

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 21. Oktober 2020

Liegenschaften Stadt Zürich, Mahmud-Moschee, Forchstrasse 323, Quartier Riesbach, Gewährung eines Baurechts an den Verein Ahmadiyya Muslim Jamaat Schweiz

1. Zweck der Vorlage

Dem Verein Ahmadiyya Muslim Jamaat Schweiz (Verein AMJ), mit Sitz in Zürich, soll ein Baurecht für den Fortbestand der Mahmud-Moschee an der Forchstrasse 323 in Zürich-Riesbach gewährt werden. Das Baurecht ist für eine Dauer von 30 Jahren, mit einer echten Verlängerungsoption von weiteren 15 Jahren, vorgesehen.

Bei einem Landwert von 1,623 Millionen Franken und einem massgebenden Zinssatz von 1,75 Prozent beträgt der Baurechtszins Fr. 28 400.– im Jahr.

Mit der Baurechtsabgabe geht die im kommunalen Inventar der Denkmalpflege aufgeführte Moschee ins Eigentum des Vereins AMJ über und das baurechtsbelastete Grundstück Kat.-Nr. RI4434 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen, was einen Objektkredit von 1,623 Millionen Franken erfordert.

Dem Gemeinderat wird die Gewährung des Baurechts beantragt. Für die Bewilligung des Objektkredits ist der Stadtrat zuständig.

2. Ausgangslage

Die Stadt hat dem Verein Ahmadiyya-Bewegung des Islams in der Schweiz im Jahr 1960 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für den Bau einer Moschee eingeräumt. Per 1. Januar 1962 wurde das Baurecht an die heutige Baurechtsnehmerin, die Zentralorganisation Tahrik-i-Jadid Anjuman Ahmadiyya Pakistan, mit Sitz in Pakistan, übertragen. Das Baurecht lastet auf dem 500 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. RI4434 und dauert bis am 29. November 2020. Die Mahmud-Moschee wurde im Jahr 1963 erstellt und ist als erster islamischer Sakralbau in der Schweiz von grosser Bedeutung für die Geschichte des Islams in der Schweiz. Sie ist schweizweit einer von vier und in der Stadt Zürich der einzige islamische Kultbau mit Minarett.



Grundstück Kat.-Nr. RI4434, Forchstrasse 323, 500 m²

Mit Ablauf der Baurechtsdauer Ende November 2020 geht das Baurecht unter und das Moschee-Gebäude im Zuge des Heimfalls ins Eigentum der Stadt über. Der Schweizer Verein AMJ, heutiger Betreiber der Moschee, hat die Verlängerung des Baurechts beantragt. Stadtinterne Abklärungen haben ergeben, dass einer Weiterführung des Baurechts keine eigenen Bedürfnisse bzw. andere öffentliche Interessen entgegenstehen. Da es sich beim Verein AMJ nicht um die heutige Baurechtsnehmerin handelt, ist es zweckmässig, die laufende Baurechtsdauer enden zu lassen und anschliessend ein neues Baurecht zugunsten des Vereins zu errichten.

Die Baurechtsabgabe wurde bereits 1962 mit dem internationalen und weltoffenen Charakter von Zürich begründet. Auch heute begegnet die Stadt vielfältigen Religionen und Kulturen mit Offenheit, Respekt und Toleranz. Gemäss «Strategien Zürich 2035» des Stadtrats (März 2015) orientiert sich das Handeln der Stadt an der gesellschaftlichen Vielfalt. Mit Beschluss Nr. 757/2019 legte der Stadtrat die integrationspolitischen Ziele für 2019–2022 fest und will sich darin u. a. für die Sichtbarkeit der gelebten kulturellen und religiösen Traditionen einsetzen. Die seit bald sechzig Jahren bestehende Mahmud-Moschee trägt mit ihrer gelebten Offenheit, guten Verankerung im Quartier und integrativen Bemühungen zum Erreichen dieser städtischen Ziele bei. Der Fortbestand der Moschee und die erneute Baurechtsabgabe liegen daher im öffentlichen Interesse der Stadt.

3. Bestehende Baute und Nutzung

Die Mahmud-Moschee an der Forchstrasse 323 wurde im Jahr 1963 erbaut und in den 1980er-Jahren aufgestockt und umgebaut. Das Gebäude präsentiert sich in einem sehr gut unterhaltenen Zustand und wurde im Jahr 1998 ins Inventar der schützenswerten Bauten und Anlagen von kommunaler Bedeutung aufgenommen. Grundsätzlich schützenswert sind gemäss provisorischer Einschätzung der Denkmalpflege die Gebäudehülle, Gebäudekonstruktion, Raumeinteilung und wertvolle Ausstattungsteile (Oberflächen, Dekorationen aus der Bauzeit).

Das schlichte zweigeschossige Gebäude mit Flachdach und einer kleinen Kuppel ist über einen zurückversetzten Baukörper mit dem Nachbarsgebäude Forchstrasse 319 verbunden.

Über der westlichen Gebäudeecke erhebt sich ein 18 Meter hohes, schlankes Minarett mit Umgang, kegelförmiger Spitze und bekrönender Mondsichel.

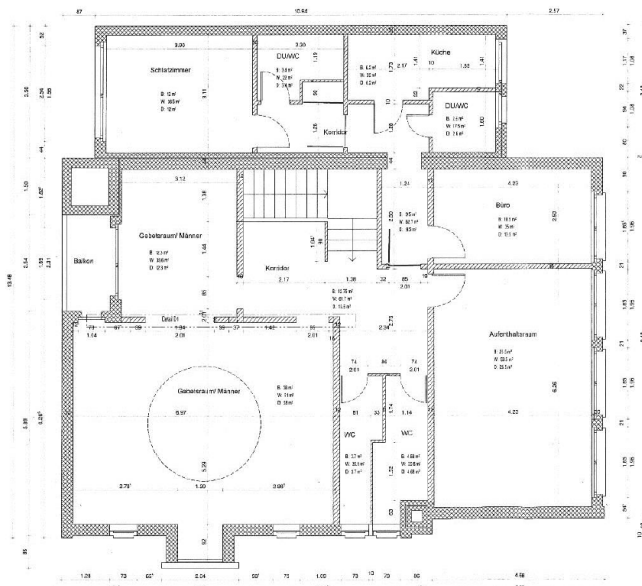


Mahmud-Moschee, Forchstrasse 323, Vogelperspektive



Mahmud-Moschee, Forchstrasse 323, Strassenansicht

Die heutige Grundrissstruktur entspricht noch weitgehend dem Zustand aus dem Jahr 1963. Die Bibliothek sowie die Wohnung des jeweiligen Imams und dessen Familie sind im Erdgeschoss untergebracht. Im Obergeschoss befindet sich neben einem Aufenthalts- sowie einem kleineren Gebetsraum der grosse Gebetsraum, welcher mit seiner zentralen Kuppel und einer Gebetsnische von der traditionell arabischen Architektur beeinflusst ist. Weitere Versammlungs- und Gebetsräume sind im Untergeschoss vorhanden. Die Räumlichkeiten wurden bisher und sollen auch weiterhin für Zusammenkünfte der Religionsgemeinschaft, regelmässige Gebete, als Arbeitsräume für die Organisation sowie als Wohnung für den Imam mit seiner Familie genutzt werden.



Grundriss Obergeschoss

4. Baurechtsnehmerin

Die Ahmadiyya Muslim Jamaat ist eine islamische Reformgemeinde von rein spirituellem Charakter, die 1889 in Indien gegründet wurde und mittlerweile in mehr als 210 Ländern vertreten ist. Seit 1946 gehört sie zu den ersten organisierten islamischen Gemeinden der Schweiz. Im

Unterschied zu orthodoxen Muslimen glauben die Mitglieder der Reformgemeinde als einzige islamische Bewegung daran, dass der von allen Muslimen erwartete Reformers und Messias bereits erschienen ist. Aufgrund dieser Glaubensdifferenz wird die Reformgemeinde von der übrigen islamischen Welt nicht anerkannt.

Der Verein Ahmadiyya Muslim Jamaat Schweiz wurde 1957 gegründet und hat seinen Sitz in Zürich. Neben der Mahmud-Moschee in Zürich führt der Verein die Nuur-Moschee in Wigoltingen, Thurgau. Von den rund 900 Vereinsmitgliedern in der Schweiz leben etwa 300 in Zürich und den angrenzenden Gemeinden.

Gemäss Statuten bezweckt der Verein u. a. die Förderung des muslimischen Glaubens in der Schweiz nach den Glaubensgrundsätzen der Reformgemeinde und des Verständnisses der moralischen und spirituellen Werte des Islam. Der Verein setzt sich für religiöse und weltliche Bildung ein und engagiert sich dafür, den Islam von Aberglauben und Irrtümern zu befreien und Vorurteile gegenüber dem Islam zu beseitigen. Laut eigenen Angaben steht der Verein für Integration, Nächstenliebe und Toleranz. Fanatismus, Gewalt und Terror werden im Namen der Religion kategorisch abgelehnt und eine strikte Trennung von Staat und Religion befürwortet.

In der Mahmud-Moschee treffen sich die Gläubigen fünfmal täglich zum Gebet. Ausserhalb der Gebetszeiten bietet die Moschee Raum, um religiöse Fragen zu besprechen, die islamischen Gebete zu lernen und den Koran zu lesen. Im Rahmen regelmässiger öffentlicher Informationsveranstaltungen, interreligiöser Diskussionsrunden und dem «Tag der offenen Moschee» sowie weiterer Besuchstage für Schulen und Gruppen fördert die Gemeinde den Dialog mit nicht muslimischen Besuchern und bietet die Möglichkeit, sich über den Islam zu informieren.

5. Baurechtsvertrag

Der am 19. Juni 2020 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der Bauberechtigten am 500 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. RI4434 an der Forchstrasse 323, Quartier Riesbach, ein selbstständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht für eine Moschee i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht wird für die Dauer von 30 Jahren im Grundbuch eingetragen. Die Parteien vereinbaren zugunsten der Bauberechtigten eine echte Verlängerungsoption von 15 Jahren nach Ablauf der Baurechtsdauer und eine weitere, unechte Verlängerungsoption von 15 Jahren nach Ablauf der Optionsdauer.
- Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 28 400.– und basiert auf einem Landwert von 1,623 Millionen Franken sowie einem massgebenden Zinssatz von 1,75 Prozent. Der Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von fünf Jahren. Danach wird er alle fünf Jahre angepasst. Dabei wird der Landwert zu 50 Prozent an die aufgelaufene Teuerung und der Baurechtszinssatz (Durchschnitts-Referenzzinssatz für Hypotheken der vorausgegangenen fünf Jahre) angepasst.
- Das auf dem Baurechtsgrundstück bestehende Moscheegebäude mit Minarett, Gemeinschafts-, Arbeits- und Wohnräumen geht mit der Grundbucheintragung ins Eigentum der Bauberechtigten über. Aufgrund des entschädigungslosen Heimfalls der Baute beim Ablauf des bisherigen Baurechts am 29. November 2020 hat die Baurechtsnehmerin bei der Einräumung ebenfalls keine Entschädigung für die Übertragung der Gebäude zu leisten.
- Der Besitzeserwerb durch die Bauberechtigten erfolgt am 30. November 2020. Mit diesem Datum beginnt u. a. die Verpflichtung zur Bezahlung des neu vereinbarten Baurechtszinses. Können die vertraglichen Erfüllungsbedingungen nicht (rechtzeitig) beigebracht und

das Baurecht somit nicht oder erst später im Grundbuch eingetragen werden, ist der neue Baurechtszins im Sinne einer Nutzungsentschädigung in jedem Fall bis zur Feststellung des Nichtzustandekommens des Baurechtsvertrags zu leisten. Anschliessend wäre das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien neu zu regeln.

- Beim Heimfall entschädigt die Stadt 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.
- Bauliche Veränderungen sind im Einvernehmen mit der Denkmalpflege auszuführen. Nebst der Baubewilligung bedürfen solche Veränderungen der vorgängigen schriftlichen Zustimmung der Stadt. Umfassende Renovationen in den letzten 15 Jahren vor Ablauf des Baurechts bedürfen in jedem Fall der Zustimmung der Stadt, Erweiterungsbauten zusätzlich einer neuen Schätzung durch die Schätzungskommission sowie der Anpassung des Baurechtszinses.
- Die Bauberechtigte betreibt auf dem baurechtsbelasteten Grundstück eine Moschee. Dazu gehören das Moscheegeäude mit Minarett sowie Gemeinschafts-, Arbeits- und Wohnräume. Die Gemeinschafts-, Wohn- und Arbeitsräume dürfen ausschliesslich zu dem bzw. im Zusammenhang mit dem Zweck der Moschee genutzt werden.
- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten. Bei Verletzung der Vereinbarung kann die Stadt den vorzeitigen Heimfall herbeiführen.
- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis i. S. v. Art. 681 ZGB, höchstens jedoch zum dannzumaligen Zeitwert des Gebäudes; die Bauberechtigte ein solches zum Preis, den eine Dritte oder ein Dritter bietet.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und aller aus dem Baurechtsvertrag entstehenden Verpflichtungen bestellt die Bauberechtigte zugunsten der Stadt und zulasten des Baurechtsgrundstücks an erster Pfandstelle eine Grundpfandverschreibung (Maximalhypothek) in Höhe von Fr. 85 200.– (= 3 Jahresbaurechtszinse).
- Die Einräumung von Unterbaurechten ist nicht gestattet.
- Alle mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchkosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
- Die Übertragung des Baurechts auf eine Rechtsnachfolgerin oder einen Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf nur aus wichtigen Gründen verweigert werden.
- Der Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgt unter der Bedingung des Vorliegens der Genehmigung durch die städtischen Instanzen, der Bewilligung im Rahmen des Erwerbs von Grundstücken durch Personen im Ausland, der Genehmigung durch die Mitgliederversammlung der Bauberechtigten und der Löschung des bisherigen Baurechts SP 2280.
- Erfüllt die Bauberechtigte den Baurechtsvertrag im Zeitraum zwischen Vertragsbeurkundung und Vertragsvollzug nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig, kann die Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe i. S. v. Art. 160 ff. OR im Betrag von Fr. 50 000.– fordern.

6. Finanzielles zum Baurecht

Neuer Buchwert

Das Grundstück Forchstrasse 323 ist dem Finanzvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte, zugeordnet und wurde letztmals per 1. Januar 2019 nach den kantonalen Vorgaben zur Bewertung von Baurechtsgrundstücken auf Fr. 60 000.– bewertet.

Die städtische Schätzungskommission hat den nutzungsspezifischen Landwert als Grundlage für die vorliegende Baurechtsabgabe auf 1,623 Millionen Franken geschätzt (Protokoll GV-Nr. 32/2020). Basierend auf den Vorgaben aus dem Gemeindegesetz ist das Grundstück neu zu diesem Wert zu bilanzieren. Bei der Schätzung der Schätzungskommission wurden die denkmalpflegerischen Auflagen sowie die Nutzungsbeschränkung der Verwendung als Moschee berücksichtigt.

Baurechtszins

Der anfängliche, jährliche Baurechtszins wurde von der Schätzungskommission auf Fr. 28 400.– festgesetzt, basierend auf dem oben erwähnten Landwert von 1,623 Millionen Franken oder rund Fr. 3250.– pro m² und dem von der städtischen Finanzverwaltung festgelegten Baurechtszinssatz 2020 von 1,75 Prozent.

Vermögensübertragung

Aufgrund des öffentlichen Interesses am Fortbestand der Moschee und der damit verbundenen Baurechtsabgabe an den Verein AMJ ist das baurechtsbelastete Grundstück Forchstrasse 323 dem Verwaltungsvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, zuzuordnen (§ 121 Abs. 4 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1] i. V. m. § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung [LS 131.11]).

Die Übertragung des baurechtsbelasteten Grundstücks ins Verwaltungsvermögen erfolgt zum neuen Buchwert von 1,623 Millionen Franken (§ 133 Abs. 1 GG), was einen Objektkredit zu diesem Betrag erfordert.

Finanzierung

Aus der Neubewertung des Grundstücks Forchstrasse 323 ergibt sich ein Buchgewinn von 1,563 Millionen Franken.

	Fr.
Grundstück Forchstrasse 323	
Neuer Buchwert (Protokoll GV-Nr. 32/2020)	1 623 000
./. bisheriger Buchwert	60 000
Buchgewinn	1 563 000

Die für die Vermögensübertragung erforderliche Ausgabe von 1,623 Millionen Franken wird im Umfang von 1,563 Millionen Franken durch den im Rahmen der Neubewertung entstandenen Buchgewinn finanziert.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgabe für die Übertragung der Liegenschaft wird mit dem Budget 2021 ordentlich beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 eingestellt.

Gemäss Art. 41 lit. o Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken im Verkehrswert von über einer Million Franken zuständig.

Die Übertragung des baurechtsbelasteten Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erfordert eine neue Ausgabe von 1,623 Millionen Franken. Der Stadtrat ist gemäss Art. 39 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) für einmalige, budgetierte neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als einer Million bis zwei Millionen Franken zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Dem Verein Ahmadiyya Muslim Jamaat Schweiz, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 19. Juni 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. RI4434, Forchstrasse 323, Quartier Riesbach, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB zur Fortbestehung der Moschee mit einer Dauer von 30 Jahren sowie einer echten Verlängerungsoption von 15 Jahren und einem Baurechtszins von jährlich Fr. 28 400.– gewährt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti