

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 6. Mai 2020

Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Elektrizitätswerk, Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Stiftung Wohnen für kinderreiche Familien, neue kommunale Wohnsiedlung Letzi, Quartier Altstetten, Gewährung von Baurechten; kommunaler Fuss- und Radweg; Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Auf dem städtischen Areal Letzibach D (Kat.-Nr. AL8668, Zentrumszone Z6) an der Hohlstrasse 445–452 (nahe der Europabrücke) sollen 265 Wohnungen, gewerbliche Nutzflächen, ein Doppelkindergarten mit Betreuung, eine Tiefgarage sowie ein kommunaler Fuss- und Radweg entstehen. Für die Gesamtüberbauung wird ein Baurecht begründet, das künftig im Miteigentum der drei Bauträgerinnen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW), Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien (SWkF) sowie der Stadt Zürich (vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich [LSZ]) als Eigentümerbaurecht steht. Die Gesamterstellungskosten der neuen Wohnsiedlung belaufen sich auf rund 115,8 Millionen Franken (ohne Land), der Gesamtanlagewert beträgt rund 133,9 Millionen Franken (einschliesslich Land). Die gemeinsame Bebauung soll durch die drei gemeinnützigen Bauträgerinnen LSZ, SWkF und SAW erstellt werden, die jeweils zu rund einem Drittel am Projekt partizipieren. Den zwei Stiftungen soll dazu der entsprechende Landanteil im Baurecht zu den Richtlinien gemäss STRB Nr. 3251/1965, «Richtlinien 65», abgegeben werden. Der provisorische Baurechtszins für die beiden Baurechte beträgt jährlich zusammen Fr. 198 293.–.

Für die Ausführung des Vorhabens wird der Gemeinde ein Objektkredit von insgesamt Fr. 57 760 000.– beantragt, der sich aus den Anlagekosten (inklusive Landanteil) des Gebäudeteils LSZ von Fr. 44 741 000.–, der Landanteile der Baurechtsabgabe von Fr. 11 331 000.–, den Erstellungskosten für den kommunalen Fuss- und Radweg von Fr. 222 000.–, den Ausbaukosten für den Doppelkindergarten mit Betreuung von Fr. 1 066 000.– sowie den Erstellungskosten für die Photovoltaik(PV)-Anlage von Fr. 400 000.– zusammensetzt. Die Kreditgenehmigung der Gebäudeanteile der beiden beteiligten Stiftungen SAW und SWkF liegt in der Kompetenz der jeweiligen Stiftungsräte. Die Zustimmung zur Erstellung einer neuen Alterssiedlung der SAW liegt gemäss SAW-Statuten in der Zuständigkeit des Stadtrats (Art. 12 Abs. 2 Stiftungsstatuten, AS 845.200).

2. Ausgangslage

Portfolio

Das Grundstück wurde 2013 mit dem Landerwerb zum Zweck der Entwicklung von gemeinnützigem Wohnungsbau (GR Nr. 2013/58) den Baulandreserven von LSZ zugeteilt (Finanzvermögen, früherer Rechnungskreis 2026). Die bestehenden Mietverhältnisse sind übernommen worden und werden bis zum Baubeginn fortgeführt; die Erträge decken die laufenden Zins- und Verwaltungskosten. Mit dem vorliegend beantragten Kredit für das Bauprojekt Neubau Wohnsiedlung Letzi (WS Letzi) soll der Kaufzweck erfüllt werden. Gleichzeitig mit dem Beschluss des Objektkredits soll dazu das Grundstück ins Verwaltungsvermögen von LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte im Verwaltungsvermögen) übertragen werden und das Miteigentum am Baurecht der beteiligten Stiftungen SAW und SWkF eingerichtet werden. Der Miteigentumsanteil LSZ wird mit vorliegender Beschlussfassung im Verwaltungsvermögen, Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (2034), geführt.

Standort und Lage

Das Areal Letzibach D (Kat.-Nr. AL 8668, Hohlstrasse 442–452) weist eine Fläche von 10 137 m² auf und liegt an städtebaulich prominenter Lage nördlich der Kreuzung Hohl-/Flurstrasse mit Anstoss an das angrenzende Gleisfeld. Der Bahnhof Altstetten ist in zehn Minuten zu Fuss erreichbar, die Buslinie 31 führt über die Hohlstrasse von Schlieren über den Hauptbahnhof Zürich bis nach Witikon. 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 diverse neue attraktive Wohnbauten entstanden (z. B. SBB-Wohnsiedlung Letzibach C), weitere Projekte sind in Realisierung oder Planung (z. B. Letziturm SBB).



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

Das Grundstück ist heute mit verschiedenen Gebäuden mit gewerblicher Nutzung bebaut. Ausserdem wird es als Lager- und Parkplatz genutzt. Durch das Areal führt ein Anschlussgleis, das in den Besitz von LSZ übergegangen ist. Hauptnutzerin des Gleises sind die Verkehrsbetriebe (VBZ). Es ist mit etwa zwei Gleisnutzungen pro Jahr zu rechnen.

Landerwerb von den SBB

Im Jahr 2009 sprachen sich die Schweizerischen Bundesbahnen (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 und Dienstbarkeiten für einen Radweg, für die Weiternutzung eines Industriegleises und für die Erschliessung des benachbarten SBB-Grundstücks (Bauprojekt Letziturm SBB). 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 wurde gestützt auf die Grundlagen der kantonalen Wohnbauförderung festgesetzt. Als Basis diente eine Machbarkeitsstudie zur Ermittlung der realisierbaren Ausnutzung.

Gestützt darauf wurden die zulässigen Landkosten nach den Ansätzen der Wohnbauförderung des Kantons Zürich für den Mietwohnungsbau ermittelt. Mit diesem Entgegenkommen zugunsten des gemeinnützigen Wohnungsbaus lösten die SBB eine Zusicherung ein, die sie früher gegenüber der Stadt abgegeben hatten. Die Gewährung dieses besonderen Landpreises wurde an die beabsichtigte Realisierung gemeinnützigen Wohnungsbaus gebunden. Zu diesem Zweck wurde den SBB im Kaufvertrag ein Rückkaufsrecht zum gleichen Preis für die Dauer von 25 Jahren eingeräumt, das ausgeübt werden kann, wenn das Grundstück oder Teile davon zu einem höheren Landpreis verkauft werden, wenn das Grundstück im Baurecht an einen Dritten weitergegeben wird und für die Berechnung des Baurechtszinses ein höherer Landwert zugrunde gelegt wird oder wenn eine ganze oder teilweise Umnutzung der vorgesehenen Nutzungsart erfolgt und demzufolge das Grundstück nicht mehr zum überwiegenden Teil für den gemeinnützigen Wohnungsbau genutzt wird.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Projektrealisierung können insbesondere mit den benachbarten SBB weitere gegenseitige Rechtseinräumungen erforderlich werden.

Projektierung

Mit Verfügung Nr. 2021.02 des Vorstehers des Finanzdepartements vom 9. April 2015 wurde für die Durchführung eines Projektwettbewerbs ein Projektierungskredit in Höhe von Fr. 900 000.– bewilligt. Im Anschluss wurde die Zusammensetzung der beteiligten Bauträgerinnen festgelegt. Das Vorhaben umfasst folgende Teilprojekte mit den entsprechenden Bauträgerinnen:

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

Für die Weiterführung der Projektentwicklung vom Wettbewerbsentscheid bewilligte der Stadtrat am 13. Juli 2016 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). Zur Deckung der gesamten Projektierungskosten (Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, Baubewilligungsverfahren und Vorbereitung der Ausführung) wurde die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– um Fr. 7 950 000.– auf Fr. 9 800 000.– mit GR Nr. 2017/92 vom 20. September 2017 genehmigt.

Wettbewerbsprojekt

Der vom Amt für Hochbauten (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 Gut&Schoep Architekten GmbH, Zürich, Ansicht Hohlstrasse, Siegerprojekt «Mira»

Gegen die Strassenkreuzung Hohl-/Flurstrasse ist ein von der Strasse zurückgesetztes Hochhaus geplant. Davor ergibt sich ein grosszügiger städtischer Raum.

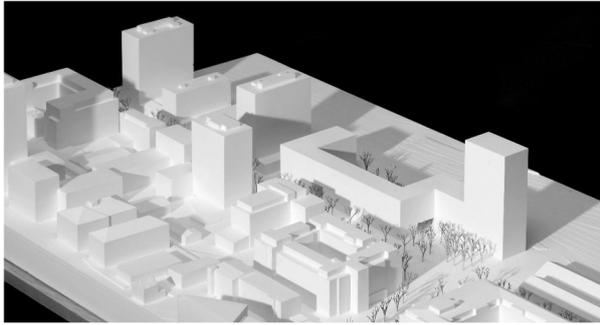


Situationsplan Umgebung, Wohnsiedlung Letzi

Neben dem Stadtplatz soll gegen Norden ein für alle Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam nutzbarer, U-förmiger Siedlungshof entstehen. Mit zwei- bzw. dreigeschossigen Öffnungen wird eine direkte Verbindung zwischen den beiden Aussenräumen und dem Strassenraum geschaffen. Das bestehende, diagonal durch das Areal verlaufende Anschlussgleis wird beibehalten und neu erstellt. Ein öffentlicher Fuss- und Radweg schliesst die Parzelle gegen das Gleisfeld ab.



Visualisierung, Ansicht Gleisraum / Fuss- und Radweg / Siedlungshof, Siegerprojekt «Mira»



Modellfoto, Areal Letzibach D, Siegerprojekt «Mira»

Schulraumbedarf

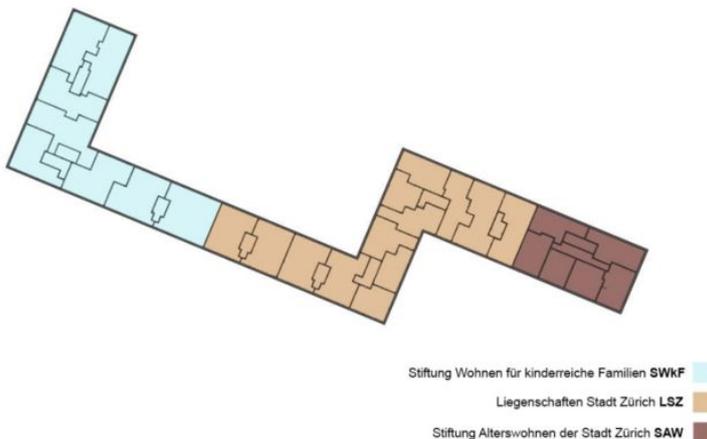
Heute werden im Schulkreis Letzi 222 Kindergarten- und Schulklassen geführt. Es ist zu erwarten, dass mittelfristig (2022/23) rund 630 Kinder und langfristig (2026/27) 1100 Kinder zusätzlich die Schule und den Kindergarten im Schulkreis Letzi besuchen werden. Langfristig entspricht dies 58 Schul- und Kindergartenklassen. Der Grossteil des Wachstums erfolgt im Quartier Altstetten.

Die WS Letzi befindet sich im Einzugsgebiet der Schule Kappeli, wo langfristig zwölf zusätzliche Primar- und drei Kindergartenklassen erwartet werden. Im Erdgeschoss (EG) der Wohnsiedlung (im Teil der SWkF) soll deshalb ein Doppelkindergarten mit Betreuung eingerichtet werden.

3. Bauvorhaben

Allgemein

Die drei Bauträgerinnen erhalten im zusammenhängenden Bauvolumen autonome Gebäudeteile mit eigenen Hauseingängen. Insgesamt wird die Arealüberbauung 265 Wohnungen mit Zusatznutzungen umfassen. Die 53 Wohnungen der SWkF und die 81 Wohnungen von LSZ teilen sich den niedrigeren Teil der Bebauung. Die 131 Wohnungen der SAW befinden sich im schlanken, rund 70 m hohen Hochhaus. Die Zusatznutzungen (Gewerbe, Büros, Ateliers, Gemeinschaftsräume, Doppelkindergarten mit Betreuung) auf einer Fläche von rund 1500 m² sind unter den drei Bauträgerinnen aufgeteilt und mehrheitlich entlang der Hohlstrasse angeordnet.



Im Erdgeschoss des Stadtplatzes sind Gewerberäume vorgesehen, im westlichen Gebäudeteil der Doppelkindergarten mit Betreuung und direktem Zugang zum Wohnhof.

Für die drei beteiligten Bauträgerinnen ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

| Nutzungsverteilung Bauträgerinnen | | | | | | |
|--|------------------|---------------------------|---|-----------------------------|--|-------------------|
| | Anzahl Wohnungen | Wohnfläche m ² | Ø Wohnungsgrösse pro Whng. m ² | DL / Gewerbe m ² | Nutzfläche Total m²* | Anteil in %, rund |
| SAW | 131 | 7 565 | 58 | 256 | 7 821 | 37 |
| SWkF | 53 | 5 775 | 109 | 596 | 6 371 | 30 |
| LSZ | 81 | 6 500 | 80 | 669 | 7 169 | 33 |
| Total | 265 | 19 840 | 247 | 1521 | 21 361 | 100 |

* einschliesslich Nebennutzungen Wohnen (Gemeinschaftsräume)

Wohnen

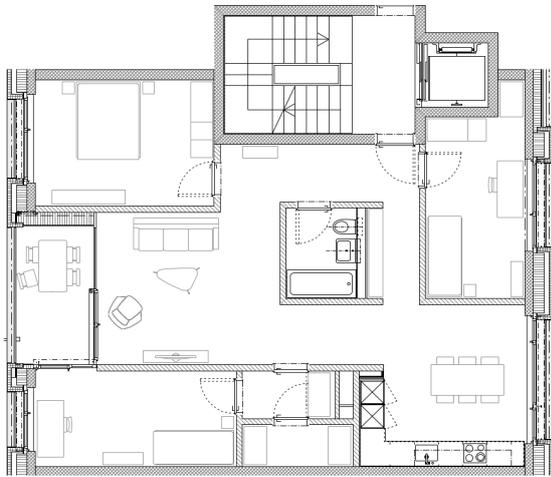
Der gesamte Wohnungsspiegel der drei Bauträgerinnen setzt sich wie folgt zusammen:

| Wohnungsspiegel Gesamtüberbauung | | | | | | |
|---|---|------------|-----------|-----------|--------------|--------------|
| Wohnungstyp | Mindestgrösse gemäss WBFV, m ² | SAW | SWkF | LSZ | Total | Anteil in % |
| 1 Zimmer | 35 | 1 | | | 1 | 0,4 |
| 1½ Zimmer | 45 | 23 | | | 23 | 8,7 |
| 2 Zimmer | 55 | 27 | | 17 | 44 | 16,6 |
| 2½ Zimmer | 60 | 59 | | | 59 | 22,3 |
| 3 Zimmer | 70 | 21 | | 24 | 45 | 17,0 |
| 3½ Zimmer | 80 | | | | 0 | 0,0 |
| 4 Zimmer | 90 | | | 1 | 1 | 0,4 |
| 4½ Zimmer | 95 | | 13 | 33 | 46 | 17,3 |
| 5 Zimmer | 100 | | | | 0 | 0,0 |
| 5½ Zimmer | 110 | | 33 | 6 | 39 | 14,7 |
| 6 Zimmer | 120 | | | | 0 | 0,0 |
| 6½ Zimmer | 130 | | 7 | | 7 | 2,6 |
| Total Wohnungen | | 131 | 53 | 81 | 265 | 100,0 |

Stand 28. Mai 2019

Die Wohnsiedlung leistet mit 265 neuen Wohnungen und einem breiten Wohnungsmix einen wichtigen Beitrag zur sozialen Durchmischung des Quartiers. Beim Siedlungsteil LSZ liegt der Schwerpunkt der Nutzung auf Familienwohnungen mit 4½ Zimmern, ergänzt mit kleineren Wohnungen. Die Stiftungen decken die Bereiche altersgerechte Kleinwohnungen (SAW) und grosse Familienwohnungen mit hohen Belegungen (SWkF) ab.

Ausgehend von den Vorgaben zur Mindestbelegung (Wohnungsbelegung = Zimmerzahl minus 1) müsste die neue Wohnsiedlung Letzi insgesamt mindestens 550 Bewohnerinnen und Bewohner aufnehmen. Gemäss Erfahrung aus der Vermietungspraxis wird die Belegung jedoch bedeutend höher ausfallen; es wird mit deutlich über 700 neuen Bewohnerinnen und Bewohnern gerechnet.



Grundriss, 4^{1/2}-Zimmer-Wohnung LSZ, rund 95 m²



Visualisierung 4^{1/2}-Zimmer-Wohnung LSZ, Gut&Schoep Architekten GmbH, Zürich

Gewerbe und Dienstleistungen

Die Gewerberäume sind gleichmässig auf die drei Bauträgerinnen verteilt. Sie werden nach der Lage innerhalb der Siedlung den Miteigentumsanteilen der einzelnen Bauträgerinnen zugeteilt, die Vermietung und Bewirtschaftung erfolgt jedoch gemeinschaftlich. Je nach Strassenlärm-Situation werden die Räume nur im EG oder auch im 1. OG angeordnet und im Edelrohbau vermietet. Pro Treppenhaus sind gemeinsame Toiletten für die Mietenden vorgesehen.

| Gewerbeflächen | | | |
|-----------------------|-----------|----------------------------------|-------------|
| | Anzahl | Nutzfläche total, m ² | Anteil in % |
| SAW | 5 | 256 | 17 |
| SWkF | 4 | 596 | 39 |
| LSZ | 9 | 669 | 44 |
| Total | 18 | 1521 | 100 |

Stand 28. Mai 2019

Städtische Nutzungen: Kindergarten und Betreuung

Im Erdgeschossbereich des Gebäudeteils der SWkF ist ein Doppelkindergarten mit Betreuung auf einer Fläche von 339 m² vorgesehen. Eine entsprechende Aussenfläche von 265 m² wird in die Umgebungsfläche des Hofgartens integriert und ausserhalb der Betriebszeiten auch für die Kinder der Wohnsiedlungen zugänglich sein. Der Mieterausbau erfolgt im Rahmen des Bauprojekts zulasten von Immobilien Stadt Zürich (IMMO). Die Kosten sind in den Gesamterstellungskosten enthalten.

Mobilität

Für die Wohnsiedlung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt. LSZ und SWkF beantragen im Rahmen der Baueingabe, den Neubau ihres Gebäudeteils mit einer knapp 30-prozentigen Reduktion der Bewohnenden-Parkplätze (PP) gegenüber dem Minimalbedarf von rund 100 Parkplätzen nach Parkplatzverordnung (AS 741.500) zu erstellen. Die SAW ist aufgrund von Erleichterungen hinsichtlich der Altersthematik davon nicht betroffen. Der Minimalbedarf an Parkplätzen für Besuchende aller drei Gebäudeteile wird vollumfänglich erstellt, ebenso wie der Minimalbedarf für Beschäftigte und Besuchende der Gewerbenutzungen und des Doppelkindergartens mit Betreuung. Als ausgleichende Massnahmen werden u. a. zwei Carsharing-Parkplätze, ein Lastenveloverleih, multifunktionale Abstellräume, Paketboxen und Mobilitätsinformationen angeboten.

| Parkplatzminimalbedarf (einschliesslich rund 30 % Reduktion Bewohnende-PP; nur LSZ und SWkF) | | | | |
|---|------------|-------------|------------|--------------|
| PP je Kategorie | SAW | SWkF | LSZ | Total |
| Bewohnende | 8 | 22 | 26 | 56 |
| Besuchende Wohnen | 11 | 4 | 4 | 19 |
| Beschäftigte Gewerbe / Kindergarten | 1 | 2 | 2 | 5 |
| Besuchende Gewerbe | 0 | 1 | 1 | 2 |
| Bauträgerinnen gesamt | 20 | 29 | 33 | 82 |

Sämtliche 56 Parkplätze für die Bewohnerschaft sind in der Tiefgarage untergebracht, von wo aus alle Treppenhäuser direkt erreicht werden. Fünf Parkplätze sind für Elektromobil-Ladestationen vorbereitet.

Die Parkplätze für die Besucherinnen und Besucher sind verteilt auf zwei Standorte. Im Aussenraum sind sieben Parkplätze auf dem Stadtplatz und sechs Parkplätze am westlichen Knoten vorgesehen. Die verbleibenden acht Parkplätze für Besuchende sind in der Tiefgarage untergebracht. Diese verfügt über einen öffentlichen Treppenzugang.

Nebst der vorgeschriebenen Anzahl von Behindertenparkplätzen werden drei zusätzliche IV-Parkplätze erstellt.

Die Haupterschliessung der Wohnsiedlung Letzi erfolgt östlich gegen das Projekt Letziturm SBB. Westlich Richtung SBB-Wohnsiedlung Letzibach C ist eine zusätzliche Ein- und Ausfahrt geplant. Hier werden total zwölf Parkplätze für Besuchende angeboten, davon werden sechs durch die SBB und sechs durch die WS Letzi benutzt.

Auf dem Areal sind 412 Veloabstellplätze vorgesehen, davon sind 50 Prozent in Veloräumen in den Eingangsbereichen untergebracht.

| Veloabstellplätze | | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------|------------|--------------|
| VPP je Kategorie | SAW | SWkF | LSZ | Total |
| Bewohnende | 24 | 156 | 183 | 363 |
| Beschäftigte Gewerbe / Kindergarten | 0 | 4 | 1 | 5 |
| Besuchende Gewerbe | 3 | 19 | 22 | 44 |
| Bauträgerinnen gesamt | 27 | 179 | 206 | 412 |

Gleisufer und Gleisuferweg

Die Gleisuferpromenade und der öffentliche Fuss- und Radweg wird von der SBB-Wohnsiedlung Letzibach C kommend den Gleisen entlang weitergeführt. Eine Baumgruppe grenzt den Wohnhof zur Gleisuferpromenade ab. Es werden verschiedene Aufenthaltsflächen, Spiel- und Kletterlandschaften sowie Vita-Parcours-Elemente angeboten.

Der Fuss- und Radweg entlang des Gleisfelds ist im kommunalen Richtplan (STRB Nr. 403/2015) eingetragen und wird in Absprache mit dem Tiefbauamt (TAZ) und dem Elektrizitätswerk (ewz) realisiert. Zu diesem Zweck schliessen LSZ als Grundeigentümerin und die beteiligten Dienstabteilungen TAZ und ewz einen Dienstbarkeitsvertrag bezüglich Unterhalt, Beleuchtung, Reinigung und Schneeräumung des Fuss- und Radwegs ab.

Umgebung und Grünräume

Die Haupterschliessung der Wohnsiedlung erfolgt ab der Kreuzung Hohl-/Flurstrasse. Über einen 6,5 m breiten Korridor werden die Tiefgaragen und Parkplätze für Besuchende der beiden Projekte WS Letzi und Letziturm SBB erreicht (Fahrwegrecht Letziturm SBB).

Die Parzelle ist geprägt durch die Nähe zum Gleisraum und durch den von der Flurstrasse kommenden Grünkorridor. Städtebaulich wird darauf mit der Bildung von zwei verschiedenen Aussenbereichen reagiert: einerseits dem Stadtplatz zum Strassenraum und andererseits dem Hofgarten zum Gleisraum. Der Stadtplatz wird als Quartierplatz mit hochstämmigen Bäumen und Sitzgelegenheiten ausgestattet. Das Anschlussgleis wird in die Platzgestaltung einbezogen.

Der Hof gliedert sich in diverse Abschnitte; Kindergarten- und Spielplatz, Spielfeld, Pflanzgarten für Bewohnende und einen Staudengarten mit gemeinschaftlichem Sitzplatz, Kleinkinderspielplatz und Grillstelle mit Sitzgelegenheiten. Pflanzbeete strukturieren den Raum. Diese Anordnung ermöglicht verschiedene Wegverbindungen, Sichtbezüge, Rückzugsmöglichkeiten und Orte für gemeinschaftliche Zusammenkünfte, die generationsübergreifend genutzt werden können.

Das Baufeld ist heute weitgehend Bestandteil eines der wertvollsten Naturschutzobjekte auf Stadtgebiet, dem kommunalen Naturschutzobjekt Bahnareal Zürich Hauptbahnhof – Bahnhof Altstetten (KSO-24.11). Auf der Parzelle selber befinden sich aber keine schützenswerten Lebensräume und es liegen keine Nachweise von seltenen Tier- und Pflanzenarten oder Arten der Roten Listen vor. Nur entlang eines bis jetzt noch unversiegelten Bereichs des Industriegebietes hat sich ein lockerer Magerrasen von rund 100 m² entwickelt. Dabei handelt es sich um die einzige ökologisch wertvolle Fläche auf der Parzelle. Insgesamt ist eine Schutzwürdigkeit der Parzelle nicht gegeben, die entsprechende Inventarentlassung erfolgt mit separatem Beschluss. Dennoch sind, aus Überlegungen der Vernetzung, Fördermassnahmen für die Biodiversität spezifisch für diejenigen Tier- und Pflanzenarten vorgesehen, die im Bahnareal vorkommen. Da aufgrund des Bauprojekts biodiverse Bodenflächen verloren gehen, ist insbesondere auch auf den Dachflächen der ökologische Ersatz wichtig. Die geplanten Massnahmen

umfassen verschiedene Substrattypen, unterschiedliche Substratstärken, Stein- und Totholzhaufen sowie Sandinseln und Kiesfelder. Die Fördermassnahmen wurden auf der Hofseite des Dachs angeordnet, während die PV-Anlage auf der Strassenseite zu liegen kommt.

Kunst und Bau

Geplant ist die Umsetzung eines Kunst- und Bauprojekts gestützt auf STRB Nr. 1627/1962. Die Fachstelle Kunst und Bau des AHB leitet dazu ein Auswahlverfahren mit verschiedenen Künstlerinnen und Künstlern ein.

Hindernisfreiheit

Die ganze Überbauung wird behindertengerecht (SIA 500) gebaut und die Wohnungen von LSZ und SWkF lassen eine nachträgliche Anpassung an eine hindernisfreie Nutzung zu. Die Wohnungen der SAW sind vollumfänglich schwellenlos.

Nachhaltigkeit

Der Neubau entspricht den städtischen Vorgaben der 7-Meilenstritte («Massstäbe zum umwelt- und energiegerechten Bauen» vom 27. August 2014). Insbesondere werden die Kennwerte des Standards Minergie-P-ECO für Betriebs- und Erstellungsenergie, und damit auch die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erreicht.

Zudem wird ein gemeinsames Betriebskonzept erarbeitet, das sich an den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) anlehnt und der Optimierung der betrieblichen Prozesse dient. Aufgrund des zeitgleichen Eigenverbrauchs von Strom mit der Produktion von Strom erweist sich eine PV-Nutzung als sinnvoll und wirtschaftlich. So wird ein angemessener Anteil an erneuerbaren Energien auf dem Grundstück selber erzeugt.

Energie- und Gebäudetechnik

Die Wärme- und Warmwasserversorgung der Wohnsiedlung erfolgt über den Energieverbund «Aargauerstrasse» von ewz. ewz erschliesst die Liegenschaft mit einer Fernleitung (Niedertemperatur) und errichtet in der Energiezentrale der Liegenschaft zusätzlich eine Hochtemperatur-Wärmepumpe für die Warmwasserbereitung.

Energie-Contracting (ewz)

In der Energiezentrale von ewz an der Aargauerstrasse wird die Abwärme des Rechenzentrums der Swisscom und Grundwasser als Energiequelle für die dort installierten Wärmepumpen genutzt. Die Wärme kann dadurch zu 85 Prozent CO₂-frei erzeugt werden. Über das Fernleitungsnetz wird die Wärme aus der Energiezentrale zu den jeweiligen Bezügerinnen und Bezügern geliefert. Da die Fernwärme auf einem Temperaturniveau geliefert wird, das nur für die Beheizung der Liegenschaft ausreicht, wird vor Ort eine Wärmepumpe für die Warmwasserbereitung errichtet. Für den Bezug der ökologisch erzeugten Wärme schliessen die drei Bauträgerinnen LSZ, SAW und SWkF unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, separate Energielieferverträge («Energie-Contracting») mit ewz ab, worin auch die Investitionsbeiträge von LSZ vereinbart sind. Der Abschluss der Energie-Contracting-Verträge der Siedlungsteile der Stiftungen liegt in der Kompetenz des Stiftungsrats SWkF bzw. der Verwaltung SAW. Beim Vertrag zwischen LSZ und ewz handelt es sich um eine verwaltungsinterne Vereinbarung.

Die im Rahmen des Energie-Contractings massgebliche Investition für den Siedlungsteil LSZ sind Bestandteil des vorliegenden Kreditantrags. Der Investitionsbeitrag LSZ beträgt Fr. 379 000.– (inklusive Mehrwertsteuer).

Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung wird zwischen ewz und LSZ ein Energieliefer-Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Energieliefer- und Bezugspflicht für Raumheizung und Brauchwasser-Erwärmung vom voraussichtlich 1. Oktober 2024 für die Dauer von 30 Jahren bis voraussichtlich 30. September 2054.
- Eine Wärmeübergabestation in der Energiezentrale an der Hohlstrasse 450 sowie eine Wärmepumpen-Anlage für die Brauchwasser-Erwärmung.
- Energieträger für die Wärmepumpen in der Energiezentrale des Energieverbands «Aargauerstrasse» sind Grundwasser und die Abwärme aus dem Rechenzentrum der Swisscom. Die Spitzenlast wird in der Energiezentrale mit einem fossilen Spitzenlastkessel abgedeckt.
- Durch Einsatz der bivalenten Anlage wird die Wärme zu 85 Prozent CO₂-frei erzeugt. Dies führt zu einer CO₂-Reduktion im Vergleich zu fossilen Brennstoffen von rund 89 t (Gesamtbetrachtung).
- Angabe jährlicher Energieverbrauchswerte
- Grundpreis von Fr. 2770.– pro Monat (ausschliesslich Mehrwertsteuer, indexiert) und Energiepreis (Verbrauchspreis) für Wärme von 6,50 Rp./kWh (ausschliesslich Mehrwertsteuer, indexiert), monatliche Abrechnung.
- Einrichtung von notwendigen Dienstbarkeiten (Benutzungsrecht Räume und Energiezentrale, Zugangsrecht, Leitungsbaurecht usw.) in Form verwaltungsinterner Vereinbarungen oder Grundbucheintragung.

Photovoltaik-Anlage für Eigenverbrauch (ewz)

Gemäss Leistungsauftrag an ewz zum Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) ist ewz beauftragt, Energiedienstleistungen (Energie-Contracting und Facility Management) als Geschäftsfeld zu betreiben und aktiv zu vermarkten. Darunter fallen insbesondere die Lieferungen von Wärme, Kälte, Frischluft und Licht und der Betrieb der zu ihrer Erzeugung und Aufbereitung erforderlichen Anlagen, wie beispielsweise PV-Anlagen, sowie alle damit zusammenhängenden Dienstleistungen.

Mit dem neuen Energiegesetz (SR 730.0), das seit 1. Januar 2018 in Kraft ist, wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Siedlungen von Mehrfamilienhäusern mit Solarstrom zu versorgen. Im Hinblick auf die 2000-Watt-Gesellschaft soll das Eigenverbrauchsmo- dell einen wichtigen Beitrag an die Zielerreichung leisten. Das Modell erhöht den Anteil erneuerbarer Energieproduktion in der Stadt Zürich.

Mit der Gründung einer «Eigenverbrauchsgemeinschaft», deren Mitglieder sich aus den Mieterinnen und Mietern sowie den Bauträgerinnen (LSZ, SAW, SWkF) als Betreiberin der Liegenschaft zusammensetzen, wird die Basis geschaffen, um den auf den Dächern der WS Letzi produzierten Solarstrom lokal zu nutzen. Der in der Anlage produzierte Solarstrom wird von ewz an die Mieterinnen und Mieter sowie an die Bauträgerinnen als Betreiberinnen der Heizung und Lüftung, der Lifts und der allgemeinen Stromversorgung (wie z. B. der Beleuchtung) geliefert, wenn diese zur selben Zeit Strom beziehen, wie die PV-Anlage Strom produziert. Den Mieterinnen und Mietern entstehen beim Eigenverbrauch des produzierten Solarstroms keine Mehrkosten im Vergleich zum Bezug des günstigsten Stromprodukts von ewz.

Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung wird zwischen ewz und den Bauträgerinnen ein Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf der WS Letzi vor und betreibt diese Solarstromanlage über eine Dauer von 30 Jahren.

- ewz beliefert die WS Letzi einschliesslich der Mieterinnen und Mieter während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Solarstromanlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- LSZ gründet zusammen mit den beteiligten Stiftungen SAW und SWkF eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für die WS Letzi und bindet die Mieterinnen und Mieter in diese Eigenverbrauchsgemeinschaft ein.
- Die Bauträgerinnen (LSZ, SAW und SWkF) überlassen ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

4. Erstellungskosten

Allgemein

Für die Erstellung der Wohnsiedlung ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit ± 10 Prozent) der Gut&Schoep Architekten, Zürich, vom 22. Mai 2019 mit Gesamterstellungskosten von Fr. 115 834 000.– (einschliesslich Projektierungskredit, Reserven und Mehrwertsteuer, ohne Landanteil) zu rechnen, die sich auf die Bauträgerinnen wie folgt verteilen:

| Erstellungskosten nach BKP | | | | | |
|----------------------------|---|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | | SAW | SWkF | LSZ | Total Fr. |
| 0 | Grundstück | 493 000 | 387 000 | 429 000 | 1 309 000 |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 3 347 000 | 2 634 000 | 2 920 000 | 8 901 000 |
| 2 | Gebäude | 29 926 000 | 23 547 000 | 26 101 000 | 79 574 000 |
| 4 | Umgebung | 1 452 000 | 1 143 000 | 1 267 000 | 3 862 000 |
| 5 | Baunebenkosten | 3 344 000 | 2 631 000 | 2 916 000 | 8 891 000 |
| 7 | Contracting ewz | 434 000 | 342 000 | 379 000 | 1 155 000 |
| 9 | Ausstattung | 606 000 | 477 000 | 529 000 | 1 612 000 |
| | Erstellungskosten netto (ohne Land) | 39 602 000 | 31 161 000 | 34 541 000 | 105 304 000 |
| | Kostenverteilung | 37,61 % | 29,59 % | 32,8 % | 100 % |
| | Kreditreserve 1+2 | 3 960 000 | 3 116 000 | 3 454 000 | 10 530 000 |
| | Erstellungskosten brutto (einschl. Reserven) | 43 562 000 | 34 277 000 | 37 995 000 | 115 834 000 |

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2018

Am 20. September 2017 bewilligte der Gemeinderat (GR Nr. 2017/92) die Projektierungskrediterhöhung auf Fr. 9 800 000.–. Diese gesamten Projektierungskosten sind in den Gesamterstellungskosten und anteilmässig in den jeweiligen Teilbeträgen enthalten (§ 15 Abs. 1 Gemeindeverordnung [LS 131.11] i. V. m. Art. 37 Finanzhaushaltreglement [AS 611.111]).

Erstellungskosten Siedlungsteil LSZ

Die Erstellungskosten für den Siedlungsteil LSZ betragen Fr. 37 995 000.– (einschliesslich Projektierungskredit, Reserven und Mehrwertsteuer, ohne Landanteil).

Altlasten und Schadstoffe

Das baurechtsbelastete Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) und im Prüferperimeter für Bodenverschiebungen des Kantons Zürich eingetragen und entsprechend mit abfallrechtlichen Entsorgungspflichten verbunden. Gemäss Prognose der Dr. Heinrich Jäckli AG, Zürich, betragen die belastungsbedingten Mehrkosten beim Bauvorhaben aufgrund der Bodenbelastung rund Fr. 931 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer, Stand KV vom

28. Mai 2019). Die fachgerechte Bereinigung der Belastungen erfolgt durch die Bauberechtigten im Zuge ihres Bauvorhabens. Die Grundeigentümerin übernimmt die Mehrkosten, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben, bis zum Maximalbetrag von Fr. 1 120 000.– (Rückstellungen aus dem Landerwerb von den SBB) für das Gesamtareal Letzibach D. Dazu zählen insbesondere Kosten Dritter für Untersuchung, Überwachung, Sanierung und Entsorgung. Die sogenannten Ohnehin-Kosten (z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen) sind anteilmässig an den Erstellungskosten von den Bauberechtigten zu tragen, auch wenn nach dem Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, SR 814.01), der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung, SR 814.680) oder allenfalls weiteren massgebenden eidgenössischen oder kantonalen Erlassen eine andere Kostentragung festgestellt oder festgelegt wird. Die dargestellten Kosten von Fr. 931 000.– für die Altlastensanierung sind in den Gesamterstellungskosten enthalten. Allfällige Mehrkosten durch Altlastensanierung können als Landvorbereitungsarbeiten den Landkosten zugeschlagen werden und müssen für die Beurteilung der Einhaltung der Erstellungskostenlimiten nach Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841.1) nicht berücksichtigt werden.

Doppelkindergarten mit Betreuung

Von den Gesamterstellungskosten entfallen Fr. 1 066 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) für den Mieterausbau des Doppelkindergartens mit Betreuung auf den Kostenanteil der IMMO.

Gleisufeweg

Der Fuss- und Radweg wird im Zuge des Bauvorhabens durch die Bauträgerschaft erstellt. Die Lieferung und Montage der Beleuchtungsanlage erfolgt durch ewz. Die Kosten sind separat ausgewiesen im Objektkredit (Kapitel 6) enthalten. Aufgrund der öffentlichen Nutzung werden Fr. 222 000.– durch öffentliche Mittel getragen, davon entfallen Fr. 162 000.– (pauschal) auf den Kostenanteil des TAZ zur Belagserstellung und Fr. 60 000.– (Kandelaber, Leuchten und Eigenleistungen ohne Rohrblock und Fundamente) auf den Kostenanteil von ewz zur Fahrweg-Beleuchtung.

5. Landkosten

Bei Landabgaben an gemeinnützige Bauträgerinnen und Bauträger sowie bei stadteigenen Überbauungen wird der Landwert nach den sogenannten «Richtlinien 65» (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-Wohnnutzungen 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 17 Prozent und für die Nicht-Wohnnutzungen 20 Prozent betragen. Für das Gesamtareal liegt damit der Landwertansatz voraussichtlich bei durchschnittlich 13,5 Prozent der Gesamtanlagekosten.

| Vermögenszuteilung der Landwertanteile nach Richtlinien 65 | | | | |
|---|--|--|--|-------------------|
| | SAW | SWkF | LSZ | Total |
| Land | Abgabe im Baurecht und Übertragung des Landflächenanteils ins Verwaltungsvermögen, RK 2021 | Abgabe im Baurecht und Übertragung des Landflächenanteils ins Verwaltungsvermögen, RK 2021 | Übertragung des Landflächenanteils mit dem Objektkredit ins Verwaltungsvermögen Wohnen & Gewerbe (RK 2034) | |
| Voraussichtlicher Richtlinien-Landwert, Fr. | 7 698 000 | 3 633 000 | 6 746 000 | 18 077 000 |
| Total | 11 331 000 | | 6 746 000 | 18 077 000 |
| Provisorischer Baurechtszins ¹ | 134 715 | 63 578 | | |

¹ Zinssatz von 1,75 % (2019)

Mit dem errechneten Landwert von rund 18 Millionen Franken kann der Kaufpreis für das Land einschliesslich der prognostizierten Altlastensanierungskosten gedeckt werden:

| Landwertberechnung | Fr. |
|--|-------------------|
| Heutiger Buchwert Grundstück | 17 005 000 |
| Kosten für Altlastensanierung (gemäss KV vom 28. Mai 2019) | 931 000 |
| Reserve für eigentümerseitige Rechtskosten* | 21 000 |
| Reserve für eigentümerseitige Grundstückskosten** | 120 000 |
| Zwischentotal | 18 077 000 |
| ./. neuer, provisorischer Buchwert (gemäss Richtlinien 65) | -18 077 000 |
| Voraussichtlicher Buchgewinn, rund | 0 |

* Geschätzte Kosten für externe Rechtsberatung zur Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Miteigentumsreglement)

** Geschätzte Kosten für externe Bauträgerinnenkoordination und Fachberatung Anschlussgleis

Es fällt in dieser Situation weder ein Buchgewinn noch ein Buchverlust an.

Beide Landanteile der Stiftungen SAW und SWkF, mit einem errechneten Landwert von Fr. 11 331 000.–, werden vom Finanzvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven, mit Genehmigung des Objektkredits ins Verwaltungsvermögen, Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte Verwaltungsvermögen, übertragen und der Landanteil LSZ mit errechnetem Landwert von Fr. 6 746 000.– wird mit Genehmigung des Objektkredits ins Verwaltungsvermögen, Buchungskreis 2034, Teilportfolio Wohnen und Gewerbe übertragen.

Abgabe von Land im Baurecht an SAW, SWkF und LSZ

Anders als im GR Nr. 2017/92 vorgesehen, wird für die Gesamtüberbauung ein Baurecht begründet, das künftig im Miteigentum der drei Bauträgerinnen (SAW, SWkF, LSZ) steht. Auf diese Weise kann die Verwaltung der gemeinschaftlichen Anlagen und der gemeinschaftlich erstellten und genutzten Gebäudeteile langfristig grundbuchrechtlich geregelt werden.

Die Miteigentumsanteile werden im Grundbuch auf selbstständigen Blättern als Grundstücke i. S. v. Art. 655 Abs. 2 Ziff. 4 Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB, SR 210) geführt. Beim Miteigentumsanteil der Stadt (LSZ) handelt es sich damit um ein sogenanntes Eigentümerbaurecht (Recht am eigenen Grundstück).

Der Land- und Miteigentumsanteil LSZ (mit dem städtischen Wohnsiedlungsteil) wird künftig im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen und Gewerbe (2034) geführt. Der am 26. Februar 2020 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag weist folgende wesentliche Bestimmungen auf:

| | |
|---|---|
| Baurechtsfläche | Städtische Landparzelle Kat.-Nr. AL8668 mit 10 137 m ² Gesamtfläche an der Hohlstrasse, Quartier Altstetten Begründung eines selbstständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i. S. v. Art. 675 und 779 ZGB. |
| Vertragsdauer | 62 Jahre ab Vollzug im Grundbuch; plus unechte Option von zweimal 15 Jahren |
| Miteigentumsanteile | Die insgesamt 1000 Miteigentumsanteile verteilen sich gerundet gemäss vereinbartem Kostenteiler der Erstellungskosten wie folgt auf die Bauträgerinnen: - SAW: 380/1000 (entspricht 37,61 % EK) - SWkF: 290/1000 (entspricht 29,59 % EK) - LSZ: 330/1000 (entspricht 32,80 % EK) |
| Baurechtszins | Der Baurechtszins beträgt provisorisch, bei einem derzeitigen Zinssatz von 1,75 % (2019): - SAW: Fr. 134 715.– (Basis Landwert: Fr. 7 698 000.–) - SWkF: Fr. 63 578.– (Basis Landwert: Fr. 3 633 000.–) Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung von der Stadt genehmigt ist. |
| Heimfall | Bauten und Anlagen gehen ins Eigentum der Stadt über; diese entschädigt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten plus spätere Wertvermehrungen minus Subventionen). |
| Projektentwicklung, Bauausführung und Bewirtschaftung | Die maximal zulässigen Erstellungskosten dürfen nicht überschritten werden und die Wohnungsflächen haben sich an den Mindestflächenvorgaben zu orientieren (WBFV, AS 841.1). Weiter sind einzuhalten: ein Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau, Standard Minergie-P-Eco bzw. Erreichen von dessen Energiekennwerten, 0,5 Prozent Bausumme für «Kunst und Bau»-Projekte, Einhalten der Erlasse, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten (insbesondere Belegung und Zweitwohnsitz). |
| Kindergarten | Die Bauberechtigten sind verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für einen städtischen Kindergarten 1 % der entstehenden Hauptnutzfläche (HNF) von rund 8000 m ² Teil SAW und rund 6500 m ² Teil SWkF unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht rund 30 % der geplanten Fläche für den Doppelkindergarten mit Betreuung (339 m ² HNF + ½ Aussenraumfläche von 264 m ² = 471 m ²). Für den 1 % übersteigenden Anteil der HNF, rund 70 % der Fläche, bezahlt die Stadt einen auf den Selbstkosten basierenden Mietzins. |
| Altlasten | Die fachgerechte Bereinigung der Altlasten erfolgt im Zuge des Bauvorhabens durch die Bauberechtigte. Die im Zusammenhang mit der Altlastensanierung resultierenden Mehrkosten (d. h. nach Abzug der Ohnehin-Kosten für Aushub usw.) werden von den drei Bauberechtigten anteilmässig getragen, indem diese den Landkosten zugeschlagen werden. Kosten für Altlasten sind bereits bis zu einem Betrag von Fr. 1 120 000.– in den errechneten Landkosten und mit einem Betrag von Fr. 931 000.– im KV enthalten. Es können Mehrkosten für die Altlastensanierung von Fr. 120 000.– ohne Veränderung des berechneten Landwerts aufgefangen werden. |
| Dahinfallen des Vertrags | Falls eine der Baurechtsträgerinnen die Genehmigung verweigert, darf die Grundeigentümerin eine andere Bauträgerschaft wählen. Kann diese nicht gefunden werden und wollen die anderen Bauträgerinnen das Projekt nicht alleine realisieren, hat die ausstiegswillige Stiftung den anderen Bauträgerinnen die bis zum Zeitpunkt des Ausstiegs anfallenden Kosten anteilmässig zu ersetzen. Sollte der Objektkredit abgelehnt werden, sind die Stiftungen berechtigt, das Projekt alleine oder mit einer anderen Partnerin oder einem anderen Partner zu realisieren. Wird das Projekt aus anderen Gründen und ohne Verschulden der Bauträger abgebrochen, werden die angefallenen Kosten gemäss Kostenteiler von allen Dreien getragen. |
| Vorkaufsrecht | Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preis, den ein Dritter bietet. |
| Teuerung | Es erfolgt keine Landwertanpassung an die Teuerung. |

6. Objektkredit

Der Objektkredit setzt sich aus den Erstellungskosten des Siedlungsteils LSZ, den jeweiligen Landkosten sowie den Erstellungskosten für den kommunalen Fuss- und Radweg, den Ausbaukosten für den Doppelkindergarten mit Betreuung und für die PV-Anlage zusammen:

| Zusammensetzung Objektkredit | Zwischensumme, Fr. | Total, Fr. |
|---|--------------------|-------------------|
| Erstellungskosten Wohnsiedlung | | 37 995 000 |
| Landanteil Baurechtsabgabe LSZ, Richtlinien-Landwert, Siedlungsteil LSZ | | 6 746 000 |
| Anlagekosten Wohnsiedlung Letzi, Siedlungsteil LSZ | | 44 741 000 |
| Landanteil Baurechtsabgabe SAW, Richtlinien-Landwert, Siedlungsteil SAW | 7 698 000 | |
| Landanteil Baurechtsabgabe SWkF, Richtlinien-Landwert, Siedlungsteil SWkF | 3 633 000 | |
| Total Landanteile Baurechtsabgabe (SAW + SWkF) | 11 331 000 | 11 331 000 |
| Kommunaler Fuss- und Radweg Tiefbau (TAZ) | 162 000 | |
| Kommunaler Fuss- und Radweg Beleuchtung (ewz) | 60 000 | |
| Kommunaler Fuss- und Radweg | 222 000 | 222 000 |
| Ausbaukosten Doppelkindergarten mit Betreuung (IMMO) | | 1 066 000 |
| PV-Anlage (ewz) | | 400 000 |
| Objektkredit | | 57 760 000 |

Für die Projektierung der gemeinsamen Überbauung wurden die Kostenanteile der beteiligten städtischen Stiftungen SAW und SWkF durch die Stadt bevorschusst. Diese werden zum Zeitpunkt der vorliegend beantragten Objektkreditgenehmigung fällig:

| Kostenanteile an Projektierungskosten | | | | |
|---|------------------|-----------|-----------|------------------|
| Bauträgerin | SAW | SWkF | LSZ | Gesamt |
| Anteil an Erstellungskosten (vgl. Tabelle in Kapitel 4) in % ¹ | 37,61 | 29,59 | 32,8 | 100 |
| Anteil an Projektierungskosten ² , Fr. | 3 695 000 | 2 871 000 | 3 234 000 | 9 800 000 |
| Total Fr. | 6 566 000 | | | |

¹ Der Kostenanteil ist provisorisch und kann sich im Planungsfortgang verändern, der Kostenverteilungsschlüssel ist hingegen festgelegt.

² Einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer.

7. Finanzierung, Folgekosten

Finanzierung Siedlungsteil der LSZ

Die Baukosten und die nachfolgende Bewirtschaftung der Wohnsiedlung der LSZ belasten den Steuerhaushalt nicht. Die Wohnsiedlung wird mit vorliegender Beschlussfassung im Verwaltungsvermögen, Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen und Gewerbe (2034), geführt und über kostendeckende Mietzinseinnahmen finanziert.

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV) berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 1,5 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert ergeben sich in etwa folgende kostendeckende Nettomietzinse (Kostenmiete):

| Finanzierung: Kostenmiete-Modell Wohnen | Fr. | Fr. |
|--|------------|------------------|
| Kapitalkosten (Zinsaufwand) | | |
| Anlagekosten (netto) | 41 286 400 | |
| Anlagekosten Wohnen (netto) | 36 027 300 | |
| Verzinsung zu 1,5 %, rund | | 540 400 |
| Betriebsquote | | |
| geschätzter Gebäudeversicherungswert (etwa 83 % der Erstellungskosten Wohnen Fr. 30 031 300.–) | 24 926 800 | |
| Betriebsquote 3,25 %, rund | | 810 100 |
| Notwendiger jährlicher Jahresmietzins Wohnen, rund | | 1 351 000 |

Verteilung des kostendeckenden Mietzinses auf den Wohnungsspiegel:

| Mietzinsverteilung Wohnen Siedlungsteil LSZ¹⁾ | | | | | | |
|---|-----------|---|--------------------------------------|---|--------------------------|------------------------------------|
| Wohnungstyp | Anzahl | Durchschnitt pro Wohnung m ² | Netto-Mietzins Fr./Mt. (freitragend) | Mietzins pro Jahr Fr./m ² /a (freitragend) | Mietertrag pro Monat Fr. | Mietertrag pro Jahr Fr. (gerundet) |
| 2 Zimmer | 17 | 55 | 1 100 | 240 | 18 700 | 224 000 |
| 3 Zimmer | 24 | 70 | 1 270 | 218 | 30 480 | 366 000 |
| 4 Zimmer | 1 | 90 | 1 500 | 200 | 1 500 | 18 000 |
| 4 ¹ / ₂ Zimmer | 33 | 95 | 1 560 | 197 | 51 480 | 618 000 |
| 5 ¹ / ₂ Zimmer | 6 | 110 | 1 730 | 189 | 10 380 | 125 000 |
| Total | 81 | 80 | 1 390 | 212 | 112 540 | 1 351 000 |

¹⁾ Provisorische Berechnung, vorbehaltlich Bauabrechnung und Gebäudeversicherungswert, Referenzzinssatz 1,5 Prozent.

Im Detail werden die Mietzinse der Wohnungen und der Nebennutzungen vor der Vermietung nach Lage und Stockwerk gewichtet. Für die definitiven Mietzinse werden nach Bauabschluss die Bauabrechnung, der definitive Gebäudeversicherungswert und der dazumal aktuelle Referenzzinssatz berücksichtigt.

Wohnbauförderung, Subventionierung

Wie bei städtischen Neubauvorhaben üblich, soll auch in der WS Letzi im Interesse einer guten sozialen Durchmischung etwa ein Drittel aller Wohnungen aus dem bestehenden oder dem pendenten Wohnbaukredit subventioniert werden. Gemäss Stiftungszweck der beteiligten Stiftungen SAW und SWkF werden bei Neubauvorhaben sehr hohe Subventionsanteile von 80 Prozent (SAW) und 65 Prozent (SWkF) angestrebt. Zur ausgeglichenen Verteilung von freitragenden und subventionierten Wohnungen sieht LSZ keine Subventionierung von Wohnungen vor und wird nur freitragende Wohnungen vermieten. Über die Gesamtüberbauung beträgt der Anteil an subventionierten Wohnungen somit rund 42 Prozent.

Die Gesamterstellungskosten netto (ohne Land) der Wohnsiedlung belaufen sich abzüglich der Altlastenkosten von Fr. 931 500.– auf Fr. 104 373 000.–, womit die Limite von Fr. 105 378 500.– der pauschalisierten Erstellungskosten nach WBFV eingehalten wird.

Finanzierung 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 des Siedlungsteils LSZ. Abweichungen werden sich bei den unterschiedlichen Gebäudeversicherungswerten, den Aufwendungen für das Land (indexierter Baurechtszins) sowie allfälliger unterschiedlicher Finanzierungen ergeben.

Stadtinterne Überlassung und Folgekosten Doppelkindergarten mit Betreuung

Die drei Bauträgerinnen LSZ, SAW und SWkF haben vereinbart, sämtliche Gewerbeflächen und Nicht-Wohnnutzungen der Überbauung gemeinschaftlich durch LSZ zu bewirtschaften, um Chancen und Risiken der Gewerbevermietung anteilsgerecht zu teilen. Die städtische Nutzung von Doppelkindergarten mit Betreuung kommt demnach zwar im Gebäudeteil der SWkF zu liegen, wird jedoch durch LSZ im Auftrag der Miteigentümerschaft vermietet.

Die Räume für den Doppelkindergarten mit Betreuung werden der IMMO im Rohbau gegen eine jährliche stadtinterne Abgeltung («Miete») überlassen. Der Ausbau der Räume erfolgt zulasten der Rechnung der IMMO, ist jedoch Teil des Objektkredits.

LSZ und IMMO schliessen im Namen der Miteigentümerschaft eine stadtinterne Überlassung für einen Doppelkindergarten mit Betreuung mit folgenden wesentlichen Bestimmungen ab:

| Nutzflächen Kindergarten / Betreuung | Fläche, m² |
|---|------------------------------|
| Raumfläche (HNF), Erdgeschoss | 339 |
| Kellerraum (HNF), Untergeschoss | 20 |
| Aussenbereich, Erdgeschoss | 264 |

Die Kostenmiete berechnet sich mit einem Zinssatz von derzeit 1,75 Prozent und einer Betriebsquote von 3,0 Prozent vom anteiligen Gebäudeversicherungswert. Aufgrund der Bedingungen des Baurechtsvertrags (1-Prozent-Klausel) reduziert sich der verrechnete Mietzins um 30 Prozent bzw. Fr. 26 000.–. Der definitive Mietzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung rückwirkend auf den Bezug ermittelt und ist voll indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise):

| Kostenmiete Kindergarten und Betreuung | Fr. | Fr. |
|---|------------------|---------------|
| <i>Kapitalkosten</i> | | |
| Erstellungskosten (Grundausbau), rund | 1 830 000 | |
| Landkostenanteil, rund | 460 000 | |
| Anlagekosten | 2 290 000 | |
| 1,75 % Verzinsung der Anlagekosten | 2 290 000 | 40 000 |
| <i>Betriebskosten</i> | | |
| 3 % des geschätzten GVZ-Werts ¹ , rund | 1 500 000 | 45 000 |
| Notwendiger Jahresmietzins (Netto) | | 85 000 |
| 30-%-Reduktion aufgrund 1-%-Klausel (Baurecht) | | -26 000 |
| Reduzierter notwendiger Jahresmietzins | | 59 000 |
| Miete Kellerraum, rund 20 m ² | | 1 800 |
| Heiz-/Warmwasser-Akonto (Prognose) | | 6 000 |
| Notwendiger Jahresmietzins (Brutto) | | 66 800 |
| monatlicher Nettomietzins (Brutto) | | 5 600 |

¹ vorbehältlich Festlegung nach effektiven Betriebskosten Bauträgerinnen SAW, SWkF, LSZ

Sowohl Grundausbau als auch Mieterausbau erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts. Die Miete beginnt nach Bauvollendung des Mieterausbaus. Die stadtinterne Überlassung kann frühestens zehn Jahre nach Mietbeginn gekündigt werden (Kündigungsfrist zwölf Monate im Voraus auf jedes Monatsende ausser Ende Dezember). Die IMMO kann die Mindestdauer durch einseitige Erklärung zweimal um jeweils fünf Jahre zu denselben Konditionen verlängern (echte Optionen).

Der Kostenanteil für den Mieterausbau des Doppelkindergartens mit Betreuung beträgt Fr. 1 066 000.–. Die sich davon ableitenden jährlichen Folgekosten belaufen sich voraussichtlich auf Fr. 488 800.–. Davon entfallen Fr. 66 800.– auf die Miete, rund Fr. 93 000.– auf Kapitalfolgekosten und schliesslich Fr. 329 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

| Folgekosten IMMO | Basis Fr. | Betrag pro Jahr Fr. |
|---|-----------|---------------------|
| Miete, einschl. Nebenkosten | | 66 800 |
| <i>Kapitalfolgekosten</i> | | |
| Verzinsung 1,75 % ¹ auf Bruttoinvestition Ausbau | 1 066 000 | 19 000 |
| Abschreibungen: | | |
| - Hochbauten (Abschreibedauer 10 Jahre) | 768 000 | 23 000 |
| - Umgebung (Abschreibedauer 10 Jahre) | 95 000 | 10 000 |

| | | |
|--|---------|----------------|
| - Mobilien (Abschreibedauer 5 Jahre) | 203 000 | 41 000 |
| <i>Betriebliche Folgekosten</i> | | |
| Sachaufwendungen und Essen | | 42 000 |
| <i>Personelle Folgekosten</i> | | |
| 300 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig) | | 360 000 |
| Bewirtschaftung / Hausdienst | | 21 000 |
| ./. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge) | | -94 000 |
| Total Folgekosten IMMO | | 488 800 |

¹ Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 334/2019

Bei Kündigung des Mietvertrags ist das Mietobjekt wieder in den Rohbauzustand zurückzubauen. Die dannzumal anfallenden Kosten werden auf rund Fr. 70 000.– geschätzt (Erfahrungswert etwa Fr. 200.– pro Quadratmeter).

Folgekosten Umgebung (TAZ, ewz)

Die Kosten für die Tiefbauarbeiten (TAZ) des Fuss- und Radwegs entlang des Gleisfelds belaufen sich pauschal auf Fr. 162 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) und werden dem TAZ nach der Realisierung intern verrechnet. Die mit Umsetzung der Umgebungsmassnahmen TAZ verbundenen jährlichen Folgekosten betragen Fr. 8600.– und setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|--|--|--------------|
| Folgekosten TAZ (kommunaler Fuss- und Radweg) | | Fr. |
| Investition von Fr. 150 000.– | | |
| Kapitalfolgekosten: | | |
| – Verzinsung 1,75 % | | 2 625 |
| – Abschreibungen (Abschreibungsdauer 40 Jahre) | | 3 750 |
| Betriebliche Folgekosten (1,5 %) | | 2 250 |
| Total, rund | | 8 600 |

Die Kosten für die öffentliche Beleuchtung (ewz) des Fuss- und Radwegs entlang des Gleisfeldes belaufen sich auf Fr. 60 000.– (Kandelaber, Leuchten und Eigenleistungen, einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer). Die mit Umsetzung der Umgebungsmassnahmen ewz verbundenen jährlichen Folgekosten betragen Fr. 2600.– und setzen sich wie folgt zusammen:

| | | | |
|--|--|--------|--------------|
| Folgekosten ewz (kommunaler Fuss- und Radweg) | | Fr. | Fr. |
| Investition von Fr. 60 000.– | | | |
| Kapitalfolgekosten: | | | |
| – Abschreibungen (Abschreibungsdauer 40 Jahre) | | 60 000 | 1 650 |
| Betriebliche Folgekosten (1,5 %) | | 60 000 | 900 |
| Total, rund | | | 2 600 |

Folgekosten PV-Anlage (ewz)

ewz wird für das Projekt einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags an ewz für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 des Leistungsauftrags erfüllt.

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage werden vollumfänglich von den Konsumentinnen und Konsumenten der WS Letzi getragen und im Rahmen der Stromrechnung von ewz erhoben.

8. Termine, Kommunikation

Sofern die Gemeindeabstimmung spätestens im November 2020 durchgeführt werden kann, ist mit einem Baubeginn im Sommer 2021 und mit einer Baufertigstellung, in Etappen, bis Frühling 2025 zu rechnen. Die Bevölkerung und die Quartiervereinigungen werden mit Genehmigung des Objektkredits über das Bauvorhaben informiert. Die Ausschreibung zur Vermietung von Gewerberäumen beginnt rund 1¹/₂ Jahre vor Baufertigstellung, voraussichtlich im Herbst 2023. Die Wohnungsvermietung beginnt rund sechs Monate vor Bezug, voraussichtlich im Herbst 2024. Mit genehmigtem Objektkredit und vorliegendem Bauentscheid werden die bestehenden Gewerbe-Mietverhältnisse auf den Baustart gekündigt.

9. Budgetnachweis, Zuständigkeiten

Die Ausgaben sind im Budget 2020 und im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 enthalten.

Der Investitionsbeitrag an ewz wird auf Zeitpunkt Bauabrechnung ordentlich budgetiert.

Die Genehmigung des Objektkredits in der Höhe von Fr. 57 760 000.– für den Siedlungsteil LSZ der neuen WS Letzi einschliesslich der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, des kommunalen Fuss- und Radwegs, mit einer Tiefgarage, mit Doppelkindergarten mit Betreuung, der Anbindung an den Energieverbund Aargauerstrasse, der Erstellung einer PV-Anlage und die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Die Gewährung des Baurechts zugunsten der Stiftungen SAW, SWkF sowie LSZ in Höhe des Verkehrswerts von Fr. 17 004 956.– (entspricht vorliegend dem Kaufpreis und Buchwert) liegt unter Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits in der Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 41 lit. o GO).

Beschlüsse über den Bau neuer Alterssiedlungen der städtischen Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) liegen gemäss Art. 12 Abs. 2 der Statuten SAW in der Zuständigkeit des Stadtrats unter Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits.

Bei der stadtinternen Überlassung der Räume von LSZ an die IMMO für den Doppelkindergarten mit Betreuung sowie die Überlassung der Räume und Flächen von LSZ an ewz für die Erstellung der PV-Anlage sowie beim Vertrag zur Erstellung einer PV-Anlage, deren Betrieb und die Lieferung von Solarstrom an die Eigenverbrauchsgemeinschaft zwischen ewz und LSZ handelt es sich um verwaltungsinterne Vollzugsaufgaben, welche vorliegend nicht gesondert zu genehmigen sind. Die zuständigen Organisationseinheiten werden ermächtigt, die diesbezüglichen Verträge untereinander abzuschliessen (vgl. Art. 49 GO).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung des Siedlungsteils Liegenschaften Stadt Zürich der Wohnsiedlung Letzi, Quartier Altstetten, einschliesslich der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, des kommunalen Fuss- und Radwegs, der Tiefgarage sowie des Doppelkindergartens mit Betreuung, der Photovoltaik-Anlage und der Anbindung an den Wärmeverbund «Aargauerstrasse» sowie die Buchwertanpassung einschliesslich der Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, wird ein Objektkredit von Fr. 57 760 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baukostenindexes (1. April 2018) zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.

B. In eigener Kompetenz:

Der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien und Liegenschaften Stadt Zürich als Bauberechtigte wird ein Baurecht für die Erstellung einer Wohn- und Gewerbesiedlung zulasten der Landparzelle Kat.-Nr. AL8668 an der Hohlstrasse, Quartier Altstetten, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von zweimal 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von gesamthaft jährlich Fr. 198 293.– (der beiden Stiftungen) gewährt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti