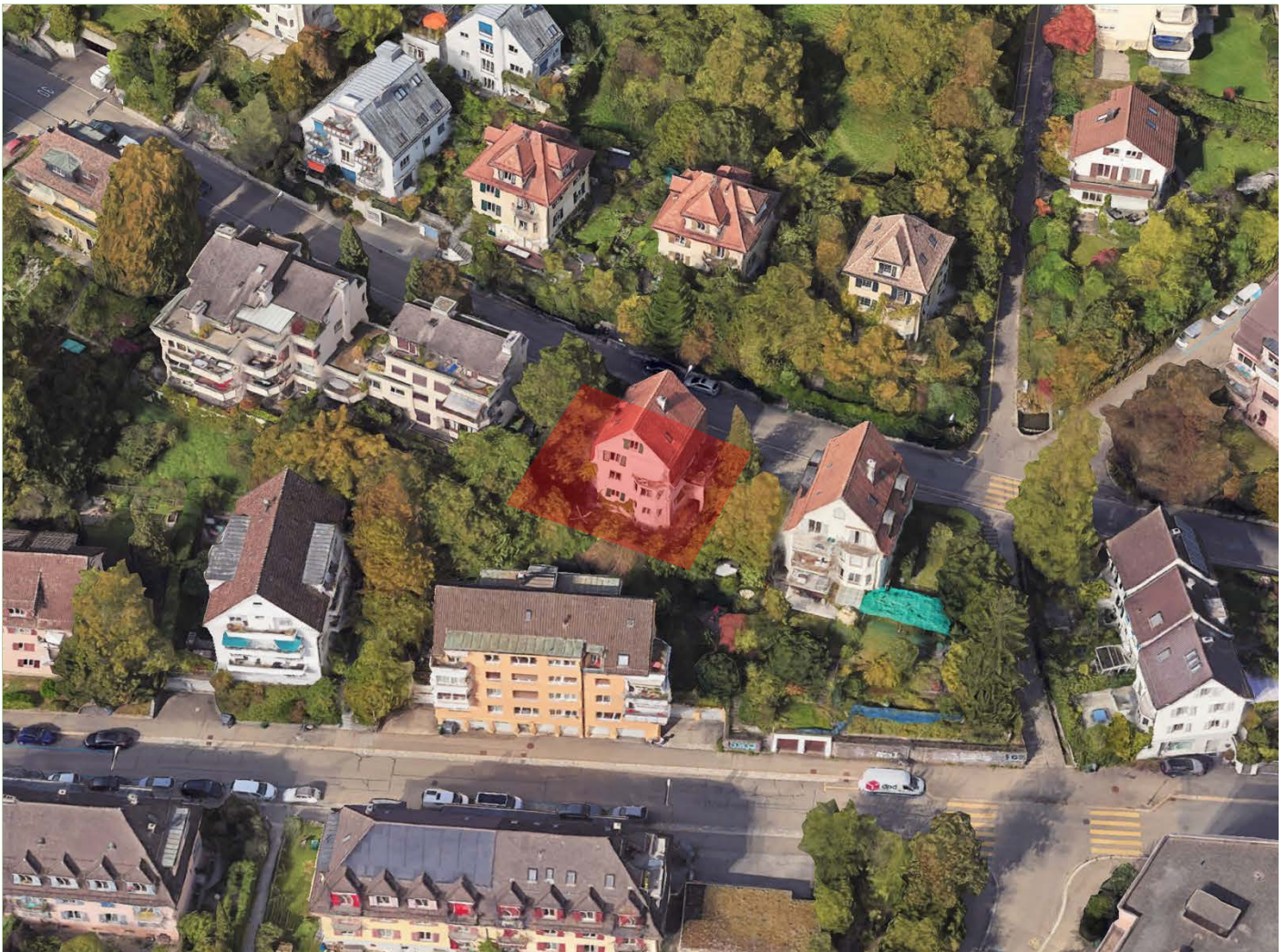




PILOTPROJEKT BAURECHTSVERGABEN AREAL WUNDERLISTRASSE 25

AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1	ÜBERBLICK	4
2	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	6
2.1	Art des Verfahrens	6
2.2	Publikation.....	6
2.3	Ausloberin und Baurechtsgeberin.....	6
2.4	Ausschreibende Stelle	6
2.5	Haftungsausschluss.....	6
2.6	Verbindlichkeit der Unterlagen und Vorbehalte der Ausloberin.....	6
2.7	Teilnahmeberechtigung/Eignungskriterien	7
2.8	Entschädigungen	7
2.9	Eigentums- und Urheberrechte	7
2.10	Absichtserklärung und weiteres Vorgehen	7
2.11	Besichtigung Areale.....	7
2.12	Beurteilungsgremium und Vorprüfung.....	7
3	BESTIMMUNGEN ZUR BEWERBUNG (1. STUFE)	8
3.1	Ablauf und Unterlagen zur Bewerbung	8
3.2	Eignungskriterien	8
4	BESTIMMUNGEN ZUR ANGEBOTSEINGABE (2. STUFE)	9
4.1	Vergabekriterien/Zuschlagskriterien	9
4.2	Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen in der 2. Stufe	9
4.3	Einzureichende Unterlagen für 2. Stufe.....	10
4.4	Ablauf und Termine Stufe 2.....	10
5	BAURECHTSVERTRAG	11
5.1	Eckwerte Baurechtsvertrag.....	11
6	AREAL WUNDERLISTRASSE 25, ZÜRICH-WIPKINGEN.....	12
6.1	Areal	12
6.2	Zürich-Wipkingen.....	12
6.3	Pläne Bestand.....	13
6.4	Bisherige Sanierungen und Sanierungsbedarf	13
6.5	Fotos Areal Wunderlistrasse 25 und Umgebung	15
6.6	Rahmenbedingungen Areal	17
6.7	voraussichtliche, relevante Auswirkungen bei Inkrafttreten der BZO-Revision 2026	17
6.8	Potential Areal (Auszug Studie, Stand aktuelle BZO 2016)	18

6.9	Freiraum.....	19
6.10	Erschliessung	19
6.11	Parkierung	19

1 ÜBERBLICK

Ausloberin und Baurechtgeberin

Die Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich ist eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit ihren zehn Kirchenkreisen die grösste und mitgliederstärkste Kirchgemeinde der Schweiz.

Sie ist Eigentümerin von mehreren kleinen Wohnliegenschaften in der Stadt Zürich, die für kirchliche Zwecke nicht mehr genutzt werden. Da die Entwicklung von Wohnbauten nicht zu den Kernaufgaben der Kirchgemeinde gehört, sollen sechs Liegenschaften im Baurecht ausgeschrieben werden.

Vorhaben

Mit der Vergabe der Baurechte will die Kirchgemeinde Zürich ihre finanzielle Verantwortung wahrnehmen und dazu beitragen, dass in der Stadt Zürich nachhaltiger Wohnraum zu angemessenen Kosten geschaffen werden kann. Die Baurechtsausschreibung richtet sich deshalb an Trägerschaften, die durch die geschickte Entwicklung von Liegenschaften einen hohen Nutzen mit grosser Wirkung erzielen können – beispielsweise private Gruppierungen, kleine Wohngenossenschaften oder Stiftungen. Die ausgeschriebenen Liegenschaften weisen eine geringe bis mittlere Wohnfläche auf. Bei guter Nutzung der bestehenden Ausnutzungsreserven bieten sie jedoch ein erhebliches Entwicklungspotenzial zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum.

Der Baurechtszins wird sich an der Tragfähigkeit der zukünftigen Baurechtnehmerinnen oder Baurechtnehmer orientieren und soll der Kirchgemeinde Zürich gleichzeitig einen angemessenen Ertrag sichern.

Die Vergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren nach wirtschaftlichen und qualitativen Kriterien. Neben der Höhe des Baurechtszinses werden beim Zuschlag auch gesellschaftliche und ökologische Aspekte berücksichtigt.

Die bestehende Mieterschaft kann mindestens zwei Jahre bis zum Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung in den Wohnungen bleiben. Abschliessend wird das Kirchgemeindep arlament den Baurechtsvertrag genehmigen.

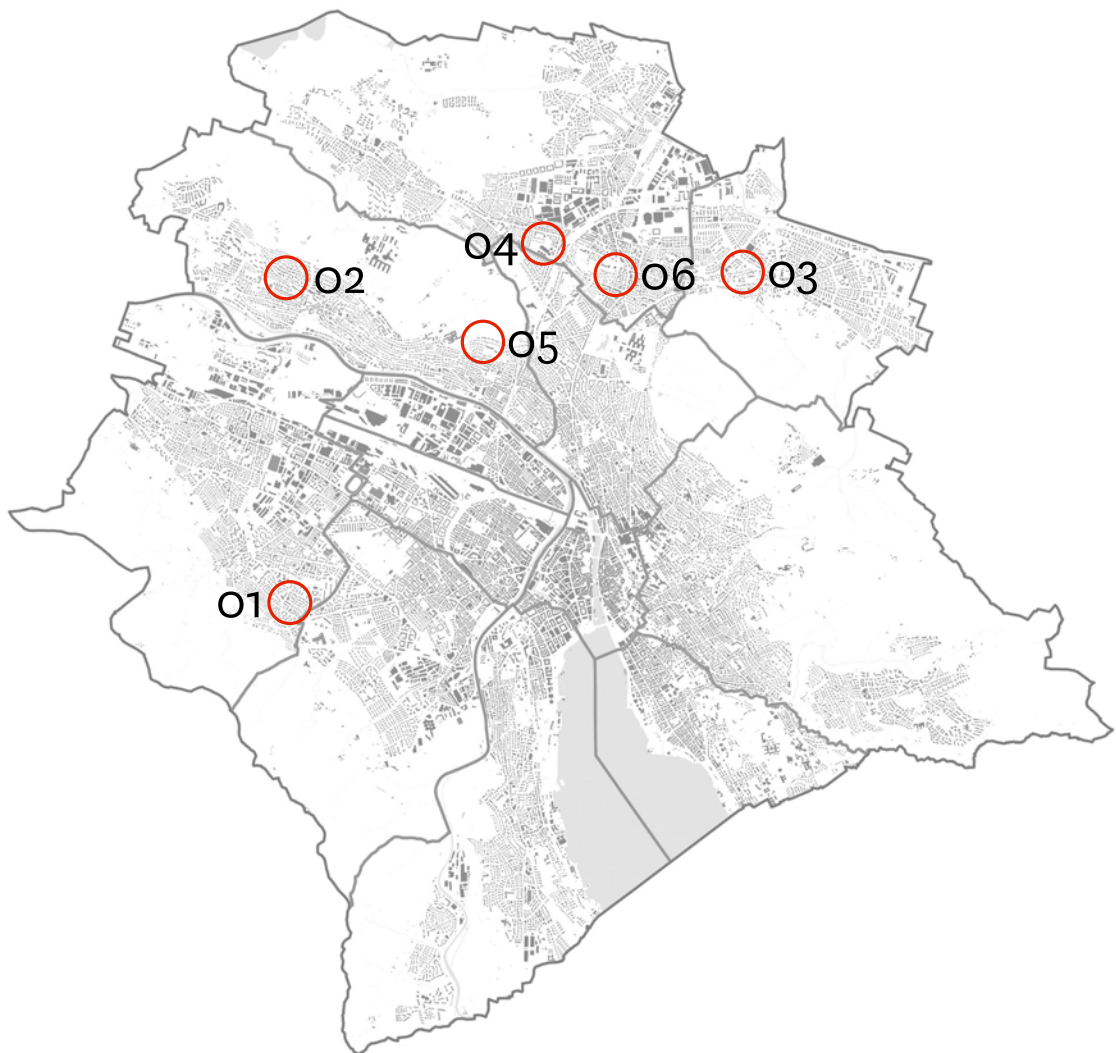
Verfahren

Die Baurechte für die sechs Areale werden in der ersten Stufe offen ausgeschrieben. Die Eingaben der ersten Stufe werden gemäss den vorgegebenen Kriterien geprüft. Die geeignetsten Anbietenden werden in der zweiten Stufe zur Abgabe eines Konzepts und eines verbindlichen Angebots eingeladen. Ein von der Kirchenpflege eingesetztes Beurteilungsgremium vergleicht und gewichtet die Eingaben und gibt zuhanden der Kirchenpflege eine Empfehlung für die Vergabe der Baurechte ab. Die Kirchenpflege erteilt den Zuschlag, unter Vorbehalt der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch das Kirchgemeindep arlament.

Termine zum Verfahren

Publikation	10. Juli 2026
Eingabetermin Bewerbungen Stufe 1	1. Oktober 2026
Selektion Stufe 2	Oktober 2026
Eingabetermin Angebote Stufe 2	14. Januar 2027
Entscheid Beurteilungsgremium	Februar 2027
Ausarbeitung Verträge	Frühling 2027
Genehmigung Kirchgemeindep arlament	Ende 2027
Beurkundung Baurechtsverträge, Eintrag Grundbuch	Ende 2027

Übersicht Baurechtsareale



O1	Wydäckerring 144	Zürich-Albisrieden
O2	Regensdorferstrasse 46	Zürich-Höngg
O3	Ahornstrasse 2	Zürich-Schwamendingen
O4	Aehrenweg 1	Zürich-Oerlikon
O5	Wunderlistrasse 25	Zürich-Wipkingen
O6	Ligusterstrasse 1	Zürich-Oerlikon

2 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

2.1 Art des Verfahrens

Die Kirchgemeinde Zürich schreibt sechs Areale im Baurecht aus.

Das Beurteilungsgremium wird für jedes Baurechtsareal eine Baurechtsnehmerin auswählen und der Kirchenpflege zum Abschluss des Baurechtsvertrag empfehlen.

Die Verfahrenssprache und Sprache der gesamten späteren Projektabwicklung ist Deutsch.

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um ein Verfahren im Rahmen des öffentlichen Rechts mit standardisierten Formalitäten und entsprechenden Rechtsmitteln.

2.2 Publikation

Das Verfahren wird auf der Homepage der Ausloberin und in den Printmedien publiziert. Die Unterlagen können unter www.planzeit.ch/Downloads heruntergeladen werden.

2.3 Ausloberin und Baurechtsgeberin

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Zürich
Stauffacherstrasse 8, 8004 Zürich

2.4 Ausschreibende Stelle

Im Auftrag der Evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Zürich:

planzeit GmbH

Robert Peter

Ankerstrasse 24, 8004 Zürich

robert.peter@planzeit.ch, 044 201 37 76

2.5 Haftungsausschluss

Die in dieser Dokumentation samt Anhängen aufgeführten Angaben dienen der Information und **erfolgen ohne Gewähr**. Es ist Sache der Bewerbenden, die Informationen zu prüfen und selbst eigene Abklärungen, Plausibilisierungen und Kalkulationen vorzunehmen.

2.6 Verbindlichkeit der Unterlagen und Vorbehalte der Ausloberin

Das Programm und die Fragenbeantwortung sind für die Ausloberin, die Teilnehmenden und das Beurteilungsgremium verbindlich. Durch die Eingabe einer Bewerbung anerkennen alle Beteiligten diese Grundlagen und den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen. Bei der Auswahl der Bewerbenden ist die Kirchgemeinde Zürich frei. Sie behält sich ausdrücklich vor, Bewerbungen abzulehnen oder auch das Verfahren (ohne Entschädigungspflicht) jederzeit ganz einzustellen.

Alle Baurechtsvergaben erfolgen vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen Instanzen. (Kirchenpflege, Kirchengemeindeparlament).

2.7 Teilnahmeberechtigung/Eignungskriterien

Teilnahmeberechtigt sind Baurechtsnehmer*innen mit Wohn- oder Geschäftssitz in der Schweiz.

Nicht zugelassen sind:

- Intermediäre (Anbietende, die das Baurecht nicht selber nutzen, sondern an Dritte übertragen wollen)
- Mehrfachbewerbungen für das gleiche Areal

2.8 Entschädigungen

Die Teilnahme an der Ausschreibung wird nicht entschädigt.

2.9 Eigentums- und Urheberrechte

Die eingereichten Unterlagen gehen mit der Einreichung in das Eigentum der Ausloberin über. Die Urheberrechte an allfälligen Projektstudien verbleiben bei den Verfassenden.

2.10 Absichtserklärung und weiteres Vorgehen

Die Ausloberin wird nach dem Zuschlag an die geeignetste Baurechtsnehmerin die Baurechtsverträge entsprechend ausarbeiten und zur beidseitigen Unterzeichnung vorbereiten.

2.11 Besichtigung Areale

Die Areale können vom öffentlichen Raum aus besichtigt werden. Wir bitten die Interessent*Innen, die Grundstücke und die Liegenschaften nicht zu betreten. Für die Anbietenden der zweiten Stufe wird eine Begehung organisiert.

2.12 Beurteilungsgremium und Vorprüfung

Beurteilungsgremium

Kirchenpflege Präsidium

Kirchenpflege, Ressort Immobilien

Kirchenpflege, Ressort Finanzen

Kirchenpflege, Ressort Kommunikation

Delegierte Pfarrperson der Kirchenpflege

Vorprüfung und Organisation:

- Martin Schmid planzeit GmbH
- Robert Peter planzeit GmbH

Weitere ExpertInnen können beigezogen werden.

3 BESTIMMUNGEN ZUR BEWERBUNG (1. STUFE)

3.1 Ablauf und Unterlagen zur Bewerbung

Bezug Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibung wird ab dem **10. Juli 2026** auf der Homepage der Ausloberin und in den Printmedien publiziert.

Die Unterlagen können unter <https://www.planzeit.ch/de/downloads/> heruntergeladen werden:

- o1 Programm, pdf
- o2 Katasterplan 1:500, pdf
- o3 Formular «Selbstdeklaration», xlsx
- o4 Bestandspläne Liegenschaft
- o5 Grundbuchauszug mit Dienstbarkeiten
- o6 QC Gebäudediagnose, 2019
- o7 Quartierspiegel

Einzureichende Bewerbungsunterlagen

• A4 Selbstdeklaration

Ausgefülltes Formular mit allen Angaben. Die federführende Kontaktperson ist dabei zu benennen.

Die Unterlagen sind einfach in Papier mit rechtsgültiger Unterschrift einzureichen. Zusätzlich sind sie in digitaler Form auf einem USB-Stick abzugeben.

Abgabe Bewerbungsunterlagen (Antrag auf Teilnahme)

Die Angebote sind bis zum **Donnerstag, dem 1. Oktober 2026, um 16 Uhr** mit der Aufschrift «**PILOT-PROJEKT BAURECHTSVERGABEN AREAL WUNDERLISTRASSE 25**» abzugeben oder per Post einzureichen, an:

planzeit GmbH

Robert Peter

Ankerstrasse 24 (3.OG)

8004 Zürich

Öffnungszeiten am Abgabetag:

09.00 – 12.00 Uhr

13.00 – 16.00 Uhr

(Poststempel ist **nicht** massgeblich)

3.2 Eignungskriterien

Die Auswahl der Interessenten für die 2. Stufe wird aufgrund der Angaben in der Selbstdeklaration getroffen. Alle Interessenten werden zeitnah über das Ergebnis informiert.

4 BESTIMMUNGEN ZUR ANGEBOTSEINGABE (2. STUFE)

4.1 Vergabekriterien/Zuschlagskriterien

Folgende Vergabekriterien werden vom Beurteilungsgremium gegeneinander abgewogen:

Angebot Baurechtszins (Gewichtung 50%)

- offerierter Baurechtszins gemäss Eingabeformular

Weitere Kriterien (Gewichtung 50%)

Nutzung

- Idee / Nutzungskonzept
- Zielgruppen / Wohnungsmix
- Eigennutzung/Vermietung
- Wohnflächenverbrauch

Ökologische und gesellschaftliche Nachhaltigkeit

- ökologischer Fussabdruck
- Umgang mit Gebäudebestand
- Umgang mit bestehender Mieterschaft
- Mehrwert für Kirchgemeinde, Nachbarschaft/Quartier und Gesellschaft

Organisationsform

- Organisation und Organisationsstruktur
- Gemeinnützigkeit
- Sicherheit/Beständigkeit Organisation/Bonität

4.2 Verzeichnis der abgegebenen Unterlagen in der 2. Stufe

Bezeichnung		Massstab	Format
A	Allgemeine Unterlagen		
1.	Anmeldeformular		.doc / .pdf
2.	Programm Pilot Baurechtsverfahren		.pdf
3.	Entwurf des Kauf- und Baurechtsvertrages		.pdf
B	Unterlagen Liegenschaft		
4.	Grundbuchauszug mit Dienstbarkeiten		.pdf
5.	Katasterplan mit Höhenkurven und Layer	1:500	.dwg / .pdf
6.	Leitungskataster	1:500	.pdf
7.	Bestandespläne von bestehenden Liegenschaften		.pdf
C	Weitere Unterlagen		
8.	Fotos		.jpg

4.3 Einzureichende Unterlagen für 2. Stufe

ausgefülltes Angebotsformular Baurechtszins

- verbindlich offerierter Baurechtszins gemäss Eingabeformular

Konzeptidee (auf max. 2 Blättern DIN A3)

- freie Darstellung zu den Themen gemäss Kap. 4.1

Alle Unterlagen sind zusätzlich in digitaler Form einzureichen.

Allgemeines

Jeder Anbietende darf nur eine Konzeptstudie einreichen.

4.4 Ablauf und Termine Stufe 2

Ziel

Mit der 2. Stufe des Verfahrens sollen 3-5 verbindliche Angebote für die Übernahme der jeweiligen Areale im Baurecht eingeholt werden.

Abgabe der Unterlagen

Die weiteren Offertunterlagen für die Stufe 2 werden den Teilnehmenden im Oktober 2026 zugestellt.

Begehung

Werden rechtzeitig vereinbart.

Fragenbeantwortung für 2. Stufe

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zum Verfahren und Inhalten des Programms können **per mail** an fragenbeantwortung@planzeit.ch gestellt werden (Frist wird noch kommuniziert).

Das Dokument der Fragenbeantwortung wird dem federführenden Mitglied der teilnehmenden Teams per E-Mail zugesandt (Termin wird noch kommuniziert). Das federführende Mitglied des Teams ist dafür verantwortlich, die Fragenbeantwortung seinen Teammitgliedern zukommen zu lassen.

Verbindliche Eingabe Angebote

Sämtliche Unterlagen sind bis am **Donnerstag, 14. Januar 2027, 16 Uhr** mit dem Vermerk «**PILOT-PROJEKT BAURECHTSVERGABEN AREAL WUNDERLISTRASSE 25**» versehen bei der ausschreibenden Stelle einzureichen. Massgebend ist der Eingang der Unterlagen beim Organisationsbüro planzeit.

planzeit GmbH
Ankerstrasse 24
8004 Zürich
3. Obergeschoss

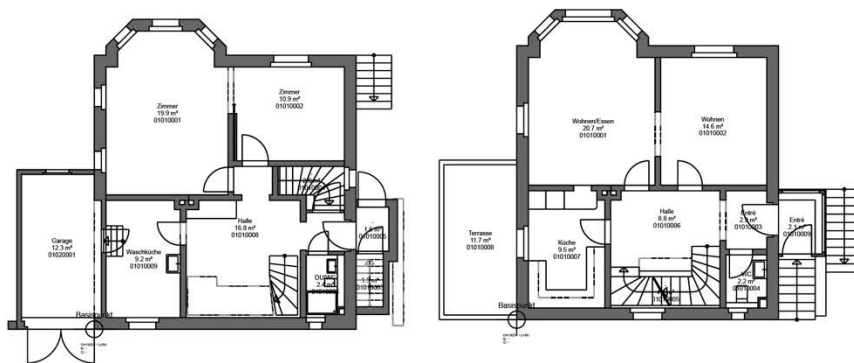
Öffnungszeiten am Abgabetag:
10.00–12.00
14.00–16.00

5 BAURECHTSVERTRAG

5.1 Eckwerte Baurechtsvertrag

Eckwert	Erläuterung
Dauer	62 Jahre ab Vollzug im Grundbuch (2 Jahre Bau + 2 Instandsetzungszyklen à 30 Jahre)
Baurechtszins	Jährlicher Baurechtszins (Fr.) = Landwert (Fr.) x Teuerung (%) x Zinssatz (%)
Landwert	Der Landwert wird auf Basis der Bewerbung (Angebot und Konzeptvorschlag) mit dem Baurechtsnehmer definiert.
Zinssatz	Zinssatz (%) = Referenzzinssatz (%) + fixer Zuschlag von 0.75% Mindestzinssatz 2% Maximalzinssatz 6%
Richtwert Baurechtszins gemäss Bewertung	Jährlicher Baurechtszins Wunderlistrasse 25 65'000 Franken
Bestandes-liegenschaft	Die bestehende Liegenschaft wird dem Baurechtsnehmer zum symbolischen Wert von 1.- Franken verkauft
Bestehende Mietverträge	Bestehende Mieter haben einen Schutz von mind. 2 Jahren.
Anpassungsmodalitäten Baurechtszins	Alle 5 Jahre erfährt der Baurechtszins aufgrund des Landesindex der Konsumentenpreise und des Durchschnitts-Referenzzinssatzes der vergangenen 5 Jahre eine Anpassung.
Entschädigung Heimfallregelung	Dannzumaliger Verkehrswert zu 70%.
Projektentwicklungsvereinbarung	Reservationszahlung und Verpflichtung zur Umsetzung des vorgeschlagenen Konzepts innerhalb der vorgegebenen Frist. Die Kirchgemeinde Zürich kann ein qualitatives Verfahren von der Baurechtsnehmerin einfordern.
Vorbehalt Genehmigung	Die Kompetenz zur Genehmigung der Baurechtsabgabe/n liegt beim Kirchenparlament der Kirchgemeinde Zürich.

6.3 Pläne Bestand

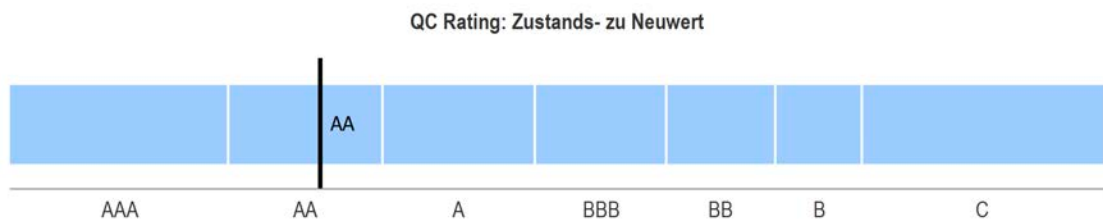


Grundrisse Bestand

6.4 Bisherige Sanierungen und Sanierungsbedarf

Gemäss Bericht Qualicasa, 2019 (Bauliche Änderungen bzw. Verschlechterung des Bauzustands seit 2021 sind nicht berücksichtigt)

Der Zustand des Gebäudes wird nach Qualicasa mit AA eingeschätzt:

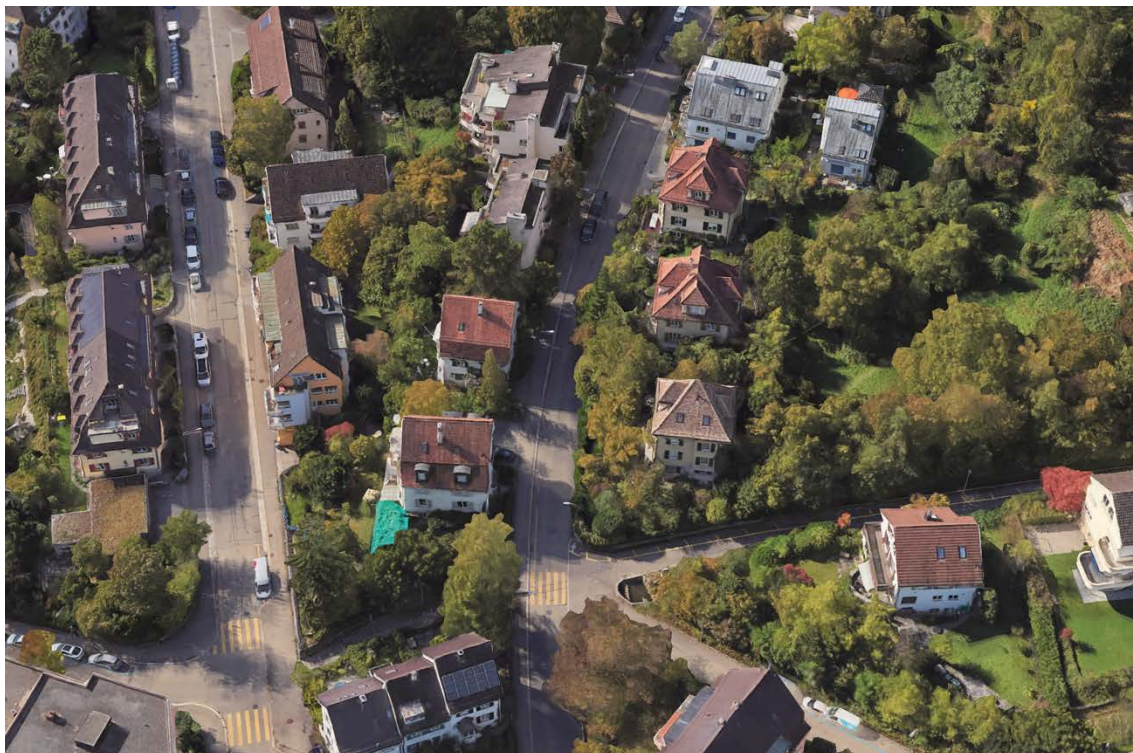


AAA	Qualität ausgezeichnet / keine Mängel ersichtlich / alle Bauteile sind neuwertig und fachlich einwandfrei montiert
AA	Qualität gut / keine grösseren Mängel ersichtlich / kostenintensive Bauteile sind neuwertig und fachlich korrekt montiert
A	Qualität gut durchschnittlich, gebraucht / kleinere Mängel ersichtlich / einige Bauteile neuwertig
BBB	Qualität durchschnittlich, leicht schadhaft / z.T. Mängel ersichtlich oder Restnutzungsdauer einiger Bauteile reduziert
BB	Qualität unterdurchschnittlich, schadhaft / Mängel ersichtlich oder Restnutzungsdauer einiger Bauteile abgelaufen
B	Qualität weit unterdurchschnittlich, stark schadhaft / Mängel offensichtlich, mehrheitlich Restnutzungsdauer der Bauteile abgelaufen
C	Qualität sehr schlecht, grösstenteils irreparabel / Mängel offensichtlich, Restnutzungsdauer der Bauteile überschritten

Bauteil	Materialisierung	Bau-/ San.jahr	Notiz	Zustand		
				Jahr gewertet	funktionsfähig	ausgedient kritisch
Rohbau	Standard	1924			●	
Steildach	Ziegel	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Fassade	Mauerwerk verputzt	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Fenster/Aussentüren/Tore	Holz	1995	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Läden/Sonnenschutz	Klappläden Alu	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Elektro	Standard	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Wärmeerzeugung	Gas	2009	Bauteil mit Datum		●	
Wärmeverteilung	Standard	2009	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
übrige Gebäudetechnik	Standard	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Sanitär	Standard	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Bad/Du/WC Einrichtung	Standard	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Küche Einrichtung	Standard	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Ausbau Oberflächen	Standard	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Ausbau Substanz	Standard	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	
Tiefbau/Umgebung	Standard	2008	Totalsanierung '08/09 gem. Objektblatt RK		●	

Beurteilung Bauteile Qualicasa

6.5 Fotos Areal Wunderlistrasse 25 und Umgebung



Luftbild Areal



Blick entlang Wunderlistrasse



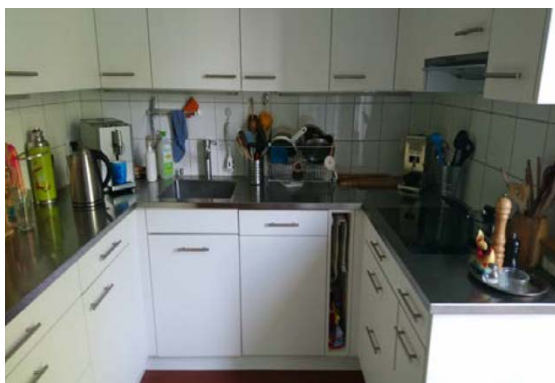
Zugang



Blick entlang Wunderlistrasse



Blick von Nachbarparzelle



Küche 2008



Fenster 1995



Bad Dusche 2008



Elektro 2008



Wärmeerzeugung 2008

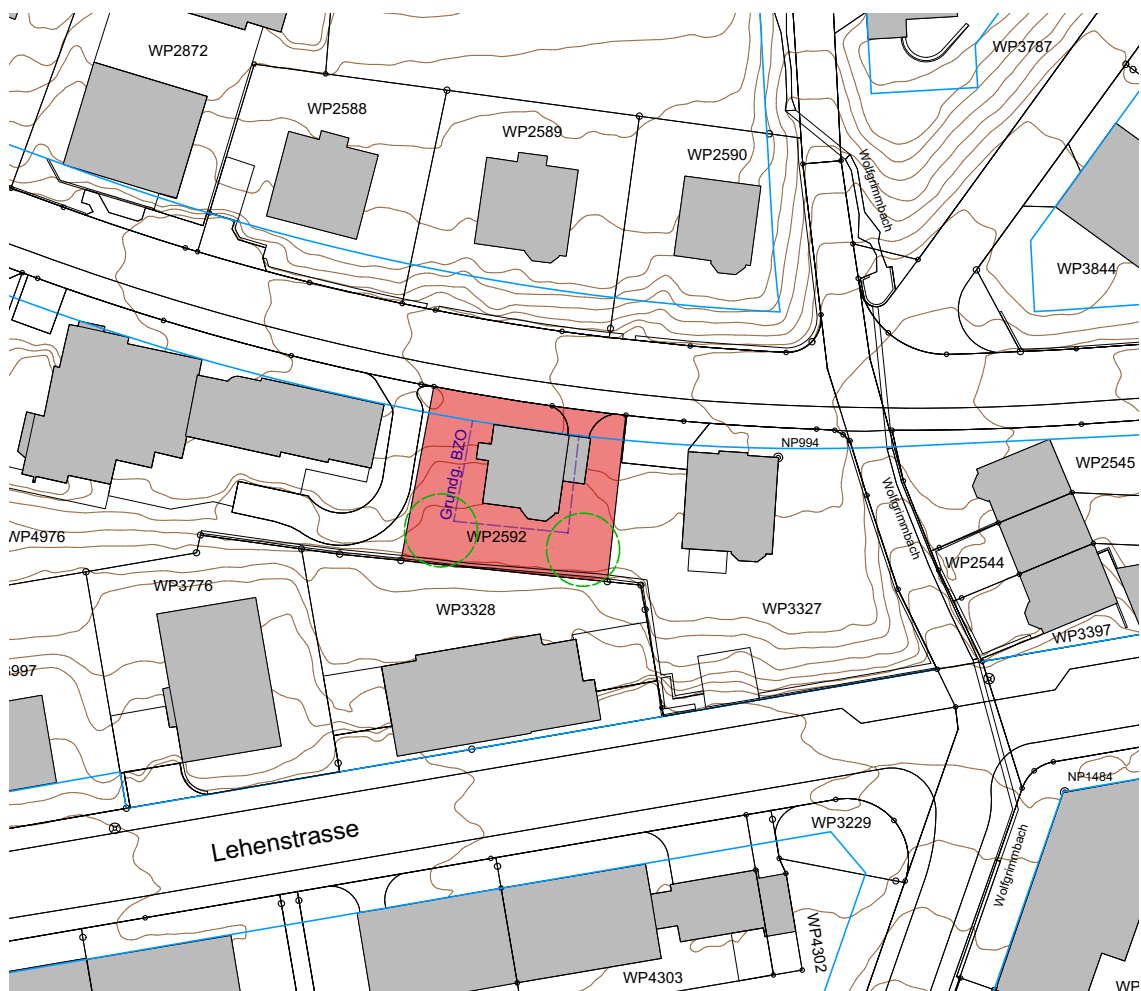


Wärmeverteilung 2008



6.6 Rahmenbedingungen Areal

Baurecht	
Zone	Regelbauweise - Zone W2
Parzellennummer	WP 2592
Parzellengrösse	435 m ²
max. Ausnützung	60% - 261 m ²
Vollgeschosse max.	2
anr. Dachgeschoss	1
Gebäudehöhe max.	9 m
Mehrlänge	ab 12.0 m max. 10.0 m
Grundgrenzabstand	5 m
Baubeschränkung	Der Eigentümer hat sich verpflichtet, das Grundstück nicht weiter als nach den von



Baurechtsskizze

6.7 voraussichtliche, relevante Auswirkungen bei Inkrafttreten der BZO-Revision 2026

Neue Zone	W3	keine Vorwirkung
Neue Ausnützungsziffer	90%	keine Vorwirkung
Grünflächenziffer neu	50%	negative Vorwirkung

Kronenbedeckungsgrad neu
Abschaffung Mehrlängenzuschlag

25%

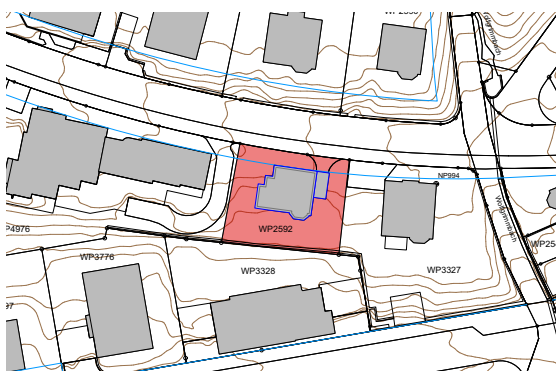
negative Vorwirkung (voraussichtlich)
keine Vorwirkung

6.8 Potential Areal (Auszug Studie, Stand aktuelle BZO 2016)

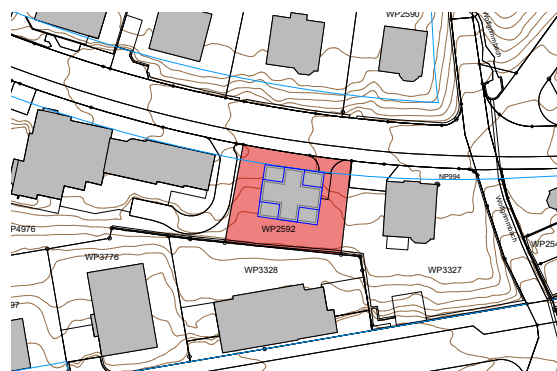
In der Potentialstudie wurden 2 Varianten geprüft:

- Variante 1 mit Erhalt Bestandesbau und kleiner seitlicher Anbau.
- Variante 2 Ersatzneubau mit maximaler Ausnutzung.

Kennwerte / Bewertungskriterien	Erhalt Bestand und Anbau	Neubau maximal
Ausnützung in m2 (261 m2)	237	263
Baumasse in m3	898	1'292
GF Gesamt in m2	386	456
HNF Total in m2	289	342
Anzahl Wohnungen, Ø 80 m2	1	4
PP min. bis PP max.	1 bis 2	2 bis 3
Städtebau / Architektur	+	o
Qualität Wohnungen	+	+
Grosszügigkeit Freiraum	o	o
Nachhaltigkeit / Graue Energie	+	o



Variante 1: Erhalt Bestand und Erweiterung



Variante 2: Neubau



Visualisierung Variante 1



Visualisierung Variante 2

6.9 Freiraum

Das Areal liegt an einem stark geneigten Grundstück und ist aktuell mit einigen grossen Bäumen begrünt.

Für Bäume mit einem Stammumfang > 1m ist eine Fällbewilligung notwendig, die bei überwiegendem Interesse erteilt werden kann, wenn:

- die physiologische Altersgrenze gemäss Art und Standort erreicht worden ist
- Bäume wegen einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Gesamtbaumbestandes entfernt werden müssen
- die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet ist
- die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird

6.10 Erschliessung

Das Areal ist von der Wunderlistrasse her erschlossen.

6.11 Parkierung

Das Areal liegt gemäss Parkplatzverordnung (PPV) «übriges Gebiet». Für die Anzahl Parkplätze gilt damit minimal 70% bzw. maximal 115% des Normalbedarfs gemäss PPV.