

Zürich,  
14. Dezember 2011

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Liegenschaftenverwaltung, Wohnungsbau an der Tièchestrasse, Genehmigung von zwei Baurechtsverträgen**

#### **Zweck der Vorlage**

Anstelle der renovationsbedürftigen und nicht mehr notwendigen Personalwohnhäuser des Waidspitals an der Tièchestrasse sollen rund 100 neue Wohnungen entstehen. Dazu beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat die Genehmigung von zwei Baurechtsverträgen über das 17 700 m<sup>2</sup> messende, in der Zone W2 gelegene Areal.

Rund 70 Wohnungen baut die BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals in Zürich. Der anfängliche, auf den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» basierende Baurechtszins beträgt Fr. 247 000.– pro Jahr.

Etwa 30 Wohnungen baut die HRS Investment AG in Frauenfeld; die entsprechenden Einheiten werden von ihr nach der Erstellung als Eigentumswohnungen veräussert. Der anfängliche, im Rahmen eines Ausschreibungsverfahrens offerierte Baurechtszins beträgt Fr. 705 000.– pro Jahr.

Die beiden Bauträger realisieren je einen unabhängigen Baukörper, das Überbauungskonzept ist jedoch aus einem über das gesamte Areal durchgeführten Wettbewerb hervorgegangen.

#### **Ausgangslage**

##### *Personalwohnhäuser des Stadtspitals Waid*

Neben dem Waidspital erstellte die Stadt in den Jahren 1953 bis 1957 die zwei- bis dreigeschossigen Personalwohnhäuser Tièchestrasse 47 bis 61. Später (1965) kam noch das sechsgeschossige Gebäude Nr. 65 dazu. Insgesamt bestehen rund 260 Wohneinheiten, welche jedoch sehr kleinräumig sind und in der Regel eine Fläche zwischen 11 und 13 m<sup>2</sup> sowie gemeinschaftliche Nasszellen aufweisen. Abgesehen vom schlechten baulichen Zustand genügen sie einerseits den heutigen Ansprüchen sowie den energetischen Anforderungen in keiner Weise mehr; andererseits weist das Waidspital auch nicht mehr einen derartigen Bedarf an Personalwohnraum auf. Die Gebäude sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet und wurden von der Immobilien-Bewirtschaftung und dem Spital betreut. Aktuell sind die Wohneinheiten weitgehend an Personen in Ausbildung vermietet; nur noch ein geringer Teil wird von Personalangestellten genutzt.

Untersuchungen zeigten, dass die Gebäude nicht mit vertretbarem Aufwand für eine neue Nutzung umgebaut werden können; die statischen und bauphysikalischen Nachteile stehen einer Sanierung im Wege. Zudem schöpfen die aktuellen Bauten mit einer massgebenden Nutzfläche von rund 10 500 m<sup>2</sup> die baurechtlich mögliche Ausnützung (rund 17 000 m<sup>2</sup>) bei weitem nicht aus.

Zum Areal gehört auch das dem Finanzvermögen zugeordnete und von der Liegenschaftenverwaltung privat vermietete ehemalige Ärzthaus Nr. 43. Es wurde geprüft, ob dieses Gebäude erhaltenswert ist und renoviert werden kann. Die Abwägung der Vor- und Nachteile (insbesondere verminderte Ausnützung des Restareals) sprachen jedoch eindeutig gegen

eine solche Lösung.

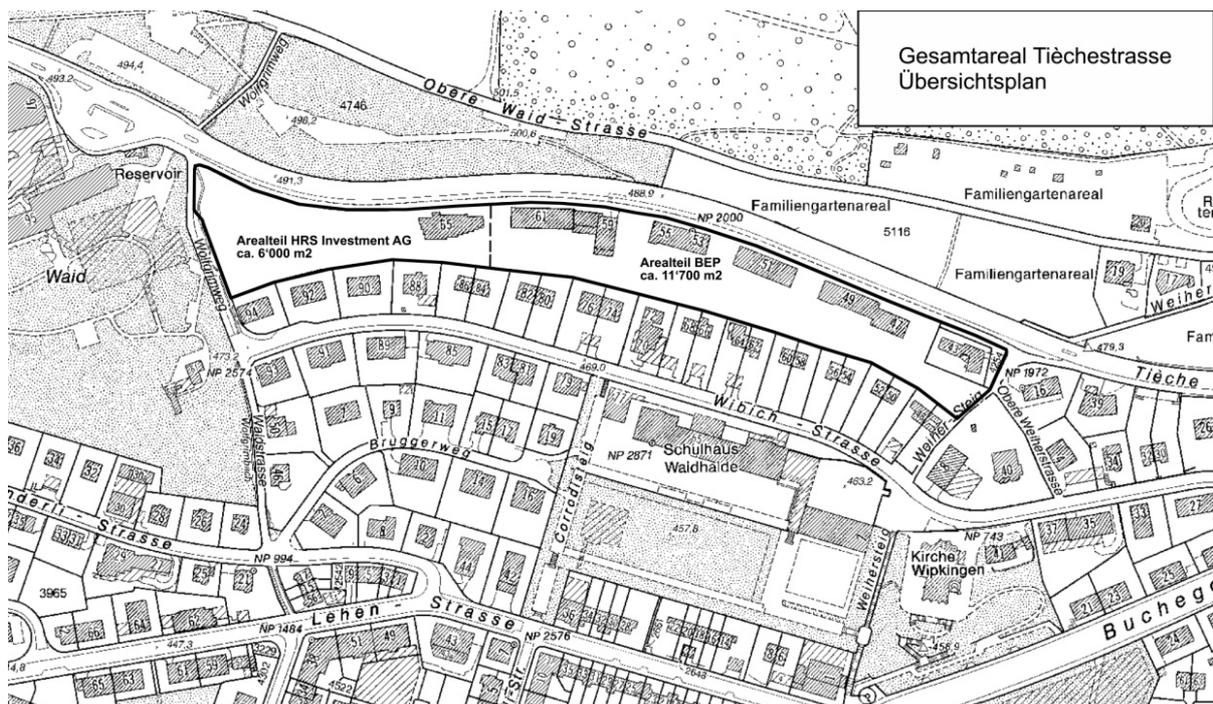
### Grundstück

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 5135 umfasst eine Fläche von 17 700 m<sup>2</sup> und weist eine Länge von rund 450 m entlang der Tièchestrasse zwischen Bucheggplatz und Spital Waid auf. Zum Teil ist das sehr schön gelegene, südorientierte Gelände recht steil, was eine Erschliessung und Überbauung des Landes erschwert. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und weist einen Wohnanteil von 90 Prozent auf. Es besteht auf der Flucht der heutigen Gebäude eine rechtskräftige Baulinie entlang der Tièchestrasse. An der westlichen Grenze verläuft der Wolfgrimbach, von dem ein üblicher Abstand einzuhalten ist.

Rund 1500 m<sup>2</sup> waren als Magerwiese im Inventar der Landschaftsschutzobjekte enthalten. Mit der Auflage, im Rahmen einer Neuüberbauung eine gleichwertige Fläche wieder herzurichten, konnte der Eintrag rechtskräftig gelöscht werden.

Von den Emissionen der Strasse und von der früheren Reben- und Gartennutzung ist der Oberboden mit Rückständen belastet; Altlasten im üblichen Sinne bestehen aber voraussichtlich keine.

Eine Zufahrt ist aufgrund von Vorabklärungen für das ganze Gelände nur in einem schmalen Bereich möglich, was aufwändige Zu- und Wegfahrtsrampen erfordert.



### Künftige Nutzung

Der Stadtrat hat sich im Herbst 2005 nach einem Augenschein und aufgrund der geschilderten Erkenntnisse über den Gebäudezustand dazu entschieden, die heutigen Bauten niederzulegen und das hervorragend gelegene Gelände für den Wohnungsbau einzusetzen. Er beschloss in der Folge die im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthaltenen Gebäude Nr. 43 bis 61 zu entlassen. Der entsprechende Beschluss wurde zwar angefochten, letztinstanzlich aber vom Verwaltungsgericht am 12. Juli 2007 bestätigt.

Mit einer Volumenstudie prüfte in der Folge das Amt für Städtebau mit einem externen Büro die städtebaulich verträgliche Dichte an diesem exponierten Ort. Das Resultat, wonach auf dem Gelände eine Nutzfläche von knapp 12 000 m<sup>2</sup> (rund 70 Prozent der theoretisch möglichen Dichte) bzw. rund 100 Wohnungen verträglich sind, floss in die Wettbewerbsausschrei-

bung ein.

### **Aufteilung Areal, Wettbewerb**

Im Mai 2006 stimmten die Stimmberechtigten der Stadt Zürich mit der Wohnbauaktion 2005 (30 Mio. Franken) auch einem Teilbetrag von 5 Mio. Franken für die Wohneigentumsförderung zu. Der Stadtrat folgerte daraus auch eine Unterstützung des Wohneigentums und entschied sich dafür, das Areal Tièchestrasse aufzuteilen und zu  $\frac{2}{3}$  dem gemeinnützigen Wohnungsbau (rund 70 Wohnungen) und zu  $\frac{1}{3}$  dem Wohneigentum (rund 30 Wohnungen) zu überlassen. Er beauftragte die Liegenschaftenverwaltung mit einer entsprechenden Ausschreibung.

In diesem Sinne beantwortete der Stadtrat am 14. Juni 2006 (GR Nr. 2006/191) auch die Dringliche Schriftliche Anfrage von GR Walter Angst und 32 Mitunterzeichnenden.

Unabhängig von der Arealaufteilung legte die Stadt Wert auf eine konzeptionell einheitliche und städtebaulich überzeugende Gesamtplanung. Das Amt für Hochbauten führte 2009/10 einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch. Aus den 108 bewerbenden Teams wurden deren 12 für die Teilnahme ausgewählt. Im Frühjahr 2010 wählte die Jury den Vorschlag «Narziss und Goldmund» der Architekten Buchner Bründler AG aus Basel aus. Deren Vorschlag ist inzwischen weiterbearbeitet und als Grundlage für die beiden Baurechtsverträge verwendet worden.

### **Bedarf für Stadtpital Waid**

Das Stadtpital Waid hat einen Bedarf von Wohnraum für 21 Mitarbeitende angemeldet. Die BEP ist verpflichtet, dem Stadtpital Waid auf deren Wunsch vier 5½-Zimmer-Wohnungen und eine 6½-Zimmer-Wohnung zu den Bestimmungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Kostenmiete gemäss Wohnbauförderung) zu vermieten.

### **Bauträger für gemeinnützigen Wohnungsbau**

Für die gemeinnützigen Wohnungen ist die BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personal in Zürich ausgewählt worden. Der Entscheid zugunsten der BEP fiel im Rahmen eines mit dem SVW Sektion Zürich durchgeführten Ausschreibungsverfahrens. Aufgrund der schönen Lage und der spannenden Aufgabe war das Interesse gross. Von den 14 Bewerbungen wurden 5 näher geprüft. Für die BEP sprachen deren Verankerung im Quartier, die professionelle interne Organisation und deren bestehender Wohnungsmix.

Die BEP feierte letztes Jahr ihr 100-jähriges Jubiläum. Sie verfügt aktuell insgesamt über 1304 Wohnungen, davon 1220 auf Stadtgebiet und rund 600 in Wipkingen. Entgegen der Namensgebung aus der Gründerzeit stehen heute über 30 Prozent der Genossenschafterinnen und Genossenschafter in privatrechtlichen Anstellungsverhältnissen.

Die BEP konnte bisher noch keinen Baurechtsvertrag mit der Stadt Zürich abschliessen. Die Siedlung an der Tièchestrasse wird ihren Wohnungsbestand von überwiegend älteren, kleineren Wohnungen in idealer Weise ergänzen.

### **Bauträger für Eigentumswohnungen**

Der Grundstückteil für die Eigentumswohnungen wurde von der Liegenschaftenverwaltung im Januar 2011 öffentlich ausgeschrieben. Die Bewerber mussten die Übernahme des aus dem erwähnten Wettbewerb hervorgegangenen Projektvorschlages sowie ein Akzept für den vorgelegten Baurechtsvertrag zusichern. Neben einer Offerte für den Baurechtszins wurde auch ein kurzes Firmenportrait sowie ein Vorschlag für die organisatorische Abwicklung erwartet.

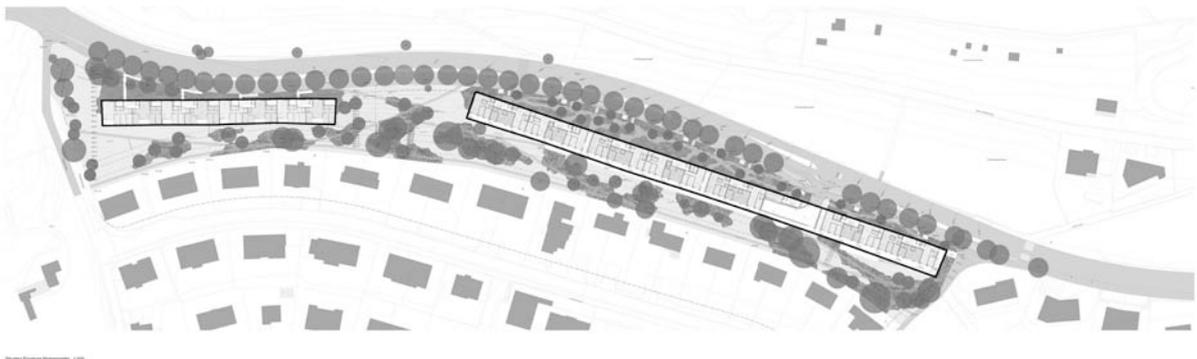
Auch hier war das Interesse gross. Rund 100 Interessenten erhielten die Unterlagen; in der Folge gingen 25 Bewerbungen ein. Nach zwei Runden und Detailgesprächen mit sechs Interessenten wurde die Firma HRS Investment AG in Frauenfeld ausgewählt. Der Zuschlag erfolgte aufgrund des finanziell interessanten Angebots und der aufgezeigten organisatorischen Projektentwicklung. Auch schien eine gute Zusammenarbeit mit den städtischen Behörden

und der BEP möglich, was sich aufgrund der ersten Kontakte bestätigt.

Die Kernkompetenz der HRS Real Estate AG, die wie die HRS Investment AG unter der HRS Holding AG organisiert ist, liegt in der Gesamtleistung am Bau, d. h. von der Planung und Entwicklung über die Finanzierung und Realisierung bis hin zur Vermarktung und Bewirtschaftung einer Immobilie. Mit ihren rund 200 ausgewiesenen Fachleuten verfügt die Firma über die zur Realisierung von grössten und komplexesten Projekten notwendigen Personalressourcen. Der Jahresumsatz lag im Jahr 2010 bei 950 Mio. Franken.

## Projekte

Das Team von Buchner Bründler Architekten AG BSA, Basel, und Fontana Landschaftsarchitektur, Basel, hat es geschafft, das Preisgericht vor allem mit der städtebaulichen Setzung ihrer beiden 115 m bzw. 240 m langen Baukörper sowie dem damit generierten grosszügigen Aussenraum und den abwechslungsreichen und spannenden Wohnungsgrundrissen zu überzeugen. Die Stärke des Projekts liegt in der Einfachheit und Selbstverständlichkeit, mit der die beiden voneinander getrennten, schichten Gebäude differenziert auf die Bewohnerschaft von Eigentums- und Genossenschaftswohnungen eingehen. Die zwei- bis dreigeschossigen Gebäude verfügen über ein differenziertes Attikageschoss und werden mit vier bzw. acht Treppenhäusern über die Tüchstrasse erschlossen. Überdies schafft das Projekt zwischen den beiden Baukörpern einen grosszügigen Freiraum, der vielfältig genutzt werden kann und die Rolle des Bindeglieds zwischen dem Siedlungsraum Wipkingen und dem Naherholungsgebiet Käferbergwald übernimmt. Die südseitige Wiesenlandschaft mit ihren Bäumen wird belassen und mit einem arealinternen Wegnetz angereichert.



### Östlicher Arealteil (BEP)

Auf diesem Arealteil sind 70 Genossenschaftswohnungen mit einer Hauptnutzfläche von rund 6800 m<sup>2</sup> geplant:

| Wohnungstyp         | Anzahl | Hauptnutzfläche etwa       |
|---------------------|--------|----------------------------|
| 2½-Zimmer-Wohnungen | 16     | 61 bis 68 m <sup>2</sup>   |
| 3½-Zimmer-Wohnungen | 20     | 84 bis 91 m <sup>2</sup>   |
| 4½-Zimmer-Wohnungen | 23     | 101 bis 109 m <sup>2</sup> |
| 5½-Zimmer-Wohnungen | 10     | 120 m <sup>2</sup>         |
| 6½-Zimmer-Wohnung   | 1      | 139 m <sup>2</sup>         |

Die Wohnungsgrundrisse und -flächen gemäss Wettbewerb werden im Rahmen der Projektierung noch überarbeitet und optimiert. Eine Subventionierung der Wohnungen ist weder vorgesehen noch (aufgrund der dafür einzuhaltenden Kostenlimiten gemäss kantonalem Wohnbauförderungsrecht) möglich.

Neben den Wohnungen werden zumietbare Separatzimmer, Waschsalons, ein Gemeinschaftsraum und eine Kindertagesstätte erstellt. Die BEP beabsichtigt, ihre Parkplatzzahl in der gemeinsamen Unterniveaugarage im Sinne des autoarmen Wohnens auf etwa 30 zu begrenzen; hierfür wird sie noch ein Mobilitätskonzept ausarbeiten. Die BEP rechnet aufgrund der aktuellen Daten mit Kosten von insgesamt 38 Mio. Franken und mit folgenden monatlichen Mietzinsen

| Wohnungstyp         | Netto Fr. pro Monat |
|---------------------|---------------------|
| 2½-Zimmer-Wohnung   | 1550                |
| 3½-Zimmer-Wohnungen | 2100                |
| 4½-Zimmer-Wohnungen | 2500                |
| 5½-Zimmer-Wohnungen | 2800                |
| 6½-Zimmer-Wohnung   | 3500                |

#### *Westlicher Arealteil (HRS)*

Auf diesem Arealteil sind 30 Eigentumswohnungen mit einer Hauptnutzfläche von rund 3600 m<sup>2</sup> geplant:

| Wohnungstyp          | Anzahl | Hauptnutzfläche etwa       |
|----------------------|--------|----------------------------|
| 2 ½-Zimmer-Wohnung   | 1      | 80 m <sup>2</sup>          |
| 3 ½-Zimmer-Wohnungen | 8      | 95 bis 100 m <sup>2</sup>  |
| 4 ½-Zimmer-Wohnungen | 15     | 110 bis 130 m <sup>2</sup> |
| 5 ½-Zimmer-Wohnungen | 5      | 120 bis 125 m <sup>2</sup> |
| 6 ½-Zimmer-Wohnung   | 1      | 144 m <sup>2</sup>         |

Für die Wohnungen werden voraussichtlich rund 45 Parkplätze in der gemeinsamen Unterniveaugarage erstellt. HRS rechnet aufgrund der aktuellen Daten mit Kosten von insgesamt 20 Mio. Franken.

### **Baurechtsverträge**

#### *Östlicher Arealteil (BEP)*

Der Baurechtsvertrag enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals am etwa 11 700 m<sup>2</sup> messenden, östlich gelegenen Arealteil an der Tièchestrasse, Teil von Kat.-Nr. WP5135, Quartier Wipkingen, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB ein. Die derzeit bestehenden ehemaligen Personalthäuser sind durch die Bauberechtigte zurückzubauen. Das Baurecht dauert 62 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug an gerechnet.
- Die Bauberechtigte kann zwei Optionen von je 15 Jahren zur Verlängerung des Baurechts ausüben.
- Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 246 543.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 7 585 926.– sowie einem Zinssatz von 3,25 Prozent. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (mittlere Bezugsbereitschaft der Überbauung), sobald die von der Stadt zu genehmigende Bauabrechnung vorliegt. Im Falle unerwarteter Vermietungsschwierigkeiten kann der Vorsteher des Finanzdepartements den Beginn der Zinspflicht befristet hinausschieben. Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle 5 Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahresdurchschnittes des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht).
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die noch nicht amorti-

sierten Erstellungskosten und wertvermehrenden Investitionen. Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über. Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.

- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preise, den ein Dritter bietet.
- Die Mehrkosten für die Altlastenentsorgung (Teilsanierung) trägt die Stadt.
- Verpflichtung zur Realisierung des Wettbewerbsprojekts und zur Projektkoordination hinsichtlich der gemeinsam genutzten Anlagen (Garage mit Einfahrt, Aussenbereich, Leitungen, usw.) mit der Bauträgerschaft auf dem westlichen Arealteil, unter Begründung der erforderlichen Rechtsverhältnisse.
- Die anteilmässigen Projektwettbewerbskosten sind durch die Bauberechtigte zu tragen. Kann das Projekt seitens der Bauberechtigten unverschuldet nicht ausgeführt werden (Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, keine Genehmigung des Baurechtsvertrages), werden die Wettbewerbskosten durch die Stadt getragen.
- Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen die Ziff. 1.4 (Belegung) und 1.5 (kein Zweitwohnsitz) der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen analog zu beachten. Sie ist verpflichtet, die Mietverträge entsprechend abzufassen und dem Büro für Wohnbauförderung jährlich Bericht zu erstatten.
- Festlegung der Mietzinse auf der Grundlage der Selbstkosten im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement.
- Beachtung der städtischen Richtlinien hinsichtlich ökologischer Grundsätze bei Konstruktion und Materialwahl.
- Für künstlerischen Schmuck ist 1 Prozent der Bausumme aufzuwenden.
- 1-Prozent-Klausel betreffend Wohnraum für Sozialdepartement sowie Vermietungsverpflichtung für Stadtpital Waid (Wohnraum für 21 Mitarbeitende).
- Verpflichtung der Bauberechtigten, der Stadt Raum für die Quartiersversorgung zur Verfügung zu stellen (geplant ist eine Kindertagesstätte).
- Sicherstellung der städtischen Ansprüche aus dem Baurechtsvertrag durch eine Grundpfandverschreibung von Fr. 740 000.–.
- Sofern die Bauberechtigte nicht innert 9 Monaten nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung die Baueingabe einreicht bzw. nicht innert 6 Monaten nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug mit der Ausführung des Baus beginnt, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt (Vorsteher des Finanzdepartements) aufgehoben werden. Die Bauberechtigte trägt in diesem Fall die entstandenen Projektierungskosten, soweit diese nicht infolge einer Projektübernahme durch die Stadt beglichen werden. Ausserdem hat sie der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 40 000.– zu bezahlen. Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung erfolgt sein, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen.
- Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt unter der Bedingung des Vorliegens der Genehmigung durch die städtischen Instanzen bzw. der Instanz der Bauberechtigten, der rechtskräftigen Baubewilligung samt Baufreigabe sowie der notwendigen Mutationsbewilligung für die Baurechtsparzelle.

#### *Westlicher Arealteil (HRS)*

Der Baurechtsvertrag enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der HRS Investment AG am etwa 6000 m<sup>2</sup> messenden, westlich gelege-

nen Arealteil an der Tièchestrasse, Teil von Kat.-Nr. WP5135, Quartier Wipkingen, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB ein. Das derzeit bestehende ehemalige Personalhaus ist durch die Bauberechtigte zurückzubauen. Das Baurecht dauert 62 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug an gerechnet.

- Die Bauberechtigte kann zwei Optionen von je 15 Jahren zur Verlängerung des Baurechts ausüben.
- Der Baurechtszins beträgt anfänglich Fr. 705 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 21 692 307.– sowie einem Zinssatz von 3,25 Prozent. Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle 5 Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahresdurchschnittes des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht).
- Beim ordentlichen Heimfall entschädigt die Stadt 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts des Gebäudes. Für den vorzeitigen Heimfall soll die Regelung über den ordentlichen Heimfall analog Anwendung finden, wobei eine angemessene Amortisation bzw. Reduktion zu berücksichtigen ist.
- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preise, den ein Dritter bietet. Bei Begründung von Stockwerkeigentum am Baurecht und Veräusserung einzelner Stockwerkeinheiten besteht kein Vorkaufsrecht.
- Die den Betrag von Fr. 500 000.– übersteigenden Mehrkosten für die Altlastenentsorgung trägt die Stadt.
- Verpflichtung zur Realisierung des Wettbewerbsprojekts und zur Projektkoordination hinsichtlich der gemeinsam genutzten Anlagen (Garage mit Einfahrt, Aussenbereich, Leitungen, usw.) mit der Bauträgerschaft auf dem östlichen Arealteil, unter Begründung der erforderlichen Rechtsverhältnisse
- Die bisher erarbeiteten Projektunterlagen stehen der Bauberechtigten zur Verfügung; sie hat dafür keine Entschädigung zu leisten. Sämtliche zukünftig entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zulasten der Bauberechtigten.
- Beachtung der städtischen Richtlinien hinsichtlich ökologischer Grundsätze bei Konstruktion und Materialwahl.
- Sicherstellung der städtischen Ansprüche aus dem Baurechtsvertrag durch eine Grundpfandverschreibung von Fr. 2 115 000.–.
- Konventionalstrafe Fr. 1 500 000.–
- Sofern die Bauberechtigte nicht innert 9 Monaten nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung die Baueingabe einreicht bzw. innert 6 Monaten nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug mit der Ausführung des Baus beginnt, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt (Vorsteher des Finanzdepartements) aufgehoben werden. Die Bauberechtigte trägt in diesem Fall die entstandenen Projektierungskosten, soweit diese nicht durch eine Projektübernahme durch die Stadt entschädigt werden. Ausserdem hat sie der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 40 000.– zu bezahlen. Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung erfolgt sein, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen.
- Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt unter der Bedingung des Vorliegens der Genehmigung durch die städtischen Instanzen, der rechtskräftigen Baubewilligung samt Baufreigabe sowie der notwendigen Mutationsbewilligung für die Baurechtsparzelle.

#### **Land-, Buch und Verkehrswerte**

Bis auf das ursprüngliche Ärztehaus Nr. 43 (Finanzvermögen) ist das Gelände bisher dem

Verwaltungsvermögen ohne Restbuchwert zugeordnet. Der aktuelle Buchwert beläuft sich somit auf lediglich rund Fr. 590 000.–. Dazu kommen die Entwicklungskosten sowie allenfalls noch Aufwendungen für die Sanierung des Oberbodens usw. Geschätzt ist vor der Baurechtseinräumung von einem Buchwert von 1,3 Mio. Franken oder Fr. 73.– pro m<sup>2</sup> auszugehen.

Aufgrund des Resultates der Ausschreibung ist der Verkehrswert des für die Eigentumswohnungen vorgesehenen Grundstücksteils (6000 m<sup>2</sup>) mit 21,7 Mio. Franken bzw. Fr. 3616.– pro m<sup>2</sup> zu beziffern.

Der Verkehrswert des Parzellenteils der BEP (11 700 m<sup>2</sup>) ist aufgrund der weniger attraktiven Lage, den höheren Abbruchkosten und der Auflage Mietwohnungen zu erstellen, von der städtischen Schätzungskommission mit 15,655 Mio. Franken oder Fr. 1338.– pro m<sup>2</sup> veranschlagt worden.

Der dem Baurechtsvertrag für den östlichen Arealteil zugrunde liegende (Richtlinien-)Landwert beträgt provisorisch Fr. 7 586 000.–. Das Baurechtsareal wird zum Richtlinienwert auf Konto Nr. 2030.5000.0001 der Investitionsrechnung eingestellt und der bisherige Buchwert der Liegenschaften im Finanzvermögen abgelöst. Die definitive Festsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung. Der neue, aufgrund der haushaltrechtlichen Vorgaben des Kantons zu ermittelnde Buchwert für den westlichen Arealteil (Kapitalisierung Baurechtszinse mit 6 Prozent) beträgt Fr. 11 750 000.–.

Aus den beiden Baurechtsabgaben resultiert somit ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse von geschätzt Fr. 18 036 000.–.

Zusammengefasst präsentieren sich die Daten und Werte wie folgt:

|                                                                   | Teil BEP   |                | Teil HRS   |                | Total      |                | Bemerkungen               |
|-------------------------------------------------------------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|---------------------------|
|                                                                   | Total      | m <sup>2</sup> | Total      | m <sup>2</sup> | Total      | m <sup>2</sup> |                           |
| Fläche m <sup>2</sup>                                             | 11 700     | -              | 6 000      | -              | 17 700     | -              | -                         |
| Anz. Wohnungen                                                    | 71         | -              | 30         | -              | 101        | -              | -                         |
| Verkehrswert Fr.                                                  | 15 655 000 | 338            | 21 700 000 | 3616           | 37 355 000 | 2110           |                           |
| Aktueller Buchwert Fr.                                            | -          | -              | -          | -              | 1 300'000  | 73             | geschätzt, siehe vorn     |
| Richtlinienwert 65 ger., Fr.                                      | 7 586 000  | 648            | -          | -              | -          | -              | für gemeinnütz. Bauträger |
| Baurechtszins pro Jahr ger., Fr.                                  | 247 000    | -              | 705 000    | -              | 952 000    | -              |                           |
| Kapitalisiert mit 6 % bzw. Richtlinienwert (= neuer Buchwert) Fr. | 7 586 000  | -              | 11 750 000 | -              | 19 336 000 | 1092           |                           |
| Buchgewinn Fr.                                                    | -          | -              | -          | -              | 18 036 000 | 1019           |                           |

### Termine

Die Baueingabe wird voraussichtlich bis Ende November 2012 erfolgen, der Baubeginn ist auf den Sommer 2013 geplant.

### Pendente Vorstösse

Wie erwähnt hat der Stadtrat am 14. Juni 2006 eine Dringliche Schriftliche Anfrage von Gemeinderat Walter Angst und 32 Mitunterzeichnenden beantwortet (GR Nr. 2006/191).

Von Gemeinderat Walter Angst (AL) ist noch das Postulat GR Nr. 2006/189 vom 17. Mai 2006 (abgeändert am 12. Juli 2006) hängig, welches eine Abgabe des gesamten Geländes für Mietwohnungsbau durch einen gemeinnützigen Bauträger oder eine einfache Renovation der

bestehenden Personalhäuser sowie deren Integration in eine künftige Gesamtüberbauung anstrebt. Aufgrund der Volksabstimmung im Mai 2006 hat der Stadtrat entschieden, die fragliche Parzelle zu  $\frac{2}{3}$  dem genossenschaftlichen Wohnungsbau und zu  $\frac{1}{3}$  für Eigentumswohnungen im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Der Stadtrat beantragt deshalb mit dieser Weisung Abschreibung des Postulats.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

1. **Der Baurechtsvertrag mit der BEP Baugenossenschaft des eidgenössischen Personals, Zürich, über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB für den östlichen Arealteil von etwa 11 700 m<sup>2</sup> zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. WP5135, Tièchestrasse, Quartier Wipkingen, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von 2 mal 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 246 543.–, wird genehmigt.**
2. **Der Baurechtsvertrag mit der HRS Investment AG, Frauenfeld, über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB für den westlichen Arealteil von etwa 6000 m<sup>2</sup> zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. WP5135, Tièchestrasse, Quartier Wipkingen, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von 2 mal 15 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von jährlich Fr. 705 000.–, wird genehmigt.**
3. **Das Postulat von Walter Angst vom 17. Mai 2006 (GR Nr. 2006/189) wird abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates  
die Stadtpräsidentin  
**Corine Mauch**  
der Stadtschreiber  
**Ralph Kühne**

**Baurechtsabgaben an  
BEP + HRS Investment AG**

Arealteil HRS Investment AG  
ca. 6'000 m<sup>2</sup>

Arealteil BEP  
ca. 11'700 m<sup>2</sup>

