

Zürich, 21. November 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Liegenschaftsverwaltung, Opfikon (Glattpark), Verkauf von 23 909 m² Bauland an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

1. Zweck der Vorlage

Zwei an der Wright-Strasse im Glattpark Opfikon gelegene Parzellen mit einer Gesamtfläche von 23 909 m² sollen für Fr. 35 477 000.– (Fr. 1484.–/m²) an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) veräussert werden. Die ABZ plant auf diesem Areal rund 280 Wohnungen. Sie verpflichtet sich im Gegenzug, der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich ein 1809 m² grosses Grundstück im Quartier Wiedikon zu den im gemeinnützigen Wohnungsbau üblichen Konditionen im Baurecht abzugeben. Aus dem Verkauf resultiert für die Stadt ein Buchgewinn von rund 18,2 Millionen Franken.

2. Ausgangslage

Angesichts ihres seinerzeitigen Wachstums erwarb die Stadt Zürich im ehemaligen Oberhauserriet (heute «Glattpark») hauptsächlich in den Jahren 1938–1942 und 1953/54 grössere Landreserven. 1957 verlangten verschiedene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Hinblick auf eine Überbauung die Durchführung eines Quartierplanverfahrens. Darauf folgte eine längere, von Unterbrüchen gekennzeichnete Planungsphase. 1991 lehnten die Stimmberechtigten der Stadt Opfikon eine Volksinitiative ab, welche die Zuteilung des Gebiets zur Reservezone verlangte. Zustimmung fand ein Gegenvorschlag, der mit Blick auf eine zurückhaltendere Siedlungs- und Verkehrsentwicklung im Wesentlichen folgende Massnahmen vorsah: Reduktion der baulichen Ausnützung, gute Durchmischung von Wohnen und Arbeiten sowie Erstellung einer grösseren öffentlichen Erholungsfläche (Park mit Wasserfläche).

Mittels Sonderbauvorschriften wurde entlang der stark befahrenen Thurgauerstrasse ein Dienstleistungsbereich (Ausnützung 240 Prozent) ausgeschieden. An diesen schliesst ein Mischbereich für Dienstleistungen und Wohnen an (Ausnützung 168 Prozent), um einen fließenden Übergang zwischen Dienstleistungen und Wohnen zu gewährleisten. Der Abschluss zu Opfikerpark und Gewässer bildet ein ausschliesslicher Wohnbereich (Ausnützung 96 Prozent).

Die Landumlegungen aus dem 1979 eingeleiteten Quartierplanverfahren wurden nach der Festsetzung durch den Stadtrat Opfikon und der Genehmigung durch die Baudirektion am 22. Dezember 2000 grundbuchlich vollzogen. Das Gebiet ist inzwischen durch die Glattalbahn ausgezeichnet mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, und die Baufelder der 1. Etappe sind grösstenteils überbaut oder in Überbauung begriffen. Der Stadtrat Opfikon hat deshalb die zweite Überbauungsetappe freigegeben. Die Erschliessungsarbeiten gemäss Quartierplan werden Ende Dezember 2012 abgeschlossen sein.

Die Kosten für die Erschliessung der zweiten Bauetappe im Glattpark betragen für die beiden zum Verkauf stehenden Grundstücke Fr. 1 371 868.– (Fr. 57.–/m²). Es handelt sich dabei um gebundene Ausgaben, die der Stadtrat im Zuge des Quartierplanverfahrens bewilligt hat. Der Stadt werden für die beiden Grundstücke noch restliche Erschliessungskosten von

Fr. 460 380.– anfallen.

Nach vollständiger Überbauung des Glattparks rechnet man mit etwa 7000 Einwohnerinnen und Einwohnern sowie 7000 Arbeitsplätzen.

Der städtische Grundbesitz in den drei Bauetappen des Glattparks (Finanzvermögen) setzte sich anfänglich wie folgt zusammen:

Landflächen (Ausnutzungsziffer)	1. Etappe m ²	2. Etappe m ²	3. Etappe m ²	Total m ²
Dienstleistung (240 %)	13 376	14 160		27 536
Dienstleistung (175 %)			37 010	37 010
Mischbereich (168 %)	27 642	19 366		47 008
Wohnen (96 %)	19 534	10 019		29 553
	60 552	43 545	38 257	142 354
Anteil am ganzen Baugebiet	50 %	31 %	63 %	44 %

Da die Stadt diese ausserhalb der Stadtgrenzen liegenden Parzellen nicht für eigene Bedürfnisse benötigt, wurde das Land in der ersten Bauetappe inzwischen mit jeweiliger Zustimmung des Gemeinderats kontinuierlich veräussert.

In der nun zum Verkauf gelangenden zweiten Überbauungsetappe des Glattparks besitzt die Stadt vier Areale, von denen in einem ersten Schritt zwei veräussert werden sollen (zwei separate Weisungen).



3. Gemeinnütziger Wohnungsbau

Am 12. November 2008 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgendes Postulat, GR Nr. 2008/461, von Walter Angst (AL) und Christine Stokar Gasser (SP):

Der Stadtrat wird gebeten, bei künftigen Landgeschäften im Oberhauser Ried (Glattpark) den Verkauf von Bauland an gemeinnützige Baugenossenschaften zu prüfen und punktuell auf eine Abgabe an die Meistbietenden zu verzichten.

Begründung:

Die Stadt Zürich besitzt im Oberhauser Ried diverse Grundstücke, die gemäss Planung der Stadt Opfikon im Rahmen der 2. und 3. Bauetappe für Wohn-, Misch- und Dienstleistungsnutzungen freigegeben werden sollen. Die Stadt Zürich hat das städtische Bauland, das in der ersten, weiter von der Stadtgrenze entfernt liegenden Bauetappe liegt, in den letzten Jahren an die Meistbietenden verkauft. Beim Verkauf der näher an der Stadtgrenze liegenden Grundstücke sollen nun auch gemeinnützige Baugenossenschaften zum Zuge kommen. Der Verkaufspreis soll so festgesetzt werden, dass die Baugenossenschaften sinnvolle Wohnbauprojekte mit einer vernünftigen Ausnutzung und tragbaren Mietzinsen realisieren können. Die Abgabe von Bauland an der Stadtgrenze ermöglicht den Baugenossenschaften eine sinnvolle Weiterentwicklung ihres Wohnungsangebots bei Beibehaltung des erhaltenswerten und preiswerten Wohnungsbestandes in der Stadt Zürich. Mit dem Verkauf von Bauland ausserhalb der Stadtgrenzen an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften kann die Stadt Zürich ihre erfolgreiche Wohnbaupolitik sinnvoll ergänzen.

Der Stadtrat beantragte im Rahmen des Geschäftsberichts die Abschreibung des Postulats. Die Stadt Opfikon als Standortgemeinde sei zwar an Genossenschaftswohnungen interessiert, sehe sich aber nicht in der Lage, mit finanziellen Mitteln zu einer vergünstigten Landabgabe beizutragen. Ausserdem hätten es Stadt- und Gemeinderat von Zürich bisher abgelehnt, in anderen Gemeinden Landvergünstigungen nach den einschlägigen Richtlinien für den gemeinnützigen Wohnungsbau vorzunehmen. Es zeichne sich aber insofern eine Lösung ab, als die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) am Landkauf im Glattpark interessiert sei. Diese offeriere als Landpreis den Schätzwert für den Mietwohnungsbau. Auf die Erzielung eines höheren Kaufpreises, wie dieser sonst in einem Konkurrenzverfahren bzw. für Eigentumswohnungen zustande käme, könne nach Auffassung des Stadtrats verzichtet werden, da die ABZ bereit sei, im Gegenzug ein Areal an der Erikastrasse im Quartier Wiedikon zum günstigen städtischen Richtlinienwert an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) im Baurecht abzutreten. Der Gemeinderat schrieb das Postulat bisher noch nicht ab.

Am 24. August 2011 überwies der Gemeinderat das folgende, für dringlich erklärte Postulat, GR Nr. 2011/234, von Walter Angst (AL):

Der Stadtrat wird gebeten, alle Möglichkeiten zu prüfen, um die mit dem Vorstand der Baugenossenschaft ABZ ausgehandelten Wohnbauprojekte (Bau einer Alterssiedlung an der Erikastrasse in Wiedikon; Bau einer gemeinnützigen Wohnsiedlung auf einer städtischen Parzelle im Glattpark) zu realisieren. Auf eine Ausschreibung und eine Abgabe der Baulandparzelle im Glattpark an den Meistbietenden ist zu verzichten.

Begründung:

Die Stadt Zürich hat mit der ABZ einen Landtausch vorbereitet. 24 000 Quadratmeter Bauland im Glattpark sollte für 35,5 Mio. an die ABZ verkauft, die Siedlung Erikastrasse für 4,1 Mio von der ABZ übernommen und der Stiftung Alterswohnungen im Baurecht für die Realisierung von 50 Alterswohnungen abgegeben werden.

An der Generalversammlung der ABZ vom 20. Juni wurde der Kauf des Landes im Glattpark mit 538 zu 109 und der Verkauf der Erikastrasse mit 444 zu 198 befürwortet. Da die ABZ-Statuten für den Verkauf eine Liegenschaft eine Dreiviertelmehrheit verlangen, hat der Verkauf der Siedlung Erikastrasse trotz einem Ja-Stimmenanteil von 70 Prozent das nötige Quorum nicht erreicht.

Der Entscheid der GV der ABZ hat nichts daran geändert, dass ein grosses öffentliches Interesse besteht, beide Projekte zu realisieren. In der Stadt braucht es dringend Alterswohnungen und in dem unmittelbar an das Entwicklungsgebiet Leutschenbach angrenzenden Glattpark braucht es zahlbaren genossenschaftlichen Wohnraum. Sämtliche Möglichkeiten, die beiden Projekte zu realisieren, sollen geprüft, auf einen Verkauf der Parzelle im Glattpark an den Meistbietenden soll verzichtet werden.

Bei den zur Diskussion stehenden Parzellen im Glattpark handelt es sich um die nebeneinanderliegenden Grundstücke Kat.-Nr. 8205 und 8209 mit Flächen von 6136 m² bzw. 17 773 m². Das Areal befindet sich in der zweiten Überbauungsetappe, angrenzend einer-

seits an Park und Gewässer, andererseits direkt an die Glattparkstrasse mit der Tramhaltestelle «Fernsehstudio».

Gemäss Sonderbauvorschriften ist das Land auf der dem Park zugewandten Seite dem Wohnbereich mit einer moderaten baulichen Ausnützung von 96 Prozent zugeteilt, im Übrigen liegt es im Mischbereich mit einer höheren Ausnützung von 188 Prozent. Die Grundstücke wurden landwirtschaftlich genutzt. Die beiden Gebrauchsleiheverträge wurden im Hinblick auf die Veräusserung des Landes gekündigt.

Gestützt auf das Kaufinteresse bzw. die Offerte der ABZ und die überwiesenen Postulate wurde auf eine Ausschreibung des Landes verzichtet.

4. Verkauf an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ)

Die ABZ mit Sitz in Zürich wurde 1916 gegründet. Sie besitzt einen grossen Wohnungsbestand von 4746 Wohnungen, wovon 1037 in stadtnahen Gemeinden liegen. Die ABZ bewirtschaftet den Wohnraum nach dem Prinzip der Kostenmiete und achtet insbesondere auf eine ökologische Bauweise. Sie interessiert sich für den Erwerb der beiden Grundstücke im Glattpark, weil sie eine grössere Überbauung nach den Prinzipien der «2000-Watt-Gesellschaft» zu einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis realisieren möchte.

Im Gegenzug offerierte die ABZ zunächst, ihre überalterte Siedlung mit 53 kleinen Wohnungen und 2 Ladenlokalen an der Erikastrasse im Quartier Wiedikon an die Stadt zu verkaufen (Tausch). Die ABZ hatte ursprünglich geplant, die Siedlung im Jahr 2014 rückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen. Nach dem Kauf beabsichtigte die Stadt, das 1809 m² grosse Areal im Baurecht an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) abzugeben. Die Generalversammlung stimmte zwar am 20. Juni 2011 mit grosser Mehrheit dem Kauf der beiden städtischen Grundstücke im Glattpark zu, hingegen kam die gemäss Statuten erforderliche Dreiviertelmehrheit für den Verkauf der ABZ-Siedlung Erikastrasse an die Stadt nicht zustande.

Gestützt auf die anschliessend geführten Verhandlungen mit dem Finanzdepartement unterbreitete die ABZ der Generalversammlung den Vorschlag, das Areal an der Erikastrasse nicht mehr der Stadt zu verkaufen, sondern direkt der SAW für 92 Jahre im Baurecht abzugeben. Dabei sollen die üblichen städtischen Richtlinien für die Landabgabe an gemeinnützige Bauträger zur Anwendung gelangen. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 14. November 2011 wurde dieser Vorschlag mit 97 Prozent Ja-Stimmen genehmigt. Der Baurechtsvertrag zwischen der ABZ und der SAW ist am 6. März 2012 öffentlich beurkundet worden.

5. Kaufpreis

Beim Landverkauf im Glattpark stützten sich die Parteien auf eine Verkehrswertschätzung der Zürcher Kantonalbank vom Juni 2009:

Kat.-Nr.		Fläche		Stockwerkeigentum	Mietwohnungsbau
			Total	Fr.	Fr.
8205	- Mischbereich (Wohn- und Gewerbezone, Ausnützung 188 %, 6 Vollgeschosse)	1840 m ²			
	- Wohnzone (Ausnützung 96 %, 5 Vollgeschosse)	4296 m ²	6 136 m ²	10 622 000	8 425 000
8209	- Mischbereich (Wohn- und Gewerbezone, Ausnützung 188 %, 7 Vollgeschosse)	7800 m ²			
	- Wohnzone (Ausnützung 96 %, 5 Vollgeschosse)	9973 m ²	17 773 m ²	33 471 000	27 052 000
	Total		23 909 m²	44 093 000 <i>Fr. 1844.-/m²</i>	35 477 000 <i>Fr. 1484.-/m²</i>

Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 35 477 000.– oder Fr. 1484.–/m² für das quartierplanmässig erschlossene Land. Die ABZ ist verpflichtet, die beiden Grundstücke im Sinne des gemeinnützigen (Miet-)Wohnungsbaus zu nutzen.

Um die gemeinnützige Zweckbestimmung dauernd zu sichern, vereinbarten die Parteien eine Konventionalstrafe in der Höhe von 8,6 Millionen Franken, was der Differenz der Verkehrswerte des Landes bei Realisierung von Eigentumswohnungen bzw. Mietwohnungen entspricht. Als weitere Sicherung steht der Stadt ein limitiertes, nicht auf den ersten Vorkaufsfall beschränktes Vorkaufsrecht zu, das 25 Jahre gilt und im Grundbuch eingetragen wird.

6. Bauvorhaben

Die ABZ hat das Büro Beat Rothen Architektur, Winterthur, mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese sieht eine Überbauung mit rund 280 Wohnungen vor. Es soll ein breiter Mix mit unterschiedlichen Wohnungen – jeweils auch solche mit kleineren Flächen – für Familien, Paare, Singles angeboten werden. Geplant sind auch nicht traditionelle Wohnformen wie Hausgemeinschaften 55+, Wohngemeinschaften, Pflegewohngruppen und Gästezimmer. Ferner sollen Gemeinschaftsräume, Ateliers, Kinderbetreuungsstätten und Flächen für Nutzungen, die das Quartier beleben, berücksichtigt werden. Die ABZ wird zusammen mit der Gemeinde und dem Quartierverein prüfen, inwieweit Gewerbeflächen realisiert werden sollen, die zur Quartierbelebung beitragen.

Die ABZ will ein qualifiziertes Planungsverfahren in Form eines anonymen, einstufigen Projektwettbewerbs mit acht bis zwölf Architektenteams durchführen. Auf diese Weise soll eine hohe Qualität bezüglich Nutzwert, Städtebau, Architektur, Umgebung und Wirtschaftlichkeit erzielt werden. Die Überbauung soll die energetischen Werte von Minergie-P-Eco und die Anliegen der «2000-Watt-Gesellschaft» berücksichtigen. Insbesondere soll ein hoher Anteil der für Heizung und Warmwasser benötigten Energie erneuerbar sein. Das Amt für Hochbauten ist berechtigt, im Preisgericht Einsitz zu nehmen.

7. Kaufvertrag

Am 9. März 2012 beurkundeten die Parteien einen Kaufvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Gertrudstrasse 103, 8003 Zürich, die Grundstücke Kat.-Nrn. 8205 und 8209 mit einer Gesamtfläche von 23 909 m² im Glattpark, Opfikon. Der Kaufpreis beträgt Fr. 35 477 000.– und ist von der Käuferin bei der Eigentumsübertragung zu leisten.
- Der Besitzeserwerb erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Die Kosten des Notariats und des Grundbuchamts werden von den Parteien je zur Hälfte bezahlt. Die aus dem Verkauf resultierende Grundstückgewinnsteuer ist von der Stadt zu bezahlen.
- Die ABZ übernimmt das Vertragsobjekt in dem ihr bekannten gegenwärtigen Zustand ohne Gewähr für Rechts- und Sachmängel.
- Das Grundstück ist weder im Verdachtsflächenkataster noch im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Sollten trotzdem Altlasten oder entsorgungsbedürftige Abfälle zu Tage treten, übernimmt die Stadt für längstens 10 Jahre ab Eigentumsübertragung die Fr. 200 000.– (einschliesslich MWST) übersteigenden Mehrkosten.
- Der Baugrund erfordert Spezialfundationen. Die Kostenschätzung für das Konzept mit einer Platten-Pfahl-Fundation löst geschätzte Mehrkosten von rund 3,5 Millionen Franken aus. Im Sinne eines Risikoausgleichs übernimmt die Stadt allfällige Mehrkosten, die den Betrag von 3,5 Millionen Franken übersteigen, zur Hälfte.

- Die Käuferin verpflichtet sich, einen anonymen Projektwettbewerb oder Studienauftrag mit acht bis zwölf Architektenteams durchzuführen. Die Stadt Zürich hat Anspruch auf Einsitznahme im Preisgericht.
- Die Käuferin berücksichtigt bei ihrem Bauvorhaben die Zielsetzungen der «2000-Watt-Gesellschaft» und befolgt die heute gültigen städtischen Richtlinien zur Bauökologie. Danach ist das Bauvorhaben nach ökologischen Grundsätzen zu konstruieren sowie die Materialien und Verfahren entsprechend auszuwählen. Das Bauvorhaben hat zudem den energetischen Werten von Minergie-P-Eco zu entsprechen.
- Die erstellten Wohnungen sind im Sinne der Statuten der ABZ und in Übereinstimmung mit den kommunalen und kantonalen Bestimmungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus (u. a. Kostenmietprinzip) zu vermieten. Die Parteien vereinbaren für den Fall, dass die ABZ diese Verpflichtung nicht mehr einhält oder einem Rechtsnachfolger nicht weiterüberbindet, eine Konventionalstrafe in der Höhe von 8,6 Millionen Franken.
- Die Stadt verkauft die beiden Grundstücke quartierplanmässig erschlossen und übernimmt die diesbezüglich noch anfallenden Quartierplankosten.
- Die Käuferin räumt der Stadt ein nicht auf den ersten Verkaufsfall beschränktes Vorkaufsrecht an den Kaufobjekten ein. Der Vorkaufspreis entspricht den noch nicht amortisierten Anlagekosten der Gebäude (Erstellungskosten plus spätere wertvermehrende Investitionen, abzüglich allfälliger Subventionen), zuzüglich der ursprünglichen Kosten für das Grundstück (Landkosten). Die Obergrenze des Vorkaufspreises bildet der von dritter Seite angebotene Kaufpreis. Das Vorkaufsrecht wird während 25 Jahren im Grundbuch vorgemerkt.
- Die Käuferin verpflichtet sich, ihre Siedlung «Erikastrasse» im Quartier Wiedikon im Baurecht an die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) für den Bau von Alterswohnungen abzugeben. Der Baurechtsvertrag ist nach den für den gemeinnützigen Wohnungsbau üblichen städtischen Richtlinien abzuschliessen und enthält die folgenden wesentlichen Bestimmungen:
 - Das Baurechtsareal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. WD7713, WD7714, WD7715, WD2581, WD2582, WD2586, WD2587 und WD2588 an der Erika-, Bremgartner- und Seebahnstrasse in Zürich-Wiedikon mit einer Gesamtfläche von 1809 m².
 - Die Baurechtsdauer beträgt 92 Jahre. Bei Ablauf des Baurechts gehen die durch die SAW erstellten Bauten an die ABZ über. Entschädigt werden die noch nicht amortisierten Anlagekosten.
 - Landwert und Baurechtszins basieren auf den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken. Der Baurechtszinssatz entspricht dem Durchschnittszinssatz der Zürcher Kantonalbank für erste Althypotheken auf Wohnliegenschaften bzw. dem ab 10. September 2008 massgeblichen «Referenzzinssatz für Hypotheken im Mietrecht» über die letzten fünf Kalenderjahre.
 - Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre an die aktuellen Verhältnisse angepasst. Bei der Anpassung sind insbesondere 50 Prozent der eingetretenen Teuerung sowie die Änderung des Baurechtszinssatzes zu berücksichtigen.
- Die Genehmigung dieses Kaufvertrags durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich bleibt vorbehalten. Zudem muss vor dem Vertragsvollzug der nach städtischen Vorgaben abgeschlossene Baurechtsvertrag zwischen der ABZ und der SAW öffentlich beurkundet worden sein. Werden diese Erfüllungsbedingungen nicht bis 31. Dezember 2013 erfüllt, kann jede Vertragspartei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrags verlangen.

8. Buchgewinn

Der Buchwert der im Finanzvermögen (RK 2026) bilanzierten Grundstücke beträgt gesamthaft Fr. 8 698 100.–. Nach Abzug der Kosten für die quartierplanmässige Erschliessung, der Verkaufskosten sowie der Grundstückgewinnsteuer resultiert ein Buchgewinn von rund 18,2 Millionen Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Kaufvertrag vom 9. März 2012 über den Verkauf der Grundstücke Kat.-Nrn. 8205 und 8209 an der Wright-Strasse, Opfikon, mit einer Gesamtfläche von 23 909 m² an die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich zum Preis von Fr. 35 477 000.– wird genehmigt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Das Postulat von Walter Angst und Christine Stokar Gasser vom 1. Oktober 2008 (GR Nr. 2008/461) sowie das Postulat von Walter Angst vom 29. Juni 2011 (GR Nr. 2011/234) werden als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti