

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 17. April 2013

Liegenschaftsverwaltung, Landabgabe im Baurecht an das Lycée Français de Zurich für den Bau einer Schulanlage im Quartier Hochbord in der Gemeinde Dübendorf

1. Zweck der Vorlage

Ein 9278 m² grosses Grundstück im Quartier Hochbord in der Gemeinde Dübendorf soll dem Lycée Français de Zurich für die Realisierung einer Schulanlage im Baurecht zu einem Baurechtszins von Fr. 345 000.– pro Jahr abgegeben werden. Das Lycée Français de Zurich ist gegenwärtig an drei Standorten in Dübendorf ansässig und seit einigen Jahren bemüht, seinen akuten Platzmangel mittels Bau einer neuen Gesamtschulanlage zu lösen.

2. Ausgangslage

Das Lycée Français de Zurich war seit Mitte der 1950er-Jahre an der Hottingerstrasse und anschliessend während 20 Jahren an der Bergstrasse in Zürich domiziliert, bevor es 1980 nach Gockhausen bei Dübendorf zog. Im Jahr 2003 bezog die Schule zusätzlich zum bisherigen Schulhaus im Tobelacker 22 das nahe gelegene Schulhaus an der Ursprungstrasse 10. Im Jahr 2011 wurden ergänzend zu den beiden Standorten in Gockhausen Lokalitäten an der Stettbacherstrasse 6 in Stettbach-Dübendorf hinzu gemietet.

Infolge jahrzehntelangen Wachstums bemüht sich das Lycée Français de Zurich seit längerem um einen neuen Standort, um mit dem Bau einer neuen Gesamtschulanlage seinen mittlerweile akuten Platzmangel zu beheben und die bisherigen drei Standorte an einem einzigen zusammenzufassen. Die Schule war bereits im Jahr 2007 am Kauf des städtischen Grundstücks im Hochbord interessiert, nahm aber in der Folge aus preislichen Gründen davon Abstand. Ein geplanter Landkauf in Maur scheiterte 2008 in der Gemeindeversammlung. Spätere Bemühungen um den Standort Hohfuhren in der Stadt Uster waren ebenfalls nicht erfolgreich. Auch ein Ersatzstandort im Gockhauser Maisenrain musste fallen gelassen werden. Seither wurden weitere mögliche Standorte evaluiert.

An der ausserordentlichen Generalversammlung des Lycée Français de Zurich vom 31. Januar 2013 standen das Projekt im Hochbord und ein weiteres alternatives Vorhaben (ebenfalls in der Gemeinde Dübendorf) zur Auswahl. Die Elternversammlung gab dem Projekt im Hochbord mit 95 Prozent der Stimmen den Vorzug; nicht zuletzt auch wegen der entsprechenden Empfehlung der Stadt Dübendorf.

Der für die Projektrealisierung notwendige und bereits vorliegende private Gestaltungsplan «Hochbord Kat.-Nrn. 16938 und 16939» steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen städtischen Instanzen zum Baurechtsvertrag zwischen der Stadt Zürich und dem Lycée Français de Zurich.

3. Lycée Français de Zurich

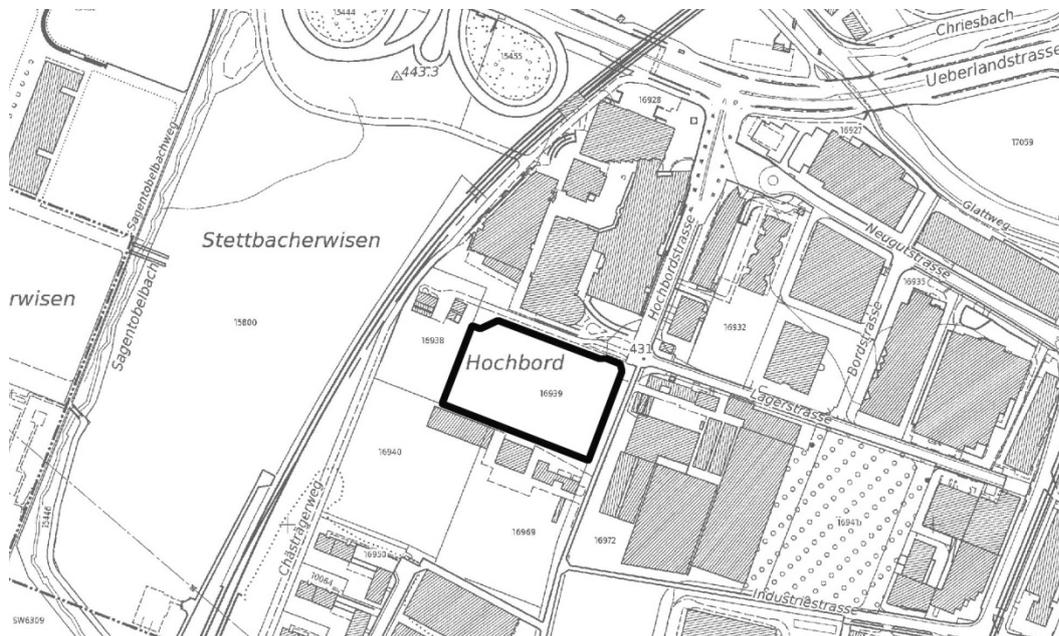
Das Lycée Français de Zurich wurde 1956 gegründet und wird über eine Elternvereinigung verwaltet. Es ist die einzige französischsprachige internationale Schule im Kanton Zürich. Als gemeinnütziger Verein ist sie Teil eines weltweiten Netzes von mehr als 470 französischen Schulen in 130 Ländern ausserhalb Frankreichs. Sie orientiert sich an den schulischen Vorgaben des französischen Bildungsministeriums und berücksichtigt die landesspezifischen Gegebenheiten. Die Schule sieht ihren Wert in der multinationalen Vielfalt ihrer Schülerinnen und Schüler sowie Lehrerinnen und Lehrer. In ihr sind zurzeit 24 Nationalitäten diversester kultureller Hintergründe vertreten, wobei ein nicht unbeachtlicher Anteil der Schülerinnen und Schüler Schweizer Kinder ausmachen, welche die französische Landessprache pflegen wollen. Die Schule bietet sämtliche Schulstufen vom Kindergarten bis zur Oberstufe sowie ein Gymnasium als weiterführende Schule an. Die Schülerinnen und Schüler haben ab dem

Kindergarten vier Stunden wöchentlich obligatorischen Deutschunterricht. Zudem besteht das Angebot einer ab dem Kindergarten zweisprachig geführten Klasse (Deutsch-Französisch).

Im laufenden Schuljahr 2012/13 zählt die Schule mehr als 750 Schülerinnen und Schüler. Davon besuchten 162 den Kindergarten, 310 die Grundschule, 207 die Oberstufe und 93 das Gymnasium. Zurzeit stammen 250 Schülerinnen und Schüler aus der Stadt Zürich. Nebst den ordentlichen jährlichen Schulgeldern können finanziell weniger bemittelte Eltern unter gewissen Bedingungen von reduzierten Tarifen profitieren. Die Gewährung von Tarifereduktionen ist von allfälligen Unterstützungsbeiträgen des Arbeitgebers, von der Einkommenshöhe der Eltern oder der Anzahl schulpflichtiger Kinder abhängig.

4. Baurechtsgrundstück

Das 9278 m² grosse Baurechtsgrundstück ist zurzeit unbebaut und liegt in der Industrie- und Gewerbezone IG3 südlich des Möbel-Pfister-Areals an der Hochbord- / Lagerstrasse an der westlichen Stadtgrenze der Gemeinde Dübendorf im Quartier Hochbord. Nach dem Bau der Erschliessungsanlagen des am 21. März 2012 genehmigten Quartierplans «Hochbord» ist das Grundstück via Ueberland- und Hochbordstrasse sehr gut erschlossen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist sehr vorteilhaft, da das Grundstück in Fussdistanz zum Bahnhof Stettbach liegt und zudem der Bus 760 direkt vor der geplanten Schule an der Hochbordstrasse hält. Zudem schaffen die Tramlinien 7 und 12 (Glattalbahn) sowie weitere Buslinien eine hohe Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr. Das S-Bahn-Trasse im Westen ist jedoch weit genug entfernt, dass keine Lärmbelästigung auf dem Grundstück entsteht. Der nahe Autobahnanschluss ermöglicht schliesslich gute und schnelle Verbindungen mit dem Auto in alle Richtungen.



Die Stadt hat das Land im Jahr 1956 erworben. Sie war damals bestrebt, einen städtebaulich wichtigen Trenngürtel an der Stadtgrenze Schwamendingen / Dübendorf durch den Erwerb des entsprechenden Landes zu sichern. Zur Abrundung der dortigen Freihaltezone fehlten nur noch wenige Grundstücke, die man nur tauschweise zu erhalten glaubte. Die Stadt war deshalb an der Schaffung ausreichender Tauschreserven an Industrieland in Dübendorf interessiert.

Über das Baurechtsgrundstück besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Nach Ablauf der öffentlichen Auflagefrist des Gestaltungsplans «Hochbord Kat.-Nrn. 16938 und 16939» am 12. De-

zember 2012 ist dessen Festsetzung im April 2013 geplant. Der Stadtrat von Dübendorf kann den Gestaltungsplan in eigener Kompetenz erlassen, da der Rahmen der gültigen Nutzungsplanung nicht überschritten wird. Der Gestaltungsplan verlangt eine sorgfältige Eingliederung in die städtebaulich dichte Umgebung und setzt hohe qualitative Anforderungen hinsichtlich architektonischer Qualität, Freiraumplanung, Erschliessung, Parkplätze und Lärmschutz. Gemäss einer offiziellen Stellungnahme der Stadt Dübendorf werden einige für das Lycée Français de Zurich wichtige Rahmenbedingungen – wie insbesondere die Verkehrserschliessung auf dem Grundstück der Stadt Zürich – besser als auf anderen, bisher geprüften Arealen erfüllt. Auf eine öffentliche Ausschreibung des Landes wurde angesichts des öffentlichen Interesses verzichtet, da einer internationalen Schule eine wichtige Bedeutung für den Standort Zürich zuzumessen ist. Die Direktvergabe erfolgte zudem in Absprache mit der Stadt Dübendorf.

5. Baurechtszins

Bei der Baurechtsabgabe stützten sich die Parteien auf eine Verkehrswertschätzung der städtischen Schätzungskommission vom 21. September 2012. Demgemäss liegt der jährliche Baurechtszins ausgehend von einem Basislandwert von 11,5 Millionen Franken und einem Baurechtszinssatz von 3 Prozent bei Fr. 345 000.–.

6. Bauvorhaben

Gemäss Vorprojekt des Architekturbüros Züst, Gübeli und Gambetti sind ein fünfgeschossiger Hauptkörper mit allgemeinen Nutzungen (Schulleitung, Hauswart, Mensa) im Erdgeschoss und Schulzimmern in den Obergeschossen entlang der Lagerstrasse, ein zweigeschossiger Kindergarten mit Innenhof im Südwesten sowie eine Zweifachturnhalle mit Tribüne im Nordosten entlang der Hochbordstrasse geplant. Die einheitliche Materialisierung der Fassaden bindet die drei Baukörper zu einem Ganzen zusammen. Die Schulanlage ist für 1080 Schülerinnen und Schüler konzipiert. Das Vorprojekt ist flexibel ausgestaltet, indem es eine Ausnutzungsreserve offenlässt, um künftige Erweiterungen zu ermöglichen. Zudem besteht nach dem Ende der Baurechtsdauer die Möglichkeit der Umnutzung der Gebäude in Büroräumlichkeiten, was den Handlungsspielraum der Stadt beim Heimfall vergrössert. Das Freiraumkonzept des Vorprojekts sieht entlang der Hochbordstrasse eine urbane Aussenraumgestaltung mit öffentlichem Charakter vor, bei der Baumreihen die Strassenzüge akzentuieren. Entlang der Lagerstrasse soll eine Vorfahrt für die Schulanlage entstehen. Die Freiflächen der Schulanlage für Sport und Aufenthalt sind auf der rückwärtigen Seite des Hauptgebäudekörpers geplant. Sie bilden visuell mit dem geplanten Park des «Jabee Towers» auf dem Nachbargrundstück eine Einheit und verbinden sich zusammen mit diesem zu einem übergeordneten, prägenden Aussenraum. Hinsichtlich Ökologie geht das Vorprojekt über das vertragliche Minimum hinaus, indem anstelle des mindestens geforderten Minergie-Standards der Minergie-Eco-Standard erfüllt wird.

Die Hapterschliessung erfolgt von der Lagerstrasse her, wo sich 17 Kurzzeit-Parkplätze für die Schülerinnen und Schüler, die mit dem Auto zur Schule gebracht werden, befinden. Da die Lagerstrasse eine Sackgasse ohne Durchgangsverkehr ist, kann hier auch bei hohem Verkehrsaufkommen zu Schulbeginn und -ende eine sichere «Drop-off-Zone» realisiert werden. Für externe Besucherinnen und Besucher sind acht Parkplätze reserviert. Der Kindergarten wird primär von der Tiefgarage mit 40 Parkplätzen her über Lift und Treppe erschlossen, da die Kindergärtnerinnen und Kindergärtner wegen den gewöhnlich weiter entfernten Wohnorten fast ausschliesslich von den Eltern mit dem Auto gebracht werden. Die Nebenerschliessung der Turnhallen für externe Nutzerinnen und Nutzer nach Schulschluss erfolgt von der Hochbordstrasse aus. Damit kann die Turnhallennutzung von der Schulnutzung klar getrennt werden und ist auch ausserhalb der Schulzeiten problemlos möglich. Auf der Westseite der Schule befinden sich direkt am zukünftigen Fuss- und Veloweg 70 Veloparkplätze, sicher und getrennt vom Autoverkehr auf der Lagerstrasse.



7. Baurechtsvertrag

Am 18. Januar 2013 beurkundeten die Parteien einen Baurechtsvertrag. Der Vertrag weist folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Die Stadt räumt dem Verein Lycée Français de Zurich am 9278 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. 16939 an der Hochbord- / Lagerstrasse im Quartier Hochbord in Dübendorf ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein. Das Baurecht dauert vom grundbuchlichen Vollzug an 62 Jahre. Der Bauberechtigten stehen zwei Verlängerungsoptionen von 15 Jahren zu.
- Der Baurechtszins beträgt Fr. 345 000.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 11 500 000.– und einem Zinssatz von 3,0 Prozent.
- Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle fünf Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten Durchschnittszinssatzes des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht der jeweils vorausgegangenen fünf Jahre).
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall gehen die durch den Bauberechtigten erstellten Bauten und Anlagen ins Eigentum der Stadt über. Die Stadt entschädigt der Bauberechtigten 50 Prozent des damaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen.
- Der Besitzeserwerb der Bauberechtigten in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug.
- Die Rechts- und Sachgewährleistung wird wegbedungen, so weit nachstehend eine solche nicht ausdrücklich übernommen wird.
- Das Grundstück ist weder im Altlastenverdachtsflächen-Kataster noch im Kataster der belasteten Standorte als belasteter oder sanierungsbedürftiger Standort eingetragen. Sollten entgegen den Erwartungen gleichwohl Mehrkosten bei der Beseitigung von Belastungen des Bodens resultieren, werden die Fr. 100 000.– übersteigenden Kosten während längstens zehn Jahren ab Vertragsvollzug von der Stadt übernommen. Resultiert eine Kostentragungspflicht der Stadt, ist das Bereinigungs- bzw. Sanierungskonzept mit ihr abzusprechen. Die Stadt kann verlangen, dass anstelle einer Totalsanierung nur die dazumal geltenden gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden.
- Das Bauvorhaben der Bauberechtigten wird mindestens nach dem Minergie-Standard geplant und gebaut.

- Das Baugesuch ist innert sechs Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung durch die Stadt Zürich sowie der Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Baudirektion der Baubewilligungsbehörde einzureichen.
- Übliche Vorkaufrechts-Regelung
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 1 035 000.– errichtet.
- Die mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtkosten werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt.
- Die Zustimmung der zuständigen städtischen Instanzen zum Baurechtsvertrag, die Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans über das baurechtsbelastete Grundstück sowie eine rechtskräftige Baubewilligung für das Bauprojekt bleiben vorbehalten.
- Die Parteien vereinbaren eine kumulative Konventionalstrafe von Fr. 250 000.– für den Fall, dass die Bauberechtigte das Baugesuch nicht innert sechs Monaten nach rechtskräftiger Genehmigung dieses Vertrags durch die Stadt Zürich, der Genehmigung des Gestaltungsplans durch die Baudirektion sowie der Genehmigung des Vertrags durch das Lycée Français de Zurich bei der Baubewilligungsbehörde einreicht.

8. Buchgewinn

Der aktuelle Buchwert des Grundstücks Kat.-Nr. 16939 beträgt seit der letzten haushaltrechtlichen Neubewertung per 1. Januar 2007 Fr. 4 283 575.–. Gemäss Art. 43 lit. f des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern ist für die Bewertung der mit Baurechten belasteten Liegenschaften der Baurechtszins mit 6 Prozent zu kapitalisieren. Bei einem Baurechtszins von Fr. 345 000.– liegt der neue Buchwert somit bei 5,75 Millionen Franken. Nach Abzug der Baurechtsspesen, der Kosten für die quartierplanmässige Erschliessung und Rückstellungen für allfällige Altlasten bzw. entsorgungsbedürftige Abfallkosten resultiert ein Buchgewinn von rund Fr. 800 000.–.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Baurechtsvertrag vom 18. Januar 2013 mit dem Lycée Français de Zurich über die Begründung eines selbständigen und dauerhaften Baurechts zulasten des 9278 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. 16939 an der Hochbord- / Lagerstrasse im Quartier Hochbord in Dübendorf mit einer Dauer von 62 Jahren und einem Baurechtszins von jährlich Fr. 345 000.– wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti