

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 16. Dezember 2020

1200.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Andreas Kirstein, Mischa Schiow und 41 Mitunterzeichnenden betreffend Ersatzneubau der Baugenossenschaft Turicum, Auflagen beim Verkauf des Grundstücks im Jahr 1972, bestehende und gelöschte Grundbucheinträge und Möglichkeiten zur Etappierung des Bauvorhabens sowie Wahrnehmung der Beteiligungsrechte der Stadt unter dem Aspekt einer sozialverträglichen Siedlungserneuerung

Am 11. November 2020 reichten Gemeinderäte Andreas Kirstein und Mischa Schiow (beide AL) sowie 41 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2020/503, ein:

Die Antwort des Stadtrats auf die Dringliche Schriftliche Anfrage vom 5. November 2020 zum Ersatzneubau der Baugenossenschaft Turicum bietet Anlass zu weiteren Fragen. Wir bitten den Stadtrat deshalb um folgende ergänzende Auskünfte.

1. 1972 verkaufte der Stadtrat das Grundstück Kat.-Nr. AF4200, auf dem heute das Hochhaus Lerchenhalde 20 steht, mit der Auflage an die Baugenossenschaft Turicum, in ihrem Neubau 23 der 48 Wohnungen als «Alterswohnungen» an Personen über 60 Jahre mit einem Reineinkommen von 20'000 Franken (Einzelpersonen) bzw. 24'000 Franken (Ehepaare) zu vermieten. Bitte um Angabe der damaligen personellen Besetzung der BG Turicum. Bitte um Zustellung des Kaufvertrags mit den Auflagen. Wie wurden diese Auflagen gesichert?
2. Im Bericht des Studienwettbewerbs Lerchenhalde1 ist festgehalten, dass die BG Turicum «Wohnungen für Familien und für mindestens 23 Studenten (Auflage Grundbuch)» plane. Bitte um Zustellung der Eintragungen zum Grundstück AF4200 inklusive der seit dem Verkauf im Jahr 1972 gelöschten Einträge mit Angabe der Gründe für die Löschung.
3. Bitte um Angabe des zeitlichen Ab- und Verlaufs der Verhandlungen über den neuen Grundbucheintrag mit der BG Turicum. Hat die Stadt im Rahmen der Verhandlungen diskutiert, wie mit den von einem Neubau besonders betroffenen betagten Mieter*innen an der Lerchenhalde 20 umgegangen wird?
4. Wie will die Stadt Zürich die sehr grosse Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen für ältere Menschen erhöhen, wenn bestehende Vereinbarungen über die Vermietung von Wohnungen an über 60-Jährige ohne Kompensation aufgehoben werden.
5. Im Bericht zum Studienwettbewerb heisst es, dass «die BG Hagenbrünneli ihr Wohnungsangebot im Lerchenberg mit altersgerechten Wohnungen vervollständigen» möchte. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs sieht die Erstellung von drei Gebäuden vor. Auf dem Grundstück der BG Hagenbrünneli sollen zwei Häuser erstellt werden, wobei eines davon über 58 Kleinwohnungen und eine Infrastruktur für ältere Bewohner*innen verfügt. Ist eine Etappierung des auf den beiden Arealen geplanten Bauvorhabens möglich? Könnte in einer ersten Etappe das Bauvorhaben der BG Hagenbrünneli realisiert und den Mieter*innen der BG Turicum ein Umzug in die neuen Alterswohnungen der BG Hagenbrünneli angeboten werden?
6. Wie nimmt die Stadt Zürich ihre Beteiligungsrechte an der BG Turicum wahr? Wie hat sie sich als Miteigentümerin an der Diskussion über das Neubauprojekt beteiligt? Hat der in der Liegenschaftenverwaltung arbeitende städtische Vertreter Überlegungen zur Planung einer sozialverträglichen Siedlungserneuerung eingebracht? Gehen diese über die Minimalstandards einer frühzeitigen Information der Mieter*innen hinaus, die von der Stadt von kommerziellen Immobilienunternehmen erwartet werden?
7. Die Baugenossenschaft hat die Mieter*innen der Lerchenhalde 20 im Mai 2019 über das Neubauprojekt informiert, ihnen mitgeteilt, dass frühestens Mitte 2022 mit dem Rückbau begonnen werden soll, und Unterstützung bei der Wohnungssuche angeboten. Die BG Turicum lässt ihre Liegenschaften von der IVAG Indermauer Verwaltungs AG in Dietikon bewirtschaften. Wie hat diese die angebotene Unterstützung bei der Wohnungssuche wahrgenommen? Wie beteiligt sich die Stadt Zürich als grösste Anteilshaberin an der BG Turicum an diesem Vorhaben?
8. Im November 2019 haben Stadtentwicklung Zürich (STEZ) und Amt für Städtebau (AfS) eine Dienstleistungsvereinbarung zum Einbezug sozialräumlicher Aspekte bei Planungsverfahren und konkreten Bauprojekten abgeschlossen. Diese sieht unter anderem «einen systematischen und frühzeitigen Einbezug von STEZ in Planungsverfahren und konkreten Bauprojekten mit erhöhten Anforderungen (Wettbewerbe und Baukollegiums-geschäfte)» durch das AFS vor. Für Neubauvorhaben mit erhöhten gestalterischen Anforderungen (zB. Arealüberbauungen) ist unter dem Stichwort Umsiedlung die Prüfung einer Etappierung vorgesehen. In der von Peter Ess geleiteten Fachjury des Projektwettbewerbs hatte eine Architektin des AFS Einsitz. Wie sind die neuen Vorgaben im Projekt Lerchenhalde umgesetzt? Ist STEZ konsultiert worden? Sind unter dem Stichwort «Umsiedlung» Massnahmen vorgesehen?

9. Der Projektwettbewerb ist im Frühling 2020 abgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass sich die Realisierung des Bauprojekts verzögert. Bitte um Angabe zum Zeitplan.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Wie in der Antwort auf die Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2020/417, ausgeführt, handelt es sich bei dem Grundstück Kat.-Nr. AF4200, auf dem die Baugenossenschaft Turicum einen Ersatzneubau plant, nicht um ein Baurechtsgrundstück. Der Ersatzneubau für die Wohnsiedlung «Lerchenhalde» entsteht auf Land, das sich im Eigentum der Baugenossenschaft befindet. An diese Tatsache soll erinnert werden, weil ein Teil der Fragen den Eindruck erweckt, die Stadt hätte der Baugenossenschaft vorschreiben können, wie sie im Zusammenhang mit dem Projekt mit den bisherigen Mieterinnen und Mietern der «Lerchenhalde» umzugehen habe bzw. welche Angebote sie diesen machen müsse. Die Stadt ist im Vorstand der Baugenossenschaft vertreten, weil sie sich in der Vergangenheit am Genossenschaftskapital beteiligt hat. Die beiden städtischen Delegierten, die während der Projektierungsphase dem Vorstand angehörten, haben sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten für eine sozialverträgliche Umsetzung des Projekts eingesetzt.

Nach diesen einleitenden Bemerkungen können die Fragen wie folgt beantwortet werden:

Zu Frage 1 («1972 verkaufte der Stadtrat das Grundstück Kat.-Nr. AF4200, auf dem heute das Hochhaus Lerchenhalde 20 steht, mit der Auflage an die Baugenossenschaft Turicum, in ihrem Neubau 23 der 48 Wohnungen als «Alterswohnungen» an Personen über 60 Jahre mit einem Reineinkommen von 20'000 Franken (Einzelpersonen) bzw. 24'000 Franken (Ehepaare) zu vermieten. Bitte um Angabe der damaligen personellen Besetzung der BG Turicum. Bitte um Zustellung des Kaufvertrags mit den Auflagen. Wie wurden diese Auflagen gesichert?»):

Für gewisse Verpflichtungen bezüglich der 23 Alterswohnungen wurde im Kaufvertrag aus dem Jahr 1972 eine Konventionalstrafe von Fr. 80 000.– vereinbart. Es wurde damals diesbezüglich kein sachenrechtliches Sicherungsmittel vereinbart und im Grundbuch eingetragen (vgl. Ziffer 5 lit. e der weiteren Bestimmungen im Kaufvertrag). Dem Protokoll der zwölften ordentlichen Generalversammlung der Baugenossenschaft Turicum («Montag, den 5. Juni 1972, 18.00 Uhr, im Hotel Spürgarten, Zürich-Altstetten») ist zu entnehmen, dass folgende Vorstandsmitglieder teilgenommen haben: «Anwesend sind die Herren E. Büssien, Präsident, E. Aeberli, W. Bächli, F. Gertschen, A. Moser, K. Schulthess» (im Kaufvertrag lautet die Schreibweise für den Namen des Präsidenten «Bussien»).

Zu Frage 2 («Im Bericht des Studienwettbewerbs Lerchenhalde1 ist festgehalten, dass die BG Turicum «Wohnungen für Familien und für mindestens 23 Studenten (Auflage Grundbuch)» plane. Bitte um Zustellung der Eintragungen zum Grundstück AF4200 inklusive der seit dem Verkauf im Jahr 1972 gelöschten Einträge mit Angabe der Gründe für die Löschung.»):

Das Grundstück Kat.-Nr. AF4200 befindet sich im Alleineigentum der Baugenossenschaft Turicum mit Sitz in Zürich. Die detaillierten Eintragungen zum genannten Grundstück aus dem Grundbuch (wozu auch allfällige inzwischen bereits gelöschte Eintragungen gehören) darf das Grundbuchamt nur an die jeweilige Eigentümerin selbst herausgeben. Ein entsprechender Grundbuchauszug müsste deshalb bei der Baugenossenschaft Turicum angefordert werden.

Zu Frage 3 («Bitte um Angabe des zeitlichen Ab- und Verlaufs der Verhandlungen über den neuen Grundbucheintrag mit der BG Turicum. Hat die Stadt im Rahmen der Verhandlungen diskutiert, wie mit den von einem Neubau besonders betroffenen betagten Mieter*innen an der Lerchenhalde 20 umgegangen wird?»):

Datum	Aktion	Wer
1.2.2018	Eingang Gesuch Änderungen Ziff. 5 der weiteren Bestimmungen des Kaufvertrags sowie Löschung Subventionsresers. Begründung: Die Lage sei nicht ideal für Alterswohnungen, da Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe fehlten. Wegen der Nähe zur ETH bestehe dagegen ein Bedarf an Wohnungen für Studierende.	Vertreter der Baugenossenschaft Turicum

18.7.2018	Schreiben an Vertreter der Baugenossenschaft, wonach dem Gesuch entsprochen werden kann und die Baugenossenschaft Turicum in der neuen Überbauung anstelle der bisherigen Alterswohnungen die gleiche Zahl an günstigen Wohnungen für Studierende zu erstellen hat. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist nach der Realisierung des Ersatzneubaus gegenüber dem Büro für Wohnbauförderung der Stadt nachzuweisen. Die Aufhebung des im Grundbuch angemerkten Subventionsrevers und die damit verbundene Löschung der Anmerkung im Grundbuch kann vorgenommen werden, da das Darlehen zurückbezahlt worden ist.	Finanzvorstand
15.9.2019	Löschung der Anmerkung «Revers betr. Subventionen» beim Grundstück Kat.-Nr. AF4200 im Grundbuch	Finanzvorstand (Zustimmung)
30.6.2020	Anfrage BG Turicum (via städtischen Vertreter), wonach die Baugenossenschaft Turicum nicht Studierendenwohnungen, sondern einen städtischen Kindergarten im neuen Gebäude erstellen soll, da Bedarf für einen Kindergarten besteht.	BG Turicum
16.7.2020	Abklärungen Flächenbedarf neuer Kindergarten vs. Fläche der bisherigen Alterswohnungen, um Gleichwertigkeit der neuen Auflage sicherstellen zu können.	LSZ / BG Turicum
17.9.2020	Eingang Anfrage für ein Näherbaurecht bei LSZ via GSZ	LSZ / GSZ
24.9.2020	Mitteilung an Vertreter BG betreffend Einreichung von Unterlagen / Angaben für die Prüfung des Gesuchs für ein Näherbaurecht	LSZ
18.11.2020	Eingang der Information zu den durchschnittlichen Flächen der bisherigen Alterswohnungen via städtischen Vertreter	BG Turicum (städtischer Vertreter)

Zum Umgang mit den betroffenen Mieterinnen und Mietern, auch den betagten, vgl. Antwort auf Frage 7.

Zu Frage 4 («Wie will die Stadt Zürich die sehr grosse Nachfrage nach preisgünstigen Wohnungen für ältere Menschen erhöhen, wenn bestehende Vereinbarungen über die Vermietung von Wohnungen an über 60-Jährige ohne Kompensation aufgehoben werden.»):

Wie in den nachfolgenden Antworten verschiedentlich ausgeführt, werden den Mieterinnen und Mietern der Wohnsiedlung «Lerchenhalde» nach Möglichkeit Ersatzwohnungen angeboten. Aus einem Einzelfall wie dem Ersatzneubau der BG Turicum können keine Rückschlüsse auf das künftige Angebot an zahlbarem Wohnraum für ältere Menschen gezogen werden. Wohnen im Alter ist ein zentrales Thema der städtischen «Altersstrategie 2035». Sie sieht vor, dass die Stiftung Alterswohnungen ihr Angebot in den kommenden Jahren deutlich ausbaut. Das Gleiche gilt für Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und für viele Wohnbaugenossenschaften. Verschiedene gemeinnützige Bauträgerschaften sammeln zudem Erfahrungen mit gemeinschaftlichen Wohnformen für ältere Mieterinnen und Mieter. So soll etwa in der Wohnsiedlung Hornbach eine Clusterwohnung an eine Alters-Wohngemeinschaft vermietet werden. Zudem hat LSZ bei der Erstvermietung der Siedlungen Hornbach und Herdern spezielle Vorkehrungen getroffen, um für ältere Menschen den Zugang zum Bewerbungsverfahren zu erleichtern.

Zu Frage 5 («Im Bericht zum Studienwettbewerb heisst es, dass «die BG Hagenbrünneli ihr Wohnungsangebot im Lerchenberg mit altersgerechten Wohnungen vervollständigen» möchte. Das Siegerprojekt des Wettbewerbs sieht die Erstellung von drei Gebäuden vor. Auf dem Grundstück der BG Hagenbrünneli sollen zwei Häuser erstellt werden, wobei eines davon über 58 Kleinwohnungen und eine Infrastruktur für ältere Bewohner*innen verfügt. Ist eine Etappierung des auf den beiden Arealen geplanten Bauvorhabens möglich? Könnte in einer ersten Etappe das Bauvorhaben der BG Hagenbrünneli realisiert und den Mieter*innen der BG Turicum ein Umzug in die neuen Alterswohnungen der BG Hagenbrünneli angeboten werden?»):

Eine Etappierung der geplanten Arealüberbauung wurde von den Genossenschaften zum Zeitpunkt der Arealentwicklung ausgeschlossen. Die Liegenschaft am Lerchenberg 1–45 befindet

sich im Eigentum der Baugenossenschaft Hagenbrünneli und bietet im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Umsiedlungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nachbarschaft. Diese Möglichkeiten wurden auch bereits genutzt (vgl. Antwort auf Frage 7).

Zu Frage 6 («Wie nimmt die Stadt Zürich ihre Beteiligungsrechte an der BG Turicum wahr? Wie hat sie sich als Miteigentümerin an der Diskussion über das Neubauprojekt beteiligt? Hat der in der Liegenschaftsverwaltung arbeitende städtische Vertreter Überlegungen zur Planung einer sozialverträglichen Siedlungserneuerung eingebracht? Gehen diese über die Minimalstandards einer frühzeitigen Information der Mieter*innen hinaus, die von der Stadt von kommerziellen Immobilienunternehmen erwartet werden?»):

Eine Präzisierung vorab: Der städtische Vertreter in der Baugenossenschaft Turicum ist für die Amtsdauer 2018–2022 mit Stadtratsbeschluss Nr. 70/2019 in den Vorstand abgeordnet worden und arbeitet beim Amt für Baubewilligungen. Der frühere städtische Vertreter, der bei LSZ angestellt war, ist seit dem 1. Mai 2020 nicht mehr in dieser Dienstabteilung tätig. Nicht nur dem städtischen Vertreter war bei der Projektierung eine sozialverträgliche Siedlungserneuerung ein Anliegen, der Gesamtvorstand beschäftigte sich mit diesem Thema. So wurde etwa geprüft, ob eine Instandsetzung, allenfalls in bewohntem Zustand, möglich und sinnvoll wäre, doch musste diese Variante verworfen werden. Mit einer frühzeitigen Information der Mieterinnen und Mieter, rund drei Jahre vor dem geplanten Baubeginn, sollten diese jedoch genügend Zeit erhalten, um eine andere Wohnung zu finden – z. B. in der Baugenossenschaft Turicum selber (Bestand gemäss Website: 376 Wohnungen), in der Baugenossenschaft Hagenbrünneli (794 Wohnungen) oder allenfalls in der Baugenossenschaft Zurlinden (1919 Wohnungen), deren Präsident identisch ist mit demjenigen der BG Turicum.

Zu Frage 7 («Die Baugenossenschaft hat die Mieter*innen der Lerchenhalde 20 im Mai 2019 über das Neubauprojekt informiert, ihnen mitgeteilt, dass frühestens Mitte 2022 mit dem Rückbau begonnen werden soll, und Unterstützung bei der Wohnungssuche angeboten. Die BG Turicum lässt ihre Liegenschaften von der IVAG Indermauer Verwaltungs AG in Dietikon bewirtschaften. Wie hat diese die angebotene Unterstützung bei der Wohnungssuche wahrgenommen? Wie beteiligt sich die Stadt Zürich als grösste Anteilshaberin an der BG Turicum an diesem Vorhaben?»):

Die Mieterinnen und Mieter werden von der BG Turicum bzw. von ihrer Immobilienverwaltung bei der Wohnungssuche unterstützt. Laut dem städtischen Vertreter im Vorstand sind bisher elf Mietparteien ausgezogen, vier konnten eine Wohnung in der Siedlung der Baugenossenschaft Hagenbrünneli mieten, sieben haben selber eine andere Wohnung gefunden. Die Wohnungen dieser elf Mietparteien wurden befristet wiedervermietet. Wenn Wohnungen in anderen Siedlungen der Baugenossenschaft Turicum oder in der Baugenossenschaft Hagenbrünneli frei werden, werden diese beiden Genossenschaften sie «Lerchenhalde»-Mietparteien anbieten. Mehrere Mieterinnen und Mieter stehen zudem vor dem Wechsel in ein Alterszentrum der Stadt Zürich. Liegenschaften Stadt Zürich ist es gemäss dem Reglement über die Vermietung städtischer Wohnungen nicht möglich, den «Lerchenhalde»-Mieterinnen ausserhalb des üblichen Bewerbungsverfahrens Wohnungen anzubieten.

Zu Frage 8 («Im November 2019 haben Stadtentwicklung Zürich (STEZ) und Amt für Städtebau (AFS) eine Dienstleistungsvereinbarung zum Einbezug sozialräumlicher Aspekte bei Planungsverfahren und konkreten Bauprojekten abgeschlossen. Diese sieht unter anderem «einen systematischen und frühzeitigen Einbezug von STEZ in Planungsverfahren und konkreten Bauprojekten mit erhöhten Anforderungen (Wettbewerbe und Baukollegiumsgeschäfte)» durch das AFS vor. Für Neubauvorhaben mit erhöhten gestalterischen Anforderungen (zB. Arealüberbauungen) ist unter dem Stichwort Umsiedlung die Prüfung einer Etappierung vorgesehen. In der von Peter Ess geleiteten Fachjury des Projektwettbewerbs hatte eine Architektin des AFS Einsitz. Wie sind die neuen Vorgaben im Projekt Lerchenhalde umgesetzt? Ist STEZ konsultiert worden? Sind unter dem Stichwort «Umsiedlung» Massnahmen vorgesehen?»):

Die Dienstleistungsvereinbarung und der damit verbundene Prozess wurde im November 2019 verabschiedet. Das Wettbewerbsverfahren startete mit der Programmausgabe an die Teams früher, nämlich im August 2019. Entsprechend wurde der Prozess der Dienstleistungsvereinbarung noch nicht angewendet und Stadtentwicklung Zürich (STEZ) nicht vorgängig einbezogen.

Trotzdem wurden sozialräumliche Aspekte im Verfahren berücksichtigt. Hinsichtlich Sozialverträglichkeit wurde von beiden Genossenschaften die Bereitschaft geäußert, zu gegebener Zeit Umsiedlungsmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung zu prüfen (vgl. Antwort auf Frage 7).

Im Weiteren wird mit dem Wohnungsangebot von 1,5- bis 5,5-Zimmer-Wohnungen eine vielfältige Mieterschaft in den Ersatzneubauten gefördert. Mit den verschiedenen öffentlichen und halböffentlichen Aufenthalts- und Begegnungsräumen wird der Mieterschaft und dem Quartier ein angemessenes Angebot zum sozialen Austausch geboten.

Zu Frage 9 («Der Projektwettbewerb ist im Frühling 2020 abgeschlossen werden. Es ist anzunehmen, dass sich die Realisierung des Bauprojekts verzögert. Bitte um Angabe zum Zeitplan.»):

Der Zeitplan sieht wie folgt aus: Bis Ende 2020 soll ein bereinigter Kostenvoranschlag erstellt werden. Die Baueingabe ist für März 2021 vorgesehen, mit einer Baubewilligung rechnet die Bauherrschaft bis Ende 2021. Eine Abbruchbewilligung für die «Lerchenhalde» soll Ende 2021 beantragt werden.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Beilage zu GR Nr. 2020/503

Oeffentliche Beurkundung

K A U F V E R T R A G

Die S t a d t Z ü r i c h

verkauft an die

Baugenossenschaft T u r i c u m,
mit Sitz an der Freiestrasse 221, 8032 Zürich,

was folgt:

Im Grundbuchkreis Schwamendingen, Stadtquartier
Affoltern:

Aus Grundbuch^{reg.}blatt 1377
Gemäss Mutation Nr. 776
Von Kat.-Nr. 4124

Sub Kat.-Nr. 4200

Plan 12/3

3'230,1 m² (zweiunddreissig Aren dreissig 1/10
Quadratmeter) Wiesen in der Lerchenhalde.

NR 709

Anmerkungen:

1. Durch dieses Grundstück fliesst ein öffentliches Gewässer, dessen Flächeninhalt (6,4 m²) in der Angabe der Grundstückfläche inbegriffen ist.

12.1.1968

Hauptbeleg 28

2. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu Gunsten der Stadt Zürich:

Betreffend nicht weitere Ueberbauung eines Landstreifens von mindestens 5 m Breite (Vorgartengebiet) längs des Fussweges zwischen Bergacker und Hagenbrünneli.

30.8.1957

Bd. 38/254

Notiz zum Grundbuch^{reg.}:

Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betreffend Mangel eines rechtskräftigen Quartierplanes und Verlängerung der Strasse Bergacker gemäss Bd. 37/226 wird durch die mit Bausektionsbeschluss 51/1972 bewilligte Ueberbauung Lerchenhalde 20 hinfällig und ist bei der Eigentumsübertragung zu löschen.

Vormerkungen:

1. Vorläufige Eintragung, Bauhandwerkerpfandrecht für Fr. 278'563.35 nebst 5 % Zins ab 15. November 1969, zu Gunsten der Firma [REDACTED]

Dat. 20.11.1969

Hauptbeleg 185

u

ML 729

2. Vorläufige Eintragung, Bauhandwerker-
pfandrecht für Fr. 58'202.20 nebst
5 % Zins ab 1. Januar 1970, zu Gun-
sten der Firma [REDACTED]
[REDACTED]

Dat. 5.12.1969 Hauptbeleg 200

3. Vorläufige Eintragung, Bauhandwerker-
pfandrecht für Fr. 55'839.60 nebst
5 % Zins seit 12. November 1969, zu
Gunsten der Firma [REDACTED]
[REDACTED]

Dat. 21.1.1970 Hauptbeleg 14

Notiz zum Grundbuch^{reg.}

Diese 3 Vormerkungen werden formell auf
die ganze Kat.-Nr. 4200 ausgedehnt.

Anderseits übernimmt die Stadt Zürich
für die in Zf. 1 - 3 genannten For-
derungen mit Zins die volle Schuld-
pflicht. Sie hat die hängigen Prozesse
auf eigene Rechnung und Gefahr weiter
zu führen und auf ihre Kosten für die
Löschung der Vormerkungen besorgt zu
sein. Der Baugenossenschaft Turicum
dürfen aus diesen Bauhandwerkerpfand-
rechten und der Löschung keinerlei
Kosten entstehen.

Pr

MS

7-8

Der K a u f p r e i s beträgt Fr. 277'000.--
(Franken zweihundertsiebenundsiebzigtausend).

Dieser Betrag ist unmittelbar nach Bezug des Wohnhochhauses Lerchenhalde 20 bar und ohne Zins an die Stadt Zürich zu bezahlen. Die Stadt Zürich verzichtet auf Sicherstellung.

Weitere Bestimmungen:

1. Der Antritt des Kaufgegenstandes findet mit der Eigentumsübertragung statt. Sollte die Eigentumsübertragung aus irgend einem Grunde nach erfolgter Genehmigung dieses Vertrages durch den Stadtrat noch nicht stattfinden, ist die Baugenossenschaft Turicum berechtigt, trotzdem mit dem Bau zu beginnen. Vorbehalten bleibt die Freigabe durch die Baupolizei.
2. Gewährleistung ist wegbedungen.
3. In Bezug auf die über den Kaufgegenstand bestehenden Pachtverhältnisse wird folgendes festgestellt:
 - a) Die Verträge mit [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
sind seitens der Stadt auf den 30. April 1972 gekündigt. Es ist der Baugenossenschaft Turicum frei gestellt, mit den beiden Pächtern besondere Abmachungen zu treffen.

168 749

b) Die nachgenannten Pachtverträge werden von der Baugenossenschaft Turicum übernommen:

1. Mit [REDACTED]
[REDACTED] über ca. 660 m² Gartenland,
mit einem jährlichen Zins von Fr. 60.--.

2. Mit [REDACTED]
über ca. 315 m² Gartenland, mit einem
jährlichen Zins von Fr. 30.--.

4. Zur Verwirklichung des auf Kat.-Nr. 4200 vorgesehenen Wohnhochhauses Lerchenhalde 20 ist gemäss Beschluss Nr. 51/72 der Bausektion II die Uebertragung der baulichen Ausnützung vom Schulhausgrundstück Kat.-Nr. 4122 an 3025 m² notwendig. Die Stadt hat sich bereit erklärt, die bauliche Ausnützung im erforderlichen Ausmass abzutreten. Die Baugenossenschaft Turicum hat dafür eine Entschädigung von Fr. 193'000.-- (Franken einhundertdreißigtausend) zu entrichten. Dieser Betrag ist unmittelbar nach Bezug der zu erstellenden Wohnungen bar und ohne Zins an die Stadt zu bezahlen.

5. In Bezug auf die Vermietung von 23 Alterswohnungen gelten gegenüber der Stadt folgende Bedingungen:

24. 77

- a) Diese Wohnungen dürfen nur an Personen im Alter von über 60 Jahren abgegeben werden, die Stadtbürger oder seit mindestens 5 Jahren in der Stadt niedergelassen und nicht Bezüger der Altersbeihilfe sind. Ausländer müssen überdies die fremdenpolizeiliche Niederlassungsbewilligung besitzen.
- b) Diese Wohnungen dürfen nur an Einzelpersonen mit einem jährlichen Rein-Einkommen bis Fr. 20'000.-- und nur an Ehepaare mit einem jährlichen Rein-Einkommen bis Fr. 24'000.-- abgegeben werden; das Fr. 100'000.-- übersteigende Reinvermögen ist mit einem Zwanzigstel als Einkommen anzurechnen. Steigen die Lebenskosten wesentlich oder setzt der Kanton für die von ihm unterstützten Wohnungen die Höchstgrenzen hinauf, so kann der Stadtrat die vorstehenden Ansätze entsprechend erhöhen.
- c) Zwei- und Zweieinhalb-Zimmerwohnungen dürfen nur an mindestens zwei Personen abgegeben werden.
- d) Diese Wohnungen sollen in der Regel nur an Bewerber vermietet werden, welche in der Stadt Zürich eine Wohnung frei machen, die mindestens ein Zimmer mehr besitzt. Der Finanzvorstand ist ermächtigt, in begründeten Fällen Ausnahmen von dieser Bestimmung zu gewähren.

MS. 727

- e) Die in a - d aufgeführten Verpflichtungen haben bei Neuvermietung der 23 Alterswohnungen dauernd Gültigkeit. Bei Missachtung dieser Verpflichtungen und nach erfolgloser Mahnung zur Auflösung des vertragswidrigen Mietverhältnisses ist die Stadt berechtigt eine Konventionalstrafe von Fr. 80'000.-- einzufordern. Sind jedoch die Bezugsbedingungen erst im Laufe des Mietverhältnisses nicht mehr erfüllt, werden seitens der Stadt keine Sanktionen ergriffen.

In Bezug auf die übrigen Wohnungen bestehen keine Auflagen, weil sie im Rahmen des freitragenden Wohnungsbaues erstellt werden.

6. Die Erwerberin hat davon Kenntnis, dass für das Stadtquartier Affoltern - Zürich 11 - das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist. Die Urkundsperson hat die Käuferin auf die Möglichkeit des Bestehens nicht eingetragener dinglicher Rechte und Lasten hingewiesen (Art. 48 Schlusstitel zum Z.G.B.).
7. Die Beurkundungs- und Handänderungskosten werden von den Parteien je zur Hälfte übernommen. Die Baugenossenschaft Turicum hat überdies die Hälfte der Handänderungssteuer bezüglich dem Kaufsgegenstand zu entrichten.

MS. 77

8. Die Stadt Zürich ist laut Vollmacht des
Finanzvorstandes vertreten durch [REDACTED]

9. Die Baugenossenschaft Turicum ist vertreten
durch [REDACTED]

10. Für die Stadt Zürich bleibt die Genehmigung
dieses Vertrages durch den Stadtrat vorbe-
halten.

8050 Zürich, den 26. Mai 1972

Für die Verkäuferin:

Für die Stadt Zürich
Mit Vollmacht des
Finanzvorstandes:

[REDACTED]

Die Käuferin:

Baugenossenschaft T u r i c u m

[REDACTED]

[REDACTED]