

## Der Stadtrat von Zürich an den Gemeinderat

7. Dezember 2016

### **Motion von Martin Bürlimann und Christoph Marty betreffend Parzelle an der Winkelwiese 10, Entlassung aus dem Baurecht und Verkauf an den Meistbietenden, Ablehnung**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. Juni 2016 reichten Gemeinderäte Martin Bürlimann und Christoph Marty (beide SVP) folgende Motion, GR Nr. 2016/239, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, die Parzelle «Winkelwiese 10» Kat.-Nr. AA8054 aus dem Baurecht zu entlassen und an den Meistbietenden zu verkaufen.

Begründung:

Auf dem Grundstück «Winkelwiese 10» im Kreis 1 Quartier Altstadt, der Liegenschaft des früheren Stadtpräsidenten Emil Landolt, war ein Neubauprojekt geplant. In der Abstimmung von 2008 ging es darum, das Land einer Privatperson im Baurecht abzugeben. Das Finanzdepartement der Stadt Zürich teilte am 16. Juni 2016 mit, dass der Baurechtsnehmer ersucht hatte, den Baurechtsvertrag aufzulösen. Die Stadt stimmte zu, wodurch es zum vorzeitigen Heimfall der Liegenschaft an die Stadt kommt.

Damit ist auch das Projekt hinfällig. Die Stadt kann entscheiden, was mit dem Gelände geschehen soll. Das Wohnhaus aus dem Jahr 1932 ist nicht geschützt und kann durch einen Neubau ersetzt werden. Inventarisiert sind hingegen das Gartenhaus (Winkelwiese 12) und Teile des Gartens.

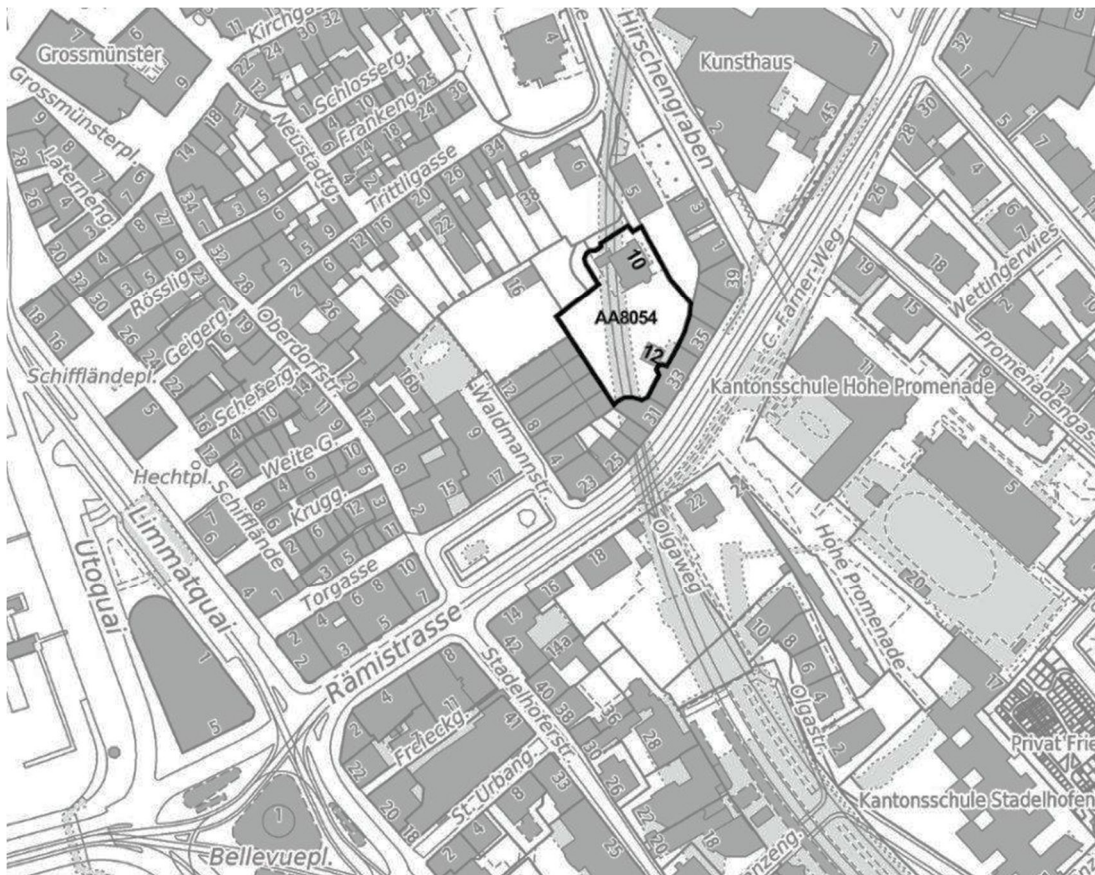
Die Stadt benötigt keine weiteren Landreserven und kann die Parzelle verkaufen. Die Fläche beträgt 2'792 Quadratmeter. Diese Parzelle soll auf dem Markt an den Meistbietenden verkauft werden. Mit dem Verkauf der Parzelle würde die Stadtkasse einen Erlös generieren.

Die Stadt Zürich soll kein Bauland horten. Baulandreserven und Immobilien, die nicht in absehbarer Zukunft benötigt werden, sollen verkauft werden. Mit den Einnahmen aus Immobilienverkäufen sollen primär Schulden zurückbezahlt und das Eigenkapital der Stadt gestärkt werden.

Nach Art. 90 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GeschO GR, AS 171.100) sind Motionen selbstständige Anträge, die den Stadtrat verpflichten, den Entwurf für den Erlass, für die Änderung oder für die Aufhebung eines Beschlusses vorzulegen, der in die Zuständigkeit der Gemeinde oder des Gemeinderats fällt. Lehnt der Stadtrat die Entgegennahme einer Motion ab oder beantragt er die Umwandlung in ein Postulat, hat er dies innert sechs Monaten nach Einreichung zu begründen (Art. 91 Abs. 2 GeschO GR).

Der Stadtrat lehnt es aus nachstehenden Gründen ab, die Motion entgegenzunehmen:

Die Parzelle Kat.-Nr. AA8054 weist eine Fläche von 2792 m<sup>2</sup> auf und ist dem Kernzonengebiet Altstadt zugeteilt. Der vorgeschriebene Wohnanteil beträgt 90 Prozent. Auf dem Grundstück befinden sich zwei bewohnte Gebäude. Eine im Jahr 1932 erbaute Villa (Winkelwiese 10/10a) und ein im Jahr 1792 erstelltes Gartenhaus (Winkelwiese 12).



Das Gartenhaus ist im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten aufgeführt. Die Gartenanlage steht teilweise unter Schutz. Für die Villa besteht kein Inventareintrag, jedoch sind für dieses Gebäude gemäss aktueller Teilrevisionsvorlage zur Bau- und Zonenordnung (verabschiedet im Gemeinderat am 30. November 2016) neu die Vorschriften zur Profilerhaltung zu beachten. Ein Ersatzneubau kann danach nur innerhalb des bestehenden Gebäudeprofils realisiert werden. Abweichungen können allenfalls im Interesse des Gebietscharakters bewilligt werden.

Die Stadt Zürich erwarb das Grundstück mit Villa und Gartenhaus im Jahr 1974 für 3,9 Millionen Franken. Dabei übernahm sie auch das auf Lebzeiten abgeschlossene Mietverhältnis mit dem früheren Stadtpräsidenten Emil Landolt für einen Teil der Villa. Nach dem Tod Landolts und später seiner Ehefrau wurden für Villa und Gartenhaus zuerst ein unbefristetes und dann ein befristetes Mietverhältnis abgeschlossen. Der Hauptmieter selber wohnt im Gartenhaus. Für die Villa, die von zwölf Personen bewohnt wird, bestehen bewilligte Untermietverhältnisse. Das aktuelle Mietverhältnis ist befristet bis zum 30. September 2019.

2005 hat die Stadt das Grundstück Winkelwiese 10/12 zur Abgabe im Baurecht ausgeschrieben, nachdem Abklärungen ergeben hatten, dass eine Sanierung auf rund 2 Millionen Franken zu stehen gekommen wäre. 2008 bewilligten die Stimmberechtigten in einer Referendums-Abstimmung die Abgabe des Grundstücks im Baurecht an einen privaten Unternehmer. 2010 reichte der Baurechtsnehmer das Baugesuch für ein aus einem Studienauftragsverfahren hervorgegangenes Neubauprojekt der Architekten Miller & Maranta ein. Gegen die 2012 erteilte Baubewilligung wurden Rekurse erhoben. Eine rechtskräftige Baubewilligung lag erst mit Urteil des Bundesgerichts im Mai 2014 vor (Urteil 1C\_629/2013, 1C\_630/2013 vom 5. Mai 2014).

Im September 2014 wurde der Baurechtsvertrag durch Eintragung ins Grundbuch vollzogen. Die damit ausgelöste einjährige Frist für den Baubeginn wurde im Jahr 2015 nach intensiven Verhandlungen durch die Stadt einmalig bis Ende Juli 2016 verlängert, da der Baurechtsnehmer die Absicht bekundet hatte, das bewilligte Neubauprojekt dahingehend abzuändern, dass er im Neubau statt der geplanten zwei Grosswohnungen drei kleinere Wohneinheiten realisieren könnte.

Entgegen der gemachten Aussagen entschied der Baurechtsnehmer aber in der Folge, die Abänderung des Bauprojekts nicht weiter zu verfolgen und informierte im Juni 2016 die Stadt, dass er darauf verzichte, auf dem Areal zu bauen, weil sich sein Lebensmittelpunkt ins Ausland verlagert habe. In der Folge kam es zum vorzeitigen Heimfall mit Löschung des Baurechts im Grundbuch. Dabei erstattete die Stadt dem Baurechtsnehmer die von ihm bei Baurechtseinräumung geleistete Gebäudeentschädigung von 4,5 Millionen Franken zurück. Im Gegenzug zahlte der Baurechtsnehmer der Stadt eine einmalige Entschädigung von Fr. 250 000.– und übernahm die für die Rückabwicklung anfallenden Handänderungskosten. Die bis zur Rückabwicklung vom Baurechtsnehmer bereits geleisteten Baurechtszinsen von etwas über Fr. 400 000.– verblieben bei der Stadt.

Das Grundstück Winkelwiese 10/12 gehört zum Finanzvermögen. Bis zur Auflösung des Baurechts am 15. Juni 2016 bestand keinerlei Anlass, Alternativpläne für die Liegenschaft zu entwickeln. Im Herbst 2016 wurden die notwendigen Unterhaltsarbeiten ausgeführt, um die weitere Vermietung bis zum Ende des befristeten Mietverhältnisses sicher zu gewährleisten. Das Finanzdepartement prüft zurzeit verschiedene Strategien für das Grundstück. Der Evaluationsprozess ist verbunden mit vertieften Abklärungen zur Überbaubarkeit und Nutzbarkeit nach aktuellen Rechtsgrundlagen. Überdies ist den Anliegen der Quartierbevölkerung die notwendige Beachtung zu schenken.

Eine Aussage zur Art der künftigen Nutzung ist verfrüht. Eine Abgabe des Grundstücks an Private durch Verkauf lehnt der Stadtrat ab. Soweit sich die Nutzung des Grundstücks durch Private als sinnvoll erweist, soll dies mittels Baurechtsvertrag oder langfristigen Mietverträgen ermöglicht werden. Davon abgewichen werden kann allenfalls im Rahmen eines Tauschgeschäfts, bei dem die Stadt ein anderes Grundstück zu Eigentum erhält, das ihr zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der stv. Stadtschreiber

**Michael Lamatsch**