

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 29. März 2017

### Liegenschaftenverwaltung, Landabgabe im Baurecht für eine Wohnsiedlung an der Obsthaldenstrasse, Quartier Affoltern, Genehmigung von zwei Baurechtsverträgen, Übertragung der baurechtsbelasteten Grundstücke ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

#### 1. Zweck der Vorlage

Mit zwei durch den Gemeinderat zu genehmigenden Baurechtsverträgen soll der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich (SGE) ermöglicht werden, auf dem Areal an der Obsthaldenstrasse im Quartier Affoltern eine Wohnüberbauung mit 138 Wohnungen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Gewerbeflächen zu erstellen. Der anfängliche, auf den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» basierende Baurechtszins beträgt – vorbehältlich der Bauabrechnung – Fr. 247 935.– im Jahr.

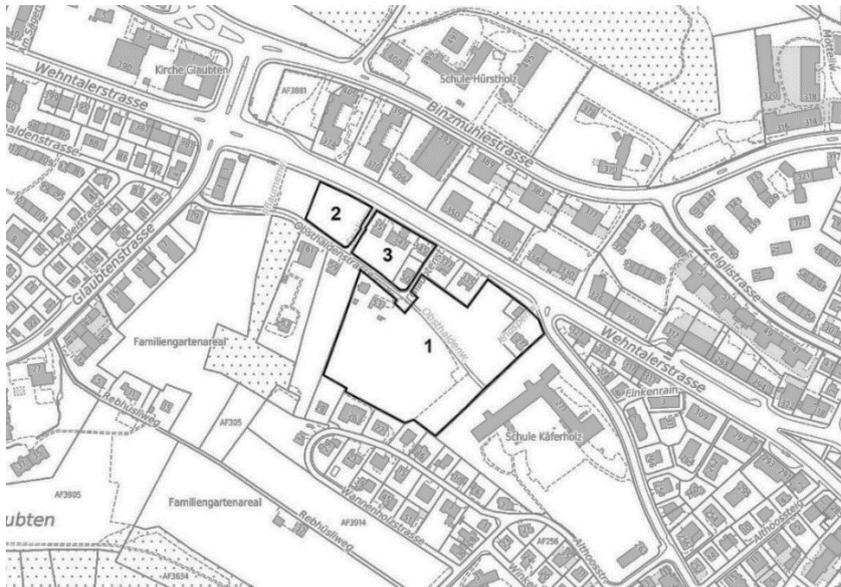
Das Siegerprojekt ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen. Für die Übertragung der mit den Baurechten belasteten Grundstücke ins Verwaltungsvermögen ist vom Gemeinderat nebst Genehmigung der Baurechtsverträge ein Objektkredit von Fr. 11 019 347.– (einschliesslich Schadstoffbereinigung und Vertragskosten) erforderlich.

#### 2. Ausgangslage

Die Stadt besitzt an der Obsthaldenstrasse in Affoltern ein Areal mit einer Gesamtfläche von 17 669 m<sup>2</sup>, wovon 13 598 m<sup>2</sup> in der zwei- und 4071 m<sup>2</sup> in der dreigeschossigen Wohnzone gemäss geltender Bau- und Zonenordnung (AS 700.100) liegen (zukünftig W3 und W4 gemäss noch nicht rechtskräftiger Teilrevision BZO2014). Der Wohnanteil beträgt 90 Prozent. Das Areal umfasst die folgenden Grundstücke:

Kat.-Nr.	Vermögenszugehörigkeit	Fläche in m <sup>2</sup>	Total m <sup>2</sup>	Teilperimeter Baurecht
AF5280	Finanzvermögen	14 707		1
AF278	Verwaltungsvermögen (Spezialfinanzierung ewz)	202		1
AF279	Finanzvermögen	110		1
AF2319	Finanzvermögen	803	<b>15 822</b>	<b>1</b>
Teil AF5275	Finanzvermögen	1847	<b>1 847</b>	<b>2</b>
Total			<b>17 669</b>	

Die zum heutigen Areal Obsthaldenstrasse gehörenden Grundstücksflächen erwarb die Stadt grösstenteils in den Jahren 1939–1943. Später zwischen 1968 und 1999 wurde das verkehrstechnisch günstig gelegene Areal durch weitere Arrondierungskäufe ergänzt. Zuletzt kaufte die Stadt im Jahr 2010 im Hinblick auf die geplante Baurechtsabgabe die Wohnhausliegenschaft Kat.-Nr. AF2319 an der Käferholzstrasse 277 mit der Wegparzelle Kat.-Nr. AF279 (Knospweg). Die Transformatorenstation an der Wehntalerstrasse 329 wird verlegt und in die neue Wohnsiedlung integriert, womit das Grundstück Kat.-Nr. AF278 auf das Datum des Vollzugs der Baurechtsverträge vom Elektrizitätswerk (ewz) zum Restbuchwert an die Liegenschaftenverwaltung (LVZ) übertragen werden kann.



- 1 Teilperimeter Stadt Zürich, Kat.-Nrn. AF278, AF279, AF 2319 und AF5280,  
Perimeter 1 = Baurechtsvertrag mit der SGE
- 2 Teilperimeter Stadt Zürich, Teil Kat.-Nr. AF5275,  
Perimeter 2 = Baurechtsvertrag mit der SGE
- 3 Teilperimeter Privater Eigentümer (Einbezug Wettbewerb, Arealüberbauung)

Mit dieser Landabgabe im Baurecht leistet die Stadt einen weiteren Beitrag zur Erreichung des Ziels, das die Stimmberechtigten 2011 mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel in der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO, AS 101.100) verankert haben: Der Anteil der Wohnungen, die von gemeinnützigen Bauträgern nach dem Prinzip der Kostenmiete bewirtschaftet werden, soll bis 2050 auf einen Drittel aller Mietwohnungen erhöht werden.

Kommen die Baurechtsverträge aus Gründen, die die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat (z. B. Ablehnung durch die städtischen Instanzen), nicht zustande, hat die Stadt die entstandenen Projektierungskosten bis zum Vorprojekt zu übernehmen. Für diesen Fall hat der Stadtrat am 2. September 2015 (Beschluss Nr. 766) vorsorglich einen Projektierungskredit über Fr. 1 500 000.– bewilligt.

Im Februar 2010 erfolgte der Vollzug des langwierigen amtlichen Quartierplanverfahrens Nr. 464 «Obsthaldenstrasse». Für den auf die städtischen Baulandgrundstücke im Finanzvermögen entfallenden Anteil an den Erschliessungsanlagen bewilligte der Stadtrat am 14. September 2016 (Beschluss Nr. 765) gebundene Ausgaben von insgesamt Fr. 1 505 389.–. Der Kostenanteil für die Grundstücke im Baurechtsperimeter beträgt Fr. 1 239 205.–. Die Erstellung der Anlagen ist ab Frühjahr 2017 vorgesehen.

Die bestehenden Zwischennutzungen für die vier Wohnungen in den drei Häusern an der Obsthaldenstrasse 53/55 und Käferholzstrasse 277 sowie für das Wies-/Pflanzland werden mit dem Vollzug der Baurechtsverträge im Grundbuch durch die Stadt aufgelöst. Für den an der Wehntalerstrasse im Perimeter 2 bestehenden Abenteuerspielplatz kann voraussichtlich spätestens ab 2019 am südlichen Waldrand des Hürstholzes an der Binzmühle-/Fronwaldstrasse ein Ersatzstandort angeboten werden. Die notwendige Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde vom Stadtrat am 9. November 2016 (STRB Nr. 891) beschlossen und befindet sich derzeit zur Beratung in der gemeinderätlichen Kommission (GR Nr. 2016/385, Zonenplanänderungen Fronwald, Glaubten und Tüfwisen, Zürich-Affoltern).

### 3. Baurechtsabgabe, Baurechtsnehmerin

Das nur teilweise bebaute Areal an der Obsthaldenstrasse wurde im Juni 2013 zur Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft ausgeschrieben. Aus den neun Bewerbungen wurde die SGE ausgewählt.

Die 1944 gegründete SGE gehört mit mehr als 1400 Mitgliedern und rund 940 Wohnungen zu den mittelgrossen Genossenschaften in der Region Zürich. Von ihren 16 Siedlungen befinden sich deren 6 mit rund 500 Wohnungen in der Stadt Zürich. Die übrigen Siedlungen sind im Limmat- und Furttal sowie in Egg gelegen. Mit der Stadt bestehen für die folgenden drei Siedlungen Baurechtsverträge:

Strasse	Quartier	Dauer bis	Wohnungen
Gutstrasse 206–228	Wiedikon	12.01.2040	110
Winzerhalde 34–42	Höngg	11.11.2043	43
Am Wasser 100–104, 110–116	Höngg	01.09.2059	62

Die Genossenschaft bezweckt, in Mitwirkung und Mitverantwortung ihrer Mitglieder preiswerten und gesunden Wohnraum für Menschen aus allen Alters-, Einkommens- und Bevölkerungsschichten zu schaffen. Dabei bewahrt sie ihre wirtschaftliche Eigenständigkeit und strebt ein vernünftiges Wachstum an. Sie setzt sich stark für ein aktives und attraktives Genossenschaftsleben ein. Die Siedlungsgenossenschaft fördert den Einsatz erneuerbarer Energien und setzt sich für ressourcenschonendes Verhalten ein. Eine naturnahe Umgebungsgestaltung unterstützt die Biodiversität und bietet Naturerlebnisse. Die Genossenschaft strebt architektonische und städtebauliche Qualität an und plant langfristig für heutige Bewohnerinnen und Bewohner, kommende Generationen und zukünftige Wohnbedürfnisse. Sie ist der Gemeinnützigkeit, den Menschen, der Umwelt und der Gesellschaft verpflichtet. Neben dem Angebot an Wohnraum möchte sie mit Gewerberäumen einen Zusatznutzen für die Bewohnenden und das Quartier schaffen: Arbeiten und Wohnen sollen am selben Ort stattfinden. Mit Kleingewerbe können Siedlung und Quartier belebt werden.

Rund fünf Prozent der Wohnungen in ihrem Portfolio sind subventioniert. Der Vorstand besteht derzeit aus sieben Mitgliedern, für die operativen Tätigkeiten besteht eine Geschäftsstelle. Das Management der Genossenschaft ist seit 2005 nach ISO 9001 zertifiziert.

Aktuell wird die 1947 bezogene Stammsiedlung am Letzigraben durch zwei Neubauten ersetzt, für die ebenfalls ein Wettbewerbsverfahren in Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten (AHB) durchgeführt wurde.

### 4. Projekt

2014 führte die SGE unter der Leitung des AHB einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit zehn Planungsteams durch. Im Sinne der Empfehlung des Preisgerichts wird die Baurechtsnehmerin das erstprämierte Projekt «pranca» von Schneider Studer Primas Architekten in Zürich und atelier tp Landschaftsarchitektur in Rapperswil realisieren. Das Siegerprojekt wurde unter Begleitung des Amtes für Städtebau bis zum Vorprojekt weiterbearbeitet.



Mit den zwei gestaffelten, dem Hangverlauf folgenden Gebäudezeilen (Häuser 3 und 4) öffnet sich zum Schulhaus Käferholz ein grosszügiger Aussenraum. Dort sind Spielgelegenheiten für Kinder und Aufenthaltsbereiche für verschiedene Altersgruppen unter Obstbäumen geplant. Im südlichen Teil des Areals werden zudem Mietgärten angeboten.

