

Zürich,
28. März 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftsverwaltung, Verkauf der Wohnliegenschaft Katzenbachstrasse 16 im Quartier Seebach an die Baugenossenschaft Glattal Zürich zwecks Arrondierung

1. Zweck

Die Liegenschaft Katzenbachstrasse 16 bei der Tramendstation im Quartier Seebach – ein älteres Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und 988 m² Grundstücksfläche – soll für 1,25 Mio. Franken an die Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) verkauft werden.

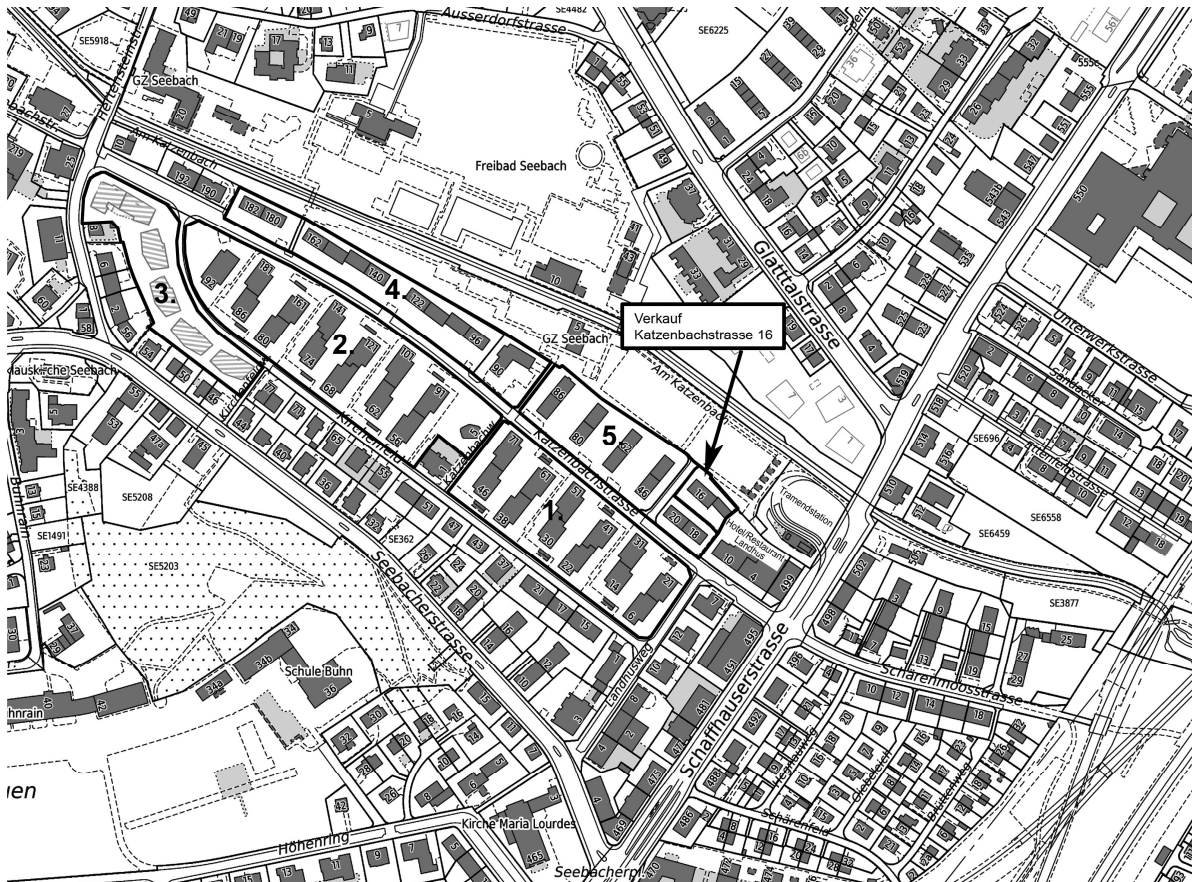
Die BGZ will im Rahmen ihrer Ersatzneubaustrategie ihren umfangreichen Grundbesitz im Perimeter Katzenbachstrasse/Kirchenfeld/Landhusweg in fünf Etappen schrittweise neu überbauen. Die Neubauprojekte der 1. und 2. sowie 3. bis 5. Bauetappe gingen je aus einem Architekturwettbewerb unter Führung des Amtes für Hochbauten hervor.

Mit dem Einbezug der städtischen Liegenschaft Katzenbachstrasse 16 lässt sich der Perimeter der 5. Bauetappe zweckmässig arrondieren. Damit wird der Bau eines zusätzlichen Mehrfamilienhauses mit 19 Wohnungen in der Typologie der Gesamtüberbauung ermöglicht.

2. Ausgangslage

Die Stadt kaufte 1979 das Hotel/Restaurant «Landhus» im Zentrum von Seebach. Gleichzeitig wurden von derselben Verkäuferschaft (Gewerkschaft) das Wohn- und Geschäftshaus an der Schaffhauserstrasse 499 sowie das Wohnhaus mit Garagenanbau an der Katzenbachstrasse 16 erworben.

Das 988 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. SE5361 an der Katzenbachstrasse 16 liegt in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent. Es befindet sich in der zweiten Bautiefe zur Katzenbachstrasse in unmittelbarer Nähe zur Tramendstation der Linie 14 in Seebach.



Situationsplan mit 1. bis 5. Bauetappe der BGZ und Verkaufsobjekt Katzenbachstrasse 16

Das Wohnhaus wurde 1953 als Massivbau ohne Dämmung erstellt und verfügt über sechs kleinräumige Wohnungen. Es wurde zwar unterhalten, aber nie grundlegend erneuert.

Übersicht der Mietflächen:

Wohnungstyp/	Anzahl	Fläche
2-Zimmer-Wohnung	4	51 m ²
3-Zimmer-Wohnung	2	64 m ²
Lagerraum	1	85 m ²
Garageboxen	5	

Sämtliche Mietobjekte sind derzeit vermietet. Die BGZ hat sich verpflichtet, die laufenden Mietverhältnisse bis zum Baubeginn des Neubauvorhabens fortzuführen und allen Mieterinnen und Mietern auf diesen Zeitpunkt eine Ersatzwohnung in ihrem Bestand anzubieten.

3. Käuferin und Kaufpreis

Die politisch und konfessionell neutrale Baugenossenschaft Glattal Zürich (BGZ) wurde 1942 gegründet. Sie ist in Zürich Nord, in den Quartieren Schwamendingen und Seebach, wo sie über 1827 Wohnungen verfügt, stark verankert. Die BGZ will, mit dem Ziel einer guten sozialen Durchmischung, Wohnraum mit einem attraktiven Preis-Leistungs-Verhältnis für Menschen aller Altersgruppen und Einkommensstrukturen anbieten. Ihren Hauptakzent setzt die BGZ jedoch nach wie vor auf Wohnungen für Familien und Haushalte mit Kindern.

Die Stadt hat der BGZ 1965 und 1972 mit dem 1416 m² messenden Grundstück an der Grünhaldenstrasse 62 im Quartier Seebach und dem 3520 m² grossen Areal an der Ahornstrasse 30 im Quartier Schwamendingen zwei Areale im Baurecht zum Bau von gemeinnützigen Wohnungen abgegeben.

Der Kaufpreis für die Liegenschaft Katzenbachstrasse 16 von Fr. 1 250 000.– oder Fr. 1265.– pro Quadratmeter liegt im Rahmen der Marktwertschätzung der städtischen Schätzungskommission.

4. Projekt

Ein grosser Teil der Liegenschaften der BGZ stammt aus den 1940er- und 1950er-Jahren. Trotz regelmässigem und gutem Unterhalt können viele dieser Bauten den heutigen Ansprüchen nicht mehr Stand halten. Eine Strategiestudie für das ganze Gebiet der ehemaligen Siedlung Katzenbach – eine Siedlung mit 121 zweigeschossigen Reiheneinfamilienhäusern und 20 zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Baujahr 1944/1945 – zeigte auf, dass nur ein Ersatzneubau zu einer guten Lösung führt. Die BGZ erarbeitete in der Folge ein Konzept, bei dem das umfangreiche Bauvorhaben in fünf Bauetappen über einen Zeitraum von 15 Jahren schrittweise realisiert werden kann. Die erste und zweite Bauetappe im Perimeter Katzenbachstrasse/Kirchenfeld/Landhusweg mit 222 Wohnungen und zwei Pflegewohngruppen konnte mittlerweile gebaut und bezogen werden. Die dritte Bauetappe befindet sich derzeit im Bau und kann voraussichtlich im Sommer 2013 bezogen werden. Danach folgt die vierte Bauetappe mit einem geplanten Baubeginn 2013 und Bezug Mitte 2015. Abschliessend soll die fünfte Bauetappe mit einem geplanten Baubeginn 2017 und Bezug 2019 realisiert werden.

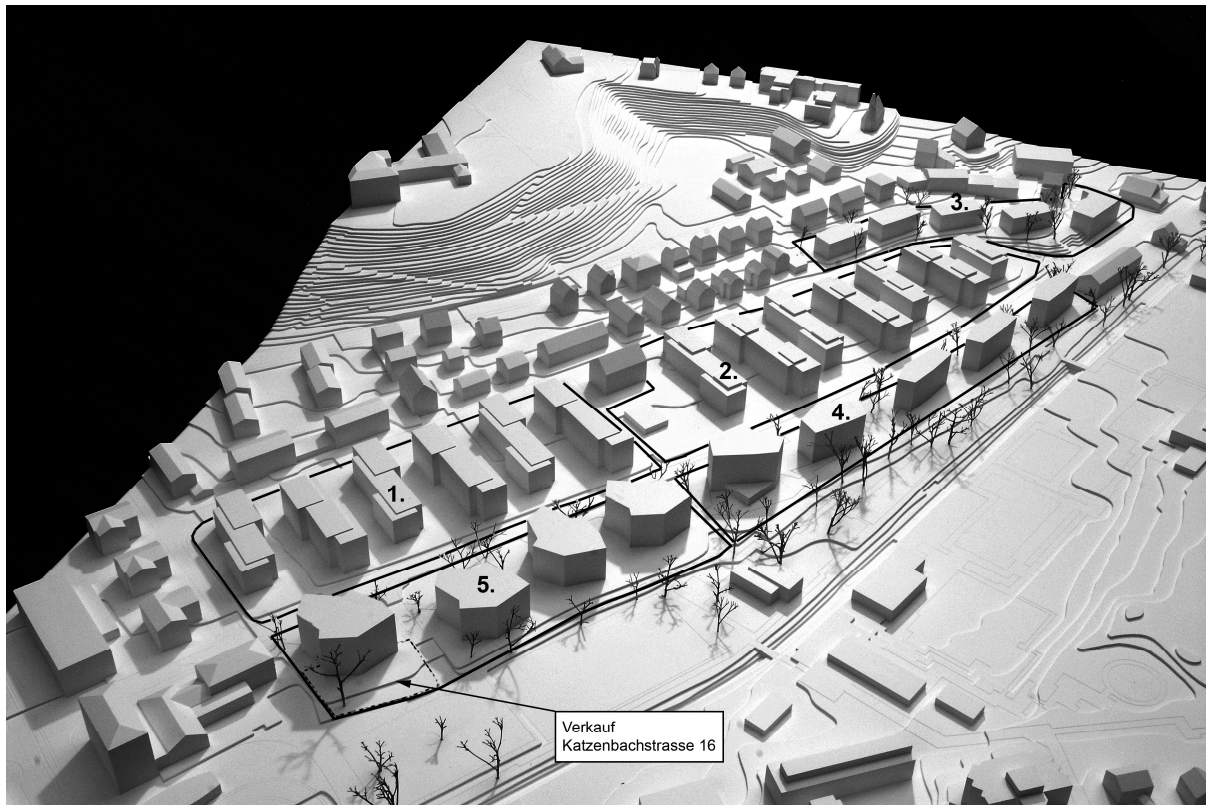
Wie bereits für die erste und zweite Bauetappe, führte das Amt für Hochbauten im Auftrag der BGZ 2010 für die 3. bis 5. Etappe einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit zehn Architektenteams durch.

Dabei setzte sich der Projektentwurf «AHRINA» der ARGE Edelaar Mosayebi Inderbitzin Baumberger Stegmeier durch und wurde vom Preisgericht einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Siegerprojekt sieht in der 4. und 5. Bauetappe neun prismatisch geformte Baukörper vor, die mehrheitlich fünf- und teilweise sechsgeschossig angelegt sind. Je nach Tiefe der Parzellen werden die Baukörper stärker abgedreht. Diesem Prinzip folgend, entstehen in Richtung der Tramhaltestelle Schaffhauserstrasse eher kräftige und kompakte, in Richtung der Hertensteinstrasse eher schlankere und längliche Bauvolumen. Die Anordnung der Gebäude ermöglicht eine gute Durchlässigkeit zum nördlich gelegenen Grünstreifen entlang des Katzenbachs.

Durch die Arrondierung des BGZ-Grundbesitzes mit der städtischen Liegenschaft Katzenbachstrasse 16 kann auf dem 2030 m² grossen Perimeter SE 5360/5361, als Teil der 5. Bauetappe, ein zusätzliches Mehrfamilienhaus mit 19 Wohnungen in der Typologie des Siegerprojekts erstellt werden.

Zusammengefasst nimmt die BGZ folgende Veränderungen vor:

Etappe	Anzahl Wohnungen			Vermietbare Fläche (m ²)		
	vorher	nachher	Differenz	vorher	nachher	Differenz
1	46	105	+ 59	4 520	10 756	+ 6 236
2	59	117	+ 58	5 820	12 851	+ 7 031
3	34	48	+ 14	2 970	4 110	+ 1 140
4	60	58	- 2	4 600	6 048	+ 1 448
5	62	80	+ 18	4 650	6 998	+ 2 348
<i>Total</i>	<i>261</i>	<i>408</i>	<i>+ 147</i>	<i>22 560</i>	<i>40 763</i>	<i>+ 18 203</i>



Modellfoto mit Ersatzneubauten der 1. bis 5. Bauetappe der BGZ

In der 3. bis 5. Bauetappe sind auf einer Arealfläche von insgesamt 21 188 m² 186 Wohnungen im Minergie-Standard geplant.

Es ist folgendes Wohnungsprogramm vorgesehen:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche	Nettomietzins Fr./Mt.*
<i>Dritte Überbauungsetappe, SE 4041; Arealfläche 6115 m²</i>			
2½-Zimmer-Wohnung	12	63 m ²	1450
3½-Zimmer-Wohnung	22	84 m ²	1790
4½-Zimmer-Wohnung	14	100 m ²	2120
<i>Vierte Überbauungsetappe, SE 5355, 5357, 3495; Arealfläche 7438 m²</i>			
2½-Zimmer-Wohnung	3	70 m ²	1480
3½-Zimmer-Wohnung	9	79 m ²	1820
3½-Zimmer-Wohnung gross	21	87 m ²	1930
4½-Zimmer-Wohnung	13	110 m ²	2160
5½-Zimmer-Wohnung	12	126 m ²	2610
<i>Fünfte Überbauungsetappe, SE 5358, 5360, 5361; Arealfläche 7635 m²</i>			
2½-Zimmer-Wohnung	21	67 m ²	1480
3½-Zimmer-Wohnung	38	86 m ²	1930
4½-Zimmer-Wohnung	21	109 m ²	2160
Gesamt	186		

* Die Mietzinssatzkalkulation basiert auf einem Referenzzinssatz von 3 Prozent sowie auf einem Gebäudeversicherungsindex von 1025 Prozent und einer Unterhaltsquote von 3,25 Prozent.

