

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 18. Dezember 2013

Liegenschaftsverwaltung, Felsenrainstrasse 82 und 84, Quartier Seebach, Genehmigung eines Baurechtsvertrags mit der Genossenschaft WOGENO für gemeinnützigen Wohnungsbau (Ersatzneubau)

Zweck der Vorlage

Anstelle von zwei renovationsbedürftigen Gebäuden mit vier Wohnungen aus dem Jahre 1921 sollen an der Felsenrainstrasse in Zürich-Seebach 14 neue Wohnungen entstehen. Dazu möchte der Stadtrat das 1404 m² grosse und in der Zone W2 gelegene Grundstück im Baurecht an die Genossenschaft WOGENO Zürich abgeben und beantragt hiermit dem Gemeinderat die Genehmigung des Baurechtsvertrags.

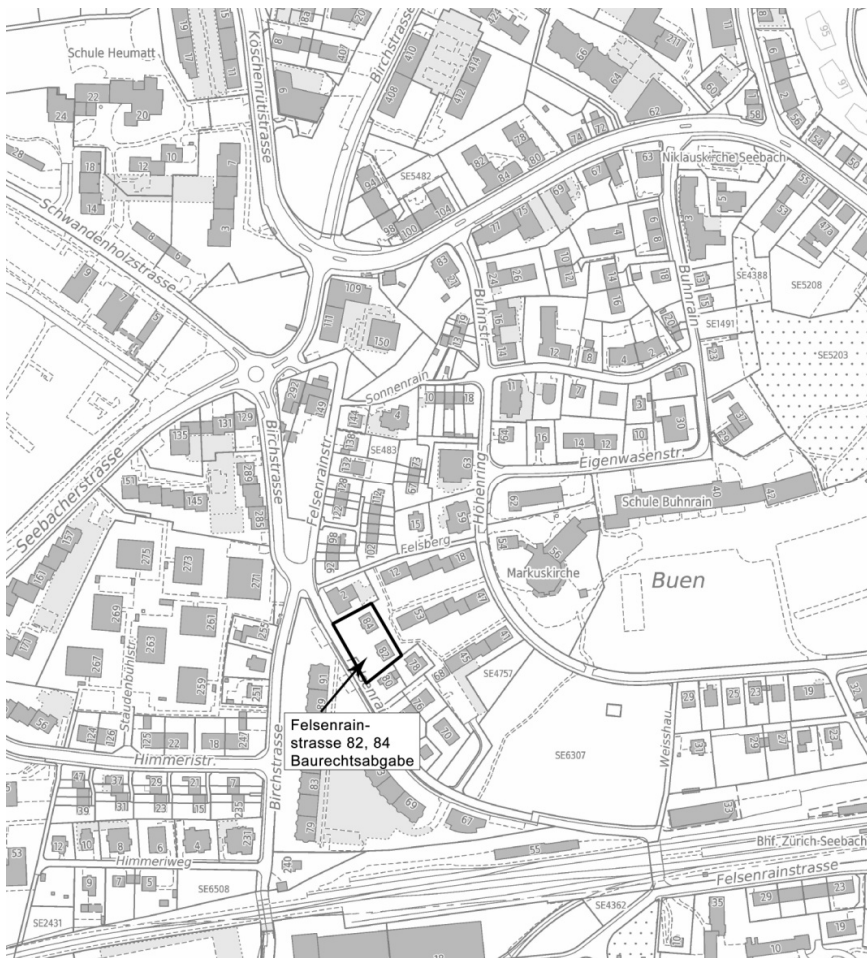
Der anfängliche, auf den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» basierende Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 37 118.– pro Jahr.

Ausgangslage

Die Übernahme der Liegenschaft Felsenrainstrasse 82 / 84 ins Eigentum der Stadt Zürich erfolgte im Zuge der Eingemeindung Seebachs per 1. Januar 1934. Das schön gelegene, gegen Südwesten ausgerichtete Grundstück umfasst eine Fläche von 1404 m², auf der im Jahr 1921 von der damaligen Schulgemeinde zwei identische Wohnhäuser mit je zwei Wohnungen für Lehrerinnen bzw. Lehrer erstellt wurden. Mittig sind sie mit einer offenen Treppe verbunden, die zur rückwärtigen, etwas höher gelegenen Grünfläche führt. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W2 und weist einen Wohnanteil von 90 Prozent auf. Das Grundstück ist baurechtlich stark unternutzt.

Der Bedarf für die Nutzung als Lehrerinnen- / Lehrer-Wohnhaus schwand im Laufe der Zeit. Zudem genügten die Wohnungen trotz Instandhaltungen immer weniger den aktuellen Ansprüchen. Dies und die erwähnte geringe Ausnützung führten zur Entscheidung, eine Neuüberbauung anzustreben. Im Hinblick auf eine Abgabe im Baurecht wurden die Gebäude deshalb in den letzten Jahren nur noch minimal unterhalten. Abgesehen vom schlechten baulichen Zustand entsprechen sie den heutigen Ansprüchen sowie den energetischen Anforderungen in keiner Weise mehr.

Die zwei 4-Zimmer-Wohnungen im Erdgeschoss (je rund 87 m²) und die zwei 4-Zimmer-Wohnungen im 1. Obergeschoss (je rund 83 m²) sind befristet ans Jugendwohnnetz und an das Büro für Notwohnungen vermietet. Die Mietverträge enden am 30. Juni 2014.



Baurechtsabgabe

Nachdem eine ursprünglich vorgesehene Abgabe an die benachbarte Baugenossenschaft nicht zustande kam und eine isolierte Lösung mit einem andern gemeinnützigen Bauträger angesichts der geringen Wohnungszahl (10 bis 14 Wohnungen) wenig erfolgversprechend schien, wurde eine Veräusserung oder Baurechtsabgabe an eine private Trägerschaft ins Auge gefasst.

In der Folge meldete die Genossenschaft WOGENO Zürich bei der Liegenschaftenverwaltung ihr Interesse an der Übernahme an. Aufgrund der Tatsache, dass die WOGENO angrenzend an das Baurechtsgrundstück bereits die Liegenschaft Felsenrainstrasse 78, Kat.-Nr. SE445, besitzt, und wegen des in der Gemeindeabstimmung vom 27. November 2011 verankerten Auftrags, den Anteil der gemeinnützigen Wohnungen zu erhöhen, wurde eine Baurechtslösung mit der WOGENO angestrebt.

Die Genossenschaft WOGENO Zürich wurde 1981 gegründet, um Hausgemeinschaften ein weitgehend selbstverwaltetes, dauerhaft preisgünstiges Wohnen zu ermöglichen. Sie besitzt mittlerweile 38 Objekte mit insgesamt 351 Wohnungen auf Stadtgebiet. Der Wohnungsmix besteht aus 1- bis 6,5-Zimmer-Wohnungen, wobei etwa 80 Prozent davon 2- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen sind. Folglich bietet die Baugenossenschaft WOGENO Zürich Einzelpersonen wie auch Familien günstigen Wohnraum an. Mit der Gründung der Genossenschaft reagierten die Initiantinnen und Initianten auf die Immobilienspekulation der 80er-Jahre und schafften es, ihre Vorstellung einer weitgehend selbstverwalteten Wohnform zu realisieren. Diese Form des Wohnens verlangt von den Bewohnerinnen und Bewohnern hohes Engagement und bietet zudem sehr viele Möglichkeiten, gestaltend auf das eigene Wohnumfeld einzuwirken.

ken. Mieterinnen und Mieter organisieren sich in einem Verein und verwalten ihre Liegenschaft so weit als möglich selbst. Inzwischen sind in anderen Regionen und Kantonen weitere Wogenos entstanden. Sie haben sich im Dachverband der Wogeno Schweiz zusammengeschlossen.

Bisher hat die Stadt Zürich mit der Genossenschaft WOGENO Zürich sieben Baurechtsverträge abgeschlossen, letztmals am 9. März 2006 für die Überbauung «im Bockler» in Schwamendingen. Ausserdem hat die Genossenschaft von der Stadt vor gut zwei Jahren eine 408 m² grosse, nicht erschlossene Baulandparzelle an der Bocklerstrasse zur Arrondierung einer von ihr vorgängig gekauften Liegenschaft erworben.

Projektentwicklung, Neubauvorhaben

Da es sich beim Baurechtsgrundstück um ein kleines Grundstück handelt, wurde vom Amt für Hochbauten ein Kleinprojektwettbewerb durchgeführt. Aus den sechs eingeladenen Architekturbüros wurde das Siegerprojekt «Ensemble» von der Hunkeler Hürzeler Architekten AG, Baden, auserkoren. Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich gemäss beurkundetem Baurechtsvertrag zur Umsetzung dieses Projekts. Ein entsprechendes Baugesuch wurde am 6. September 2013 beim Amt für Baubewilligungen eingereicht. Der Bauentscheid 1885/13 vom 19. November 2013 liegt bereits vor. Der Baubeginn ist Ende Juni 2014 bzw. nach Auszug der letzten Mieter vorgesehen.

Das Projekt «Ensemble» setzt in der volumetrischen Konzeption auf eine enge Verwandtschaft mit dem Bestand, besteht in der Ausgestaltung aber durch eine zeitgemässe Interpretation des Wohnens in den durchgrüneten Gebieten der Stadt Zürich. Mit der einfachen Platzierung von zwei Baukörpern entsteht durch die versetzte Anordnung ein zweiteiliges Volumen, welches durch die Gestaltung der Fassaden und der zugehörigen Aussennutzflächen als eine Einheit in Erscheinung tritt. Die mittig eingefügte, zentrale Erschliessung von der Felsenrainstrasse her bildet Räume von unterschiedlicher Grösse und Weitläufigkeit, die als Treffpunkt für die Hausgemeinschaft dienen, wodurch eine unaufdringliche und attraktive Gemeinschaftlichkeit entsteht. So wurden spezielle konzeptionelle Überlegungen zu gemeinschaftlichem Wohnen (Begegnungsräume) gezielt umgesetzt.

Durch die Holzbauweise wird graue Energie gespart, und der Minergiestandard entspricht den städtischen energetischen Vorschriften.

In den beiden Gebäudeteilen sind 14 Wohnungen mit einer Hauptnutzfläche von 1134 m² geplant. Gemäss den Belegungsvorschriften der Genossenschaft WOGENO Zürich werden in diesen Wohnungen während der gesamten Baurechts- bzw. Vermietungsdauer mindestens 32 Personen leben.

Wohnungstyp	Anzahl	Hauptnutzfläche zu
2½-Zimmer-Wohnungen	2	60 m ²
3½-Zimmer-Wohnungen	6	77 m ²
4½-Zimmer-Wohnungen	6	92 m ²
Total	14	1134 m²

Die Wohnungen sind auf drei Stockwerken angeordnet. Die Wohnungen bieten trotz des kleinen Flächenbedarfs unterschiedliche, gut bewohnbare Grundrisse und ermöglichen hindernisfreies Wohnen bis und mit Dachgeschoss. Während die Wohneinheiten im Erdgeschoss direkten Zugang zum Garten haben, verfügen diejenigen in den Obergeschossen zusätzlich zur Treppenhaus-Loggia über Eckbalkone als Rückzugsort. Die einzelnen Einheiten werden durch die Küchen betreten, die gleichzeitig durch ihre Grösse auch das Wohnungszentrum darstellen.

Den Bewohnenden werden gemäss eingereicherter Baueingabe sechs Parkplätze sowie 76 Veloabstellplätze, davon 66 gedeckt, ebenerdig zur Verfügung stehen. Auf die Erstellung einer Unterniveaugarage wurde hauptsächlich aus Kostengründen verzichtet. Zudem ist erfahrungsgemäss die Nachfrage nach Parkplätzen in den Liegenschaften der Genossenschaft WOGENO Zürich gering, da die Bewohnerinnen und Bewohner für ihre private Mobilität den öffentlichen Verkehr oder das Fahrrad nutzen. Gemäss der aktuellen PPV sind zehn Parkplätze erforderlich. Die Baurechtsnehmerin muss im Rahmen der Detailprojektierung die fehlenden vier PP noch nachweisen (durch eine Anpassung des Projekts oder durch Einkauf in der Nachbarschaft) oder mittels Mobilitätskonzept die reduzierte Zahl bewilligen lassen.

Gesamthaft ist aufgrund der aktuellen Daten mit Kosten von insgesamt etwa 5,4 Millionen Franken zu rechnen.

Für die nicht subventionierten Wohnungen werden Nettomietzinse von Fr. 1150.– (2,5-Zimmer-Wohnungen) bis Fr. 1770.– (4,5-Zimmer-Wohnungen) prognostiziert. Die Vermietung der Einheiten startet üblicherweise sechs Monate vor Bezug, d. h. in diesem Fall planungsgemäss im Frühjahr 2015. Gemäss Statuten der Baugenossenschaft werden Mitglieder als erstes berücksichtigt. Kriterien wie Integrierfähigkeit in die Hausgemeinschaft, Personenzahl, finanzielle Verhältnisse, Mitgliedschaftsdauer, Dringlichkeit des Wohnungswechsels, sind ausschlaggebend für die Wahl der Mieterinnen und Mieter.

Baurechtsvertrag

Der am 4. Juli 2013 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der Genossenschaft WOGENO Zürich am 1404 m² messenden Grundstück, Kat.-Nr. SE1506, Quartier Seebach, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein. Die beiden derzeit bestehenden Wohnhäuser sind durch die Bauberechtigte zurückzubauen. Das Baurecht dauert 62 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug an gerechnet.
- Die Bauberechtigte kann zwei Optionen von je 15 Jahren zur Verlängerung des Baurechts ausüben.
- Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 37 118.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 1 237 250.– sowie einem Zinssatz von 3 Prozent. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (mittlere Bezugsbereitschaft der Überbauung), sobald die von der Stadt zu genehmigende Bauabrechnung vorliegt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorsteher des Finanzdepartements den Beginn der Zinspflicht befristet hinausschieben. Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle fünf Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahres-Durchschnitts des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht).
- Aufgrund der bescheidenen Grösse des Objekts wurde auf die Bestimmung über die Verpflichtung der Bauberechtigten, der Stadt Raum für die Quartiersversorgung zur Verfügung zu stellen, verzichtet. Als Ersatz wurde der Baurechtszins um 1 Prozent erhöht, was auch den etwas höheren Landwert im Vergleich zur Berechnung des Büros für Wohnbauförderung erklärt.
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die noch nicht amortisierten Erstellungskosten und wertvermehrenden Investitionen. Der dazumalige 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.

- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preis, den ein Dritter bietet.
- Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte. Allfällige Mehrkosten für eine eventuell doch notwendige Altlastenentsorgung, die über die so genannten Ohnehinkosten (z. B. Aufwand für Aushub und Wegtransport, Rückbau der bestehenden Gebäude, Baustelleneinrichtungen usw.) hinausgehen, sowie allfällig anfallende Kosten beim Rückbau der Gebäude, die über dem normal zu erwartenden Betrag bei Bauten dieses Alters und Zustandes liegen, trägt die Stadt.
- Verpflichtung zur Realisierung des Wettbewerbsprojekts unter Begründung der erforderlichen Rechtsverhältnisse.
- Die anteilmässigen Projektwettbewerbskosten sind durch die Bauberechtigte zu tragen. Kann das Projekt seitens der Bauberechtigten unverschuldet nicht ausgeführt werden (Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, keine Genehmigung des Baurechtsvertrags), werden die Wettbewerbskosten durch die Stadt getragen, unter einer Beteiligung der Bauberechtigten von pauschal Fr. 33 800.–.
- Die Bauberechtigte hat bei der Vermietung ihrer Wohnungen die Ziff. 1.4 (Belegung) und 1.5 (kein Zweitwohnsitz) der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen analog zu beachten. Sie ist verpflichtet, die Mietverträge entsprechend abzufassen und dem Büro für Wohnbauförderung periodisch Bericht zu erstatten.
- Die Bauberechtigte hat die Erlasse, welche für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten, einzuhalten, insbesondere hat die Festlegung der Mietzinse auf der Grundlage der Selbstkosten im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement zu erfolgen.
- Beachtung der städtischen Richtlinien hinsichtlich ökologischer Grundsätze bei Konstruktion und Materialwahl.
- Für künstlerischen Schmuck ist 1 Prozent der Bausumme aufzuwenden.
- Verpflichtung zur Vermietung von 1 Prozent des Gesamtbestands an Wohnungen auf Stadtgebiet an das Sozialdepartement.
- Sicherstellung der städtischen Ansprüche aus dem Baurechtsvertrag durch eine Grundpfandverschreibung von Fr. 10 000.–.
- Sofern die Bauberechtigte nicht innert zwölf Monaten nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung die Baueingabe einreicht bzw. nicht innert zwölf 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, soweit diese nicht infolge einer Projektübernahme durch die Stadt beglichen werden. Ausserdem hat sie der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 30 000.– zu bezahlen. Sollte der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung erfolgt sein, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen.
- Der Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgt unter der Bedingung des Vorliegens der Genehmigung durch die städtischen Instanzen bzw. der Instanz der Bauberechtigten, der rechtskräftigen Baubewilligung samt Baufreigabe.

Land-, Buch- und Verkehrswerte

Das Baurechtsgrundstück ist dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung zugeordnet. Der aktuelle Buchwert beläuft sich auf Fr. 506 000.–. Dazu kommen allfällige Mehrkosten für die Teilsanierung des Grundstücks und für die Beseitigung vorhandener Schadstoffe.

Geschätzt ist vor der Baurechtseinräumung von einem Buchwert von Fr. 550 000.– oder Fr. 392.– pro m² auszugehen.

Der Verkehrswert des Baurechtsgrundstücks ist von der städtischen Schätzungskommission mit Fr. 2 300 000.– oder Fr. 1638.– pro m² veranschlagt worden.

Der dem Baurechtsvertrag zugrunde liegende (Richtlinien-)Landwert beträgt provisorisch Fr. 1 237 250.–. Die definitive Festsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung. Das Baurechtsareal wird zum Richtlinienwert auf Konto-Nr. 2030.500007 der Investitionsrechnung eingestellt und der bisherige Buchwert der Liegenschaften im Finanzvermögen abgelöst.

Aus dieser Baurechtsabgabe resultiert somit ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse von geschätzt Fr. 650 000.–.

Zuständigkeit

Für die Zuständigkeit ist der Verkehrswert der Liegenschaft massgebend. Aufgrund Art. 41 lit. o der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Genehmigung des Baurechtsvertrags (künftiges Verwaltungsvermögen der Liegenschaftsverwaltung) zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft WOGENO Zürich über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. SE1605, Felsenrainstrasse 82 und 84, Quartier Seebach, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von 2 × 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 37 118.–, wird genehmigt.**
- 2. Das baurechtsbelastete Grundstück Kat.-Nr. SE1605 wird auf den Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch zum Wert von Fr. 1 237 250.– vom RK 2022 in den Rechnungskreis 2030 (Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau) übertragen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti