

Auszug

aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 3. Dezember 1965

3251. Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken

I.

Mit Stadtratsbeschluss vom 3. Dezember 1965 wird dem Gemeinderat beantragt, Ziffer II, Absatz 1, der «Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues» vom 9. Juli 1924 dahin abzuändern, dass sich bei der Abgabe von städtischem Land für den Wohnungsbau der Preis nicht mehr nach dem mässig angesetzten Verkehrswert, sondern nach den entstehenden Mietzinsen richten und den Bau von Wohnungen mit günstigen, dem jeweiligen Bestimmungszweck angemessenen Mietzinsen ermöglichen soll.

In der Begründung zu diesem Vorschlag sind die Unzulänglichkeiten der für die Abgabe von städtischem Bauland geltenden Regelung und die Schwierigkeiten, die dem Stadtrat bei ihrer weiteren Anwendung erwachsen müßten, bereits dargelegt worden. Ergänzend ist lediglich genauer auf den Inhalt der beiden Stadtratsbeschlüsse Nrn. 1461 vom 3. Juni 1960 und 126 vom 17. Januar 1964 hinzuweisen. Im erstgenannten wurde für die Landübertragung von den realisierbaren zu den nichtrealisierbaren Aktiven und die Landabtretungen an die Besonderen Unternehmungen festgelegt, dass der Erwerbspreis, zuzüglich Zins und Zinseszins, massgebend sei, wobei aber ein die Verwaltungskosten einschliessender fixer Zinssatz von 4 1/2 % zugrunde gelegt werde; diese Regelung wurde auch auf die Stiftung für betagte Einwohner der Stadt Zürich und jene für kinderreiche Familien ausgedehnt. Im zweitgenannten wurde bestimmt, dass für den Bau von Personalwohnungen Land im sozialen Wohnungsbau zu 25 %, im allgemeinen und freitragenden Wohnungsbau zu 33 1/3 % des geschätzten Verkehrswertes, jedoch keinesfalls unter den Anlagekosten, abgegeben werde.

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Vorschlag hat der Stadtrat insbesondere auch darauf aufmerksam gemacht, daß er Ausführungsbestimmungen zu erlassen gedenke mit dem Hauptzweck, eine einheitliche und trotzdem allen Bedürfnissen gerechtwerdende Praxis bei der Abgabe von städtischem Land für Wohnbauten zu gewährleisten. Dabei hat er die Grundzüge der ihm vorschwebenden Regelung bereits skizziert. Es empfiehlt sich nun, über diese Materie schon jetzt detaillierte Vorschriften vorzulegen und zu genehmigen, damit sie nach der Zustimmung des Gemeinderates zur beantragten Änderung unverzüglich in Kraft treten und sobald wie möglich angewendet werden können. Ausführungen allgemeiner Art über die Bedeutung der vorgeschlagenen Richtlinien sind an dieser Stelle nicht mehr erforderlich, so dass unmittelbar zu ihrer Begründung und Erläuterung im einzelnen übergegangen werden kann.

II.

Da die Richtlinien in erster Linie den Bedürfnissen des Wohnungsbaues gerecht werden sollen, liegt es nahe, die in den vergangenen Jahren beim genossenschaftlichen und kommunalen Wohnungsbau gewonnenen Erfahrungen auszuwerten und zu untersuchen, wieviel dabei jeweils der Anteil des Landerwerbes an den Gesamtanlagekosten ausgemacht hat.

Bei den seit dem Jahre 1942 errichteten kommunalen Wohnbauten liegt der Landanteil (einschließlich Straßenbeiträge) zwischen 4,53 und 14,46 % der Gesamtanlagekosten. Im gewogenen Mittel ergibt sich ein Satz von 10,49 %. Bei den seit dem Jahre 1958 erstellten genossenschaftlichen Wohnbauten schwankt dieser Prozentsatz zwischen 2,3 und 32,9 % und beträgt im gewogenen Mittel 16,86 %. Wenn man diese beiden Extremwerte weglässt, was durchaus vertretbar ist, beträgt der Durchschnitt 16,04 %. Da in den letzten Jahren bei den genossenschaftlichen Siedlungen das Schwergewicht auf dem allgemeinen Wohnungsbau lag, darf der Schluss gezogen werden, ein Landanteil (einschließlich Strassenbeiträge) von 13 bis 17 Prozent ermögliche im allgemeinen Wohnungsbau tragbare Mietzinse. Davon ausgehend, entstand die nachfolgend erläuterte Methode für die Ermittlung des Landpreises, abgestuft nach dem Zweck der Bauvorhaben:

- a) Grundpreis für das abzugebende Land ist folgender Anteil in Prozenten der Gesamtanlagekosten (innerhalb der einzelnen Kategorien nochmals abgestuft, je nach Ausnützbarkeit):

Kategorie I: 7 bis 11 % der Gesamtanlagekosten

- Wohnungen der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien
- Wohnheime für Jugendliche und Betagte
- Wohnungen der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich

Kategorie II: 10 bis 14 % der Gesamtanlagekosten

- Kommunaler Wohnungsbau
- Sozialer Wohnungsbau

Kategorie III: 13 bis 17 % der Gesamtanlagekosten

- allgemeiner Wohnungsbau
- Alterswohnungen für Betagte mit mittleren Einkommen

Kategorie IV: nach Maßgabe der besonderen Verhältnisse, mindestens aber 16-20 % der Gesamtanlagekosten

- freitragender Wohnungsbau
- gewerbliche Räume

Um insbesondere die Erstellung unterirdischer Garagen zu fördern, werden bei der Ermittlung der Gesamtanlagekosten die Aufwendungen für unterirdische, die Ausnützung nicht beeinflussende Zweckbauten (Garagen, Zivilschutz usw.), soweit diese nicht gewerblicher Natur sind, nicht berücksichtigt.

- b) Der besonderen Lage des Grundstückes kann durch eine Erhöhung oder Ermässigung des Prozentsatzes gemäß lit. a um höchstens einen Drittel Rechnung getragen werden.
- c) Für die Erstellung von Wohnungen für städtisches Personal ermässigt sich der Landpreis anteilmäßig gemäss lit. a und b um 20 %.

- d) Da beim Grundpreis von erschlossenem Bauland ausgegangen wird, sind bei Abtretungen von unerschlossenem Land die Erschliessungskosten sowie Strassen- und Trottoirbeiträge von den nach lit. a, b und c errechneten Landkosten abzuziehen.
- e) Ferner können auch besondere Aufwendungen, wie zum Beispiel ausserordentliche Foundationen als Folge von schlechtem Baugrund, ganz oder teilweise angerechnet werden.
- f) Der Landpreis darf nicht unter die Anlagekosten sinken. Dabei hat es die Meinung, dass die Anlagekosten den Selbstkosten der Stadt entsprechen, sich also aus Kaufpreis, Verwaltungskosten, weiteren Aufwendungen (zum Beispiel Strassenbeiträge) und einem angemessenen Zins zusammensetzen.

III.

Die Untersuchung hat ferner ergeben, dass bei den bisherigen Abtretungen, die jeweils zu den Anlagekosten erfolgten, der Landanteil bei der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien sich zwischen 2,3 und 16,4 % der Gesamtanlagekosten bewegt und im gewogenen Mittel 11,76 % ausmacht. Bei der Stiftung Wohnungsfürsorge für Betagte musste für das jeweils ebenfalls zu den Anlagekosten überlassene Land zwischen 8,3 und 24,1 % der Gesamtanlagekosten aufgewendet werden oder 11,65 % im gewogenen Mittel.

Damit künftig der Preis für das von der Stadt zur Verfügung gestellte Land auf Grund einer einheitlichen, den gesamten Wohnungsbau umfassenden Methode ermittelt werden kann, sind die Stiftungen Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien und für Betagte einzubeziehen. Das im Stadtratsbeschluss Nr. 1464/1960 geregelte Verfahren bei Landübertragungen von den realisierbaren Aktiven des Gemeindegutes und der Besonderen Unternehmungen kann, soweit es sich auf die beiden erwähnten Stiftungen bezieht, aufgehoben werden. Eine ins Gewicht fallende Schlechterstellung gegenüber bisher soll dabei vermieden werden.

Dem Umstand, dass bei allen Wohnheimen die Erstellungskosten zwangsläufig wesentlich über jenen des gemeinnützigen Wohnungsbaues liegen; wird mit deren Einstufung in die Kategorie I Rechnung getragen.

Angesichts der ohnehin entgegenkommenden Landpreisgestaltung kann der noch weitergehende Stadtratsbeschluss Nr. 126/1964 über die Abgabe von städtischem Land für den Bau von Personalwohnungen aufgehoben werden.

IV.

Die Preisfestsetzung nach der geschilderten neuen Methode berücksichtigt automatisch die Ausnützbarkeit des Grundstückes, indem die Baukosten bei stärkerer Ausnützung steigen. Diesem Faktor wurde bisher nicht oder jedenfalls zu wenig Rechnung getragen. Andererseits wird aber durch die sekundäre Abstufung je nach dem Grade der Ausnützbarkeit auch berücksichtigt, dass das Wohnen in Zonen mit niedriger Ausnützung in der Regel angenehmer ist als in solchen mit hohen, so dass kleinere Preisunterschiede angebracht sind. Die nachfolgenden Berechnun-

gen zeigen, wie sich die neue Methode beim Quadratmeterpreis und Belastung je Wohnung im einzelnen auswirkt:

Grundlagen:

Es wird von einer Grundstückgrösse von 6000 m² ausgegangen, unter Berücksichtigung der Ausnützungsziffern der Wohnzonen A bis E der neuen Bauordnung der Stadt Zürich. Des weitern werden auf Grund eines Raumprogrammes mit je 15 % Ein- und Zweizimmerwohnungen, 40 % Dreizimmerwohnungen und 30 % Vierzimmerwohnungen eine durchschnittliche Geschossfläche von 85 m² und Gesamtanlagekosten von Fr. 78 000 angenommen. Das ergibt in den Wohnzonen A bis E folgende Wohnungszahlen und Anlagekosten:

Zone	Ausnützungsziffer	Zahl der Wohnungen	Gesamtanlagekosten Fr.
A	1,5	106	8 270 000
B	1,25	88 1/3	6 890 000
C	1,0	70 1/2	5 500 000
D	0,75	53	4 130 000
E	0,5	35 1/3	2 755 000

Beispiele:

Zone	Kategorie	%	Landanteil		m ² -Preis Fr.	Mietzins- verteuerung jährlich Fr.
			zusammen Fr.	je Wohnung Fr.		
A	I	7	579 000	5 460	96	-
	II	10	827 000	7 800	138	94
	III	13	1 075 000	10 140	179	187
	IV	*16	1 323 000	12 480	220	281
B	I	8	551 000	6 240	92	-
	II	11	758 000	8 580	126	94
	III	14	965 000	10 925	161	187
	IV	*17	1 171 000	13 255	195	281
C	I	9	495 000	7 020	83	-
	II	12	660 000	9 360	110	94
	III	15	825 000	11 700	138	187
	IV	*18	990 000	14 045	165	281
D	I	10	413 000	7 790	69	-
	II	13	537 000	10 130	90	94
	III	16	661 000	12 470	110	187
	IV	*19	785 000	14 810	131	281
E	I	11	303 000	8 575	51	-
	II	14	386 000	10 925	64	94
	III	17	468 000	13 245	78	187
	IV	*20	551 000	15 595	92	281

*Mindestansätze

Die folgende Gegenüberstellung zeigt, wie uneinheitlich die Landbelastung je Wohnung gemäss bisheriger Bewertungsart ausgefallen ist.

			Belastung, wenn Landabgabe			
			a) zum mässigen Verkehrswert		b) nach neuer Berechnungsart****	
Überbauung	Baujahr	Kategorie	je Wohnung* Fr.	je m ² Fr.	je Wohnung* Fr.	je m ² Fr.
A. Genossenschaftlicher Wohnungsbau						
Limmattal, Fellenbergstrasse	1961	III	13 000	128	6 875	64
Halde, Farbhof	1963	III	9 192	**149	6 926	112
Limmattal, Thalbächli	1964 1965	III IV	15 728	72	11 452	52
Strassenbahner, Hegianwandweg	1965	III	8 644	48.65	10 530	59
Strassenbahner, Hammerstrasse	1965	III	5 833	115	8 963	177
Turicum, Wunderlistrasse	1965	IV	14 645	**146	12 594	126
B. Kommunalen Wohnungsbau						
Leimgrübel	1958	II	4 130	**35	3 775	32
Bernerstrasse	1959	II	3 148	**42	3 326	44
Luggweg	1960	II	2 860	32	4 107	45
Glaubten I	1961	II	1 313	**7	5 196	29
Luchswiese	1961	II	4 231	35	4 737	39
Hardau	1964	II	10 160	***166	6 955	***163
Glaubten II	1965	II	7 715	**51	7 402	48
Lochergut	1966	II III IV	8 430	***150	8 038 9 174 11 643	***335

- * auf eine Dreizimmerwohnung umgerechnet
- ** einschließlich außerordentliche Fundationen und Strassenbeiträge
- *** Durchschnittspreis
- **** mit Mindestansätzen bei Kategorie IV

V.

Für die Ermittlung des Landpreises nach dem dargelegten Verfahren ist die Liegenschaftenverwaltung in Verbindung mit dem Büro für Wohnbauförderung zuständig. Dabei hat es die Meinung, dass für die Festlegung der Erschliessungskosten usw. (litera d oben) das Tief- und Hochbauamt jeweils mit der Überprüfung des detaillierten Kostenvoranschlages betraut wird.

Auf den Antrag des Finanzvorstandes beschließt der Stadtrat:

1. Unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Gemeinderates zur vorgeschlagenen Neufassung von Ziffer II, Absatz 1, der «Grundsätze betreffend die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaues» werden für die Landabtretungen oder Bestellung von Baurechten für den Wohnungsbau folgende Richtlinien erlassen:

- a) Grundpreis für das abzugebende Land ist folgender Anteil in Prozenten der Gesamtanlagekosten:

Kategorie I: 7 bis 11 % der Gesamtanlagekosten

- Wohnungen der Stiftung Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien
- Wohnheime für Jugendliche und Betagte
- Wohnungen der Stiftung Wohnungsfürsorge für betagte Einwohner der Stadt Zürich

Kategorie II: 10 bis 14 % der Gesamtanlagekosten

- Kommunaler Wohnungsbau
- sozialer Wohnungsbau

Kategorie III: 13 bis 17 % der Gesamtanlagekosten

- Allgemeiner Wohnungsbau
- Alterswohnungen für Betagte mit mittlerem Einkommen

Kategorie IV: nach Maßgabe der besonderen Verhältnisse, mindestens aber 16-20 % der Gesamtanlagekosten

- Freitragender Wohnungsbau
- Gewerbliche Räume

Bei der Ermittlung der Gesamtanlagekosten werden die Aufwendungen für unterirdische, die Ausnützung nicht beeinflussende Zweckbauten, soweit diese nicht gewerblicher Natur sind, nicht berücksichtigt.

- b) Der besonderen Lage des Grundstückes kann durch eine Erhöhung oder Ermäßigung des Prozentsatzes gemäss lit. a um höchstens einen Drittel Rechnung getragen werden.
 - c) Für die Erstellung von Wohnungen für städtisches Personal ermässigt sich der Landpreis gemäss lit. a und b anteilmässig um 20 %.
 - d) Wird unerschlossenes Bauland abgetreten, sind die Erschliessungskosten sowie Strassen- und Trottoirbeiträge von den nach lit. a, b und c errechneten Landkosten abzuziehen.
 - e) Ferner können auch besondere Aufwendungen, wie zum Beispiel ausserordentliche Foundationen als Folge von schlechtem Baugrund, ganz oder teilweise angerechnet werden.
 - f) Der Landpreis darf die Anlagekosten im Sinne der Erwägungen nicht unterschreiten.
2. Für die Ermittlung des Landpreises ist die Liegenschaftenverwaltung in Verbindung mit dem Büro für Wohnbauförderung zuständig.

3. Der Stadtratsbeschluss Nr. 1464/1960 über die Anrechnung von Land bei der Übertragung von den realisierbaren zu den nichtrealisierbaren Aktiven, soweit er die Stiftungen Wohnungsfürsorge für kinderreiche Familien und für Betagte betrifft, und der Stadtratsbeschluss Nr. 126/1964 über die Abgabe von städtischem Land für den Bau von Personalwohnungen werden aufgehoben.
4. Mitteilung an den Stadtpräsidenten, die Vorstände des Finanz- und des Bauamtes I und II, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Wertschriftenverwaltung, die Liegenschaftenverwaltung (5), das Büro für Wohnbauförderung (5), das Personalamt, das Tiefbauamt (3) und das Hochbauamt (3).

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber