

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 31. März 2021

Liegenschaften Stadt Zürich, Areal Guggach, Quartier Unterstrass, Gewährung eines Baurechts für eine Wohnsiedlung, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Der städtischen Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, Stiftung Einfach Wohnen (SEW) soll es durch ein vom Gemeinderat zu gewährendes Baurecht ermöglicht werden, auf einem rund 8500 m² messenden Teil des Areals Guggach im Quartier Unterstrass eine Wohnsiedlung mit 111 gemeinnützigen Wohnungen, rund 1500 m² Gemeinschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen einschliesslich eines Kindergartens zu erstellen.

Der anfängliche Baurechtszins basiert auf den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3251/1965, Richtlinien 65) und beträgt – unter Annahme eines provisorischen Landwerts von rund 7,72 Millionen Franken sowie eines massgebenden Zinssatzes von 1,5 Prozent (durchschnittlicher Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre) – rund Fr. 115 800.– pro Jahr.

Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt «WANINC» sieht neben der Erstellung einer neuen Schulanlage sowie eines öffentlichen Parks den Neubau von zwei 8-geschossigen Wohnhäusern mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss zur Hofwiesenstrasse sowie einem eingeschossigen Kindergartengebäude zum Park und einem öffentlichen Begegnungsort direkt an der Tramhaltestelle Radiostudio vor.

Für die von der Stadt in Zusammenhang mit dem Projekt zu übernehmenden belastungsbedingten Mehrkosten ist ein Objektkredit von Fr. 329 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich.

2. Ausgangslage

Im südlichen Teil des knapp 4,8 ha grossen städtischen Areals Guggach (Kat.-Nr. UN5047) im Quartier Unterstrass ist auf rund 1,83 ha ein Gesamtprojekt mit einer Schulanlage für 12 Primarschulklassen samt Doppelturnhalle und Aussenräumen, einem öffentlichen Quartierpark sowie einer Wohnsiedlung geplant.



1. Schulanlage «Guggach», rund 5000 m²
2. Quartierpark, rund 4800 m²
3. Wohnsiedlung, rund 8500 m²

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die drei Projektteile zu schaffen, hat der Gemeinderat (GR Nr. 2019/458) den Zonenplan bezüglich des betroffenen Arealteils geändert (bisher Wohn- bzw. Erholungszone / neu Zone für öffentliche Bauten bzw. Wohnzone). Nachdem die kantonale Baudirektion die Zonenplanänderung mit Verfügung vom 6. November 2020 genehmigt hat, hat der Stadtrat die BZO-Teilrevision «Areal Guggach III» mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 2021/78 auf den 12. März 2021 in Kraft gesetzt.

Für den Neubau der Schulanlage und die Erstellung des Quartierparks haben die Stimmberechtigten der Stadt Zürich in der Gemeindeabstimmung vom 7. März 2021 einem Objektkredit von rund 49 Millionen Franken zugestimmt (GR Nr. 2020/369). Der Baubeginn ist im dritten Quartal 2021 und die Fertigstellung im zweiten Quartal 2024 geplant.

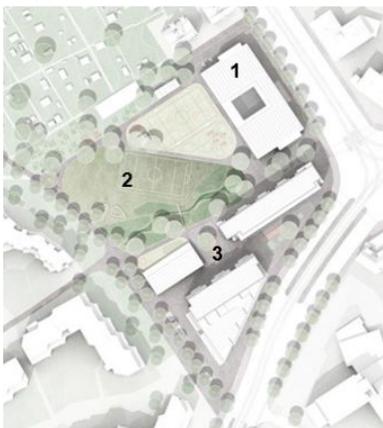
Das Teilprojekt Wohnsiedlung mit Gewerbe und Kindergarten soll durch die SEW als Baurechtsnehmerin und Bauträgerin realisiert werden. Die Baurechtsabgabe steht im Einklang mit der Erreichung des Drittelsziels (Art. 2^{quater} Abs. 4 Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 116 vom 13. Juni 2018 eine Eventualverpflichtung für die Projektierung der Wohnsiedlung von 2,3 Millionen Franken bewilligt (GR Nr. 2017/401). Gemäss üblicher Praxis übernimmt die Stadt die Projektierungskosten für den Wettbewerb und das Vorprojekt der Wohnsiedlung dann, wenn das Projekt aus Gründen, die die Bauträgerin nicht zu verantworten hat (z. B. Ablehnung durch die städtischen Instanzen), nicht realisiert werden kann.

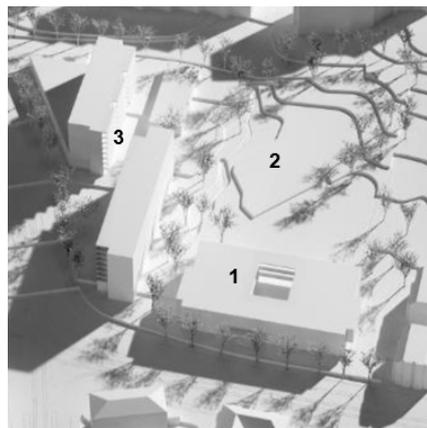
3. Projekt der Baurechtsnehmerin

Die SEW beauftragte zusammen mit den beiden anderen Bauträgerinnen Immobilien Stadt Zürich (Schulanlage) und Grün Stadt Zürich (Quartierpark) das Amt für Hochbauten (AHB) mit einem anonymen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für die drei Teilprojekte. Von 76 eingereichten Projekten kamen 12 in die engere Wahl. Daraus hob sich das Siegerprojekt «WANINC» der ARGE Donet Schäfer Architekten und Tanja Reimer aus Zürich mit Weyell Zipse Architekten aus Basel und Atelier Loidl Landschaftsarchitekten in Berlin hervor. Die SEW hat in der Folge das Büro Donet Schäfer Reimer mit der Weiterbearbeitung des Wohnbauprojekts beauftragt.

Siegerprojekt «WANINC»



Übersicht Gesamtprojekt



Modellansicht Gesamtprojekt

1. Schulanlage / 2. Quartierpark / 3. Wohnsiedlung

Das Teilprojekt Wohnsiedlung sieht die Erstellung von insgesamt 111 gemeinnützigen Wohneinheiten, rund 1500 m² Gemeinschafts-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie eines städtischen Kindergartens vor.

An der Hofwiesenstrasse entstehen die zwei 8-geschossigen Wohnhäuser A und B mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss. Dahinter liegt das eingeschossige Kindergartengebäude

mit eigenem Aussenraum für zwei Klassen zu je 18–25 Kinder. Die drei Baukörper bilden ein Ensemble, das Blickbeziehungen in alle Richtungen zulässt. Direkt an der Tramhaltestelle Radiostudio entsteht ein Platz als öffentlicher Begegnungsort mit grossen schattenspendenden Bäumen und Zugang zu einem Teil der Gewerbeflächen (Läden).



Übersicht Wohnsiedlung



Visualisierung Wohnsiedlung

Als Ergänzung zum bestehenden Angebot im Quartier sind neben Familienwohnungen auch Wohnungen für die Vor- und Nachfamilienphase sowie Studios, zumietbare Zimmer und Grosswohnungen geplant. Die Erdgeschosse bieten Flächen für einen Grossverteiler, unterschiedlich grosse Gewerbenutzungen sowie ausgebaute Ateliers.

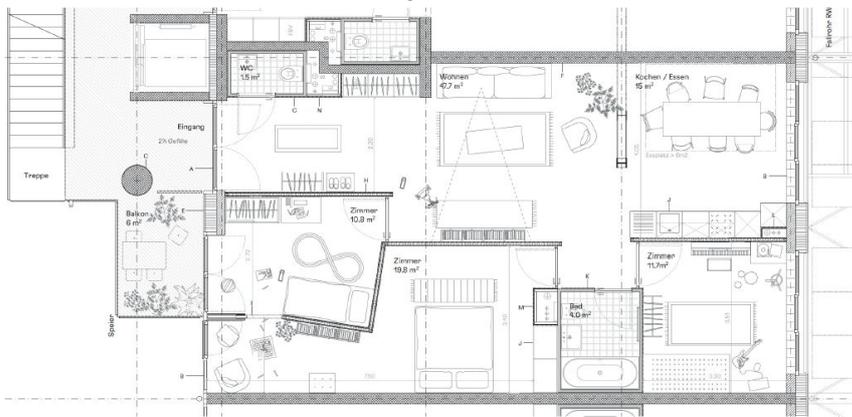
Im Haus A gruppieren sich Kleinwohnungen (Studios, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen) entlang eines übertiefen Laubengangs. Ergänzt wird das Angebot durch zumietbare Zimmer und Gemeinschaftsräume im EG und im 7.OG. Dies ermöglicht eine Hausgemeinschaft, in der neben Rückzug ins Private auch Raum für Nachbarschaft und Begegnung besteht.

Im Haus B liegen die grösseren Wohnungen (4,5–10,5-Zimmer) und wenige 2,5-Zimmer-Wohnungen. Sie sind über aussenliegende Treppen erschlossen. Die Grosswohnungen eignen sich auch für Wohngemeinschaften. Sie sind über dem Grossverteiler als eigenständige Wohnlandschaft mit Patios organisiert. Im obersten Geschoss greifen sie als Maisonettes auf das Attika über und besitzen einen überhohen Koch-/Essraum.

Alle Wohnungen profitieren sowohl von der Sonnenseite als auch von der Aussicht in den ruhigen Parkraum. Sie weisen eine hohe Flächeneffizienz auf und gehen geschickt mit den Lärmschutzanforderungen um. Die konsequente Stapelung gleicher Wohneinheiten übereinander schafft die Voraussetzungen für eine kostengünstige Erstellung. Gleichzeitig wird über beide Häuser betrachtet ein vielfältiges Wohnangebot geschaffen, das unterschiedliche Lebensmodelle aufnehmen kann.



Haus A: Grundriss 3-Zimmer-Wohnung



Haus B: Grundriss 4-Zimmer-Wohnung

Die gesamte Überbauung unterliegt einem Nachhaltigkeitsverständnis, das soziale, ökonomische und ökologische Themen einschliesst. Besonders hervorzuheben sind die in die Fassadengestaltung integrierte Photovoltaik (PV)-Anlage, die einen Grossteil des eigenen Strombedarfs deckt, das Mobilitätskonzept der autofreien Siedlung sowie die Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas.

In der Wohnsiedlung sollen künftig rund 300 Personen leben. Gemäss Belegungsvorschriften (Personenanzahl = Zimmeranzahl minus 1) sind es mindestens 260 Personen. Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Mietzinskalkulation für die Wohnungen basiert gemäss den Kalkulationsgrundsätzen der Stadt auf den voraussichtlichen Erstellungskosten sowie einem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent zuzüglich einer Betriebsquote von 3,25 Prozent. Der durchschnittliche Mietzins pro Jahr und m² Hauptnutzfläche (HNF) wird sich zwischen Fr. 172.– und Fr. 192.– bewegen. Das führt bei einer 4,5-Zimmer-Wohnung zu einem monatlichen Mietzins zwischen Fr. 1360.– und Fr. 1520.–.

Der Wohnungsspiegel präsentiert sich wie folgt:

Wohneinheiten	Anzahl	Ø HNF m ²
Zimmer, zumietbar	6	22
Studios	14	35
2-Zimmer (Haus A)	13	50–56
2,5-Zimmer (Haus B)	7	61
3-Zimmer	42	72
4,5-Zimmer	20	95
5-Zimmer (RG)	6	104
5,5-Zimmer (Patio)	1	124
6,5-Zimmer-WG (Maisonette)	2	130
6,5-Zimmer-WG (Patio 1)	1	144

6,5-Zimmer-WG (Patio 2)	1	157
7,5-Zimmer-WG (Patio)	1	168
7,5-Zimmer-WG (Maisonette)	2	156
10,5-Zimmer-WG (Patio)	1	227
Total Wohnen	117	

Die vier vorgesehenen Büros/Ateliers (Ø 34 m² HNF pro Einheit) werden ebenfalls nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Pro Büro/Atelier wird mit einem monatlichen Mietzins zwischen Fr. 425.– und Fr. 510.– gerechnet. Die voraussichtlichen Mietzinseinnahmen für die rund 1200 m² Gewerbe- und Gastronomieflächen basieren auf einer groben Schätzung der SEW und bewegen sich gesamthaft zwischen Fr. 500 000.– und Fr. 600 000.– pro Jahr. Der monatliche Mietzins für den rund 300 m² grossen Kindergarten beträgt Fr. 3297.–

Die SEW rechnet aufgrund des Kostenvoranschlags der HSSP AG vom 12. September 2020 mit Erstellungskosten (Kostengenauigkeit ±10 Prozent) von 47,5 Millionen Franken.

Der aktuelle Terminplan der SEW geht vom Baubeginn im vierten Quartal 2021 und dem Bezug der Wohnsiedlung im zweiten Quartal 2024 aus.

4. Porträt der Baurechtsnehmerin

Die öffentlich-rechtliche SEW bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Dabei hält sie über das gesamte Liegenschaftenportfolio betrachtet die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein (ökologischer Grundsatz), stellt ihr Wohnungsangebot der Bevölkerung mit unteren und mittleren Einkommen zur Verfügung (sozialer Grundsatz) und garantiert einen Mietzins, der innerhalb der Limiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderung liegt (ökonomischer Grundsatz).

Die SEW ist derzeit Eigentümerin bzw. Zwischennutzerin der folgenden Liegenschaften:

<i>Adresse</i>	<i>Quartier</i>	<i>Anzahl Wohneinheiten</i>	<i>Bemerkung</i>
Riedenhaldenstr. 72–76	Affoltern	24	Erwerb im Jahr 2020
Birmensdorferstr. 191	Wiedikon	16 + 4 Gewerberäume	Erwerb im Jahr 2018 / Geschäftsstelle SEW (Ausbau im Jahr 2020)
Dübendorfstr. 161	Schwamendingen	9	Erwerb im Jahr 2018 / Teil von privatem Gestaltungsplan Altwiesen-/Dübendorf-strasse
Altwiesenstr. 136	Schwamendingen	6	Erwerb im Jahr 2017 / Teil von privatem Gestaltungsplan Altwiesen-/Dübendorf-strasse
Vulkanplatz, Geerenweg 8–18	Altstetten	33	Zwischennutzung seit 2018 / temporäre Wohnsiedlung Fogo (Nutzung Wohneinheiten: 22 durch Juwo / 11 durch AOZ)

5. Belastungsbedingte Mehrkosten

Das baurechtsbelastete Grundstück Kat.-Nr. UN5047 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort eingetragen.

Gemäss Schätzung des AHB ist gestützt auf eine durch die Firma Gysi Leoni Mader AG vorgenommene geologische Untersuchung des baurechtsbelasteten Grundstücks trotz fehlendem Eintrag im KbS mit Mehrkosten von Fr. 235 000.– (Preisstand April 2020) für die Entsorgung des Aushubs zu rechnen. Die belastungsbedingten Mehrkosten, die sich aus

der Bereinigung eines Standorts ergeben, werden usanzgemäss von der Stadt als Grundeigentümerin übernommen. Der dafür erforderliche Objektkredit beträgt Fr. 329 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) und setzt sich wie folgt zusammen:

Belastungsbedingte Mehrkosten	Fr.
Transport und Entsorgung Schadstoffe	250 000
Aushub, Zwischenlagerung und Triage	30 000
Laborkosten	5 000
Planerleistungen	40 000
Zwischensumme	325 000
Abzüglich Ohnehin-Kosten*	./. 90 000
Belastungsbedingte Mehrkosten	235 000
Unvorhergesehenes (ca. 30 Prozent)	70 000
Mehrwertsteuer, 7,7 Prozent	24 000
Total	329 000

* Ohnehin-Kosten sind diejenigen Kosten, die sich der Baurechtsnehmerin auch ohne die Bereinigung des Standorts ergeben würden (z. B. Kosten für den Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen).

Die Kapitalfolgekosten der Investitionen von Fr. 329 000.– belaufen sich auf rund Fr. 5350.– pro Jahr (Verzinsung zu 1,625 Prozent, Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020), eine Abschreibung des Grundstücks erfolgt nicht (§ 27 Abs. 1 der Gemeindeverordnung, [VGG, LS 131.11]).

6. Baurechtsvertrag

Der am 3. März 2021 mit der SEW öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

Gegenstand	Selbstständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung
Baurechtsdauer	62 Jahre
Belastetes Grundstück	8561 m ² Teilfläche von Kat.-Nr. UN5047 (Areal Guggach, Quartier Unterstrass)
Ordentlicher Heimfall	Entschädigung der ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen) Amortisation Nettoanlagekosten gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger (derzeit 0,5 Prozent ab 11. Jahr).
Baurechtszins	Fr. 115 848.– (gerundet Fr. 115 800.– / provisorische Festsetzung bis zur Vorlage der definitiven Bauabrechnung) Basis Richtlinien 65: Landwert 7,72 Millionen Franken / durchschnittlicher Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre: 1,50 Prozent Der definitive Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Vollzug. Anschliessend wird er alle fünf Jahre angepasst.
Projektentwicklung und Bauausführung	<ul style="list-style-type: none"> - Maximal zulässige Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841.1) massgebend - Orientierung an den Mindestflächen der kantonalen WBFV bezüglich Wohnflächenverbrauch - 1/3 subventionierter Wohnungsbau - Befolgung der Vorgaben des Hochbaudepartements für Bauvorhaben, Teil Nachhaltiges Bauen - Baubeginn innert 12 Monaten nach Vollzug des Baurechtsvertrages
Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau - Beachtung von Artikel 3 der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VGV, AS 846.100) bezüglich der Belegung und des Wohnsitzes

	<ul style="list-style-type: none"> - Vermietung von 1 Prozent des Gesamtbestandes an Wohnungen innert drei Jahren nach Baurechtvollzug an Sozialdepartement auf Verlangen - Überlassung von 1 Prozent der auf dem Vertragsobjekt entstehenden HNF (ca. 100 m²) für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse
Option auf Baurechtsverlängerung	Zweimalige unechte Verlängerungsoption um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen
Erfüllungsbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> - Rechtskräftige Genehmigung der städtischen Instanzen - Genehmigung SEW - Rechtskräftige Baubewilligung für Projekt WANINC - Mutationsbewilligung für Baurechtsgrundstück

7. Finanzielles zum Baurecht

Vermögensübertragung

Zum Zeitpunkt des Vollzugs des Baurechtsvertrags sind innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens folgende nicht ausgabenrelevante Vermögensübertragungen vorzunehmen:

Kat.-Nr.	m ²	von	zu	Buchwert
T. v. UN5047	6247	VV GSZ	VV LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte VV)	null
T. v. UN5047	2314	VV LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Liegenschaften im VV)	VV LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte VV)	null
Total (baurechtsbelastet)	8561			null

Richtlinienlandwert / Baurechtszins

Die Baurechtsabgabe an die SEW erfolgt unter Anwendung der Richtlinien 65. Der provisorische Richtlinienlandwert wurde vom Büro für Wohnbauförderung berechnet und auf rund 7,72 Millionen Franken bzw. rund Fr. 900.–/m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der finalen Bauabrechnung. Der jährliche Baurechtszins beträgt rund Fr. 115 800.– und basiert auf dem genannten provisorischen Richtlinienlandwert sowie einem massgebenden Zinssatz von 1,50 Prozent (durchschnittlicher Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre).

Buchwert neu

Nach Vollzug des Baurechtsvertrags präsentiert sich der Buchwert der baurechtsbelasteten Liegenschaft im Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte Verwaltungsvermögen, wie folgt:

	Fr.
Aktueller Restbuchwert Liegenschaft Kat.-Nr. UN5047	null
Belastungsbedingte Mehrkosten	329 000
Buchwert Grundstück neu	329 000

8. Zuständigkeit

Die Ausgaben für die von der Stadt zu tragenden belastungsbedingten Mehrkosten von Fr. 329 000.– werden mit dem Budget 2022 ordentlich beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 eingestellt.

Der Verkehrswert des baurechtsbelasteten Teils der Liegenschaft Kat.-Nr. UN5047 (8561 m²) liegt deutlich über einer Million Franken.

Gemäss Art. 41 lit. o Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat für die Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken im Verkehrswert von über einer Million Franken zuständig.

Der Objektkredit für die belastungsbedingten Mehrkosten beträgt Fr. 329 000.– und fällt gemäss Art. 40 lit. a Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) in die Zuständigkeit des Departementsvorstehenden. Vorbehältlich der Gewährung des Baurechts durch den Gemeinderat bewilligt der Stadtrat aus Effizienzgründen den Objektkredit mit dem vorliegenden Beschluss.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, mit Sitz in Zürich, wird gestützt auf den am 3. März 2021 öffentlich beurkundeten Baurechtsvertrag ein selbstständiges und dauerndes Baurecht für die Erstellung einer Wohnsiedlung auf einem 8500 m² messenden Teil des Areals Guggach im Quartier Unterstrass mit einer Baurechtsdauer von 62 Jahren und einem Baurechtszins von rund Fr. 115 800.– gewährt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti