

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 17. Dezember 2014

Liegenschaftsverwaltung, Abgabe von 2148 m² Wohnbauland im Baurecht an die Keller Prefadom AG für die Erstellung von zwei Wohngebäuden an der Eierbrechtstrasse, Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 (GR Nr. 2010/353) Quartier Hirslanden, Genehmigung

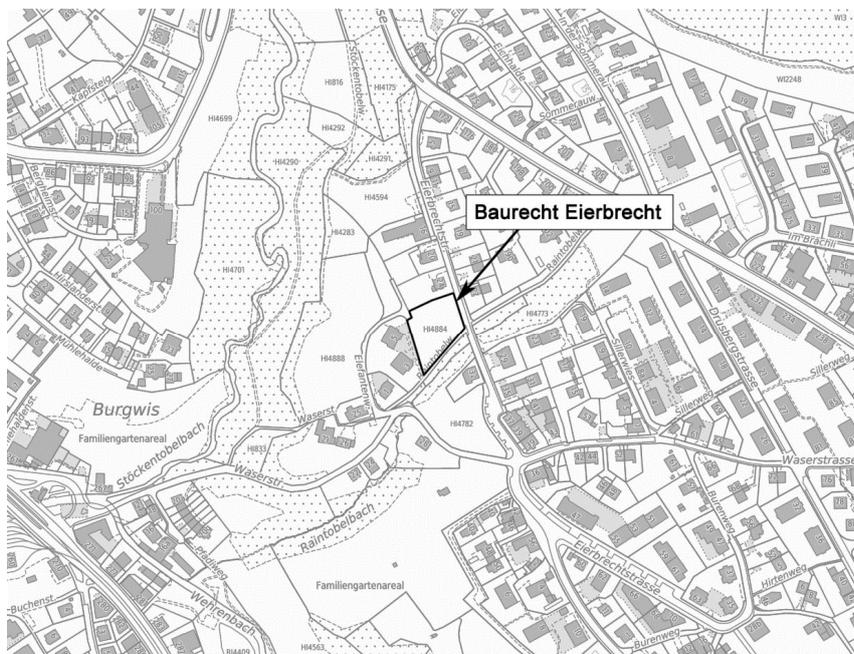
1. Zweck der Vorlage

Dem Gemeinderat wird eine Anpassung des von ihm am 22. Dezember 2010 (GR Nr. 2010/353) genehmigten Baurechtsvertrags vom 1. Juni 2010 mit der Firma Keller Prefadom AG beantragt. Mit einer Anpassung des Zinssatzes für die Berechnung des Baurechtszinses sowie der Heimfallsentschädigung soll eine Realisierung des rechtskräftig baubewilligten Projekts für zwei Wohnhäuser mit sechs Wohnungen ermöglicht werden.

Der Baurechtszinssatz beträgt neu 2,5 Prozent (statt 3,25 Prozent) und die Heimfallsentschädigung neu 80 Prozent (statt 50 Prozent) des Verkehrswerts der erstellten Gebäude im Zeitpunkt des Ablaufs des Baurechts. Zudem fallen aufgrund aktueller Erkenntnisse höhere, von der Stadt vertragsgemäss zu übernehmende Kosten für die Altlastensanierung (voraussichtlich Fr. 406 000.–) an.

2. Ausgangslage

Mit Beschluss vom 22. Dezember 2010 (GR Nr. 2010/353) genehmigte der Gemeinderat den Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 mit der Keller Prefadom AG, 8422 Pfungen, über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts zulasten des 2148 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. H14884 an der Eierbrechtstrasse im Quartier Hirslanden mit einer Dauer von vorerst 61 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von Fr. 144 000.– pro Jahr.



Die Baurechtsnehmerin beabsichtigt, auf dem Baurechtsgrundstück zwei Wohngebäude mit insgesamt sechs grösseren Wohneinheiten zu erstellen und diese im Stockwerkeigentum zu veräussern. Die Baubewilligung erwuchs am 27. Mai 2012 nach Rekursen aus der Nachbarschaft verzögert in Rechtskraft.

Im Laufe der Verkaufsbemühungen zeigte sich, dass das Interesse für die geplanten Wohnungen wegen den Baurechtsbedingungen ungenügend war. Insbesondere der im Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 vereinbarte – und heute im Vergleich zu aktuellen Marktzinsen als zu hoch wahrgenommene – Baurechtszinsansatz von 3,25 Prozent sowie die Heimfallsentschädigung von lediglich 50 Prozent hielten interessierte Personen von einem Kauf ab. Die Situation wurde verschärft durch die zurückhaltende Einschätzung der Finanzierungsmöglichkeiten seitens angefragter Hypothekargeber.

Eine erneute Ausschreibung der Wohnungen durch die von der Bauberechtigten beauftragte Fachfirma mit einem Baurechtszinssatz auf dem Niveau des aktuellen Referenzzinssatzes und einer Heimfallsentschädigung von 80 Prozent zeigte nun eine bessere Resonanz. Damit das geplante Bauprojekt doch noch realisiert werden kann, verhandelten die Parteien über eine entsprechende Anpassung des Baurechtsvertrags.

3. Vertragsanpassungen

Zum Zeitpunkt der Unterzeichnung des Baurechtsvertrags am 1. Juni 2010 entsprach der vereinbarte Zinssatz von 3,25 Prozent dem damaligen Durchschnitts-Referenzzinssatz der fünf Vorjahre. In der Folge sank der Referenzzinssatz auf aktuell 2 Prozent und der für das Geschäftsjahr 2015 ermittelte Durchschnitts-Referenzzinssatz der fünf Vorjahre ist ebenfalls auf 2,5 Prozent gesunken. Um der Baurechtsnehmerin zu ermöglichen, für ihre Ausschreibungen einen dem Markt entsprechenden Baurechtszinssatz anbieten zu können, soll deshalb neu der anfängliche Baurechtszinssatz bei 2,5 Prozent angesetzt werden. Dieser Ansatz wird ab Grundbucheintragung alle fünf Jahre aufgrund des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahres-Durchschnitts des Referenzzinssatzes wieder neu ermittelt.

Der Baurechtszins beträgt in der Folge neu Fr. 110 769.– (bisher Fr. 144 000.–) pro Jahr. Vom Grundstück befinden sich 731 m² in der Freihaltezone und 1417 m² in der zweigeschossigen Wohnzone W2bl (Wohnanteil: 90 Prozent). Der massgebende Landwert bleibt unverändert bei Fr. 4 430 769.– oder rund Fr. 3126.– pro m² Bauland.

Ebenfalls angepasst wird die Höhe der Heimfallentschädigung. Analog zur Baurechtsabgabe Tièchestrasse (GR Nr. 2011/484) soll der Ansatz neu auf 80 Prozent festgelegt werden. Diese Anpassung verbessert insbesondere die Finanzierungsmöglichkeiten.

Im Weiteren wird das vereinbarte Vorkaufsrecht dahingehend geändert, dass die Baurechtsnehmerin während der Zeit der baulichen Projektierungsphase (einschliesslich Vorstudien) und Realisierungsphase das Baurecht an einen Dritten veräussern kann.

4. Projekt

Der Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 sah die Erstellung von zwei Wohnhäusern mit insgesamt sechs überwiegend grösseren Wohneinheiten mit vier oder mehr Zimmern vor.



Aufgrund der damaligen Markteinschätzung der Baurechtsnehmerin umfasste das schliesslich mit Bauteilscheid vom 4. Oktober 2011 (BE 1496/11) bewilligte Bauprojekt ein Mehrfamilienhaus (Haus 1) mit zwei 3-Zimmer-Wohnungen, einer 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung und einer 4-Zimmer-Wohnung sowie ein 5-Zimmer-Einfamilienhaus (Haus 2). Wegen eines Rekursverfahrens wurde die Baubewilligung aber erst am 27. Mai 2012 rechtskräftig. In der Zwischenzeit hat sich die Nachfrage nach Wohneinheiten in mittlerer Grösse wieder verändert. So hat die erneute Ausschreibung der Wohnungen durch die von der Bauberechtigten beauftragte Fachfirma gezeigt, dass heute Wohnungen mit mehr Zimmern auf bessere Resonanz stossen. Die Baurechtsnehmerin plant deshalb, nach Genehmigung des Nachtrags zum Baurechtsvertrag mittels einer Abänderungseingabe beim Amt für Baubewilligungen der veränderten Nachfrage Rechnung zu tragen.

5. Altlasten

Gemäss Ziff. 4.4 des Baurechtsvertrags vom 1. Juni 2010 (bleibt unverändert) trägt die Bauberechtigte Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Aushub und der Entsorgung von belasteten Materialien bis Fr. 80 000.–. Darüber hinausgehende Aufwendungen gehen zulasten der Stadt als Grundeigentümerin.

Die in der Zwischenzeit vorgenommenen weiteren Abklärungen ergaben wesentlich höhere Mehrkosten für die Stadt als ursprünglich angenommen, nämlich voraussichtlich total Fr. 406 000.–, diese setzten sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Voruntersuchung	22 700
Transport und Entsorgung	240 000
Aushub und Zwischenlagerung	135 000
Laborkosten	15 000
PlanerInnenleistungen	60 000
Ohnehinkosten zulasten Baurechtsnehmerin (Aushub)	–85 000
Zwischentotal	387 700
MWST 8 %	31 016
Total	418 716
Kostenanteil Baurechtsnehmerin	–80 000
Total Altlastenkosten Stadt	338 716
plus 20 % Reserven / Rundung	67 284
Total	406 000

(Kostenstand 1. Juni 2014)

Die definitive Summe ergibt sich nach Ausführung der Arbeiten aufgrund der Bauabrechnung.

6. Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010

Der öffentlich beurkundete Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 weist in Abänderung zum genehmigten Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Der Baurechtszins beträgt Fr. 110 769.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 4 430 769.– und einem anfänglichen Durchschnittzinssatz von 2,5 Prozent. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren).
- Beim ordentlichen Heimfall entschädigt die Stadt 80 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts der Gebäude (ohne Einrichtungen). Bei einem allfälligen vorzeitigen Heimfall wegen grober Vertragsverletzung findet die Regelung über den ordentlichen Heimfall sinngemäss Anwendung, wobei in den ersten fünf Jahren der Baurechtsdauer keine und in der Folge pro Jahr Baurechtsdauer mindestens eine Amortisation oder Reduktion des Verkehrswerts der Gebäude um 0,36 Prozent (Abschreibung des Verkehrswerts um 20 Prozent innert 56 Jahren) vorzunehmen ist.
- Das gesetzliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 682 ZGB zugunsten der Stadt ist während der baulichen Projektierungsphase (einschliesslich Vorstudien) und Realisierungsphase aufgehoben.

7. Rechnungskreis, Buchwert

Das Baugrundstück ist dem Rechnungskreis 2026 (Landreserven des Finanzvermögens) zugeordnet und wird mit der Baurechtseinräumung in den Rechnungskreis 2024 (Baurechte des Finanzvermögens) übertragen.

Der aktuelle Buchwert des Grundstücks beläuft sich auf Fr. 1 875 257.–. Gemäss § 16 lit. f der kantonalen Verordnung über den Gemeindehaushalt vom 10. Oktober 1984 (LS 133.1) entspricht der neue Buchwert dem zu einem Zinssatz von mindestens 4 Prozent kapitalisierten Baurechtszins.

Die Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich empfiehlt den Gemeinden im Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt seit dem Jahr 2005 den für die Ermittlung des neuen Buchwerts anzuwendenden Zinssatz auf 6 Prozent anzuheben. Basierend auf dieser Empfehlung wurde im Genehmigungsbeschluss vom 22. Dezember 2010 (GR Nr. 2010/353) der damalige Baurechtszins mit 6 Prozent kapitalisiert und ohne Berücksichtigung allfälliger Altlastenkosten ein Buchgewinn von Fr. 500 000.– ausgewiesen.

Aufgrund des veränderten Zinsumfelds ist es heute jedoch angezeigt, für die Neubilanzierung des Baurechtsgrundstücks statt des seit dem Jahr 2005 unverbindlich empfohlenen Zinssatzes von 6 Prozent den verbindlich vorgeschriebenen Minimalzinssatz von 4 Prozent anzuwenden. Unter Berücksichtigung der erhöhten Altlastenkosten und unter Einrechnung der Kosten, die im Zusammenhang mit dem Nachtragvertrag zur Baurechtseinräumung entstehen, resultiert somit zugunsten der Stadtkasse voraussichtlich folgender Buchgewinn:

	Fr.
Neubilanzierung (Baurechtszins p. a. kapitalisiert mit 4 %)	2 769 231
Abzüglich aktueller Buchwert	–1 875 257
Abzüglich altlastenbedingte Mehrkosten, voraussichtlich	–406 000
Abzüglich ausstehende Erschliessungskosten	–9 400
Abzüglich Beurkundungs- und Grundbuchkosten	–4 026
Neu geschätzter Buchgewinn	473 630

8. Termine

Die Baurechtsnehmerin plant nach rechtskräftiger Genehmigung des Nachtrags zum Baurechtsvertrag die Einreichung einer Abänderungseingabe beim Amt für Baubewilligungen für die Anpassung der Raumaufteilung im Innern der beiden Gebäude. Unabhängig davon muss der Baustart bis spätestens Ende Mai 2015 erfolgen können, weil sonst der am 27. Mai 2012 in Rechtskraft erwachsene Bauentscheid vom 4. Oktober 2011 (BE 1496/11) infolge Fristablaufs seine Rechtskraft verliert.

9. Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. o der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken im Verkehrswert von über Fr. 1 000 000.–, wobei dessen Beschluss dem fakultativen Referendum untersteht. Die städtische Schätzungskommission hat den Verkehrswert des Landes im Verkaufsfalle auf Fr. 3 090 000.– geschätzt (GV-Nr. 33/2008), weshalb der Gemeinderat für die Genehmigung des Baurechtsvertrags vom 1. Juni 2010 zuständig war (GR Nr. 2010/353).

Da der Gemeinderat mit dem Genehmigungsbeschluss vom 22. Dezember 2010 (GR Nr. 2010/353) dem Stadtrat nicht die Kompetenz eingeräumt hatte, den Baurechtsvertrag selber anzupassen, ist der Gemeinderat wegen des Grundsatzes der «Parallelität der Form» auch für die Genehmigung des vorliegenden Nachtrags zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Nachtrag zum Baurechtsvertrag vom 1. Juni 2010 mit der Keller Prefadom AG aus 8422 Pfungen über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des 2148 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. HI4884 an der Eierbrechtstrasse, Quartier Hirslanden, mit einer Dauer von vorerst 61 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von jährlich neu Fr. 110 769.–, einer Heimfallentschädigung von neu 80 Prozent und einer unveränderten Regelung über die Tragung von Altlastenkosten (die Stadt übernimmt die Fr. 80 000.– übersteigende Summe, aktuell neu voraussichtlich Fr. 406 000.–), 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