

Zürich,  
16. Mai 2012

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Liegenschaftenverwaltung, Veräusserung Teil der Konrad-Ilg-Strasse, Quartier Höngg, an die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG**

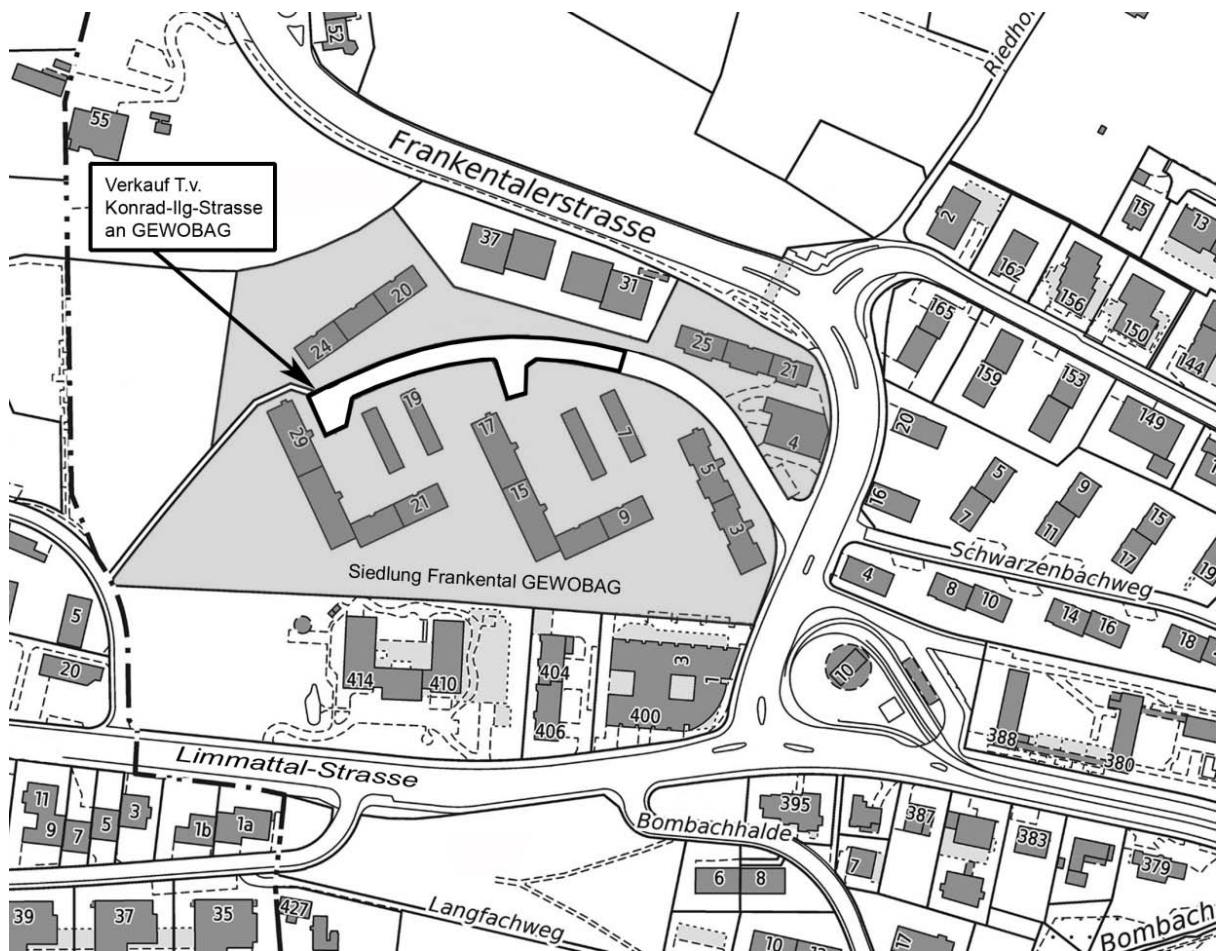
#### **1. Zweck**

Der 1621 m<sup>2</sup> grosse, westliche Teil der Konrad-Ilg-Strasse im Quartier Höngg soll an die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG verkauft werden. Die GEWOBAG plant die Ergänzung der bestehenden Siedlung Frankental mit drei zusätzlichen Punktbauten und einer Unterniveaugarage. Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt sieht den Einbezug des nicht mehr benötigten Strassengebiets für die Aufwertung des Aussenraums zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsort der Siedlung vor.

#### **2. Ausgangslage**

Die am Stadtrand gelegene Wohnsiedlung Frankental in Höngg wurde 1961/1962 von der GEWOBAG bzw. der Karl Steiner AG gebaut. Im Rahmen dieser Arealüberbauung erstellte die Bauherrschaft auch die Erschliessungsstrasse ab der Frankentalerstrasse, die Konrad-Ilg-Strasse. Diese Strasse wurde der Stadt von der GEWOBAG in der Folge unentgeltlich als Strassengebiet zum öffentlichen Grund abgetreten.

Die GEWOBAG beabsichtigt eine Verdichtung der sich auf eigenem Land befindenden Siedlung Frankental mit drei neuen Punktbauten. Damit der Aussenbereich als identitätsstiftender Raum sowie Begegnungs- und Aufenthaltsort ausgestaltet werden kann, soll der westliche Teil der Konrad-Ilg-Strasse an die GEWOBAG veräussert und in den Aussenraum der Siedlung integriert werden. Der fragliche Strassenabschnitt hat nur für die GEWOBAG-Siedlung Erschliessungsfunktion. Das Land befindet sich in Wohnzone W3 mit einem Wohnanteil von 90 Prozent.



Situationsplan Konrad-Ilg-Strasse in Höngg mit der Siedlung Frankental.

### 3. Käuferin

Die GEWOBAG wurde im Jahr 1943 durch Mitglieder der Gewerkschaft SMUV gegründet. Sie hat eine dynamische Entwicklung hinter sich und besitzt heute in der Stadt Zürich und in sechs Agglomerationsgemeinden Siedlungen mit insgesamt rund 1750 Wohnungen.

Dank einer langfristigen Planung werden die Siedlungen laufend erneuert oder ersetzt. GEWOBAG setzt auf generationenübergreifende Siedlungsstrukturen mit einem Wohnraumbot, das Jung und Alt, Familien und Singles gleichermaßen anspricht. Das von den Gründern formulierte Ziel bleibt immer im Fokus: preiswerten und gesunden Wohnraum zu schaffen und das Zusammenleben verschiedener Gesellschaftsgruppen und Einzelpersonen im Sinne gegenseitiger Verantwortung und Solidarität zu fördern.

Die Stadt hat der GEWOBAG 1974 und 1983 – in der Siedlung Grünau im Quartier Altstetten (125 Wohnungen) und an der Riedhofstrasse im Quartier Höngg (161 Wohnungen) – zwei Parzellen für den Bau von gemeinnützigen Wohnungen im Baurecht abgegeben.

### 4. Projekt

2009 führte die GEWOBAG einen Studienauftrag mit sechs eingeladenen Architektenteams durch, um Entwürfe für eine qualitätsvolle Verdichtung der Siedlung Frankental zu erhalten. Die bestehende Siedlung umfasst auf einer Arealfläche von rund 3 ha 240 Wohnungen, ein Ladengebäude und vier Garagenbauten und weist eine beträchtliche Ausnutzungsreserve auf. Beim Studienauftragsverfahren setzte sich der Projektvorschlag von Egli Rohr Partner AG mit Stehrenberger Biedermann Architekten durch. Dieser empfiehlt drei zusätzliche Punktbauten mit insgesamt 94 neuen Familienwohnungen sowie eine zentrale Unterniveau-

garage mit 184 Autoabstellplätzen. Nach der Erweiterung wird die Siedlung insgesamt über 316 Wohnungen verfügen.



Modellfoto: Ergänzungsbauten grau, bestehende Siedlung Frankental weiss.

Das Wohnungsprogramm der Neubauten präsentiert sich wie folgt:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Nettomietzins Fr./Monat*
<i>Haus S</i>			
3½-Zimmer-Wohnung	26	85 bis 95	1700
4½-Zimmer-Wohnung	2	105 bis 115	2000
<i>Haus M</i>			
2½-Zimmer-Wohnung	2	60 bis 70	1400
3½-Zimmer-Wohnung	2	85 bis 95	1700
4½-Zimmer-Wohnung	28	105 bis 115	2000
<i>Haus L</i>			
2½-Zimmer-Wohnung	14	60 bis 70	1400
4½-Zimmer-Wohnung	20	105 bis 115	2000
<i>Gesamt</i>	94		

\* Basis: Referenzzinssatz 2,75%, Bewirtschaftungsquote 3,25%.

Die Neubauten erfüllen die energetischen Werte des Minergie-Standards und werden mit einer alternativen Wärmegewinnung mit elf Erdsonden pro Haus ausgestattet.

Durch die Setzung der drei neuen Punktbauten entsteht innerhalb der bestehenden Überbauung eine neue Raumsituation. Der westliche Teil der Konrad-Ilg-Strasse wandelt sich von einem öffentlichen Strassenabschnitt zu einem offenen und freien Aussenraum, der sich zwischen den Gebäuden aufspannt und neu als Begegnungs- und Aufenthaltsort identitätsstiftender Teil der Siedlung Frankental wird.

Die Bausektion des Stadtrates hat das Projekt mit Bauentscheid 683/11 vom 10. Mai 2011 bewilligt. Die Baubewilligung ist mittlerweile in Rechtskraft erwachsen. Der Baubeginn ist für den Herbst 2012 geplant, Fertigstellung und Bezug sollen etappenweise 2013/2014 erfolgen. Die Baukosten für die drei Punktbauten und die neue Tiefgarage werden auf 47,2 Mio. Franken veranschlagt.

Das Wohnungsprogramm der bestehenden Siedlung (vor Verdichtung) präsentiert sich wie folgt:

Wohnungstyp	Anzahl	Ø m <sup>2</sup>	Fläche	Nettomietzins Fr./Monat*
2-Zimmer-Wohnung	52		50	550 bis 782
3-Zimmer-Wohnung	57		60	662 bis 901
3½-Zimmer-Wohnung	63		63	760 bis 1000
4-Zimmer-Wohnung	44		75	863 bis 1048
4½-Zimmer-Wohnung	24		80	743 bis 1105
<i>Gesamt</i>	<i>240</i>			
<i>Rückbau der Gebäude Konrad-Ilg-Strasse 20, 22, 24 für Verdichtungsprojekt</i>	<i>-18</i>			
<i>«Altbestand» nach Verdichtung</i>	<i>222</i>			

Die Realisierung des Verdichtungsprojekts mit den projektierten drei Punktbauten wäre auch möglich, ohne dass die GEWO BAG das westliche Strassenstück der Konrad-Ilg-Strasse von der Stadt erwirbt. Diesfalls müsste jedoch auf die Aufwertung des Aussenraums der Siedlung zu einem Aufenthalts- und Begegnungsort verzichtet werden.

## 5. Kaufvertrag

Am 19. Dezember 2011 beurkundeten die Parteien einen Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt verkauft an die Gewerkschaftliche Wohn- und Baugenossenschaft GEWO BAG, Langgrütstrasse 140, 8047 Zürich, das etwa 1621 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Teil von Kat.-Nr. HG7209, Strassengebiet Konrad-Ilg-Strasse. Der Kaufpreis ist anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen.
- Der Kaufpreis berechnet sich nach den einschlägigen Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken. Er beträgt provisorisch Fr. 902 200.–. 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 Besitzesantritt erfolgt mit der Eigentumsübertragung.
- Jede Gewährleistungspflicht der Stadt für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben. Das Kaufobjekt wird der GEWO BAG im bekannten, heutigen rechtlichen und tatsächlichen Zustand übertragen. Allfällige Kosten im Zusammenhang mit dem Rückbau der Strasse gehen zulasten der GEWO BAG.
- 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.
- Zur Sicherung der Werkleitungen und der weiteren Interessen der Stadt räumt die GEWO BAG folgende Dienstbarkeiten unentgeltlich ein:
  - Baurecht für eine Wasserleitung: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt

der Stadt das Recht ein, eine Wasserleitung einzulegen, zu betreiben und dauernd beizubehalten.

- Baurecht für ewz-Leitungen: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Stadt das Recht ein, Leitungen einzulegen, zu betreiben und dauernd beizubehalten.
- Fuss- und Radfahrwegrecht für die Öffentlichkeit: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks gewährt der Stadt ein uneingeschränktes Fuss- und Radfahrwegrecht in der Breite von 2,5 m.
- Fahrwegrecht für die Öffentlichkeit: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks gewährt der Stadt ein uneingeschränktes Fahrwegrecht für einen Wendepfad.
- Bau- und Ausnutzungsbeschränkung: Der Eigentümer des belasteten Grundstücks (GEWOBAG) unterlässt es, 1621 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche baulich auszunutzen. Diese Dienstbarkeit kann gegen Entschädigung gelöscht werden.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und des Grundbuchamtes Höngg-Zürich wie auch die Kosten der Mutation, Neuvermessung und Vermarktung des Kaufobjekts gehen zulasten der GEWOBAG.
- Die rechtskräftige Genehmigung der zuständigen Instanzen der Stadt sowie die Genehmigung durch die zuständigen Organe der GEWOBAG wie auch die rechtskräftige Baubewilligung für das Bauprojekt und die rechtskräftige Entwidmung des betroffenen Strassenabschnitts bleiben vorbehalten.

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

Das westliche Teilstück der Konrad-Ilg-Strasse wird in seiner Funktion als öffentliche Strasse aufgehoben. Die dafür notwendige Entwidmung gemäss § 38 Abs. 1 des kantonalen Strassengesetzes erfolgt durch den Stadtrat mit separatem Beschluss.

Vermögenswerte, die für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr benötigt werden, sind zum Restbuchwert ins Finanzvermögen zu übertragen (§ 15 Abs. 4 Finanzhaushaltsgesetz). Im vorliegenden Fall erfolgt die Übertragung des Verkaufsobjekts ins Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2026) auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

## **7. Landwert, Zuständigkeit und Buchgewinn**

Das Land wird der GEWOBAG 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. 902 200.– oder Fr. 557.– pro m<sup>2</sup>. Die definitive Festsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Der Marktwert des fraglichen Strassenteilstücks wurde von der städtischen Schätzungskommission am 19. Januar 2011 auf 3,495 Mio. Franken geschätzt (GV-Nr. 34/2010). Damit liegt der Verkauf gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung in der Zuständigkeit des Gemeinderates.

Der Buchwert des Kaufobjekts beträgt null Franken. Aus dem Verkauf resultiert nach Abzug der Verkaufskosten ein Buchgewinn von rund 0,9 Mio. Franken zugunsten der Stadtkasse.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag vom 19. Dezember 2011 mit der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft GEWOBAG, mit Sitz in Zürich, über die Veräusserung des etwa 1621 m<sup>2</sup> grossen Grundstücks, Teil von Kat.-Nr. HG7209, Strassen- und Weggebiet, Konrad-Ilg-Strasse, Quartier Höngg, zum Preis von Fr. 902 200.–, 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**