5. Kaufvertrag

Am 3. Oktober 2011 beurkundeten die Parteien einen Kaufvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft an die Baugenossenschaft Glattal Zürich, Kronwiesenstrasse 95, 8051 Zürich, das 988 m² messende Grundstück Kat.-Nr. SE 5361 mit Wohnhaus und Garage, Vers.-Nr. 1886, an der Katzenbachstrasse 16 im Quartier Seebach zum Kaufpreis von Fr. 1 250 000.–. Der Kaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Der Besitzeserwerb erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Jede Gewährleistungspflicht der Stadt für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben. Das Kaufobjekt wird der BGZ im bekannten, heutigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand übertragen.
- Die Parteien stellen fest, dass das Kaufobjekt nicht im Kantonalen Verdachtsflächen-Kataster oder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort enthalten ist. Allfällige gleichwohl bestehende Belastungen des Kaufobjekts sind von der Käuferin zu tragen.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamtes Oerlikon-Zürich werden von den Parteien gemeinsam, unter solidarischer Haftung, je zur Hälfte bezahlt.
- Die zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung bestehenden Mietverhältnisse gehen mit der Eigentumsübertragung von Gesetzes wegen auf die BGZ über. Die BGZ tritt unter gänzlicher Entlastung der Stadt bei den auf sie übergehenden Mietverhältnissen vollständig in deren Rechtsstellung ein, unter Verzicht auf ein allfälliges vorzeitiges Kündigungsrecht gemäss Art. 261 Abs. 2 OR. Die BGZ verpflichtet sich zudem, die übernommenen Mietverhältnisse bis zum Baubeginn des Neubauvorhabens fortzuführen und der Mieterschaft auf diesen Zeitpunkt hin geeigneten Realersatz im eigenen Bestand anzubieten.
- Grundlage für das Neubauprojekt bildet das in einem Projektwettbewerb erstprämierte Projekt «AHRINA». Die BGZ verpflichtet sich, das Projekt im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu realisieren. Die BGZ wird das Bauvorhaben mindestens im Minergie-Standard bauen und zudem die Richtlinien des Hochbaudepartements zur Bauökologie gemäss Dokumentation «Bauen und Ökologie» befolgen.
- Die Parteien vereinbaren zugunsten der Stadt ein bedingtes und limitiertes Rückkaufsrecht für die Dauer von 15 Jahren. Das Rückkaufsrecht ist im Grundbuch vorzumerken.
- Die rechtskräftige Genehmigung der zuständigen Instanzen der Stadt sowie die Genehmigung durch die zuständigen Organe der BGZ bleiben vorbehalten.

6. Buchgewinn

Die im Finanzvermögen im Rechnungskreis 2022 bilanzierte Liegenschaft Katzenbachstrasse 16 weist nach der letzten haushaltrechtlichen Neubewertung 2007 einen Buchwert von 1,209 Mio. Franken auf. Nach Abzug der Verkaufskosten resultiert ein Buchgewinn von rund Fr. 30 000.– zugunsten der Stadtkasse.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Vertrag vom 3. Oktober 2011 mit der Baugenossenschaft Glattal Zürich, mit Sitz in Zürich, über den Verkauf des 988 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. SE 5361, mit Wohnhaus und Garage, Vers.-Nr. 1886, an der Katzenbachstrasse 16, Quartier Seebach zum Kaufpreis von Fr. 1 250 000.–, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti