

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 91. Ratssitzung vom 23. März 2016

1768. 2015/381

Weisung vom 02.12.2015:

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

Antrag des Stadtrats

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 m² 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.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

Martin Luchsinger (GLP): *Es geht um ein 1863 erbautes, 1944 von der Stadt gekauftes Wohnhaus. Darin enthalten sind drei Kleinwohnungen. Das Grundstück ist 741 Quadratmeter gross und liegt in der Freihaltezone des Wildbachtobels nördlich vom Botanischen Garten. Das Grundstück steht im Inventar des Landschaftsschutzes. Das Gebäude umfasst rund 280 Quadratmeter. Es befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und wird von der Denkmalpflege als Zeitzeuge eingestuft. Somit steht für die Renovation nur die Besitzstandsgarantie als Rahmen zur Verfügung. Von der zonen- und gewässerschutzrechtlichen Lage her ist weder ein Neu-, noch ein Erweiterungsbau möglich. Deshalb hat die Stadt entschieden, dass die Renovation einem Dritten überlassen werden soll. Die Renovation des Wohnhauses ist herausfordernd, insbesondere, wenn man das Haus den heutigen wohnbaulichen Anforderungen anpassen möchte. Die Zimmer sind klein, es existieren nur gemeinsame Duschen in einem Anbau. Zudem gibt es ein halbgeschlossenes Zwischengeschoss mit halber Raumhöhe. Dies war auch bei der offiziell-öffentlichen Ausschreibung des Baurechts ein wichtiger Aspekt. Der Rücklauf der Angebote war durchschnittlich. Von 38 eingegangenen Offerten gab es in der letzten Runde fünf Bieter, davon vier Familien, die das Haus selber nutzen wollten sowie die Stiftung Baukultur aus Dübendorf, die das Wohnhaus für mehrere Parteien umbauen will. Angesichts der schwierigen Sanierung und der vorliegenden Erfahrung, wurde die Stiftung Baukultur schlussendlich ausgewählt. Die Stiftung Baukultur hat den Stiftungszweck, «Altliegenschaften integral zu erhalten, ihre innewohnenden Qualitäten aufzudecken und sie derart auszustatten oder umzunutzen, dass sie wirtschaftlich trag-*

2 / 3

fähig werden und einer zeitgemässen Nutzung entsprechen», wie auf der Homepage der Stiftung nachgelesen werden kann. Die Stiftung konnte sich der Kommission überzeugend präsentieren. Entsprechend kann die Kommission nach dieser Diskussion und Präsentation verstehen, warum sich die Stadt für die Stiftung und nicht für einen der privaten Bieter entschied. Es stellt sich auch die Frage, wie allfällige Risiken bei einer solchen Sanierung eingeschätzt werden können. Der Baurechtsvertrag enthält folgende Kernpunkte: Das Baurecht beläuft sich auf 62 Jahre und umfasst zwei Mal die Option auf 15 Jahre Verlängerung. Der anfängliche Baurechtszins beläuft sich auf jährlich 40 000 Franken. Die Gebäudeentschädigung ist im Vertrag pauschal auf 162 000 Franken fixiert, der Heimfall liegt bei 80 %. Mit dem Erwerb verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, das Gebäude innen und aussen im Einvernehmen mit der Stadt instand zu stellen. Finanziell resultiert aus der Baurechtsabgabe zugunsten der Stadtkasse ein Buchgewinn in Höhe von 850 000 Franken.

Änderungsantrag

Die SK FD beantragt folgende Änderung zum Antrag des Stadtrats:

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 m² 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~~ um 15 Jahre verlängert werden.

Zustimmung: Martin Luchsinger (GLP), Referent; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Joe A. Manser (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Niklaus Scherr (AL), Katharina Widmer (SVP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 115 gegen 0 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über den bereinigten Antrag des Stadtrats

Die SK FD beantragt Zustimmung zum bereinigten Antrag des Stadtrats.

3 / 3

Zustimmung: Martin Luchsinger (GLP), Referent; Präsident Dr. Davy Graf (SP), Vizepräsident Matthias Probst (Grüne), Linda Bär (SP), Onorina Bodmer (FDP), Simon Diggelmann (SP), Urs Fehr (SVP), Eva Hirsiger (Grüne), Dr. Christoph Luchsinger (FDP), Joe A. Manser (SP) i. V. von Dr. Pawel Silberring (SP), Niklaus Scherr (AL), Katharina Widmer (SVP)

Abwesend: Adrian Gautschi (GLP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 115 gegen 0 Stimmen zu.

Damit ist beschlossen:

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 m² 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 um 15 Jahre verlängert werden.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 30. März 2016 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 29. April 2016)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat