

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Verlängerung und Änderung eines Baurechtsvertrags
für genossenschaftlichen Wohnungsbau
an der Eugen-Huber-, Rauti- und Dunkelhölzlistrasse****1. Zweck der Vorlage**

Die von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) 1965 auf zwei städtischen Grundstücken erstellten Überbauungen mit insgesamt 176 freitragenden Wohnungen an der Rautistrasse 370 bis 378, 371 bis 393, 397 und 399, Eugen-Huber-Strasse 179 und 181 sowie Dunkelhölzlistrasse 7 bis 11 wurden in den Jahren 2002 bis 2004 umfassend renoviert. Gleichzeitig sind die Gebäude teilweise um ein Attikageschoss aufgestockt, mit Rucksackanbauten erweitert, neue Balkone und Lifte angebaut, Ausbauten vorgenommen, Balkone vergrössert, bestehende Garagenboxen abgebrochen und an deren Stelle eine Unterniveaugarage sowie 10 Reiheneinfamilienhäuser in Holzbauweise erstellt worden. Heute präsentieren sich die Überbauungen mit neu insgesamt 192 Wohneinheiten wie eine moderne Neubausiedlung.

In Anbetracht der hohen Investitionskosten von rund 39 Mio. Franken soll der Ende 2025 auslaufende Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1962 mit Wirkung ab 1. Januar 2005 (Vollendung der Bauarbeiten) vorzeitig um 60 Jahre, mit Verlängerungsoption für 2×15 Jahre, verlängert werden. Sodann wird der Baurechtsvertrag an die heute üblichen, vom Gemeinderat am 27. März 1996 beschlossenen Bedingungen angepasst und der Baurechtszins auf eine aktuelle Basis gestellt. Aus grundbuchrechtlichen Gründen muss dabei der Vertrag neu auf zwei Baurechtsareale aufgeteilt werden.

2. Ausgangslage

Mit Baurechtsvertrag vom 22. November 1962 hat die Stadt das heute 26 452 m² messende Grundstück Kat.-Nr. AL8544 an der Rauti-/Dunkelhölzlistrasse sowie die heute 7250 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. AL8538 an der Rauti- und der Eugen-Huber-Strasse im Quartier Altstetten für die Dauer von 60 Jahren zuzüglich Bauzeit an die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) abgetreten. Das Baurecht wurde am 17. Juni 1963 im Grundbuch eingetragen; es dauert bis 31. Dezember 2025. Die Genossenschaft erstellte in der Folge auf dem Land diverse Wohngebäude mit insgesamt 176 Wohnungen (6 1,5-Zimmer-, 6 2,5-Zimmer-, 125 3-Zimmer- und 3 3,5-Zimmer- sowie 36 4-Zimmer-Wohnungen).

Die beiden Grundstücke liegen am westlichen Ende der Rautistrasse. Sie sind der zweigeschossigen Wohnzone mit einem Wohnanteil von 90 Prozent sowie zu einem kleinen Teil der Freihaltezone zugeteilt.

Nach einer rund 35-jährigen Bewirtschaftung entsprachen die Wohnungen sowohl energetisch als auch baulich nicht mehr den zeitgemässen Bedürfnissen, weshalb die GBL ein umfassendes Renova-

tionsprojekt ausarbeiten liess. Dabei wurde gleichzeitig geprüft, wie sich die Überbauung zusätzlich aufwerten lassen würde. Es zeigte sich, dass durch die teilweise Aufstockung der Gebäude um ein Attikageschoss, den Anbau von Gebäudeteilen für die Realisierung von grösseren Wohnungen (Rucksackanbauten), den Anbau von Balkonen und Liften, die Vornahme von Grundrissveränderungen und die Vergrösserung von Balkonen, den Abbruch von Garagenboxen und die Erstellung einer neuen Unterniveaugarage sowie von 10 grosszügigen Reiheneinfamilienhäusern in Holzbauweise ein besserer Wohnungsmix und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden könnte. Nach den in den Jahren 2002 bis 2004 mit Zustimmung der Stadt durchgeführten Bauarbeiten präsentiert sich die Überbauung mit neu 192 freitragenden Wohnungen/Reiheneinfamilienhäusern als moderne Neubausiedlung. Der Wohnungsmix veränderte sich wie folgt:

Wohnungsgrösse	Anzahl alt	Anzahl neu	Nettomietzinse neu von Fr.	Fr./mtl. bis Fr.
1 ½-Zimmer	6	6	868.50	933.50
2 ½-Zimmer	6	6	1 026.50	1 086.50
3-Zimmer	125	98	1 064.—	1 309.40
3 ½-Zimmer	3	30	1 213.80	1 310.—
4-Zimmer	36	24	1 247.—	1 345.—
4 ½-Zimmer		18	1 750.—	2 431.20
Reiheneinfamilien- häuser		10	2 511.—	2 636.—
Total	176	192		

Angesichts der bedeutenden Investitionen von rund 39 Mio. Franken und der noch verbleibenden Baurechtsdauer bis 31. Dezember 2025 stellte die GBL das Gesuch, für den Baurechtsvertrag mit Wirkung ab 1. Januar 2005 (Vollendung der Bauarbeiten) eine neue Dauer von 60 Jahren zu vereinbaren. Dies erweist sich auch aus Sicht der Stadt als sinnvoll, kann doch der Baurechtsvertrag aus dem Jahr 1962 gleichzeitig an die vom Gemeinderat am 27. März 1996 mit Abänderung vom 27. Februar 2002 beschlossenen neuen Bedingungen, einschliesslich einer Verlängerungsoption von 2×15 Jahren, angepasst werden. Zudem ist damit auch eine aktualisierte Festsetzung des Baurechtszinses möglich.

Aus grundbuchrechtlichen Gründen muss allerdings der bestehende Vertrag für die zwei Grundstücke auf zwei Baurechte aufgeteilt werden. Um deren Übersichtlichkeit zu wahren, wurde der Vertrag in vollem Wortlaut neu erstellt.

3. Neue Landwerte, Baurechtszinse

Die Landwerte bzw. Baurechtszinsen beruhen zwar wie bisher auf den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» aus dem Jahr 1965, sie wurden aber aufgrund der hohen Investitionen neu berechnet.

Grundlage für die Berechnung der Landwerte sind bei Neubauten die Erstellungskosten. Im vorliegenden Fall (Sanierung einer bestehenden Siedlung mit Neu- und Anbauten) wurden die massgebenden Anlagekosten aufgrund der Gebäudeneuversicherungswerte ermit-

telt (einschliesslich ein Zuschlag von 15 Prozent für nicht versicherte Nebenanlagen). Dies ergab beim Richtlinien-Ansatz von 18 Prozent beim Baurecht I einen Landwert von Fr. 9 558 000.– bzw. Fr. 361.–/m² und beim Baurecht II einen solchen von Fr. 2 145 000.– bzw. Fr. 296.–/m². Gemessen an den in der Bauzone gelegenen Flächen ergeben sich Quadratmeter-Ansätze von Fr. 512.–/m² beim Baurecht I bzw. von Fr. 319.–/m² beim Baurecht II.

Mit dem vereinbarten Durchschnittzinssatz von anfänglich 3,75 Prozent ergeben sich jährliche Baurechtszinsen von (im Vergleich dazu die bisherigen):

	Bisher Fr.	Neu Fr.	
Landwert	2 362 000*	BR I	9 558 000
		BR II	2 145 000
		Total	11 703 000
Jährlicher Baurechtszins (beim vereinbarten Zinssatz von 3,75%)	88 575*	BR I	358 425
		BR II	80 438
		Total	438 863
50%-ige Indexierung	nein	ja	

*Renovation und bauliche Erweiterung nicht berücksichtigt

4. Vertragsanpassung, Inhalt der beiden Baurechtsverträge

Die am 12. Dezember 2008 unterzeichnete Abänderung des am 22. November 1962 öffentlich beurkundeten und am 17. Juni 1963 im Grundbuch eingetragenen Baurechtsvertrags enthält, mit Wirkung ab 1. Januar 2005, folgende wesentliche Bestimmungen:

Baurechtsvertrag I

- Die Stadt räumt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmatthal (GBL) am 26 452 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AL8544 an der Rauti-/Dunkelhölzlistrasse, Quartier Altstetten, ein selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung mit drei Garagen ein.
- Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 358 425.– und basiert auf einem angenommenen Landwert von Fr. 9 558 000.– und einem Zinssatz von 3,75 Prozent (Durchschnittszinsfuss der Zürcher Kantonalbank für 1. Althypotheken auf Wohnliegenschaften in den letzten fünf Jahren).
- Ordentlicher und vorzeitiger Heimfall:
Entschädigt werden die noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten. Die dannzumaligen Mittel des Erneuerungsfonds gehen an die Grundeigentümerin über. Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.
Für die Berechnung der Heimfallsentschädigung gilt bis Ende 2004 die Regelung der aufgehobenen Heimfallsbestimmung. Die Heimfallsentschädigung würde somit Ende 2004 Fr. 33 470 165.– betragen.
- Der Stadt Zürich (ewz) wird an einem etwa 70 m² grossen Raum ein Bau- und Durchleitungsrecht für eine Transformatorenstation eingeräumt.

- Aus der Anwendung der neuen Baurechtsbedingungen per 1. Januar 2005 resultiert per Stichtag 30. Juni 2009 (für den vorgesehenen Vollzug der Baurechtsverträge) zugunsten der Stadt Zürich eine Baurechtszinsnachforderung von Fr. 1 108 287.– (Erhöhung des jährlichen Baurechtszinses auf Fr. 358 425.–). Dieser Betrag ist ohne Zins innert 60 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung des Vertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt zu bezahlen.

Baurechtsvertrag II

- Die Stadt räumt der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) am 7250 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AL8538 an der Rauti-/Eugen-Huber-Strasse, Quartier Altstetten, ein selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung ein.
- Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 80 438.– und basiert auf einem angenommenen Landwert von Fr. 2 145 000.– und einem Zinssatz von 3,75 Prozent (Durchschnittszinssatz der Zürcher Kantonalbank für 1. Althypotheken auf Wohnliegenschaften in den letzten fünf Jahren).

- Ordentlicher und vorzeitiger Heimfall:
Entschädigt werden die noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten. Die dannzumaligen Mittel des Erneuerungsfonds gehen an die Grundeigentümerin über. Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.

Für die Berechnung der Heimfallsentschädigung gilt bis Ende 2004 die Regelung der aufgehobenen Heimfallsbestimmung. Die Heimfallsentschädigung würde somit Ende 2004 Fr. 5 452 629.– betragen.

- Aus der Anwendung der neuen Baurechtsbedingungen per 1. Januar 2005 resultiert per Stichtag 30. Juni 2009 (für den vorgesehenen Vollzug der Baurechtsverträge) zugunsten der Stadt Zürich eine Baurechtszinsnachforderung von Fr. 228 861.– (Erhöhung des jährlichen Baurechtszinses von Fr. 29 580.– auf Fr. 80 438.–). Dieser Betrag ist ohne Zins innert 60 Tagen nach rechtskräftiger Genehmigung des Vertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt zu bezahlen.

Gleichlautende Bestimmungen bei beiden Verträgen

- Das Baurecht dauert bis 31. Dezember 2064. Die Bauberechtigte hat jedoch das Recht, die Baurechtsdauer um 2 × je 15 Jahre (Verlängerungsoption) zu verlängern.
- Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre angepasst (Anpassung des Basislandwertes zu 50 Prozent an die Teuerung, Berücksichtigung allfälliger Änderungen der Subventionskategorien und Erhöhung der Nutzfläche sowie Anwendung des Durchschnittszinssatzes der ZKB für variable erstrangige Hypotheken auf Wohnliegenschaften. Der ZKB-Satz wird durch den hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen abgelöst, sobald dieser mit den kantonalen und städtischen Wohnbauförderungs-erlassen als anwendbar erklärt wird).

- Die Mietzinse werden auf der Grundlage der Selbstkosten im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement festgelegt (Kostenmietemodell gemäss Wohnbauförderungserlassen).
- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht an den Gebäuden zu den Heimfallsbedingungen. Die Bauberechtigte besitzt ein Vorkaufsrecht am Grundstück zum Preis eines Dritten.
- Die bestehenden Pfandrechte sind, unter entsprechender Pfandänderung, bei den beiden Baurechten als Gesamtpfandrechte an den bisherigen Pfandstellen nachzuführen.
- Die städtischen Ansprüche aus den Baurechtsverträgen werden durch eine Grundpfandverschreibung von Fr. 1 870 000.– sichergestellt.

5. Buchwerte und Buchgewinn

Der aktuelle Buchwert der beiden im Baurecht abgegebenen Parzellen beträgt rund Fr. 2 339 000.–; der neue Wert (aufgrund der höheren Baurechtszinse) total Fr. 11 703 000.–. Zugunsten der Stadtkasse entsteht mit dem Neuabschluss somit, nach Abzug der Vertragskosten, ein Buchgewinn von etwa Fr. 9 300 000.–.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die Verlängerungs- und Änderungsvereinbarung vom 12. Dezember 2008 zum Baurechtsvertrag mit der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) vom 22. November 1962 über die Grundstücke Kat.-Nr. AL8544 und AL8538 an der Rauti-, Eugen-Huber- und Dunkelhölzlistrasse, Quartier Altstetten, beinhaltend:

- a) die Aufteilung des Baurechtsvertrags auf die zwei Bauareale;**
- b) die Verlängerung der beiden Baurechte bis 31. Dezember 2064, mit Verlängerungsoption um 2×15 Jahre;**
- c) die Anpassung der bestehenden Vertragsbestimmungen an die vom Gemeinderat am 27. März 1996 beschlossenen neuen Bedingungen, mit Festlegung eines jährlichen, alle fünf Jahre anzupassenden Baurechtszinses von aktuell**
 - Fr. 358 425.– für das Grundstück Kat.-Nr. AL8544 und
 - Fr. 80 438.– für das Grundstück Kat.-Nr. AL8538,**wird genehmigt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Dr. Elmar Ledergerber
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy