

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 5. Oktober 2016

Liegenschaftenverwaltung und Geomatik + Vermessung, Verkauf der Liegenschaften Zollstrasse 111–121 im Industriequartier an die Genossenschaft Kalkbreite, Vertragsgenehmigung; Altlastensanierung, Investition ins Finanzvermögen; Grenzmutation Areal «Zollstrasse West» mit Anpassung der Kreisgrenze, Genehmigung

1. Zweck

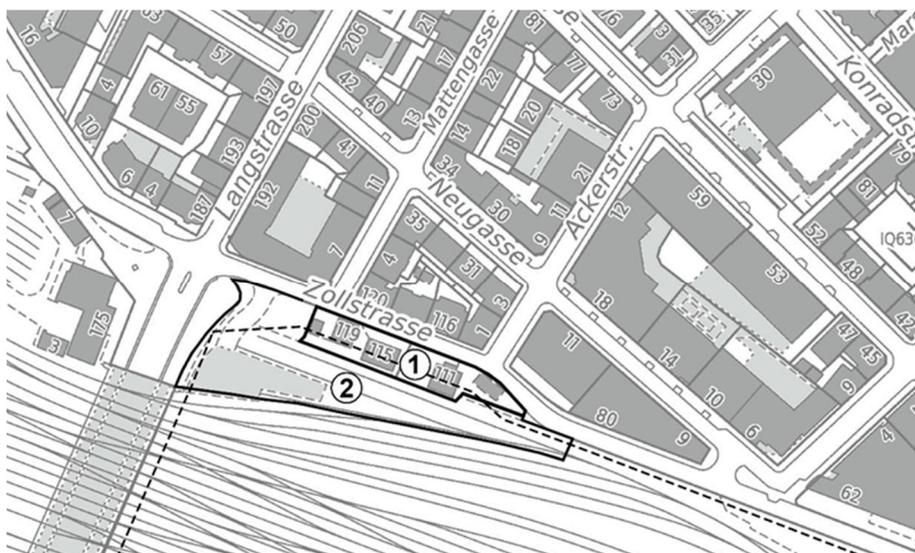
Zwischen Zollstrasse und Gleisanlage im Industriequartier soll ein 4827 m² grosses Areal, das sich aus Land von SBB und Stadt zusammensetzt, an die Genossenschaft Kalkbreite verkauft werden. Die Genossenschaft Kalkbreite plant darauf eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit 48 Wohnungen und einem städtischen Kindergarten.

Der städtische Landanteil misst 1285 m². Er liegt überwiegend vor der Baulinie und ist für sich allein nicht überbaubar. Darauf befinden sich zwei alte Wohnbauten, ein Lagergebäude und eine Tankstelle. Der Verkaufspreis beträgt Fr. 2 183 256.– (Fr. 1700.–/m²). Die Vertragsgenehmigung fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Das Grundstück der SBB ist heute dem Quartier Aussersihl zugeteilt. Die Zusammenlegung mit dem städtischen Land im Industriequartier erfordert eine vom Gemeinderat zu genehmigende Anpassung der Stadtkreisgrenze.

2. Ausgangslage

Die Stadt besitzt an der Zollstrasse die Grundstücke Kat.-Nrn. IQ2236 und IQ2237 mit einer Fläche von insgesamt 1285 m². Die Baulinie entlang der Zollstrasse durchschneidet die ohnehin schon schmalen Grundstücke, so dass diese nicht selbstständig überbaubar sind. Die Liegenschaften wurden von der Stadt 1912 und 1965 im Hinblick auf eine spätere Strassenverbreiterung erworben.



- 1 *Eigentum Stadt Zürich (IQ2236/7, 1285 m²)*
- 2 *Eigentum SBB (AU7075, 3543 m²)*
- 1 + 2 *Perimeter Gestaltungsplan «Zollstrasse West»
(4827 m², Rundungsdifferenz bei Vereinigung –1 m²)*
- *Rechtskräftige Baulinie*

Die städtischen Liegenschaften sind wie folgt genutzt:

| Kat.-Nr. | Fläche | Nutzung | Mieter |
|----------|---------------------|---|----------------------------|
| IQ2236 | 648 m ² | – Wohnhaus Zollstrasse 119 mit 15 Zimmern, Baujahr 1863 – Lagergebäude, Baujahr 1864 | Wohngemeinschaft |
| | | – Lagergebäude Zollstrasse 115, Baujahr 1964 (Eigentum der Landmieterin) | Verein Zürcher Brockenhaus |
| IQ2237 | 637 m ² | – Wohnhaus Zollstrasse 111 mit 10 Zimmern, Baujahr 1860 | Asyl-Organisation Zürich |
| | | – 230 m ² : Landvermietung für Tankstelle Zollstrasse 109 | Privatperson |
| | 1285 m ² | | |

Zwischen dem städtischen Land und dem Gleisfeld liegt das 3543 m² grosse Baugrundstück Kat.-Nr. AU7075 der SBB. Darauf befindet sich eine Unterniveaugarage mit 34 Betriebsparkplätzen.

Planerische Rahmenbedingungen

Das insgesamt 4827 m² messende Bauareal von Stadt und SBB liegt nur wenige Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt. Nördlich der Zollstrasse befinden sich dichte quartiertypische Blockrandbebauungen mit bis zu fünf Geschossen. Die südliche Längsseite des Areals ist gut besonnt, jedoch unmittelbar dem Lärm des Bahnbetriebs ausgesetzt. Auch die an die Langstrasse grenzende Westseite ist lärmbelastet.

Das Areal ist der Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt (aktuelle Revision der Bau- und Zonenordnung, BZO: gleiche Zone, im Erdgeschoss sind jedoch in der ersten Raumtiefe entlang der Strasse keine Wohnnutzungen zulässig).

Für das Gebiet entlang der Zollstrasse zwischen der Langstrasse und der Halle Sihlquai des Hauptbahnhofs besteht nach Art. 4 BZO eine Gestaltungsplanpflicht. Als die SBB als Hauptgrundeigentümerin beabsichtigten, ihre Parzellen neu zu bebauen, wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der vom Gemeinderat am 8. Januar 2014 genehmigt wurde (AS 701.395) und inzwischen in Rechtskraft erwachsen ist. Für das Teilgebiet «Zollstrasse West» (Bauareal Stadt / SBB) wurde eine anrechenbare Geschossfläche von 12 000 m² sowie ein Wohnanteil von 55 Prozent festgelegt.

3. Landveräusserung an Genossenschaft Kalkbreite

Im Zuge der Erarbeitung des erwähnten privaten Gestaltungsplans erklärten sich die SBB bereit, ihr Bauland im Gebiet «Zollstrasse West» an einen gemeinnützigen Bauträger zu veräussern.

Im Herbst 2012 beauftragten SBB und Stadt (Liegenschaftenverwaltung) den Verband Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Regionalverband Zürich (wbg), das Areal unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern auszuschreiben. Elf Genossenschaften reichten ein Nutzungskonzept ein. Den Zuschlag erhielt die Genossenschaft Kalkbreite, die ein innovatives Konzept eingereicht hatte, das vor der Durchführung des vorgeschriebenen Projektwettbewerbs sowohl den Einbezug der Genossenschafterinnen und Genossenschafter als auch der interessierten Quartierbevölkerung vorsah. Ausserdem verfügt die Genossenschaft mit der unlängst realisierten Wohn- und Geschäftsüberbauung «Kalkbreite» über einschlägige Projekterfahrung an ähnlich urbaner Lage.

Genossenschaft Kalkbreite

Die Genossenschaft Kalkbreite wurde 2007 gegründet. Sie entstand durch das Engagement von Personen aus dem Quartier, potenziellen Mieterinnen und Mietern sowie mit Unterstützung der Genossenschaften *Dreieck* und *Karthago*.

Die Genossenschaft Kalkbreite verfolgt gemäss ihren Statuten folgende Grundsätze: Erstellen und Vermieten von preiswertem Wohn- und Gewerberaum; Verbindung von Wohnen,

Arbeiten und Kultur; Förderung sozialer Durchmischung und gemeinschaftlicher Einrichtungen; Förderung einer nachhaltigen Entwicklung gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft. Die Genossenschaft ist breit vernetzt und zählt inzwischen rund 1300 Mitglieder.

2007 räumte die Stadt der Genossenschaft ein Baurecht für das erste Projekt auf dem 6350 m² grossen Kalkbreite-Areal im Quartier Aussersihl ein. Es wurde ein viel beachtetes, der Nachhaltigkeit verpflichtetes Projekt mit innovativen Wohn- und Gewerbenutzungen sowie gemeinschaftlichen Innen- und Aussenräumen realisiert. Die Überbauung weist preisgünstige Mieten und eine breite soziale Durchmischung auf. Die Mieterschaft kann sich an betrieblichen Entscheidungen beteiligen.

4. Projekt Zollstrasse

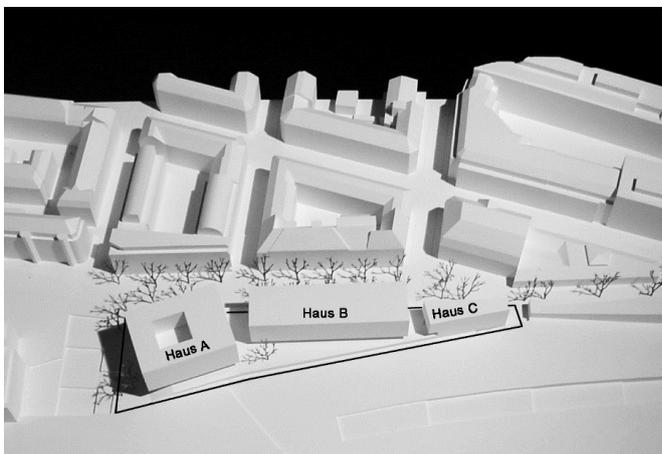
Projektwettbewerb

Ab Sommer 2013 haben sich rund 50 interessierte Personen aus Genossenschaft und Quartier in sechs Arbeitsgruppen mit den Themen Nachhaltigkeit, Wohnen, Gewerbe, Aussenraum und Quartier, Gemeinschaft und Kultur auseinandergesetzt. Die erarbeiteten Leitideen wurden ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen.

2014 führte das Amt für Hochbauten im Auftrag der Genossenschaft Kalkbreite einen offenen Projektwettbewerb durch. Es gingen über 100 Vorschläge ein. Die eingereichten Beiträge zeigten ein grosses Interesse an der geforderten Auseinandersetzung mit neuen Formen des Wohnens und Arbeitens. Am 12. Mai 2015 empfahl das Preisgericht einstimmig das Projekt «ESPERANTO» des Zürcher Architektenteams Enzmann Fischer Partner AG zur Ausführung.

Projekt

Der Gestaltungsplan gab drei Gebäudeteile auf einem gemeinsamen Sockelgeschoss vor. Die Bauten weisen unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte auf. Kernstück ist das sechsgeschossige Haus A (vgl. Modellfoto unten) an der Ecke Lang-/Zollstrasse. Auf Strassenniveau gruppieren sich Saal sowie öffentlich zugängliches Restaurant mit Bühne und Bar um ein Foyer, das sich über drei Geschosse erstreckt. Im 1. Obergeschoss sind eine Reception und zumietbare Sitzungs- und Kursräume untergebracht sowie ein auf die Gleisterrasse ausgerichteter «Gleiscafé». Im 2. Obergeschoss sind ein Bürocluster und eine Pension geplant. Das Foyer eignet sich nicht nur für die Nutzung durch die Siedlungsgemeinschaft, es soll als nicht kommerzielle Aufenthaltsfläche auch dem Quartier zur Verfügung stehen.



Modellfoto Projekt «Esperanto».

Über der Foyerhalle liegt im 3. Obergeschoss eine «Hofgemeinschaft» mit einem auf Niveau des Innenhofs überhöhen Geschoss für das sogenannte «Hallenwohnen» (zwei Grosswohnungen, Einteilung und Ausbau durch Mieterschaft) und einem Gemeinschaftsraum. Im 4. und 5. Obergeschoss sind kleinere gemischte Wohnungstypen angeordnet, die über einen begrünten Umgang erschlossen sind. Die gewählte Gebäudetypologie ermöglicht selbst Wohnen auf die Langstrasse hinaus. Auf der begehbaren Dachterrasse sind gemeinschaftliche und gewerbliche Nutzungen angedacht; «urban gardening» und «urban farming» sowohl für die Bewohnerinnen und Bewohner als auch für ein interessiertes Quartierpublikum.

Im Haus B sind im Erdgeschoss entlang der Zollstrasse – neben den Hauseingängen – Verkaufsflächen verschiedenen Zuschnitts (rund zehn Mieteinheiten) vorgesehen. Im 1. Obergeschoss sind entlang der Innenerschliessung Büroflächen sowie eine gemeinschaftliche Cafeteria für Bewohnerschaft und Mitarbeitende der Gewerbebetriebe angeordnet. In den vier darüber liegenden Geschossen werden 26 Wohnungen sowie vier separat erschlossene Zimmer mit eigener Nasszelle angeboten. Letztere können je nach Nachfrage zu den Wohnungen hinzugemietet werden. Das Dachgeschoss des Hauses B ist den Bewohnerinnen und Bewohnern vorbehalten; es ist eine grosse, begrünte Terrassenlandschaft geplant.

Im Erdgeschoss des Hauses C ist ein Café mit Aussensitzplätzen an der in diesem Abschnitt verkehrsberuhigten Zollstrasse vorgesehen. Das Haus C wurde ab Terrassenniveau für das Arbeiten (1. OG) und den Kindergarten (2. und 3. OG) ausgelegt. Auf dem Dach befindet sich ein Teil der Aussenspielflächen des Kindergartens.

In der Unterniveaugarage, die über die Zollstrasse – Garageneinfahrt auf Höhe der Ackerstrasse – erreicht werden kann, sind insgesamt 36 Parkplätze geplant. Davon müssen 28 Plätze als Ersatz für die heutigen Betriebsparkplätze der SBB dauernd zur Verfügung stehen. Acht Parkplätze sind für die Wohn- und Gewerbeüberbauung vorgesehen. Damit wird das Minimum gemäss Parkplatzverordnung (AS 741.500) unterschritten, weshalb ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten ist.

Im Einzugsgebiet der Schule Limmat mit heute sechs Primarklassen und zwei Kindergärten werden in den nächsten Jahren steigende Kinderzahlen erwartet. Für die Kinder aus der Wohnsiedlung und der näheren Umgebung ist deshalb im 2. und 3. Obergeschoss des Hauses C ein Kindergarten für etwa 25 Kinder geplant. Zum Kindergarten gehören auch Aussenspielflächen mit Spielmöglichkeiten auf der Dach- und Gleisterrasse. Die Stadt wird die Flächen im Rohbau mieten. Der Objektkredit für den nutzungsspezifischen Ausbau und die Genehmigung des Mietvertrags wird der zuständigen Instanz voraussichtlich Mitte 2017 vorgelegt.

Das Raumprogramm präsentiert sich wie folgt:

| Mietobjekt | Anzahl | Nutzfläche*(NF) m ² |
|---|--------|--------------------------------|
| Haus A | | |
| Wohnungen | 22 | 1874 |
| 10 × 1½-Zi-Whg., von 36 bis 44 m ² 6 × 2½- bzw. 3-Zi-Whg, von 50 bis 73 m ² 2 × 4½-Zi-Whg., 96 m ² 2 × 5½-Zi-Whg., 127 m ² 2 × Grosswhg. (Hallenwohnen) 275 m ² / 325 m ² zumietbare Zimmer, 19 m ² | 2 | |
| Restaurant, inkl. Nebenräume, Lager | 1 | 366 |
| Saal, inkl. Nebenräume, Lager | 1 | 224 |
| Foyer | 1 | 164 |
| Gleiscafé | 1 | 57 |
| Dienstleistungsflächen, inkl. Lager | 7 | 484 |
| Pensionszimmer | 13 | 298 |

| | | |
|---|-----|-------------|
| Gemeinschaftsflächen | 4 | 211 |
| Betriebsräume, Waschküche, Trocknen | 9 | 240 |
| <i>Total Nutzfläche Haus A</i> | | <i>3918</i> |
| Haus B | | |
| Wohnungen | 26 | 2976 |
| 2 × 1½-Zi-Whg., 39 m ² | | |
| 2 × 2½-Zi-Whg., 56 m ² | | |
| 2 × 3½-Zi-Whg., 92 m ² | | |
| 6 × 4½-Zi-Whg., von 93 bis 112 m ² | | |
| 6 × 5½-Zi-Whg., von 110 bis 125 m ² | | |
| 4 × 6½-Zi-Whg., von 130 bis 146 m ² | | |
| 2 × 7½-Zi-Whg., 162 m ² | | |
| 2 × 9½-Zi-Whg., 221 m ² | | |
| zumietbare Zimmer, von 22 bis 24 m ² | 4 | |
| Verkaufsflächen, inkl. Lager | 10 | 988 |
| Dienstleistungsflächen, inkl. Lager | 1–8 | 410 |
| Gemeinschaftsflächen | 3 | 143 |
| Waschküche, Trocknen | 3 | 109 |
| <i>Total Nutzfläche Haus B</i> | | <i>4626</i> |
| Haus C | | |
| Café, inkl. Nebenräume, Lager | 1 | 160 |
| Dienstleistungsflächen, inkl. Lager | 1 | 119 |
| Kindergarten | 1 | 304 |
| <i>Total Nutzfläche Haus C</i> | | <i>583</i> |
| <i>Total Nutzfläche Haus A, B, C</i> | | <i>9127</i> |

* Nutzfläche (NF) = Hauptnutzfläche (HNF) + Nebennutzfläche (NNF)

Der Terminplan der Genossenschaft Kalkbreite sieht vor, das Baugesuch im Oktober 2016 einzureichen, 2018 mit dem Bau zu beginnen und 2020 die Wohn- und Gewerbeüberbauung «Zollhaus» zu beziehen.

Neugestaltung Zollstrasse

Die Zollstrasse ist heute grösstenteils nur einseitig bebaut, bietet wenig Aufenthaltsqualität und die vorhandene Veloinfrastruktur ist unzureichend. Zudem ist sie teilweise in einem schlechten baulichen Zustand.

Neu wird eine Abfolge von Strassen- und Platzräumen geplant: In der Verlängerung des Perons 18 soll ein Gleisuferweg («Rangierweg») entstehen, der hinter den geplanten Neubauten im Gestaltungsplangebiet «Zollstrasse Ost» durchführt. Auf der Höhe der einmündenden Hafner- und der Klingenstrasse sind die neuen Plätze «Louis-Favre-Platz» und «Negrelli-Platz» vorgesehen.

Entlang der Zollstrasse verläuft gemäss Masterplan Velo eine Velohauptroute. Bei der Definition des Querschnitts wurde darauf Rücksicht genommen.

5. Kaufpreis

Stadt und SBB verkaufen ihre Grundstücke zu den gleichen Konditionen. Der Gesamtkaufpreis für das 4827 m² grosse Areal wird im Verhältnis der eingebrachten Ausnutzung aufgeteilt, wodurch 76 Prozent auf die SBB und 24 Prozent auf die Stadt entfallen.

Der Kaufpreis basiert auf den zulässigen Landkosten für den Mietwohnungsbau gemäss Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (LS 841.1). Die Genossenschaft Kalkbreite ist entsprechend verpflichtet, bei den Wohnungsmieten die einschlägigen Vorschriften für die Kostenmiete anzuwenden.

Für die Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, bei denen die Mietzinsgestaltung keiner formellen Beschränkung unterliegt, ist ein Zuschlag von 0,7 Millionen Franken zu entrichten. Genossenschaft Kalkbreite und Regionalverband wbg Zürich haben diesem Ansatz zugestimmt.

Die Kaufpreisanteile berechnen sich wie folgt:

| | HNF m ² | Fr./m ² HNF | Kaufpreis total Fr. | Anteil SBB 76 % | Anteil Stadt 24 % |
|---|--------------------|------------------------|---------------------|------------------|-------------------|
| Kaufpreisbasis | 8921 | 960 | 8 564 160 | 6 508 762 | 2 055 398 |
| Zuschlag für Gewerbe | | | 700 000 | 532 000 | 168 000 |
| | | 1038 | 9 264 160 | 7 040 762 | 2 223 398 |
| Kaufpreisindexierung 03/2012 (99,7) – 05/2016 (97,9) * | | -1,8 Punkte | -167 257 | -127 115 | -40 142 |
| Kaufpreis (Indexstand 05/2016) | | | 9 096 903 | 6 913 647 | 2 183 256 |

* Gemäss Kaufvertrag ist der Kaufpreis ab März 2012 (Einigung über Preis) bis zur Eigentumsübertragung an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) anzupassen. Die definitive Kaufpreisberechnung erfolgt im Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

6. Kaufvertrag

Der am 6. Januar 2014 beurkundete Kaufvertrag hat folgenden wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft an die Genossenschaft Kalkbreite die Grundstücke
 - Kat.-Nr. IQ2237 mit Wohnhaus Zollstrasse 111, Vers.-Nr. 272, und einer Grundstückfläche von 637 m²
 - Kat.-Nr. IQ2236 mit Wohnhaus Zollstrasse 119, Vers.-Nr. 416, Lagergebäude Vers.-Nr. 516, und einer Grundstückfläche von 648 m²
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 960.–/m² projektierter Hauptnutzfläche (HNF); für das gesamte Baufeld von SBB und Stadt beträgt er mindestens Fr. 8 504 640.– zuzüglich pauschal Fr. 700 000.–. Der auf die Stadt entfallende Kaufpreis beträgt ²⁴/₁₀₀. Der Kaufpreis wird ab März 2012 bis zum Fälligkeitstermin an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.
- Eigentumsübertragung und Besitzeserwerb erfolgen innert 30 Tagen nach Erfüllung der folgenden Bedingungen:
 - Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und der Käuferin
 - Rechtskraft und erfolgte Inkraftsetzung des privaten «Gestaltungsplans Zollstrasse» (bereits erfolgt)
 - Gleichzeitiger Vollzug des genehmigten Kaufvertrags zwischen Genossenschaft Kalkbreite und SBB betreffend Kat.-Nr. AU7075 mit 3543 m² Grundstückfläche
 - Vorliegen des überarbeiteten Wettbewerbsprojekts (bereits erfolgt)
 - Vorliegen der Vermessungsmutation zur Vereinigung der Kaufobjekte von Stadt und SBB
 - Gemeinderatsbeschluss bezüglich Anpassung der Stadtkreisgrenze
- Die Überlassung der Kaufobjekte erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und grundsätzlich ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel.

Die Stadt übernimmt jedoch die im Rahmen der Aushubarbeiten und der notwendigen Entsorgung von belastetem Material entstehenden Mehrkosten Dritter. Nicht darunter

fallen die sogenannten Ohnehinkosten (z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtung, entsprechende Honoraranteile).

- Die zu erstellenden Wohnungen sind im Sinne der Statuten der Käuferin und in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1) zu vermieten.
- Die Genossenschaft Kalkbreite verpflichtet sich, die für die Umgestaltung der Zollstrasse erforderliche und vor der Baulinie liegende Landfläche auf erstes Verlangen entschädigungslos an die Stadt Zürich abzutreten. Die maximale Abtretungsfläche entspricht dem Land vor der Baulinie und misst rund 907 m².
- Die laufenden Mietverhältnisse auf dem Areal IQ2236/37 gehen zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung auf die Genossenschaft Kalkbreite über.
- Der Stadt wird ein auf 25 Jahre befristetes Rückkaufsrecht eingeräumt, welches im Grundbuch vorgemerkt wird. Das Rückkaufsrecht kann ausgeübt werden,
 - wenn die Grundstücke oder Teile davon zu einem höheren Kaufpreis weiterverkauft werden,
 - wenn das Grundstück an einen Dritten zu einem höheren Landwert als der Kaufpreis im Baurecht abgegeben wird,
 - wenn eine ganze oder teilweise Umnutzung erfolgt und demzufolge das Grundstück nicht mehr zum überwiegenden Teil für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt wird.
- Die Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag sind – mit Schadenersatzpflicht im Unterlassungsfalle – einem Rechtsnachfolger zu überbinden.

7. Altlasten

Das Areal «Zollstrasse West» ist im Kataster der belasteten Standorte als Ablagerungsstandort sowie als Betriebsstandort (Tankstelle) eingetragen. 2013 wurde eine technische Altlastenuntersuchung mit Kernbohrungen und Porengassondierungen vorgenommen.

Bei den städtischen Parzellen IQ2236/37 ist eine Auffüllung mit einer Mächtigkeit von rund 1,5 m vorhanden. Diese setzt sich zu 90 Prozent aus schwach belastetem Material (tolerierbarer Aushub) und zu 10 Prozent aus Material mit Inert- oder Reststoffqualität zusammen. Der Aushub und die fachgerechte Entsorgung des belasteten Bodens umfassen rund 2100 m³.

Die von der Stadt zu tragenden Kosten wurden vom Amt für Hochbauten auf Fr. 350 000.– (Preisstand 1. Mai 2016) geschätzt. Sie werden dem Land als Gestehungskosten belastet (Aktivierung). Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

| Entsorgung belastetes Material | Fr. |
|--|----------------|
| Aushub, Zwischenlagerung und Triage | 25 000 |
| Transport und Entsorgung | 235 000 |
| Laborkosten | 5 000 |
| Planerleistungen | 40 000 |
| Total belastungsbedingte Kosten | 305 000 |
| Abzüglich Ohnehinkosten | -60 000 |
| Summe belastungsbedingte Mehrkosten | 245 000 |
| Unvorhergesehenes und Rundung (etwa 30 %) | 79 074 |
| MWST 8 % | 25 926 |
| Total belastungsbedingte Mehrkosten | 350 000 |

Das Amt für Hochbauten übernimmt bei der Ausführung die Wahrung der Interessen der Stadt.

8. Buchgewinn

Die beiden zur Veräusserung vorgesehenen Liegenschaften gehören zum Finanzvermögen und weisen einen Buchwert von insgesamt Fr. 386 000.– auf. Unter Einrechnung der Handänderungskosten und der geschätzten altlastenbedingten Mehrkosten resultiert voraussichtlich ein Buchgewinn von rund 1,43 Millionen Franken zugunsten der Stadtkasse.

9. Zusammenlegung der Grundstücke, Anpassung der Stadtkreisgrenze

Durch das Zusammenlegen der Grundstücke Kat.-Nrn. IQ2236 und IQ2237 mit dem Grundstück Kat.-Nr. AU707, wird das neu entstehende Grundstück von der Kreisgrenze zwischen Kreis 4 und Kreis 5 durchschnitten. Die Kreisgrenze ist auf die neue, der südlichen Sondernutzungsplangrenze entlang gehenden Grundstücksgrenze zu legen. Damit wird erreicht, dass die Kreisgrenze mit der neuen Grundbuchgrenze für das zusammengelegte Grundstück übereinstimmt.



..... bestehende Stadtkreisgrenze Kreis 4 Aussersihl / Kreis 5 Industriequartier
- - - - - neue Stadtkreisgrenze

10. Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) ist der Gemeinderat für den Verkauf von städtischen Liegenschaften mit einem Verkehrswert von über 1 Million Franken zuständig.

Die Bewilligung der im Zusammenhang mit der Altlastenbereinigung anfallenden Kosten in der Höhe von Fr. 350 000.– liegt, isoliert betrachtet, gemäss Art. 40 lit. a der Geschäftsordnung des Stadtrates (AS 172.100) in der Zuständigkeit der Departementsvorstehenden. Aus Gründen der Einheit der Materie sind die Kosten vom Gemeinderat zu genehmigen.

Für kleine Änderungen an den Stadtkreisgrenzen, wie im vorliegenden Fall, ist gemäss Art. 3 Abs. 3 Gemeindeordnung der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. **Der Kaufvertrag vom 6. Januar 2014 mit der Genossenschaft Kalkbreite, Zürich, über den Verkauf der Liegenschaften**
 - **Kat.-Nr. IQ2237 mit Wohnhaus Zollstrasse 111, Vers.-Nr. 272, und einer Grundstückfläche von 637 m²**
 - **Kat.-Nr. IQ2236 mit Wohnhaus Zollstrasse 119, Vers.-Nr. 416 sowie Lagergebäude Zollstrasse 121, Vers.-Nr. 516, und einer Grundstückfläche von 648 m² zum Kaufpreis von Fr. 2 183 256.– (Indexstand Mai 2016) wird genehmigt. Die definitive Höhe des Kaufpreises ergibt sich unter Berücksichtigung des Standes des Landesindex für Konsumentenpreise bei der Eigentumsübertragung.**
2. **Für die Altlastensanierung wird ein Objektkredit von Fr. 350 000.– (Preisstand 1. Mai 2016) bewilligt.**
3. **Vorbehältlich der Zusammenlegung der drei Grundstücke Kat.-Nrn. IQ2236, IQ2237 und AU7075 zu einem einzigen Grundstück wird die Kreisgrenze zwischen den Stadtkreisen 4 und 5 gemäss Mutationsplan Nr. 29547 von Geomatik + Vermessung vom 24. August 2016 angepasst.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der stv. Stadtschreiber

Michael Lamatsch