



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 18. Mai 2022

GR Nr. 2022/197

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Tausch der städtischen Grundstücke an der Turbinenstrasse, Quartier Industrie, gegen die Liegenschaft Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, Vertragsgenehmigung, Objektkredit, Nachtragskredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Stadt tritt der Welti-Furrer Immobilien AG (Welti-Furrer) die unbebauten Grundstücke Kat.-Nrn. IQ7033 (neu Kat.-Nr. IQ7078), IQ2759 und IQ7032, an der Turbinenstrasse im Quartier Industrie ab. Im Gegenzug übernimmt die Stadt von Welti-Furrer die Wohnüberbauung Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24 im Quartier Altstetten (Kat.-Nr. AL8419) und erhält zudem eine Tauschzahlung von Fr. 1 426 940.– für die Differenz zwischen den Tauschwerten. Für die Übernahme der Wohnüberbauung ins Verwaltungsvermögen ist ein Objektkredit von Fr. 14 010 000.– notwendig.

#### **2. Ausgangslage**

Welti-Furrer ist Eigentümerin der Grundstücke Kat.-Nrn. IQ7031 und IQ2758 (neu IQ7080) an der Pflingstweidstrasse. Verschiedene kleinere Grundstücke an der Turbinenstrasse befinden sich im Eigentum der Stadt (Kat.-Nrn. IQ7033, neu IQ7078 sowie IQ2759 und IQ7032). Daneben hat die Stadt Miteigentumsanteile an den Grundstücken Kat.-Nrn. IQ2760 (neu IQ7082) sowie IQ2761 (neu IQ7079). Alle erwähnten Grundstücke von Welti-Furrer und der Stadt liegen wie der gesamte Bereich zwischen Pflingstweid-, Zahnrad-, Maschinen- und Turbinenstrasse im Teilgebiet 7 der Sonderbauvorschriften für das Gebiet Maag-Areal Plus (SBV Maag-Areal Plus, AS 700.240).

Die SBV umfassen das gesamte Gebiet zwischen Pflingstweidstrasse, Hardbrücke, Gleisfeld und Pflingstweidpark und bezwecken eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie umweltgerechte Umstrukturierung und Umnutzung des früher mehrheitlich industriell genutzten Gebiets. Ziele sind eine städtebaulich und architektonisch gut gestaltete und umweltgerechte dichte Überbauung, eine vielfältige Nutzungsstruktur, Aussenräume von hoher Qualität sowie ein dichtes Netz an Fuss- und Radwegen. Im Teilgebiet 7 beträgt der Mindestwohnanteil 19 Prozent und die Ausnützungsziffer 270 Prozent. Es gilt eine minimale Freiflächenziffer von 30 Prozent und es sind sieben Vollgeschosse erlaubt. Dem Geltungsbereich der SBV wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) zugeordnet.

Ein Grossteil des fraglichen Gebiets «Maag-Areal Plus» wurde inzwischen nach den SBV überbaut.

#### **Entwicklung Welti-Furrer-Areal**

Welti-Furrer hat auf seinem Areal 2019 in einer ersten Etappe ein Bürogebäude mit Verkaufs- und Gastronomieflächen im Erdgeschoss («Prime 2», Pflingstweidstrasse 9, 11, Maschinenstrasse 8, 10) ebenfalls basierend auf den SBV fertiggestellt. In den nächsten Jahren beabsichtigt Welti-Furrer die zusammenhängende Entwicklung ihres Areals durch zwei weitere Etappen, je eine westlich («Prime 1») und östlich des Gebäudes «Prime 2»



(«Prime 3»). Für die Realisierung der Etappe «Prime 3» würden die drei städtischen Grundstücke an der Turbinenstrasse Welti-Furrer eine Arrondierung des Grundbesitzes und damit einen erweiterten Handlungsspielraum ermöglichen (siehe Abbildung Kapitel 3). Der Umgang mit dem bestehenden Parkhaus (Pfungstweidstrasse 1), das grösstenteils vor der Baubegrenzungslinie gemäss SBV liegt und damit heute nicht mehr baurechtskonform ist, ist im Rahmen der weiteren Projektentwicklung zu klären.

### **Nutzungsmöglichkeit der städtischen Grundstücke**

Die Nutzung der städtischen Grundstücke an der Turbinenstrasse für die Erstellung von Wohnungen durch die Stadt wäre aufgrund ihrer geringen Grösse sowie der lärmexponierten Lage direkt an der Pfingstweidstrasse kaum realisierbar. Ein Bedarf für anderweitige städtische Nutzungen besteht nicht.

Daher hat die Stadt schon vor Längerem signalisiert, dass sie an einer tauschweisen Veräusserung interessiert ist, sofern ihr Welti-Furrer einen entsprechenden Realersatz anbieten kann, der der weiteren Verwirklichung des Drittelsziels an gemeinnützigen Wohnungen gemäss Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) dient. Städtebaulich ist zudem aus Sicht der Stadt eine zusammenhängende Entwicklung des Teilgebiets 7 der SBV zu begrüssen.

Mit der bestehenden Wohnliegenschaft Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24 im Quartier Altstetten, die über 18 Wohnungen verfügt, konnte eine Liegenschaft gefunden werden, die sich bestens als Tauschobjekt eignet und im Sinne des Drittelsziels ins städtische Liegenschaften-Portefeuille integriert werden kann.

### **Rückzug Antrag GR Nr. 2021/319**

Mit Weisung GR Nr. 2021/319 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Genehmigung eines Tauschvertrags zwischen der Stadt und Welti-Furrer. Das Büro des Gemeinderats überwies das Geschäft in der Folge an die Sonderkommission Finanzdepartement (SK FD) zur Vorberatung.

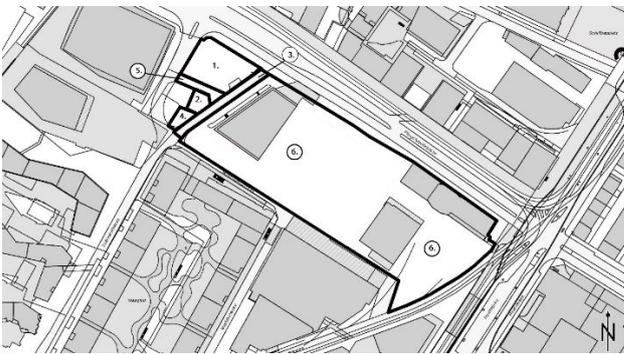
Nach mehrmonatiger Behandlung des Geschäfts in der SK FD beantragte eine Mehrheit der Kommissionsmitglieder am 17. März 2022 die Rückweisung des Antrags mit folgendem Auftrag: *«Die Weisung GR Nr. 2021/319 wird an den Stadtrat zurückgewiesen mit dem Auftrag, mit der Welti-Furrer eine Anpassung des bestehenden Tausch- und Kaufvertrags auszuhandeln. Diese soll eine Sicherung von mindestens einem Drittel preisgünstigen Wohnens (sinngemäss § 49b Planungs- und Baugesetz [PBG]) der geplanten Hauptnutzfläche Wohnen im Neubau der Welti-Furrer AG auf dem Prime 3-Areal (total 4000 m<sup>2</sup>) an der Pfingstweidstrasse sicherstellen. Dies für eine vertraglich festgeschriebene Dauer von mindestens 25 Jahren. Der Erwerb der Tauschliegenschaft AL8149 an der Eugen-Huber-Strasse/Stampfenbrunnenstrasse in Altstetten soll im neuen Vertrag unverändert integriert sein.»*

Mit Zuschrift vom 23. März 2022 (GR Nr.2021/319) informierte der Stadtrat den Gemeinderat darüber, dass er den Antrag GR Nr. 2021/319 zurückzieht, wie dies mit der SK FD einvernehmlich besprochen wurde. Zudem informierte er den Gemeinderat darüber, dass er dem Gemeinderat auf Basis eines möglichst zeitnah zu unterzeichnenden Nachtrags zum Tauschvertrag einen neuen Antrag vorlegen wird.

Die Nachverhandlungen wurden mittlerweile erfolgreich abgeschlossen und ein entsprechender Nachtrag öffentlich beurkundet.

### 3. Tauschobjekte der Stadt

Die zum Tausch vorgesehenen städtischen Grundstücke an der Turbinenstrasse Kat.-Nrn. IQ7033 (neu IQ7078), IQ2759 und IQ7032 umfassen 1385 m<sup>2</sup>, 202 m<sup>2</sup> sowie 511 m<sup>2</sup>. Zum Grundstück Kat.-Nr. IQ2759 gehören zudem je 1/3 Miteigentum an den Kat.-Nrn. IQ2760 (neu IQ7082, Anteil Stadt: 55 m<sup>2</sup>) sowie IQ2761 (neu IQ7079, Anteil Stadt: 81 m<sup>2</sup>). Insgesamt veräussert die Stadt Welte-Furrer somit eine Fläche von 2234 m<sup>2</sup>.



1. Tauschobjekt Kat.-Nr. IQ7033 (neu IQ7078)
2. Tauschobjekt Kat.-Nr. IQ2759
3. Tauschobjekt Kat.-Nr. IQ7032 (alte Turbinenstrasse)
4. Miteigentumsgrundstück Kat.-Nr. IQ2760 (neu IQ7082)
5. Miteigentumsgrundstück Kat.-Nr. IQ2761 (neu IQ7079)
6. Areal Welte-Furrer Kat.-Nr. IQ7031

#### Grundstück alte Turbinenstrasse (IQ 7032)

Im Rahmen des Projekts «Umbau Pflingstweidstrasse (Nationalstrasse) – Tram Zürich West» wurde die Turbinenstrasse im Jahr 2016 im Abschnitt Pflingstweid- bis Maschinenstrasse neu erstellt, wobei die Einmündung der neuen Turbinenstrasse in die Pflingstweidstrasse um rund 60 m stadtauswärts verschoben wurde. Die alte Turbinenstrasse dient den angrenzenden Parzellen seither nur noch provisorisch als Zu- und Wegfahrt und mündet nicht mehr in die Pflingstweidstrasse. Mit der geplanten Veräusserung des städtischen Grundbesitzes im Bereich Pflingstweid-/Turbinenstrasse verliert die alte Turbinenstrasse ihre bisherige Erschliessungsfunktion und wurde deshalb (unter der Bedingung des Zustandekommens des vorliegenden Tauschvertrags) mit STRB Nr. 192/2021 nach § 38 Strassengesetz (StrG, LS 722.1) entwidmet bzw. aufgehoben.

Im Zuge des Tausches wird das Grundstück Kat.-Nr. IQ7032 ins Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven, übertragen. Die übrigen Grundstücke befinden sich bereits im Finanzvermögen von LSZ, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven.

Bezüglich der Grundstücke Kat.-Nrn. IQ7033 (neu IQ7078) und IQ2759 besteht je ein unbefristeter Mietvertrag zwischen der Stadt und Welte-Furrer. Die beiden Verträge würden mit der Eigentumsübertragung aufgehoben.

#### 4. Tauschobjekt Welte-Furrer

Die Wohnüberbauung Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, (Kat.-Nr. AL8149, W3, Mindestwohnanteil 90 Prozent) liegt 600 m vom Lindenplatz entfernt. Auf dem 1797 m<sup>2</sup> grossen Grundstück befindet sich das 1982 erstellte Wohnhaus mit insgesamt



18 Wohnungen mit 50–60 Bewohnenden und 20 unterirdischen Parkplätzen in der Unterniveaugarage.



Die Wohnüberbauung an der Eugen-Huber-/Stampfenbrunnenstrasse umfasst 18 Wohnungen.

Die Wohnüberbauung wurde fachmännisch unterhalten und befindet sich in einem guten Allgemeinzustand. Obwohl die Gebäudehülle nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen entspricht, ist in den nächsten 10 bis 15 Jahren keine Sanierung geplant. Der Gebäudeteil, der von der Stampfenbrunnenstrasse her erschlossen ist, verfügt, im Gegensatz zu den übrigen Treppenhäusern, über einen Lift.

Der Wohnungs- und Mietzinsspiegel präsentiert sich per 28. April 2022 wie folgt:

Geschoss	Nutzung	HNF (m <sup>2</sup> )	Netto-MZ Fr./Jahr	Fr. pro m <sup>2</sup> /Jahr (Durchschnitt)
<b>Eugen-Huber-Strasse 61</b>				
1. UG	Lagerraum	43	1 920	45
	Bastelraum	23	1 800	78
	Bürraum	78	8 460	108
EG	3 ½-Zimmer-Wohnung	85	13 800	162
	3 ½-Zimmer-Wohnung	85	15 960	188
1. OG	4 ½-Zimmer-Wohnung	104	17 916	172
	3 ½-Zimmer-Wohnung	85	16 908	199
2. OG	4 ½-Zimmer-Wohnung	104	20 952	201
	3 ½-Zimmer-Wohnung	85	15 996	188
<b>Total</b>		<b>692</b>	<b>113 712</b>	
<b>Eugen-Huber-Strasse 63</b>				
1. UG	Bürraum	78	10 350	133
	Bürraum	78	11 508	148
EG	4 ½-Zimmer-Wohnung	84	18 480	220
	3 ½-Zimmer-Wohnung	74	15 480	209
1. OG	4 ½-Zimmer-Wohnung	84	19 836	236
	3 ½-Zimmer-Wohnung	74	16 332	221
2. OG	4 ½-Zimmer-Wohnung	84	18 024	215
	3 ½-Zimmer-Wohnung	74	18 156	245
<b>Total</b>		<b>630</b>	<b>128 166</b>	



<b>Stampfenbrunnenstrasse 24</b>				
EG	5-Zimmer-Wohnung	114	18 300	161
	4 ½-Zimmer-Wohnung	100	19 164	192
1. OG	5-Zimmer-Wohnung	114	19 236	169
	4 ½-Zimmer-Wohnung	100	19 356	194
2. OG	5-Zimmer-Wohnung	114	23 892	210
	4 ½-Zimmer-Wohnung	100	23 280	233
<b>Total</b>		<b>642</b>	<b>123 228</b>	
<b>Total Netto-Mietzinse alle Gebäude, exkl. Parkplätze</b>			<b>365 106</b>	

Die Mietverhältnisse des Tauschobjekts werden im Verwaltungsvermögen von LSZ, Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (2034) weitergeführt. Der jährliche Mindestmietzins für das gesamte Objekt beträgt nach dem Prinzip der Kostenmiete rund Fr. 415 300.–. Die gegenwärtigen Mietzinseinnahmen einschliesslich Parkplätze sind leicht unter diesem Betrag. Daraus resultiert ein minimaler Verlust zulasten des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe (2034) in der Liegenschaftenrechnung des Tauschobjekts. Bei Neuvermietungen wird der Mietzins auf das Niveau der Kostenmiete angehoben.

## 5. Vertragspartnerin

Welti-Furrer begann 1838 als Pferdefuhrhalterei mitten in der Stadt Zürich und entwickelte sich zu einem über die Landesgrenzen hinaus bekannten Transportunternehmen. Die Welti-Furrer Immobilien AG, ausgestattet mit einem Aktienkapital von sechs Millionen Franken, ist heute Teil der Welti-Furrer Gruppe. Diese ist schweizweit in verschiedenen Bereichen der Logistik tätig: Umzüge für Privatpersonen und Unternehmen, Lagerlogistik, Kunsttransporte sowie Pneukrane und Schwergutlogistik.

Seit 1993 sind die verschiedenen Firmen der Welti-Furrer Gruppe im Besitz der Knecht Gruppe mit Sitz in Windisch. Diese ist im Besitz der Gründerfamilie, wobei Thomas Knecht die Mehrheit der Aktien hält. Sie beschäftigt über 1500 Mitarbeitende und erwirtschaftet einen Umsatz von 375 Millionen Franken in den Bereichen Reisen, Personenverkehr, Güterverkehr und Gesundheitsdienstleistungen.

## 6. Tauschinteresse und vorgesehene Nutzung

### **Turbinenstrasse – Gesamtüberbauung gemäss SBV und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum**

Die drei städtischen Grundstücke grenzen nicht alle aneinander und sind für sich alleine schlecht überbaubar. Auch nach einer allfälligen Landumlegung bliebe die Grundstücksfläche für den Wohnungsbau zu knapp und wäre aufgrund der lärmexponierten Lage nicht geeignet. Mit dem Tausch besteht die Möglichkeit, dass Welti-Furrer die städtischen Grundstücke in eine Gesamtüberbauung integriert und die Wohnungen an der lärmabgewandten Seite unterbringen kann (vgl. Kapitel 2).

Welti-Furrer hat sich verpflichtet, auf dem Projektperimeter «Prime 3» mindestens 1333 m<sup>2</sup> Gesamtnettowohnfläche bzw. etwa 26 Kleinwohnungen mit je etwa 50 m<sup>2</sup> als preisgünstigen Wohnraum im Sinne von § 49 lit. b PBG zu erstellen und während 30 Jahren ab Bezug nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu vermieten. Im Projektperimeter «Prime 3» entstehen gesamthaft rund 50 Kleinwohnungen mit je etwa 50 m<sup>2</sup> für rund 50 Bewohnende.



## **Eugen-Huber-Strasse/Stampfenbrunnenstrasse – Beitrag zum Drittelsziel**

Mit der Liegenschaft Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24 würde die Stadt eine Wohnüberbauung erhalten, die optimal in ihr Portfolio passt. Dies im Gegenzug zur Abgabe von Grundstücken, für die die Stadt weder Verwendung noch Bedarf hat. Die seltene Gelegenheit, eine Wohnüberbauung zu kaufen, ermöglicht zudem einen Beitrag zum Drittelsziel gemäss Art. 18 Abs. 4 GO.

## **7. Bewertung der Tauschobjekte**

### **Turbinenstrasse**

Gemäss städtischer Schätzungskommission beträgt der Verkehrswert der städtischen Parzellen an der Turbinenstrasse Fr. 6910.– pro m<sup>2</sup> und insgesamt Fr. 15 436 940.– (GV-Nr. 56/2019). Der Betrag wurde von den Parteien als vertraglicher Tauschwert übernommen.

### **Eugen-Huber-Strasse/Stampfenbrunnenstrasse**

Gemäss der städtischen Schätzungskommission beträgt der Verkehrswert des Tauschobjekts Fr. 14 010 000.– (GV-Nr. 57/2019). Der Betrag wurde von den Parteien als Tauschwert übernommen.

### **Tauschzahlung**

Für die Differenz zwischen den beiden Tauschwerten erfolgt eine Tauschzahlung von Fr. 1 426 940.– an die Stadt.

## **8. Tauschvertrag und Nachtrag**

Am 25. Januar 2021 beurkundete LSZ mit Welte-Furrer einen Tauschvertrag sowie am 2. Mai 2022 einen Nachtrag mit folgendem, wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt tritt Welte-Furrer die Grundstücke Kat.-Nr. IQ7033 (neu Kat.-Nr. IQ7078 mit 1385 m<sup>2</sup>; Kat.-Nr. IQ2759 mit 202 m<sup>2</sup> sowie Kat.-Nr. IQ7032 mit 511 m<sup>2</sup>, Quartier Industrie, ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 15 436 940.– (Fr. 6910.– pro m<sup>2</sup>).
- Welte-Furrer tritt der Stadt das Grundstück Kat.-Nr. AL8149 mit 1797 m<sup>2</sup>, Quartier Altstetten, ab. Der Tauschwert beträgt Fr. 14 010 000.–.
- Die Tauschzahlung seitens Welte-Furrer an die Stadt beträgt Fr. 1 426 940.–.
- Der Abschluss erfolgt unter den suspensiven Erfüllungsbedingungen der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt sowie der Genehmigung der Entwidmung der öffentlichen Turbinenstrasse durch den Stadtrat.
- Die Eigentumsübertragung erfolgt innert 60 Tagen nach der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt sowie die Genehmigung der Entwidmung der öffentlichen Turbinenstrasse (Kat.-Nr. IQ7032).
- Der Besitzantritt mit dem Übergang der Tauschobjekte in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr durch die jeweilige Eigentümerschaft erfolgt mit der Eigentumsübertragung.



7/9

- Die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel wird seitens der Verkäuferinnen wegbedungen. Die Grundstücke werden von Welti-Furrer im heutigen Zustand übernommen.
- Die bezüglich des Tauschobjekts Kat.-Nr. AL8149 vom Steueramt provisorisch berechnete Grundstücksgewinnsteuer von Fr. 193 400.– wird von Welti-Furrer anlässlich der Eigentumsübertragung sichergestellt.
- Die laufenden Mietverhältnisse betreffend das Tauschobjekt Kat.-Nr. AL8149 gehen mit der Eigentumsübertragung auf die Stadt über.
- Die mit Welti-Furrer bestehenden Mietverträge betreffend die Tauschobjekte Kat.-Nr. IQ7033 und Kat.-Nr. IQ2759 gelten per Eigentumsübertragung als aufgehoben.
- Für den Fall einer Neuüberbauung der östlichen an die Turbinenstrasse angrenzenden Arealfläche des Teilgebiets 7 auf Grundlage der SBV verpflichtet sich Welti-Furrer zu folgendem:
  - Mindestens 1333 m<sup>2</sup> Gesamtnettowohnfläche auf dem Projektperimeter «Prime 3» sind als preisgünstiger Wohnraum i. S. v. § 49 lit. b PBG zu erstellen und zu bewirtschaften.
  - Diese Wohnungen sind während 30 Jahren ab Bezug nach dem Grundsatz der Kostenmiete zu bewirtschaften.
  - Die Wohnungsgrössen orientieren sich an den Richtwerten gemäss § 4 Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum (PWV, LS 700.8).
  - Die maximal zulässigen Gesamtinvestitionskosten (Grundstücks- und Erstellungskosten), die der Kostenmiete der preisgünstigen Wohnungen zugrunde liegen, werden gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) festgelegt.
  - Die Berechnung der Kostenmiete erfolgt i. S. v. § 8 PWV.
  - Bei Erst- und Neuvermietungen der preisgünstigen Wohnungen sind die Belegungs- und Einkommensvorgaben analog Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100) anzuwenden.
  - Die Einhaltung dieser Verpflichtungen wird durch das Finanzdepartement, Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen (ehemals Büro für Wohnbauförderung), kontrolliert.
  - Sollte Welti-Furrer für den Projektperimeter «Prime 3» in Abstimmung mit dem Amt für Städtebau einen ergänzenden privaten Gestaltungsplan erarbeiten und wird die Neuüberbauung in der Folge auf Grundlage dieses Gestaltungsplans realisiert, so würden die Verpflichtungen und Auflagen bezüglich preisgünstigem Wohnraum abschliessend und ausschliesslich im Rahmen des Gestaltungsplans geregelt, womit die diesbezüglichen Verpflichtungen aus diesem Vertrag hinfällig würden.
  - Sollten die Eigentümer von Kat.-Nr. IQ2757 (neu IQ7081) im Zusammenhang mit der Enteignung im Enteignungsverfahren «Tram Zürich-West / Umbau Pfingstweidstrasse SN1.4.1, Teilprojekt Anschluss Turbinenstrasse» eine höhere Entschädigung für die abgetretene Grundstücksfläche erhalten als der zwischen Stadt und Welti-Furrer vereinbarte Tauschwert von Fr. 6910.– pro m<sup>2</sup>, verpflichtet sich Welti-Furrer, der Stadt denselben Kaufpreis pro m<sup>2</sup> zu bezahlen und die resultierende Differenz auszugleichen.



## 9. Finanzielles zum Tausch

### Kat.-Nrn. IQ7033, IQ2759 und IQ7032 – Abgabe

Die dem Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven) zugeordneten Tauschobjekte Kat.-Nrn. IQ7033 und IQ2759 weisen aktuell einen Buchwert von Fr. 2 207 790.– auf. Das Tauschobjekt Kat.-Nr. IQ7032 (alte Turbinenstrasse) ist derzeit öffentlicher Grund (Verwaltungsvermögen Tiefbauamt) und wird zum Buchwert Fr. 0.– ins Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven) übertragen (§ 133 Abs. 1 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]). Aus der Abgabe der städtischen Parzellen ergibt sich nach Abzug der Transaktionskosten ein voraussichtlicher Buchgewinn von rund 13,2 Millionen Franken zugunsten der Stadtkasse.

### Kat.-Nr. AL8149 – Übernahme ins Verwaltungsvermögen, Widmung

Die Übernahme des Tauschobjekts Kat.-Nr. AL8149 erfolgt zum Verkehrswert von Fr. 14 010 000.– ins Finanzvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven). Für die Übertragung ins Verwaltungsvermögen von LSZ (Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe [2034]) ist ein Objektkredit von Fr. 14 010 000.– notwendig.

### Folgekosten

Für die Liegenschaft Eugen-Huber-Strasse/Stampfenbrunnenstrasse sind aktuell keine Investitionen geplant. Die Liegenschaft wird im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (2034) geführt und nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Künftige Instandsetzungen werden innerhalb der Liegenschaftenrechnung oder der Investitionsrechnung behandelt.

## 10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der erforderliche Budgetkredit für den Tauscherwerb des Grundstücks Kat.-Nr. AL8149 ins Finanzvermögen von LSZ sowie die Ausgabe für die Übertragung des Grundstücks Kat.-Nr. AL8149 ins Verwaltungsvermögen von LSZ ist wegen Unvorhersehbarkeit im Budget 2022 nicht enthalten. Daher wird dem Gemeinderat folgende Budgetanpassung (Nachtragskredit) gemäss Art. 11 Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) beantragt:

IM-Position	Konto	Budget bisher (Fr.)	Nachtragskredit (Fr.)	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(2021) 591040 Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24: Tauscherwerb und Übertragung ins VV	7040 00 000 Investitionen in Gebäude	0	14 010 000	14 010 000
(2034) 590048 Eugen-Huber-Strasse 61, 63, Stampfenbrunnenstrasse 24: Übertragung aus dem FV	5040 00 000 Hochbauten	0	14 010 000	14 010 000

Gemäss Art. 60 lit. b GO ist der Gemeinderat für die tauschweise Abgabe von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als zwei Millionen Franken zuständig.

Gemäss Art. 59 lit. a GO ist der Gemeinderat für neue einmalige Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken zuständig.

Für die Übertragung der Liegenschaft IQ7032 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) ist gemäss Art. 83 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.



9/9

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der am 25. Januar 2021 beurkundete Tauschvertrag mit Nachtrag vom 2. Mai 2022 mit der Welti-Furrer Immobilien AG über**
  - a) die Tauschabgabe von Kat.-Nrn. IQ7033 (neu Kat.-Nr. IQ7078), IQ7259 und IQ7032, Turbinen-/Pfungstweidstrasse, Quartier Industrie, zum Tauschpreis von Fr. 15 436 940.–,**
  - b) den Tauscherwerb von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, zum Tauschpreis von Fr. 14 010 000.– von Liegenschaften Stadt Zürich, sowie**
  - c) eine Tauschzahlung zugunsten der Stadt Zürich von Fr. 1 426 940.–****wird genehmigt.**
- 2. Für die Übertragung von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe wird ein Objektkredit von Fr. 14 010 000.– bewilligt.**
- 3. Unter Ausschluss des Referendums:**
  - a) Für den Tauscherwerb von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, ins Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich wird ein Nachtragskredit von Fr. 14 010 000.– bewilligt.**
  - b) Für die Übertragung von Kat.-Nr. AL8149, Eugen-Huber-Strasse 61, 63 / Stampfenbrunnenstrasse 24, Quartier Altstetten, vom Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe wird ein Nachtragskredit von Fr. 14 010 000.– 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