Der am Ende der Obsthaldenstrasse entstehende Quartierplatz wird massgeblich zur Herausbildung einer eigenständigen Identität der Siedlung und ihrer Verbindung mit dem Quartier beitragen. Die beiden Häuser Nr. 1 (privater Eigentümer) und 2 (SGE) entlang der Wehntalerstrasse bilden zusammen mit den hangbegleitenden Bauten und den Aussenräumen ein harmonisches Ensemble. Ein diagonales Wegnetz mit Ausweitungen ermöglicht die hindernisfreie Erschliessung der einzelnen Gebäude trotz der erheblichen Höhendifferenzen im Gelände. Hier wird auch die Wegverbindung zum Schulhaus Käferholz und zur Wannenholtz- bzw. Althoosstrasse integriert, die den Auflagen aus Richtplan und Quartierplan entspricht. Damit wird eine für das Quartier gewünschte Verbindung geschaffen. Die Erschliessung der Siedlung erfolgt über die Obsthaldenstrasse, jene für das Gewerbe über die Wehntalerstrasse.



Nordansicht Haus 4

In der Überbauung entstehen 138 Wohnungen und 10 separat zumietbare Zimmer. Weiter sind ein städtischer Doppelkindergarten mit Betreuung, eine private Kindertagesstätte, Ateliers, ein Café, Joker-Zimmer für gewerbliche Nutzungen sowie weitere Gewerberäume mit einer Gesamfläche von rund 1800 m<sup>2</sup> vorgesehen. Dieses Nutzungsangebot soll zur Quartiervernetzung der Siedlung beitragen.

Es ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

Wohnungstyp	Anzahl	Anteil in %	Durchschnittliche Hauptnutzfläche pro Wohnung in m <sup>2</sup>	Voraussichtlicher Nettomietzins* pro Monat in Fr.
1,5-Zimmer	26	19	46	1050
2,5-Zimmer	28	20	60	1240
3,5-Zimmer	42	30	81	1530
4,5-Zimmer	34	25	98	1815
5,5-Zimmer	8	6	114	2195
<b>Total</b>	<b>138</b>		<b>10 555</b>	
Separate Zimmer	10		21	570

\*Referenzzinssatz 1,75 Prozent

Für die Gewerbeflächen geht die Baurechtsnehmerin anhand des vorliegenden Vorprojekts von einem Mietzins zwischen Fr. 225.– und Fr. 235.– pro Quadratmeter und Jahr aus. Von den gesamthaft geplanten 93 Parkplätzen (67 für die Bewohnenden und 26 für das Gewerbe) befinden sich deren 82 in der Tiefgarage der SGE, die übrigen Plätze werden im Freien angeboten. Mit dem vorhandenen Mobilitätskonzept wurde die gemäss Parkplatzverordnung (AS 741.500) minimal erforderliche Parkplatzzahl von 97 leicht reduziert. Die Baurechtsnehmerin wird in der Detailplanung jedoch die weitere Reduktion der Parkplatzzahl prüfen. Die 26 Parkplätze für das Gewerbe und die Besucherinnen und Besucher können nicht reduziert werden.



#### Tiefgarage SGE

Aufgrund der Kostenschätzung des Vorprojekts vom 16. Juni 2016 rechnet die Baurechtsnehmerin mit Baukosten von rund 66 Millionen Franken (einschl. MWST; Genauigkeit +/- 15 Prozent; Index Wohnbaupreise vom 1. April 2016). Die Kostenlimiten gemäss Kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1; Index 2015) können eingehalten werden. Rund 30 Prozent der entstehenden Wohnungen werden subventioniert. Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt im Standard Minergie-P-Eco.

Aufgrund der steilen Hanglage und in Rücksicht auf die städtebauliche Verträglichkeit wird in der projektierten Arealüberbauung auf die Realisierung der baurechtlich maximal zulässigen Ausnützung verzichtet. Die Bebauung verdichtet an der Wehntalerstrasse möglichst hoch, so dass dort beinahe die ganze Ausnützung beansprucht wird. Im Hang wurde aus Rücksicht auf den Aussenraum und die Überbauung an der Wannenhholzstrasse die Ausnützung um mehr als einen Drittel reduziert.

Auf dem östlich an den städtischen Perimeter 2 angrenzenden Areal eines privaten Eigentümers, das in den Wettbewerb einbezogen war und Teil der geplanten Arealüberbauung ist, entstehen an der Wehntalerstrasse weitere 36 Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Umfang von rund 850 m<sup>2</sup>, mit 42 Parkplätzen in der eigenen Tiefgarage. Geplant sind ein Lebensmittelverteiler, eine Zahnarztpraxis sowie eine Tankstelle.

### 5. Schadstoffbelastungen

Die Baurechtsgrundstücke sind nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen. Sie sind jedoch im kantonalen Prüfperimeter für Bodenverschiebungen eingetragen. Anlässlich der Realisierung des Neubauprojekts ist der mit Schadstoffen belastete Oberboden zu bereinigen. Diese Arbeiten erfolgen durch die Bauberechtigte im Zuge ihres Bauvorhabens in Absprache mit der Stadt. Die Kosten werden wie in solchen Fällen üblich von der Stadt als Grundeigentümerin übernommen. Ausgenommen davon sind die der Bauberechtigten ohnehin entstehenden Kosten für den Aushub und Wegtransport, die Baustelleneinrichtungen usw. samt entsprechenden Honoraranteilen. Die durch die Stadt zu tragenden Aufwendungen wurden vom AHB am 5. Dezember 2016 basierend auf den durchgeführten Untersuchungen auf Fr. 621 000.– geschätzt und setzen sich wie folgt zusammen:

	<b>Fr.</b>
Aushub, Zwischenlagerung und Triage	50 000
Neophyten und biologisch belasteter Aushub	50 000
Transport und Entsorgung	460 000
Laborkosten	15 000
Planerleistungen	40 000
<b>Summe belastungsbedingte Kosten</b>	<b>615 000</b>
Abzüglich Ohnehinkosten	140 000
<b>Summe belastungsbedingte Mehrkosten</b>	<b>475 000</b>
Unvorhergesehenes (ca. 20 %)	100 000
<b>Summe belastungsbedingte Mehrkosten</b>	<b>575 000</b>
Mehrwertsteuer 8 % (gerundet)	46 000
<b>Endsumme belastungsbedingte Mehrkosten, inkl. MWST</b>	<b>621 000</b>

(Preisstand 1. Dezember 2016)

Das AHB wird bei der Ausführung mit der Wahrung der Interessen der Stadt beauftragt.

## **6. Baurechtsverträge**

Die beiden am 31. Oktober 2016 öffentlich beurkundeten Baurechtsverträge für die Perimeter 1 und 2 enthalten folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich am gesamthaff 17 669 m<sup>2</sup> grossen Areal Obsthaldenstrasse, aufgeteilt in die beiden Perimeter 1 und 2 gemäss Vertragsplan, Quartier Affoltern, ein selbständiges und dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Die Baurechte dauern 62 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet. Die Bauberechtigte kann 5–10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht. Den Entscheid hierüber fällt der Stadtrat von Zürich.
- Der jährliche Baurechtszins für das ganze Areal (Perimeter 1 und 2) wird provisorisch – unter Annahme eines Landwerts von Fr. 11 019 347.– und eines massgebenden Zinssatzes von 2,25 Prozent – auf Fr. 247 935.– festgesetzt. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist. Alle fünf Jahre erfolgt eine Anpassung des Baurechtszinses (Anpassung des Landwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahresdurchschnitts des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht).
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die ausgewiesenen noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger städtischer Subventionen). Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger. Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.
- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preise, den ein Dritter bietet.
- Der Rückbau der bestehenden Bauten und Anlagen erfolgt durch die Bauberechtigte auf ihre Kosten. Die Bereinigung der Schadstoffbelastung des Oberbodens erfolgt ebenfalls durch die Bauberechtigte im Zuge des Neubauvorhabens, die Mehrkosten (d. h. nach Abzug der Ohnehinkosten für den Aushub usw.) gehen wie üblich zulasten der Grundeigentümerin.

- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das Wettbewerbsprojekt «pranca» mit den Projektverfassenden unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu realisieren.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Richtlinien des Hochbaudepartements gemäss Dokumentation «Vorgabe nachhaltiges Bauen» zu befolgen. Die Bauberechtigte hat das Projekt im Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen entsprechende Energiekennwerte zu erreichen.
- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 Prozent der Hauptnutzfläche unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, dem Sozialdepartement auf Verlangen 1 Prozent ihres Gesamtbestands an Wohnungen auf Stadtgebiet zu vermieten.
- Für «Kunst und Bau»-Projekte hat die Bauberechtigte 1 Prozent der Bausumme vorzusehen.
- Die Bauberechtigte hat die Erlasse, die für den gemeinnützigen Wohnungsbau gelten, einzuhalten (unter anderem Bewirtschaftung nach Selbstkostenprinzip und Bestimmungen betreffend Belegung und Zweitwohnsitz)
- Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden (beispielsweise Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, Ablehnung des Baurechts durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die bis zum Abschluss der Phase Vorprojekt (SIA 102) aufgelaufenen Kosten für die Projektentwicklung bis maximal Fr. 1 500 000.– (Projektierungskredit gemäss STRB Nr. 766 vom 2. September 2015). Die Bauberechtigte beteiligt sich mit einer Risikosumme von Fr. 42 800.– an diesen Kosten.
- Sofern die Baurechtsnehmerin – gleichgültig aus welchen Gründen – nicht innert 12 Monaten nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung die Baueingabe einreicht bzw. nicht innert 12 Monaten nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug mit der Ausführung des Baus beginnt, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt (Vorsteher des Finanzdepartements) aufgehoben werden. Die Bauberechtigte trägt in diesem Fall die entstandenen Projektierungskosten, soweit diese nicht infolge einer Projektübernahme durch die Stadt beglichen werden. Ausserdem hat sie der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50 000.– zu bezahlen. Wird der Baurechtsvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 740 000.– errichtet.
- Im Zuge der Integration der Trafostation in die Neuüberbauung hat die Bauberechtigte der Stadt (ewz) den notwendigen Stationsraum zur Verfügung zu stellen und das notwendige Bau- und Benützungsrecht für die neue Trafostation einzuräumen.
- Der Abschluss der Baurechtsverträge erfolgt unter der Bedingung des Vorliegens der Genehmigung durch die städtischen Instanzen, der rechtskräftigen Baubewilligungen, des erforderlichen Landerwerbs vom Elektrizitätswerk (ewz), der Begründung der erforderlichen Dienstbarkeit für die neue Trafostation ewz sowie nach Vorliegen der Mutationsbewilligungen zur Bildung der Baurechtsgrundstücke.

## 7. Objektkredit, Land- und Buchwerte

Das Baurechtsareal wird der SGE unter Anwendung der «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Der Richtlinienlandwert beträgt provisorisch Fr. 11 019 347.–. Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Das Baurechtsareal wird auf den Zeitpunkt der Eintragung der Baurechte im Grundbuch (voraussichtlich Ende 2018) von den bisherigen Rechnungskreisen 2022, 2026 und 4530 (ewz) in den Rechnungskreis 2030 (Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau) übertragen und zum Richtlinienwert dem Konto (2030) 500035 «Erwerb Grundstück: Obsthaldenstrasse» der Investitionsrechnung belastet, unter Ablösung der bisherigen Buchwerte im Finanzvermögen. Für die Übertragung der betroffenen Grundstücke ins Verwaltungsvermögen wird ein entsprechender Objektkredit (einschliesslich Schadstoffbereinigung und Vertragskosten) beantragt:

	Fr.
Ablösung der bestehenden Buchwerte	8 786 264
Quartierplankosten (separat vom Stadtrat bewilligt; STRB 765/2016)	1 239 205
Zwischensumme Buchwerte	10 025 469
Alllastenbedingte Mehrkosten, Schadstoffbereinigung	621 000
Vertragskosten, Reserve und Rundungen	372 878
<b>Total Objektkredit, zukünftiger Landwert gemäss «Richtlinien 65»</b>	<b>11 019 347</b>

Die von der Stadt zu tragenden Kosten für die Bereinigung der Schadstoffbelastungen und die Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Vertragsabschluss werden zusammen mit den separat bewilligten, voraussichtlich in den Jahren 2017/18 anfallenden Quartierplankosten auf dem im Finanzvermögen liegenden Baurechtsareal (Rechnungskreis 2026) aktiviert, d. h. dem Buchwert belastet. Somit setzt sich der neue Buchwert folgendermassen zusammen:

Bisherige Buchwerte einschliesslich Restbuchwert für Erwerb Kat.-Nr. AF278 (Trafostation ewz) und Quartierplankosten	10 025 469
Alllastenbedingte Mehrkosten, Schadstoffbereinigung	621 000
Vertragskosten, Reserve und Rundungen	372 878
Neuer Buchwert	11 019 347

Folglich resultiert aus dieser Baurechtsabgabe voraussichtlich kein Buchgewinn/-verlust.

## 8. Zeitplan

Die Erstellung der Quartierplananlagen ist ab Frühjahr 2017 geplant. Mit der Genehmigung der Baurechtsverträge durch den Gemeinderat wird im Sommer 2017 gerechnet, sodass die Baueingabe anfangs 2018 erfolgen kann. Der Bezug der neuen Wohnsiedlung ist im Jahr 2022 vorgesehen.

## 9. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Gestützt auf Art. 41 lit. o GO fallen die Baurechtsverträge mit der SGE in die Zuständigkeit des Gemeinderats (Verkehrs- bzw. Marktwert des gesamten Baurechtsareals über 1 Mio. Fr.). Ebenfalls in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt die Bewilligung des Objektkredits über Fr. 11 019 347.– (Art. 41 lit. c GO).

Für den Übertrag der baurechtsbelasteten Grundstücke ins Verwaltungsvermögen ist im Aufgaben- und Finanzplan der Stadt 2018 – 2021 sowie im entsprechenden Budget der Liegenschaftsverwaltung auf dem Konto (2030) 500035 «Erwerb Grundstück: Obsthaldenstrasse» der Richtlinienlandwert von Fr. 11 019 347.– einzustellen.

Die Kosten für den Doppelkindergarten mit Betreuung (siehe Erwägung Ziff. 4) werden durch Immobilien Stadt Zürich mit separater Weisung in der Kompetenz des Stadtrats beschlossen.

Es handelt sich dabei um ein Nebenprojekt, das hinsichtlich der Planung und der Erstellung vom Hauptprojekt (Wohnüberbauung im Baurecht) rechtlich und tatsächlich unabhängig ist. Die Wohnüberbauung kann auch realisiert werden, wenn die Zustimmung für den Kindergarten ausbleiben oder diese erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen sollte.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die beiden Baurechtsverträge vom 31. Oktober 2016 mit der Siedlungsgenossenschaft Eigengrund Zürich in Zürich über die Begründung von zwei selbstständigen und dauernden Baurechten i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB für das Baurechtsareal mit insgesamt 17 669 m<sup>2</sup>, derzeit bestehend aus den Grundstücken Kat.-Nrn. AF278, AF279, AF2319, Teil AF5275 und AF5280 an der Obsthaldenstrasse, Quartier Affoltern, mit einer Dauer von je 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von zwei mal 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von gesamthaft jährlich Fr. 247 935.– werden genehmigt.**
- 2. Für den Übertrag der baurechtsbelasteten Grundstücke ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2030) wird ein Objektkredit von Fr. 11 019 347.– bewilligt (einschliesslich Schadstoffbereinigung und Vertragskosten).**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**