

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 20. März 2013

Liegenschaftsverwaltung, Veräusserung des Schwarzenbachwegs sowie Teile der angrenzenden Wege, Quartier Höngg, an die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg

1. Zweck der Vorlage

Der 1343 m² grosse Schwarzenbachweg sowie die beiden daran angrenzenden nördlich und östlich gelegenen Wegteile mit 62 m² und 179 m² im Quartier Höngg sollen an die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg verkauft werden. Diese plant die Neuüberbauung ihrer 60 Jahre alten Wohnüberbauung Bombach. Die bestehende Siedlung soll durch den Bau von fünf neuen Mehrfamilienhäusern und einer Unterniveaugarage ersetzt werden. Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt sieht den Einbezug des nicht mehr benötigten Strassen- und Weggebiets von total 1584 m² für die neue Siedlung Bombach vor.

Der nach den so genannten «Richtlinien 65» ermittelte Kaufpreis beträgt Fr. 1 327 392.– oder Fr. 838.– pro Quadratmeter und fällt als Buchgewinn an die Stadtkasse. Weiter werden die noch bestehenden städtischen Interessen (Weg- und Leitungsbaurechte) mittels Grundbucheinträgen gesichert.

2. Ausgangslage

Die am Stadtrand gelegene Wohnsiedlung Bombach in Höngg wurde 1951 von der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg gebaut. Die Genossenschaft hat den Grossteil ihres Landes im Jahr 1950 von einer Erbgemeinschaft erworben. Weiteres Land erwarb sie von privaten Eigentümerinnen bzw. Eigentümern und mittels eines Landtauschs von der Stadt Zürich.

Anlässlich dieses am 29. August 1950 erfolgten Tauschs erwarb die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg 3580 m² Land von der Stadt Zürich und umgekehrt veräusserte die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg 661 m² Land an die Stadt Zürich. Der Mehrerwerb seitens der Genossenschaft betrug somit 2919 m² und die dafür zu leistende Tauschaufzahlung Fr. 52 400.– oder rund Fr. 18.– pro Quadratmeter. Im Rahmen dieser Arealüberbauung erstellte die Bauherrschaft auch die Erschliessungsstrasse ab der Frankentalerstrasse, den Schwarzenbachweg, sowie die beiden Fusswege, die einerseits zur Imbisbühlstrasse und andererseits zur Limmattalstrasse führen. Diese Strasse und Fusswege wurden der Stadt von der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg im Jahr 1955 unentgeltlich als Strassengebiet zum öffentlichen Grund abgetreten.



Landerwerbsplan mit dem Schwarzenbachweg sowie den daran angrenzenden Wegteilen in Höngg mit der bestehenden Siedlung Bombach (rot umrandet).

Das Land des Schwarzenbachwegs sowie des daran angrenzenden östlich gelegenen Wegteils befinden sich in der Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil (WAP) von 90 Prozent, während sich das Land des nördlich an den Schwarzenbachweg angrenzenden Wegteils in der Wohnzone W2 (ebenfalls WAP 90 Prozent) befindet.

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg beabsichtigt die Neuüberbauung ihrer Wohnüberbauung Bombach durch den Bau von fünf neuen Mehrfamilienhäusern. Damit diese Neuüberbauung wie geplant realisiert werden kann, benötigt die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg von der Stadt den Schwarzenbachweg sowie die beiden daran angrenzenden nördlich und östlich gelegenen Wegteile.

Mit dem Ersatzbau bzw. der Neuüberbauung wird gleichzeitig eine Verdichtung der Siedlung erzielt. Dies steht somit im Einklang mit dem von den Stimmberechtigten am 27. November 2011 beschlossenen wohnpolitischen Grundsatzartikel. Gemäss dem neuen Artikel 2^{quinquies} der Gemeindeordnung soll der Bestand an Mietwohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Trägern bis 2050 auf einen Drittel des Gesamtbestands angehoben werden.

