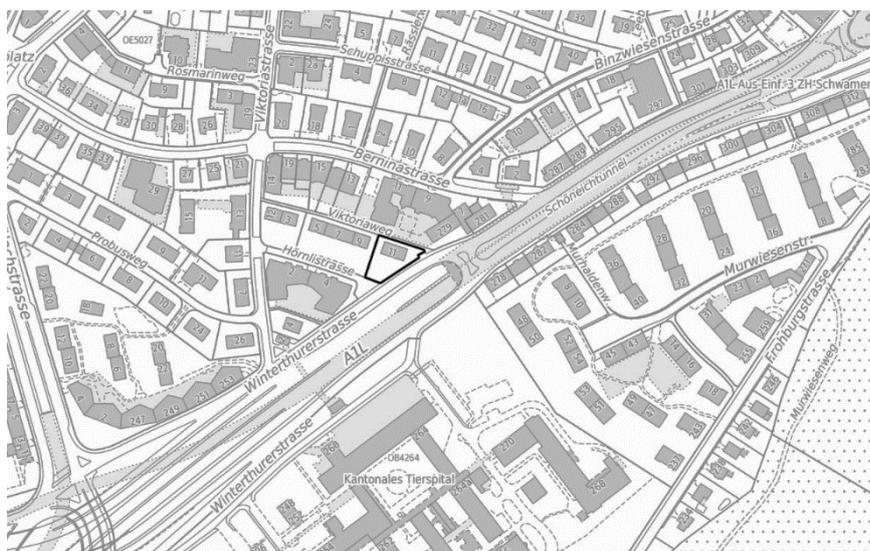
3. Tauschobjekte



Übersichtsplan und Lage der Tauschobjekte.

Tauschobjekt Hörnlistrasse 11 (Stadt Zürich an ASTRA)

Beim Tauschobjekt der Stadt Zürich, Hörnlistrasse 11, Kat.-Nr. OE5932, handelt es sich um ein 836 m² grosses Grundstück in der Wohnzone W3 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 90 Prozent. Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Baujahr 1921 überbaut und weist insgesamt fünf kleinräumige 3-Zimmer-Wohnungen auf. Die Wohnungen sind heute dem Sozialdepartement für das begleitete Wohnen vermietet und der Nettomietzins beläuft sich auf Fr. 24 720.– pro Jahr. Der laufende Mietvertrag mit dem Sozialdepartement geht mit der Eigentumsübertragung ans ASTRA als Erwerberin über. Für den Bau des geplanten unterirdischen Lüftungsbauwerks auf Kat.-Nr. OE5932 beabsichtigt das ASTRA, das Mehrfamilienhaus Hörnlistrasse 11 zum gegebenen Zeitpunkt abzureissen.

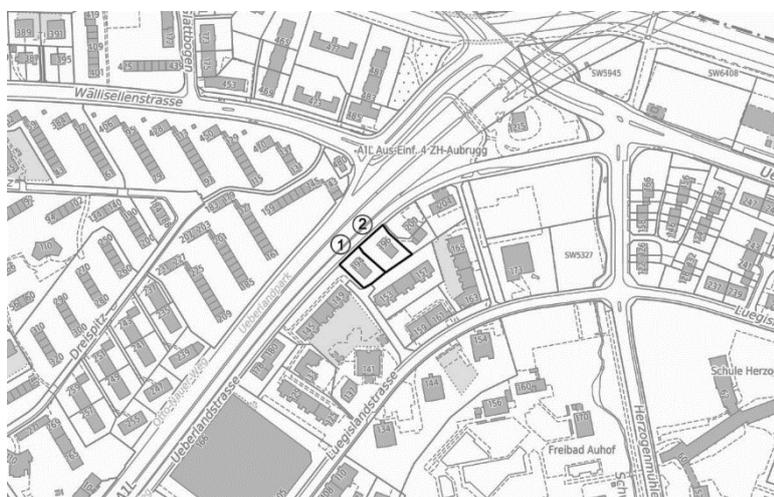


Situationsplan Hörnlistrasse 11, tauschweise Veräusserung von Stadt an ASTRA.

Tauschobjekte Ueberlandstrasse 194 und 196 (ASTRA an Stadt Zürich)

Bei den im Eigentum der Schweizerischen Eidgenossenschaft stehenden Tauschobjekte Ueberlandstrasse 194 und 196 in Schwamendingen handelt es sich um zwei Grundstücke, Kat.-Nrn. SW5930 und SW5931, mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 1475 m². Die Liegenschaften befinden sich in der Wohnzone W3 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 66 Prozent. Die Grundstücke sind mit je einem Mehrfamilienhaus (Baujahr 1946, Sanierung 2009) überbaut und weisen gesamthaft acht kleine 3-Zimmer-Wohnungen, zwei Lager Räume und vier Aussenparkplätze auf. Alle Wohnungen sind an Privatpersonen vermietet; gesamthaft wird aktuell ein Nettomietzins von Fr. 157 000.– pro Jahr erzielt.

Die Liegenschaften Ueberlandstrasse 194 und 196 sind an den Privatstrassen Kat.-Nrn. SW5264 und SW5932 im Umfang von 4/102 und 1/2 miteigentumsberechtigt.



Situationsplan Ueberlandstrasse 194 (Nr. 1) und Ueberlandstrasse 196 (2), tauschweise Veräusserung von ASTRA an Stadt

4. Tauschwerte

Auf Grundlage der Marktwertschätzungen der städtischen Schätzungskommission vom 7. Mai 2014 (GV-Nrn. 20/2014 und 21/2014) haben die Parteien die Tauschwerte wie folgt festgelegt:

Kat.-Nr.	Objekt	Fläche m ²	Zone	Kaufpreis Fr.	Ausgleich zugunsten ASTRA Fr.
Tauschobjekt Stadt Zürich an ASTRA					
OE5932	Hörnlistrasse 11	836	W3	1 670 000	926 100
Tauschobjekte ASTRA an Stadt Zürich					
SW5930	Ueberlandstrasse 194 ¹	621 ³	W3	2 596 100 ³	
SW5931	Ueberlandstrasse 196 ²	854 ³			

¹ Einschliesslich Miteigentum an der Privatstrasse SW5264, Anteil 4/102

² Einschliesslich Miteigentum an der Privatstrasse SW5932, Anteil 1/2

³ Das Nationalstrassenprojekt Einhausung Schwamendingen sieht für die Grundstücke SW5930, SW5931 und SW5932 die Abtretung von insgesamt 238,5 m² vor. Diese Abtretungsfläche wurde mit einem Landwert von Fr. 1400.– pro m² oder Fr. 333 900.– bewertet. Dieser Betrag wurde vom Kaufpreis bereits abgezogen, verbunden mit der Verpflichtung der Stadt, die Enteignungsfläche im Zeitpunkt der effektiven Beanspruchung entschädigungslos an das ASTRA abzutreten. (Beim Grundstück SW5932 handelt es sich um eine Privatstrasse im Miteigentum der Anstösserinnen und Anstösser.)

5. Tauschvertrag

Der am 16. Oktober 2014 öffentlich beurkundete Tauschvertrag weist folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Die Stadt Zürich gibt der Schweizerischen Eidgenossenschaft die Wohnliegenschaft Kat.-Nr. OE5932, mit 836 m² Grundstücksfläche und dem Gebäude Vers.-Nr. 912, Hörnlistrasse 11, Quartier Oerlikon, zum Preis von Fr. 1 670 000.– ab und übernimmt von der Schweizerischen Eidgenossenschaft die Wohnliegenschaften Kat.-Nrn. SW5930 und SW5931 mit einer Grundstücksfläche von 621 m² und 854 m² und den Gebäuden Vers.-Nrn. 1568 und 1567 zum Preis von Fr. 2 596 100.–. Die Wertdifferenz wird mittels Tauschzahlung von Fr. 926 100.– durch die Stadt Zürich an die Schweizerische Eidgenossenschaft abgegolten.
- Das Projekt Einhausung Schwamendingen sieht bei den Tauschobjekten, die von der Stadt Zürich übernommen werden, eine Landabtretung von 238,5 m² vor. Bei der Festlegung des Kaufpreises wurde der Minderwert aufgrund dieser geplanten Landabtretung mit einem Abzug von Fr. 333 900.– bereits berücksichtigt. Die Stadt verpflichtet sich, der Schweizerischen Eidgenossenschaft die Abtretungsfläche im Umfang von 238,5 m² auf erstes Verlangen entschädigungslos abzutreten.
- Der Besitzantritt mit Übergang von Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt bei der Eigentumsübertragung. Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach der rechtskräftigen Genehmigung des Tauschvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und der Schweizerischen Eidgenossenschaft und nach Vorliegen einer rechtskräftigen Plangenehmigungsverfügung des UVEK für das Projekt Einhausung Schwamendingen bezüglich der betroffenen Tauschobjekte.
- Die Abtretung der Tauschobjekte samt Gebäuden erfolgt im heutigen Zustand und ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel.
- Die Tauschobjekte sind nicht im Kataster der belasteten Standorte enthalten. Allfällige Sanierungskosten für gleichwohl bestehende Belastungen gehen zulasten der jeweiligen Übernehmerin.
- Die Schweizerische Eidgenossenschaft räumt der Stadt Zürich ein Rückkaufsrecht für die Liegenschaft Hörnlistrasse 11, Grundstück Kat.-Nr. OE5932, für den Fall ein, dass das Wohnhaus für den Bau des geplanten Lüftungsbauwerks mit Abluftkamin wider Erwarten nicht abgebrochen wird. Der Rückkaufpreis entspricht dem dannzumaligen Verkehrswert, maximal jedoch Fr. 1 670 000.– zuzüglich Teuerung und abzüglich der durch den Bau von Lüftungsbauwerk und Abluftkamin eingetretenen Wertminderung. Das Rückkaufsrecht wird für 25 Jahre eingeräumt und im Grundbuch vorgemerkt.
- Die auf den Tauschobjekten laufenden Mietverhältnisse gehen mit Wirkung ab Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen (Art. 261 OR) auf die jeweilige Erwerberin über.
- Die Eigentumsübertragung der Tauschobjekte erfolgt pfandrechtsfrei.
- Die Parteien verpflichten sich, nicht erfüllte Vereinbarungen einem allfälligen Rechtsnachfolger – unter Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfall – zu überbinden und alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

6. Verbuchung und Buchgewinn

Der Erwerb der Liegenschaften Ueberlandstrasse 194 und 196 erfolgt ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung in den Rechnungskreis 2022, Einzelwohnliegenschaften. Der Erwerb von Liegenschaften ins Finanzvermögen ist usanzgemäss nicht zu budgetieren. Die Bewertung entspricht gemäss haushaltrechtlicher Vorgaben des Kantons dem Kaufpreis von

Fr. 2 596 100.– (Verordnung über den Gemeindehaushalt, LS 133.1, § 16 lit. d). Bei einer Verzinsung der Anlagekosten zum aktuellen Referenzzinssatz von 2 Prozent und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts resultiert ein kostendeckender Mietzins von Fr. 106 140.– pro Jahr.

Der aktuelle Buchwert der im Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung bilanzierten Liegenschaft Hörnlistrasse 11 beträgt Fr. 338 000.–.

Unter Einrechnung der Tauschzahlung von Fr. 926 000.– und den Transaktionskosten resultiert aus diesem Tauschgeschäft ein Buchgewinn von Fr. 1 322 000.– zugunsten der Stadtkasse.

7. Zuständigkeit

Der Verkehrswert der zur Veräusserung (Tausch) vorgesehenen städtischen Liegenschaft liegt über 1 Million Franken. Aufgrund Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Genehmigung dieses Tauschvertrags zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Tauschvertrag vom 16. Oktober 2014 mit der Schweizerischen Eidgenossenschaft über die Abgabe des 836 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. OE5932 mit dem Gebäude Vers.-Nr. 912, Quartier Oerlikon, oder die Übernahme der 621 m² oder 854 m² messenden Grundstücke Kat.-Nrn. SW5930 und SW5931 mit den Gebäuden Vers.-Nrn. 1568 und 1567, Quartier Schwamendingen, mit einer Tauschzahlung von Fr. 926 100.– zugunsten der Schweizerischen Eidgenossenschaft, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

der I. Vizepräsident

Gerold Lauber

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti