

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

22.12.2004

Weisung 304

2415.

Abgabe des Restaurants Zum alten Löwen, Universitätstrasse 111, im Baurecht

Zweck der Vorlage

1989 genehmigte der Gemeinderat einen Baurechtsvertrag mit der Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich (WSGZ) sowie einen Gestaltungsplan für die Erstellung einer Wohnüberbauung mit Läden und einem neuen Quartierrestaurant am Rigiplatz. Als die Baubewilligung für das wegen Rekursen überarbeitete Projekt 1995 schliesslich vorlag, musste die WSGZ angesichts der veränderten Wirtschaftslage auf die Realisierung verzichten und ein kostengünstigeres Projekt entwickeln.

Am 10. Juli 2002 wies der Gemeinderat die Weisung für den angepassten Baurechtsvertrag mit der WSGZ zurück und verlangte die Erhaltung des auf dem Areal befindlichen Restaurants Zum alten Löwen und dessen separate Abgabe im Baurecht. Die Neuüberbauung solle auf dem restlichen Land realisiert werden. Eine Erhaltung des Restaurants verlangte auch Gallus Cadonau mit seiner am 5. Juni 2001 eingereichten Einzelinitiative.

Nachdem sich die Ausschreibung der Liegenschaft im Baurecht als nicht erfolgreich erwiesen hatte, da die vom Gemeinderat genannten Rahmenbedingungen nicht eingehalten werden konnten, beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Ablehnung der Einzelinitiative. Der Gemeinderat wies die Vorlage jedoch am 10. März 2004 mit dem Auftrag an den Stadtrat zurück, das Restaurant mit gelockerten Bedingungen erneut im Baurecht auszuschreiben.

Mit vorliegender Weisung wird ein entsprechender Baurechtsvertrag zur Genehmigung vorgelegt. Gleichzeitig wird beantragt, die materiell weitgehend erfüllte Einzelinitiative aus formellen Gründen abzulehnen bzw. nicht definitiv zu unterstützen.

Durch die Abgabe des Restaurants Zum alten Löwen reduziert sich die Fläche für die geplante Überbauung mit Wohnungen und Läden. Mit der WSGZ konnte ein neuer Baurechtsvertrag abgeschlossen werden, der mittels separater Weisung zur Genehmigung vorgelegt wird.

Ausgangslage

Im Hinblick auf eine Neugestaltung des Rigiplatzes erwarb die Stadt zwischen 1965 bis 1981 verschiedene Liegenschaften talseits der Universität-/Winterthurerstrasse. Nach verschiedenen Grenzkorrekturen verfügt die Stadt heute über zwei Grundstücke:

- *Areal Nord*: 1049 m² Bauland an der Winterthurerstrasse/am Ottikerweg. Das Grundstück ist der Wohnzone W 4, WAP 50 Prozent, zugeteilt.
- *Areal Süd*: Universitätstrasse 111 bis 117 mit 1690 m² Grundstücksfläche. Die sanierungsbedürftigen Gebäude enthalten nebst dem Restaurant „Zum Alten Löwen“ mit Wirtschaftsgarten ein Ladenlokal, fünf kleinräumige Wohnungen (zwei 2- und drei 3-Zimmer-Wohnungen), Lagerräume und drei Garagen.

Mit Ausnahme von rund einem Drittel des Wirtschaftsgartens, der der Freihaltezone zugeteilt ist, liegt das Areal in der Wohnzone W 4 (vorgeschriebener Wohnanteil 50 Prozent).

Massgebend für die bauliche Nutzung ist der vom Gemeinderat am 5. Juli 1989 beschlossene Gestaltungsplan sowie dessen Abänderung vom 22. September 1999. Dieser sieht im Wesentlichen maximal fünf Voll- und Dachgeschosse, Wohnanteile von 60 Prozent (Areal Nord) bzw. 50 Prozent (Areal Süd) sowie die zwingende Einrichtung eines Quartierrestaurants mit Gartenwirtschaft auf dem Areal Süd vor.

Erster Baurechtsvertrag mit der WSGZ

1983 führte die Stadt über ihre beiden Grundstücke einen Projektwettbewerb für eine Zentrumsüberbauung am Rigiplatz durch. Das 1816 erstellte Gebäude mit dem Restaurant Zum alten Löwen und die benachbarten Biedermeierhäuser Universitätstrasse 111 bis 117 hätten dabei der geplanten Überbauung weichen müssen.

Das Projekt sah 20 Wohnungen, Ladengeschäfte und ein Restaurant vor. Für die Realisierung war die Wohn- und Siedlungs-Genossenschaft Zürich (WSGZ) vorgesehen. Diese unterzeichnete am 18. Dezember 1986 den Baurechtsvertrag. Anschliessend mussten zunächst die unterschiedlichen Auffassungen über die Verkehrsführung bzw. Baulinienziehung zwischen Stadt und Kanton bereinigt werden. Ausserdem war für die differenzierte Gestaltung des Strassenraumes mit Arkaden und Durchgängen sowie zur Lösung von Gebäude- und Grenzabstandsproblemen gegenüber einer Nachbarliegenschaft die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans erforderlich.

Am 5. Juli 1989 genehmigte der Gemeinderat den Gestaltungsplan und den Baurechtsvertrag mit der WSGZ. Die Baubewilligung wurde 1992 erteilt. Das Projekt war jedoch lange Zeit wegen Rekursen gegen die Erschliessung und einer dadurch bedingten Projektänderung blockiert. 1995 wurde das abgeänderte Projekt baurechtlich bewilligt.

Zurückweisung des angepassten Baurechtsvertrags

Wegen der inzwischen veränderten Wirtschaftslage musste die WSGZ schliesslich auf die Ausführung des Bauvorhabens verzichten. Da sich das Projekt nicht im nötigen Umfang vereinfachen liess, wurden 1997 sechs Architekturbüros zu einem Studienauftrag eingeladen, um Vorschläge für eine städtebaulich gute und wirtschaftlich tragbare Neuüberbauung zu erarbeiten. Als siegreich ging der Vorschlag des Architekturbüros Fickert und Knapkiewicz hervor. Das Projekt enthielt nebst zwanzig Wohnungen, Läden und Gewerberäumen auch wieder ein Quartierrestaurant mit Gartenwirtschaft. Auf die ursprünglich geplante Erstellung eines Saales für die Quartierbevölkerung wurde in diesem Zusammenhang verzichtet.

Der Baurechtsvertrag bedurfte einer entsprechenden Anpassung bzw. erneuten Genehmigung durch den Gemeinderat. Die mit Weisung 2001/405 vorgelegte Vertragsanpassung sah wiederum eine Baurechtsdauer von 62 Jahren vor. Der Baurechtszins betrug - vorbehältlich der Bauabrechnung – Fr. 80 000.-- jährlich.

Am 10. Juli 2002 wies der Gemeinderat die Weisung jedoch an den Stadtrat zurück und verlangte, die Abgabe des Restaurants im Baurecht vorzusehen:

1. Das schutzwürdige Restaurant Zum alten Löwen ist als historischer Bauzeuge von Alt-Oberstrass zu erhalten.
2. Auf den restlichen Grundstücken (d. h. auf dem Areal Süd mit der bestehenden Baulücke und den nördlich gelegenen "Calderoni-Häusern" sowie auf dem Areal Nord an der Winterthurerstrasse/am Ottikerweg) soll wiederum im Baurecht ein grösseres städtebaulich überzeugendes Neubauprojekt im Minergie-Standard realisiert werden können, das sich kostendeckend bewirtschaften lässt.
3. Innerhalb eines Jahres nach der Ausschreibung durch die Liegenschaftenverwaltung ist ein Baurechtsnehmer zu finden, welcher das Restaurant „Alter Löwe“ unter Genehmigung denkmalpflegerischer Auflagen betreffend die bauliche Sanierung übernimmt, wobei der Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Übernahme des "Alten Löwen" durch einen Baurechtsnehmer Kosten von maximal Fr. 900 000.-- (exklusive einer allfälligen Beteiligung an den bisherigen Planungskosten sowie an den Mehrkosten der Projektüberarbeitung bzw. Neuprojektierung) entstehen. Im Quartierinteresse soll der sanierte „Alte Löwe“ als Quartierrestaurant unter Einbezug des „Löwengartens“ betrieben werden.

4. Die Sanierung des Gebäudes „Zum Alten Löwen“ durch den Baurechtsnehmer hat nach Möglichkeit in energetisch optimaler Weise unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Aspekte bei minimalen Mehrkosten zu erfolgen.
5. Bei der Erarbeitung des neuen Projekts ist im Interesse einer raschen Realisierung mit Hilfe von geeigneten Kommunikationsmassnahmen auf eine Abstützung in der Quartierbevölkerung zu achten.

Damit blieb der vom Gemeinderat am 5. Juli 1989 genehmigte ursprüngliche Baurechtsvertrag einstweilen weiterhin gültig.

Denkmalschutz

Das Restaurant Zum Alten Löwen an der Universitätstrasse 111 wurde 1816 als Wohnhaus erstellt. Es beherbergte ab 1833 den Gemeindesaal der Gemeinde Oberstrass und wird seit 1842 als Wirtschaft betrieben. Das Gebäude ist durch seine Präsenz ein für die jetzige Identität des Ortes wichtiger Bau und erfüllt die Kriterien zur Aufnahme ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte.

Trotzdem hat sich der Stadtrat stets für den Abbruch und eine neue städtebauliche Prägung des Rigiplatzes ausgesprochen. Die Lage des Restaurants Zum alten Löwen ist auf eine frühere, viel schmalere Strassenführung ausgerichtet. Durch die Verbreiterung der heutigen Universitätstrasse hat das Haus sein strassenseitiges Vorgelände vollständig verloren. Es steht mit der Fassade direkt an der Strassenkante, so dass das Trottoir durch den Baukörper hindurchgeführt werden musste.

Um die unwirtliche Situation für die zu Fuss Gehenden zu eliminieren und vor allem, um eine entscheidende Verbesserung der städtebaulichen Situation herbeizuführen, soll das Erdgeschoss auf der ganzen Länge des städtischen Areals durch neue Nutzungen aktiviert werden. Das Überbauungsprojekt der WSGZ sieht deshalb in diesem Bereich eine Arkade mit Ladengeschäften vor.

Einzelinitiative, erste Ausschreibung des Restaurants im Baurecht

Am 5. Juni 2001 reichte Gallus Cadonau, Zürich, beim Gemeinderat von Zürich eine Einzelinitiative GR Nr. 2001/298 mit folgendem Begehren ein:

Dem Gemeinderat ist ein Kredit für die Erhaltung des historischen Gebäudes „Alter Löwen“ mit bestmöglicher Sanierung im Sinne eines Minergiebaus, für die Erhaltung des Baumgartens vor dem Restaurant Löwen und für eine nachhaltige Gestaltung des Rigiplatzes im Sinne des Projektes Oeschger zu unterbreiten. Das Projekt soll im Interesse der Einwohner/innen für angemessene Lärmschutzmassnahmen sorgen und verzichtet aus Kinderfreundlichkeit auf grössere Mauern.

Der Gemeinderat nahm an seiner Sitzung vom 13. Juni 2001 Kenntnis vom Eingang der Einzelinitiative und ersuchte den Stadtrat um Erstattung eines Kurzberichts. Dieser hielt fest, dass die Einzelinitiative formell zulässig sei und dem fakultativen Referendum unterliege. In der Gemeinderatssitzung vom 22. August 2001 stimmten 60 Ratsmitglieder für eine materielle Prüfung, worauf die Einzelinitiative dem Stadtrat zum Bericht und Antrag im Sinne von Art. 109 Abs. 5 GeschO GR überwiesen wurde.

Da der Gemeinderat am 10. Juli 2002 im Zusammenhang mit der Rückweisung der Baurechtsweisung 2001/405 parallel die Abgabe des Restaurants im Baurecht innerhalb des erwähnten Kostenrahmens verlangte, erstreckte er damit faktisch die Frist zur Erfüllung der Einzelinitiative.

Nach altem kantonalem Initiativrecht unterlagen Beschlüsse über Annahme oder Ablehnung einer Einzelinitiative im Bereich des fakultativen Referendums dem Referendum. Nach neuem Recht (Gesetz über die politischen Rechte), welches ab 1. Januar 2005 in Kraft steht, unterliegen Einzelinitiativen im Bereich des fakultativen Referendums der definitiven Unterstützung. Verweigert der Gemeinderat einer allgemein anregenden Einzelinitiative die definitive Unterstützung, so findet keine Volksabstimmung statt. Die Initiative wird als erledigt abgeschrieben, ohne dass gegen diesen ablehnenden Entscheid das Referendum ergriffen werden könnte.

Gewährt der Gemeinderat einer allgemein anregenden Initiative im Bereich des fakultativen Referendums die definitive Unterstützung, so verpflichtet er sich gleichzeitig, eine entsprechende Vorlage ausarbeiten zu lassen. Es steht dem Gemeinderat auch nach neuem Recht frei, als Gegenvorschlag die Abgabe des Areals im Baurecht für eine Wohnüberbauung mit Restaurant zu beschliessen und gleichzeitig der Einzelinitiative die definitive Unterstützung zu verweigern.

In der gleichen Sitzung vom 10. Juli 2002 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgendes Postulat von Hans-Ulrich Meier (FDP):

Ich bitte den Stadtrat zu prüfen, ob vor einer Neuprojektierung der Überbauung Calderoni-Häuser/Alter Löwen in Zürich Oberstrass ein runder Tisch zur Diskussion möglicher Projektvarianten eingeführt werden kann. Damit wäre eine breitere Abstützung in der Bevölkerung gewährleistet.

Im November 2002 nahm der „runde Tisch“, zusammengesetzt aus im Quartier ansässigen Gemeinderatsmitgliedern, Quartierverein, Gewerbeverein, Stadtzürcher Heimatschutz, dem Verfasser der Einzelinitiative (gleichzeitig Vertreter des Komitees Neue Chance Alter Löwen) sowie der Verwaltung seine Arbeit auf.

Die Ausschreibung des Baurechts erfolgte nach Aufbereitung der massgeblichen Unterlagen im Januar 2003, worauf die vom Gemeinderat gesetzte Frist von einem Jahr für die Vorlage eines Baurechtsvertrags zu laufen begann. Die Erledigungsfrist für die Einzelinitiative dauert zwingend längstens zwei Jahre, d. h. bis 5. Juni 2003, so dass sich eine Fristüberschreitung ergab. Da der Einzelinitiant auch Teilnehmer des runden Tisches war, kann davon ausgegangen werden, dass er mit den durch die Prüfung der verschiedenen Alternativen entstandenen Verzögerungen einverstanden ist.

Gestützt auf den erwähnten Beschluss des Gemeinderates vom 10. Juli 2002 hat die Liegenschaftenverwaltung die Abgabe des Restaurants im Baurecht zu folgenden Bedingungen ausgeschrieben:

Baurechtsdauer	60 Jahre
Antritt	Nach rechtskräftiger Baubewilligung
Gebäudeentschädigung	Unentgeltlich
Baurechtszins	Zu offerieren, Anpassung alle 5 Jahre (50 Prozent Teuerung, Durchschnittszinssatz ZKB für 1. Hypotheken in den vorausgegangenen 5 Jahren)
Heimfallentschädigung	50 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts
Renovation	Innert 12 Monaten nach Antritt unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Auflagen
Betriebsverpflichtung	Quartierrestaurant mit Gartenwirtschaft
Konventionalstrafe	Fr. 100 000.-- bei Nicht- oder nicht richtiger Vertragserfüllung

Es wurden 59 Dokumentationen an Interessierte versandt. Schliesslich gingen aber lediglich zwei konkrete Angebote ein:

	Offerierter Baurechtszins Fr. jährlich		Geschätzte Sanierungskosten etwa Fr.
	1. Offerte	2. Offerte	
1.	*- 72 000.--	**1 000.--	3,2 Mio.
2.	5 000.--	5 000.--	2,0 Mio.

* Negativer Baurechtszins (dem Baurechtsnehmer jährlich von der Stadt abzugelten)

** Voraussetzung: Heimfall zum vollen Verkehrswert, mindestens aber 2 Mio. Franken.

Bei einer Baurechtseinräumung hätte sich folgende finanzielle Einbusse für die Stadt ergeben:

Abschreibung Buchwert	Fr. 750 000
Kapitalisierte Mindereinnahmen gegenüber Baurechtsvertrag mit WSGZ (Fr. 20 000.--/5 Prozent)	<u>400 000</u>
Finanzielle Einbusse Stadt	1 150 000

Hinzu kommen im Falle der Erhaltung des Restaurants Zum alten Löwen von der Stadt zu tragende Kosten von rund Fr. 100 000.-- für die Anpassung des Wohnbauprojekts der WSGZ.

Beide Offerten erfüllten somit die vom Gemeinderat gesetzten finanziellen Rahmenbedingungen nicht. Einer der Baurechtsinteressenten gab indessen zu erkennen, dass eine höhere Offerte denkbar sei, wenn die Baurechtsbedingungen eine Lockerung erführen.

Teilerfüllung der Einzelinitiative

Die Einzelinitiative verlangt nebst der Erhaltung des Restaurants Zum alten Löwen eine nachhaltige Gestaltung des Rigiplatzes im Sinne des Projektes Oeschger. Am 6. Februar 2002 bewilligte der Gemeinderat einen Objektkredit von Fr. 3 200 000.-- für die Neugestaltung des Rigiplatzes. Gleichzeitig schrieb er die Motion GR Nr. 1999/426 der Spezialkommission Hochbaudepartement/Stadtentwicklung vom 14. September 1999 betreffend Rigiplatz, Neugestaltung, als erfüllt ab. Das Projekt wurde von Architekt Heinz P. Oeschger ausgearbeitet und ist inzwischen ausgeführt.

Einzelinitiative, erster Ablehnungsantrag

Der noch unerfüllte Teil der Einzelinitiative verlangt einen Kredit für

- „die Erhaltung des historischen Gebäudes ‚Alter Löwen‘ mit bestmöglicher Sanierung im Sinne eines Minergiebaus“
- „die Erhaltung des Baumgartens vor dem Restaurant Löwen“

Mit Weisung 2003/172 erstattete der Stadtrat dem Gemeinderat Bericht über das negative Ergebnis der Ausschreibung des Restaurants Zum alten Löwen im Baurecht, welches die Bedingungen des Gemeinderates nicht erfüllte. Gleichzeitig beantragte er die Ablehnung der Einzelinitiative und das Land wie ursprünglich vorgesehen der WSGZ im Baurecht abzugeben. Diese verpflichtete sich, im Rahmen der Gesamtüberbauung am gleichen Ort ein Restaurant zu erstellen, wobei der beliebte Wirtschaftsgarten erhalten bleibe.

Ausserdem wies der Stadtrat darauf hin, dass eine Gebäudesanierung mit hohen Kosten verbunden wäre, was sich nicht nur in der geringen Zahl der Baurechtsanfragen, sondern auch in den angebotenen symbolischen Baurechtszinsen niedergeschlagen habe. Gemäss einer vom Amt für Hochbauten veranlassten Studie vom 17. Oktober 2003 werden die Kosten für eine nachhaltige Sanierung des Restaurantgebäudes auf etwa 3,5 Mio. Franken geschätzt. Dies entspricht einem Kubikmeterpreis für das Gebäude (SIA BKP 2) von Fr. 950.--/m³ bzw. einem solchen von Fr. 1215.--/m³ unter Einrechnung der technischen Betriebseinrichtung (BKP 3). Die Liegenschaftenverwaltung rechnete mit einem unwirtschaftlichen Betrieb.

Eine Erhaltung des Restaurants Zum alten Löwen als historischem Bauzeugen hätte nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu erfolgen. Die Einzelinitiative verlangt indessen eine bestmögliche Sanierung im Sinne eines Minergiebaus, was teilweise im Widerspruch zur Forderung steht, das Gebäude als historischen Bauzeugen zu erhalten.

Zweite Ausschreibung des Restaurants im Baurecht

Der Gemeinderat behandelte den stadträtlichen Antrag auf Ablehnung der Einzelinitiative (Weisung 2003/172) am 10. März 2004. Dabei beantragte Dr. Georg Schmid (CVP) Rückweisung der Vorlage an den Stadtrat. Der Rat stimmt dem Antrag mit 61 gegen 52 Stimmen zu und wies die Weisung mit folgendem Auftrag zurück:

Ausarbeitung einer Weisung, welche die Erhaltung des Alten Löwen und dessen Sanierung im Sinne der Einzelinitiative Cadonau vorsieht, wobei die Abgabe im Baurecht vorzusehen ist. Die Baurechtsausschreibung soll sich auf die Erkenntnisse, die sich aus den Verhandlungen mit dem Baurechtsinteressenten ergeben haben, stützen. Der Auftrag ist innert 6 Monaten zu erfüllen (Art. 34 Abs. 2 GeschO GR).

Die Liegenschaftenverwaltung schrieb das Restaurant Zum alten Löwen im März 2004 erneut im Baurecht aus. Gestützt auf die Gespräche mit den Interessenten bei der ersten Ausschreibung wurde die Gebäudeentschädigung beim späteren Heimfall des Baurechts attraktiver angesetzt und von 50 Prozent auf 90 Prozent des Verkehrswerts erhöht.

Es gingen drei Offerten ein, wobei sich zwei Interessenten nach näherer Prüfung wieder zurückzogen. Bei den Verfassern der verbliebenen Offerte handelt es sich um

- Urs Räbsamen, Zürich
- Martin Glarner, Mönchaltorf

Urs Räbsamen ist Inhaber des Ingenieurbüros Zobrist + Räbsamen AG in Zürich und verfügt über Erfahrung bei der Renovation von schützenswerter Gebäudesubstanz. Als Referenzobjekte werden u. a. das Restaurant Hecht in Dübendorf und das Mehrfamilienhaus Albisriederstrasse 375/377 im Quartier Albisrieden genannt.

Die Interessenten sind bereit, das Restaurant umfassend zu renovieren und als Quartierrestaurant betreiben zu lassen. Das im Einvernehmen mit der Denkmalpflege entwickelte Sanierungsprojekt sieht folgendes Raumprogramm vor:

2. UG	Keller, Lager, Technik
1. UG	Küche mit Speiselift, WC-Anlagen, Büro, Personalgarderobe, Lager, Waschküche
EG	Gaststube (etwa 60 Plätze) und kleiner Saal (16 Plätze)
1. OG	2- und 3-Zimmer-Wohnung
1./2. DG	3- und 4-Zimmer-Maisonettewohnung

Die baulichen Eingriffe im Innern sind zurückhaltend. Im Dachgeschoss werden verschiedene kleine Dachfenster angebracht. Die Westfassade an der Culmannstrasse erhält zusätzliche Fenster und einen symmetrischen Dachaufbau zu jenem auf der gegenüberliegenden Ostfassade.

Es sind u. a. folgende energetische Massnahmen geplant:

- Neue Fenster, Innenisolation im Wohnbereich und Isolation der Dachhaut
- Kontrollierte Raumlüftung im ganzen Gebäude
- Wärmerückgewinnung aus der kontrollierten Lüftung sowie aus den Restaurantkühlanlagen
- Wärmekraftkopplungsanlage für Wärme- und Stromerzeugung im Winter
- Induktionskochherd im Restaurant, alle Geräte mit tiefen Energieverbrauchswerten
- Stromsparbeleuchtung in allgemeinen Räumen und im Restaurant

Die Vertragsnehmer haben das Baugesuch auf eigenes Risiko bereits eingereicht.

Der Baurechtsvertrag mit der WSGZ für die Überbauung der restlichen Fläche wird dem Gemeinderat mit separater Weisung zur Genehmigung unterbreitet.

Baurechtsvertrag

Der am 26. Oktober 2004 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der einfachen Gesellschaft Urs Räbsamen und Martin Glarner im Sinne der Art. 675 und 779ff. ZGB ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht

während 61 Jahren ab Grundbucheintragung für ein Gastronomie-, Wohn- und Bürogebäude an folgendem Grundstück ein:

Etwa 1690 m² (Teile von Kat.-Nrn. 4222, 4297, 4225 und 4226) mit Gebäuden Universitätstrasse 111 bis 117. Materiell mit dem Baurecht belastet ist nur die Restaurantliegenschaft Universitätstrasse 111 mit einer Fläche von etwa 785 m².

- Der Landwert beträgt pauschal Fr. 375 000.--. Bei einem für die ersten fünf Jahre gültigen Zinssatz von 4 Prozent (Durchschnittszinsfuss der Zürcher Kantonalbank für erste Hypotheken auf Wohnliegenschaften in den letzten fünf Jahren) beträgt der jährliche Baurechtszins somit Fr. 15 000.--. Die Zinspflicht beginnt 9 Monate nach erfolgtem Vertragsvollzug.

Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Basislandwertes zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des Durchschnittszinsfusses der ZKB für 1. Althypotheken auf Wohnliegenschaften in den jeweils vorausgegangenen 5 Jahren).

- Die Heimfallsentschädigung beträgt 90 Prozent des dannzumaligen Verkehrswertes und berechnet sich wie folgt:

50 Prozent Realwert (Zeitwert des Gebäudes ohne Restaurant-spezifische Einrichtungen)

50 Prozent Ertragswert (nachhaltiger Mietertrag ohne Restaurant plus das eineinhalbfache dieses Betrags als theoretischer Mietertrag für das Restaurant)

- Das Gebäude Nr. 27 (Restaurant Zum alten Löwen) geht entschädigungslos ins Eigentum der Baurechtsberechtigten über.
- Jede Gewährleistung für Rechts- und Sachmängel des Baurechtsobjektes wird wegbedungen. Insbesondere übernimmt die Stadt keine Garantien für den baulichen Zustand des Gebäudes und schliesst jegliche Haftung für allfällige Mängel des Baurechtsobjektes aus.
- Das Baurechtsobjekt ist weder im kantonalen Verdachtsflächen-Kataster noch im definitiven Altlastenkataster als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort enthalten. Die Kosten aus einer allfälligen Altlastensanierung oder Abfallentsorgung hätten die Baurechtsberechtigten zu tragen.
- Die bestehenden zwei Mietverhältnisse über das Restaurant Zum alten Löwen (befristet bis 30. September 2005) und über drei Aussenparkplätze (Kündigungsmöglichkeit dreimonatig auf Quartalsende) gehen, mit Zinsgenuss ab Antrittstag, an die Baurechtsberechtigten über.
- Innert sechs Monaten nach der Vertragsunterzeichnung ist das Baugesuch einzureichen.
- Beachtung der städtischen Richtlinien gemäss der Dokumentation „Bauen und Ökologie“. Soweit denkmalpflegerisch und wirtschaftlich vertretbar, ist bei der Renovation der Minergiestandard zu realisieren.
- Die Baurechtsberechtigten verpflichten sich, mit der umfassenden Renovation des Gebäudes innerhalb von 12 Monaten nach dem Vertragsvollzug zu beginnen. Die Planung des Bauvorhabens hat im Einvernehmen mit der Stadt (Liegenschaftenverwaltung, Büro für Denkmalpflege, Amt für Hochbauten) zu erfolgen. Sollte die Renovationsverpflichtung verletzt werden, kann die Stadt den vorzeitigen Heimfall herbeiführen. Dabei ist der Stadt, nebst den entstandenen Notariatskosten, eine Konventionalstrafe von Fr. 100 000.-- zu leisten.
- Das Gebäude Vers.-Nr. 27, Universitätstrasse 111, gilt als Schutzobjekt im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. c PBG. Die Ausarbeitung des Umbau- und Renovationsprojektes sowie dessen Ausführung sind somit im Einvernehmen mit der städtischen Denkmalpflege vor-

zunehmen. Die Unterschutzstellung wird durch Eintragung einer Baubeschränkung zugunsten der Stadt beim Baurechtsgrundstück sichergestellt. Als geschützt gelten:

Aussen:

- Die Fassaden mit den Fenster- und Türöffnungen (exkl. der Erschliessungsbalkon an der Nordfassade und die vom Arkadeneinbau betroffenen Fassaden im Erdgeschoss gegen die Universitätstrasse hin, d. h. die beiden den Arkadengang begrenzenden Mauern); die Sandsteineinfassungen der Türen und Fenster, die Fensterläden mit ihren eisernen Halterungen (Fensterläden sind wieder anzubringen).
- Das Dach, die Dachaufbauten, die Dachuntersicht mit der Holzverschalung

Innen:

- Die Primärstruktur mit den tragenden Wänden, Stützen und Geschossdecken, das Treppenhaus in seiner Lage mit einer einläufigen Treppe vom 2. Untergeschoss bis ins Dachgeschoss
- 2. Untergeschoss: Die Stud mit Sattelholz und Unterzug neben der Treppe, die Balkendecke mit den Deckenbrettern, das Sandsteintürgewände mit der bogenartigen Bearbeitung im Bereich des östlichen Keller- raumes, die Bodenbeläge aus Ton- und Sandsteinplatten
- 1. Untergeschoss: Die Decken- und Wandtäfelungen in den nach Süden ausgerichteten, ehemals für Wohnzwecke genutzten Räumen
- Erdgeschoss: In der Gaststube im Süden die gusseiserne Stütze und die Decken- und Wandtäfelungen
- 2. Obergeschoss: Die Holzböden und die Decken- und Wandtäfelungen

Umgebung:

- Der Garten des Restaurants mit seiner Einfriedigung, dem Kiesbelag und den Bäumen in Übereinstimmung mit der 2003 realisierten Platzgestaltung gemäss Projekt Oeschger.

Das Schutzobjekt darf nicht abgebrochen und es darf weder durch Änderungen noch durch Unterhaltsarbeiten in seinem kunst- und kulturhistorischen Charakter beeinträchtigt werden.

Das Schutzobjekt ist ordnungsgemäss zu unterhalten. Die geschützten Teile sind im Original zu erhalten; wo ein Ersatz von geschützten Teilen, namentlich von Verschleisschichten an Böden und Wänden, unumgänglich ist, sind wiederum die Materialien gemäss Originalzustand zu verwenden (z. B. Fensterläden). Sind Materialien im Originalzustand nicht mehr mit zumutbarem Aufwand erhältlich, wird im Einvernehmen mit der Denkmalpflege bestmöglicher Ersatz verwendet.

Die Erstellung zusätzlicher ober- und unterirdischer Bauten am Schutzobjekt Universitätstrasse 111 sind ausgeschlossen.

- Der Öffentlichkeit wird durch die Arkade im Wirtschaftsgebäude und den Fussweg von der Universitätstrasse über die Rampe zum Rigiplatz ein Fusswegrecht eingeräumt.
- Das Restaurant ist als Quartierrestaurant zu führen. Die Einrichtung eines exklusiven Spezialitäten- oder eines Fast-Food-Betriebes ist nicht gestattet. In der wärmeren Jahreszeit ist der vor dem Restaurant gelegene Wirtschaftsgarten zu betreiben.
- Die Baurechtsberechtigten haben im Gebäude einen Saal zu erstellen, welcher den im Quartier Oberstrass ansässigen Vereinen und Institutionen auf Anfrage zu branchenüblichen Bedingungen mietweise zur Verfügung zu stellen ist.
- Die Trägerschaft der geplanten Nachbarüberbauung wird von der Stadt verpflichtet, den Baurechtsberechtigten auf deren Verlangen maximal zwei Parkplätze in der zu erstellenden Tiefgarage gegen eine Entschädigung von Fr. 38 000.-- pro Platz zur Verfügung zu stellen, gegen entsprechende Beteiligung an Unterhalt und Erneuerung.
- Vorkaufsrecht am Baurechtsgrundstück zugunsten der Stadt zu dem von dritter Seite angebotenen Preis, höchstens jedoch zu neunzig Prozent des dannzumaligen Verkehrswertes. Die Baurechtsberechtigten besitzen ein Vorkaufsrecht am Land zum Preise eines Dritten.
- Sicherstellung der städtischen Ansprüche aus dem Baurechtsvertrag durch eine Grundpfandverschreibung von Fr. 100 000.--.
- Erfüllen die Baurechtsberechtigten den Baurechtsvertrag nicht oder nicht richtig, kann die Stadt entweder eine Konventionalstrafe in der Höhe von Fr. 100 000.-- oder die Erfüllung des Vertrages fordern.

- Der Vertragsabschluss erfolgt unter folgenden Bedingungen: Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich, rechtskräftige Baubewilligung sowie Vorliegen der Vermessungsmutation für die Bildung des belasteten Grundstückes sowie die Ausscheidung der Baurechtsfläche.

Buchwert

Der Buchwert des mit dem Baurecht zu belastenden Landes beträgt Fr. 785 000.--. Der künftige Buchwert des Baurechts ergibt sich aufgrund der haushaltrechtlichen Bewertungsvorschriften durch die Kapitalisierung des jährlichen Baurechtzinses von Fr. 15 000.-- zu 5 Prozent und beträgt Fr. 300 000.--. Auf eine formelle Abschreibung des heutigen Buchwerts um Fr. 485 000.-- kann jedoch verzichtet werden, da sich unter Einbezug des restlichen Areals, das im Baurecht an die WSGZ abgegeben wird, folgendes Bild ergibt:

	Buchwert heute Fr.	Buchwert neu Fr.
Baurecht WSGZ	260 000	1 600 000
Baurecht Restaurant	<u>785 000</u>	<u>300 000</u>
	1 045 000	1 900 000

Einzelinitiative, zweiter Ablehnungsantrag

Mit der vorliegenden Baurechtseinräumung wird die Einzelinitiative von Gallus Cadonau vom 5. Juni 2001 betreffend Kredit für die Erhaltung des Restaurants Zum alten Löwen und die Gestaltung des Rigiplatzes materiell weitgehend erfüllt.

Da die Einzelinitiative aber streng genommen die Ausarbeitung einer Kreditvorlage für die Sanierung verlangt und der Minergiestandard bei der Instandstellung nach denkmalpflegerischen Grundsätzen nicht vollumfänglich gewährleistet werden kann, ist die Einzelinitiative formell abzulehnen (keine definitive Unterstützung).

Abschreibung eines Postulats

Der Gemeinderat überwies dem Stadtrat am 10. März 2004 folgendes Postulat GR Nr. 2004/59 von Marlène Butz und zwei Mitunterzeichnenden vom 4. Februar 2004:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie die Liegenschaft „Alter Löwen“ in Zürich Oberstrass im Baurecht abgegeben werden kann. Bei der Vergabe ist vertraglich festzulegen, dass der Baurechtsnehmer den Alten Löwen tatsächlich saniert und ihn als Quartierrestaurant weiterführt. Zu diesem Zweck ist ein angemessen tiefer Baurechtzins vorzusehen.

Begründung:

Wie der Stadtrat in der Weisung 172 (GR 2001/298) auf Seite 5 schreibt, ist das Gebäude „durch seine Präsenz ein für die jetzige Identität des Ortes zweifellos wichtiger Bau und erfüllt die Kriterien zur Aufnahme ins Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte“. Der Alte Löwen ist ein kulturhistorischer Zeuge von Oberstrass und wird nach wie vor rege als Quartierbeiz genutzt, wie ein vor kurzem durchgeführter Augenschein zeigte. Nach jahrelangem Hin- und Her liegt nun ein valables Angebot eines auf Sanierungen von historischen Gebäuden spezialisierten Investors vor, der das Gebäude im Sinne der Einzelinitiative GR 2001/298 sanieren und das Restaurant als Quartierrestaurant weiterführen möchte. Die EI lässt die Möglichkeit offen, dass die Renovation auch mittels einer Abgabe im Baurecht erfolgen kann, und der Initiant hat dies gegenüber der Liegenschaftsverwaltung (am 15. Januar 2004) schriftlich bestätigt. Da von privater Seite nun ein ernstzunehmendes Angebot vorliegt, ist es sinnvoll, das Baurecht nochmals auszuschreiben. Diese Lösung kommt die Stadt günstiger, als wenn sie das Gebäude selber sanieren müsste. Und dem Quartier bleibt eine beliebte Quartierbeiz und ein attraktiver Treffpunkt erhalten. Nicht zuletzt würde diese Lösung auch der WSGZ entgegenkommen, welche mit der Überbauung des restlichen Areals sofort beginnen könnte, und die es sogar bevorzugen würde, wenn sie kein Restaurant betreiben müsste.

Mit der Genehmigung des Baurechtsvertrages kann das Postulat als erfüllt abgeschrieben werden.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Vertrag vom 26. Oktober 2004 mit der einfachen Gesellschaft Urs Räbsamen und Martin Glarner über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts im Sinne der Art. 675 und 779ff. ZGB zulasten einer etwa 785 m² grossen Teilfläche der

noch zu bildenden Liegenschaft aus Teilen von Kat.-Nrn. 4222, 4225, 4226 und 4297 mit dem darauf befindlichen Restaurantgebäude Universitätstrasse 111, Quartier Oberstrass, mit einer dinglichen Dauer von 61 Jahren und einem jährlichen Baurechtszins von anfänglich Fr. 15 000.-- wird genehmigt.

2. Die Einzelinitiative von Gallus Cadonau vom 5. Juni 2001 betreffend Kredit für die Erhaltung des Restaurants Zum alten Löwen und die Gestaltung des Rigiplatzes wird - soweit diese nicht bereits erfüllt ist bzw. mit dem Antrag gemäss Ziff. 1 erfüllt wird - abgelehnt.
3. Das dem Stadtrat am 10. März 2004 überwiesene Postulat von Marlène Butz und 2 Mitunterzeichnenden vom 4. Februar 2004 betreffend Liegenschaft „Alter Löwen“, Abgabe im Baurecht, wird als erledigt abgeschlossen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident
Dr. Elmar Ledergerber
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy