



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 2. Oktober 2024

GR Nr. 2024/469

Tiefbauamt, Strassenparzellen Grossalbis, Tausch, Einnahmenverzicht

1. Zweck der Vorlage

Die Familienheim-Genossenschaft Zürich (nachstehend FGZ) plant ihre Siedlung «Grossalbis» (Etappe 8) am Friesenberg zu erneuern und dadurch die Anzahl Wohneinheiten von 74 auf neu 123 zu erhöhen. Die beiden, das Siedlungsareal querenden Quartierstrassen Grossalbis (Kat.-Nr. WD8576 und Kat.-Nr. WD8578) sind öffentlich und dienen hauptsächlich der arealinternen Erschliessung. Für eine optimale Ausgestaltung des Neubauprojekts hat die FGZ die Stadt um den Erwerb beider Strassenparzellen (insgesamt 1145 m²) ersucht.

Die Wegverbindung vom Bachtobelweg durch das Areal zum Hegianwandweg hat für den Fussgängerverkehr quartierübergreifenden Charakter. Zur Sicherung der öffentlichen Wegverbindung soll eine Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit begründet werden. Die Stadt plant den Ausbau der Schweighofstrasse und benötigt dafür rund 224 m² Land von der Parzelle Kat.-Nr. WD9051 im Eigentum der FGZ.

Mit dieser Vorlage werden die Strassenparzellen Kat.-Nrn. WD8576 und WD8578 im Tausch gegen den Erwerb von rund 224 m² Land von der Parzelle Kat.-Nr. WD9051 an die FGZ abgegeben und der Stadt ein Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingeräumt.

In Anwendung der Richtlinie 65 (Richtlinie für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken; Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3251/1965, Richtlinien 65) ist zudem für die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Richtlinienlandwert der tauschweisen Abgabe von Strassenparzellen und der damit verbundenen Rechtseinräumungen ein Einnahmenverzicht in der Höhe von Fr. 2 200 352.- als neue Ausgabe zu bewilligen.

Der im Zusammenhang mit der Siedlung «Grossalbis» (Etappe 8) abgeschlossene städtebauliche Vertrag, welcher den anfallenden Mehrwertausgleich regelt und unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrats steht, ist vom Stadtrat zu genehmigen.

2. Ausgangslage

Die FGZ plant mittel- bis langfristig den Ersatzneubau weiterer Siedlungen am Friesenberg und hat dafür zusammen mit der Stadt den Masterplan FGZ erarbeitet. Gestützt darauf wurden gemeinsam die nutzungsplanerischen Grundlagen für eine massvolle Verdichtung geschaffen (Teilrevision BZO und Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg»). Die Inkraftsetzung durch den Stadtrat ist per 1. Juni 2022 erfolgt (STRB Nr. 280/2022). Die Teilrevision der Nutzungsplanung Friesenberg gab Anlass, in einem Rahmenvertrag das weitere Vorgehen und die wichtigsten Leitplanken mit der FGZ festzuhalten. Mit Rahmenvertrag vom 20. September 2019/2. Dezember 2019 (genehmigt mit STRB Nr. 1067/2019) halten die Parteien für die Grundstücke der FGZ im Geltungsbereich des Ergänzungsplans «Städtebau Quartier Friesenberg» die wichtigsten Punkte fest, welche im Falle von Ersatzneubauten die weiteren Schritte



2/13

in der Entwicklung des Friesenbergquartiers bestimmen. Hierzu regeln die Parteien im genannten Rahmenvertrag die in den Ziffern 3–11 aufgeführten Themen (Mehrwertausgleich, Städtebau, Wohnungspolitik usw.) und Fragen, soweit diese nicht schon in der Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg abschliessend geregelt werden. Darin werden jeweils generelle Vorgaben sowie solche für den Ersatz ganzer Etappen/Baufelder aufgeführt. Gemäss Rahmenvertrag sind anlässlich der jeweiligen Bauetappe die im Rahmenvertrag aufgeführten Themen durch die FGZ und die Stadt in einem städtebaulichen Vertrag für jede Bauetappe/jedes Baufeld in den aufgezonnten Gebieten gesondert zu regeln. Im Zusammenhang mit dem Mehrwertausgleich wurde der Rahmenvertrag vom 20. September 2019/2. Dezember 2019 aufgrund des zwischenzeitlichen Inkrafttretens des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) sowie der dazugehörigen Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) durch das «Addendum vom 18. September 2023/1. November 2023» ergänzt (genehmigt mit STRB Nr. 3732/2023).

Das grundsätzliche Vorgehen für die etappenweise Umsetzung haben die Parteien folglich mit dem Rahmenvertrag für die Teilrevision Nutzungsplanung Friesenberg, datiert vom 20. September 2019/2. Dezember 2019/12. Dezember 2019, ergänzt durch «Addendum vom 18. September 2023/1. November 2023» festgelegt.

Als erstes wird der Ersatzneubau Grossalbis (Etappe 8) umgesetzt. Dafür plant die FGZ auf ihren Grundstücken unter Miteinbezug der beiden Quartierstrassenparzellen Grossalbis, Kat.-Nrn. WD8576 und WD8578, den Neubau von sechs Wohngebäuden mit insgesamt 123 Wohnungen, einem Kindergarten/Hort und einer unterirdischen Sammelgarage sowie eine neue Anergiezentrale (Wärmepumpe) für die Etappen 8, 9, 12 und 16.

Die Siedlung «Grossalbis» der FGZ besteht aus insgesamt 74 Wohneinheiten (74 Reiheneinfamilienhäuser) aus dem Jahr 1933 und ist am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Sie soll durch einen Neubau mit 123 Wohnungen und 5 Gästezimmern für eine gemischte Mieterschaft in allen Altersgruppen und einem grosszügigen Aussenraum ersetzt werden. Das rund 14 357 m² grosse Areal (Kat.-Nrn. WD8575, WD8576, WD8577 sowie WD9051) liegt in der Wohnzone W3 und wird begrenzt von der Schweighofstrasse im Nordosten, dem Bachtobelweg im Nordwesten sowie dem Hegianwandweg im Südosten.

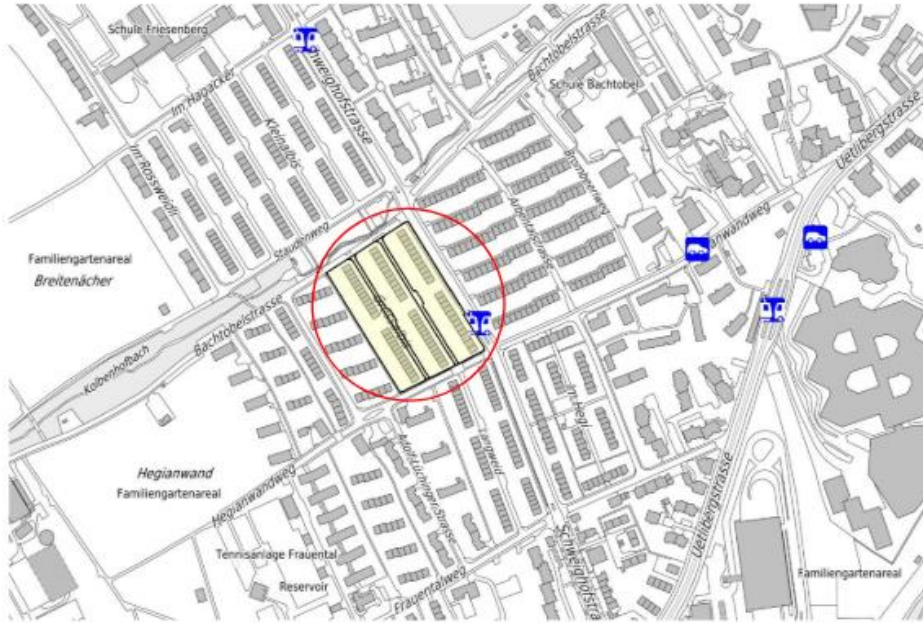


Abbildung 1: Situierung Siedlung Grossalbis im Quartier Friesenberg



Abbildung 2: Auszug aus dem Ergänzungsplan Städtebau für das Quartier Friesenberg mit Anschlusspunkten für Quartierverbindung



Abbildung 3: Heutiger Bestand gemäss Luftbild 2019

Durch das Areal führen die beiden öffentlichen Erschliessungsparzellen Grossalbis (Kat.-Nr. WD8576 à 567 m² und WD8578 à 578 m²). Die Wegverbindung zwischen der Bachtobelstrasse und dem Hegianwandweg ist für den Fussverkehr von übergeordneter Bedeutung.

Für eine optimale Ausgestaltung des Neubauprojekts hat die FGZ die Stadt um den Erwerb beider Strassenparzellen (insgesamt 1 145m²) ersucht.

Die Stadt plant den Ausbau der Schweighofstrasse und benötigt dafür rund 224 m² Land der Parzelle Kat.-Nr. WD9051 im Eigentum der FGZ.

3. Vertragspartnerin und Projekt

Die FGZ ist eine gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft. Sie verfolgt den Zweck, ihren Mitgliedern preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen und verpflichtet sich der Kostentmiete. Der Wohnraum wird so dauernd der Spekulation entzogen, um für die verschiedenen Generationen von der FGZ verwaltete, sichere und gemeinschaftliche Wohnformen zu verwirklichen. Die Genossenschaft hält ihre Gebäude in gutem baulichem Zustand und erneuert sie periodisch. Sie betreibt eine verantwortungsvolle, kosten- und qualitätsbewusste Liegenschaftsbewirtschaftung. Wenn die bestehenden Bauten nicht mehr auf wirtschaftlich und ökologisch vertretbare Art und Weise erneuert werden können, errichtet die Genossenschaft Ersatzneubauten. Die FGZ verfügt im Quartier Friesenberg über 860 Reihen-Einfamilienhäuser und 2292 Wohnungen für insgesamt rund 5750 Bewohnerinnen und Bewohner.

5/13

Im Juni 2019 wurden 12 Teams zu einem Projektwettbewerb eingeladen. Ein Preisgericht mit 5 Sach- und 7 Fachjurorinnen und -juroren hat die Eingaben bewertet. Das Amt für Städtebau Stadt Zürich war stimmberechtigt in der Fachjury vertreten. Am 20. August 2020 hat die Jury das Projekt «IM FRIESENBERG» von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur auf dem ersten Platz rangiert und zur Weiterbearbeitung und Ausführung empfohlen.

«IM FRIESENBERG» hat die anspruchsvolle Liste der Anforderungskriterien optimal umgesetzt und anhand der vorgängig festgelegten Bewertungskriterien die beste Gesamtwertung erreicht. «IM FRIESENBERG» behauptete sich letztlich gegen die zweit- und drittclassierten Projekte durch die städtebauliche Struktur und auch weil der architektonische Ausdruck als zur FGZ und den benachbarten Siedlungen im Quartier sehr passend eingeschätzt wurde.

Parallele Häuserzeilen besetzen in 3 Reihen nahezu die identischen Fussabdrücke der bestehenden Reihenhäuser. Diese Typologie bettet sich in Ausrichtung und Höhe sorgfältig in die Topographie und in die übergeordneten Quartierstrukturen ein. Das Zusammenspiel zwischen Privatgärten und gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen und Aussenräumen ist ein wichtiges Kriterium der FGZ. So fördern und beleben die vielseitigen Aussennutzungen mit privaten Gärten, halbprivaten Grünzonen, Siedlungswegen und grosszügigen gemeinschaftlichen Bereichen das genossenschaftliche Miteinander. Zudem konnten die Architekten mit der Weiterentwicklung der Kombination von Zeilenbau und Reihenhäuser überzeugen.



Abbildung 4: Baueingabeplan Umgebung Ersatzneubau Etappe 8 «Grossalbis»

In der neuen Siedlung sollen künftig rund 404 Personen leben. Der Vorstand hat die Belegung der Wohnbauten entsprechend den Grundsätzen im Vermietungsreglement der FGZ (gemäss dem Beschluss des Vorstands vom 29.09.2021) wie folgt festgelegt: Personenzahl = Zimmeranzahl (gilt für Familienobjekte).



6/13

Gemäss Mindestbelegungsvorschriften laut Art. 3 Abs. 3 Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100 [Personenanzahl = Zimmeranzahl minus 1]) ist eine Belegung mit 284 Personen zu erfüllen.

Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Mietzinskalkulation für die Wohnungen basiert gemäss den Kalkulationsgrundsätzen der Stadt auf den voraussichtlichen Erstellungskosten, die mit dem aktuell gültigen Referenzzinssatz multipliziert werden. Dazu wird der Gebäudeversicherungswert mit der Betriebsquote von 3,25 Prozent multipliziert.

Bei Antrag des Baukredits wurden die Mieten provisorisch berechnet (Referenzzinssatz dazumal 1,25 Prozent). Der durchschnittliche Mietzins pro Jahr und m² Hauptnutzfläche (HNF) liegt dabei bei Fr. 260.–. Das führt bei einer 4,5-Zimmer-Wohnung zu einem monatlichen Nettomietzins in Höhe von etwa Fr. 2190.–.

Der Wohnungsspiegel der Wohnsiedlung (Bestands- und Neubauten) präsentiert sich wie folgt: *

Wohnungs-Typ	Anzahl Whg.	Ø m ² ca.
1,5-Zimmer-Whg.	4	32
2-Zimmer-Whg	30	55
2,5-Zimmer-Whg	3	75
3-Zimmer-Whg	24	76
3,5-Zimmer-Whg	14	96
4,5-Zimmer-Whg	29	108
5,5-Zimmer-Whg	14	127
6,5-Zimmer-Whg	4	138
9,5-Zimmer-Whg	1 (Cluster)	210
Total		123 *

*1-Zimmer Gästewohnungen (5 Einheiten) sind im Wohnungsspiegel nicht abgebildet.

Der Mietzins für den Doppelkindergarten beträgt je Fr. 310.– pro m² HNF und Jahr.

Die FGZ rechnet für das Neubauprojekt aufgrund des Kostenvoranschlags des Generalplaners mit Erstellungskosten (Kostengenauigkeit ±10 Prozent) von insgesamt rund Fr. 59 699 500.– exkl. MwSt. (BKP 0-9 ohne BKP 6 Reserve). Die FGZ strebt die Limiten der Wohnbauförderung an.

Der Baubeginn ist für 2024 vorgesehen. Der Bezug ist ab 2026 geplant.

4. Verträge

Der am 9. November 2023 zwischen der FGZ und der Stadt öffentlich beurkundete Landabtausch- und Dienstbarkeitsvertrag enthält nachstehende wesentliche Vertragsbestimmungen:

Landabtretungen Stadt an FGZ (Verkauf)	Strassenparzelle Grossalbis, Kat.-Nr. WD8576, 576 m ² Strassenparzelle Grossalbis, Kat.-Nr. WD8578, 578 m ²
Landabtretung FGZ an Stadt (Erwerb)	etwa 224 m ² von Kat.-Nr. WD9051 für geplanten Strassenbau



7/13

Entschädigung	Die Entschädigung richtet sich nach den Richtlinien 65 und beträgt basierend auf dem Baueingabeprojekt der FGZ Fr. 892.– pro m ² Zur Sicherung der öffentlichen Wegverbindung vom Bachtobelweg zum Hegianwandweg wird die nachstehende Dienstbarkeit begründet: <i>Fusswegrecht zugunsten der Öffentlichkeit, mit Nebenleistungspflichten</i>	
Begründung Dienstbarkeit		
Entschädigung		Die Entschädigung für die Rechtseinräumung (auf insgesamt etwa 513,6 m ² Land) rund Fr. 404 884.–
Verrechnung und Zahlungsmodalitäten		Die Entschädigungen werden gestützt auf die konkreten Vermessungen der definitiven Vermessung verrechnet; die FGZ überweist der Stadt die Tauschzahlung von etwa Fr. 416 648.– vor dem Grundbuchvollzug
Grundbuchvollzug	Der grundbuchliche Vollzug wird nach Genehmigung durch die zuständige städtische Instanz und nach Vorliegen der Vermessung (Grenzmutation) durch die FGZ eingeleitet. Der Vollzug bedarf der Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung erfolgt innert 30 Tagen nach Zahlungseingang der Tauschzahlung	
Vollzugsbedingung	Der Vertrag wird unter folgenden suspensiven und kumulativen Bedingungen geschlossen: <ul style="list-style-type: none">– Vertragsgenehmigung bzw. Zustimmung zum Landabtausch durch die zuständigen Instanzen der Stadt.– Rechtskraft der Bau- und Parzellierungsbewilligung für den Ersatzneubau der FGZ.– Rechtskraft des STRB betr. Strassenaufhebung (Entwicklung der beiden Verkaufsobjekte).– Vorliegen der Mutationsurkunde von GeoZ– Zustimmung der dinglich berechtigten Personen (Grundpfandgläubiger für Pfandentlassungen etc.)	
Gewährleistung	für Rechts- und Sachmängel wird aufgehoben	
Altlasten	Kein Eintrag im Kataster des belasteten Standortes; die durch Kontamination verursachten Kosten für eine allfällig dennoch nötige abfallrechtliche Entsorgung von Bauherrenaltlasten im Bereich der Quartierstrassen zulasten der Stadt.	
Gebühren und Auslagen	Bezahlung durch die FGZ	
Rückbau von Werkleitungen	Der Rückbau der Leitungen in den Abtretungsobjekten erfolgt durch die FGZ im Zuge der Realisierung der Überbauung Grossalbis. Der Rückbau der bestehenden öffentlichen Beleuchtungsanlage inkl. den Werkleitungen erfolgt in Absprache mit ewz und diesbezüglichen Vorgaben von ewz. Die Kosten gehen zulasten der FGZ.	
Dahinfallen des Vertrags	Die FGZ trägt die damit zusammenhängenden Risiken. Sofern der Ersatzneubau Grossalbis nicht innert 10 Jahren realisiert werden sollte, fällt der Vertrag dahin bzw. erklärt sich	



	die FGZ bereit, der Stadt auf deren Wunsch die beiden Strassenparzellen zu den gleichen Konditionen zurückzuübereignen.
--	---

Der städtebauliche Vertrag zwischen der FGZ und der Stadt Zürich vom 20. Juni 2024 betreffend Ausgleich des planungsbedingten Vorteils auf den Parzellen Kat.-Nrn. WD8575, WD8577, WD9051 und WD8578 im Zusammenhang mit der Teilrevision BZO und Ergänzungsplan «Städtebau Quartier Friesenberg», Etappe 8 enthält die nachstehenden wesentlichen Vertragsbedingungen:

<p><i>Gemeinnützigkeit</i></p> <p><i>Ermittlung des Mehrwerts (GV-Nr. 127/2023)</i></p> <p><i>Mehrwertausgleichspflicht</i></p> <p><i>Ausgleichsleistungen</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Subventionierung</i> - <i>Schulische Nutzungen und soziale Einrichtungen</i> - <i>Private und halböffentliche Freiräume</i> 	<p><i>Die FGZ verpflichtet sich mit Bezug ihre Grundstücken Kat.-Nrn. WD8575, WD8577, WD9051, WD8576 und WD8578 dauerhaft und ohne Unterbruch, mindestens während 100 Jahren seit Baufreigabe nur gemeinnützige, gemeinschaftsfördernde Wohnungen nicht gewinnstrebig, nach den Regeln der Kostenmiete gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung (WBFV; LS 841.1) zu vermieten; ein guter Unterhalt, genügende Abschreibungen und Rücklagen dürfen eingerechnet werden.</i></p> <p><i>Bodenmehrwert:</i> <i>(planungsbedingter Vorteil: ca. Fr. 10 342 307.–)</i> <i>Reduktion (§ 19 Abs. 3 MWA): ca. Fr. 10 242 307.–</i> <i>Mehrwertausgleich, Art. 81d BZO: 40 %: Fr. 4 097'000.–</i> <i>Massgebende Dichte: 93 %</i></p> <p><i>Mehrwertausgleich, Art. 81d BZO: 40 %: Fr. 252'000.–</i></p> <p><i>Die FGZ verpflichtet sich, mind. 20 % der Wohnungen der Etappe 8 so zu erstellen, dass die Voraussetzungen für die Subventionierung erfüllt sind. Es ist eine Subventionierung von 30 Jahren umzusetzen. Anrechnung entsprechend der tatsächlichen Vermietung und Laufzeit.</i></p> <p><i>Die Parteien stellen fest, dass der Wert für diese Ausgleichsleistung erst bestimmt werden kann, wenn die zu vermietende Fläche, die Dauer des Mietverhältnisses, der Mietzins und andere wesentliche Vertragselemente bekannt sind. Angedacht sind im gegenwärtigen Zeitpunkt: HNF 489.60 m², Aussenraum 255.60 m²</i></p> <p><i>Die FGZ verpflichtet sich in Etappe 8 zu einem möglichst umfassenden Baumschutz. Die Kosten für Planung, Begleitung und Ausführung dieser Massnahmen (Baumschutzmassnahmen, Mehrkosten der Baugrube etc.) gemäss Schlussrechnung des Bauvorhabens sind an den Mehrwertausgleich anzurechnen.</i></p> <p><i>Mit diesen Leistungen wird die Mehrwertausgleichspflicht vollständig oder teilweise erfüllt.</i></p> <p><i>Bleibt nach der Verrechnung der Ausgleichsleistungen mit der</i></p>
--	---



<i>Fälligkeit</i>	<i>Mehrwertausgleichspflicht ein Restbetrag bestehen, beraten die Parteien über weitere mögliche Ausgleichsleistungen in den folgenden/übrigen Etappen im Quartier Friesenberg, die verrechnet werden können. Kommt keine Einigung über weitere Ausgleichsleistungen zustande, ist der Restbetrag als Mehrwertabgabe in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zu bezahlen.</i>
<i>Grundbucheintragung</i>	<i>Spätestens fünf Jahre nach Baufreigabe müssen die Werte der Ausgleichsleistungen bekannt und verrechnet worden sein, und der allfällige Restbetrag ist als Mehrwertabgabe in den Mehrwertausgleichsfonds zu zahlen.</i>
<i>Genehmigungsvorbehalt</i>	<i>Der Vertrag wird im Grundbuch angemerkt (§ 22 Abs. 3 MAG).</i>
<i>Vertragslöschung</i>	<i>Der Vertrag kommt zustande, falls er vom Stadtrat per Beschluss genehmigt wird.</i>
	<i>Der Vertrag erlischt stillschweigend nach Ablauf der vereinbarten Frist.</i>

5. Finanzielles

5.1 Entwidmung

Der Stadtrat hat mit STRB Nr. 3839/2023 vom 20. Dezember 2023 die beiden Strassenparzellen Grossalbis nach § 38 Strassengesetz (StrG, LS 722.1) aufgehoben.

Gemäss § 121 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen (Abs. 4) und das Finanzvermögen jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können (Abs. 3). Aus diesen Definitionen folgt, dass ein Vermögenswert, der nicht mehr dauerhaft für die öffentliche Aufgabenerfüllung benötigt wird, ins Finanzvermögen zu übertragen ist. Die Übertragung der Parzellen Kat.-Nrn. WD8576 und WD8578 ins Finanzvermögen erfolgt zum Buchwert Fr. 0.– (§ 133 Abs. 1 GG) auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

5.2 Entschädigungen für Landtausch und Rechtseinräumung, Einnahmeverzicht)

Nach § 133 Abs. 2 GG werden Vermögenswerte grundsätzlich zum Verkehrswert an Dritte veräussert oder abgegeben. Der Wert kann jedoch auch tiefer festgesetzt werden, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt. Die Richtlinie 65 definiert, in welchen Fällen und in welcher Höhe das öffentliche Interesse eine Abweichung vom Verkehrswert erlaubt. Die städtische Schätzungskommission hat den Verkehrswert der beiden Tauschobjekte der Stadt an die FGZ am 8. Februar 2023 auf insgesamt Fr. 6 412 000.– geschätzt und den Richtlinienlandwert (RL-Wert) auf das Projekt bezogen mit Fr. 892.– pro m² ermittelt (GV-Nr. 90/2022). Inzwischen liegt zwar eine aktualisierte Schätzung vor (GV-Nr. 94/2024 vom 27. September 2024). Da jedoch sowohl der Verkehrswert als auch der RL-Wert um lediglich 4,5 Prozent



10/13

angestiegen sind (Verkehrswert neu Fr. 5 850.-/m², vormals Fr. 5 600.-/m²; RL-Wert neu: Fr. 922.-/m², vormals Fr. 892.-/m²), wird auf eine Anpassung des Tauschgeschäfts verzichtet, zumal die Preiserhöhung unter 10 Prozent liegt und der Vertrag bereits von den Vertragsparteien unterzeichnet und öffentlich beurkundet ist.

Das Tauschgeschäft erfüllt die Bedingungen der Richtlinie 65 und steht somit im öffentlichen Interesse. Der Tauschpreis wurde entsprechend dem ermittelten Richtlinienlandwert festgelegt. Demnach ergibt sich ein Tauschpreis für die beiden Grundstücke von Fr. 1 021 340.—.

Bezeichnung	m ²	Verkehrswert	RL-Wert	Differenz Fr.
Landabtretung Stadt an FGZ	567	3 175 200	505 764	2 669 436
Landabtretung Stadt an FGZ	578	3 236 800	515 576	2 721 224
Landabtretung Stadt an FGZ total	1 145	6 412 000	1 021 340	-5 390 660
Landabtretung FGZ an Stadt	224	-1 254 400	-199 808	1 054 592
Rechtsabtretungen FGZ zug. Stadt	1145	-2 540 600	-404 884	2 135 716
Total		2 617 000	416 648	-2 200 352

Die Differenz zwischen dem Richtlinienwert und dem Verkehrswert stellt finanzrechtlich einen Einnahmenverzicht dar, der gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. e Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) als Ausgabe gilt.

Aufgrund dieser Zahlen käme der Stadt für die tauschweise Abgabe der Grundstücke und der verrechneten Entschädigung für die Rechtsabtretungen ein Ausgleich von Fr. 2 617 000.- (Verkehrswert) zu, sie erhält von der FGZ aber effektiv eine Zahlung von Fr. 416 648.- (RL-Wert). Daraus resultiert ein kreditrechtlich zu bewilligender Einnahmenverzicht von Fr. 2 200 352.- (vgl. Schätzungsprotokoll GV-Nr. 90/2022 vom 8. Februar 2023).

Entschädigungen (RL-Wert):

Tauschwert Land, das die Stadt abgibt:	Fr. 1 021 340.—
Tauschwert Land, das die FGZ abgibt:	Fr. 199 808.—
Entschädigungszahlung der Stadt an die FGZ für die Landabtretungen:	Fr. 404 884.—
Restbetrag zugunsten der Stadt:	Fr. 416 648.—

Somit ergibt sich aus den Land- und den Rechtsabtretungen eine Differenz von total Fr. 416 648.- zugunsten der Stadt (zulasten der FGZ).

Die Übertragung des von der Stadt erworbenen Landes vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen ist als Ausgabe zu bewilligen (Art. 12 lit. a FHVO). Dies wird im Zusammenhang mit dem Ausbau der Schweighofstrasse in einem separaten Beschluss erfolgen.

11/13



Abbildung 5: Plan zum Landabtausch- und Dienstbarkeitsvertrag; gelb: Landabtretungen an FGZ; rot schraffiert: Landerwerb von der FGZ und rot eingefärbt: Fusswegrecht

6. Städtebaulicher Vertrag

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Friesenberg (Inkraftsetzung mit STRB Nr. 280/2022 vom 1. Juli 2022) führt zu einer Erhöhung der maximal zulässigen Ausnutzung auf den Grundstücken Kat. Nrn. WD8575, WD8577, WD9051, WD8576 und WD 8578. Diese Planungsmassnahme stellt eine abgabepflichtige Aufzonung gemäss Rahmenvertrag vom 20. September/2. Dezember 2019, ergänzt durch «Addendum vom 18. September 2023/1. November 2023», dar. In solchen Fällen erhebt der Stadtrat eine Mehrwertabgabe, welche aufgrund eines städtebaulichen Vertrags erfolgt (vgl. Ziff. 1 und 3 des Rahmenvertrags vom 20. September/2. Dezember 2019, ergänzt durch «Addendum vom 18. September 2023/1. November 2023»).

Im städtebaulichen Vertrag wird gestützt auf den oben genannten Rahmenvertrag vereinbart, dass die FGZ sich mit Bezug auf die Grundstücke Kat. Nrn. WD8575, WD8577, WD9051, WD8576 und WD 8578 verpflichtet, mindestens während 100 Jahren ab Baufreigabe die Wohnnutzung im Perimeter der gesamte Etappe 8 gemeinnützig, gemeinschaftsfördernd und nach den Regeln der Kostenmiete gemäss Wohnbauförderungsverordnung auszugestalten; die Grundstücke sind jeder spekulativen Verwendung zu entziehen.

Aufgrund dieser Verpflichtung der FGZ wird der Mehrwert gemäss dem zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gültigen Diskontierungszinssatz über 100 Jahre diskontiert (ab Baufreigabe). Gestützt auf diese Parameter hat die Städtische Schätzungskommission vom 20. Dezember 2023 (Schätzungsprotokoll GV Nr. 127/2023) den Mehrwertausgleich, welcher die Diskontierung und einen Abgabesatz von 40 Prozent anwendet, auf Fr 252 000.– berech-



12/13

net. Der städtebauliche Vertrag hält des Weiteren fest, welche von der FGZ erbrachten Ausgleichsleistungen dem geschuldeten Mehrwertausgleich von Fr. 252 000.– angerechnet werden können und wie ein allfälliger Restbetrag verwendet wird.

Der städtebauliche Vertrag beinhaltet die Erhebung einer Mehrwertabgabe. Es handelt sich somit um einen Vertrag über Einnahmen, welcher entsprechend dem Vorbehalt dem Stadtrat gestützt auf Art. 74 Abs. 1 ROAB zur Genehmigung unterbreitet wird.

7. Zuständigkeit

Für die Entwidmung der beiden Strassenparzellen Grossalbis ist gestützt auf Art. 79 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) i. V. m. Art. 83 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für die Genehmigung des städtebaulichen Vertrags betreffend Ausgleich des planungsbedingten Vorteils (Mehrwertausgleich) ist gestützt auf Art. 74 Abs. 1 ROAB der Stadtrat zuständig (Vertrag über Einnahmen).

Für die tauschweise Abgabe von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als Fr. 2 000 000.– ist der Gemeinderat zuständig (Art. 60 lit. b GO).

Für die Differenz zwischen dem Verkehrswert und dem Richtlinienlandwert der tauschweisen Abgabe von Strassenparzellen und der damit verbundenen Rechtsabtretungen ist ein Einnahmenverzicht als neue einmalige Ausgabe zu bewilligen. Die Zuständigkeit für die Bewilligung der neuen einmaligen Ausgabe von Fr. 2 200 352.– liegt gemäss Art. 59 lit. a GO beim Gemeinderat. Für den vertraglichen Vollzug von Grundbuchgeschäften ist vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen städtischen Behörde die Leitung des Rechtsdiensts des Tiefbauamts zuständig (Art. 45 Abs. 1 und 3 ROAB i. V. m. Ziffer 5.4 gemäss Anhang 2 «Tiefbauamt» zum Organisationsreglement des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements vom 7. Dezember 2021 [AS 172.340]).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die tauschweise Abgabe der Strassenparzellen Kat.-Nr. WD8576 und Kat.-Nr. WD8578 zum Tauschpreis von Fr. 1 021 340.– gegen eine Teilfläche von 224 m² der Parzelle Kat.-Nr. WD9051 mit Erhalt einer Tauschaufzahlung von total Fr. 416 648.– wird bewilligt.**
- 2. Für die Differenz zwischen dem Richtlinienwert und dem Verkehrswert (GV-Nr. 90/2022) der Land- und Rechtsabtretungen werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 200 352.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.**



13/13

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter