

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 2. Dezember 2015

### Liegenschaftenverwaltung, Wohnhaus Weineggstrasse 7, Quartier Riesbach, Abgabe im Baurecht, Vertragsgenehmigung

#### 1. Zweck der Vorlage

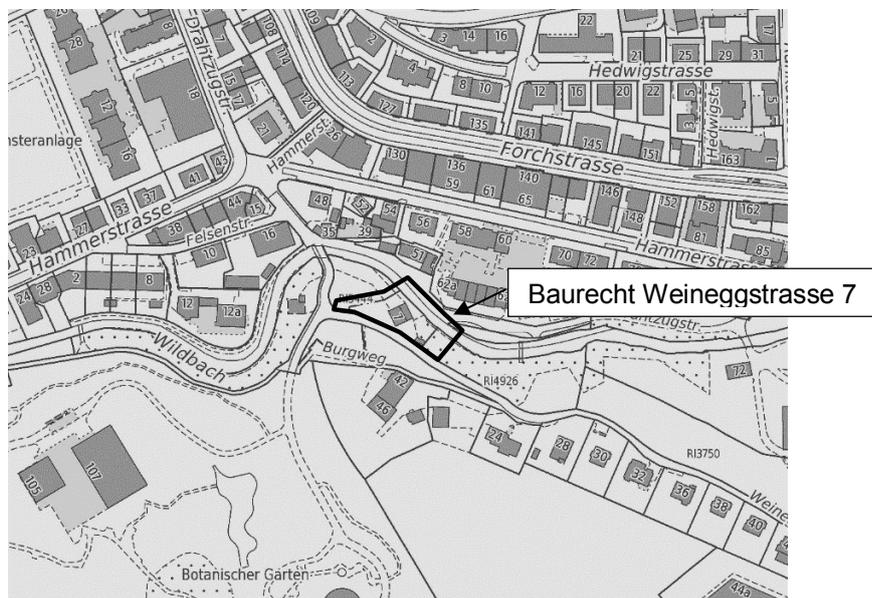
Das in der Freihaltezone liegende, drei Kleinwohnungen umfassende und sanierungsbedürftige Wohnhaus Weineggstrasse 7 im Quartier Riesbach soll an die im Rahmen einer Ausschreibung ausgewählte Stiftung Baukultur mit Sitz in Dübendorf im Baurecht abgegeben werden. Die Gebäudeentschädigung ist pauschal mit Fr. 162 000.– fixiert und der anfängliche jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 40 000.–. Mit dem Erwerb verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, das Gebäude innen und aussen im Einvernehmen mit der Stadt instand zu stellen.

#### 2. Ausgangslage

Die Stadt Zürich erwarb das Wohnhaus Weineggstrasse 7 im Jahr 1944 im Zusammenhang mit dem damaligen Ausbau der Weineggstrasse. Weil sich das rund 280 m<sup>2</sup> Geschossfläche umfassende Gebäude in einem sanierungsbedürftigen Zustand präsentiert und aufgrund der zonen- und gewässerschutzrechtlichen Situation weder ein Neubau noch ein Erweiterungsbau möglich ist, soll die Liegenschaft bzw. die Renovationsaufgabe einem Dritten überlassen werden.

#### 3. Baurechtsobjekt

Das 741 m<sup>2</sup> umfassende Baurechtsgrundstück Kat.-Nr. RI5445 befindet sich in der Wald- und Freihaltezone des Wildbachtobels nördlich des Botanischen Gartens und ist im Landschaftsschutz-Inventar (Glaziallandschaft Burghölzli und Bachtobel Burgwies) aufgeführt. Das auf dem Grundstück stehende Wohnhaus mit Baujahr 1863 wird von der Denkmalpflege als Zeitzeuge eingestuft. Da sich das Objekt innerhalb des Waldabstandsereichs und zum grossen Teil auch im Gewässerschutzabstandsereich des Wildbaches befindet, besteht lediglich die Besitzstandsgarantie. Ein Ersatzbau sowie Aufstockungen und Anbauten oder Nutzungsänderungen sind nicht möglich.



Das Wohnhaus verfügt über je eine 3-Zimmer-Wohnung im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie einen Keller und einen Estrich. Die Waschküche sowie die gemeinsame Dusche befinden sich in einem separaten Anbau ausserhalb des Wohnhauses. Ebenfalls vorhanden sind drei Garagenboxen und eine Terrasse. Über den Garagen existiert zudem ein Zwischengeschoss von halber Raumhöhe, das aber nur über Fensteröffnungen von aussen zugänglich ist. Das Wohnhaus ist aktuell an den Verein Jugendwohnnetz vermietet, der die Zimmer an Studentinnen und Studenten untervermietet. Der Mietvertrag ist zeitlich befristet. Die Eigentumsübertragung erfolgt mietfrei.

Das Gebäude Weineggstrasse 7 weist folgendes Raumprogramm auf:

Untergeschoss	Keller	21 m <sup>2</sup>
	Waschküche/Dusche	12 m <sup>2</sup>
	3 Garagen	49 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	Wohnzimmer	18 m <sup>2</sup>
	2 Zimmer	26 m <sup>2</sup>
	Küche	5 m <sup>2</sup>
	Vorraum/Gang/Treppe	6 m <sup>2</sup>
	WC	2 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	Wohnzimmer	17 m <sup>2</sup>
	2 Zimmer	27 m <sup>2</sup>
	Küche	5 m <sup>2</sup>
	Vorraum/Gang/Treppe	6 m <sup>2</sup>
	WC	2 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	Wohnzimmer	17 m <sup>2</sup>
	2 Zimmer	27 m <sup>2</sup>
	Küche	5 m <sup>2</sup>
	Vorraum/Gang/Treppe	6 m <sup>2</sup>
	WC	2 m <sup>2</sup>
Dachstock	Estrich	25 m <sup>2</sup>
<b>Total Geschossfläche</b>		<b>279 m<sup>2</sup></b>
<b>Davon Wohnfläche</b>		<b>171 m<sup>2</sup></b>

#### 4. Ausschreibung, Baurechtsnehmerin, Baurechtszins

Aufgrund des umfassend sanierungsbedürftigen Zustands des Wohnhauses soll die Liegenschaft im Baurecht abgegeben und somit einer langfristigen privaten Nutzung zugeführt werden. Das Wohnhaus wurde in verschiedenen Print- und Onlinemedien zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben.

Das Interesse war durchschnittlich; bei der ersten Offertrunde gingen insgesamt 38 Offerten ein. Das zurückhaltende Interesse begründet sich mit den fehlenden Ausbaumöglichkeiten und den zu erwartenden hohen Kosten. Die Offerten übertrafen jedoch klar den von der städtischen Schätzungskommission ermittelten jährlichen Baurechtszins von Fr. 21 230.–.

Mit den fünf Meistbietenden aus der zweiten Offertrunde wurden persönliche Gespräche geführt. Dabei wurden neben der Bonität insbesondere deren Eignung für die anspruchsvolle Renovation geprüft. Der Zuschlag erfolgte schliesslich an die Stiftung Baukultur mit Sitz in Dübendorf, die in der zweiten Offertrunde für den jährlichen Baurechtszins zwar nicht das höchste (Fr. 40 000.–), aber insgesamt beste Angebot eingereicht hatte.

Bei der Stiftung Baukultur (mit Sitz in Dübendorf) handelt es sich um eine 1991 gegründete gemeinnützige Stiftung mit dem Ziel, gefährdete Bauten zu erhalten. Sie ist bereits Baurechtsnehmerin der städtischen Liegenschaft Rindermarkt 7 sowie Eigentümerin einer weiteren Wohnliegenschaft in Dübendorf. Beim Entscheid wurde insbesondere die fachliche Baukompetenz der Mitglieder der Stiftung, die Bereitschaft für die Erhaltung und Sanierung des Objekts sowie die Erfahrung mit sanierungsbedürftigen Objekten berücksichtigt.

Die Erwerberin beabsichtigt, das Wohnhaus gemäss den von der Stadt vorgegebenen Instandsetzungsmassnahmen fachgerecht zu sanieren und es anschliessend zu vermieten. Die Massnahmen umfassen u. a.:

- Instandsetzung und Wärmedämmung der Gebäudehülle
- Ersatz der Fenster und Fensterläden
- Verstärkung der Dämmung im Dachbereich
- Dämmung des Dachstockbodens und der Decken im Erdgeschoss
- Neueinbau der Hausinstallationen
- Teilweise Sanierung der Kanalisation
- Sanierung des Innenausbaus

## **5. Altlasten**

Die Liegenschaft ist weder im Altlastenverdachtsflächenkataster noch im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort eingetragen. Im Rahmen einer Untersuchung vom 17. Mai 2011 durch die Firma Ecosens AG wurden verdächtige asbesthaltige Materialien am Wohnhaus festgestellt. Sollten sich die Verdachtsmomente erhärten, wäre mit geschätzten Mehrkosten von rund Fr. 25 000.– zu rechnen. Sollten die Kosten höher ausfallen, würde die Stadt die den Betrag von Fr. 50 000.– übersteigenden belastungsbedingten Mehrkosten inklusive Mehrwertsteuer (einschliesslich Kosten der Untersuchung), die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben, übernehmen.

## **6. Baurechtsvertrag**

Der am 15. April 2015 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der Stiftung Baukultur mit Sitz in Dübendorf am 741 m<sup>2</sup> messenden Grundstück Kat.-Nr. RI5445 an der Weineggstrasse 7, Quartier Riesbach, ein selbstständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert vom grundbuchlichen Vollzug an 62 Jahre. Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren auszuüben.
- Der grundbuchliche Vollzug (Eigentumsübertragung) hat innert 60 Tagen nach rechtsgültiger Vertragsgenehmigung und Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung zu erfolgen.
- Der Besitzesantritt des Baurechts erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Der Baurechtszins beträgt Fr. 40 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 1 454 545.– und einem anfänglichen Durchschnitts-Zinssatz von 2,75 Prozent. Die Zinspflicht beginnt nach erfolgter Grundbucheintragung am folgenden Monatsersten. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und unter Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren).

- Für die Bauten und Anlagen bezahlt die Baurechtsnehmerin eine einmalige Gebäudeentschädigung von Fr. 162 000.–.
- Beim ordentlichen Heimfall entschädigt die Stadt 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen (ohne Einrichtungen). Bei einem allfälligen vorzeitigen Heimfall wegen grober Vertragsverletzung findet die Regelung über den ordentlichen Heimfall sinngemäss Anwendung, d. h., der Verkehrswert ist pro Jahr abgelaufener Baurechtsdauer um 0,32 Prozent (lineare Abschreibung des Verkehrswerts um 20 Prozent innert 62 Jahren) zu reduzieren.
- Sollte die Baurechtsnehmerin das Baurecht verkaufen, steht der Stadt ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen zu.
- Sollte die Stadt das baurechtsbelastete Grundstück verkaufen, steht der Baurechtsnehmerin ein Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis zu.
- Das Baurechtsobjekt ist weder im kantonalen Verdachtsflächen-Kataster noch im Kataster der belasteten Standorte als belasteter oder sanierungsbedürftiger Standort aufgeführt. Die Stadt übernimmt insgesamt die den Betrag von Fr. 50 000.– übersteigenden Mehrkosten inklusive Mehrwertsteuer (einschliesslich Kosten der Untersuchung), die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts (einschliesslich der Schadstoffbelastungen im übertragenen Gebäude) ergeben.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 120 000.– errichtet.
- Sofern die Bauberechtigte nicht innert sechs Monaten nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung die Baueingabe einreicht bzw. nicht innert neun Monaten nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug mit der Ausführung des Baus beginnt, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt (Vorsteher des Finanzdepartements) aufgehoben werden. Die Bauberechtigte trägt in diesem Fall die entstandenen Projektierungskosten. Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung erfolgt sein, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen.
- Die Planung des Bauvorhabens hat im Einvernehmen mit der Stadt (Liegenschaftsverwaltung, Amt für Hochbauten) und unter Beachtung der Hinweise der Dankmalpflege der Stadt Zürich zu erfolgen.
- Sollte die vertragliche Sanierungsverpflichtung von der Baurechtsberechtigten verletzt werden, so kann die Stadt den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. In einem solchen Fall ist der Stadt, nebst den entstandenen Grundbuch- und Notariatskosten, auch die Konventionalstrafe von Fr. 30 000.– zu leisten.
- Die mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Vorbehalten bleiben die rechtskräftige Genehmigung des Vertrags durch die zuständigen Instanzen von Stadt und Stiftung Baukultur sowie die rechtskräftige Baubewilligung für das Bauprojekt.

## **7. Rechnungskreis, Buchgewinn**

Das Baurechtsgrundstück ist dem Rechnungskreis 2022 (Wohnliegenschaften des Finanzvermögens) zugeordnet und wird mit der Baurechtseinräumung in den Rechnungskreis 2024 (Baurechte des Finanzvermögens) übertragen.

Der aktuelle Buchwert des Grundstücks beläuft sich auf Fr. 272 150.–. Gemäss § 16 lit. f der kantonalen Verordnung über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984 (LS 133.1) ent-

spricht der neue Buchwert dem zu einem Zinsfuss von mindestens 4 Prozent kapitalisierten Baurechtszins. Aus der Baurechtsabgabe resultiert somit zugunsten der Stadtkasse folgender Buchgewinn:

	Fr.
Neubilanzierung (Baurechtszins p.a. kapital. mit 4 %)	1 000 000
Zuzüglich Gebäudeentschädigung	+162 000
Abzüglich aktueller Buchwert	-272 150
Abzüglich Verkaufsspesen	-36 322
Rundung	<u>-3 528</u>
<b>Buchgewinn</b>	<b>850 000</b>

Eine allfällige Beteiligung an den Mehrkosten einer Altlastensanierung würde den Buchgewinn entsprechend schmälern.

## **8. Zuständigkeit**

Gemäss Art. 41 lit. o der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken im Verkehrswert von über Fr. 1 000 000.–, wobei dessen Beschluss dem fakultativen Referendum untersteht. Der aufgrund des vereinbarten Baurechtszinses und Zinssatzes ermittelte Landwert des Baurechts beträgt Fr. 1 454 545.–, weshalb anzunehmen ist, dass das Geschäft aufgrund des Verkehrswerts in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt.

### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der Baurechtsvertrag vom 15. April 2015 mit der Stiftung Baukultur mit Sitz in 8600 Dübendorf über die Begründung eines selbstständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des 741 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. RI5445 an der Weineggstrasse 7, Quartier Riesbach, wird genehmigt.**

**Der jährliche Baurechtszins beträgt anfänglich Fr. 40 000.– und wird alle fünf Jahre nach Anpassung des Landwertes um 50 Prozent der aufgelaufenen Teuerung sowie aufgrund des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahres-Durchschnitts des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht neu bemessen.**

**Das Baurecht dauert vorerst 62 Jahre und kann von der Baurechtsnehmerin mittels echter Option zweimal auf 15 Jahre verlängert werden.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**