

L2.6.Gug. Kindergarten Guggenbühlstrasse 22
W3.22. Subventionierte Objekte, Genossenschaften

Eisenbahnergenossenschaft Dietikon

Genehmigung Baurechtsvertrag Grundstück Kat.-Nr. 8821

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Der Entwurf des Baurechtsvertrags mit der Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon über das Grundstück Kat.-Nr. 8821 Guggenbühl wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
3. Der Beschluss unterliegt gemäss Art. 4 Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum.

Rechtsmittel

Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.

Ausgangslage

Das Grundstück Kat.-Nr. 8821 an der Guggenbühl- / Holzmattstrasse steht im Verwaltungsvermögen der Stadt Dietikon. Die 2'667 m² grosse Parzelle liegt in der Bauzone W2/45 und ist in einem Wohnquartier situiert, in unmittelbarer Nachbarschaft von öffentlichen Einrichtungen wie der Freizeitanlage Chrüzacher, der Skateranlage Kirchhalde, der reformierten Kirche mit Kirchengemeindehaus und dem Friedhof Guggenbühl. Seit Jahrzehnten stehen auf der Parzelle zwei Pavillons; aktuell ist in einem der beiden der Kindergarten Guggenbühl mit zwei Kindergartenklassen untergebracht. Der andere ist an die Kinderkleiderbörse Pony vermietet.

Die Stadt Dietikon, vertreten durch die Hochbauabteilung, führte im Jahre 2009 einen anonymen Studienauftrag durch zur Erlangung von Ideen und Lösungsvorschlägen für eine städtebaulich gute Lösung und eine zweckmässige Nutzung des Areals Guggenbühl. Das Wettbewerbsprogramm wurde von der Baukommission, nach Rücksprache mit dem Baukollegium, erlassen.

Studienauftrag Areal Guggenbühl

Die Aufgabe der am Studienwettbewerb teilnehmenden Architekturbüros bestand darin, eine Wohnüberbauung mit integriertem Doppelkindergarten an diesem städtebaulich anspruchsvollen Ort zu planen. Ziel war es, den Umgang mit dem öffentlichen und dem privaten Raum sowohl bezüglich Quartier und Programm aufzuzeigen. Der Standard der Wohnungen soll einem gehobenem Mietwohnungsstandard entsprechen. Ein Wohnungsschlüssel von 20 % 5-Zimmerwohnungen (100 - 130 m²), 60 % 4 - 4.5-Zimmerwohnungen (90 - 100 m²) und 20 % 3 - 3.5-Zimmerwohnungen (60 - 90 m²) mit typologisch guten Grundrissen wurde dabei angestrebt. Der Doppelkindergarten soll Raum für zwei Klassen (15 - 17 Kinder) bieten, nebst Nebenräumen sowie einem Stauraum für den Aussenbereich. Die Bauten mussten sowohl für die Wohnungen als auch den Kindergarten behindertengerecht sowie nach dem Minergie- oder einem vergleichbaren Standard geplant werden.

vom 24. Juni 2013

Der in der zweiten Jahreshälfte 2009 (Vernissage im März 2010) durchgeführte Studienwettbewerb mit fünf eingeladenen Architekturbüros wurde gemäss Jurybericht vom 11. Dezember 2009 vom Architekturbüro Eglin Schweizer Architekten AG, Baden, mit dem Projekt "Leila" gewonnen. Die teilnehmenden Architekturbüros erhielten eine Entschädigung von je Fr. 12'000.00. Das mit dem ersten Preis rangierte Projekt "Leila" umfasst acht Wohnungen mit 16 Parkplätzen sowie den gewünschten Doppelkindergarten. Gemäss Jurybericht liegen die besonderen Qualitäten des Projekts in seiner einfachen städtebaulichen Grundkonzeption. Positiv gewürdigt wurden insbesondere Auftritt und Gestalt der beiden Baukörper, weil sie sich auf diese Weise der Massstäblichkeit und der Stimmung des Umfelds annehmen und sich geschickt in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen.

Abtretung des Grundstücks im Baurecht

In der Folge fanden verschiedene Gespräche mit interessierten Investoren statt. Als Partner für die Umsetzung des Projekts konnte schliesslich über den Verband für Wohnungswesen die ortsansässige Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon (EBG Dietikon) für das Projekt gewonnen werden.

Ziel des Studienwettbewerbs war es, das Siegerprojekt bis zur Baueingabereife zu bringen, sodass, verbunden mit einer Architektenverpflichtung, sicher gestellt werden kann, dass die Zielsetzungen des Wettbewerbs städtebaulich als auch architektonisch umgesetzt werden. Die Baukommission beauftragte am 10. August 2011 das siegreiche Architekturbüro mit der Überarbeitung und Weiterentwicklung ihres Projektes auf die Stufe eines Vorprojekts. Zugleich entschied sie, dass das Projekt entweder zusammen mit dem Grundstück verkauft oder das Land zusammen mit dem Projekt im Baurecht abgegeben werden soll. Das Projekt wurde in der Folge in enger Zusammenarbeit zwischen der Hochbauabteilung und der EBG Dietikon von den Architekten weiterentwickelt.

Im Verlauf der Gespräche mit der EBG Dietikon wurde die Abgabe des Landes mit Projektverpflichtung im Baurecht gegenüber einem Landverkauf bevorzugt. Zum einen sind es finanztechnische Überlegungen, welche für diese Variante sprechen. Zum anderen verbleibt das Grundstück auf diese Weise im städtischen Eigentum und erbringt über Jahre hinweg einen jährlichen Baurechtszins. Mit einem Baurechtsvertrag wird auch sichergestellt, dass der seit Jahrzehnten bestehende und auch weiterhin erforderliche Doppelkindergarten mit modernster Infrastruktur auf dem Baugrundstück verbleibt. Die Stadt Dietikon wird diesen fertig ausgebauten Doppelkindergarten zu guten Konditionen mieten; der Mietvertrag wird zu einem späteren Zeitpunkt abgeschlossen und ist somit nicht Gegenstand dieses Geschäftes. Für die Kinderkleiderbörse wird ein Ersatzstandort gesucht.

Eisenbahner Baugenossenschaft Dietikon

Die EBG Dietikon wurde im Jahr 1953 mit finanzieller Hilfe der SBB als eigenständige Baugenossenschaft von SBB-Mitarbeitern gegründet. Ziel der SBB war es, Familien zur Zeit der Wohnungsnot den nötigen Wohnraum in der Nähe der Arbeitsplätze anzubieten. Die Wohnungen mit rund 55 m² bzw. 75 m² Wohnfläche wurden von vier- bis sechsköpfigen Arbeiterfamilien bewohnt, die mehrheitlich in der SBB-Werkstätte Zürich Altstetten, im Rangierbahnhof Zürich und später im Rangierbahnhof Limmattal tätig waren. Mittlerweile stehen Wohnungen der EBG Dietikon grundsätzlich allen Bewerbern und Bewerberinnen offen.

Die EBG Dietikon besitzt im Moment zwei Liegenschaften mit 45 Wohnungen in vier Gebäuden im Quartier Gjuch. Sie möchte ihren Liegenschaftenbestand vergrössern. Die Realisierung des Projekts "Leila" auf dem städtischen Grundstück würde nicht nur ihren Bestand an Liegenschaften erweitern, sondern auch qualitativ aufwerten.

Der im Zuge der Weiterbearbeitung angepasste Wohnungsspiegel präsentiert sich nun wie folgt: Eine Wohnung mit 5 ½-Zimmern, vier Wohnungen mit 4 ½-Zimmern, zwei Wohnungen mit 3 ½-Zimmern und vier Wohnungen mit 2 ½-Zimmern. Das Projekt sieht elf Wohnungen sowie einen Doppelkindergarten mit 350 m² Nutzfläche und den erforderlichen Nebenräumen vor. Angeboten werden

vom 24. Juni 2013

grosszügige und preiswerte Familien- und Seniorenwohnungen. Die Mietzinsgestaltung basiert auf einer Vollkostenrechnung ohne Subventionen durch die staatliche Wohnbauförderung.

Der Zeitplan der EBG Dietikon sieht folgendermassen aus:

17. Juni 2013	Genehmigung Baurechtsvertrag durch den Stadtrat
24. Juni 2013	a.o. Generalversammlung der EBG Dietikon (Genehmigung Projektierungskredit und Baurechtsvertrag),
Herbst 2013	Behandlung und Verabschiedung durch den Gemeinderat
Herbst/Winter 2015	Bauvollendung und Bezug.

Baurechtsvertrag

a) Umfang Baurecht

Das Baurecht betrifft das Grundstück Kat.-Nr. 8821, Guggenbühl, mit 2'667 m² Land (Gartenanlage, Gebäude und befestigter Fläche). Es umfasst das Recht, die Wohnüberbauung mit Nebenräumen, Doppelkindergarten und Autoabstellplätzen nach dem aus dem Studienauftrag der Stadt Dietikon siegreich hervorgegangenen Projekt "Leila" des Architekturbüros Eglin Schweizer Architekten AG, Baden, zu erstellen und fortbestehen zu lassen.

Der Baurechtsvertrag ist an den Baurechtsvertrag Schächli angelehnt. Im Unterschied zu diesem wird im vorliegenden Vertrag jedoch keine Reduktion des Referenzzinssatzes von 1 % vorgesehen.

b) Baurechtsdauer

Das Baurecht dauert 60 Jahre ab dem Datum des Grundbucheintrags. Es kann im gegenseitigen Einverständnis verlängert werden.

c) Baurechtszins

Die Baurechtsnehmerin bezahlt der Grundeigentümerin einen jährlichen Baurechtszins, berechnet auf der Grundlage eines reduzierten Basislandwertes von Fr. 600.00 / m² und dem offiziellen hypothekarischen Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen. Aktuell beträgt dieser Zinssatz 2,25 % (Stand 2. März 2013). Der Baurechtszins ist jeweils jährlich per 31. Oktober zahlbar.

Das Baurechtsgrundstück gehört zum städtischen Verwaltungsvermögen im Sinne von § 137 Gemeindegesetz, weil auf der Parzelle seit Jahrzehnten ein Doppelkindergarten steht. Das Grundstück ist abgeschrieben. Mit dem reduzierten Basislandwert von Fr. 600.00 / m² hat das Grundstück einen Wert von Fr. 1'600'200.00. Es wirft auf der Basis des heutigen Referenzzinssatzes einen jährlichen Ertrag von Fr. 36'004.50 ab.

d) Zinsanpassung

Der Basislandwert wird erstmals nach Ablauf von zehn Jahren ab Beginn der Zahlungspflicht und in der Folge alle weiteren fünf Jahre angepasst. Die Anpassung des Basislandwertes erfolgt aufgrund einer Aufrechnung der Teuerung im Umfang von höchstens 40 % des Anstiegs des Landesindex für Konsumentenpreise. Der Landwert darf 70 % des aktuell gültigen Modellwertes gemäss Statistischem Amt des Kantons Zürich nicht übersteigen.

e) Heimfall

Der Baurechtsvertrag enthält die Bestimmung, dass die Baurechtsgeberin, also die Stadt Dietikon, für die heimfallenden Bauten und Anlagen eine Entschädigung in der Höhe des Zustandswertes zu leisten hat, der durch eine Schätzung zu ermitteln ist. Die Schätzung muss dem Alter und Zustand der Bauten und Anlagen zum damaligen Zeitpunkt des Heimfalls Rechnung tragen.

Damit geht die Stadt Dietikon eine Eventualverpflichtung im Sinne von Artikel 25 lit. e der Gemeindeordnung ein, die in die Kompetenz des Gemeinderates fällt. Sie gilt damit als Korrelat zu einem Liegenschaftenerwerb, weshalb der Baurechtsvertrag der Genehmigung des Gemeinderates unterliegt.

vom 24. Juni 2013

Entscheid Eisenbahner Baugenossenschaft

Die ausserordentliche Generalversammlung der Baurechtsnehmerin hat den Entwurf zum Baurechtsvertrag am 24. Juni 2013 mit grossem Mehr genehmigt.

Referent: Stadtpräsident Otto Müller

NAMENS DES STADTRATES


Otto Müller
Stadtpräsident


Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

KH/MP_0624_Eisenbahnerbaugenossenschaft_Baurechtsvertrag_Weisung.docx

versandt am: