

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

04.07.2007

794.

Schriftliche Anfrage von Markus Schwyn und Susi Gut betreffend Quartier Eierbrecht, Verkauf eines Grundstücks an eine Privatperson

Am 11. April 2007 reichten Gemeinderat Markus Schwyn (PFZ) und Gemeinderätin Susi Gut (PFZ) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2007/192 ein:

Dem Vernehmen nach beabsichtigt die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich das Grundstück HI4779 (Fläche ca. 2200 m²) im Quartier Eierbrecht an eine Privatperson zu verkaufen. Teile des Grundstücks liegen in der Wohnzone W2bll resp. in der Freihaltezone und liegen innerhalb des Perimeters des Quartierplans Nr. 221 Eierbrecht-/Waserstrasse direkt angrenzend an den bedeutenden Freiraumkorridor des Raintobels.

Die Verkaufsabsicht der Stadt Zürich soll auf eine Überbauungsstudie aus dem Jahre 1998 mit anschliessender Ausschreibung des Landverkaufs mit architektonischen Gestaltungs- und Überbauungsvorschlägen zurückgehen. Der Wettbewerb sei vom heutigen Kaufinteressenten gewonnen worden.

Die gestalterischen wie auch die städtebaulichen Anforderungen an geplante Überbauungen haben sich in dieser Zeit stark verändert. Ebenfalls hat sich innerhalb der letzten 9 Jahre der Liegenschaftensmarkt enorm gewandelt und das betroffene Grundstück gehört heute zu den begehrtesten Lagen innerhalb der Stadt Zürich.

In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie hat der Wettbewerb aus dem Jahr 1998 ausgesehen? Wer hat an diesem Teil genommen? Wie lauten die Rahmenbedingungen?
2. Wer hat den Wettbewerb bewertet und wer hat den Zuschlag erhalten?
3. Wie hoch wäre die Verkaufssumme des erwähnten Grundstückes?
4. Ist der mittlerweile 9 Jahre alte Wettbewerb noch aktuell?
5. Wie sehen die weiteren Projektschritte aus? Wann wird dem Gemeinderat eine entsprechende Weisung vorgelegt?
6. Wie stellt sich der Stadtrat dem Vorwurf, dass er mit dem Verkauf des Grundstücks an Personen ohne Eigenbedarf den Spekulanten Tür und Tor öffnet und weiteren Wohnraum im absoluten Luxussegment entstehen lässt?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Stadt ist Eigentümerin des zum Finanzvermögen gehörenden, 2296 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 4779 an der Eierbrechtstrasse im Quartier Hirslanden. Etwa 1500 m² liegen in der Wohnzone W2bl (zwei Vollgeschosse, vorgeschriebener Wohnanteil 90 Prozent), der Rest ist der Freihaltezone zugeteilt.

Wegen seiner geringen Grösse und der durch die Hanglage bedingten teuren Bauweise wurde das Land nicht für einen gemeinnützigen Bauträger in Aussicht genommen, sondern zum Verkauf vorgesehen.

Bei der 1997 erfolgten Ausschreibung des Grundstücks ging die Liegenschaftenverwaltung davon aus, das Land sei erschlossen und baureif. Wie sich in der Folge jedoch erwies, galt das Grundstück nur als teilweise erschlossen. Erst nach der Revision eines früher durchgeführten, älteren amtlichen Quartierplans waren die Voraussetzungen für eine Überbauung geschaffen. Die Revision wurde vom Stadtrat am 10. November 2004 festgesetzt und nach Rückzug eines Rekurses von der Baudirektion des Kantons Zürich am 21. November 2005 genehmigt.

Das Grundstück misst nach der quartierplanbedingten Landumlegung bzw. Abtretung für die Erschliessung noch 2148 m², wovon 1417 m² in der Wohnzone und 731 m² in der Freihaltezone liegen.

Zu Frage 1: Vor der Ausschreibung des Landes legte die Liegenschaftenverwaltung u. a. mit dem seinerzeitigen Amt für Siedlungsplanung und Städtebau (ASS, heute Amt für Städtebau), die planerischen Rahmenbedingungen fest. Diese enthielten die Verpflichtung zu einer besonders guten architektonischen Qualität, verbunden mit der Pflicht zur einvernehmlichen Architektenwahl, Projektierung, Materialwahl und Detaillierung. Auf einen Architekturwettbewerb wurde wegen der geringen Grundstücksgrösse verzichtet.

Die in der Schriftlichen Anfrage erwähnte Überbauungsstudie (Machbarkeitsstudie des ASS vom 8. Dezember 1998) hatte mit der bereits ein Jahr früher erfolgten Ausschreibung keinen Zusammenhang. Die Studie diente den Quartierplanbeteiligten als Diskussionsgrundlage für die Revision des Quartierplans.

Zu Frage 2: Auf die 1997 durchgeführte Ausschreibung des Grundstücks gingen 22 Kaufsofferten ein. Es wurden drei Offertrunden durchgeführt. Den Zuschlag erhielten zwei Privatpersonen, die das Höchstangebot eingereicht hatten. Der vorgeschlagene Architekt (einer der beiden Käufer) und dessen Referenzen fanden die Zustimmung des ASS.

Zu den Fragen 3 und 5: Der Stadtrat erachtet sich nach dem Rechtsgrundsatz von Treu und Glauben an den seinerzeitigen Zuschlag gebunden, da die Einigung gestützt auf eine Ausschreibung erfolgte und die durch die Quartierplanrevision eingetretene Zeitverzögerung nicht von der Käuferschaft zu verantworten war.

Trotzdem fanden sich die Käufer im Gespräch mit der Liegenschaftenverwaltung bereit, den Kaufpreis angesichts der verstrichenen Zeit an eine aktuelle Verkehrswertschätzung anzupassen, worauf der Kaufvertrag am 1. März 2007 beurkundet wurde. Die Weisung über den Verkauf des Grundstücks wird dem Gemeinderat nach den Sommerferien 2007 zugehen. Die Einzelheiten zum Kaufpreis werden in jener Vorlage erläutert.

Zu Frage 4: Wie erwähnt, verlangte die Stadt angesichts des kleinen Grundstücks keinen Architekturwettbewerb, sondern stellte qualitative Anforderungen an die Projektentwicklung. Das inzwischen ausgearbeitete Vorprojekt erfüllt laut Beurteilung des Amtes für Städtebau in konzeptioneller Hinsicht die Voraussetzungen für ein qualitativvolles architektonisches und landschaftliches Projekt.

Zu Frage 6: Die Käuferschaft plant zwei Häuser mit sechs Eigentumswohnungen. Im oberen Haus liegen vier Wohnungen übereinander, im unteren zwei zweigeschossige Maisonette-Wohnungen. Sie weisen gemäss heutigem Planungsstand folgende Nettogeschossflächen (SIA 416) auf:

Oberes Haus:

DG:	3½-Zimmer-Attikawohnung	etwa 120 m ²
OG:	5½-Zimmer-Geschosswohnung	etwa 160 m ²
EG:	5½-Zimmer-Geschosswohnung	etwa 160 m ²
UG:	4½-Zimmer-Geschosswohnung	etwa 140 m ²

Unteres Haus:

OG + DG:	4½-Zimmer-Maisonettewohnung	etwa 160 m ²
EG + UG:	4½-Zimmer-Maisonettewohnung	etwa 160 m ²

Mit diesen Flächen sind die Wohnungen keineswegs im „absoluten Luxussegment“ angesiedelt.

Die Käufer werden zwei Wohnungen selber nutzen. Die anderen vier Wohnungen sollen als attraktive (Familien-)Eigentumswohnungen angeboten werden, was der normalen Geschäftstätigkeit eines Investors entspricht und nichts mit Spekulantentum zu tun hat. Wollte die Stadt das Land direkt an die Endnutzenden veräussern, müsste sie entweder zunächst selber bauen, oder eine Gruppe von Leuten mit gemeinsamen Projektvorstellungen suchen, die gewillt wäre, als Bauherrin aufzutreten. Selbst dann liesse sich aber nicht verhindern, dass

die Ersteller die Wohnungen irgendwann weiter veräussern. Die Verkäuflichkeit des Stockwerkeigentums ist vom Gesetz her ja ausdrücklich vorgesehen. Wollte die Stadt Einfluss auf den Preis der einzelnen Wohnungen ausüben, müsste sie sich beim Landverkauf ein Vorkaufsrecht an den einzelnen Wohnungen zu einem limitierten Preis ausbedingen (maximal zulässige Dauer 25 Jahre). Dies würde sich aber deutlich auf den erzielbaren Verkaufspreis des Grundstücks auswirken. Die Liegenschaftenverwaltung sieht deshalb nur dort sichernde Massnahmen vor, wo die Stadt das Land zu günstigen Konditionen abgibt, wie dies im gemeinnützigen Wohnungsbau der Fall ist.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy