

Protokolleintrag vom 06.01.2010

2010/1

Dringliche Schriftliche Anfrage von Gabriele Kisker (SP), Andrew Katumba (SP) und 31 Mitunterzeichnenden vom 06.01.2010: Villa Winkelwiese 10, Baurechtsvertrag und Baubewilligung

Von Gabriele Kisker (SP), Andrew Katumba (SP) ist am 6. Januar 2010 folgende Dringliche Schriftliche Anfrage eingereicht worden:

Aus dem im November 2009 veröffentlichten Grundlagenpapier "Positionen zur städtischen Wohnpolitik" ist zu entnehmen, dass zahlbar Wohnen in der Stadt für den Stadtrat ein Thema von hoher Dringlichkeit ist. Mit seinem Positionspapier zeigt der Stadtrat auf, wo seine Möglichkeiten als kommunale Behörde liegen, wie er diese Möglichkeiten nutzen will. Ziel ist es, Zürich als lebendiges urbanes Zentrum und attraktive Wohnstadt mit einer breit durchmischten Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Er hat Handlungsleitlinien für seine Wohnpolitik definiert.

Im ersten Punkt wird aufgeführt, dass die Befriedigung der grossen Nachfrage nach Wohnungen unter anderem vom Wachstum der Wohnfläche pro Person abhängt. Die Stadt knüpft darum die Vergabe von Baurechten künftig an Belegungsbedingungen, denn gemäss den bisherigen Erfahrungen gilt es zumindest den Effekt der «Ausdünnung» aufgrund des steigenden Wohnflächenkonsums pro Kopf mit konkreten Massnahmen aufzufangen. Die Stadt schreibt weiter, dass sie sich in jüngster Zeit bemüht, im Rahmen von Neubauten, die in ihrem Einflussbereich liegen, den Wohnflächenkonsum pro Kopf einzuschränken. Jedenfalls wäre, so die Ansicht der Stadt, eine Wohnflächenreduktion bei Neubauten im Hinblick auf die 2000-Watt- Ziele vertretbar.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Werden künftig sämtliche Baurechtsvergaben an Belegungsbedingungen geknüpft?
2. Falls nein, welche Baurechtsvergaben sollen von den neuen Bestimmungen ausgenommen werden und weshalb?
3. Gibt es aktuelle Baurechtsvergaben für welche die neuen Bestimmungen bereits angewendet werden sollen? Wenn ja, um welche Bauprojekte handelt es sich dabei?
4. Werden laufende Bauprojekte, die bis heute noch nicht im Grundbuch eingetragen worden sind den neuen Belegungsbestimmungen angepasst?

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben in der Gemeindeabstimmung vom 28.09.08 knapp entschieden, das städtische Grundstück an der Winkelwiese 10 an eine Privatperson im Baurecht abzutreten. Bis heute liegt weder eine rechtsgültige Baubewilligung vor, noch wurde ein Grundbucheintrag vorgenommen. Der geplante Ersatzneubau mit einer Wohnfläche von weit über 1000m² für zwei Personen, einer Tiefgarage für mehrere Fahrzeuge, sowie zwei Swimmingpools, widerspricht sowohl den formulierten Absichten einer Einflussnahme auf die Belegung der künftigen Nutzfläche pro Person, als auch den 2000-Watt-Zielen der Stadt.

5. Wie gedenkt der Stadtrat mit diesem Widerspruch umzugehen?
6. Gedenkt der Stadtrat auch bei künftigen Baurechtsvergaben von seinen eigenen Belegungsbedingungen abzuweichen? Falls ja, wie gedenkt der Stadtrat diese Ungleichbehandlung künftig zu regeln?
7. Kann die Stadt den Baurechtsvertrag Winkelwiese 10 entschädigungslos aufheben und dem Gemeinderat eine neue Vorlage unterbreiten, die den neuen Belegungsbestimmungen und den 2000-Watt-Zielen entspricht?

Gemäss Weisung 95 (GR Nr. 2007/176) und der Abstimmungszeitung zur Abstimmung "Villa Winkelwiese10, Abgabe im Baurecht" ist nach erfolgter rechtskräftiger Genehmigung des Baurechtsvertrages innert neun Monaten ein bewilligungsfähiges Baugesuch beim Amt für Baubewilligungen einzureichen. Das Baugesuch ist durch die Grundeigentümerin (Liegenschaftsverwaltung) mit zu unterzeichnen. Bei Nichterfüllung, nicht richtiger oder nicht rechtzeitiger Erfüllung des Baurechtsvertrages durch den Baurechtsberechtigten kann die Stadt nebst dem Erfüllungsanspruch eine indexierte, kumulative Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160ff. OR von CHF 250'000.-- geltend machen.

8. Wurde beim Amt für Baubewilligungen innerhalb der gesetzten Frist von neun Monaten vom Baurechtsnehmer ein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht? Wenn nein, weshalb nicht? Bitte um detaillierte Aufzählung der Gründe.
9. Falls das Baugesuch bis heute nicht fristgerecht eingereicht wurde, kann kein Grundbucheintrag erfolgen, der jedoch Bedingung ist für die Zahlung des vereinbarten Baurechtszins von CHF 210'000.-- pro Jahr ist. Erachtet der Stadtrat angesichts der angespannten Finanzlage die entgangenen Baurechtszinse als opportun?
10. Gedenkt der Stadtrat beim Baurechtsnehmer die im Baurechtsvertrag vorgesehene Konventionalstrafe einzufordern? Falls nein, weshalb nicht? Bitte um detaillierte Aufzählung der Gründe.

Mitteilung an den Stadtrat