



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

18. März 2025 · Beschluss 92-2025

6.1.5.0 Allgemeines

IDG-Status: öffentlich

Alterswohnungen "Wohnen Plus"; Chasern; Genehmigung Baurechtsvertrag für Gebäude Chasernweg 20

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 2. April 2024 (Beschluss-Nr. 81-2024) genehmigte der Stadtrat den Letter of Intent der mit der Baugenossenschaft Silu abgeschlossen wurde. Ziel dieser Vereinbarung ist die gemeinsame Entwicklung von (Alters-)Wohnungen auf den städtischen Grundstücken im Gebiet Chasern. Der Planungssperimeter umfasst rund 19'000 m². Die Baugenossenschaft wurde aufgrund einer Bauträgersuche als Partnerin ausgesucht. Für die Planung einer Arealüberbauung mit bis zu 140 Wohnungen wird zurzeit ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren vorbereitet. Die Planung und Umsetzung des Projektes wird somit die nächsten Jahre in Anspruch nehmen, ein Bezug der Gesamtüberbauung ist erst ab 2030 ff. realistisch.

Weil der Bedarf nach Alterswohnungen sehr gross ist und diese möglichst rasch zur Verfügung stehen sollen, untersuchte die Silu den baulichen Zustand der bestehenden Gebäude Chasernweg 20, 22 und 24. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Bausubstanz des Gebäudes Chasernweg 20 für eine Sanierung noch genügend gut geeignet ist. Die Gebäude 22 und 24 sind hingegen sowohl von der Bausubstanz, als auch von der Behindertentauglichkeit für eine Sanierung ungeeignet, eine Sanierung wäre sehr aufwendig und würde zu hohen Mietkosten führen. Aufgrund dieser Ausgangslage soll das Gebäude Chasernweg 20 erhalten und möglichst rasch saniert werden. Die Bauarbeiten sollen noch dieses Jahr gestartet werden, so dass gegen Ende 2026 20 altersgerechte, sanierte Wohnungen zur Verfügung stehen.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3602 soll deshalb ein Baurechtsgrundstück geschaffen und ein Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft abgeschlossen werden.



Abbildung: Rot = Baurechtssperimeter

Laufnummer · 8645

Signatur · 2022.Kloten.3471

Baurechtsvertrag

Um das Potential des Entwicklungsgebietes möglichst nicht einzuschränken und auch den Basislandwert für die Berechnung des Baurechtszinses möglichst gering zu halten, soll das Baurechtsgrundstück 6421 knapp um das bestehende Gebäude gelegt werden. Daraus resultiert eine Fläche von 472 m². Der Baurechtsvertrag soll für eine Dauer von 80 Jahren abgeschlossen werden, wobei die Absicht besteht, diesen Vertrag später in den Baurechtsvertrag zu überführen, der den gesamten Planungsperimeter umfassen wird.

Das betroffene Grundstück gehört gemäss rechtsgültigem Zonenplan zur Zone für öffentliche Bauten. Gemäss Art. 33 Bau- und Zonenordnung (BZO) ist diese Zone für Bauten bestimmt, welche für Aufgaben des Gemeinwesens benötigt werden. § 60 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) führt wiederum aus, dass auch der Bau von Alterswohnungen als öffentliche Aufgabe gilt. Somit sind in dieser Zone (neben klassischen öffentlichen Nutzungen) nur Alterswohnungen, nicht aber "konventionelle" Wohnungen, zulässig. Die Zone für öffentliche Bauten enthält zudem keine Ausnutzungsziffer und wenig Bauvorschriften.

Die Parameter des Baurechtsvertrages wurden im Grundsatz aus dem Letter of intent übernommen, mit Ausnahme des Basislandwerts. Das betroffene Grundstück gehört aufgrund seiner Zonenzugehörigkeit zum Verwaltungsvermögen, weshalb es mit der Neubewertung des Finanzvermögens nicht bewertet wurde. Die angrenzenden Grundstücke, welche auch im Planungsperimeter, aber zum Finanzvermögen gehören, wurden im Dezember 2024 mit Fr. 1'500.00 pro Quadratmeter bewertet. Zudem erwarb der Stadtrat innerhalb des Planungsperimeters ein Grundstück für Fr. 2'050.00 pro Quadratmeter.

Weil die Zone für öffentliche Bauten keinen eigentlichen Marktwert aufweist und im vorliegenden Fall auf dem Baurechtsgrundstück ein bestehendes Gebäude (Abbruchobjekt) steht, wurde anhand der Parameter des Baurechtsvertrages und der Baukosten berechnet, auf welche Höhe sich die Mietzinse für die Wohnungen ungefähr belaufen werden. Bei einem Quadratmeterpreis von Fr. 1'500.00 ergeben sich bei Baukosten von geschätzten 6,5 Millionen Franken Nettomieten von rund Fr. 1'100.00 pro Monat für eine 1,5-Zimmerwohnung und Fr. 1'400.00 pro Monat für eine 2,5-Zimmerwohnung. Damit liegen die voraussichtlichen Mietkosten noch im Rahmen der Anrechenbarkeit für Zusatzleistungen. Es gilt zu beachten, dass es sich bei diesen Angaben um Modellrechnungen handelt, die tatsächlichen Mietkosten können davon abweichen.

Der Anfangsbaurechtszins beträgt bei dieser Bewertung Fr. 10'620.00 pro Jahr. Er wird indiziert (vgl. V./Ziffer 4.). Der Abschluss des Baurechtsvertrages liegt gemäss Art. 29 Abs. 2 lit. h Gemeindeordnung in der Kompetenz des Stadtrates. Das Baurecht wird für 80 Jahre abgeschlossen. Der Vorstand der Silu hat den Baurechtsvertrag bereits an seiner Sitzung vom 27. Februar 2025 genehmigt.

Dienstbarkeitsvertrag

Weil das Baurechtsgrundstück keinen direkten Anstoss an eine öffentliche Strasse hat, muss zusätzlich ein Fuss- und Fahrwegrecht und ein Mitbenützungsrecht für die bestehenden Parkplätze im Grundbuch eingetragen werden. Die Nebenleistungspflichten werden im Verhältnis ihrer Interessen getragen.

Löschung Schuldbriefe

Aus der Zeit der Altersgenossenschaft Chasern sind noch zwei Register-Schuldbriefe im Umfang von Fr. 1'000'000.00 und Fr. 600'000.00 im Grundbuch eingetragen. Mit dem damaligen Heimfall der Gebäude von der Genossenschaft an die Stadt Kloten, sind diese Schuldbriefe zu löschen.

Beschluss:

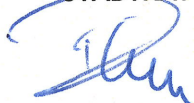
1. Die Mutation Nr. 1158 (Schaffung Baurechtsgrundstück 6421) wird genehmigt.
2. Der Baurechtsvertrag betreffend das bestehende Gebäude Chasernweg 20 (Baurechtsgrundstück 6421) wird genehmigt.
3. Der Dienstbarkeitsvertrag für ein gegenseitiges Fuss- und Fahrwegrecht und für das Mitbenützungsrecht an den Parkplätzen wird genehmigt.
4. Die beiden Register-Schuldbriefe (Fr. 1'000'000.00 und Fr. 600'000.00) können gelöscht werden.
5. Mit der Grundbuchanmeldung und dem Vollzug der Geschäfte gemäss Ziffer 1. bis 4. wird Stadtrat Kurt Hottinger, geboren 13. Februar 1958, Händlenstrasse 41, 8302 Kloten, bevollmächtigt und beauftragt.

Mitteilungen an:

- Notariat Bassersdorf (Original)
- Stv. Verwaltungsdirektor
- Bereichsleiter Finanzen + Logistik
- Leiter Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig: Marc Osterwalder, Stv. Verwaltungsdirektor, Tel. 044 815 13 88, marc.osterwalder@kloten.ch

STADTRAT KLOTEN



René Huber
Präsident



Thomas Peter
Verwaltungsdirektor

Versandt: 19. März 2025