

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

14.06.2006

658.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Walter Angst und 32 Mitunterzeichnenden betreff Stadtspital Waid, Architekturwettbewerb für das Areal der Personalhäuser

Am 17. Mai 2006 reichte Gemeinderat Walter Angst (AL) und 32 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage GR Nr. 2006/191 ein:

Im Zusammenhang mit dem vom Stadtrat am 15. März 2006 angekündigten Architekturwettbewerb für das Grundstück der heutigen Personalhäuser des Stadtspitals Waid an der Tièchestrasse bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Gibt es besondere bautechnische oder topographische Gründe, die eine Aufteilung des Baulandes von 17 000 Quadratmetern in einen für den genossenschaftlichen Wohnungsbau reservierten und einen für den Bau von Eigentumswohnungen vorgesehenen Teil aufdrängen?
2. Wird der Architekturwettbewerb zusammen mit einer Genossenschaft durchgeführt, wie das bei anderen Baurechtsarealen der Fall ist? Wenn Ja: Mit welcher Genossenschaft? Wenn Nein: Wieso ist auf eine solche Zusammenarbeit verzichtet worden?
3. Wie gross ist der heutige Buchwert des Baugrundstücks?
4. Mit welchen Quadratmeterpreisen für das Bauland rechnet der Stadtrat bei seinem Projekt a) für die Eigentumswohnungen, b) für den genossenschaftlichen Wohnungsbau?
5. Welche Preise strebt der Stadtrat a) für die Eigentumswohnungen (Verkaufspreise) und b) für den genossenschaftlichen Wohnungsbau (Mietpreise) an?
6. Was für ein Bauträger kommt für die Erstellung der Eigentumswohnungen in Betracht?
7. Ist denkbar, dass das Projekt für die Eigentumswohnungen zusammen mit dem Land an einen Generalunternehmer verkauft wird, der für den Bau und die Vermarktung der Wohnungen verantwortlich ist?
8. Werden die Verkaufspreise der Eigentumswohnungen unter den Grenzwerten liegen, die der Bund (Wohnbauförderungsgesetz) und die beim HEV domizilierte Hypothekar-Bürgschaftsgenossenschaft für Wohneigentumsförderung HBW als Grenzwerte für die Vergabe von Fördermitteln (bei 5,5-Zimmerwohnungen zum Beispiel maximal 670 000 Franken) vorsieht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage auf den Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements wie folgt:

Vorbemerkungen

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der Personalhäuser des Waidspitals an der Tièchestrasse 47 bis 65 am Käferberg, Quartier Wipkingen. Das der Wohnzone W2 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent zugeteilte Land umfasst rund 17 000 m² und gehört zum Verwaltungsvermögen.

Die 1953 bis 1957 erstellten Personalzimmer genügen den heutigen Ansprüchen nicht mehr. Von den 264 kleinen Wohneinheiten sind 259 Einzelzimmer mit bescheidenen 11 bis 13 m² Wohnfläche, die pro Stock über eine Gemeinschaftsküche sowie ein gemeinschaftliches WC und Bad verfügen. Mehr als die Hälfte der Objekte wird heute mangels Nachfrage des Spitalpersonals an Studierende vermietet.

Eine Renovation der Häuser hat sich als unverhältnismässig aufwendig erwiesen, zumal sich die Bausubstanz nicht für sinnvolle Grundrissänderungen eignet. Der Stadtrat hat deshalb aufgrund eines Augenscheins in Aussicht genommen, das sehr schön gelegene Land zur Erstellung moderner Wohnungen im Rahmen des Legislaturziels „Wohnen für Alle“ einzusetzen.

Eine Neuüberbauung bedingt die Entlassung der Personalhäuser aus dem kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte sowie die Entlassung eines Naturschutzobjekts (Magerwiese) aus dem Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen. Für letzteres lässt sich im Rahmen der Neuüberbauung Ersatz schaffen. Die entsprechenden Stadtratsbeschlüsse wurden am 31. März bzw. 7. April 2006 publiziert. Gegen beide Beschlüsse sind Rechtsmittel eingereicht worden.

Zur Erlangung eines qualitativ überzeugenden Überbauungsprojekts soll ein Architekturwettbewerb durchgeführt werden. Der Planungssperimeter von 17 500 m² umfasst auch das angrenzende, 1953 gebaute Einfamilienhaus Tièchestrasse 43 (Finanzvermögen).

Die heutigen Bauten beanspruchen eine baurechtliche Ausnützung von rund 10 500 m². Mit dem Arealüberbauungsbonus beträgt die theoretisch zulässige Ausnützung rund 100 Prozent bzw. 17 700 m² BGF. Dies entspricht rund 11 000 bis 14 000 m² Hauptnutzfläche bzw. etwa 100 grossen Wohnungen.

Zu Frage 1: Der Stadtrat geht gemäss der bisherigen Landpolitik davon aus, dass grosse Areale auf Stadtgebiet grundsätzlich für den gemeinnützigen Wohnungsbau eingesetzt werden. Die neuen Wohnungen auf dem insgesamt 17 500 m² messenden Areal sollen deshalb hauptsächlich durch einen gemeinnützigen Bauträger im Baurecht realisiert werden. Damit verbunden ist die Auflage, einen noch festzulegenden Anteil an hauptsächlich Kleinwohnungen bei Bedarf an das Personal des Stadtspitals Waid und des Krankenhauses Käferberg zu vermieten.

Angesichts der attraktiven Aussichtslage sieht der Stadtrat vor, eine Teilfläche von rund 5000 m² im Sinne einer Wertschöpfung für den Bau von Eigentumswohnungen zu verkaufen.

Zu Frage 2: Die Stadt wird zusammen mit dem vorläufig noch nicht feststehenden gemeinnützigen Bauträger einen Architekturwettbewerb über das ganze Areal durchführen, sobald die erwähnten Rechtsverfahren betreffend Entlassung der Schutzobjekte aus den Inventaren erledigt sind. Bei der Auswahl des Bauträgers wird der Schweizerische Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich, die Dachorganisation der Baugenossenschaften und gemeinnützigen Wohnbauträgern, begrüsst.

Der aus dem Wettbewerb hervorgehende Projektvorschlag muss zwei unabhängig voneinander realisierbare Überbauungsteile enthalten. Die Liegenschaftenverwaltung wird den zum Verkauf vorgesehenen Teil in der Folge ausschreiben. Die Käuferschaft muss sich zur Realisierung des Wettbewerbsprojekts verpflichten.

Zu Frage 3: Das Areal mit den heutigen Personalwohnungen gehört zum Verwaltungsvermögen und weist keinen Buchwert mehr auf. Jener des zum Finanzvermögen gehörenden Einfamilienhauses beträgt rund Fr. 600 000.--.

Dem Buchwert zu belasten wären gegebenenfalls die Kosten für eine Altlastenbereinigung. Das Gelände ist zwar nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Zu prüfen ist aber noch, ob aus der Erstellungszeit Ablagerungen bestehen, die speziell zu entsorgen sind.

Zu Frage 4: Der erzielbare Preis für den zum Verkauf vorgesehenen Arealteil hängt massgeblich von der realisierbaren Arealausnützung (Bauvolumen) bzw. der Ausschöpfung des baurechtlich möglichen Arealüberbauungsbonus ab. Da das städtebaulich optimale Mass über den Projektwettbewerb ermittelt wird, lässt sich heute noch keine verlässliche Angabe zum Verkehrswert machen. Im Übrigen möchte der Stadtrat den späteren Kaufsofferten nicht schon heute durch die Bekanntgabe einer Preiserwartung vorgreifen, sondern den freien Markt spielen lassen.

Beim Baurecht für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten die üblichen einschlägigen „Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken“. Danach wird der Landwert - je nach baulicher Ausnützung und allfälligem Anteil subventionierter Wohnungen - in Prozenten der Gesamtanlagekosten festgelegt. Der besonderen Lage des Grundstücks sowie allfälligen ausserordentlichen Aufwendungen kann dabei Rechnung getragen werden. Voraussetzung für eine erste (provisorische) Festlegung im

Baurechtsvertrag ist somit ein Projekt mit Kostenschätzung. Die definitive Festsetzung erfolgt jeweils rückwirkend nach Vorliegen der Bauabrechnung.

Zu den Fragen 5 und 8: Der Stadtrat erachtet es mit Blick auf die angestrebte Wertschöpfung nicht als sinnvoll, das attraktiv gelegene Land vergünstigt zur Förderung des Wohneigentums abzugeben. Er sieht deshalb von der Auferlegung einer Preisbeschränkung beim Verkauf der Eigentumswohnungen ab, da sich dies auch erlösmindernd auf den Landverkauf auswirken würde. Die Eigentumswohnungen werden somit durch einen Investor, der das Land im Konkurrenzverfahren erwirbt und die Wohnungen, gestützt auf das Wettbewerbsresultat, auf eigenes Risiko realisiert, zu dannzumaligen Marktpreisen verkauft.

Beim genossenschaftlichen Wohnungsbau werden grundsätzlich Mietzinse angestrebt, die sich unter Einhaltung der Investitionslimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung ergeben. Ob dies auf dem Areal an der Tièchestrasse mit seiner Hanglage möglich ist, lässt sich erst anhand des Wettbewerbsprojekts abschätzen. Die kantonalen Investitionslimiten erweisen sich erfahrungsgemäss als eher knapp bemessen. Lassen sich diese nicht einhalten, müsste auf eine im Interesse der guten Durchmischung der Mieterschaft in Aussicht genommene Subventionierung einer Anzahl Wohnungen verzichtet werden.

Zu den Fragen 6 und 7: Der Bauträger für die Eigentumswohnungen ergibt sich erst aufgrund der Ausschreibung des Landverkaufs. Die Veräusserung an eine Generalunternehmung ist dabei nicht ausgeschlossen.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy