

1. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 2



Abbildung 2: Planausschnitt aus Plangenehmigungsgesuch, Haltestelle Neuaffoltern in der Wehntalerstrasse (links) mit einmündender Regensbergstrasse (oben rechts): der Bus fährt zukünftig von der Regensbergstrasse von Oerlikon herkommend in die Haltestelle Neuaffoltern ein.

Abbildung 5

2/6

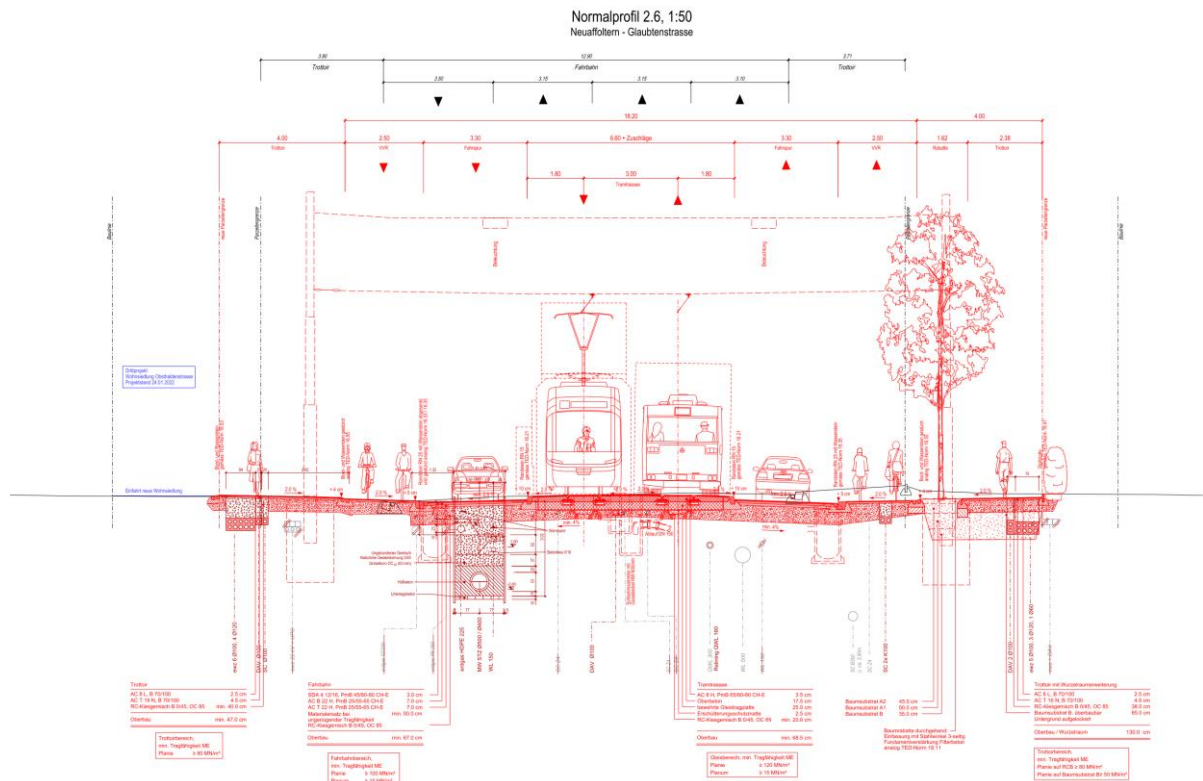


Abbildung 5: vorgesehenes Normalprofil im Abschnitt Neuauffoltern bis Glaubtenstrasse

Abbildung 6

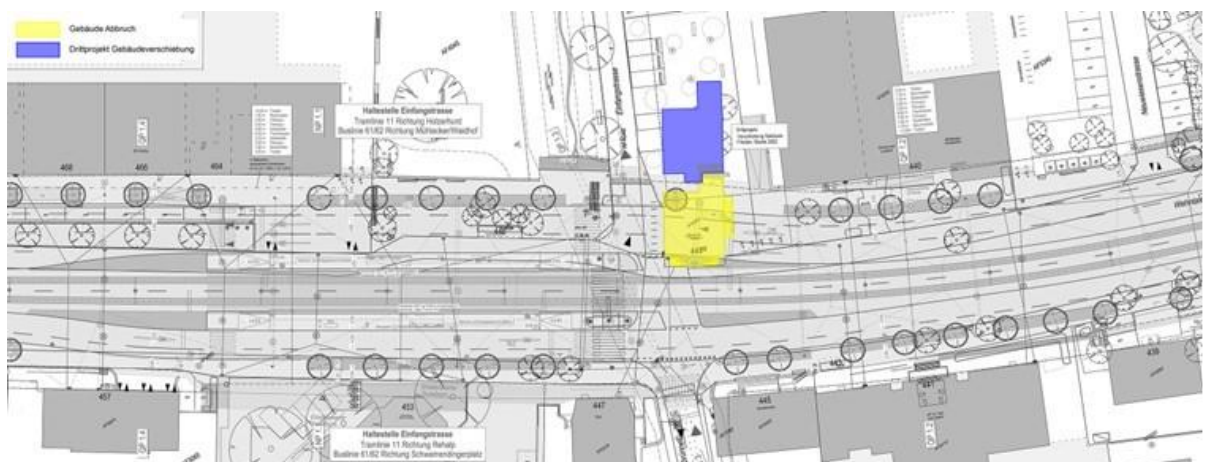


Abbildung 6: Planausschnitt mit bestehendem Restaurant Frieden in Gelb und Zielort der Verschiebung in Blau



2. Tabellenverzeichnis

Tabelle 1

Tabelle zu Kapitel 4.3.1 betreffend Übertragung von (Teil-)Flächen vom städtischen Finanz- ins Verwaltungsvermögen:

Kat.-Nr.	Ort	Zone	Bezeichnung	Gesamtfläche Parzelle	Zu übertragende Fläche	Schätzung SchäKo*	Schätzung Guideline	Differenz**
AF3896	Wehntalerstrasse 565, 567	W4	Wohn- und Gewerbehaus	1 777 m ²	218 m ²	1 325 220	1 656 800	0
AF4328	Wehntalerstrasse 518-522	W4	Wohnhaus	2 674 m ²	134 m ²	897 130	921 116	0
AF4952	Im Holzerhurd 56, 56a, 58b, 60	W3	Wohn- und Gewerbehaus	3 113 m ²	250 m ²	1 375 000	1 350 000	25 000
AF4953	Im Holzerhurd 62	W3	Wohn- und Gewerbehaus	1 864 m ²	330 m ²	1 815 000	1 782 000	33 000
AF4986	Wehntalerstrasse 639-645	W3	Wohn- und Gewerbehaus	8 258 m ²	219 m ²	700 810	455 958	244 852
AF5226	Wehntalerstrasse 402-404	W4	Wohnhaus	1 194 m ²	125 m ²	759 880	950 000	0
Zwischentotal								302 852
Rundungsdifferenz								148
Total Differenzbeträge (zusätzliche neue einmalige Ausgaben zulasten der Stadt)								303 000

*Diese Kosten sind in den Gesamtkosten des Vorhabens enthalten.

**Die Kosten sind vom Staatsbeitrag des Kantons und des Bundes gemäss Kapitel 5.5 des zugrunde liegenden STRB gedeckt.

Tabelle 2

Tabelle zu Kapitel 4.3.2 betreffend Übertragung von (Teil-)Flächen innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens:

Kat.-Nr.	von OE*	Buchungskreis	an OE*	Buchungskreis	Buchwert in Fr.	Verkehrswert in Fr.



UN5047	LSZ/ GSZ/ IMMO	2021/3570/40 40	TAZ	3515	0	2 312 625
UN4188	GSZ	3570	TAZ	3515	0	18 250
UN3921	GSZ	3570	TAZ	3515	0	4 830 000
UN4384	GSZ	3570	TAZ	3515	0	4 964
AF3172	GSZ	3570	TAZ	3515	0	452 200
AF667	GSZ	3570	TAZ	3515	0	414 200
AF2865	GSZ	3570	TAZ	3515	0	657 400
AF5275	GSZ/LSZ	3570/2021	TAZ	3515	296 672	351 840
AF3977	GSZ	3570	TAZ	3515	0	10 920
AF4045	GSZ	3570	TAZ	3515	0	11 970
AF4927	VBZ	4540	GSZ	3570	51 700	5 700 000
AF4558	LSZ	2021	TAZ	3515	66 096	694 251
AF5263	LSZ	2021	TAZ	3515	0	1 679 600
AF4379	LSZ	2021	TAZ	3515	(Realersatz vor Ort**)	1 119 792
AF3130	LSZ	2021	TAZ	3515	364	98 800
OE5556	IMMO	4040	TAZ	3515	0	2 379 000
AF3597	IMMO	4040	TAZ	3515	0	182 400
UN3983	IMMO	4040	TAZ	3515	0	101 500
UN4190	-	-	TAZ	3515	0	3 871 500
AF3975	-	-	TAZ	3515	0	1 523
UN4247	-	-	TAZ	3515	0	290 000
AF4928	TAZ	3515	LSZ	2021	0 (Realersatz** für AF4379)	87 400
AF4380	TAZ	3515	LSZ	2021	0 (Realersatz** für AF4379)	205 200
Total						25 421 335

*OE=Organisationseinheit

**Es findet ein Realersatz vor Ort (Abtausch) statt, daher wird keine monetäre Entschädigung geleistet.

Tabelle 3

Tabelle zu Kapitel 4.4 (Erhalt des Restaurants Friedens) betreffend wesentliche Rahmenbedingungen des am 11. September 2024 zwischen der Stadt und der SAW öffentlich



beurkundeten Kaufvertrags in Verbindung mit der Projektvereinbarung zwischen der Stadt und dem Privatinvestor vom 11. September 2024:

Kaufvertrag zwischen der Stadt und der SAW	
Kaufobjekt	456 m ² von Kat.–Nr. AF5263 gemäss Mutationsvorschlag Nr. 36095 vom 25. Januar 2024: Gebäude Assek. Nr. AF00255, Land, Gebäude.
Verpflichtung SAW zur Baurechtsabgabe an den Privatinvestor	Die SAW verpflichtet sich, unmittelbar nach der öffentlichen Beurkundung des Kaufvertrages mit dem Baurechtsnehmer einen Baurechtsvertrag über das Vertragsobjekt öffentlich zu beurkunden. Dem Baurechtsvertrag liegt grundsätzlich die aktuelle Mustervorlage der Stadt für kommerzielle Baurechtsabgaben zugrunde. Darüber hinaus muss der Baurechtsvertrag insbesondere folgende speziellen Regelungen enthalten: – Der Baurechtsnehmer wird darin verpflichtet, das Gebäude «Restaurant Frieden» als Gastronomiebetrieb (Quartierrestaurant) zu erhalten und zu betreiben mit der Möglichkeit einer anderen gemeinnützigen Nutzung zur Förderung des Quartierlebens bzw. einer quartiersversorgenden Nutzung ab 30 Jahren (z.B. Kinderbetreuung, Quartiertreff, sozialer Dienst, Arztpraxis, Apotheke). – Die SAW verpflichtet sich, vom Baurechtsnehmer keinen übersetzten Baurechtszins zu verlangen. Zu diesem Zweck kontrolliert die Stadt den im Baurechtsvertrag erstmalig festgelegten Baurechtszins zwischen der SAW und dem Baurechtsnehmer. Der Betrieb des «Restaurant Frieden» ist von der SAW wohlwollend zu dulden, solange dies gegenüber ihren Mietenden zu keinen Mängelhaftungen nach Art. 259 ff. Obligationenrecht (OR, SR 220) führt.
Projektvereinbarung zwischen der Stadt und dem Privatinvestor	
Vertragsgegenstand	Die Stadt, Eigentümerin der Liegenschaft Kat.–Nr. AF5263, verpflichtet den Privatinvestor zur fach- und termingerechten Verschiebung des auf dieser Liegenschaft gelegenen Restaurants «Frieden» auf die spätere Restparzelle (nach Realisierung Tram Affoltern) sowie den fach- und termingerechten Rückbau des Untergeschosses auf der späteren Tramparzelle samt Entsorgung und Auffüllung/Planierung der für das Tramprojekt benötigten Flächen.
Indirekte Abgeltung	Die Abgeltung der vom Privatinvestor zu erbringenden Leistungen erfolgt indirekt, indem die Stadt dafür sorgt, dass diesem das Restaurant «Frieden» ohne Entgelt im Rahmen des mit der SAW abzuschliessenden Baurechtsvertrages überlassen wird sowie zu einem Baurechtszins, der den vom Privatinvestor zu erbringenden Leistungen Rechnungen trägt.
Schadstoff-/Rückbaukosten	Die Stadt trägt die den Betrag von Fr. 100 000.–, ausschliesslich Mehrwertsteuer, übersteigenden Kosten für Bodenbelastungen am neuen Standort des Restaurants «Frieden» nach der Gebäudeverschiebung sowie die Abbruchkosten des Untergeschosses am alten Standort.

Tabelle 4



6/6

Tabelle zu Kapitel 4.4 (Erhalt des Restaurants Friedens) betreffend mit dem Erhalt des Restaurants Frieden anfallenden Kosten:

Position	Kosten in Fr.
Belastungsbedingte Mehrkosten	30 000
Abbruchkosten Untergeschoss	117 000
Total Kosten	147 000
Reserven (etwa 20 %)	29 000
Ausgaben im Zusammenhang mit der Landveräusserung	176 000
Einnahmenverzicht	3 096 000
Total mit dem Erhalt des Restaurants Frieden anfallende Ausgaben	3 272 000