

Zürich, 5. September 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Liegenschaftsverwaltung, Baurechtsabgabe an die GastroSuisse für einen Ersatzneubau der Hotelfachschule im Belvoirpark im Quartier Enge

1. Zweck

Mit einem neuen Baurechtsvertrag soll dem Verband GastroSuisse ein Ersatzneubau der Hotelfachschule Belvoirpark ermöglicht werden. Das bestehende Schulgebäude von 1981 genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die Baurechtsabgabe des 2363 m² grossen Arealteils im Bereich des bestehenden Gebäudes an der Seestrasse 141 zu einem Baurechtszins von anfänglich Fr. 156 000.– pro Jahr.

Der für die Projektrealisierung erforderliche Gestaltungsplan wurde vom Gemeinderat am 11. April 2012 bereits genehmigt.

2. Ausgangslage

Seit 1925 betreibt die GastroSuisse an der Seestrasse eine Hotelfachschule. Ursprünglich war diese in der Villa Belvoir (Seestrasse 125) untergebracht. 1980 wurde zur Entlastung der Villa an der Seestrasse 141 ein Schulgebäude errichtet, was eine gewisse Aufteilung von Schulbetrieb und praktischer Ausbildung für die Studierenden ermöglichte. Die Verbindung von Theorie, die an der Seestrasse 141 vermittelt wird, und der Praxis, die in der Villa Belvoir im Restaurantbetrieb geübt wird, ist für die Hotelfachschule von hoher Bedeutung. Die GastroSuisse will deshalb an diesem Standort festhalten. Die heutigen Ausbildungsräume genügen jedoch den aktuellen Bedürfnissen nicht mehr. Um den Status als Fachhochschule zu behalten, muss die Hotelfachschule Belvoirpark den vom Bundesamt für Berufsbildung und Technologie in Kraft gesetzten Rahmenlehrplan umsetzen. Dies ist im bestehenden Schulgebäude nicht möglich. Es fehlen mehrere Klassenzimmer, Gruppenräume für das selbstorganisierte Lernen sowie auch spezifische Lernräume wie beispielsweise eine Lingerie, eine Rezeption und Muster- bzw. Übungshotelzimmer. Um die Hotelfachschule am bestehenden Standort weiterführen zu können, ist der Ersatz des bestehenden Schulgebäudes deshalb zwingend notwendig.

Der projektierte Neubau der Hotelfachschule liegt in der zweigeschossigen Kernzone Belvoir, angrenzend an den historischen Belvoirpark. In direkter Umgebung des Neubauprojekts liegen die im Inventar der schützenswerten Bauten der Stadt Zürich enthaltenen Gebäude «Schneeligut» und dessen Ökonomiegebäude (Seestrasse 157 und 161), die Villa «Hasler» (Seestrasse 135) sowie das Ökonomiegebäude Seestrasse 137. Der geplante Ersatzneubau überschreitet in Geschosszahl und Dimensionierung das in der Zone K2 zulässige Mass und kann daher nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans realisiert werden. Ziel des Gestaltungsplans ist es, einerseits den Schutz des Gartendenkmals Belvoirpark optimal zu gewährleisten und andererseits den Betrieb der Hotelfachschule langfristig in der Stadt Zürich zu erhalten (im Gestaltungsplan werden die Dimensionierung und Gestaltung der Bauten und der Umgebung geregelt). Die Hotelfachschule ist heute in Zürich stark verankert und bildet einen wichtigen Faktor für die Entwicklung von Gastronomie und Tourismus in der Stadt sowie in der Region Zürich.

Basis für den Gestaltungsplan bildet das Vorprojekt «Ersatzneubau Hotelfachschule Belvoirpark» von Märkli Architekt Zürich (Stand 20. Juni 2011). Für die Umgebungsgestaltung sind das durch das Institut für Bauforschung, Inventarisierung und Dokumentation erstellte Parkpflegewerk Belvoirpark (15. Juli 2001/31. Januar 2010) und das Richtprojekt von Vogt Landschaftsarchitekten Zürich (22. Juli 2011) massgebend.

Das Vorprojekt «Ersatzneubau Hotelfachschule Belvoirpark» wurde am 4. Februar 2011 dem Baukollegium vorgestellt. Dieses würdigte das Projekt mit seiner architektonischen und städtebaulichen Qualität, wie auch der subtilen Verbindung mit den Parkelementen aus dem Rieter- und dem Belvoirpark positiv.

Der Gestaltungsplan Belvoirpark – Hotelfachschule – Seestrasse 141, Zürich-Enge, wurde vom Gemeinderat am 11. April 2012 ohne Gegenstimme genehmigt, und am 10. Juli 2012 folgte die Zustimmung durch die Baudirektion des Kantons Zürich. Die Baueingabe für den Ersatzneubau ist Ende Mai 2012 durch die GastroSuisse erfolgt. Die Baukosten sind auf 31,27 Millionen Franken veranschlagt.

Mit der vorliegenden Weisung wird dem Gemeinderat die zur Realisierung des Neubaus erforderliche Landabgabe an die GastroSuisse zur Genehmigung unterbreitet.

3. Baurechtsvertrag

Am 10. August 2012 beurkundeten die Parteien einen neuen Baurechtsvertrag, der den bestehenden aus dem Jahr 1979 ablöst. Der neue Vertrag weist folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Die Stadt räumt dem Verein GastroSuisse am 2363 m² messenden Teil des Grundstücks Kat.-Nr. EN3012 (gebildet aus alt Kat.-Nrn. EN2856, EN2857, EN2435 und EN1905) an der Seestrasse, Quartier Enge, ein selbständiges und dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert vom grundbuchlichen Vollzug an 62 Jahre. Liegt bei Ablauf der Baurechtsdauer kein öffentliches Interesse vor (Entscheid Stadtrat), kann die Baurechtsnehmerin eine Verlängerungsoption von zweimal fünfzehn Jahren zu den Bedingungen des Baurechtsvertrags ausüben.
- Der Baurechtszins beträgt Fr. 156 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 5 200 000.– und einem Zinssatz von 3,0 Prozent.
- Für die Zeit zwischen Anmeldung dieses Baurechtsvertrags im Grundbuch bis zu Vollbetrieb und -auslastung der neu erstellten Hotelfachschule (entspricht Bezugsbereitschaft des Neubaus plus 12 Monate) beträgt der Baurechtszins jährlich Fr. 78 000.–, was dem Baurechtszins des vorausgegangenen Baurechtsvertrags entspricht.
- 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 Durchschnittszinsfusses des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht der jeweils vorausgegangenen 5 Jahre).
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall gehen die durch den Bauberechtigten erstellten Bauten und Anlagen ins Eigentum der Stadt über. Die Stadt entschädigt dem Bauberechtigten 50 Prozent des dazumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.
- Der Stadt steht das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, höchstens jedoch zum maximalen Kaufpreis zu, der wie folgt berechnet wird: Für die Festsetzung des Kaufpreises gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls, wobei in den ersten fünf Jahren der Baurechtsdauer keine und in der Folge pro Jahr der Baurechtsdauer mindestens eine Amortisation bzw. Reduktion des Verkehrswerts der Gebäude samt Bestandteilen von 0,877 Prozent (Reduktionsfaktor für Amortisation auf 50 Prozent des Verkehrswerts innert 57 Jahren) anzuwenden ist.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 468 000.– errichtet.
- Das Grundstück ist weder im Kataster der belasteten Standorte noch im Altlastenverdachtsflächen-Kataster eingetragen. Sollten entgegen der Erwartungen gleichwohl Mehrkosten bei der Beseitigung von Belastungen des Bodens resultieren, so werden die Fr. 350 000.– übersteigenden Kosten während längstens zehn Jahren ab Vertragsvoll-

zug von der Stadt übernommen.

- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, bis spätestens sechs Monate nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Baurechtsvertrags, die für das geplante Bauprojekt erforderliche und mit dem Amt für Städtebau vorbesprochene Baueingabe beim Amt für Baubewilligungen einzureichen.
- Mit dem Bau hat der Bauberechtigte innert zwölf Monaten nach grundbuchlichem Vollzug dieses Vertrags zu beginnen. Falls wegen der Bereinigung von Auflagen aus der Baubewilligung oder aus anderen triftigen Gründen eine angemessene Fristerstreckung notwendig ist, kann die Grundeigentümerin (Zuständigkeit: Vorsteher des Finanzdepartements) eine solche auf schriftliches Gesuch hin gewähren.
- Der Bauberechtigte ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie den Umschwung während der Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Die zulasten des Grundstücks alt Kat.-Nr. EN2856 im Grundbuch eingetragene Baubeschränkung (Grunddienstbarkeit) wird von der GastroSuisse als Eigentümerin des berechtigten Grundstücks Kat.-Nr. EN2514 anlässlich des Vollzugs des Baurechtsvertrags gelöscht.
- Zulasten der jeweiligen Eigentümer des neuen Baurechtsgrundstücks und zugunsten der Stadt bzw. der Öffentlichkeit werden ein Fussweg- sowie ein Fussweg- und Fahrwegrecht eingeräumt. Weiter wird zulasten des städtischen Grundstücks und zugunsten des neuen Baurechtsgrundstücks ein Baurecht für Erstellung, Betrieb und Fortbestand von 36 unterirdischen Erdwärmesonden eingeräumt.
- Erfüllt der Bauberechtigte den Baurechtsvertrag zwischen Vertragsbeurkundung und Vertragsvollzug nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig, kann die Stadt neben der Vertragserfüllung eine (kumulative) Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 100 000.– fordern.
- Die Zustimmung der zuständigen Instanzen der Stadt zum Baurechtsvertrag sowie die Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans «Belvoirpark – Hotelfachschule – Seestrasse 141, Zürich-Enge» und eine rechtskräftige Baubewilligung für das Neubauprojekt bleiben vorbehalten.

Die wesentlichen Unterschiede zwischen dem hiermit zur Genehmigung vorgelegten Baurechtsvertrag und dem laufenden Baurechtsvertrag von 1979 präsentieren sich wie folgt:

	Neuer Baurechtsvertrag (2012)	Bestehender Baurechtsvertrag (1979)
Baurechtsgrundstück	2363 m ²	1182 m ²
Baurechtsdauer	62 Jahre	62 Jahre
Verlängerungsoption	2 Mal je 15 Jahre	—
Landwert	5,20 Mio. Fr.	2,40 Mio. Fr.
Landwert pro m ²	Fr. 2201.– pro m ²	Fr. 2030.– pro m ²
Gebäudegrundfläche (GGF)	1343,5 m ²	620 m ²
Landwert pro m ² GGF	Fr. 3870.– pro m ² GGF	Fr. 3870.– pro m ² GGF
Baurechtszinssatz	3,0 %	3,25 %
Baurechtszins p.a.	Fr. 156 000.– p.a.	Fr. 78 000.– p.a.
Anpassung Basislandwert/ Baurechtszins	alle 5 Jahre: 50 % der Teuerung und neuer Zinssatz	alle 10 Jahre: Anpassung an neuen Landwert und Zinssatz
Heimfallentschädigung	50 % des Verkehrswerts des Gebäudes zum Zeitpunkt des Heimfalls	40 % der Nettoanlagekosten des Gebäudes

4. Übertragung Teilfläche vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen, Buchgewinn, Zuständigkeit

Die Fläche des Baurechtsgrundstücks wird von heute 1182 m² auf neu 2363 m² erweitert. Die Erweiterungsfläche von 1181 m² stammt von den Grundstücken alt Kat.-Nr. EN2435 (142 m²) und Teil von alt Kat.-Nr. EN2857 (1039 m²). Diese Fläche wird vor Vertragsvollzug zum Buchwert Null vom übrigen Verwaltungsvermögen (Inv.-Pos. 22160) zum Finanzvermögen (Inv.-Pos. 2056, Rechnungskreis 2024 Baurechtsareale) übertragen.

Der aktuelle Buchwert des Baurechtsgrundstücks (Inv.-Pos. 2056) beträgt seit der letzten haushaltrechtlichen Neubewertung per 1. Januar 2007 Fr. 1 449 000.–. Gemäss Art. 43 f. des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern ist für die Bewertung der mit Baurechten belasteten Liegenschaften der Baurechtzins mit 6 Prozent zu kapitalisieren. Bei einem Baurechtzins von Fr. 156 000.– resultiert somit ein neuer Buchwert von 2,6 Millionen Franken und folgedessen ein Buchgewinn von rund 1,15 Millionen Franken.

Der Verkehrswert des Baurechtsgrundstücks übersteigt 1,0 Millionen Franken. Die Genehmigung des Baurechtsvertrags liegt somit gemäss Art. 41 lit. o der Gemeindeordnung in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Baurechtsvertrag vom 10. August 2012 mit der GastroSuisse, Zürich, über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten der 2363 m² messenden Teilfläche des neu zu bildenden Grundstücks EN3012 (alt Kat-Nrn. EN1905, EN2435, EN2856 , EN2857) an der Seestrasse 141, Quartier Enge, mit einer Dauer von 62 Jahren und einem Baurechtzins von jährlich Fr. 156 000.–, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti