

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 12.04.2017

Liegenschaftsverwaltung, Gesamtüberbauung Areal Letzibach D, Quartier Altstetten, Erhöhung Projektierungskredit und Bevorschussung der zwei beteiligten städtischen Stiftungen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich und Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt Zürich konnte 2013 das rund 10 000 m² messende Areal Letzibach D (Kat.-Nr. AL8668, Zentrumszone Z6) an der Hohlstrasse 445–452 (nahe der Europabrücke) von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) zu einem Preis erwerben, der gemeinnützigen Mietwohnungsbau ermöglicht (GR Nr. 2013/58). Im Mai 2016 wurden der Projektwettbewerb für die gemeinsame Bebauung der drei gemeinnützigen Bauträgerinnen Liegenschaftsverwaltung (LVZ), Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) und Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) abgeschlossen und die Projektentwicklung weitergeführt.

Auf dem Areal sollen rund 265 Wohnungen, gewerbliche Nutzflächen sowie zwei Kindergärten einschliesslich Betreuung entstehen. Die Gesamterstellungskosten (Zielkosten) belaufen sich voraussichtlich auf rund 100,9 Millionen Franken (ohne Reserven, ohne Land). Die drei genannten Partnerinnen partizipieren zu rund einem Drittel am Projekt. Den zwei Stiftungen soll der entsprechende Landanteil im Baurecht abgetreten werden.

Für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitungen zur Ausführung soll der vom Stadtrat am 13. Juli 2016 (STRB Nr. 604/2016) bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– erhöht werden. Die Erhöhung des Kredits beinhaltet die Projektierung des Gesamtprojekts einschliesslich Bevorschussung des Kostenanteils der zwei beteiligten städtischen Stiftungen SAW (Anteil rund 38 Prozent) und SWkF (Anteil rund 29 Prozent), zusammen Fr. 6 566 000.–.

2. Ausgangslage

Die SBB besitzen im Quartier Altstetten umfangreiche Landreserven, die für eine betriebliche Nutzung nicht mehr benötigt werden. Dies betrifft u. a. das zwischen Gleisfeld und der Hohlstrasse gelegene Areal Letzibach, das aus vier Teilgebieten (A, B, C, D) besteht und eine Gesamtfläche von rund 34 000 m² umfasst.

2008 schlossen die SBB einen im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau für das Gebiet Letzibach C durchgeführten Wettbewerb im selektiven Verfahren ab. Das Siegerprojekt der ARGE Loeliger Strub GmbH und Adrian Streich Architekten AG, ein umfangreiches Wohnbauprojekt mit rund 185 Wohnungen, ist inzwischen realisiert. Der damalige Wettbewerb beinhaltete auch städtebauliche Überlegungen für die Überbauung des Areals D.

Im Jahr 2009 sprachen sich die SBB gegenüber der Stadt und den Medien für gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Areal Letzibach D aus. Um das Areal für diese Zweckbestimmung zu sichern, leitete die Stadt den Erwerb des Grundstücks ein und legte dem Gemeinderat im März 2013 den mit den SBB beurkundeten Kaufvertrag zur Genehmigung vor (GR Nr. 2013/58).

Der Kaufpreis betrug insgesamt Fr. 18 124 956.– oder Fr. 1788.– pro Quadratmeter. Darin enthalten sind zwei Näherbaurechte, eine Dienstbarkeit für einen Veloweg und eine für die Weiternutzung eines Gleises. Vom Kaufpreis wurde aufgrund der damaligen Erkenntnisse ein pauschaler Abzug von Fr. 1 120 000.– für die Altlastensanierung vorgenommen; die Stadt bezahlte somit die Summe von Fr. 17 004 956.–; dafür übernahm sie die Sanierungspflicht samt Kostenrisiko.

Der Kaufpreis war vergleichsweise günstig; er wurde basierend auf den Ansätzen der kantonalen Wohnbauförderung festgesetzt. Der Verkehrswert des Landes belief sich schätzungsweise auf rund 24 Millionen Franken; die SBB gewährten der Stadt somit zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus eine Vergünstigung von rund 25 Prozent. Mit diesem Entgegenkommen lösten die SBB eine Zusicherung ein, die sie früher gegenüber der Stadt abgegeben hatten.

Erworben wurde das Grundstück ins Finanzvermögen zu den Baulandreserven (Rechnungskreis 2026). Die bestehenden Mietverhältnisse sind übernommen worden und werden bis zum Baubeginn fortgeführt; die Erträge decken die laufenden Zins- und Verwaltungskosten.

Zum Zeitpunkt des Landerwerbs blieb die Frage der Zusammensetzung der Bauträgerschaft noch offen. Mit Verfügung Nr. 2021.02 des Vorstehers des Finanzdepartements vom 9. April 2015 wurde für die Durchführung eines Projektwettbewerbs ein Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 900 000.– bewilligt. In diesem Betrag waren die Kosten des Wettbewerbsverfahrens (AHB-Honorar, Honorar für externe Spezialistinnen und Spezialisten sowie für Jurymitglieder, Unterlagen und Preisgelder sowie Nebenkosten und Überarbeitungen) sowie weitere Kosten für Baugrunduntersuchungen, Massaufnahmen, Planerwahl und Vorbereitung der Planerverträge enthalten. Im Anschluss wurde die Zusammensetzung der beteiligten Bauträgerinnen festgelegt. Das Vorhaben umfasst folgende Teilprojekte mit den entsprechenden Bauträgerinnen:

- eine kommunale Wohnsiedlung im Verwaltungsvermögen der LVZ,
- eine Siedlung der SAW und
- eine Siedlung der SWkF.

Für die unterbruchlose Weiterführung der Projektentwicklung vom Wettbewerbsentscheid bis zum vorliegend beantragten Gemeinderatsbeschluss bewilligte der Stadtrat am 13. Juli 2016 in eigener Kompetenz die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 900 000.– um Fr. 950 000.– auf Fr. 1 850 000.– (STRB Nr. 604/2016). Dies ermöglichte die Weiterführung der Projektierung mit der Phase «Studium von Lösungsmöglichkeiten» mit Kostengrobschätzung (Honorare und Nebenkosten).

Um die gesamten Projektierungskosten zu decken (Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, Baubewilligungsverfahren und Vorbereitung der Ausführung), wird mit vorliegender Weisung eine Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– beantragt.

Die realisierbare Nutzfläche wird unter den drei Bauträgerinnen aufgeteilt und die Projektierungskosten – unter Bevorschussung durch die Stadt (Rechnungskreis 2026, Baulandreserven) – entsprechend von der SAW, der SWkF und der LVZ getragen.

Die anteilige Parzellenfläche wird den zwei beteiligten städtischen Stiftungen im Baurecht abgetreten. Die Baurechtsverträge werden parallel mit dem Objektkredit für die städtische Wohnsiedlung dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet; für die städtische Wohnsiedlung ist zudem ein Gemeindebeschluss notwendig.

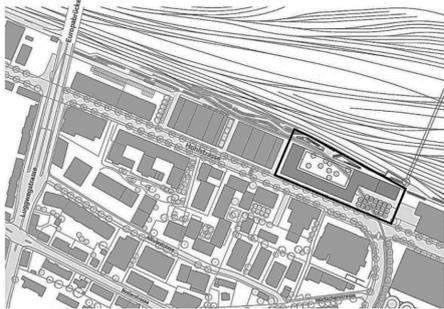
Die Kostenaufteilung für die Projektentwicklung und die Realisierung wie auch die Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten (AHB) sowie die Risikobeteiligung (bzw. Kostenbeteiligung im Falle eines Scheiterns) sind Gegenstand einer Vereinbarung zwischen den Beteiligten.

3. Standort Areal Letzibach D

Das Areal Letzibach D (Kat.-Nr. AL 8668, Hohlstrasse 445–452) weist eine Fläche von 10 137 m² auf und liegt mittlerweile an städtebaulich prominenter Lage nördlich des Mündungsbereichs der Hohl-/Flurstrasse mit Anstoss an das angrenzende Gleisfeld. Der Bahnhof

Altstetten ist in zehn Minuten zu Fuss erreichbar. Die Parzelle bietet eine anrechenbare Geschossfläche von rund 24 000 m² und liegt in der Zentrumszone Z6, Lärm-/Empfindlichkeitsstufe III, Hochhausgebiet I (bis 80 m). In näherer Umgebung sind bereits diverse attraktive Wohnbauten entstanden; weitere Projekte sind in Realisierung oder Planung.

Das Grundstück ist heute mit verschiedenen einfachen Gebäuden mit gewerblicher Nutzung bebaut. Ausserdem wird es als Lager- und Parkplatz genutzt. Durch das Areal führt ein Anschlussgleis, das im Besitz der SBB bleibt. Hauptnutzerin des Gleises sind die Verkehrsbetriebe (VBZ). Für den Bestand des Gleises wurde im Kaufvertrag eine Dienstbarkeit begründet. Es ist mit etwa zwei Gleisnutzungen pro Jahr zu rechnen.



Situationsplan, Areal Letzibach D, Siegerprojekt «Mira», Projektwettbewerb 2016.

4. Projektwettbewerb

Der vom AHB durchgeführte Architekturwettbewerb mit zwölf eingeladenen Teams bestehend aus Fachleuten der Bereiche Architektur und Landschaftsarchitektur wurde im Mai 2016 mit dem Juryentscheid abgeschlossen. Das Siegerteam von Gut&Schoep Architekten GmbH und Neuland ArchitekturLandschaft GmbH hat nach einer anonymen Überarbeitung mit seinem Projekt «Mira» nicht nur mit sorgfältig entwickelten Wohnungsgrundrissen für die künftige, vielfältige Mieterschaft überzeugt, sondern leistet auch einen wichtigen Beitrag zu einer nachhaltigen Weiterentwicklung des sich rasch wandelnden Quartiers.



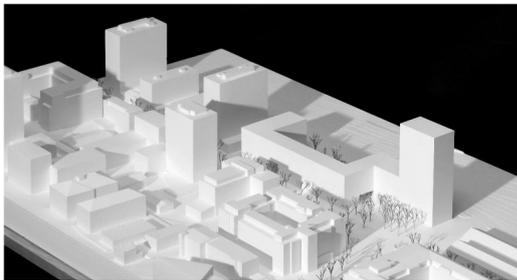
Visualisierung, Ansicht Hohlstrasse, Siegerprojekt «Mira».

Gegen die Strassenkreuzung Hohl-/Flurstrasse reagiert das Bauvolumen mit einem von der Strasse zurückgesetzten Hochhaus und einem grosszügigen städtischen Raum.

Neben dem Stadtplatz schaffen die Projektverfassenden gegen Norden hin einen für alle Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam nutzbaren, u-förmigen Siedlungshof. Mit zwei- bzw. dreigeschossigen Öffnungen wird eine direkte und grosszügige Verbindung zwischen den beiden Aussenräumen geschaffen. Das bestehende, diagonal verlaufende Anschlussgleis ist in die mäandrierende Volumendisposition einbezogen. Gegen das Gleisfeld wird die Parzelle durch einen öffentlichen Fuss- und Veloweg abgeschlossen.



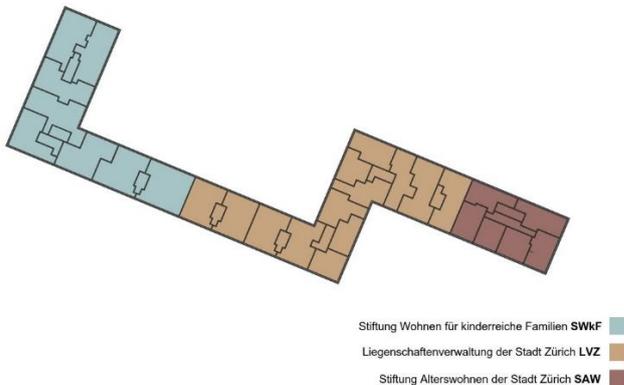
Visualisierung, Ansicht Gleisraum / Veloweg / Siedlungshof, Siegerprojekt «Mira».



Modellfoto, Areal Letzibach D, Siegerprojekt «Mira».

5. Vorhaben

Die drei Bauträgerinnen erhalten im zusammenhängenden Bauvolumen autonome Gebäudeteile mit eigenen Hauseingängen. Insgesamt wird die Arealüberbauung auf Basis des Wettbewerbsresultats mit Weiterentwicklung im Vorprojekt rund 265 Wohnungen mit Zusatznutzungen umfassen. Gemäss den gewonnenen Erkenntnissen aus dem Vorprojekt kann die Ausnützung aufgrund der baurechtlichen Behandlung als Hochhaus leicht erhöht werden, was gegenüber dem Projektstand Wettbewerb die Erstellung von zusätzlich 14 Wohnungen auf insgesamt 265 Wohnungen (statt 251 Wohnungen) erlaubt. Die voraussichtlich 53 Wohnungen der SWkF und 83 Wohnungen der LVZ teilen sich den niedrigeren Teil der Bebauung. Die etwa 129 Wohnungen der SAW befinden sich im schlanken, rund 70 m hohen Hochhaus. Die Zusatznutzungen (Gewerbe, Büros, Ateliers, Gemeinschaftsräume, Kindergärten mit Betreuung) auf einer Fläche von rund 1200 m² sind unter den drei Bauträgerschaften verteilt und mehrheitlich erdgeschossig entlang der Hohlstrasse angeordnet.



Am südlichen Platzraum sind ein öffentliches Café vorgesehen, im westlichen Gebäudeteil die Kindergärten einschliesslich Betreuung mit direktem Zugang zum Wohnhof.

Für die drei beteiligten Bauträgerinnen ergibt sich auf Basis des weiterbearbeiteten Wettbewerbsprogramms folgende Nutzungsverteilung:

Bauträgerin	Anzahl Wohnungen (etwa)	Wohnflächen (m ²)	Durchschnitt pro Wohnung (m ²)	Gewerbe usw. (m ²)	Nutzfläche total (m ²) ¹	Anteil, gerundet %
SAW	129	7 485	58	329	7 938	38
SWkF	53	5 775	109	547	6 322	29
LVZ	83	6 650	80	405	7 055	33
Total	265	19 910	75	1281	21 315	100

¹ inkl. Nebennutzungen Wohnen (Gemeinschaftsräume)

Der Wohnungsspiegel der drei Bauträgerinnen setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnungstyp	Mindest-Grösse WBFV, m ²	SAW Anz.	SWkF Anz.	LVZ Anz.	Total Anz.	Anteil %
1½-Zimmer	45	23			23	9
2-Zimmer	55	22		18	40	39
2½-Zimmer	60	64			64	
3-Zimmer	70	20		24	44	16
3½-Zimmer	80					
4-Zimmer	90			1	1	18
4½-Zimmer	95		13	34	47	
5½-Zimmer	110		33	6	39	15
6½-Zimmer	130		7		7	3
Total		129	53	83	265	100

Stand vom 17. Januar 2017

Vorgesehen sind folgende Anteile von subventionierten Wohnungen:

Stiftung SAW: 60 Prozent
 Stiftung SWkF: 65 Prozent
 LVZ: 0 Prozent

Über das Gesamtareal beträgt der Ansatz rund 42 Prozent.

Die Wohnungen sollen nach den Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft projiziert und realisiert werden. Zudem gelten für städtische Bauten und Bauvorhaben mit städtischen Unterstützungsleistungen die 7-Meilenschritte zum umwelt- und energiegerechten Bauen, die für Neubauten das Erreichen des Minergie-P-ECO-Standards vorgeben.

Im Erdgeschossbereich der Baueinheit für die SWkF sind zwei Kindergärten einschliesslich Betreuung auf einer Fläche von rund 350 m² geplant. Eine entsprechende Aussenfläche von 200 bis 400 m² wird in die Umgebungsfläche integriert und soll auch für die Kinder der Wohnsiedlungen zugänglich sein.

Nicht zuletzt aufgrund des Kostendrucks wird beabsichtigt, die geforderte Mindestanzahl an Parkplätzen gemäss geltender Parkplatzverordnung (PPV 2010, AS 741.500) von rund 100 Parkplätzen um 30–50 Prozent zu reduzieren. Die PPV 2010 sieht eine Reduktion der Minimalanforderungen vor, wenn ein Mobilitätskonzept vorgelegt werden kann. In der weiteren Planung wird das detaillierte Parkierungskonzept zu überprüfen sein. Eine ausreichende Anzahl gut zugänglicher, gedeckter und abschliessbarer Zweirad-Abstellplätze ist vorgesehen.

Eine einfache, zweckmässige Aussenraumgestaltung, die eine Ergänzung zum bereits bebauten Baufeld Letzibach C darstellt, wird angestrebt.

6. Kosten

Für die Erstellung der Gesamtüberbauung Letzibach D ist aufgrund der Zielvorgaben (Einhaltung der Kostenlimiten für subventionierbare Wohnungen) mit Erstellungskosten von rund 100,9 Millionen Franken netto (ohne Landkosten, ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen.

Die voraussichtlichen Erstellungskosten (Zielkosten) für den städtischen Teil der Wohnsiedlung betragen rund 33,3 Millionen Franken (ohne Reserven, ohne Land, einschliesslich Mehrwertsteuer), was einen Ausführungskredit (einschliesslich Landanteil, Kreditreserven und Mehrwertsteuer) in der Höhe von rund 43,6 Millionen Franken nach sich ziehen wird. Die Bewilligung dieses Ausführungskredits fällt in die Kompetenz der Gemeinde und erfordert somit eine Volksabstimmung.

Im Detail präsentieren sich die Kosten und die Aufteilung unter den drei Partnerinnen wie folgt:

Landkosten

Aktuell ist das Grundstück dem Finanzvermögen, Rechnungskreis 2026 (Baulandreserven) zugeordnet.

Bei Landabgaben an gemeinnützige Bauträger sowie bei stadteigenen Überbauungen wird der Landwert nach den sogenannten «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» gemäss STRB Nr. 3251/1965 berechnet. Nach diesen Richtlinien beträgt der Landwert für den subventionierten Wohnungsbau 10–14 Prozent, für den freitragenden 16–20 Prozent und für Nicht-Wohn-Nutzungen 20 Prozent der jeweiligen Gesamtanlagekosten. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Anteile an subventionierten Wohnungen wird der Landwert bei den beiden städtischen Stiftungen 11 Prozent, bei den freitragenden städtischen Wohnungen 18 Prozent und für die Nicht-Wohn-Nutzungen 20 Prozent betragen. Für das Gesamtareal liegt damit der Ansatz voraussichtlich bei durchschnittlich 15,4 Prozent der Gesamtanlagekosten.

	SAW	SKfW	LV	Total
Land	Abgabe im Baurecht und Übertragung des Landflächenanteils ins Verwaltungsvermögen, RK 2030	Abgabe im Baurecht und Übertragung des Landflächenanteils ins Verwaltungsvermögen, RK 2030	Übertragung des Landflächenanteils mit dem Objektkredit ins Verwaltungsvermögen der Wohnsiedlungen, RK 2031	
Voraussichtlicher Richtlinien-Landwert	7 673 000	3 416 000	6 948 000	18 037 000

Die definitive Festlegung erfolgt im Rahmen der Beantragung des Objektkredits für den städtischen Teil und der Baurechtsverträge. Mit dem voraussichtlichen Landwert von rund 18 Millionen Franken kann der Kaufpreis für das Land einschliesslich der prognostizierten Altlasten-Sanierungskosten gedeckt werden; d. h., es ist keine Abschreibung erforderlich.

Baukosten

Erstellungskosten (Zielkosten)	SAW Fr.	SKfW Fr.	LV Fr.	Total Fr.
Vorbereitungsarbeiten ¹	1 378 000	1 066 000	1 206 000	3 650 000
Gebäude	33 208 000	25 809 000	29 068 000	88 085 000
Umgebung	996 000	775 000	873 000	2 644 000
Baunebenkosten	2 094 000	1 627 000	1 833 000	5 554 000
Ausstattung	370 000	287 000	323 000	980 000
Erstellungskosten netto (ohne Land)²	38 046 000	29 564 000	33 303 000	100 913 000
Kostenverteilung	37,7 %	29,3 %	33,0 %	100 %
Kreditreserve 1 + 2 (5 + 5 %)	3 805 000	2 956 000	3 330 000	
Erstellungskosten brutto (einschl. Reserven, ohne Land)	41 851 000	32 520 000	36 633 000	
Landanteil LVZ (s. oben)			6 948 000	
Voraussichtlicher Objektkredit LVZ (Anlagekosten) (Erstellungskosten brutto, einschl. Landanteil)			43 581 000	

¹ ohne Kosten für Altlastensanierung in Höhe von rund Fr. 1 000 000.–; diese werden über die vorhandene Rückstellung finanziert. Gegenüber der Einschätzung beim Landerwerb (Fr. 1 120 000.–) haben sich die Aufwendungen aufgrund einer detaillierteren Kostenermittlung reduziert.

² Erstellungskosten Wohnen gemäss Punktesystem WBF, Erstellungskosten Drittnutzungen nach Hauptnutzfläche (HNF) verteilt.

Die Kreditgenehmigung der Anteile der beiden Stiftungen SAW und SWkF liegt in der Kompetenz der jeweiligen Stiftungsräte; für die städtische Wohnsiedlung ist ein Gemeindebeschluss erforderlich.

Die Erstellungskosten fallen entsprechend der sehr unterschiedlichen Gebäudestruktur ungleich an. Insbesondere die Wohnungen im Hochhaus der Stiftung SAW verursachen vergleichsweise höhere Kosten, als wenn sie in Flachbauten realisiert würden. Um subventionierten Wohnungsbau erstellen zu können, werden die Vor- und Nachteile der einzelnen Arealteile ausgeglichen. Die drei Baurägerinnen schliessen dazu eine entsprechende Grundsatzvereinbarung ab. Die Kostenverteilung erfolgt je nach Nutzungskategorie nach folgendem Schlüssel:

Nutzungskategorie	Verteilschlüssel
Wohnen	Punktesystem nach WBFV
Parkierung	Erstellungskosten pro Parkplatz
Drittnutzungen (Gewerbe, KiGa + Betreuung usw.)	Flächenverteilung nach Quadratmeter HNF
Umgebung	Punktesystem nach WBFV

7. Projektierungskosten

Für die unterbrochlose Weiterführung der Projektentwicklung vom Wettbewerbsentscheid bis zum vorliegend beantragten Gemeinderatsbeschluss bewilligte der Stadtrat am 13. Juli 2016 in eigener Kompetenz die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 900 000.– um Fr. 950 000.– auf Fr. 1 850 000.– (STRB Nr. 604/2016).

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, für das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich. Diese Erhöhung beinhaltet die Projektierung des Gesamtprojekts einschliesslich Bevorschussung der Kostenanteile der beteiligten städtischen Stiftungen SAW und SWkF:

Kostenanteile an Projektierungskosten	SAW	SWkF	LVZ	Gesamt
Anteil an Erstellungskosten (vgl. Tab. in Ziff. 6) in % ¹	37,7 %	29,3 %	33,0 %	100 %
Anteil an Projektierungskosten ² , Fr.	3 695 000	2 871 000	3 234 000	9 800 000
	6 566 000			

¹ Der Kostenanteil ist provisorisch und kann sich im Planungsforgang verändern, der Kostenverteilschlüssel ist hingegen festgelegt.

² Einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer.

Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Projektierungskosten	Fr.
Wettbewerbsverfahren inkl. Überarbeitung	640 000
Architekturleistungen	4 200 000
BauingenieurInnenleistungen	830 000
ElektroingenieurInnenleistungen	240 000
HLKS-IngenieurInnenleistungen	630 000
Spezielle Fachkoordination	85 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	105 000
Aufnahmen / Vermessung	20 000
Bauphysik / Akustik	70 000

Landschaftsarchitektur-Leistungen	190 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	430 000
Nebenkosten	430 000
Projektmanagement AHB	860 000
Bewilligungen / Gebühren	520 000
Reserve / Rundung	550 000
Gesamtkosten (inkl. MWST)	9 800 000

Die Federführung für die Projektbearbeitung liegt beim AHB, das im Auftrag der drei beteiligten Bauträgerinnen LVZ, SWkF und SAW handelt.

Für den Fall, dass das Projekt nicht zustande kommt und die Gründe dafür bei der Stadt liegen, wird dem Gemeinderat die Übernahme der anteilmässigen Projektierungskosten der Stiftungen als Eventualausgabe beantragt.

8. Finanzierung, Mietzins

Bei den Neubauvorhaben, die der Gemeinderat in letzter Zeit beschlossen hat, wurden oder werden im Interesse einer guten sozialen Durchmischung etwa ein Drittel aller Wohnungen aus dem bestehenden oder dem pendenten Wohnbaukredit subventioniert. Aufgrund der höheren Subventionsanteile der beiden Stiftungen beträgt der gesamte Anteil subventionierter Wohnungen in der Überbauung rund 42 Prozent.

Siedlungsteil der LVZ

Die Baukosten und die nachfolgende Bewirtschaftung der Wohnsiedlung der LVZ belasten den Steuerhaushalt nicht. Die Wohnsiedlung wird im geschlossenen Rechnungskreis 2031 (Verwaltungsvermögen) geführt und über kostendeckende Mietzinseinnahmen finanziert.

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 1,75 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert ergeben sich in etwa folgende kostendeckenden Nettomietzinse (Kostenmiete)¹:

Kapitalkosten LVZ (Zinsaufwand)	Fr.	Fr.
Anlagekosten LVZ insgesamt	43 581 000	
Anlagekosten LVZ für Wohnen	37 257 000	
Verzinsung zu 1,75 %, rund		652 000
Betriebsquote		
geschätzter Gebäudeversicherungswert (etwa 91 % der Erstellungskosten Wohnen)	27 914 000	
Betriebsquote 3,25 %, rund		907 000
Kostendeckender Mietzins pro Jahr, rund		1 559 000

¹ Die genaue Ermittlung des erforderlichen Mietertrags (Kostenmiete) und die individuelle Verteilung der Mietzinse auf die einzelnen Wohnungen erfolgt zum Zeitpunkt der Genehmigung des Objektkredits

Verteilung auf den vorgesehenen Wohnungsspiegel:

Mietzinsverteilung	Anzahl	Durchschnitt pro Wohnung (m²)	Ø Netto-Mietzins Fr. / Mt. (alles freitragend)	Mietzins Fr. / m² (freitragend)	Mietertrag pro Monat, Fr.	Mietertrag pro Jahr, Fr. gerundet
2-Zimmer-Wohnungen	18	55	1240	270	22 320	267 800
3-Zimmer-Wohnungen	24	70	1430	246	34 320	411 800
4-Zimmer-Wohnungen	1	90	1700	227	1 700	20 400
4½-Zimmer-Wohnungen	34	95	1760	223	59 840	718 000
5½-Zimmer-Wohnungen	6	110	1960	215	11 760	141 100
Total	83				129 940	1 559 000

Siedlungsteile der beiden Stiftungen

Da im vorliegenden Projekt die Kostenlimiten der Wohnbauförderung als Grundlage dienen und die Berechnungsmethode der Kostenmiete grundsätzlich gleich ist, bewegen sich auch die Mietzinse der beiden Stiftungen in einem vergleichbaren Rahmen wie die der LVZ. Abweichungen werden sich bei den unterschiedlichen Gebäudeversicherungswerten, den Aufwendungen für das Land (indexierter Baurechtszinssatz) sowie bei der Finanzierung (derzeit sehr günstig auf dem freien Markt) ergeben.

9. Termine

Vorbehältlich der Kreditgenehmigung wird von folgendem Zeitbedarf ausgegangen:

Terminplan	Dauer	Termin / Abschluss
Vorprojekt		März 2018
Bauprojekt	12 Monate	März 2019
Baueingabe		April 2019
Objektkredit (Volksabstimmung)		Mai 2019
Baubeginn		April 2020
Bauabschluss und Inbetriebnahme	36 Monate	April 2023
Bezug		Mai 2023

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Projektierungskredit ist im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) 2017–2020 enthalten und wurde mit dem Budget 2017 der LVZ bewilligt.

Die Genehmigung des Projektierungskredits liegt in der Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Der Objektkredit für den städtischen Teil wird in der Zuständigkeit der Gemeinde liegen und voraussichtlich im Frühling 2019 zur Abstimmung gelangen. Parallel werden die Baurechtsverträge mit den beiden Stiftungen dem Gemeinderat – vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeinde zum Objektkredit für den städtischen Teil – zur Genehmigung vorgelegt.

11. Vereinbarungen zwischen den Bauträgerinnen und dem AHB

Die Vorsteher des Finanz- und Hochbaudepartements sollen vom Stadtrat unter Vorbehalt der Bewilligung des Projektierungskredits ermächtigt werden, eine Vereinbarung zwischen dem AHB und den beteiligten Bauträgerinnen SAW, SWkF und LVZ betreffend Projektierung und Erstellung der neuen Wohnsiedlung Letzibach D abzuschliessen.

In dieser Vereinbarung sollen der Kostenverteilschlüssel und die Landwertberechnung (vgl. Kap. 6), die Leistung und das Honorar des AHB, die Projektabwicklung, die Vorfinanzierung der LVZ bis zum Objektkredit, die Verrechnung und Zahlungsmodalität während der Ausführung sowie die Kostenbeteiligung für den Fall des Scheiterns des Projekts geregelt werden:

Kostenverteilschlüssel (vgl. Kap. 6)

Über das Gesamtprojekt sind die Limiten der kantonalen WBFV verbindlich. Die Vor- und Nachteile der drei Arealteile werden angemessen und gleichmässig auf alle drei Bauträgerinnen (SAW, SWkF, LVZ) verteilt. Dies betrifft insbesondere die Mehrkosten für die Erstellung des Hochhauses zur Erreichung der maximalen Ausnützung, die nicht auf Dritte übertragbaren Kosten (Sanierung Anschlussgleis, Ausbildung öffentlicher Fuss- und Veloweg usw.) und die Kosten für extern vermietbare Flächen (Gewerberäume, Räume für Kinderbetreuung usw.). Dies erfordert die Anwendung verschiedener Verteilschlüssel je nach Nutzungskategorie:

Nutzungskategorie	Verteilschlüssel
Wohnen	Punktesystem nach WBFV
Parkierung	Erstellungskosten pro Parkplatz
Drittnutzungen (Gewerbe, KiGa + Betreuung usw.)	Flächenverteilung nach Quadratmeter HNF
Umgebung	Punktesystem nach WBFV

Landwertberechnung und Subventionierung (vgl. Kap. 6)

Der Landwert wird nach den sogenannten «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» gemäss STRB Nr. 3251/1965 berechnet. Die LVZ wird dazu auf die Erstellung von subventionierten Wohnungen verzichten. Dadurch resultiert ein Gesamtanteil an subventionierten Wohnungen von rund 42 Prozent, was eine gute soziale Durchmischung ermöglichen soll.

Honorar AHB

Die Honorarverrechnung erfolgt gemäss STRB Nr. 1101/2014, Amt für Hochbauten, Eigenhonorarsystem.

Projektentwicklung

Die Projektentwicklung erfolgt unter Berücksichtigung der Abläufe und Regelungen der SAW, der SWkF und der LVZ nach den Prozessdefinitionen des Amtes für Hochbauten.

Vorfinanzierung

Die Anteile der SAW von Fr. 3 695 000.– (37,7 Prozent) und der SWkF von Fr. 2 871 000.– (29,3 Prozent) am vorliegend beantragten Projektierungskredit in Höhe von Fr. 9 800 000.– werden von der LVZ bevorschusst. Nach Genehmigung der jeweiligen anteiligen Objektkredite durch die Stadt (Zuständigkeit Gemeinde) und die beiden Stiftungen (Zuständigkeit Stiftungsräte), wird der bevorschusste Anteil der SAW und der SWkF am Projektierungskredit der LVZ zurückvergütet.

Verrechnung und Zahlungsmodalität während der Ausführung

Alle Unternehmerrechnungen für das Bauprojekt werden durch das AHB kontrolliert und dem Baukonto belastet, das AHB Honorar für die erbrachten Projektleistungen wird halbjährlich (30. Juni und 31. Dezember) in Rechnung gestellt. Zum Zeitpunkt der Bauabrechnung werden die Gesamtkosten des Bauprojekts abschliessend pro Bauträgerin ermittelt und die Differenz zwischen bereits geleisteten Zahlungen und dem effektiven Anteil in Rechnung gestellt oder gutgeschrieben.

Kostenbeteiligung im Falle eines Projektabbruchs

Die Vereinbarung regelt die Kostenbeteiligung bei Projektabbruch unter Berücksichtigung des Verschuldens, wobei weiter verwendbare Unterlagen entsprechend angerechnet werden.

Liegt der Grund des Scheiterns bei der Stadt, werden die Kostenanteile der beiden Stiftungen grundsätzlich von dieser übernommen, die beiden Stiftungen beteiligen sich jedoch an den bisherigen Leistungen mit einem Betrag von jeweils Fr. 50 000.– (Risikobeteiligung) und die Bauträgerinnen verzichten auf die Verrechnung der erbrachten Eigenleistungen.

Steigt eine Bauträgerin aus dem gemeinsamen Geschäft aus, ist sie für die Suche nach einem gleichwertigen Ersatz verantwortlich und wird gegenüber den Beteiligten für die gesamthaft anfallende Summe entschädigungspflichtig.

Weiter wird der Vorsteher des Finanzdepartements durch den Stadtrat eingeladen und ermächtigt, eine Vereinbarung zwischen den Bauträgerinnen LVZ, SAW und SWkF zum *Betrieb und zur Bewirtschaftung* der Wohnsiedlung Letzibach D abzuschliessen. In dieser, zu einem

späteren Zeitpunkt zu erarbeitenden Vereinbarung, sind die Regelungen für die gemeinsamen Flächen und Schnittstellen zu definieren.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für eine Gesamtüberbauung auf dem Areal Letzibach D, an der Hohlstrasse 445–452, Kat.-Nr. AL 8668, Quartier Altstetten, wird die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– und die darin enthaltene Bevorschussung der zwei beteiligten städtischen Stiftungen SAW und SWkF bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat wird den Vorstehern des Finanz- sowie des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti