

**Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich**

vom 3. Februar 2010

215. Dringliche Schriftliche Anfrage von Gabriele Kisker, Andrew Katumba und 31 Mitunterzeichnenden betreffend Villa Winkelwiese 10, Baurechtsvertrag und Baubewilligung. Am 6. Januar 2010 reichten die Gemeinderäte Gabriele Kisker (SP), Andrew Katumba (SP) und 31 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2010/1, ein:

Aus dem im November 2009 veröffentlichten Grundlagenpapier «Positionen zur städtischen Wohnpolitik» ist zu entnehmen, dass zahlbar Wohnen in der Stadt für den Stadtrat ein Thema von hoher Dringlichkeit ist. Mit seinem Positionspapier zeigt der Stadtrat auf, wo seine Möglichkeiten als kommunale Behörde liegen, wie er diese Möglichkeiten nutzen will. Ziel ist es, Zürich als lebendiges urbanes Zentrum und attraktive Wohnstadt mit einer breit durchmischten Bevölkerung zu erhalten und weiterzuentwickeln. Er hat Handlungsleitlinien für seine Wohnpolitik definiert.

Im ersten Punkt wird aufgeführt, dass die Befriedigung der grossen Nachfrage nach Wohnungen unter anderem vom Wachstum der Wohnfläche pro Person abhängt. Die Stadt knüpft darum die Vergabe von Baurechten künftig an Belegungsbedingungen, denn gemäss den bisherigen Erfahrungen gilt es zumindest den Effekt der «Ausdünnung» aufgrund des steigenden Wohnflächenkonsums pro Kopf mit konkreten Massnahmen aufzufangen. Die Stadt schreibt weiter, dass sie sich in jüngster Zeit bemüht, im Rahmen von Neubauten, die in ihrem Einflussbereich liegen, den Wohnflächenkonsum pro Kopf einzuschränken. Jedenfalls wäre, so die Ansicht der Stadt, eine Wohnflächenreduktion bei Neubauten im Hinblick auf die 2000-Watt-Ziele vertretbar.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat folgende Fragen zu beantworten:

1. Werden künftig sämtliche Baurechtsvergaben an Belegungsbedingungen geknüpft?
2. Falls nein, welche Baurechtsvergaben sollen von den neuen Bestimmungen ausgenommen werden und weshalb?
3. Gibt es aktuelle Baurechtsvergaben für welche die neuen Bestimmungen bereits angewendet werden sollen? Wenn ja, um welche Bauprojekte handelt es sich dabei?
4. Werden laufende Bauprojekte, die bis heute noch nicht im Grundbuch eingetragen worden sind, den neuen Belegungsbestimmungen angepasst?
Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben in der Gemeindeabstimmung vom 28.09.08 knapp entschieden, das städtische Grundstück an der Winkelwiese 10 an eine Privatperson im Baurecht abzutreten. Bis heute liegt weder eine rechtsgültige Baubewilligung vor, noch wurde ein Grundbucheintrag vorgenommen. Der geplante Ersatzneubau mit einer Wohnfläche von weit über 1000 m² für zwei Personen, einer Tiefgarage für mehrere Fahrzeuge, sowie zwei Swimmingpools, widerspricht sowohl den formulierten Absichten einer Einflussnahme auf die Belegung der künftigen Nutzfläche pro Person, als auch den 2000-Watt-Zielen der Stadt.
5. Wie gedenkt der Stadtrat mit diesem Widerspruch umzugehen?
6. Gedenkt der Stadtrat auch bei künftigen Baurechtsvergaben von seinen eigenen Belegungsbedingungen abzuweichen? Falls ja, wie gedenkt der Stadtrat diese Ungleichbehandlung künftig zu regeln?
7. Kann die Stadt den Baurechtsvertrag Winkelwiese 10 entschädigungslos aufheben und dem Gemeinderat eine neue Vorlage unterbreiten, die den neuen Belegungsbestimmungen und den 2000-Watt-Zielen entspricht?

Gemäss Weisung 95 (GR Nr. 2007/176) und der Abstimmungszeitung zur Abstimmung «Villa Winkelwiese10, Abgabe im Baurecht» ist nach erfolgter rechtskräftiger Genehmigung des Baurechtsvertrages innert neun Monaten ein bewilligungsfähiges Baugesuch beim Amt für Baubewilligungen einzureichen. Das Baugesuch ist durch die Grundeigentümerin (Liegenschaftenverwaltung) mit zu unterzeichnen. Bei Nichterfüllung, nicht richtiger oder nicht rechtzeitiger Erfüllung des Baurechtsvertrages durch den Baurechtsberechtigten kann die Stadt nebst dem Erfüllungsanspruch eine indixierte, kumulative Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160ff. OR von CHF 250 000.- geltend machen.

8. Wurde beim Amt für Baubewilligungen innerhalb der gesetzten Frist von neun Monaten vom Baurechtnehmer ein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht? Wenn nein, weshalb nicht? Bitte um detaillierte Aufzählung der Gründe.
9. Falls das Baugesuch bis heute nicht fristgerecht eingereicht wurde, kann kein Grundbucheintrag erfolgen, der jedoch Bedingung ist für die Zahlung des vereinbarten Baurechtszins von CHF 210 000.- pro Jahr ist. Erachtet der Stadtrat angesichts der angespannten Finanzlage die entgangenen Baurechtszinse als opportun?
10. Gedenkt der Stadtrat beim Baurechtnehmer die im Baurechtsvertrag vorgesehene Konventionalstrafe einzufordern? Falls nein, weshalb nicht? Bitte um detaillierte Aufzählung der Gründe.

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Vorbemerkungen

Der Stadtrat legte in den «Positionen zur städtischen Wohnbaupolitik» vom November 2009 dar, dass die unzureichende Befriedigung der grossen Nachfrage nach Wohnungen unter anderem auch mit der stetig wachsenden Wohnfläche pro Person zusammenhänge. Künftig wolle er deshalb die Vergabe von Baurechten an Belegungsbedingungen knüpfen.

Für die subventionierten Wohnungen gelten heute bereits Belegungsvorschriften, deren Grundsatz in § 13 Abs. 2 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung festgelegt ist:

Die Zahl der in einer Wohnung lebenden Personen muss mindestens der um eins verminderten Zahl der Zimmer der Wohnung entsprechen.

Für die freitragenden, d. h. die nicht verbilligten Wohnungen existiert keine entsprechende Auflage. Die gemeinnützigen Bauträger wenden die kantonale Belegungsvorschrift aber in der Regel auch bei der Vermietung freitragender Wohnungen an.

Zu berücksichtigen ist aber, dass sich die Personenzahl im Laufe der Mietzeit meistens wieder vermindert, sei es durch den Auszug der Kinder, die Auflösung der Familie oder durch Todesfall. Anders als bei den subventionierten Wohnungen besteht bei den freitragenden aber normalerweise keine Rechtsgrundlage, um Personen in unterbelegten Wohnungen zum Umzug in ein kleineres Objekt zu veranlassen. Der Vermieter kann in solchen Fällen nur an das Verständnis der Betroffenen appellieren.

Vereinzelte gemeinnützige Bauträger haben deshalb Belegungsvorschriften in ihren Statuten festgelegt und sehen im Unterschreitungsfall die Kündigung mit angemessener Umzugsfrist vor. Die städtische Liegenschaftenverwaltung nimmt seit ein paar Jahren in die Mietverträge über freitragende Wohnungen ebenfalls einen Passus auf, wonach die Vermieterin bei Unterschreitung der vereinbarten Mindestpersonenzahl berechtigt ist, den Mietvertrag zu kündigen.

Um dem eingangs erwähnten Positionspapier zur städtischen Wohnbaupolitik in diesem Punkt Rechnung zu tragen, wird das Finanzdepartement in den nächsten Monaten die bisherigen Bestimmungen und Erfahrungen der gemeinnützigen Wohnbauträger erheben und Regeln für die verschiedenen Anwendungsfälle aufstellen.

Zu den Fragen 1 und 2: Die Belegungsvorschriften sollen künftig Eingang in Baurechtsverträge mit gemeinnützigen Bauträgern finden. Gibt die Stadt das Land zum Marktwert ab, wird darauf verzichtet, insbesondere dort, wo der Baurechtsnehmer oder Käufer ein Grundstück zur Eigennutzung übernimmt und namhafte Eigenmittel investiert.

Zu den Fragen 3 und 4: Wie eingangs erwähnt, sind zunächst zusammen mit den gemeinnützigen Bauträgern angemessene und durchsetzbare Regeln aufzustellen. Diese sollen anschliessend in alle noch nicht abgeschlossenen Baurechtsverträge aufgenommen werden.

Liegen bereits beurkundete und genehmigte Baurechtsverträge vor, kommt eine nachträgliche Vertragsänderung wohl kaum mehr in Betracht. Es wird jedoch geprüft, ob die Baugenossenschaften die Belegungsvorschriften in ihre Statuten aufnehmen können. Dies hätte ohnehin eine viel grössere Breitenwirkung, weil damit sämtliche Wohnungen des Bauträgers und nicht nur die vom Baurechtsvertrag erfassten Objekte betroffen wären. Zu bedenken ist aber, dass die Genossenschaften für Statutenänderungen oft hohe Hürden (Zustimmungsquorum) zu überwinden haben.

Zu den Fragen 5 bis 7: Im Falle der Villa Winkelwiese 10 liegt ein von den Stimmberechtigten genehmigter Baurechtsvertrag vor, wonach die Stadt das Grundstück für die Dauer von 62 Jahren gegen einen jährlichen Baurechtszins von anfänglich Fr. 210 000.- und eine einmalige Entschädigung von 4,5 Mio. Franken abgibt. Nachträgliche Vertragsanpassungen fallen ausser Betracht. Im Übrigen ist es, wie zu den Fragen 1 und 2 ausgeführt, bei den nicht gemeinnützigen Baurechten nicht sachgerecht, allgemein gültige Belegungsvorgaben zu machen. Falls überhaupt Vorgaben zu machen sind, wären diese nach Form und Inhalt dem Einzelfall anzupassen.

Zur Bauökologie lässt sich festhalten, dass das Projekt vertragsgemäss dem Minergiestandard entsprechen wird. Ausserdem beruht das Energiekonzept ausschliesslich auf erneuerbaren und CO₂-neutralen Energiequellen: Geothermie, Holzpellets und Solarenergie.

Hinsichtlich der nutzungsbezogenen Nachhaltigkeit wird das Gebäude so konzipiert, dass es sich mit geringem baulichem Aufwand später in drei unabhängige Wohnteile unterteilen lässt.

Zu den Fragen 8 und 9: Laut Baurechtsvertrag hat der Baurechtsnehmer das Baugesuch innert neun Monaten nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung einzureichen. Wird diese Frist nicht eingehalten, kann der Vorsteher des Finanzdepartements die Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen. In diesem Falle wird eine Konventionalstrafe von Fr. 250 000.- fällig.

Der Gemeindebeschluss erwuchs am 1. November 2008 in Rechtskraft, so dass das Baugesuch bis 1. August 2009 einzureichen war. Diese Frist konnte jedoch nicht eingehalten werden. Nach Angabe des Baurechtsnehmers wird das Baugesuch bis spätestens Ende Mai 2010 eingereicht. Entgegen der Erwartungen beim Vertragsabschluss

sei eine kontinuierliche Weiterentwicklung des aus dem Studienauftrag hervorgegangenen Projekts nicht möglich gewesen, da sich die Baurechtseinräumung schliesslich als umstritten erwiesen habe. Nach der Zustimmung der Stimmberechtigten habe das Architekturbüro zuerst wieder ein Planungsteam bereitstellen müssen. Ferner habe sich das Projekt in architektonischer, denkmalpflegerischer und technischer Hinsicht als äusserst komplex erwiesen.

Die Gründe für die Überarbeitung des Projekts sind nachvollziehbar. Der Vorsteher des Finanzdepartements hat dem Baurechtsnehmer – auch unter Berücksichtigung der Ausgangslage und der bereits investierten Mittel – unmissverständlich klar gemacht, dass die bewilligungsfähige Baueingabe bis spätestens Ende September 2010 zu erfolgen hat. Geschieht das nicht, tritt die Stadt vom Vertrag zurück, und die Konventionalstrafe würde fällig. Eine kürzere Frist wurde bei der Entschädigung gesetzt: Wird das bewilligungsfähige Baugesuch nicht bis Ende Mai eingereicht, hat der Baurechtsnehmer bereits ab Juni 2010 eine monatliche Entschädigung in Höhe des Baurechtszinseszinses zu leisten.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy