

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 1. Juli 2020

Liegenschaften Stadt Zürich, Herdernstrasse 56, Quartier Aussersihl, Gewährung eines Baurechts für eine Wohnüberbauung für junge Erwachsene in Ausbildung, Objektkredit, Vermögensübertragung

1. Zweck der Vorlage

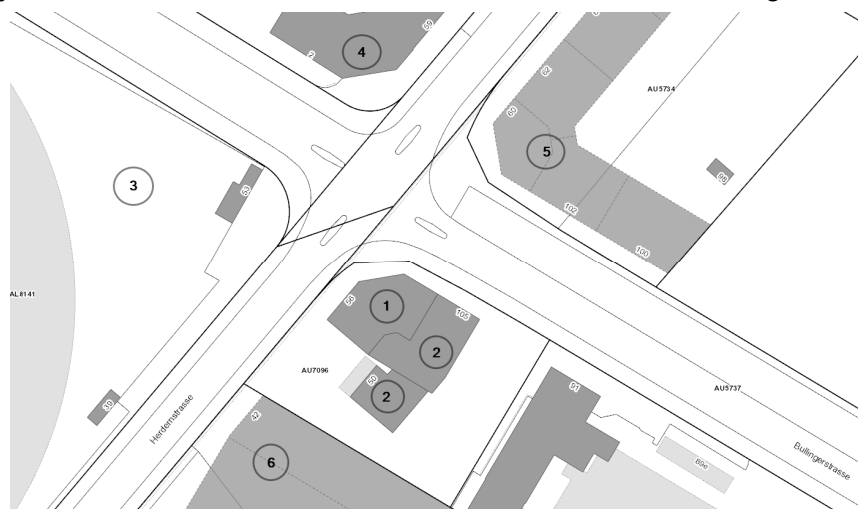
Mit einem durch den Gemeinderat zu gewährenden Baurecht soll der Stiftung Jugendwohnnetz Juwo (nachfolgend Stiftung genannt) ermöglicht werden, an der Herdernstrasse 56 im Quartier Aussersihl eine Überbauung mit rund 95 Zimmern für junge Erwachsene in Ausbildung zu erstellen.

Der anfängliche Baurechtszins basiert auf den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB Nr. 3251/1965, Richtlinien 65) und beträgt – unter Annahme eines provisorischen Landwerts von 1,726 Millionen Franken sowie eines massgebenden Zinssatzes von 1,75 Prozent – Fr. 30 205.– im Jahr. Mit der Baurechtsabgabe geht das im kommunalen Inventar der Denkmalpflege aufgeführte Eckhaus «Eber» gegen eine Gebäudeentschädigung von 1,61 Millionen Franken ins Eigentum der Stiftung über.

Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt «LENA» sieht den Umbau des Eckhauses «Eber» und den Neubau von zwei seitlichen Erweiterungsbauten durch die Baurechtsnehmerin vor.

2. Ausgangslage

Die Liegenschaft Herdernstrasse 56, Kat.-Nr. AU7096, misst 2068 m² und liegt in der Quartiererhaltungszone Q14a. Das Grundstück befindet sich an der Kreuzung der beiden wichtigen Verbindungsachsen Herdern- und Bullingerstrasse und umfasst das inventarisierte Eckhaus «Eber» sowie zwei provisorische Anbauten. Das Gebäude wurde im Jahr 1904 vom Architekten Friedrich Wehrli im Auftrag der Brauerei Hürlimann erbaut, um damit frühzeitig einen wirtschaftlich interessanten Standort zu besetzen. Die erwartete Entwicklung der Umgebung blieb jedoch aus. Bis heute steht das Eckhaus als Solitär an der genannten Strassenkreuzung.



- 1 Inventarisiertes Bestandesgebäude Herdernstrasse 56
- 2 Provisorische Anbauten Herdernstrasse 50 und Bullingerstrasse 105 (Rückbau durch Stiftung)
- 3 Stadion Letzigrund
- 4 Restaurant Schlachthof-Alpstübli, Schlachthofareal
- 5 Kommunale Wohnsiedlung Herdern (im Bau)
- 6 VBZ-Busgarage mit Werkhof ERZ (im Bau)

Die Stadt erwarb das zentral im Quartier gelegene Grundstück im Jahr 2006 als Landreserve zur Arrondierung ihres Grundeigentums und zur aktiven Mitgestaltung der Entwicklung im Gebiet Letzi. Das Objekt ist aktuell dem Verwaltungsvermögen (Buchungskreis 2035, Gastronomie) von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) zugeteilt. Das Eckhaus «Eber» wurde lange als Restaurant (Erdgeschoss) sowie als Wohn- / Geschäftshaus (Obergeschosse) genutzt. Heute befindet sich im Erdgeschoss eine Bar. Die oberen Geschosse werden als Büros genutzt bzw. sind zu Wohnzwecken untervermietet. Der Mietvertrag mit der Firma Kramer Gastronomie AG, der die gesamte Liegenschaft umfasst, ist bis am 30. Juni 2020 befristet.

Die strassenlärmbelastete Lage des Grundstücks und die kleinteilige Raumgliederung im inventarisierten Gebäude sind für konventionellen Wohnungsbau ungünstig. Die einschränkenden Rahmenbedingungen eignen sich besser für befristetes Wohnen. Aus diesem Grund soll auf dem Grundstück Kat.-Nr. AU7096 Wohnraum für junge Menschen in Ausbildung entstehen. Da sich deren Aufenthalt in der Regel auf die Ausbildungszeit beschränkt, ist ein regelmässiger Wechsel bei den Bewohnerinnen und Bewohnern gegeben.

Nach kontinuierlicher Steigerung in den letzten Jahren sind derzeit in Zürich fast 70 000 Studierende immatrikuliert; für die kommenden Jahre ist mit einer Zunahme von zwei Prozent pro Jahr zu rechnen. Dazu kommen 35 000 Berufslernende im Kanton Zürich. Trotz grosser Bemühungen besteht ein ungedeckter Bedarf von 4900 Zimmern. Mit dieser Baurechtsabgabe soll der Zimmerknappheit für Jugendliche und junge Erwachsene in Ausbildung entgegengetreten werden.

3. Projekt der Baurechtsnehmerin

Um geeignete Projektvorschläge für die geplante Wohnüberbauung an der Herdernstrasse 56 zu erhalten, beauftragte die Stiftung das Amt für Hochbauten (AHB), einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchzuführen. Aus 117 eingereichten Projekten hob sich das Siegerprojekt «LENA» von Wild Architekten, Zürich, hervor. Die Architekten wurden mit der Weiterbearbeitung beauftragt.

Das bestehende Eckhaus «Eber» wird auf Kosten der Baurechtsnehmerin saniert und teilweise umgebaut sowie beidseitig mit Neubauten verlängert. Es entstehen insgesamt 95 Wohneinheiten für junge Erwachsene in einem ausgewogenen Wohnungsmix für 3er-, 4er-, 6er- und 7er-WGs mit Gemeinschaftsräumen, Waschküchen und Veloabstellplätze. Dem Erdgeschoss soll durch ein Café ein öffentlicher Charakter verliehen werden.

Das Bestandsgebäude wird hofseitig auf zwei Ebenen über Laubengänge mit den beiden Neubauten verbunden. Zur Erschliessung der beiden Ebenen dienen zwei Treppenhäuser. Von den gemeinschaftlich genutzten Laubengängen werden kompakte Maisonette-Wohnungen erschlossen. Die offene Gestaltung der Wohnküchen in den Neubauten und die vorgelagerten Balkon-Terrassen sollen, zusammen mit der Anbindung an das Eckhaus «Eber», den Austausch und das Zusammenleben innerhalb der Wohnsiedlung fördern. Über ein neues Treppenhaus mit Lift sind alle Neubauwohnungen hindernisfrei erschlossen.



Projekt «LENA», Grundriss Erdgeschoss mit hofseitiger Laubengerschliessung; prominente Ecklage des Altbaus, der seitlich mit zwei Ergänzungsbauten erweitert wird.



Sicht von der Bullingerstrasse her; im Hintergrund das Stadion Letzigrund



Hofansicht mit Laubengang

Das Eckhaus «Eber» wird mit möglichst kleinen Veränderungen an die neue Nutzung angepasst. Die rückseitige Gastroküche sowie die aussen liegende WC-Anlage werden nicht mehr benötigt und können abgebrochen bzw. die bestehenden provisorischen Anbauten Herdernstrasse 50 und Bullingerstrasse 105 teilweise zurückgebaut werden.

Eine neue Küche im abtrennbaren Teil des ehemaligen Restaurants dient den fünf Wohngemeinschaften ohne eigene Küche als Ersatz. Auf den Geschossen sind nur kleine Anpassungen und der Einbau / die Erneuerungen von Küchen und Nasszellen vorgesehen. Hofseitig wird die Fassade im Erdgeschoss mit Fenstern und einem Eingang ergänzt, auf zwei Zwischenpodesten braucht es je einen zusätzlichen Eingang.

Raumprogramm:

Wohnungstyp	Bestand Anzahl	Neubau Anzahl	HNF pro Einheit, m ²	HNF, m ²
2-Zimmer-Wohnung		1	46	46
3-Zimmer-Wohnatelier		5	95	475
3-Zimmer-Wohnung	5		87	435
4-Zimmer-Wohnung	3	5	95	760
6-Zimmer-Wohnung		4	147	588
7-Zimmer-Wohnung		1	161	161
Weitere Räume				
Gemeinschaftsraum	1		157	157
Velokeller		1	133	133
Keller / Waschküchen / Lager		8		369
Technik		1		78
Total HNF Quadratmeter				3069
Total Wohnungen	8	16		
Total Zimmer	27	68		

Mit einem Mobilitätskonzept wird die Reduktion der Pflichtparkplatzzahl angestrebt. Es sind gemäss der Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, AS 741.500) total 4 Pflichtparkplätze nachzuweisen, davon ein Besucherparkplatz. Die Pflichtparkplätze sind über das Parkhaus Hardau (Entfernung weniger als 300 m) abgedeckt, der Besucherparkplatz befindet sich auf dem Areal. Zusätzlich muss von der gegenüberliegenden Wohnsiedlung Herdern ein behindertengerechter Besucherparkplatz auf der Parzelle Kat.-Nr. AU7096 nachgewiesen werden. Es ist pro Bewohnerin oder Bewohner ein Veloabstellplatz vorgesehen. 20 Veloabstellplätze befinden sich offen vor dem Haus, 79 weitere gedeckt in einem über eine befahrbare Rampe erschlossenen Fahrradkeller.

Die Baueingabe ist Ende Januar 2020 erfolgt. Der Baubeginn kann nach Gewährung des Baurechts durch den Gemeinderat und Rechtskraft der Baubewilligung bestenfalls im Herbst 2020 erfolgen.

4. Porträt der Baurechtsnehmerin

Das Jugendwohnnetz Juwo ist eine gemeinnützige, steuerbefreite Organisation mit 25 Mitarbeitenden und besteht aus der Stiftung Jugendwohnnetz Juwo (Baurechtsnehmerin) und dem Verein Jugendwohnnetz Juwo.

Zweck der Stiftung (vormals Stiftung Jugendwohnhilfe Zürich) ist die Beschaffung, Vermietung und Erhaltung von preiswertem Wohnraum für Personen im Alter zwischen 16 und 28 Jahren im Raum Zürich. Der Verein ist für die Vermittlung und die Bewirtschaftung des Wohnraums zuständig.

Das Wohnangebot richtet sich an junge Erwachsene in Ausbildung, die auf dem freien Markt kaum Chancen haben, günstigen Wohnraum zu finden. Der durchschnittliche Mietzins für einen Wohnplatz in einem Bestands- bzw. Zwischennutzungsobjekt liegt aktuell bei Fr. 515.–/Monat brutto. Um Leistungen in Anspruch zu nehmen, müssen die jungen Menschen selbstständig wohnen können und ihr Bruttoeinkommen darf die festgesetzte Limite von Fr. 30 000.– (Fr. 2500.–/Monat) nicht übersteigen.

Die Stiftung ist derzeit Eigentümerin bzw. Baurechtsnehmerin der folgenden Liegenschaften:

Strasse	Quartier	Anzahl Zimmer
Friesstrasse 35	Wiedikon	27
Müllerstrasse 65 und 67	Aussersihl	40

Oerlikonerstrasse 75	Oerlikon	40
Pfirsichstrasse 5	Unterstrass	9
Rötelstrasse 48	Unterstrass	14
Rothstrasse 1	Unterstrass	11
Enzianweg 5	Altstetten	9
Breitensteinstrasse 7*	Wipkingen	14
Sihlamtstrasse 15 und 17*	Altstadt	27
Sihlhallenstrasse 33*	Aussersihl	8
Total		199

* Liegenschaften im Baurecht mit Stadt Zürich

Die eigenen Wohnungen der Stiftung machen rund sechs Prozent der vermittelten Unterkünfte aus. Der restliche Wohnraum, derzeit rund 1500 Objekte für 3300 Personen, wird auf dem privaten Wohnungsmarkt akquiriert. Dabei mietet die Stiftung v. a. Wohnungen vor Um- oder Neubauprojekten zur Zwischennutzung an und vermietet diese an ihre Zielgruppe weiter. Dadurch wird zusätzlicher Wohnraum erschlossen und es werden Leerstände und Rückbau auf Vorrat vermieden. Dieses Geschäftsmodell verlangt eine hohe Flexibilität: Die Stiftung verpflichtet sich zur pünktlichen Rückgabe der Objekte in Abhängigkeit des Projektfortschritts und muss für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner rechtzeitig Ersatzwohnraum organisieren.

Ein aktuelles Beispiel einer längerfristigen Zwischennutzung ist das Projekt «FOGO» am Vulkanplatz beim Bahnhof Altstetten. Die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen hat in der temporären Wohnsiedlung auf dem Geerenweg-Areal 22 Wohnungen an die Stiftung und elf Wohnungen an die Asylorganisation Zürich vermietet. Das Projekt kombiniert Wohnraum für Flüchtlinge und junge Erwachsene in Ausbildung mit innovativer Gastronomie, Kleingewerbe sowie Kultur- und Bildungsangeboten.

5. Projektkosten und Finanzierung der Baurechtsnehmerin

Die Stiftung rechnet aufgrund des Kostenvoranschlags des Architekturbüros Bosshard und Partner vom 6. September 2019 mit Baukosten (Kostengenauigkeit ± 15 Prozent) von 14,95 Millionen Franken. Einschliesslich der von der städtischen Schätzungskommission festgesetzten Gebäudeentschädigung (Verkehrswert) von 1,61 Millionen Franken (GV 77/2018) sowie übrige Aufwendungen wird von Projektkosten von rund 17 Millionen Franken ausgegangen.

Die Wohnsiedlung wird nach dem städtischen Modell der Kostenmiete bewirtschaftet. Damit der Zimmermietpreis in einem für junge Menschen in Ausbildung bezahlbaren Rahmen von durchschnittlich Fr. 630.–/Monat (einschliesslich Nebenkosten) gehalten werden kann, beabsichtigt die Stiftung ein unverzinsliches Darlehen von sieben Millionen Franken aus dem noch zu schaffenden Nachfolgekredit des Rahmenkredits für die Förderung von Wohnraum für Jugendliche (Jugendwohnkredit 2010, AS 843.322) zu beantragen.

Aus dem Jugendwohnkredit können unverzinsliche Darlehen oder Betriebszuschüsse als Förderinstrumente an gemeinnützige Wohnbauträger für die Schaffung von Wohnraum für Jugendliche ausgerichtet werden. Der Jugendwohnkredit 2010 ist ausgeschöpft. Der Stadtrat beabsichtigt, dem Gemeinderat bis Ende 2020 einen entsprechenden Nachfolgekredit zu beantragen.

Aus heutiger Sicht setzt sich die Finanzierung der Projektkosten der Stiftung wie folgt zusammen:

	Fr.
Eigenmittel Stiftung	2 600 000
Gönner / Spender	400 000
Unverzinsliches Darlehen Stadt Zürich aus Jugendwohnkredit	7 000 000
Fremdkapital (Hypotheken)	7 000 000
Total Finanzierung Projektkosten	17 000 000

Die Übernahme des Baurechts und die Projektrealisation erfolgen unabhängig von einem möglichen Darlehen aus dem Jugendwohnkredit. Laut Angaben der Stiftung ist die Finanzierung der gesamten Projektkosten durch eine verbindliche Kreditzusage der Bank der Baurechtsnehmerin gesichert.

6. Belastungsbedingte Mehrkosten

Das baurechtsbelastete Grundstück Kat.-Nr. AU7096 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen.

Im Rahmen einer Untersuchung wurde festgestellt, dass im Zusammenhang mit dem Aushub und dessen Entsorgung Mehrkosten anfallen. Diese Mehrkosten wurden vom AHB auf Fr. 350 000.– (Preisstand April 2019) geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen:

Belastungsbedingte Mehrkosten	Fr.
Transport und Entsorgung Schadstoffe	220 000
Aushub, Zwischenlagerung und Triage	10 000
Laborkosten	10 000
Planerleistungen	50 000
Zwischensumme	270 000
Abzüglich Ohnehin-Kosten*	./ 20 000
Belastungsbedingte Mehrkosten	250 000
Unvorhergesehenes (rund 30 Prozent)	75 000
MWST 7,7 Prozent	25 000
Total, einschl. MWST	350 000

* Ohnehin-Kosten sind diejenigen Kosten, die sich der Baurechtsnehmerin auch ohne die Bereinigung des Standorts ergeben würden (z. B. Kosten für den Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen).

Die belastungsbedingten Mehrkosten, die sich aus der Bereinigung des Standorts ergeben, werden usanzgemäss von der Stadt als Grundeigentümerin übernommen. Hierfür ist ein Objektkredit in Höhe von Fr. 350 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich.

Die Kapitalfolgekosten der Nettoinvestitionen von Fr. 350 000.– belaufen sich auf Fr. 6125.– pro Jahr (Verzinsung zu 1,75 Prozent, Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 334/2019), eine Abschreibung des Grundstücks erfolgt nicht (§ 27 Abs. 1 der Gemeindeverordnung [LS 131.11]).

7. Baurechtsvertrag

Der am 23. März 2020 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der Bauberechtigten am rund 2068 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. AU7096 an der Herdernstrasse 56, Quartier Aussersihl, ein selbstständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB ein.

- Das Baurecht dauert 62 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet. Die Bauberechtigte kann 5–10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung von je 15 Jahren verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentliche Interessen geltend macht.
- Der jährliche Baurechtszins wird provisorisch – unter Annahme eines Landwerts von 1,726 Millionen Franken und eines massgebenden Zinssatzes von 1,75 Prozent – auf Fr. 30 205.– festgesetzt. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist. Alle fünf Jahre erfolgt eine Anpassung des Baurechtszinses.
- Die Bauberechtigte leistet für das inventarisierte Eckhaus «Eber» eine Gebäudeentschädigung (Verkehrswert) von 1,61 Millionen Franken.
- Beim Heimfall entschädigt die Stadt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten.
- Die Wohnungen dürfen nur an junge Erwachsene in Ausbildung vermietet werden. Eine Zweckänderung bedarf der Zustimmung der oder des Vorstehenden des Finanzdepartements und würde gegebenenfalls zu einer Anpassung von Landwert und Baurechtszins führen.
- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preis, den ein Dritter bietet.
- Die fachgerechte Bereinigung der Belastungen erfolgt durch die Bauberechtigte im Zuge ihres Bauvorhabens. Die Grundeigentümerin übernimmt die Mehrkosten einschliesslich Mehrwertsteuer, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben. Die sogenannten Ohnehin-Kosten (z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen) sind von der Bauberechtigten zu tragen.
- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das Wettbewerbsprojekt «LENA» mit den Projektverfassenden unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu realisieren.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Vorgaben des Hochbaudepartements zu befolgen. Danach sind die Vorgaben für nachhaltiges Bauen einzuhalten und die Bauvorhaben gemäss der Richtlinie «7-Meilen Schritte für umwelt- und energiegerechtes Bauen» zu planen und auszuführen. Die Bauberechtigte hat bei den Neubauten den Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren.
- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse ein Prozent der Hauptnutzfläche, d. h. rund 20 m², unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- Für «Kunst und Bau»-Projekte hat die Bauberechtigte 1 Prozent der Bausumme vorzusehen.
- Gelangt das Projekt nicht zur Ausführung und liegen die Gründe dafür bei der Bauberechtigten, gehen die entstandenen Kosten zu deren Lasten. Trifft die Bauberechtigte hingegen kein Verschulden (z. B. Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen oder Ablehnung des Baurechts durch den Gemeinderat), gehen die aufgelaufenen Kosten für den Wettbewerb und die Potenzialstudie zulasten der Stadt. Die Stiftung beteiligt sich aber in jedem Fall am Risiko mit einer Pauschale von Fr. 35 000.–. Eine entsprechende Vereinbarung wurde zwischen dem AHB, LSZ und der Stiftung am 25. September 2017 unterzeichnet.
- Der Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgt unter der Bedingung des Vorliegens der Genehmigung durch die städtischen Instanzen und einer rechtskräftigen Baubewilligung.

8. Finanzielles zum Baurecht

Die Liegenschaft Kat.-Nr. AU7096 (Grundstück und Gebäude) ist zum Restbuchwert von gesamthaft 1,9 Millionen Franken dem Verwaltungsvermögen, Buchungskreis 2035, zugewiesen.

Die Baurechtsabgabe an die Stiftung erfolgt unter Anwendung der Richtlinien 65. Der provisorische Richtlinienlandwert wurde vom Büro für Wohnbauförderung berechnet und auf 1,726 Millionen Franken (bzw. rund Fr. 835.–/m² Grundstücksfläche) festgesetzt. Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der finalen Bauabrechnung. Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 30 205.– und basiert auf dem genannten provisorischen Richtlinienlandwert sowie einem massgebenden Zinssatz von 1,75 Prozent.

Der Grundstücksanteil der Liegenschaft Kat.-Nr. AU7096 wird auf den Zeitpunkt des Vollzugs des Baurechtsvertrags zum Buchwertanteil von rund 1,463 Millionen Franken innerhalb des Verwaltungsvermögens vom Buchungskreis 2035 in den Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte, übertragen.

Das Gebäude Herdernstrasse 56 geht mit der Baurechtsabgabe gegen eine von der städtischen Schätzungskommission festgesetzten Gebäudeentschädigung (Verkehrswert) von 1,61 Millionen Franken ins Eigentum der Stiftung über. Da jegliche Veräusserung an Dritte nur aus dem Finanzvermögen möglich ist, wird das Gebäude Herdernstrasse 56 auf den Zeitpunkt des Vollzugs des Baurechtsvertrags entwidmet und zum Buchwertanteil von rund Fr. 437 000.– vom Verwaltungsvermögen, Buchungskreis 2035, ins Finanzvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven, übertragen.

Nach Vollzug des Baurechtsvertrags präsentiert sich der Buchwert der Anlage im Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte Verwaltungsvermögen, wie folgt:

	Fr.
Aktueller Restbuchwert Liegenschaft Kat.-Nr. AU7096, gerundet	1 900 000
./. Buchwertanteil Gebäude Herdernstrasse 56, Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen	437 000
Verbleibender Buchwertanteil Grundstück	1 463 000
Belastungsbedingte Mehrkosten	350 000
Buchwert Grundstück neu	1 813 000

Aus der Baurechtsabgabe resultiert ein Buchgewinn von rund Fr. 1 163 000.– zugunsten der Stadtkasse:

	Fr.
Gebäudeentschädigung (GV-Nr. 77/2018)	1 610 000
./. Buchwert Gebäude Herdernstrasse 56 im Finanzvermögen	437 000
./. Kostenanteil zulasten Stadt (Notariat, Grundbuch), rund	10 000
Buchgewinn zugunsten Stadtkasse	1 163 000

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für die von der Stadt zu tragenden belastungsbedingten Mehrkosten von Fr. 350 000.– werden mit dem Budget 2021 ordentlich beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 eingestellt.

Die städtische Schätzungskommission (GV-Nr. 77/2018) hat den Verkehrswert des Grundstücks Kat.-Nr. AU7096 auf 7,4 Millionen Franken geschätzt. Gestützt auf Art. 41 lit. o Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) fällt die Gewährung eines Baurechts daher in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Für den Übertrag des Gebäudes Herdernstrasse 56 vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) ist gemäss Praxis der Stadt Zürich (vgl. Saile/Burgherr/Loretan, Rz. 782) der Stadtrat zuständig (Art. 41 GO i. V. m. Art. 49 GO).

Der Objektkredit für die belastungsbedingten Mehrkosten beträgt Fr. 350 000.– und fällt gemäss Art. 40 lit. a Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO STR, AS 172.100) in die Zuständigkeit des Departementsvorstehenden. Vorbehältlich der Gewährung des Baurechts durch den Gemeinderat bewilligt der Stadtrat aufgrund des sachlichen Zusammenhangs den Objektkredit mit dem vorliegenden Beschluss.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Stiftung Jugendwohnnetz Juwo, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 23. März 2020 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. AU7096, Herdernstrasse 56, Quartier Aussersihl, ein selbstständiges und dauerndes Baurecht i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 30 205.– sowie einer Gebäudeentschädigung von 1,61 Millionen Franken für die Erstellung einer Wohnüberbauung für junge Erwachsene gewährt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti