



Protokoll Richtlinienlandwertberechnung

Datum: 17.4.2026 (Berechnung vom 14.4.2021, GR Nr. 2021/165)
 Auftraggeber*in: Liegenschaften Stadt Zürich
 Berechnungsgrund: Städtisches Baurecht, provisorische Festlegung Richtlinienlandwert
 Wohnbauträgerschaft: Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk1
 Objekt: Koch (Kochareal)
 Kataster-Nummer: Anteil von AR6821 (alt AR5422)

Eckdaten

Fläche*: 6850 m²
 Ausnutzungsziffer**: 3.12
 Landanteil subv. Wohnungen***: 10 %
 Landanteil freitr. Wohnungen***: 16 %
 Erstellungskosten****: 88 000 000 Franken
 Abzugsberechtigte Positionen****: -4 693 063 Franken
Massgebende Anlagekosten: 83 306 937 Franken

* gem. Baurechtsvertrag

** gem. Jurybericht

*** Prozentanteil gem. Richtlinien 65, in Abhängigkeit von Ausnutzungsziffer

**** Kostenprognose Kraftwerk1 Januar 2021

Berechnung

Kategorie	m ² HNF	Landanteil	Anlagekosten (Fr.)		Landwert (Fr.)
			ohne Land	mit Land	
Wohnungen subventioniert	4 478.0	10.0	21 562 116	23 957 907	2 395 791
Wohnungen freitragend	9 139.0	16.0	44 005 400	52 387 381	8 381 981
Wohnteil	13 617.0	0.0	65 567 517	76 345 288	10 777 772
Nichtwohnteil		16.0	17 739 421	21 118 358	3 378 937
Total		14.5	83 306 937	97 463 646	14 156 709 *

* Der effektiv zu bezahlende Kaufpreis richtet sich nach der definitiven Grösse der Kaufobjekte und den definitiven Anlagekosten gemäss Bauabrechnung.

Richtlinienlandwert per m² (Richtlinienlandwert / Fläche): **2066.67 Franken**

Baurechtszins pro Jahr: 212 351 Franken