

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Liegenschaftenverwaltung,
Feldstrasse 100 bis 112, 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, 32 Alterswohnungen mit 2 bis 3½ Zimmern auf einem 1326 m² grossen Areal an der Feldstrasse, Quartier Aussersihl, zu erstellen. Im Neubau wird zugleich der Verwaltungssitz der Stiftung eingerichtet. Die heutigen, überalterten Gebäude Feldstrasse 100 bis 112 werden abgebrochen. Der anfängliche Baurechtszins beträgt – vorbehältlich der definitiven Bauabrechnung – Fr. 58 749.– jährlich.

2. Ausgangslage

Die Stadt erwarb 1974 das Gebäude Feldstrasse 108 mit dem ehemaligen Restaurant «Chnelle 4» im Hinblick auf eine gelegentliche Neuüberbauung. 1990 konnte sie die umliegenden Gebäude Feldstrasse 100, 106 und 112 hinzukaufen und verfügt nun über eine Fläche von 1326 m². Diese ist dem Finanzvermögen zugeteilt und befindet sich in einer fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone mit einem Wohnanteil von 80 Prozent.

Das Areal grenzt einerseits an die Liegenschaft Feldstrasse 114 (Wohnwerkstatt der Sozialen Einrichtungen und Betriebe des Sozialdepartements), anderseits an das Häusergeviert an der Brauer-, Hellmut- und Hohlstrasse, das die Stadt 1986 im Baurecht an die WOGENO Zürich abgetreten hat.

Die aus der Zeit von 1884 bis 1909 stammenden Gebäude sind denkmalpflegerisch ohne Bedeutung. Sie gelten seit ihrem Kauf als Abbruchobjekte und wurden deshalb nur minimal unterhalten. Einzig bei der Liegenschaft Feldstrasse 108 wurde anlässlich einer Dachreparatur vor rund 20 Jahren gleichzeitig die Fassade neu gestrichen. Die Wohnungen weisen einen sehr einfachen Ausbaustandard auf und die Installationen sind veraltet. Die Beheizung erfolgt mit Ölöfen.

Mit einer Neuüberbauung lassen sich gleichzeitig die Baulücken entlang der Feldstrasse schliessen, was sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch zur Lärmberuhigung der Hofseite wünschbar ist.

Die Gebäude werden noch bis 31. März 2010 wie folgt genutzt:

Liegenschaft	Fläche	Nutzung
Feldstrasse 100	804 m ²	Magazingebäude und Garage: 1 Raum im 1. OG vermietet an Soziale Einrichtungen und Betriebe; restliche Räume wegen baulichem Zustand unvermietet.
Feldstrasse 104		Garagentrakt/überdachter Unterstand: Wegen baulichem Zustand unvermietet.
Feldstrasse 106		Hofgebäude: Lagerraum im EG, 3 Zimmer und Nebenräume im 1. und 2. OG vermietet an Soziale Einrichtungen und Betriebe/Begleitetes Wohnen.
Feldstrasse 108	298 m ²	EG: Seit Herbst 2007 geschlossenes Restaurant und 3-Zi.-Wirtwohnung vermietet an Verein MAXIM Theater Langstrasse. 1.–4. OG: Acht 3-ZW vermietet bis 31. März 2010 an Soziale Einrichtungen und Betriebe/Begleitetes Wohnen.
Feldstrasse 112		Zweigeschossiges Werkstattgebäude: EG: Autoreparaturwerkstatt (Mieter hat Ersatz gefunden und verlässt Räume bis spätestens 31. März 2010.) OG: Vermietet bis 31. März 2010 an Verein MAXIM Theater Langstrasse.
	1326 m ²	

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 in den 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 sechzig. 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 Nachfrage nach SAW-Wohnungen ist gross. Stadtweit haben 2900 Einzelpersonen und Paare ihr Interesse an einer Alterswohnung bei der SAW angemeldet. Im Quartier Auszersihl verfügt die SAW einzig über Wohnungen in der Ende der 70er-Jahre erstellten Überbauung Hardau an der Norastrasse 30. Diese Alterssiedlung umfasst 115 Wohnungen, lediglich 11 davon mit mehr als einem Zimmer. Die SAW zeigte sich deshalb an einem Baurecht im inneren Kreis 4 sehr interessiert.

Nachdem die SAW das Projekt der Bevölkerung im Gemeinschaftszentrum Bäckeranlage vorgestellt hatte, meldeten allein aufgrund dieser einmaligen Veranstaltung 138 Einzelpersonen und Paare ihr Interesse für die geplanten Alterswohnungen an.

Landpreis

Das Areal wird der SAW gemäss den üblichen «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Dabei bemisst sich der Landwert in Prozenten der Gesamtanlagekosten. Das Büro für Wohnbauförderung berechnete den Landwert wie folgt:

	Fr.	
Anlagekosten	12 080 000	
abzüglich Abbruchkosten	<u>-347 000</u>	
Massgebliche Anlagekosten für Landwert	11 733 000	
Landwert (13,35% der Gesamtanlagekosten)	1 807 651	(Fr. 1363.-/m ²)

4. Projekt

2007 führte die SAW unter der Leitung des Amtes für Hochbauten einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durch. Insgesamt wurden 53 Projekte eingereicht.

Das Preisgericht empfahl einstimmig das erstprämierte Projekt «JANA» des Büros Durrer Linggi Architekten AG, Zürich, zur Ausführung. Dieses ergänzt die Randbebauung der Nachbarliegenschaften mit einem differenziert gegliederten, sechsgeschossigen Baukörper (einschliesslich Dachgeschoss). Das geschossweise versetzte Anordnen der Balkone sowie die ornamentale Prägung der Innenhoffassade wirken locker und verspielt.

In den Obergeschossen sind 32 Wohnungen geplant. Den Lärmschutzanforderungen wird mit über die ganze Gebäudetiefe reichenden Wohneinheiten begegnet, die von der Hofseite her gelüftet werden. Strassenseitig sind Wohnküchen mit kleinen Aussenräumen angeordnet, hofseitig befinden sich gut proportionierte Wohn- und Schlafräume mit einem gemeinsamen Balkon. Auf der Innenseite des Hauses entsteht ein begrünter Freiraum.

60 Prozent der Wohnungen werden subventioniert, und 40 Prozent freitragend angeboten. Dies entspricht dem maximal erlaubten Anteil an vergünstigten Wohnungen gemäss kantonalem Wohnbauförderungsgesetz. Raumprogramm und Wohnungsmietzinse präsentieren sich wie folgt:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche ¹	Nettomietzins Fr./mtl. ²	
			freitragend	subvent.
2-Zi-Wohnung	16	55 m ²	1413	1074
2,5-Zi-Wohnung	13	63 m ²	1531	1163
3,5-Zi-Wohnung	3	80 m ²	2001	1521
Büros EG/OG		712 m ²	320 Fr./m ² /J.	
Lager UG		174 m ²	120 Fr./m ² /J.	
Total Überbauung	32			

¹ Durchschnittsfläche

² Basis Referenzzinssatz 3,25%

Im Erdgeschoss und teilweise auch im 1. Obergeschoss wird die SAW ihren neuen Verwaltungssitz einrichten.

Die Baukosten der kleinen Siedlung sind pro Wohnung höher als bei einem Grossprojekt, zumal es sich beim Bauvorhaben um die Schliessung einer Baulücke handelt. Um trotzdem preiswerte und subventionierbare Wohnungen anbieten zu können, müssen die Wohnungen durch die Geschäftsräume quersubventioniert werden.

Die SAW will die sich bietende Gelegenheit nutzen, und in diesen Räumen ihren Verwaltungssitz einrichten. Sie hat ihren Sitz heute in einer privaten Liegenschaft zu ähnlichen Kosten, ebenfalls im Kreis 4, gemietet. Auf diese Weise vermeidet die SAW gleichzeitig das Vermietungsrisiko und stellt eine kontinuierliche Belegung sicher.

Auf den Bau einer Unterniveaugarage kann wegen der geringen Anzahl vorgeschriebener Pflichtparkplätze verzichtet werden. Es werden deshalb nur die vorgeschriebenen vier Pflichtparkplätze erstellt (zwei oberirdisch auf dem Baurechtsgrundstück und zwei in Form einer Zumiete in der benachbarten Garage der WOGENO).

Der Stiftungsrat hat dem Projekt im Grundsatz zugestimmt. Der Baukredit wird dem Stiftungsrat nach Vorliegen des Kostenvoranschlags im März 2010 zur Genehmigung vorgelegt.

Das Baugesuch ist eingereicht; die Bauausschreibung erfolgte im August 2009. Da niemand den Bauentscheid angefordert hat, kann eine Verzögerung durch einen Rekurs ausgeschlossen werden. Mit dem Baubeginn wird im Juni 2010 gerechnet.

5. Altlastensanierung

Ein Teil des Baurechtsareals ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich (KbS) als Industriestandort registriert. Die Belastung rührt von früheren gewerblichen Nutzungen her (Herstellung bituminöser Produkte und Autoreparaturwerkstatt). Ausserdem ist die Bausubstanz der rückzubauenden Häuser teilweise mit Schadstoffen 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, bei der nur das projektbedingte Aushub- und Rückbaumaterial entsorgt wird. Die Stadt hat die aus der Altlastensanierung entstehenden Mehrkosten zu übernehmen.

Gemäss Kostenschätzung des Amtes für Hochbauten betragen diese Mehrkosten rund Fr. 765 000.–. Sie sind im Voranschlag 2010 der Liegenschaftenverwaltung eingestellt. Die technische Voruntersuchung (Grundwasserbeprobung, Feststoffanalyse usw.), die eine höhere Kostengenauigkeit ermöglicht, ist voraussichtlich im Dezember 2009 abgeschlossen.

6. Baurechtsvertrag

Am 12. November 2009 beurkundete die Liegenschaftenverwaltung mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich einen Baurechtsvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt räumt der SAW am 1326 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AU6924, an der Feldstrasse 100 bis 112, Quartier Ausser-sihl, ein selbständiges und dauerndes Baurecht zur Erstellung von

Alterswohnungen mit Büro- und Lagerflächen i. S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein. Die bestehenden Gebäude gehen mit der Errichtung des Baurechts unentgeltlich ins Eigentum der Bauberechtigten über.

Durch eine Grenzkorrektur mit Landabtretung an das benachbarte städtische Grundstück Feldstrasse 114 wird sich die Fläche der Baurechtsparzelle um etwa 1 m² verringern. Der Bauberechtigte entstehen daraus keine Ansprüche.

- 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. 58 749.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 1 807 651.– und einem Zinssatz von 3,25 Prozent. Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (Bezugsbereitschaft der Überbauung), sobald die von der Stadt genehmigte Bauabrechnung vorliegt. In begründeten Ausnahmefällen kann die Vorsteherin/der Vorsteher des Finanzdepartements den Beginn der Zinspflicht befristet hinausschieben.

Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle fünf Jahre (Anpassung des Basislandwertes 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 noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich spätere wertvermehrnde Investitionen, abzüglich allfällige Subventionen). Der bestehende Erneuerungsfonds geht an die Stadt über. Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.
- Der Stadt steht das Vorkaufsrecht zum Preis eines Dritten, höchstens jedoch zum Preis der Heimfallsentschädigung, 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 Schweiz. Obligationenrecht wegbedungen.
- Die Abbruchkosten der Gebäude gehen vorbehältlich vorhandener Schadstoffbelastungen zulasten der Bauberechtigten.
- Festlegung der Mietzinse auf der Grundlage der Selbstkosten im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement.

- Das Wettbewerbsprojekt ist unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichtes und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau sowie dem Amt für Hochbauten zu realisieren.
- Die Kosten des Projektwettbewerbs im Betrage von rund Fr. 200 000.– und die weiteren Kosten im Betrage von rund Fr. 220 000.– für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts auf den Stand eines Vorprojekts trägt die Bauberechtigte. Kann das Projekt aus Gründen, welche die Bauberechtigte nicht zu verantworten hat (z. B. Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, Ablehnung des Baurechts durch den Gemeinderat), nicht ausgeführt werden, entschädigt die Stadt die den Betrag von Fr. 100 000.– übersteigenden Kosten.
- Das Bauvorhaben ist unter Beachtung der gültigen Richtlinien des Hochbaudepartements zur Bauökologie betreffend Konstruktion und Materialwahl auszuführen und hat den Minergie-Standard zu erreichen.
- Sofern die durch die Bauberechtigte selber genutzten Räume des neuen Verwaltungssitzes (Büro- und Lagerräume) später nicht mehr benötigt würden, hat die Stadt an diesen ein Vormietrecht für öffentliche Bedürfnisse (Raumbedarf für die Quartiersversorgung). Eine solche Vermietung hätte zu Selbstkosten zu erfolgen und wäre in einem separaten Mietvertrag zu regeln. Dabei würde die Stadt nur für jene Fläche mietzinspflichtig, als diese 1 Prozent der vorhandenen Bruttogeschossfläche (BGF) der Gesamtüberbauung übersteigt.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinsens und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 180 000.– errichtet.
- Vereinbarung über diverse Rechtseinräumungen im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt (Grenzbaurecht für Büroanbau im Hof/Näherbau- und Grenzbaurecht betreffend Anstösserliegenschaft Feldstrasse 114 und Fusswegerecht für Innenhof).
- Die Bauarbeiten haben innert eines Jahres nach grundbuchlichem Vollzug des Baurechtsvertrags zu erfolgen. Andernfalls kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt aufgehoben werden.
- Vorbehalten bleiben die rechtskräftigen Vertragsgenehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt und der SAW, das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung sowie der für die Grenzvereinigung 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 auch beim Baurechtsland im Verwaltungsvermögen auf eine Landwertabschreibung.

Buchwert

Der aktuelle Buchwert des Liegenschaftenkomplexes Kat.-Nr. AU6924 im Finanzvermögen beträgt Fr. 1 275 842.–.

Der dem Baurechtsvertrag zugrunde liegende (Richtlinien-)Landwert beträgt provisorisch Fr. 1 807 651.–. 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	1 807 651
Aktueller Buchwert	–1 275 842
Kosten Baurechtseinräumung, etwa	–7 000
Buchgewinn (gerundet)	525 000

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Baurechtsvertrag vom 12. 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 des Grundstücks Kat.-Nr. AU6924, Feldstrasse 100 bis 112, Quartier Aussersihl, mit einer Dauer von vorerst 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 58 749.– wird genehmigt.**
- 2. Das Grundstück Kat.-Nr. AU6924 an der Feldstrasse 100 bis 112, Quartier Aussersihl, wird zum Baurechtslandwert (Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss StRB Nr. 3251/1965) von einstweilen Fr. 1 807 651.– vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.**
- 3. Für die von der Stadt zu tragenden Mehrkosten bei der Altlastensanierung werden Ausgaben von Fr. 765 000.– (Preisstand 1. 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