Das Wohnungsprogramm der bisherigen Siedlungsbauten mit gesamthaft 95 Wohnungen präsentiert sich wie folgt, wobei es heute noch acht subventionierte Wohnungen hat:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m ²	Nettomietzins Fr. / Mt.
2-Zimmer-Wohnung	6	45	480–603
2½-Zimmer-Wohnung	3	51	519–601
3-Zimmer-Wohnung	56	58–66	556–723
3½-Zimmer-Wohnung	12	70	624–745
4-Zimmer-Wohnung	13	75	621–779
5-Zimmer-Wohnung	5	87	724–840
Gesamt	95	6173	

3. Käuferin

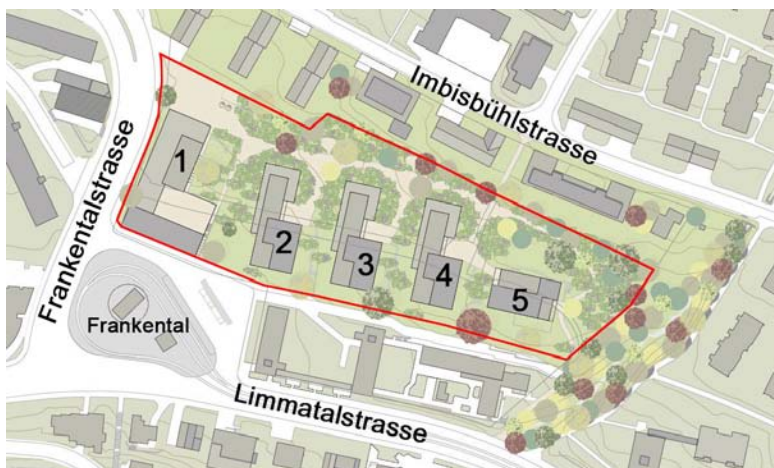
Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg wurde im Jahr 1946 gegründet. Sie besitzt heute in der Stadt Zürich und in der Agglomerationsgemeinde Oberengstringen insgesamt rund 200 Wohnungen.

Dank einer langfristigen Planung werden die Siedlungen laufend überprüft, und in diesem Rahmen will die Genossenschaft die Siedlung Bombach durch eine Neuüberbauung erset-

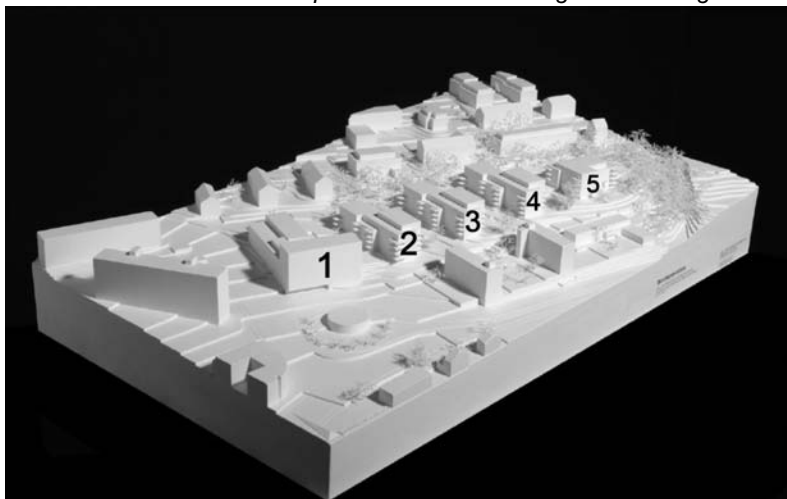
zen. Mit dem Neubauprojekt kann die Strategie der Genossenschaft in Bezug auf Wohnqualität, soziale und altersmässige Durchmischung mit flexiblen Grundrissen sowie in Bezug auf die Lärmimmissionen umgesetzt werden. Das von den Gründerinnen bzw. Gründern formulierte Ziel gemäss Statuten und Leitbild bleibt immer im Fokus: preisgünstigen und gesunden Wohnraum zu schaffen und das Zusammenleben im Sinne gesamtgesellschaftlicher Verantwortung und gegenseitiger Solidarität zu fördern. Der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg ist eine gute, nachhaltige und kostenbewusste Pflege der Liegenschaften zur Werterhaltung ein grosses Anliegen. Können bestehende Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich vertretbare Art und Weise erneuert werden, werden Ersatzneubauten errichtet. Beim Bauen und Erneuern strebt sie nach guten planerischen und architektonischen Lösungen und achtet dabei insbesondere auf hohe Flexibilität bei der Nutzung der Wohnungen, den Einbezug künftiger Bedürfnisse und geht bei Umbauten oder Ersatzneubauten in sozial verträglicher Weise vor.

4. Projekt

2009 führte die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg im Einvernehmen mit der Stadt (Amt für Städtebau) einen Studienauftrag mit acht eingeladenen Architektinnen- bzw. Architektenteams durch, um Entwürfe für einen qualitätsvollen Ersatzneubau der Siedlung Bombach zu erhalten. Beim zweistufigen Studienauftragsverfahren setzte sich der Projektvorschlag von Geschwentner & Steib Architekten durch. Dieser empfiehlt fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 161 neuen Wohnungen sowie eine zentrale Unterniveaugarage.



Plan mit Abdruck der Baukörper der Neuüberbauung der Siedlung Bombach mit den Häusern 1–5.



Modellfoto: Neuüberbauung der Siedlung Bombach mit den Häusern 1–5.

Das Wohnungsprogramm der neu überbauten Siedlung präsentiert sich wie folgt:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m ²	Nettomietzins Fr. / Mt.
<i>Haus 1</i>			
1½-Zimmer-Wohnung	3	53	1050–1200
2½-Zimmer-Wohnung (Seniorinnen / Senioren-Alterswohnung)	10	55–62	1150–1250
2½-Zimmer-Wohnung (Seniorinnen / Senioren-Alterswohnung)	2	73	1400–1450
3½-Zimmer-Wohnung	6	91–95	1800–1850
4½-Zimmer-Wohnung*	4	117–121	2300–2400
4½-Zimmer-Wohnung*	6	125–133	2350–2550
5½-Zimmer-Wohnung*	1	139	2700
<i>Häuser 2–4 (identisch)</i>			
1½-Zimmer-Wohnung	3 (je 1)	33	900
2½-Zimmer-Wohnung	3 (je 1)	49	950
2½-Zimmer-Wohnung	12 (je 4)	55–57	1050–1250
3½-Zimmer-Wohnung	18 (je 6)	73	1400–1650
3½-Zimmer-Wohnung	33 (je 11)	80–85	1500–1800
4½-Zimmer-Wohnung	27 (je 9)	97–102	1800–2100
4½-Zimmer-Wohnung	9 (je 3)	110	2050–2150
5½-Zimmer-Wohnung**	3 (je 1)	137	3200
<i>Haus 5</i>			
2½-Zimmer-Wohnung	4	60–66	1100–1300
3½-Zimmer-Wohnung	3	76	1500–1700
3½-Zimmer-Wohnung	1	91	1700
4½-Zimmer-Wohnung	11	101–105	1950–2050
4½-Zimmer-Wohnung	1	109	2300
5½-Zimmer-Wohnung**	1	132	3150
Gesamt	161	13 821	

* 11 Duplex-Wohnungen als Reaktion auf die hohe Lärmbelastung entlang der Frankentalerstrasse.

** 4 grosszügige Attika-Wohnungen mit freier Sicht über das ganze Limmattal.

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg möchte wieder einen Anteil der Wohnungen subventionieren; mit den aktuellen Kosten können die entsprechenden Limiten der kantonalen Wohnbauförderungs-Verordnung vermutlich knapp eingehalten werden.

Beim Haus 1 handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das teilweise gewerblich genutzt wird. Dort entsteht nebst Gewerbe- und Dienstleistungsräumlichkeiten (rund 610 m²) sowie einer Kinderkrippe (rund 390 m²) auch eine Coop-Filiale (1350 m²). Dieser urbane, gemischt genutzte Kopfbau am Frankental verleiht dem Platz die städtebaulich gewünschte Fassung und Fassade. Die Beziehungen der Gewerbe- und Dienstleistungsräume sowie der Kinderkrippe zum Siedlungsplatz wirken belebend. Dem Kopfbau folgen drei identische, grosse, volumetrisch gegliederte, senkrecht zum Hang angeordnete Wohnhäuser, und die Neuüberbauung der Siedlung findet den Abschluss mit einem Punktbau gegen den Bombach, in dem auch ein Kindergarten (564 m²) Platz findet. Der grosszügige Siedlungsplatz gewinnt durch den Bezug zum Terrain mit dem Verzicht auf eine Sockelausbildung stark an Qualität und die Redimensionierung der Wohnbauten wirkt sich positiv auf die dazwischen liegenden Freiräume aus. Mit dem Ersatzbau wird gleichzeitig eine Verdichtung der Siedlung erzielt. Den bisherigen 95 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 6173 m² stehen neu 161 Wohnungen mit einer Gesamtfläche von 13 821 m² (HNF) gegenüber.

Die Bausektion des Stadtrats hat das Projekt mit Bauentscheid 1039/12 vom 10. Juli 2012 rechtskräftig bewilligt. Mit Abänderungseingabe vom 6. Februar 2013 werden gegenüber

dem bewilligten Projekt noch leichte Anpassungen beantragt. Damit ist auch ein Mobilitätskonzept eingereicht worden, welches vorsieht, dass die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg 114 Parkplätze erstellt. Gemäss Parkplatzverordnung müssten 152 Pflichtparkplätze realisiert werden; maximal möglich wäre die Erstellung von 189 Plätzen. Der Bauentscheid auf die Abänderungseingabe vom 6. Februar 2013 ist noch ausstehend.

Die Baukosten für die Neuüberbauung werden auf rund 85,5 Millionen Franken veranschlagt. Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg hat an ihrer Generalversammlung vom 19. Februar 2013 den vorliegenden Kauf des 1343 m² grossen Schwarzenbachwegs sowie die beiden daran angrenzenden nördlich und östlich gelegenen Wegteile von der Stadt Zürich genehmigt.

5. Kaufvertrag

Am 28. Februar 2013 beurkundeten die Parteien einen Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft an die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg, Schwarzenbachweg 18, 8049 Zürich, das 1343 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. HG7212, Strassengebiet Schwarzenbachweg, und das etwa 62 m² grosse Grundstück Teil von Kat.-Nr. HG5337, Weggebiet des nördlich an den Schwarzenbachweg angrenzenden Wegteils, sowie das etwa 179 m² grosse Grundstück Teil von Kat.-Nr. HG5478, Weggebiet des östlich an den Schwarzenbachweg angrenzenden Wegteils.
- Der Kaufpreis berechnet sich nach den einschlägigen Richtlinien («Richtlinien 65») für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken und ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen. Er beträgt provisorisch Fr. 1 327 392.–. Nach Vorliegen der vom Amt für Hochbauten geprüften und vom Büro für Wohnbauförderung genehmigten Bauabrechnung erfolgt die definitive Berechnung des Kaufpreises (zum Richtlinienlandwert) und eine allfällige Nach- bzw. Rückzahlung.
- Der Besitzeserwerb erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Jede Gewährleistungspflicht der Stadt für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben. Das Kaufobjekt wird der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg im bekannten, heutigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand übertragen. Die Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau der Strasse gehen zulasten der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg.
- Die Parteien stellen fest, dass das Kaufobjekt nicht im Kantonalen Verdachtsflächenkataster 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.
- Zur Sicherung der Interessen der Stadt und der Verlegung der sich heute im Schwarzenbachweg oder in den Grundstücken der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg befindenden Werkleitungen räumt die Genossenschaft folgende Dienstbarkeiten unentgeltlich ein:
 - Fusswegrecht für die Öffentlichkeit: Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des belasteten Grundstücks gewährt der Stadt das Wegrecht für einen öffentlichen und beleuchteten Fussweg in der Breite von 2,5 m.
 - Beschränktes Fahrwegrecht zugunsten der Stadt (GSZ): Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des belasteten Grundstücks gewährt der Stadt das Fahrwegrecht für einen beleuchteten Fahrweg in der Breite von 3 m zwecks Unterhalt der östlich gelegenen, städtischen Nachbargrundstücke samt Bombach.

- Durchleitungsrecht für einen Kanal (Mischabwasserkanal, Abwasserkanal usw.) zugunsten der Stadt (ERZ Entsorgung + Recycling Zürich): Die Eigentümerin bzw. der Eigentümer des belasteten Grundstücks gewährt der Stadt das Durchleitungsrecht für einen Kanal einschliesslich Kontrollschacht.
- Der bestehende, über 60-jährige Kanal der Stadt, welcher bereits heute über das Land der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg führt, muss aufgrund ihres Bauprojekts neu erstellt werden. Die Genossenschaft übernimmt die Pflicht zur Neuerstellung dieses Kanals sowie sämtliche Kosten.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamts Höngg-Zürich wie auch die Kosten der Mutation, Neuvermessung und Vermarktung des Kaufobjekts gehen zulasten der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg.
- Die rechtskräftige Genehmigung der zuständigen Instanzen der Stadt sowie die Genehmigung durch die zuständigen Organe der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg wie auch die rechtskräftige Baubewilligung für das Bauprojekt und die rechtskräftige Entwidmung des betroffenen Strassenabschnitts bleiben vorbehalten. Für den Fall, dass die zuständigen Instanzen der Stadt diesen Vertrag nicht genehmigen, hat die Stadt keine Entschädigung für die bisherigen und bis zum dannzumaligen Zeitpunkt entstehenden Projektaufwendungen an die Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg zu leisten.

Eine bei der Erstellung der Überbauung im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit «Baubeschränkung zugunsten Stadt» wird separat vom Vorsteher des Hochbaudepartements in dessen Zuständigkeit den neuen Verhältnissen angepasst.

6. Entwidmung der Strasse und Übertragung vom öffentlichen Grund ins Finanzvermögen

Der Schwarzenbachweg wird in seiner Funktion als öffentliche Strasse aufgehoben. Die dafür notwendige Entwidmung gemäss § 38 Abs. 1 des kantonalen Strassengesetzes erfolgte durch den Stadtrat. Gegen den entsprechenden Beschluss 555 vom 9. Mai 2012 wurde Einsprache erhoben, aber in der Folge wieder zurückgezogen.

7. Landwert, Zuständigkeit und Buchgewinn

Vermögenswerte, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind zum Restbuchwert ins Finanzvermögen zu übertragen (§ 15 Abs. 3 Finanzhaushaltsgesetz). Im vorliegenden Fall erfolgt die Übertragung des Verkaufsobjekts vom öffentlichen Grund des Tiefbauamts ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2026) auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

Das Land wird der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg unter Anwendung der üblichen «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Dabei bemisst sich der Landwert in Prozenten der Gesamtanlagekosten. Gemäss den Berechnungen des städtischen Büros für Wohnbauförderung resultiert ein provisorischer Landwert von Fr. 1 327 392.– oder Fr. 838.– pro Quadratmeter. Die definitive Festsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Der Richtlinien-Landwert wie auch der Verkehrswert liegen über 1 Million Franken. Der Verkauf fällt gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Der Buchwert des Kaufobjekts beträgt null Franken. Aus dem Verkauf resultiert nach Abzug der Verkaufskosten ein Buchgewinn von rund 1,3 Millionen Franken zugunsten der Stadtkasse.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 28. Februar 2013 mit der Bau- und Siedlungsgenossenschaft Höngg, mit Sitz in Zürich, über die Veräusserung des 1343 m² grossen Grundstücks Kat.-Nr. HG7212, Strassengebiet Schwarzenbachweg, und des etwa 62 m² grossen Grundstücks Teil von Kat.-Nr. HG5337, Weggebiet des nördlich an den Schwarzenbachweg angrenzenden Wegteils, sowie des etwa 179 m² grossen Grundstücks Teil von Kat.-Nr. HG5478, Weggebiet des östlich an den Schwarzenbachweg angrenzenden Wegteils, Quartier Höngg, zum gemäss den «Richtlinien 65» provisorisch ermittelten Preis von Fr. 1 327 392.–, wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti