

Zürich,
25. August 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftenverwaltung, Abgabe von 2148 m² Wohnbauland im Baurecht an der Eierbrechtstrasse, Quartier Hirslanden

IDG Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Ein sich an schöner Aussichtslage befindendes, 2148 m² messendes Grundstück (rund ein Drittel davon liegt in der Freihaltezone) an der Eierbrechtstrasse im Quartier Hirslanden soll im Baurecht abgegeben werden. Die im Rahmen einer Ausschreibung ausgewählte Keller Prefadom AG aus Pfungen wird zwei Wohngebäude mit insgesamt sechs Wohnungen erstellen.

Der anfängliche Baurechtszins beträgt Fr. 144 000.– pro Jahr. Für die Stadt resultiert ein Buchgewinn von rund 0,5 Mio. Franken.

2. Ausgangslage

Die Stadt besitzt an der Eierbrechtstrasse das 2148 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. HI4884. Erworben wurde das an guter Wohnlage befindliche Land 1959 und 1962 etappenweise und ohne nähere Zweckbestimmung. 1417 m² befinden sich in der Wohnzone W2bl (zwei Vollgeschosse, vorgeschriebener Wohnanteil 90 Prozent) und 731 m² – entlang des Raintobelwegs – in der Freihaltezone.

Die Parzelle wird für stadteigene Bedürfnisse nicht benötigt. Da sie sich aufgrund ihrer geringen Grösse und der durch die Hanglage bedingten teuren Bauweise nicht für eine Überbauung im Rahmen des gemeinnützigen Wohnungsbaus eignet, soll sie zu Marktkonditionen im Baurecht abgegeben werden.

Das Wiesland wurde bis Ende 2006 landwirtschaftlich bzw. als Schafweide genutzt. Seit November 2008 ist das Grundstück an den Nachbareigentümer als Humusdepot während dessen Bauzeit vermietet.

Die ersten Verkaufsbemühungen für das Grundstück Eierbrecht gehen auf das Jahr 1997 zurück. Damals wurde das Land öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben und es erfolgte ein Zuschlag an einen Zürcher Architekten. Im Rahmen der weiteren Planung zeigte sich, dass das Grundstück entgegen den vorangegangenen Abklärungen nicht als vollständig erschlossen gilt und eine Bebauung die Umsetzung des seit langem sistierten Quartierplanverfahrens bedingt. Die in der Folge wieder aufgenommenen Quartierplanarbeiten dauerten wegen Unstimmigkeiten zwischen den Quartierplanbeteiligungen und entsprechenden Rechtsmitteln wider Erwarten sehr lange. So konnte der Stadtrat den Quartierplan erst am 10. November 2004 festsetzen und der Kanton am 21. November 2005 genehmigen. Das darauf basierende Erschliessungsprojekt wie auch die Landabtretungen erfolgten dann 2007.

Da der seinerzeitige Käufer während der ganzen Zeit als Kaufinteressent in das Quartierplanverfahren involviert war und immer noch grosses Interesse am Erwerb hatte,

wurden mit diesem betreffend den Kaufpreis Nachverhandlungen geführt und in der Folge ein neuer Kaufvertrag beurkundet. Der Vertrag wurde dann Anfang 2008 dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet. Mit Beschluss vom 11. Juni 2008 wies der Gemeinderat den Kaufvertrag jedoch mit dem Auftrag an den Stadtrat zurück, für das Land nicht einen Verkauf, sondern eine Abgabe im Baurecht vorzusehen.

3. Baurechtsausschreibung und Zuschlag

Die Liegenschaftenverwaltung schrieb das Grundstück im November 2008 in verschiedenen Tageszeitungen und im Internet zur Abgabe im Baurecht aus. Rund 70 Interessierte verlangten die Dokumentation, 13 reichten eine Baurechtsofferte ein, wovon jedoch im Laufe des Offertverfahrens vier Offerenten ihre Angebote wieder zurückzogen.

Für die letzte Verhandlungsrunde hatten die Offerierenden als Entscheidungsgrundlage für die Stadt eine abschliessende Baurechtszinsofferte einzureichen wie auch zur Sicherung der architektonischen/städtebaulichen Qualitäten der Neuüberbauung eine planliche Darstellung ihres Projekts samt Erläuterungsbericht einzureichen. Zudem hatten sich die von den Offerierenden beigezogenen Architekten mittels Referenzobjekten auszuweisen.

Nach Beurteilung sämtlicher Angebote erging der Zuschlag an die Keller Prefadom AG, die einen Baurechtszins von Fr. 144 000.– pro Jahr offerierte. Für den Zuschlag an die Keller Prefadom AG war neben dem finanziell guten und soliden Angebot entscheidend, dass der Projektvorschlag ideal auf die Körnung der bestehenden Quartierstruktur und die Hanglage eingeht.

4. Baurechtsnehmerin und Projekt

Die Baurechtsnehmerin, die «Keller Prefadom AG» mit Sitz in Pfungen, ist eine Generalunternehmung und Tochtergesellschaft der «Keller Holding AG», ein unabhängiges und selbständiges Familienunternehmen in der 5. Generation, das verschiedene Tochtergesellschaften und Beteiligungen im In- und Ausland hält. Darunter befindet sich auch die bekannte «Keller AG Ziegeleien», die Back-, Sicht- und Klinkersteine für die Bauwirtschaft produziert.

Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, das Grundstück mit zwei unterschiedlich ausgestalteten Baukörpern verschiedener Grösse zu überbauen. Die Gebäudekörper gliedern dabei mit ihren Grundrissformen den grosszügigen Landschaftsraum so, dass vielfältige Sichtbeziehungen im Quartier sowie zum See entstehen und rückwärtige Situationen zur Nachbarschaft vermieden werden. Im grösseren «oberen Haus» sind drei 5½-Zimmer-Wohnungen und eine 3½-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss geplant. Beim kleineren «unteren Haus» sollen zwei sich über vier Geschosse erstreckende 6½-Zimmer-Gartenwohnungen entstehen.

Alle sechs Wohnungen sind nach deren Erstellung zur Veräusserung im Stockwerkeigentum vorgesehen.

Für die Projektierung hat die Baurechtsberechtigte das bekannte Zürcher Architekturbüro «Gramazio & Kohler GmbH» beauftragt, deren Gesellschafter, Fabio Gramazio und Matthias Daniel Kohler, auch als Professoren an der ETH Zürich im Bereich Architektur und digitale Fabrikation lehren.

Im Projekt Eierbrecht soll denn auch ein Resultat ihrer Forschungs- und Entwicklungsarbeit, die so genannte «R-O-B-Wall» zum Einsatz kommen. Dabei handelt es sich um Wände, die vor Ort von einem mobilen Roboter angefertigt werden und dadurch die Vorteile der Vorfabrikation mit den Vorteilen der kurzen Wege und einer Just-in-time-Produktion auf der Baustelle verbinden.

5. Baurechtszins und Basislandwert

Aufgrund des von der Baurechtsnehmerin offerierten jährlichen Baurechtszinses von Fr. 144 000.– und einem anfänglichen Baurechtszinsfuss von 3,25 Prozent resultiert ein Basislandwert von Fr. 4 430 769.– oder ein Quadratmeterpreis von Fr. 3100.– für das Bauland und Fr. 50.– pro m² für den Freihaltezonestreifen.

6. Baurechtsvertrag

Der am 1. Juni 2010 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag (einschliesslich Nebenabrede betreffend Konventionalstrafe) weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt räumt der Keller Prefadom AG am 2148 m² grossen Grundstück Kat.-Nr. HI4884, Quartier Hirslanden, ein selbständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung von zwei Wohngebäuden i. S. v. Art. 675 und Art. 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert 61 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug (Grundbucheintragung) gerechnet. Zudem hat die Bauberechtigte das Recht, zwei Optionen von je fünfzehn Jahren vor Ablauf der Baurechtsdauer auszuüben.
- Der Baurechtszins beträgt anfänglich Fr. 144 000.– pro Jahr, basierend auf einem Basislandwert von Fr. 4 430 769.– und einem Zinssatz von 3,25 Prozent. Die Zinspflicht beginnt nach Vertragsvollzug am folgenden Monatsersten.
- Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre zu 50 Prozent an die Teuerung und den Durchschnitts-Referenzzinssatz für Hypotheken der jeweils vorangegangenen fünf Jahre angepasst.
- Auf den Zeitpunkt des Ablaufes des Baurechts fallen die Gebäude gegen eine Heimfallsentschädigung von 50 Prozent des dannzumaligen Verkehrswertes an die Stadt zurück.
- Das Grundstück ist nicht im kantonalen Verdachtsflächen-Kataster oder im Kataster der belasteten Standorte enthalten. Sollte sich im Zuge der Aushub-/Neubauarbeiten ergeben, dass im Boden oder im Untergrund nebst den bekannten Belastungen (gemäss Untersuchung durch die Firma Dr. Heinrich Jäckli AG) noch weiteres belastetes Material vorhanden ist, hat die Bauberechtigte die Stadt umgehend schriftlich zu benachrichtigen. In einem solchen Fall trägt die Bauberechtigte belastungsbedingte Mehrkosten bis zu einem Betrag von Fr. 80 000.– einschliesslich Mehrwertsteuer (einschliesslich Kosten der Untersuchung) selber. Bei darüber hinausgehenden Kosten, die von der Stadt zu tragen sind, hat die Bauberechtigte das notwendige Sanierungskonzept mit der Stadt abzusprechen und so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren.

Im Übrigen ist die Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt seitens der Stadt gemäss Schweizerischem Obligationenrecht wegbedungen.

- Die Baurechtsberechtigte ist nach der Vertragsunterzeichnung ermächtigt, alle Vorkehrungen zur Erlangung der Baubewilligung auf eigene Kosten und eigenes Risiko zu treffen. Das mit dem Amt für Städtebau und dem Amt für Baubewilligung vorbesprochene Baugesuch ist innert neun Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung des Baurechtsvertrages beim Amt für Baubewilligungen einzureichen.
- Für die Planung bzw. die Bebauung des Grundstückes bestehen die folgenden, zwingenden Auflagen:
 - Die Überbauung muss eine besonders gute architektonische Qualität aufweisen. Die Projektierung, die Materialwahl und die Detaillierung haben in Zusammenarbeit und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu erfolgen.
 - Es sind überwiegend grössere Wohneinheiten mit vier oder mehr Zimmern zu

erstellen.

- Das zu erarbeitende Projekt hat sich dabei auf die bestehende Projektstudie der Gramazio & Kohler Architekten abzustützen.
- Das Bauvorhaben ist mindestens im MINERGIE®-Standard zu realisieren.

Für die Umsetzung dieser Vorgaben verpflichtet sich der Bauberechtigte, die Gramazio & Kohler als federführenden Architekten/Planer bis und mit Baubewilligung sowie mit der gestalterischen Leitung während der Bauphase zu beauftragen.

- Hinsichtlich der sowohl der Stadt als auch der Bauberechtigten i. S. v. Art. 682 ZGB zustehenden Vorkaufsrechte gilt folgendes:
 - Die Grundeigentümerin ist bei einer Veräusserung des Baurechts befugt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, höchstens jedoch zum maximalen Kaufpreis, der wie folgt berechnet wird, zu erwerben: Für die Festsetzung des Kaufpreises gilt sinngemäss die Regelung des ordentlichen Heimfalls, wobei in den ersten fünf Jahren der Baurechtsdauer keine und in der Folge pro Jahr der Baurechtsdauer mindestens eine Amortisation bzw. Reduktion des Verkehrswertes der Gebäude samt Bestandteilen von 0,89 Prozent anzuwenden ist.
 - Bei Begründung von Stockwerkeigentum am Baurecht und Veräusserung einzelner Wohneinheiten (Stockwerkeinheiten) besteht kein Vorkaufsrecht.
 - Die Bauberechtigte bzw. die Stockwerkeigentümergeellschaft ist befugt, das Vorkaufsrecht zu dem von dritter Seite angebotenen Preis i. S. v. Art. 681 ZGB auszuüben.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 432 000.– an erster Pfandstelle errichtet.
- Bei Nichterfüllung, nicht richtiger oder nicht rechtzeitiger Erfüllung des Baurechtsvertrages durch die Baurechtsberechtigte kann die Stadt – kumulativ zum vertraglichen Erfüllungsanspruch – eine Konventionalstrafe von Fr. 100 000.– bei der Bauberechtigten geltend machen.
- Vorbehalten bleiben die rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt sowie das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung für das Neubauprojekt.

7. Buchgewinn

Das Baurechtsgrundstück ist dem Finanzvermögen, Rechnungskreis 2026 (Grundeigentum: Baulandreserven, Landreserven ausserhalb der Stadt), zugeteilt und wird auf den Zeitpunkt der Baurechtsbegründung gemäss den haushaltrechtlichen Vorschriften in den Rechnungskreis 2024 (Grundeigentum: Baurechtsareale) übertragen.

Aus der Baurechtseinräumung resultiert zugunsten der Stadtkasse folgender Buchgewinn:

	Fr.
Neubilanzierung (Baurechtszins p. a. kapitalisiert mit 6 % [*])	2 400 000
Abzüglich aktueller Buchwert	-1 860 073
Ausstehende Erschliessungskosten**	-20 000
Abzüglich Vermarktungs- und Handänderungskosten	<u>-19 927</u>
Buchgewinn	500 000

† Haushaltrechtlich massgeblicher Kapitalisierungssatz

**Restliche Erschliessungskosten des Quartierplanverfahrens (Feinbelag der Strasse)

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 (einschliesslich Nebenabrede betreffend Konventionalstrafe) mit der Keller Prefadom AG, 8422 Pfungen, über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i. S. v. Art. 675 ZGB und Art. 779 ZGB zulasten des 2148 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. HI4884 an der Eierbrechtstrasse im Quartier Hirslanden mit einer Dauer von vorerst 61 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 144 000.– pro Jahr, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

