

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Seefeldstrasse 48 bis 54, Baurechtseinräumung an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich

1. Zweck der Vorlage

Mit einem Baurechtsvertrag soll es der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) ermöglicht werden, 28 Alterswohnungen mit 2 bis 3 ½ Zimmern auf einem 1662 m² grossen Areal an der Seefeldstrasse zu erstellen. Die darauf befindlichen überalterten Häuser Seefeldstrasse 48 bis 54 werden abgebrochen. Der anfängliche Baurechtszins beträgt – vorbehältlich der definitiven Bauabrechnung – Fr. 78 611.– jährlich.

2. Ausgangslage

Die Stadt erwarb an der Seefeldstrasse/Werkgasse zwischen 1930 und 1974 zunächst drei ältere Wohnhäuser mit angebauten Gewerbebauten. Die Wohnhäuser lagen vor der Baulinie und hätten bei einer Verbreiterung der Seefeldstrasse enteignet und abgebrochen werden müssen. Mit Zukäufen der dahinter liegenden Grundstücke konnte sie ihren Besitz zu einem kleinen Bauareal von 1662 m² arrondieren. 2001 wurde die Baulinie entlang der Seefeldstrasse zwischen Kreuz- und Färberstrasse auf die bestehenden Gebäudefronten vorverlegt. Seither bestehen klare Rahmenbedingungen für eine Neuüberbauung.

Das Areal ist – mit Ausnahme einer Brunnenparzelle – dem Finanzvermögen zugeteilt und liegt in einer fünfgeschossigen Quartierhaltungszone mit einem Wohnanteil von 60 Prozent. Es umfasst folgende Nutzungen:

Liegenschaft	Fläche	Nutzung
Seefeldstrasse 48, 48a, 48b (Kat.-Nr. RI205)	676 m ²	Wohn-/Gewerbehaus, Baujahr 1857: eine 4-, eine 5-Zi-Wohnung, ein Einzelzimmer, Ladenlokal, Werkstatt, Büro/Archiv, Lager
Seefeldstrasse 50 (Kat.-Nr. RI207)	290 m ²	Wohnhaus mit Laden, Baujahr 1845: 7-Zimmer-Haus, Ladenlokal
Seefeldstrasse 52 (Kat.-Nr. RI212)	260 m ²	Wohnhaus mit Laden, Baujahr 1856: eine 4-, zwei 5-Zi-Wohnung, ein Einzelzimmer, zwei Ladenlokale
Seefeldstrasse 54 (Kat.-Nr. RI208)	425 m ²	Wohn-/Gewerbehaus, Baujahr 1854: eine 2-, zwei 3-, eine 4-Zi-Wohnung, Werkstatt, Lager
Seefeldstrasse bei 52/54 (Kat.-Nr. RI206)	11 m ²	Brunnen (Verwaltungsvermögen)
	1662 m ²	

Im Hinblick auf eine gelegentliche Neuüberbauung wurden die Gebäude nur noch minimal unterhalten und stellen – auch optisch – Abbruchobjekte dar. Zur Sicherstellung der Statik mussten die Gebäude teilweise mit Stahlbändern umfasst werden. Der Ausbaustandard der Wohnungen ist einfach und die Installationen veraltet.

Vier Wohnungen sind befristet ans Jugendwohnnetz vermietet, weitere vier an private Mietparteien. Zwei Wohnungen stehen wegen ihres schlechten Zustands leer. Bei den gewerblichen Vermietungen handelt es sich um eine Autowerkstatt, eine Kunstgalerie, einen Kleiderladen (Second Hand), ein Coiffeur- sowie ein Verkaufsgeschäft (Kissen). Alle Mietverträge enden spätestens am 31. August 2010.

3. Baurechtsabgabe an SAW

Baurechtsnehmerin

Die Stadt Zürich sorgt für die Bereitstellung von Alterswohnungen über die 1950 gegründete Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich. Diese ist eine öffentlich-rechtliche Anstalt mit eigener Rechtspersönlichkeit und eigener Rechnung. Sie verfügt derzeit über rund 2000 Wohnungen in 30 Siedlungen. Organisatorisch ist sie dem Gesundheits- und Umweltsdepartement angegliedert. Oberstes Organ ist der Stiftungsrat, der vom Vorsteher des Gesundheits- und Umweltsdepartements präsidiert wird. Die weiteren zehn Mitglieder werden vom Stadtrat gewählt. Die Stiftungsstatuten sind vom Gemeinderat erlassen worden.

Die Stiftung erfüllt mit der Bereitstellung von altersgerechten und preisgünstigen Wohnungen eine wichtige Funktion. Entsprechend dem Zweckartikel der Statuten bietet sie zusätzlich Dienstleistungen wie Spitex, Sozialdienst, Wäscherei und 24-Stunden-Pikett an. Sie richtet sich in erster Linie an wenig bemittelte, in der Stadt wohnhafte Personen über 60 Jahre. Dementsprechend ist der grössere Teil der Wohnungen mit Subventionen aus der Wohnbauförderung von Bund, Kanton und Stadt verbilligt.

Das Eigenkapital der Stiftung wurde mit Gemeindeabstimmung vom 21. Mai 2006 um 60 Mio. Franken erhöht. Damit verfügt die SAW heute über die nötigen Mittel, um die geplanten Renovations- und Neubauvorhaben realisieren zu können, ohne dass jeweils öffentliche Mittel beantragt werden müssen.

Die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) zeigte sich an der Baurechtsübernahme und der Realisierung einer Alterssiedlung im Quartier Riesbach sehr interessiert. Stadtweit haben 2400 Einzelpersonen und Paare ihr Interesse an einer Alterswohnung bei der SAW angemeldet.

Die SAW verfügt im Quartier Riesbach lediglich über die Alterssiedlung Dufourstrasse. Diese wird zurzeit saniert. Ab Sommer 2011 werden dort 51 zeitgemässe 1½-Zimmer- bis 3-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung stehen. 60 Prozent davon sollen durch Wohnbauförderungsdarlehen durch die Stadt und den Kanton vergünstigt werden.

Landpreis

Die Grundstücke werden der SAW unter Anwendung der üblichen «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Dabei bemisst sich der Land-

wert in Prozenten der Gesamtanlagekosten. Gemäss Berechnung des städtischen Büros für Wohnbauförderung resultiert folgender Landwert:

	Fr.
Anlagekosten	15 324 000
abzüglich ausserordentliche Foundationen ¹	<u>-2 625 000</u>
Massgebliche Anlagekosten für Landwert	12 699 000
Landwert (16% der Gesamtanlagekosten)	2 418 800 (Fr. 1455 ./m ²)

¹ Schwieriger Baugrund (Schwemmland) und Untergeschoss im Grundwasser erfordern aufwändige Massnahmen für Aushub und Baugrubensicherung.

Der Verkehrswert des 1662 m² grossen Areals dürfte zwischen 9 und 11,5 Mio. Franken liegen (Fr. 5500.– bis Fr. 7000.–/m²).

4. Projekt

2007 führte die SAW unter der Leitung des Amtes für Hochbauten einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Es wurden 49 Projekte eingereicht und zur Beurteilung zugelassen. Das Preisgericht empfiehlt einstimmig die Realisierung des erstprämiierten Projekts «compatto» des Architekten Beat Jaeggli, Zürich.

Dieses sieht ein fünfgeschossiges Hauptgebäude entlang der Seefeldstrasse und einen zweigeschossigen Anbau entlang der Werkgasse vor. Der L-förmige Baukörper ermöglicht einen verhältnismässig grosszügigen, südorientierten Hofraum, der auch von der Anwohnerschaft mitbenützt werden kann.

Entlang der Seefeldstrasse wird die quartierübliche Typologie mit den grossen Schaufenstervitrinen aufgenommen. Hier entstehen drei vermietbare Ladenlokale und ein Gewerbe-/Büroraum.

Eine Subventionierung der Wohnungen ist nicht möglich. Das kleine Bauvolumen mit nur 28 Wohnungen überschreitet die maximal zulässigen Erstellungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung um rund 15 Prozent. Raumprogramm und Mieten präsentieren sich wie folgt:

Typ	Anzahl	Fläche	Nettomietzins Fr./mtl. ¹
2-Zi-Wohnung	11	56 m ²	1700
2½-Zi-Wohnung	13	68 m ²	1800
3-Zi-Wohnung	1	79 m ²	2100
3½-Zi-Wohnung	3	94 m ²	2350
Laden-/Gewerbefläche	4	total 463 m ²	Fr. 550.–/m ² pro Jahr

¹ Basis Referenzzinssatz 3,25 Prozent

Aus Kostengründen wird auf die Erstellung einer Unterniveaugarage verzichtet. Oberirdisch werden drei Pflichtparkplätze (davon zwei Besucherparkplätze) erstellt.

Die Baukosten betragen voraussichtlich 15,3 Mio. Franken. Der Stiftungsrat hat dem Projekt im Grundsatz zugestimmt. Der Baukredit wird dem Stiftungsrat nach Vorliegen des Kostenvoranschlags im Sommer 2010 zur Genehmigung vorgelegt. Das Baugesuch wurde im September 2009 eingereicht; der Baubeginn ist auf Ende 2010 geplant.

5. Altlastensanierung

Das Areal ist als überwachungsbedürftiger und als ein bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger Betriebsstandort (metallverarbeitendes Gewerbe) im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eingetragen. Die historische und technische Untersuchung hat ergeben, dass es sich bei den vorhandenen Altlasten um künstliche Auffüllungen des Bodens bis 2,5 m Tiefe handelt, die mit Bauschutt durchsetzt sind. Zudem ist die Bausubstanz der Werkstattgebäude mit Kohlenwasserstoffen sowie mit Blei und Zink belastet.

Die fachgerechte Sanierung und Entsorgung des belasteten Materials erfolgt im Rahmen des Neubauprojekts und wird von der Bauberechtigten ausgeführt. Als Sanierungsziel ist eine Teilsanierung vorgesehen, was zur Folge hat, dass nur das projektbedingte Aushub- und Rückbaumaterial entsorgt wird. Die Stadt hat sich zur Übernahme der aus der Altlastensanierung entstehenden Mehrkosten verpflichtet. Gemäss Kostenschätzung betragen diese Fr. 650 000.– und sind im Voranschlag 2010 der Liegenschaftenverwaltung eingestellt.

6. Baurechtsvertrag

Am 13. November 2009 beurkundete die Liegenschaftenverwaltung mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich einen Baurechtsvertrag, der folgenden wesentlichen Inhalt aufweist:

- Die Stadt räumt der SAW an der 1662 m² grossen Fläche der Grundstücke Kat.-Nrn. RI205, RI206, RI207, RI208 und RI212, Quartier Riesbach, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein. Die bestehenden Gebäude gehen mit der Errichtung des Baurechts unentgeltlich ins Eigentum der Bauberechtigten über.
- Das Baurecht dauert 62 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug an gerechnet. Liegt bei Ablauf der Baurechtsdauer kein öffentliches Bedürfnis bzw. öffentliches Interesse vor (Entscheid Stadtrat), kann die Baurechtsnehmerin eine Verlängerungsoption von zwei mal je fünfzehn Jahren zu den Bedingungen des Baurechtsvertrags bzw. zu den dannzumal gültigen Richtlinien ausüben.

Die Stadt kann bei Baurechtsablauf bzw. bei Ausübung der ersten Verlängerungsoption auch verlangen, dass anstelle der bestehenden eine neue Wohnüberbauung (Ersatzneubaute) erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber andern Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal üblichen Bedingungen.

- Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 78 611.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 2 418 800.– und einem Zinssatz von 3,25 Prozent. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (Bezugsbereitschaft der Überbauung), sobald die von der Stadt genehmigte Bauabrechnung vorliegt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorsteher der Finanzdepartements auf Antrag der Bauberechtigten den Beginn der Zinspflicht für eine befristete Dauer ganz oder teilweise hinausschieben.

Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle fünf Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des durchschnittlichen Referenzzinssatzes für Hypotheken der jeweils vorausgegangenen fünf Jahre).

- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich spätere Wertvermehrungen, abzüglich allfällige Subventionen).
- Der Stadt steht das Vorkaufsrecht zum Preis eines Dritten, höchstens jedoch zum Preis der Heimfallsentschädigung, und der Bauberechtigten ein solches zum Preis eines Dritten zu.
- Die Mehrkosten für die Altlastenentsorgung (Teilsanierung) trägt die Stadt. Im Übrigen ist die Sach- und Rechtsgewährleistung der Stadt gemäss Schweizerischem Obligationenrecht wegbedungen.
- Festlegung der Mietzinse auf der Grundlage der Selbstkosten im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement.
- Die Projektwettbewerbskosten sind durch die Bauberechtigte zu tragen. Kann das Projekt aus Gründen, welche die Bauberechtigte nicht zu verantworten hat (Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, Ablehnung des Baurechts durch den Gemeinderat), nicht ausgeführt werden, entschädigt die Stadt die den Betrag von Fr. 100 000.– übersteigenden Wettbewerbskosten.
Falls die Bauberechtigte das Projekt vor der Vertragsgenehmigung weiter als für den Genehmigungsantrag nötig vorangetrieben hat, trägt sie die entsprechenden Aufwendungen selber.
- Das Bauvorhaben ist unter Beachtung der gültigen Richtlinien des Hochbaudepartements zur Bauökologie betreffend Konstruktion und Materialwahl zu realisieren. Verpflichtung der Bauberechtigten, das Bauvorhaben im Minergie-Standard zu realisieren.
- Die Bauberechtigte hat innert eines Jahres nach dem grundbuchlichen Vollzug des Vertrags mit dem Bau zu beginnen.
- Der öffentliche Brunnen auf dem Grundstück Kat.-Nr. RI206 wird zurückgebaut. Sofern die Stadt ersatzweise einen neuen Brunnen erstellen will, ist die Bauberechtigte verpflichtet, das Land entschädigungslos zur Verfügung zu stellen und auch die damit zusammenhängenden Rechte (Zugangs- und Durchleitungsrechte) entschädigungslos und mittels Dienstbarkeit einzuräumen.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 240 000.– errichtet.
- Vorbehalten bleiben die rechtskräftigen Vertragsgenehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt und der SAW, das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung sowie der für die Vereinigung der Grundstücke notwendigen Mutation.

7. Übertragung des Landes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Mit der letzten periodischen Neubewertung des städtischen Grundeigentums im Finanzvermögen verlangte der Kanton, dass Grundstücke, die der Wohnbauförderung dienen, wegen der damit verbundenen öffentlichen Aufgabenerfüllung ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Der Kanton wird die Überführung der kommunalen Wohnsiedlungen und der bisher abgeschlossenen Baurechte demnächst rückwirkend auf den 1. Januar 2009 anordnen.

Das dem Baurechtsvertrag mit der SAW zugrunde liegende Land ist ebenfalls dem Verwaltungsvermögen zuzuteilen. Diese Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen bewirkt keine Belastung des Haushalts. Nachdem die kantonale Wohnbauförderungsverordnung den gemeinnützigen Bauträgern seit der letzten Revision vom 7. Mai 2009 keine Abschreibung des Landes mehr vorschreibt, verzichtet der Kanton nämlich auch beim Baurechtsland im Verwaltungsvermögen auf eine Landwertabschreibung.

Buchwert

Der aktuelle Buchwert der Liegenschaften im Finanzvermögen (Kat.-Nrn. RI205, RI207, RI208 und RI212) beträgt Fr. 1 304 878.–. Das Brunnengrundstück (Kat.-Nr. RI206, 11 m²) wird bereits im Verwaltungsvermögen geführt und weist einen Buchwert von null Franken auf.

Der dem Baurechtsvertrag zugrunde liegende (Richtlinien-)Landwert beträgt provisorisch Fr. 2 418 800.–. Die definitive Festsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Das Baurechtsareal wird zum Richtlinienwert auf Konto Nr. 2030.5000.0001 der Investitionsrechnung eingestellt und der bisherige Buchwert der Liegenschaften im Finanzvermögen abgelöst. Daraus resultiert voraussichtlich folgender Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse:

	Fr.
Richtlinien-Landwert	2 418 800
Aktueller Buchwert	–1 402 600
Kosten Baurechtseinräumung	–46 000
Buchgewinn (gerundet)	970 000

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Baurechtsvertrag vom 13. November 2009 mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. RI205, RI206, RI207, RI208 und RI212, Seefeldstrasse 48 bis 54, Quartier Riesbach, mit einer Dauer von vorerst 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 78 611.– wird genehmigt.**
- 2. Die Grundstücke Kat.-Nrn. RI205, RI207, RI208 und RI212 an der Seefeldstrasse 48 bis 54, Quartier Riesbach, werden zum Baurechtslandwert (Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss StRB Nr. 3251/1965) von einstweilen Fr. 2 418 800.– vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.**
- 3. Für die von der Stadt zu tragenden Mehrkosten bei der Altlastensanierung werden Ausgaben von Fr. 650 000.– (Preisstand November 2009) bewilligt.**
- 4. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass**
 - a) der Baurechtslandwert im Verwaltungsvermögen im Rechnungsjahr 2010 auf Konto Nr. 2030.5000.0001 eingestellt wird;**
 - b) der definitive Baurechtslandwert aufgrund der Bauabrechnung angepasst wird.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

