

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 25. September 2019

Liegenschaften Stadt Zürich und Tiefbauamt, Landabgabe im Baurecht für Alterswohnungen am Werdgässchen 23, Quartier Aussersihl, Genehmigung des Baurechtsvertrags

1. Zweck der Vorlage

Mit einem durch den Gemeinderat zu genehmigenden Baurechtsvertrag soll der Römisch-katholischen Pfarrkirchenstiftung, St. Peter und Paul, Zürich (nachfolgend «Stiftung» genannt) ermöglicht werden, auf dem städtischen Grundstück Werdgässchen 23 im Quartier Aussersihl, angrenzend an das bestehende Alterszentrum St. Peter und Paul, ein Wohnhaus mit 24 Alterswohnungen zu erstellen. Das Projekt ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen.

Das 549 m² grosse städtische Grundstück Werdgässchen 23 wird für die Baurechtsabgabe um einen rund 71 m² grossen Landstreifen, den die Stadt von der Stiftung erwirbt, sowie um eine im Eigentum der Stadt stehende 66 m² grosse Fläche einer zu verlegenden Wendefläche (Wendehammer) vergrössert. Das Baurecht wird für eine Dauer von 62 Jahren eingeräumt. Die Stiftung kann 5–10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht.

Der anfängliche, auf den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB Nr. 3251/1965, Richtlinien 65) basierende Baurechtszins soll – vorbehältlich der Bauabrechnung – Fr. 39 501.– im Jahr betragen.

2. Ausgangslage

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. AU6226, Werdgässchen 23. Das Grundstück hat eine Grösse von 549 m² und liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (AS 700.100) in der Quartiererhaltungszone QI/5b, mit einem minimalen Wohnanteil von 80 Prozent. Das auf dem Grundstück stehende und derzeit mehrheitlich von der Stiftung zwischengenutzte Wohnhaus Werdgässchen 23 mit drei Wohnungen und einem Geschäftsraum befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand. Das Grundstück wird vor der Abgabe im Baurecht um eine Teilfläche von etwa 66 m² (bisher als Wendehammer genutzter Bereich der Stichstrasse) sowie um eine Teilfläche von etwa 71 m² (Kauf von der Stiftung) erweitert. Das Gebäude wird durch die Stiftung nach Antritt des Baurechts auf eigene Kosten zurückgebaut.

3. Arrondierung des Areals und Baurechtsabgabe

Aufgrund der beschränkten räumlichen Verhältnisse im Alterszentrum plante die Stiftung die Errichtung eines Neubaus mit zeitgemässen, möglichst preisgünstigen Alterswohnungen im direkten Anschluss an die bestehende Liegenschaft Werdgässchen 15, wobei das direkt angrenzende städtische Land, das nun im Baurecht abgegeben werden soll, in die Planung mit einbezogen wurde.

Im Alterszentrum St. Peter und Paul am Werdgässchen 15 leben 84 Bewohnende in rund 17 m² grossen Zimmern, die meisten mit WC, wenige mit Lavabo oder mit Dusche. Etwa 80 Mitarbeitende aus verschiedenen Tätigkeitsbereichen (Betreuung, Pflege, Verpflegung, Aktivierung, Hausdienst) engagieren sich für das Wohl der Bewohnenden. Die Bewohnenden erhalten, abhängig von ihrer körperlichen und geistigen Verfassung, die benötigte Pflege und Betreuung. Aktivierungstherapeutinnen und Aktivierungstherapeuten unterstützen, erhalten und fördern gezielt die körperlichen, geistigen und sozialen Fähigkeiten der Bewohnenden.

Das Team der Hotellerie kümmert sich um professionelle Reinigung, Verpflegung und den Unterhalt des Hauses. Können Bewohnende sich nicht mehr alleine orientieren, werden sie rund um die Uhr betreut.

Mit einem Neubau angrenzend an das Alterszentrum kann die Stiftung ihr Angebot um 24 Alterswohnungen und einen Gemeinschaftsraum ergänzen. Der Anbau an das Alterszentrum ermöglicht Synergien für den Betrieb der Alterswohnungen. Der geplante Anbau bedingt den vorgängigen Kauf von etwa 71 m² Land von der Stiftung durch die Stadt. Anschliessend wird das gekaufte Land mit dem Grundstück Werdgässchen 23 vereinigt. Ein Anbau an das bestehende Alterszentrum hätte auch mittels der Einräumung eines Überbaurechts zugunsten der Baurechtsparzelle ermöglicht werden können. Der Erwerb des 71-m²-Landstreifens ermöglicht aber, dass der neue Baukörper statisch auf der eigenen Parzelle zu stehen kommt und dass die Baurechtsparzelle von der Parzelle des Alterszentrums sachenrechtlich unabhängig ist.

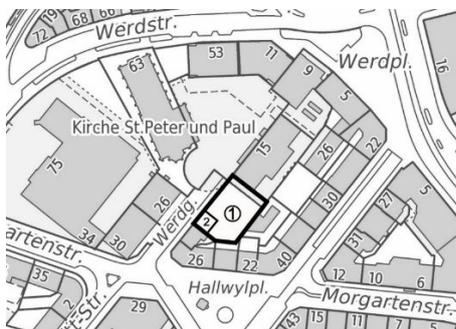
Weiter bedingt die geplante Neuüberbauung die Verlegung des im Eigentum der Stadt stehenden Wendehammers um einige Meter nach Südwesten. Der neue Wendehammer wird sich im Erdgeschoss des neuen Gebäudes der Stiftung befinden. Er wird mittels Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit grundbuchlich gesichert.

Die Situation präsentiert sich vor Arrondierung des Areals wie folgt:



- 1 Kauf Stadt von Stiftung, Teil von AU6227, rund 71 m²
- 2 Teil von Grundstück Stadt, AU6222, rund 66 m² (bisherige Wendefläche [Wendehammer])
- 3 Grundstück Stadt, AU6226, 549 m²
- 4 Grundstück Stiftung, AU6227, 950 m²
- 5 Grundstück Stadt, AU5942, 353 m² (bereits separat erfolgte Baurechtsabgabe für Hofgebäude)

Nach Arrondierung und Vollzug der Grundstücksmutation ergibt sich folgende Situation:



- 1 neu gebildetes Baurechtsgrundstück, rund 686 m²
- 2 neue Wendefläche (Wendehammer)

Die Stadt hat der Stiftung mittels separater, vom Stadtrat genehmigter Baurechtsabgabe das an den Hinterhof des Alterszentrums im Werdgässchen 15 angrenzende Grundstück Kat.-Nr. AU5942 unlängst im Baurecht abgegeben (STRB Nr. 121/2019). Darauf wird ein Hofgebäude mit Gemeinschafts- und Büroräumen für das Alterszentrum erstellt. Das Hofgebäude ist sachlich und zeitlich unabhängig von der vorliegend zu genehmigenden Baurechtsabgabe.

4. Baurechtsnehmerin

Die im Jahr 1956 gegründete kirchliche Stiftung verfolgt gemäss Stiftungssatzung den Zweck, römisch-katholischen Gläubigen der Pfarrei St. Peter und Paul den regelmässigen Gottesdienst zu ermöglichen und für sie die Seelsorge und Fürsorge im weiteren Sinn sicherzustellen. Dabei werden, nach Massgabe ihrer finanziellen Möglichkeiten, auch die Ausübung der Werke des Apostolats und der Caritas, v. a. gegenüber den Armen, auch über die Grenzen der Pfarrei hinaus wahrgenommen. Die Mitglieder des Stiftungsrats üben ihre Tätigkeit ehrenamtlich aus.

Im Jahr 1973 konnte die Stiftung das bis heute betriebene Alterszentrum St. Peter und Paul am Werdgässchen 15 eröffnen. Das Alterszentrum wird in ökumenischer Offenheit geführt und bietet v. a. älteren und auch pflegebedürftigen Menschen aus der Pfarrei St. Peter und Paul, aus der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Aussersihl und den angrenzenden Gebieten unabhängig von ihren finanziellen Verhältnissen eine Wohn- und Pflegestätte, damit diese im vertrauten Lebensumfeld verbleiben können.

5. Bestehende Mietverhältnisse

Es bestehen bezüglich des Wohnhauses Werdgässchen 23 folgende Mietverhältnisse:

- Erdgeschoss: Mietvertrag für Gewerberäume mit der Stiftung, kündbar sechs Monate im Voraus auf jedes Monatsende bzw. durch Ablösung des Mietverhältnisses durch den Baurechtsvertrag;
- 1. Obergeschoss: Mietvertrag mit der Stiftung, kündbar drei Monate im Voraus auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember;
- 2. und 3. Obergeschoss: Mietvertrag mit dem Jugendwohnnetz Juwo. Dieses Mietverhältnis wurde bis am 15. Dezember 2019 erstreckt.

Bis zum grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags werden die befristeten Mietverhältnisse infolge Zeitablauf nicht mehr bestehen. Das unbefristete Mietverhältnis ist durch Liegenschaftsamt Zürich (LSZ) bis zu diesem Zeitpunkt zu kündigen oder im Einvernehmen mit der Stiftung gegenseitig aufzulösen.

6. Projekt

2016 führte die Stiftung für den Bau der Alterswohnungen auf dem Grundstück Werdgässchen 23 unter Leitung des Amtes für Hochbauten einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit fünf Planungsteams durch. Im Sinne der Empfehlung des Preisgerichts plant die Stiftung, das erstprämierte Projekt «La vie est belle» der Knorr & Pürckhauer Architekten GmbH, Zürich, zu realisieren. Das Siegerprojekt wurde im Sinne der Empfehlungen des Preisgerichts weiterbearbeitet und der Bauentscheid wurde erlassen, ist jedoch noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

Mit einem einfachen Gebäudekörper, der die Merkmale der quartierstypischen Architektur weiterführt – allem voran die repräsentativen Strassenfassaden mit ihren besonders ausgearbeiteten Sockelgeschossen –, wird die Baulücke zwischen den Brandwänden des Gründerzeithauses Werdgässchen 25 und dem Alterszentrum geschlossen. Die Mieterschaft wird den Neubau über die beiden Eingänge am Werdgässchen betreten. Die Unterteilung des Grundrisses mit zwei identischen Treppenhäusern führt zu einer kompakten, einfachen und selbstverständlichen Organisation des Hauses und erlaubt es, die kollektiv genutzten Räume übersichtlich und grosszügig zu bemessen. Die zwei Balkone jeder Wohnung unterstreichen die Absicht, das Wohnen über die gesamte Tiefe des Hauses zu erstrecken und eröffnen damit Raum für Lebens- und Wohnvorstellungen, die vom offenen bis zum klassischen Wohnen reichen. Eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Schlafzimmer und der Küche lässt einen kleinen Rundlauf entstehen, der die Wohnungen trotz knapper Flächenvorgaben geräumig und vielschichtig in Erscheinung treten lässt.



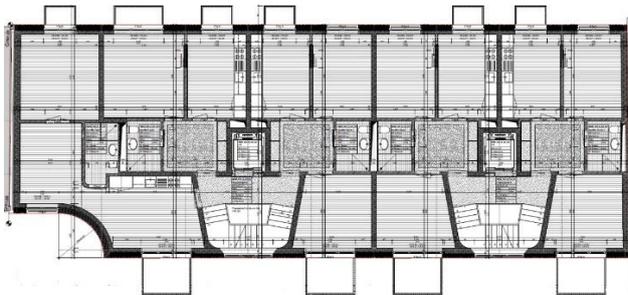
Aussenansicht

Folgendes Raumprogramm ist vorgesehen:

Wohnungstyp	Anzahl	Hauptnutzfläche pro Wohnung in m ²	Voraussichtlicher Netto-Mietzins* pro Monat/Einheit in Fr.
1,5 Zimmer	5	25–42	990–1270
2,5 Zimmer	19	50–55	1590–1670
Total	24		
Weitere Räume			
Gemeinschaftsraum	1	80	
Erweiterung Speisesaal	1	51	
Hobbyräume	2	18	
Nebenräume	Diverse	–	
Parkplatz	1	–	

* Referenzzinssatz 1,5 %

Aufgrund der Kostenschätzung des Vorprojekts vom 9. Dezember 2016 rechnet die Stiftung mit Baukosten von Fr. 10 765 000.– (inklusive Mehrwertsteuer und einer Kostengenauigkeit von ±15 Prozent; Zürcher Index der Wohnbaupreise mit Stand vom 1. April 2016). Die Investitionslimiten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (LV 841.1; Index 2015) können nicht eingehalten werden, weshalb in diesem Rahmen keine Wohnungen subventioniert werden. Die Stiftung wird gemäss eigenen Angaben die nach dem Kostenmietprinzip kalkulierte Nettomiete einzelner Wohnungen bis zu 20 Prozent subventionieren. Die Subventionierung erfolgt auf Basis der konkreten Einkommens- und Vermögensverhältnisse der künftigen Mieterinnen und Mieter. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt im Standard Minergie-P-Eco.



Grundrissplan 1. Obergeschoss

Das Amt für Baubewilligungen hat den Bauentscheid 1043/17 vom 13. Juli 2017 erlassen. Dieser ist jedoch aufgrund eines baurechtlichen Rekurses einer Drittperson noch nicht in Rechtskraft erwachsen.

7. Rückbau und Altlasten

Vor der geplanten Überbauung des Grundstücks ist das bestehende Gebäude am Werdgässchen 23 zurückzubauen. Der Rückbau erfolgt durch die Stiftung auf eigene Kosten.

Das Baurechtsgrundstück ist nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen. Anlässlich der Realisierung des Neubauprojekts ist der mit Schadstoffen belastete Oberboden fachgerecht zu entsorgen. Diese Arbeiten erfolgen durch die Stiftung im Zug ihres Bauvorhabens in Absprache mit der Stadt. Die belastungsbedingten Mehrkosten werden usanzgemäss von der Stadt als Grundeigentümerin übernommen. Die Dr. Heinrich Jäckli AG hat die durch die Stadt zu tragenden belastungsbedingten Mehrkosten (Bodenbelastungen) mit Datum vom 27. September 2017 (angepasst am 28. September 2017) wie folgt geschätzt:

Positionen	Fr.
Mehraufwand Bauarbeiten	15 000
Mehraufwand Entsorgung inkl. Transport	80 000
Honorare Fachbauleitung	7 000
Triageanalytik	1 000
Total belastungsbedingte Mehrkosten (gerundet)	103 000
MWST 7,7 % (gerundet)	8 000
Belastungsbedingte Mehrkosten Land, inkl. MWST	111 000

(Preisstand 27. September 2017)

Beim Rückbau sind zudem die vorhandenen Schadstoffvorkommen im Gebäude fachgerecht zu entsorgen. Die Dr. Heinrich Jäckli AG schätzt die Mehrkosten für Rückbau und Entsorgung der schadstoffbelasteten Bausubstanz mit Datum vom 6. März 2017 und Ergänzung vom 7. September 2018 wie folgt:

Positionen	Fr.
Baustelleneinrichtung und Personenschutz-ausrüstung	4 000
Sanierungszonen	4 000
Sanierungsarbeiten	28 000
Entsorgung	4 000
Submission, Fachbauleitung	7 000
Total belastungsbedingte Mehrkosten (gerundet)	47 000
MWST 7,7 % (gerundet)	3 800
Belastungsbedingte Mehrkosten Gebäude, inkl. MWST	50 800

(Preisstand 7. September 2018)

Die belastungsbedingten Mehrkosten bei Grundstück und Gebäude betragen insgesamt Fr. 161 800.– (inklusive Mehrwertsteuer). Das Amt für Hochbauten (AHB) wird bei der Ausführung der Altlastenbereinigung mit der Wahrung der Interessen der Stadt beauftragt.

Für die Altlastenbereinigung sowie die Vertragskosten ist der nachfolgende Objektkredit erforderlich:

	Fr.
Belastungsbedingte Mehrkosten Land	111 000
Belastungsbedingte Mehrkosten Gebäude	50 800
Vertragskosten, Reserve, Rundungen	30 000
Total Objektkredit	191 800

8. Verträge

Die am 10. April 2018 öffentlich beurkundeten Verträge enthalten folgende wesentlichen Bestimmungen:

Kaufvertrag

- Die Stiftung verkauft an die Stadt rund 71 m² Land (Teil von alt Kat.-Nr. AU6227) zum Kaufpreis von Fr. 204 480.–.
- Die Eigentumsübertragung hat innert 60 Tagen nach Erfüllung der Vertragsbedingungen zu erfolgen.
- Der Besitzesantritt, d. h. der Übergang des Vertragsobjekts in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).
- Wegbedingung der Sachgewährleistung (Mängelhaftung) sowie Aufhebung der Gewährleistungspflicht (Haftung) für Rechts- und Sachmängel durch die veräussernde Partei.
- Je hälftige Übernahme der Gebühren und Auslagen des Notariats- und Grundbuchamts.
- Allfällige Grundstückgewinnsteuer ist von der veräussernden Partei zu bezahlen.
- Der Kaufvertrag wird unter den folgenden suspensiven und kumulativen Bedingungen abgeschlossen:
 - a) Rechtskräftige Genehmigung dieses Kaufvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und die Stiftung;
 - b) Rechtskräftige Genehmigung der öffentlich beurkundenden Baurechtsverträge zwischen der Stiftung und der Stadt bezüglich des Baurechts auf dem neu zu schaffenden Grundstück Werdgässchen 23 und dem Baurecht auf dem Grundstück Kat.-Nr. AU5942 durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und die Stiftung;
 - c) Vorliegen der rechtskräftigen Mutationsbewilligung und Baubewilligung;
 - d) Einreichung der auf der Liegenschaft Kat.-Nr. AU6227 lastenden Grundpfandrechte an 1. und 2. Pfandstelle – mit Zustimmung der Gläubiger – zur Pfandänderung (Pfandentlassung).

Sind die genannten Bedingungen auch nach Ablauf von fünf Jahren seit Beurkundung noch hängig, ist jede Partei (Zuständigkeit bei der Stadt: Vorsteher des Finanzdepartements) berechtigt, die entschädigungslose Aufhebung dieses Vertrags zu verlangen.

Baurechtsvertrag

- Die Stadt räumt der Stiftung am neu zu schaffenden, rund 686 m² messenden Grundstück (aus alt Kataster AU6226 [Werdgässchen 23] und Teilen der Kataster AU6227 [Werdgässchen 15] und AU6222 [bisheriger Wendehammer]) am Werdgässchen 23 ein selbstständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert 62 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet. Die Stiftung kann 5–10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht. Den Entscheid hierüber fällt der Stadtrat.
- Der jährliche Baurechtszins wird provisorisch, unter Annahme eines Landwerts von Fr. 1 975 048.– und eines massgebenden Zinssatzes von 2 Prozent [5-Jahres-Durchschnittszinssatz im Zeitpunkt der Beurkundung des Baurechtsvertrags], auf Fr. 39 501.– festgesetzt. Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den

Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist. Alle fünf Jahre erfolgt eine Anpassung des Baurechtszinses (Anpassung des Landwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahres-Durchschnitts des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht).

- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen). Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger. Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.
- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen an der Baurechtsbaute. Die Stiftung hat ein Vorkaufsrecht am städtischen Land zum Preis, den ein Dritter bietet.
- Der Rückbau des bestehenden Gebäudes erfolgt durch die Stiftung. Die Grundeigentümerin übernimmt die altlastenbedingten Mehrkosten inklusive Mehrwertsteuer, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts (einschliesslich der Schadstoffbelastungen in den übertragenen Gebäuden) ergeben.
- Die Stiftung hat unter Federführung des Amts für Hochbauten (AHB) einen Projektwettbewerb für eine Wohnüberbauung durchgeführt. Grundlage für die Erstellung der Überbauung bildet das erstprämierte und weiterbearbeitete Projekt «La vie est belle» der Knorr & Pürckhauer Architekten GmbH, Zürich. Die Stiftung verpflichtet sich, dieses Projekt unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau mit den Projektverfassenden zu realisieren.
- Die Stiftung verpflichtet sich, die zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Richtlinien des Hochbaudepartements zu befolgen. Danach sind die Vorgaben für nachhaltiges Bauen einzuhalten und die Bauvorhaben gemäss der Richtlinie «7-Meilen Schritte für umwelt- und energiegerechtes Bauen» zu planen und auszuführen. Die Stiftung hat bei ihrem Bauvorhaben den Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen entsprechende Energiekennwerte zu erreichen.
- Für «Kunst und Bau»-Projekte hat die Stiftung Fr. 100 000.– vorzusehen. Diese Summe wird für die Erstellung eines geeigneten «Kunst und Bau»-Projekts verwendet. Die Ausarbeitung eines Kunstkonzepts hat in Absprache mit der Fachstelle zu erfolgen.
- Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die die Stiftung nicht zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden (z. B. Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, Ablehnung des Baurechts durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die bis zum Abschluss der Phase Vorprojekt (SIA102) aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten von Fr. 735 385.–. Das Vorprojekt entspricht dem für die Ausarbeitung des Genehmigungsantrags an den Gemeinderat notwendigen Projektstand. Die Stiftung beteiligt sich mit einer Risikosumme von pauschal Fr. 73 538.– (10 Prozent des Gesamtbetrags) an diesen Kosten.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 110 000.– errichtet.
- Die Stiftung hat mit dem Bau innert zwölf Monaten nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrags zu beginnen. Sofern die Stiftung – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert dieser vereinbarten Frist mit der Ausführung des Bauvorhabens beginnt, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin (Vorstehende oder Vorstehender des Finanzdepartements) aufzuheben. Ist der Baurechtsvertrag bereits im Grund-

buch eingetragen, bietet die Stiftung Hand zur Löschung. Sie sorgt für die nötigen Bewilligungen. Die entstandenen Projektentwicklungskosten trägt die Stiftung. Vorbehalten bleibt die Entschädigung der Grundeigentümerin für die weiterverwendbaren Unterlagen. So weit die Stiftung die Gründe zu vertreten hat, leistet sie der Grundeigentümerin zusätzlich eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50 000.– zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten. Wird der Baurechtsvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann jede Partei dessen Aufhebung verlangen, wobei seitens der Grundeigentümerin die oder der Vorstehende des Finanzdepartements zuständig ist.

- Der Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgt unter folgenden Bedingungen:
 - a) Rechtskräftige Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt und der Stiftung;
 - b) Rechtskräftige Genehmigung des Kaufvertrags zwischen der Stiftung und der Stadt bezüglich 71 m² Land des Grundstücks alt Kat.-Nr. AU6227 von heute durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und der Stiftung;
 - c) Rechtskräftige Baubewilligung für das auf dem Wettbewerbsverfahren basierende Bauprojekt;
 - d) Zustimmung zur Verlegung der Dienstbarkeit EREID CH4498-0000-0014-48066 (alt SP 2494 [Fuss- und Fahrwegrecht im Innenhof]) des Eigentümers des Grundstücks AU30 und grundbuchlicher Vollzug oder alternativ entsprechende Verlegung durch den Richter;
 - e) Vorliegen der rechtskräftigen Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstücks und Vollzug der Mutation.

9. Land- und Buchwerte, Landübertragungen

Das neu zu bildende Baurechtsgrundstück wird der Stiftung unter Anwendung der Richtlinien 65 abgegeben. Der Richtlinienlandwert beträgt provisorisch Fr. 1 975 048.– (bzw. rund Fr. 2879.–/m² Grundstücksfläche). Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Das Grundstück Kat.-Nr. AU6226 ist aktuell dem Verwaltungsvermögen von LSZ (Buchungskreis 2034, Wohnen & Gewerbe) zugeteilt. Der Buchwert beträgt Fr. 878 000.–. Das Grundstück wird auf den Zeitpunkt des Vollzugs des Baurechts zum Buchwert in den Buchungskreis 2021, Portfolio Baurechte Verwaltungsvermögen, übertragen.

Die etwa 66 m² Land (Teil von alt Kat.-Nr. AU6222; bisheriger Wendehammer) werden zum Buchwert von Fr. 0.– vom Verwaltungsvermögen des Tiefbauamts ins Verwaltungsvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Portfolio Baurechte Verwaltungsvermögen) übertragen. Die Aufhebung öffentlicher Strassen und Wege bedarf eines formellen Beschlusses durch den Stadtrat; sogenannte Entwidmung nach § 38 Strassengesetz (StrG, LS 722.1). Bei untergeordneten Wegverlegungen und -anpassungen im Zusammenhang mit Hochbauvorhaben wird gemäss Praxis des Tiefbauamts auf eine formelle Entwidmung verzichtet, wenn – wie hier – die Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit durch gleichwertigen Ersatz (hier mittels einer Dienstbarkeit) gesichert wird.

Der Kauf von etwa 71 m² Land (Teil von alt Kat.-Nr. AU6227) von der Stiftung an die Stadt erfolgt ebenfalls zum für das Baurechtsgrundstück ermittelten Richtlinienlandwert von rund Fr. 2879.–/m² bzw. zu einem Kaufpreis von Fr. 204 480.– ins Verwaltungsvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Portfolio Baurechte Verwaltungsvermögen). Der bisherige Buchwert von Fr. 878 000.– wird infolge dieser Arrondierung (Kauf von Fr. 204 480.– und Vereinigung mit dem städtischen Grundstück) auf Fr. 1 082 480.– erhöht.

10. Zuständigkeit und Budget

Die städtische Schätzungskommission hat den Marktwert des neu zu bildenden Baurechtsgrundstücks bei einem Verkauf auf 6 Millionen Franken geschätzt. Gestützt auf Art. 41 lit. o Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) fällt die Genehmigung des Baurechtsvertrags in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Der Objektkredit für den Kauf von rund 71 m² Land ins Verwaltungsvermögen (Fr. 204 480.–), die belastungsbedingten Mehrkosten und die Vertragskosten (Fr. 191 800.–) beträgt Fr. 396 280.– und fällt gemäss Art. 40 lit. a Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) in die Zuständigkeit des Departementsvorstehenden. Vorbehältlich der Zustimmung des Gemeinderats zum Baurechtsvertrag bewilligt der Stadtrat aus verwaltungswirtschaftlichen Gründen den Objektkredit im vorliegenden Beschluss.

Der Objektkredit ist im Budget 2019 enthalten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Baurechtsvertrag vom 10. April 2018 zwischen der Stadt Zürich und der Römisch-katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Peter und Paul, Zürich, über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB für ein Wohngebäude für Alterswohnungen mit insgesamt etwa 686 m², bestehend aus dem Grundstück Kat.-Nr. AU6226, sowie etwa 66 m² aus alt Kat.-Nr. AU6222 und etwa 71 m² aus alt Kat.-Nr. AU6227 am Werdgässchen, Quartier Aussersihl, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von zwei Mal 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 39 501.–, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti