

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

28.10.2009

Weisung 441

Überführung des Projekts Altersheim Köschenrüti im Quartier Seebach an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, samt Baurechtsabgabe des Baulandes an der Traktorenstrasse und Erhöhung des Budgets für die Abschreibung des Buchwertes

1. Zweck der Vorlage

An der Traktorenstrasse in Seebach soll – anstelle des sistierten Bauvorhabens eines Altersheims Köschenrüti – in der Form von Alterswohnungen Wohnraum für ältere Menschen geschaffen werden. Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Zürich als Eigentümerin, das betroffene Bauland im Baurecht an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) abzugeben.

2. Ausgangslage

An seiner Sitzung vom 26. November 2008 hat der Stadtrat beschlossen, auf den Bau des geplanten Altersheims Köschenrüti in Seebach zu verzichten. In der Folge wurde überprüft, ob anstelle des sistierten Altersheimprojekts eine Alterssiedlung der SAW gebaut werden könne.

3. Das Projekt Altersheim Köschenrüti

3.1 Planung und Standortwahl

Die Planung eines neuen Altersheims konkretisierte sich im Bauentwicklungsplan für die städtischen Altersheime (AHZ) im Jahr 2001. Die Suche nach einem geeigneten, baureifen Grundstück erfolgte nach 2002. Im Rahmen einer Standortevaluation im gesamten Ortsteil Zürich Nord erwies sich 2003 der Standort Köschenrüti als am besten geeignet. Da dieser sich in einem jungen Quartier befindet, bestand von Anfang an die Absicht, Nutzungen vorzusehen, die das altersspezifische Angebot ergänzen und so eine Brücke zwischen Jung und Alt schlagen.

2005 konnte der für die Überbauung des Grundstücks in Köschenrüti erforderliche Quartierplan genehmigt werden. Die sich im Finanzvermögen befindende städtische Parzelle SE6442 weist eine Grösse von 11 826 m² auf und ermöglicht bei guter städtebaulicher Gesamtwirkung eine Arealüberbauung mit erhöhter Ausnutzung gemäss PBG § 71 (in diesem Fall 100 Prozent). Sie befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Seebach, am Fuss eines südexponierten Hangs und grenzt im Westen an die Traktorenstrasse. Die Bauungsstruktur der näheren Umgebung wird zum einen geprägt von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern, zum anderen von historischen Landwirtschaftsbauten. Die Besiedlung hat an diesem Ort fließende Grünräume freigelassen.

3.2 Projektierungskredit Altersheim Köschenrüti

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag sowie die Vorbereitung der Ausführung bewilligte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 4 280 000.– (GR Nr. 2005/332). Diese Kosten setzten sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Wettbewerbskosten	500 000
Honorare Projektierung und Projektmanagement	2 700 000
Nebenkosten	510 000
Reserve und Unvorhergesehenes	<u>570 000</u>
Total	4 280 000

Im Februar 2006 wurde durch das Amt für Hochbauten (AHB) ein Architekturwettbewerb im offenen Verfahren ausgeschrieben. Aus diesem Verfahren, welches Anfang 2007 abgeschlossen wurde, ging das Projekt des Architekturbüros Bob Gysin und Partner AG siegreich hervor. Noch im gleichen Jahr wurde mit der konkreten Projektierung begonnen. Der dazu gebildete Projektausschuss, bestehend aus Vertretern der Dienstabteilungen Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO), AHB und AHZ, genehmigte das Vorprojekt im März 2008 und das Bauprojekt im Oktober 2008.

Das Projekt sah zwei winkelförmige, verdreht zueinander liegende, im Erdgeschoss über ein Sockelgeschoss verbundene Gebäudevolumen vor. Auf der Eingangsebene des Altersheims wäre gleichzeitig eine quartierzentrumsähnliche Nutzung möglich gewesen. Das geplante Heim war für 120 Bewohnerinnen und Bewohner ausgelegt. Gemäss Kostenvoranschlag hätten die Kosten für den Neubau des Altersheims Köschenrüti ohne Reserven 49,95 Mio. Franken betragen.

4. Vom Altersheimprojekt zum Projekt der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW)

4.1 Sistierung des Altersheimprojekts

Im Herbst 2008 zeigte eine Aktualisierung des Bauentwicklungsplans der AHZ, dass für die Erneuerung der bestehenden Altersheime hohe, in den nächsten Jahren noch zunehmende Investitionen notwendig sein würden. Die Instandsetzung und Erneuerung der 27 bestehenden Altersheime bindet erhebliche finanzielle Mittel. Viele Heime stammen aus den 60er und 70er Jahren. Die umfassende Instandsetzung bzw. Erneuerung eines Altersheims ist in der Regel spätestens nach 30 bis 40 Jahren notwendig. Um einen normalen Erneuerungsrhythmus einhalten zu können, sollte deshalb praktisch jedes Jahr ein Altersheim instandgesetzt werden können. Ansonsten werden kommende Generationen den Preis für den vernachlässigten Unterhalt zahlen müssen. Dieser Priorisierung des Substanzerhalts musste in der konkreten Finanzplanung Rechnung getragen werden. Es zeigte sich, dass der zusätzliche Bau eines neuen Altersheims mit dem Investitionsplafond nicht vereinbar ist. Deshalb kam der Stadtrat Ende 2008 zum Entscheid, dass das Projekt eines Altersheims Köschenrüti zu sistieren sei.

4.2 Projektstudie Alterssiedlung Köschenrüti

Mit der Sistierung des Altersheimprojekts war klar, dass die Realisierung eines konkret ausgearbeiteten Bauprojekts nicht einfach problemlos um ein paar Jahre hinausgeschoben werden kann. Andererseits verlangt die Problematik des fehlenden Wohnraums für ältere Bewohnerinnen und Bewohner in Zürich Nord nach einer Lösung. Der Stadtrat sah diese bereits zum Zeitpunkt des Sistierungsentscheides in der möglichen Abgabe des Baulandes an die SAW zwecks Realisierung von Alterswohnungen.

Wie eine inzwischen unter der Federführung des AHB vom Generalplaner-Team Bob Gysin und Partner AG erarbeitete Projektstudie zeigt, ist es möglich, das ursprünglich geplante Projekt für ein Altersheim in ein Projekt für eine SAW-Alterssiedlung Köschenrüti umzuwandeln. Die SAW kann so von den Vorarbeiten zum Altersheimprojekt profitieren und damit innert einer um etwa ein Jahr kürzeren Frist als normalerweise notwendig eine neue Alterssiedlung realisieren. So kann der in Zürich Nord benötigte Wohnraum für die ältere Bevölkerung innert nützlicher Frist geschaffen werden und gleichzeitig profitiert die Stadt vom Baurechtszins.

Da das Projekt der SAW den Kostenvorgaben der Wohnbauförderung entsprechen muss, mussten am ursprünglichen Projekt einige Änderungen vorgenommen werden. Auf die Verbindung der beiden Gebäudevolumen mittels Sockelgeschoss wird im Gegensatz zum Altersheimprojekt verzichtet. Eine quartierzentrumsähnliche Nutzung soll dagegen nicht fehlen, beispielsweise eine Kombination von Café und Ladenlokal. Anstelle der Altersheim-Appartements entstehen in den Obergeschossen Kleinwohnungen in unterschiedlicher Grösse, zudem sollen für die Pflegezentren der Stadt Zürich im Erdgeschoss zwei Wohnungen für Pflegewohngruppen erstellt werden. Die Erstellungskosten für das Bauvorhaben können dadurch auf die Zielgrösse gemäss Wohnbauförderungs-Verordnung von 28,26 Mio. Franken reduziert werden.

Im Rahmen der Projektstudie konnte der Nachweis erbracht werden, dass eine derart erhebliche Kostenreduktion mit der konsequenten Ausrichtung des Projekts auf Wohnungsbaustandard sowie konzeptionellen Veränderungen erreicht werden kann. So werden zusätzlich zur Reduktion der Geschossflächen (geringeres Raumprogramm und wegfallende Nutzungen) auch beim Gebäudevolumen und beim Installations- bzw. Ausbaustandard umfangreiche Veränderungen vorgenommen. Die Alterssiedlung soll jedoch, wie das geplante Altersheim, im Minergie-Standard erstellt werden; die Erreichung des Labels Minergie-ECO wird geprüft.

Das Ergebnis der Projektstudie wurde auch mit Referenzobjekten der SAW verglichen. Dieser Vergleich zeigt, dass ein wirtschaftliches Projekt möglich ist, dass jedoch die maximal zulässigen Baukosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung trotz der verschiedenen kostensenkenden Massnahmen (kompaktere Gebäudekörper, vorfabrizierte Sanitärzellen, Vereinfachung des statischen Konzeptes, Reduktion der Geschosshöhen, einfachere Fassadenmaterialisierung usw.) nur ganz knapp zu erreichen sind. Für die SAW entstehen allerdings zusätzliche Kosten, weil Heizung und Schutzräume in der Studie noch nicht berücksichtigt sind. Im Rahmen der Projektstudie wurden zudem verschiedene für das Altersheim vorgenommene Abklärungen auf deren Gültigkeit für das SAW-Projekt überprüft. Bezüglich der baurechtlichen Anforderungen wie auch der feuerpolizeilichen Auflagen gelten dieselben Bedingungen. Auch die Anordnung der Ein- und Ausfahrt von der Traktorenstrasse kann übernommen werden.

4.3 Wohnraum gemäss den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung

Sowohl die städtischen Altersheime wie auch die Wohnungen der SAW sind sinnvolle Angebote für ältere Menschen, die nach einer neuen Wohnform suchen. Beide Angebote sind bei der älteren Bevölkerung beliebt. Für beide Wohnformen gibt es Wartelisten, wobei die Zunahme der Wartenden auf eine Alterswohnung sogar noch ausgeprägter ist. Per Ende 2008 warteten stadtweit 2563 Personen auf eine Alterswohnung und 1258 auf ein Zimmer/Appartement in einem Altersheim. Die Angebote der AHZ und der SAW sind in den letzten Jahren immer ähnlicher geworden. Sie unterscheiden sich vor allem noch darin, dass in den Altersheimen im Kollektiv gegessen wird, wodurch leichter Kontaktmöglichkeiten entstehen. Dank des Dienstleistungsangebots der SAW (24-Stunden-Pikett, eigene Spitex, speziell geschulte Hauswarte, Wäscheservice usw.) können ihre Mieterinnen und Mieter heutzutage in der Regel ebenfalls bis zum Tod in ihrer Wohnung verbleiben. Die Sistierung des Altersheimbaus führte in der Quartierbevölkerung zu Befürchtungen, dass durch einen Ersatz des geplanten Altersheims durch Alterswohnungen hochbetagte Pflegebedürftige aus dem Quartier wegziehen müssten. Diese Befürchtungen sind unbegründet, denn im Projekt für eine Alterssiedlung sind zwei durch die Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) betriebene Pflegewohngruppen integriert.

Gemäss jüngsten Forschungsergebnissen im Altersbereich zeichnet sich immer mehr ab, dass ältere Menschen am liebsten so lange wie möglich ein selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen wünschen. Die Stadt hat denn auch in den vergangenen Jahren vieles unternommen, um diesem Wunsch entgegenzukommen. So wurde z. B. 2008 die Nachtspitex eingeführt oder die städtischen Pflegezentren bauen ihre Teilzeitangebote zur Entlastung pflegender Angehöriger laufend aus. Diesem Bedürfnis nach dem Verbleiben in

der eigenen Wohnung entspricht das Angebot von Alterswohnungen der SAW in besonderem Masse. Es gilt deshalb als ganz besonders zukunftsgerichtet.

4.4 Abrechnung der Projektierungskosten für das Altersheim

Bei der Sistierung lag für das Altersheimprojekt das fertig erarbeitete Bauprojekt vor, womit die gesamte Projektierungsphase abgeschlossen und entsprechend dokumentiert war. In Bezug auf die planerischen Leistungen bedeutet dies, dass rund ein Drittel der Honorare für das gesamte Bauwerk erbracht worden war. Dazu kommen die Wettbewerbskosten, welche Fr. 459 627.– betragen. Konkret entstanden dadurch Kosten von 3,62 Mio. Franken. Der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit im Betrag von 4,28 Mio. Franken (GR Nr. 2005/332) wurde somit zu 85 Prozent ausgeschöpft.

Die Abrechnung des Projektierungskredits (GR Nr. 2005/332) gliedert sich wie folgt:

	Fr.
Wettbewerbskosten	459 627
Honorare Projektierung und Projektmanagement	3 035 373
Nebenkosten	<u>125 000</u>
Total	3 620 000

Die SAW übernimmt von der Stadt das ursprünglich als Altersheim geplante Bauprojekt und überführt dieses auf eigene Kosten in ein Alterswohnungsprojekt. Aufgrund der planerischen Vorleistungen im Rahmen des Altersheimprojekts konnte mit dem Generalplaner-Team Bob Gysin und Partner eine Honorarreduktion von Fr. 500 000.– vereinbart werden. Auf eine direkte Abgeltung seitens der SAW für von der Stadt bereits geleistete Vorarbeiten wird verzichtet. Gemäss dem vorgeschlagenen Baurechtsvertrag besteht jedoch die Aussicht, dass die SAW einen Betrag für die übernommene Projektierung an die Stadt zurückerstatten wird. Falls die Baukosten für die Alterssiedlung unter der Kostenlimite gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung bleiben, wird die SAW der Stadt diese Differenz bis zu maximal Fr. 500 000.– zurückerstatten, womit für die Stadt praktisch eine Minderung der Projektierungskosten für das Altersheim resultieren würde.

5. Projektbeschreibung der Alterssiedlung Köschenrüti

Geplant sind nebst den Publikumsnutzungen und den Pflegewohngruppen im Erdgeschoss total 88 2- bis 3 1/2-Zimmer-Wohnungen. Das Erschliessungsprinzip sieht pro Gebäudetrakt eine zentrale Lift- und Treppenanlage vor und ermöglicht damit eine effiziente, flächenoptimierte Erschliessung der Wohnungen. Damit können Betriebs- und Instandhaltungskosten tief gehalten werden. Im Entwurf spielen ganzheitliche Überlegungen eine wichtige Rolle. Eine dichte und gut gedämmte Gebäudehülle sowie eine optimale natürliche Belichtung ermöglichen ein Bauvorhaben, das den städtischen Anforderungen bezüglich Nachhaltigkeit entspricht. Materialien und Konstruktionen sind so gewählt, dass gute Werte bezüglich grauer Energie erreicht werden können. Für künftige Generationen betagter Menschen wird ein Ort von hoher Qualität ermöglicht. Nebst sozialen Aspekten haben im Rahmen der Projektstudie Begriffe wie Würde und Selbstbestimmung, Individualität und Privatsphäre die Weiterverwendung des Altersheimentwurfs begleitet.

An einer städtebaulich wichtigen Stelle des Übergangs von Stadt zu Umland schafft der Neubau für die Alterswohnungen eine neue Identität. Die Geometrie des Projekts reagiert spezifisch auf diese örtliche Gegebenheit. Strassenseitig formen die beiden Gebäudeflügel einen Vorplatz, der als Vorfahrt und Haupteingang dient. Parkseitig entsteht ein Hof, der den Bewohnenden Rückzugsmöglichkeiten und eine geschützte Atmosphäre bietet. Im südlichen Volumen befinden sich im Erdgeschoss neben dem Haupteingang öffentliche Nutzungen wie der Gemeinschaftsraum und die Ladenfläche, die der Alltags-Quartiersversorgung dienen. Vor dem Laden entsteht ein öffentlicher Platz. Das nördliche Volumen enthält neben dem Haupteingang allgemeine Räume wie Wasch-/Trockenräume, Hauswartraum und Wäschesammelstelle. Im Nordflügel befinden sich die beiden Wohngruppen mit insgesamt 20 Wohnplätzen für die Pflegezentren der Stadt Zürich mit etwa 800 m² Grundfläche. Diese können räum-

lich getrennt werden und verfügen über einen direkten Ausgang zum geschützten Grünraum. In den Obergeschossen sind die übrigen Alterswohnungen angeordnet. Der spielerische Umgang mit Engen und Weiten, Ausblicken und Fluchten in der Erschliessungszone wertet diese auf und macht sie zur attraktiven inneren Begegnungsfläche. Die winkelförmigen Volumen sind so zueinander angeordnet, dass jede Wohnung über Fernblick verfügt und somit von der Lage am Stadtrand profitiert. Alle Wohnungen sind gut belichtet und nach Osten, Westen oder Süden ausgerichtet. Verglaste Loggien erlauben eine gute Nutzung des Tageslichts und bieten einen ruhigen und geschützten privaten Aussenraum für jede Wohnung. Neben den Wohnungen in den zwei Obergeschossen bereichern die attraktiven Appartements im Attikageschoss das Angebot. Diese verfügen über grosszügige Terrassen. Alle Wohnräume sind in verschiedene Bereiche gegliedert und zonieren Eingangs-, Wohn- und abtrennbare Schlafbereiche in spannende Raumabfolgen.

5.1 Raumprogramm

Anzahl Wohnungen	Zimmer	Fläche m ²	Voraussichtlicher Nettomietzins etwa Fr./pro Monat*
32 davon rund 60% subventioniert	2	44 bis 47	1115 subventioniert 1453 freitragend
43 davon rund 60% subventioniert	2 1/2	56 bis 68	1208 subventioniert 1574 freitragend
13 davon rund 60% subventioniert	3 1/2	72 bis 88	1579 subventioniert 2058 freitragend
Total 88			

* gerechnet mit einem Referenzzinssatz von 3¼ Prozent

6. Baurechtsvertrag

Der zwischen der Liegenschaftenverwaltung und der SAW vereinbarte Baurechtsvertrag enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der SAW am 11 826 m² messenden Grundstück Kat.-Nr. SE6442 an der Traktorenstrasse, Quartier Seebach, ein selbständiges und dauerndes Baurecht für Alterswohnungen und Gewerbeflächen i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert 62 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet. Liegt bei Ablauf der Baurechtsdauer kein anderweitiges öffentliches Bedürfnis bzw. öffentliches Interesse vor (Entscheid Stadtrat), kann die Baurechtsnehmerin im Sinne einer Option zwei Mal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den Bedingungen des Baurechtsvertrags bzw. zu den entsprechenden Richtlinien ausüben.
- Der Stadtrat kann im Hinblick auf den Ablauf der Baurechtsdauer von 62 Jahren (bzw. bei Ausübung der ersten Option von 77 Jahren) aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden eine neue Überbauung (Ersatzneubau) erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber andern Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal üblichen Bedingungen.
- Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 184 580.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 5 679 400.– und einem Zinssatz von 3,25 Prozent. Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (Bezugsbereitschaft der Überbauung), sobald die von der Stadt genehmigte Bauabrechnung vorliegt. In begründeten Ausnahmefällen kann die/der Vorsteherin/Vorsteher des Finanzdepartements den Beginn der Zinspflicht befristet hinausschieben.
- Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle 5 Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf ¼ Prozent gerundeten Durchschnittszinsfusses der ZKB für 1. Althypotheken auf Wohnliegenschaften bzw. seit dessen Inkrafttreten des Referenzzinssatzes für Hypotheken in den jeweils vorausgegangenen 5 Jahren).

- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich wertvermehrender Investitionen). Der bestehende Erneuerungsfonds geht an die Stadt über. Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.
- Der Stadt steht das Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, der Bauberechtigten ein solches zum Preise eines Dritten zu.
- Sollten beim baurechtsbelasteten Grundstück entgegen den Erwartungen Belastungen des Untergrundes/Bodens (Altlasten) aufgefunden werden, so übernimmt die Stadt die aus der notwendigen Entsorgung entstehenden Mehrkosten. Im Übrigen ist die Sach- und Rechtsgewährleistung der Stadt gemäss Schweizer Obligationenrecht wegbedungen.
- Die Mietzinsfestlegung hat auf Grundlage der Selbstkosten und im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement zu erfolgen.
- Das Bauvorhaben ist unter Beachtung der städtischen Richtlinien hinsichtlich ökologischer Grundsätze bei Konstruktion und Materialwahl auszuführen und hat den Minergie-Standard zu erreichen.
- Die SAW tritt in den Anschlussvertrag Nahwärmeverbund Käshalden ein, der für das baurechtsbelastete Grundstück ein Anschlussrecht an das private Fernwärmenetz auf dem Grundstück Kat.-Nr. SE6539 gegen Entschädigung vorsieht, und übernimmt sämtliche sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten.
- Die SAW übernimmt von der Stadt das ursprünglich als Altersheim geplante Bauprojekt und überführt dieses auf eigene Kosten in ein Alterssiedlungsprojekt. Aufgrund der planerischen Vorleistungen konnte mit den Architekten eine Reduktion von Fr. 500 000.– auf deren Honorar für die Projektierung der Alterssiedlung vereinbart werden. Sofern die Alterssiedlung innerhalb der Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung erstellt werden kann, vergütet die SAW der Stadt diesen Betrag (bzw. einen anteilmässigen Betrag bis zum Erreichen der Limiten) innerhalb von 60 Tagen nach Genehmigung der Bauabrechnung durch die Stadt.
- Die SAW ist zur Realisierung des für die Bedürfnisse einer Alterssiedlung modifizierten Wettbewerbsprojekts verpflichtet.
- Die SAW vermietet der Stadt (Gesundheits- und Umweltdepartement) zur Nutzung für zwei Pflegewohngruppen rund 800 m² fertig ausgebaute Räumlichkeiten im Erdgeschoss des Nordflügels, einschliesslich Zugang zum alleinig zu nutzenden geschützten Aussenraum. Die Vermietung erfolgt zu Selbstkosten, die Einzelheiten werden in einem separaten Mietvertrag geregelt.
- Ein Prozent der Bausumme ist für künstlerischen Schmuck zu verwenden, sofern und so weit dies im Rahmen der Kostenlimiten der Wohnbauförderung möglich ist.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 550 000.– errichtet.
- Die Bauarbeiten haben innert einem Jahr nach grundbuchlichem Vollzug des Baurechtsvertrags zu erfolgen. Andernfalls kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt aufgehoben werden.
- Der Baurechtsvertrag steht unter den Bedingungen der Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt und der SAW sowie der Rechtskraft der Baubewilligung.

7. Übertragung des Landes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und Abschreibung Buchwert

Der aktuelle Buchwert des Grundstücks Kat.-Nr. SE6442 an der Traktorenstrasse im Quartier Seebach beträgt (seit der letzten haushaltrechtlichen Neubewertung per 1. Januar 2007),

einschliesslich der noch zu erwartenden Erschliessungskosten aus dem amtlichen Quartierplanverfahren «Käshalden» und den Vertragskosten, gerundet Fr. 7 247 600.– oder Fr. 613.– pro m².

Durch die Vergabe des Baurechts an die SAW wird das bisher im Finanzvermögen geführte Grundstück dem gemeinnützigen Wohnungsbau und damit einem öffentlichen Zweck zugeführt. Es ist in der Folge nicht mehr frei realisierbar und daher ins Verwaltungsvermögen zu überführen. Zudem hat der Kanton in den Sondervorschriften zur Führung der Wohnsiedlungen im Verwaltungsvermögen ab 1. Januar 2009 vorgegeben, die gemeinnützigen Baurechte einer eigenen, im Verwaltungsvermögen geführten Institution (Rechnungskreis 2030) zuzuweisen. Diese Überführung führt zu einer Ausgabe, welche aufgrund der Höhe des Buchwertes der Liegenschaft von Fr. 7 247 600.– in die Zuständigkeit des Gemeinderates fällt (Art. 41 lit. c GO).

Der dem Baurechtsvertrag zugrunde liegende Landwert beruht auf den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» und beträgt provisorisch Fr. 5 679 400.– oder Fr. 480.– pro m². Die definitive Festsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Der aktuelle Buchwert muss deshalb nach der Überführung ins Verwaltungsvermögen um die Differenz von Fr. 1 568 200.– abgeschrieben werden. Aufgrund des engen Sachzusammenhangs mit dem Gesamtgeschäft liegt die Zuständigkeit hierfür ebenfalls beim Gemeinderat. Für diese Abschreibung fehlt im Jahr 2010 zudem der entsprechende Budgetkredit. Dieser ist vom Gemeinderat zu bewilligen (Rechnungskreis 2030, Konto Nr. 3310.0000, ordentliche Abschreibungen auf Sachgütern des Verwaltungsvermögens).

8. Abschreibung parlamentarischer Vorstoss (GR Nr. 2008/565)

Am 12. Dezember 2008 reichten die Gemeinderäte Peter Anderegg (EVP) und Ernst Danner (EVP) ein Postulat ein, das am 11. März 2009 als dringliches Postulat überwiesen wurde. Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie der Bau des geplanten Altersheims Köschenrüti in Zürich Seebach realisiert werden kann. Mit dem vorliegenden Vorhaben wird eine gleichwertige, zukunftsgerichtete und innert nützlicher Frist realisierbare Alternative zum Bau eines Altersheims vorgelegt. Damit erübrigt sich das Begehren des Postulats und es kann abgeschrieben werden.

9. Zusammenfassung

Werden die beiden Optionen Altersheim oder Alterssiedlung Köschenrüti zusammenfassend einander gegenübergestellt, ergibt sich folgendes Bild:

Die Nachfrage nach Wohnformen im Alter ist in Zürich Nord gross und ausgewiesen. Beide Wohnformen weisen lange Wartelisten auf, wobei die Zahl der Wartenden für eine Alterswohnung höher ist und schneller zunimmt. Mit einer Alterssiedlung kann ein für die heutigen und insbesondere zukünftigen Bedürfnisse der älteren Bevölkerung sehr gut angepasstes Angebot bereitgestellt werden. Die Alterswohnungen können früher bezogen werden als dies aufgrund der finanziellen Rahmenbedingungen für das Angebot Altersheim möglich wäre und für die Stadt fallen deutlich geringere Kosten an. Zudem profitiert die Stadt vom jährlichen Baurechtszins.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts für Alterswohnungen und Gewerbeflächen i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des 11 826 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. SE6442 an der Traktorenstrasse, Quartier Seebach, mit einer Dauer von vorerst 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 184 580.– wird genehmigt.

2. Für die Übertragung des Grundstücks Kat.-Nr. SE6442 an der Traktorenstrasse, Quartier Seebach, vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen wird eine entsprechende Ausgabe in der Höhe des Buchwertes von Fr. 7 247 600.– bewilligt.
3. Für die Abschreibung des Grundstücks von Fr. 7 247 600.– auf Fr. 5 679 400.– wird zulasten des Kontos Nr. 2030.3310.0000, ordentliche Abschreibungen auf Sachgütern des Verwaltungsvermögens, eine Ausgabe von Fr. 1 568 200.– bewilligt.
4. (Unter Ausschluss des Referendums):
 - a) Für die Abschreibung des durch die Neubewertung eintretenden Buchverlustes an dem im Baurecht abzugebenden Grundstück Kat.-Nr. SE6442 an der Traktorenstrasse im Quartier Seebach im Umfang von Fr. 1 568 200.– wird zulasten des Kontos Nr. 2030.3310.0000, ordentliche Abschreibungen auf Sachgütern des Verwaltungsvermögens, eine Erhöhung des Budgetkredits 2010 bewilligt.
 - b) Das dringliche Postulat, GR-Nr. 2008/565, von Peter Anderegg und Ernst Danner vom 12. Dezember 2008 betreffend den Bau des geplanten Altersheims Köschenrütli in Seebach wird als erledigt abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber-Stellvertreter
Beat Gähwiler