



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. Oktober 2025

GR Nr. 2025/453

Wasserversorgung, drei Wohnliegenschaften im Hardhof, Zürich-Altstetten, Veräusserung und Einnahmenverzicht

1. Ausgangslage

Ursprünglich wurden die drei Wohnliegenschaften im Hardhof, Zürich-Altstetten (Kat.-Nrn. AL3858, AL3861 und AL8854) als Personalwohnungen genutzt, um den Mitarbeitenden der Wasserversorgung Zürich (WVZ) den damals notwendigen Wohnraum in der Nähe der Arbeitsstelle zur Verfügung stellen zu können. Mittlerweile wird das gesamte Wassernetz digitalisiert von der Steuerzentrale Hardhof aus überwacht und gesteuert, weshalb es nicht mehr erforderlich ist, dass diese Wohnliegenschaften als Personalwohnungen genutzt werden. Somit sind sie nicht mehr betriebsnotwendig und sollen verkauft werden.

Die genannten Grundstücke befinden sich im Verwaltungsvermögen der WVZ. Vor deren Verkauf müssen sie entwidmet und ins Finanzvermögen der Stadt übertragen werden.

2. Verkaufsprozess

Die WVZ hat eine mögliche Verwendung der Parzellen sowie der darauf befindlichen Liegenschaften innerhalb der Stadt Zürich geprüft. Die Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) hat kein Interesse an einer Übernahme. Hingegen ist die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien der Stadt Zürich (SFW) an der Übernahme der Parzellen sowie der darauf befindlichen Liegenschaften interessiert und aus städtischer Sicht die optimale Käuferin. Dies, weil die SFW Familienwohnungen schafft und preisgünstigen Wohnraum für kinderreiche Familien mit kleinen und mittleren Einkommen in der Stadt Zürich vermietet. Die SFW wurde 1924 von der Stadt Zürich als gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung gegründet. Die SFW ist eine von vier städtischen Wohnbaustiftungen und vermietet über 500 Wohnungen auf dem Gebiet der Stadt Zürich. In den kommenden Jahren will die SFW weiterwachsen, denn bezahlbarer Wohnraum ist heute knapper denn je – insbesondere für kinderreiche Familien.

3. Inhalt des Kaufvertrags

Für die Grundstücke AL3858, AL3861 und AL8854 mit den darauf befindlichen Liegenschaften wurde ein Verkaufspreis von Fr. 671 178.– (Richtlinienlandwert) vereinbart.

Mit der Vertragsbeurkundung gehen sämtliche mit den Kaufobjekten verbundenen Kosten zu lasten sowie allfällige Erträge zugunsten der SFW. Auch wenn für den Unterhalt der Liegenschaften stets periodisch gesorgt wurde, stehen in den nächsten Jahren umfassende Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten an. Mit dem Verkauf entfallen für die WVZ die anstehenden Erneuerungsinvestitionen und auch die Kosten für die Bewirtschaftung der Wohnliegenschaften. Es ist sinnvoll, dass die Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten durch die neue Eigentümerin geplant und ausgeführt werden. Der Verkaufszeitpunkt ist deshalb für die Stadt Zürich und die SFW optimal. Die Parteien haben bei der Festsetzung des Verkaufspreises auch dem



2/4

baulichen Zustand und dem Unterhaltszustand der Vertragsobjekte sowie dem wirtschaftlichen Alter der haustechnischen Anlagen und Apparate Rechnung getragen.

Die Wohnliegenschaften sind teilweise vermietet. Die Mietverträge gehen nach gesetzlicher Regelung auf die SFW über. Die SFW verpflichtet sich gegenüber der Stadt Zürich, die Kaufobjekte weiterhin sozialverträglich zu vermieten.

Die SFW übernimmt sämtliche obligatorischen Rechte und Pflichten, die sich aus den Grundbuchbelegen ergeben und räumt der Stadt Zürich ein Vorkaufsrecht ein. Letzteres im Sinne einer reinen Vorsichtsmassnahme, denn die SFW hat keinerlei Verkaufsabsichten.



4. Finanzielles

4.1 Entwidmung

Gemäss § 121 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Aus diesen Definitionen folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, ins Finanzvermögen zu übertragen ist.



4.2 Verkaufspreis, Einnahmenverzicht

Die Dienstabteilungen sind verpflichtet, die Schätzungskommission mit der Erarbeitung eines Bewertungsgutachtens zu beauftragen, wenn städtische Geschäfte Land, Gebäude oder Immobilienrechte betreffen (Art. 13 Abs. 1 Geschäftsordnung für die städtische Schätzungskommission, AS 721.110). Die städtische Schätzungskommission hat den Verkehrswert der drei Kaufobjekte am 9. Juli 2025 auf insgesamt Fr. 11 195 000.– geschätzt (GV-Nr. 61/2025).

Gemäss § 133 Abs. 2 GG werden Vermögenswerte grundsätzlich zum Verkehrswert an Dritte veräussert. Der Wert kann jedoch gestützt auf die Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB Nr. 3251/1965, Richtlinien 65) auch tiefer angesetzt werden, wenn wie vorliegend ein überwiegendes öffentliches Interesse gegeben ist. Vorliegend ergibt sich auf Basis des von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen ermittelten Richtlinienlandwerten vom 14. Juli 2025 ein Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) von Fr. 671 178.–.

Bezeichnung	Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) Fr.	Verkehrswert Fr.	Differenz (Einnahmenverzicht) Fr.
AL3858	218 367	3 960 000	–3 741 633
AL3861	291 259	7 235 000	–6 782 189
AL8854	161 553		
Total	671 178	11 195 000	–10 523 822

Die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) stellt finanzrechtlich ein Einnahmenverzicht dar, der gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. e Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) als Ausgabe gilt. Vorliegend beträgt der Einnahmenverzicht Fr. 10 523 822.–.

Aus dem Verkauf resultiert ein Verkaufserlös von Fr. 671 178.– abzüglich eines hälftig zu tragenden Anteils an Grundbuch- und Notariatskosten sowie die Kosten der Schätzungskommission sowie der Abschreibung des Restbuchwerts.

Der Bruttoanlagewert beträgt Fr. 2 861 338.–, wovon per Verkaufsdatum voraussichtlich ein Restbuchwert von Fr. 78 786.– in den Büchern steht.

Erfolgt die Übertragung aus dem Verwaltungsvermögen eines Eigenwirtschaftsbetriebs, so erhält dieser aus dem Buchgewinn einen Anteil im Umfang der wiedereingebrachten Abschreibungen. Liegt der Anschaffungszeitpunkt vor dem 1. Januar 1986, so wird der Eigenwirtschaftsbetrieb pauschal mit 50 Prozent des Buchgewinns entschädigt (Art. 70 Abs. 2 FHR). Der restliche Anteil ist dem allgemeinen Steuerhaushalt gutzuschreiben.

Der Buchgewinn aus dem Verkauf der Parzellen AL3858, AL3861 und AL8854 sowie der darauf befindlichen Liegenschaften von Fr. 573 671.–, ist somit je zur Hälfte der WVZ und dem offenen Buchungskreis 2021 der LSZ gutzuschreiben.



5. Zuständigkeit

Für die Entwidmung der drei Wohnliegenschaften ist gestützt auf Art. 79 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) i. V. m. Art. 83 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als Fr. 1 000 000.– ist der Gemeinderat zuständig (§ 117 Abs. 2 lit. a Gemeindegesetz [GG, LS 131.1] i. V. m. Art. 60 lit. a GO).

Für die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) ist ein Einnahmenverzicht als neue einmalige Ausgabe zu bewilligen. Die Zuständigkeit für die Bewilligung der neuen einmaligen Ausgabe von Fr. 10 523 822.– liegt gemäss Art. 59 lit. a GO beim Gemeinderat.

Für den Vertragsabschluss und den Vollzug sind gemäss Art. 45 Abs. 1 und 3 ROAB i. V. m. Ziffer III.D Anhang 4 «Wasserversorgung» zum OrgR DIB die Dienstchefin oder der Dienstchef der WVZ zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Veräusserung der Parzellen Nrn. AL3858, AL3861 und AL8854 in Zürich-Altstetten an die Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien zum Richtlinienlandwert von Fr. 671 178.– wird bewilligt.**
- 2. Für die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Richtlinienlandwert werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 10 523 822.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter