

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 91. Ratssitzung vom 26. Februar 2020

2224. 2019/406

Weisung vom 25.09.2019:

Liegenschaften Stadt Zürich und Tiefbauamt, Landabgabe im Baurecht für Alterswohnungen am Werdgässchen 23, Quartier Aussersihl, Genehmigung des Baurechtsvertrags

Antrag des Stadtrats

Der Baurechtsvertrag vom 10. April 2018 zwischen der Stadt Zürich und der Römisch-katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Peter und Paul, Zürich, über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB für ein Wohngebäude für Alterswohnungen mit insgesamt etwa 686 m², bestehend aus dem Grundstück Kat.-Nr. AU6226, sowie etwa 66 m² aus alt Kat.-Nr. AU6222 und etwa 71 m² aus alt Kat.-Nr. AU6227 am Werdgässchen, Quartier Aussersihl, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von zwei Mal 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 39 501.–, wird genehmigt.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

Përparim Avdili (FDP): *Es geht um die Genehmigung des Baurechtsvertrags vom 10. April 2018 für die Liegenschaft am Werdgässchen 23 im Quartier Aussersihl. Es handelt sich um eine Fläche von 686 Quadratmeter, die im Baurecht an die römisch-katholische Pfarrkirchenstiftung St. Peter und Paul für eine Dauer von 62 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren für einen Baurechtszins von 39 510 Franken vergeben werden soll. Die Stiftung benötigt das Bauland, damit 24 neue Alterswohnungen neben dem heute bestehenden Alterszentrum am Werdgässchen 15, das von derselben Stiftung geführt wird, entstehen können. So entsteht benötigter Wohnraum für eine Zielgruppe, für die der Bedarf erwiesenermassen gross ist. Gleichzeitig entsteht ein neuer Gemeinschaftsraum, der Speisesaal wird erweitert, es entstehen neue Hobbyräume und es können Synergien mit dem bestehenden Alterszentrum geschaffen werden. Der Neubau basiert auf dem Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs der Knorr & Pürckhauer Architekten GmbH. Geplant sind 5 1,5-Zimmer-Wohnungen und 19 2,5-Zimmer-Wohnungen. Die Baukosten betragen 10,77 Millionen Franken und werden von der Stiftung, dem Baurechtsnehmer, getragen. 1,5-Zimmer-Wohnungen werden zwischen 990 und 1270 Franken kosten, 2,5-Zimmer-Wohnungen zwischen 1590 und 1670 Franken. Da die Investitionslimiten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung nicht eingehalten werden können, können die Wohnungen nicht subventioniert werden. Die Stiftung wird deshalb basierend auf dem Prinzip der Kostenmiete die Wohnungen abhängig von Einkommen und Vermögen bis zu 20 Prozent selbstständig subventionieren. Damit das entstehen kann, wird ein 71 Quadratmeter grosses Landstück an die Stadt verkauft, das arrondiert und im Baurecht vergeben wird. Die Kosten von rund 162 000*

2 / 3

Franken, die durch den Kauf und die Schadstoffbereinigung entstehen, werden von der Stadt getragen und liegen in der Kompetenz des Stadtrats. Ein Rechtsstreit mit der Nachbarschaft ist pendent. Der Fall, bei dem es hauptsächlich um eine durch den Neubau versperrte Aussicht geht, befindet sich momentan im Verwaltungsgericht. Abhängig davon, wie weit der Fall gezogen wird, kann sich der Bau entsprechend verzögern, was zeitlich nicht abzuschätzen ist. Dennoch ist von diesem Vorhaben nicht abzusehen. Die Zuständigkeit des Gemeinderats für die Genehmigung des Baurechtsvertrags basiert darauf, dass die Schätzungskommission den Marktwert auf 6 Millionen Franken schätzte. Der Bedarf und die Realisierung der Alterswohnungen in diesem Quartier erscheinen der Kommission als richtig und verhältnismässig; das Bedürfnis und die Umsetzung werden von der Kommission getragen.

Schlussabstimmung

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Präsident Pärparim Avdili (FDP), Referent; Vizepräsident Simon Diggelmann (SP), Anjushka Früh (SP), Martin Götzl (SVP), Urs Helfenstein (SP) i. V. von Zilla Roose (SP), Sabine Koch (FDP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Pirmin Meyer (GLP), Christina Schiller (AL), Maria del Carmen Señorán (SVP), Vera Ziswiler (SP)

Abwesend: Dr. Pawel Silberring (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 114 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Der Baurechtsvertrag vom 10. April 2018 zwischen der Stadt Zürich und der Römisch-katholischen Pfarrkirchenstiftung St. Peter und Paul, Zürich, über die Begründung eines selbstständigen und dauernden Baurechts i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB für ein Wohngebäude für Alterswohnungen mit insgesamt etwa 686 m², bestehend aus dem Grundstück Kat.-Nr. AU6226, sowie etwa 66 m² aus alt Kat.-Nr. AU6222 und etwa 71 m² aus alt Kat.-Nr. AU6227 am Werdgässchen, Quartier Aussersihl, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von zwei Mal 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 39 501.–, wird genehmigt.

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 4. März 2020 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 4. Mai 2020)

3 / 3

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat