



## Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 2. November 2020

Beschluss 520; Aktenzeichen 6.3.2.1-20.1780.2; IDG-Status: teilweise öffentlich

### **Lettenmattstrasse; Teilabschnitt; Veräusserung; Schätzungen; Beurteilung und Antrag zuhanden Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2020**

#### **Sachverhalt**

Die Milchbuck Baugenossenschaft wurde im Jahre 1946 von Handwerkern gegründet und hat sich im Lauf der Jahrzehnte zu einer Organisation mit mehr als 1'000 Wohnungen und einer Bilanzsumme von über 200 Millionen Franken entwickelt.

Die Milchbuck Baugenossenschaft besitzt in Birmensdorf die in den Jahren 1964/1965 erstellte Wohnsiedlung "Lettenmatt", welche sich auf einem 12'821 m<sup>2</sup> grossen Areal befindet. Der Anrainerverkehr führt über die Lettenmattstrasse, die am kürzeren Ende das Siedlungsgebiet durchkreuzt. Aufgrund des Gebäudealters und der nicht mehr zeitgemässen Strukturen hat die Baugenossenschaft einen Projektwettbewerb für Ersatzneubauten durchgeführt. Das weiterverfolgte Siegerprojekt ermöglichte es der Baugenossenschaft, die vermietbare Fläche von heute 5'000 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf rund 8'500 m<sup>2</sup> zu erhöhen.

Für die städtebaulich optimierte Arealüberbauung benötigt die Genossenschaft einen Teilabschnitt der Lettenmattstrasse. Der Gemeinderat, welcher das Bauvorhaben der Genossenschaft unterstützt, hat das Entwidmungsverfahren in die Wege geleitet und im Hinblick auf die Veräusserung die Zürcher Kantonalbank (ZKB) mit der Schätzung des von der Baugenossenschaft benötigten Teilabschnitts der Lettenmattstrasse beauftragt.

In ihrem Bewertungsbericht vom 28. Februar 2020 bewertet die ZKB den Richtwert des Teilabschnitts der Lettenmattstrasse auf CHF 1'000'000.00 (506 m<sup>2</sup> à CHF 1'974.00). Die von diesem Ergebnis in Kenntnis gesetzte Baugenossenschaft beauftragte daraufhin die COMRE AG, Zürich, mit der Landwertermittlung, welche den Grundstückswert im Bericht vom 26. Juni 2020 auf CHF 309'000.00 (465 m<sup>2</sup> à CHF 664.00) ermittelt. Die grosse Diskrepanz zwischen den beiden Schätzungsergebnissen veranlasste den Gemeinderat, dem Hauseigentümerverband Zürich (HEV) den Auftrag für eine Baulandbewertung zu erteilen. Im Bericht vom 28. Oktober 2020 hält der HEV einen Marktwert von CHF 1'664.00/m<sup>2</sup> für gerechtfertigt. Je nach Grösse der Fläche ergibt sich somit ein Wert von rund CHF 840'000.00 für 506 m<sup>2</sup> oder CHF 775'000.00 für 465 m<sup>2</sup>.

#### **Erwägungen**

##### Verkaufspreis

Aufgrund der drei vorgenommenen Bewertungen ist der Preis von CHF 1'664.00 pro Quadratmeter benötigte Fläche plausibel und als gerechtfertigt anzusehen.

## Verkaufsfläche

Die exakte Anzahl Quadratmeter, welche für die Realisierung des Projekts von der Genossenschaft benötigt werden, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht endgültig festlegen. Es empfiehlt sich deshalb, den Preis pro Quadratmeter festzulegen.

## Verkaufsbedingungen

Der Verkauf des Teilabschnitts ist an die Realisierung einer Wohnüberbauung durch die Milchbuck Baugenossenschaft zu koppeln. Der Gemeinderat ist zu ermächtigen, mit der Genossenschaft die Verkaufsbedingungen auszuhandeln und den Vertrag abzuschliessen.

## Auswirkungen

Die Lettenmattstrasse ist heute Teil des Verwaltungsvermögens der politischen Gemeinde und ist in der Bilanz mit CHF 0.00 enthalten. Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Vor der Veräusserung muss die zum Verkauf benötigte Fläche ins Finanzvermögen übertragen werden. Dadurch ergibt sich ein Buchgewinn, welcher dem Verkaufspreis entspricht. Da der Zeitpunkt der Eigentumsübertragung noch nicht feststeht, hat der Gemeinderat darauf verzichtet, den Buchgewinn im Budget 2021 zu berücksichtigen.

## Kompetenzen

Gemäss Art. 17 Ziff. 5 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Birmensdorf (GO) beschliesst die Gemeindeversammlung unter anderem über den Verkauf von Grundeigentum von mehr als CHF 300'000.00 im Einzelfall. Da der Wert der benötigten Fläche weit über dieser Summe liegt, müssen die Stimmberechtigten dem Verkauf zustimmen.

## Zusammenfassung

Durch den Verkauf des Teilabschnitts der Lettenmattstrasse kann die Milchbuck Baugenossenschaft eine Überbauung realisieren, die sowohl in städtebaulicher als auch raumplanerischer Hinsicht überzeugt. Der Verkaufspreis von CHF 1'664.00/m<sup>2</sup> ist hinreichend ermittelt und gerechtfertigt.

## **Beschluss**

1. Den Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2020 wird beantragt,
  - 1.1. dem Verkauf eines Teilabschnitts der Lettenmattstrasse an die Milchbuck Baugenossenschaft zum Preis von CHF 1'664.00/m<sup>2</sup> zuzustimmen und
  - 1.2. den Gemeinderat mit der Aushandlung der Verkaufsbedingungen und dem Abschluss und Vollzug des Kaufvertrags (Beurkundung und Eigentumsübertragung) zu ermächtigen.
2. Die Abteilung Präsidiales und Kultur wird beauftragt, für den Antrag gemäss Ziff. 1 vorstehend den Beleuchtenden Bericht für die Gemeindeversammlung zu verfassen und dem Gemeinderat zur Genehmigung zu unterbreiten.

3. Mitteilung an:

- Milchbuck Baugenossenschaft, Lettenmattstrasse 9, Postfach, 8903 Birmensdorf (brieflich durch die Abteilung Präsidiales und Kultur); zur Kenntnis

Gemeinderat Birmensdorf

Bruno Knecht  
Präsident

Andreas Strahm  
Schreiber

