

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

07.07.2004

Weisung 248

1178.

Liegenschaftsverwaltung, Baurechtsvertrag für genossenschaftlichen Wohnungsbau an der Albisrieder Strasse (Legislaturziel „Wohnen für Alle“)

Zweck der Vorlage

Mit einem Baurechtsvertrag soll es der Baugenossenschaft Zurlinden ermöglicht werden, auf einem neben dem Albisriederhaus im Zentrum von Albisrieden gelegenen städtischen Grundstück im Ausmass von rund 7460 m² 56 Wohnungen (davon 35 mit 4 ½ oder mehr Zimmern), eine grosse Wohnung für eine Pflegewohngruppe, verschiedene Quartierläden (u. a. ein neuer Coop) und Praxen sowie als Ersatz für die heute bestehenden Parkplätze eine öffentlich zugängliche Unterniveaugarage mit 76 Plätzen zu erstellen. Der Baurechtszins beträgt, vorbehaltlich der Bauabrechnung, jährlich Fr. 275 000.--.

Ausgangslage, Vorstösse aus dem Gemeinderat

1932 kaufte die damalige Gemeinde Albisrieden die Mühle Albisrieden mit rund 12 Hektaren Land. Im Rahmen der Eingemeindung gelangte der Grundbesitz zur Stadt Zürich. Im Laufe der Jahrzehnte wurden wesentliche Teile des Geländes einer neuen Nutzung zugeführt (u. a. Krankenhaus, Gemeinschaftszentrum, Wohnungen). Je ein Korridor zwischen Albisrieder Strasse/Altstetter Strasse und Rautistrasse blieb bis heute unbebaut und wird heute hauptsächlich für Familiengärten genutzt. Das in der Freihaltezone liegende Mühlegebäude hat die Stadt renoviert.

Die Zukunft des an die Albisrieder Strasse anstossenden Grundstückteils war lange Zeit ungewiss. Bezüglich der auf dem Land stehenden ehemalige Scheune bestanden Um- und Ausbaupläne für eine Pestalozzi-Bibliothek; ein Brandfall im Jahre 1989 führte aber zur Einstellung der entsprechenden Projektierungsarbeiten.

In der Folge war das Areal mehrmals Gegenstand von Vorstössen aus dem Gemeinderat. So ersuchte der frühere Gemeinderat Prof. A. Behrens am 20. Sept. 1989 mit einem Postulat den Stadtrat zu prüfen, ob im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau der abgebrannten Scheune neben einer Bibliothek auch andere Quartiernutzungen (hauptsächlich für die Feuerwehr) berücksichtigt werden können. Wegen der lange offenen baurechtlichen Grundlage und fehlender Mittel konnte das Anliegen damals nicht umgesetzt werden.

1990 beschloss der Stadtrat einen Teilabbruch der Brandruine und eine provisorische Herichtung des Brandplatzes; der entsprechende Zustand dauert bis heute an.

Am 3. November 1993 reichte Gemeinderat Prof. Willy Furter eine Schriftliche Anfrage ein, welche der Stadtrat am 2. Februar 1994 beantwortete. Damals wurde ein Neubau mit quartierbezogenen Nutzungen in Aussicht genommen. Eine Realisation scheiterte aber wieder (wie vor dem Brandfall) an den fehlenden baurechtlichen Grundlagen und den nicht zur Verfügung stehenden Geldern. So präsentiert sich bis heute an prominenter Quartierlage der auch schon als „Schandfleck von Albisrieden“ bezeichnete Brandplatz. Das übrige Gelände dient als öffentlicher Parkplatz, der von der Stadtpolizei bewirtschaftet wird, und als Garten. Auf dem Grundstück finden periodisch auch Quartierveranstaltungen Platz. Alle Miet- oder Pachtverhältnisse sind inzwischen aufgelöst. Für die beliebte „Albisrieder Viehschau“ konnte

im Einvernehmen mit Grün Stadt Zürich, Landwirtschaftswesen, eine Ersatzlösung gefunden werden.

Rund 8000 m² des Grundstücks liegen seit der letzten BZO-Revision rechtskräftig in der Wohnzone W3. Wegen des damals noch ungewissen Umfangs der Nichtwohnnutzungen wurde das Land mit null Prozent Wohnanteil eingesetzt.

Aus aktueller Sicht bestehen nach der pendenten Herrichtung des Albisriederhauses für die städtische Verwaltung (Sozialzentrum) weder heute noch in absehbarer Zukunft öffentliche Flächenbedürfnisse auf dem zur Diskussion stehenden Gelände. Insbesondere hat die Pestalozzi-Bibliothek hier keinen Bedarf mehr. Im Rahmen des damaligen Legislaturzieles „10 000 Wohnungen“ (heute Wohnen für Alle) wurde deshalb im Jahre 2002 die gut gelegene Landreserve für den Wohnungsbau freigegeben.

Ausgelöst wurde die Aufnahme der aktuellen Planungsarbeiten auch durch die am 6. Februar 2002 eingereichte Schriftliche Anfrage des damaligen Gemeinderates Luzi Rüegg (SVP), welche der Stadtrat am 8. Mai 2002 beantwortete (GR Nr. 2002/72). Bezüglich des ebenfalls eingereichten Postulat (GR Nr. 2002/60) beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat mit dieser Weisung, das Postulat als erfüllt abzuschreiben.

Baurechtspartner

Die Baugenossenschaft Zurlinden Zürich (BGZ) wurde 1923 gegründet und besitzt aktuell rund 1100 Wohnobjekte in verschiedenen Quartieren in und um Zürich. Grössere Überbauungen befinden sich in Albisrieden, in Leimbach sowie in Langnau am Albis.

An dieser der Gemeinnützigkeit verpflichteten Bauträgerschaft sind 54 kleinere und grössere Unternehmen aus der Baubranche (unter anderem auch diverse Produktiv-Genossenschaften) sowie die Stadt beteiligt.

Die BGZ bewarb sich für das Areal, da sie in der unmittelbaren Nachbarschaft zwei Siedlungen mit rund 150 Wohnungen und Quartierläden betreut. Bei der Bewirtschaftung und der Abstimmung des Mietermixes für Gewerbe und Dienstleistungen sind Synergien möglich. Auch die Verwaltung der Genossenschaft befindet sich im Zentrum von Albisrieden. Zudem erklärte sich die BGZ bereit, die zu erstellende öffentlich zugängliche Unterniveaugarage über die bestehende Rampe ihrer Überbauung „Albisriederdörfli“ erschliessen zu lassen, was Kosten spart und die Rahmenbedingungen für die Planung des Geländes wesentlich erleichterte.

Die BGZ verfügt zurzeit über drei Überbauungen, welche im Baurecht auf städtischem Land erstellt sind, nämlich die Siedlung Bachwiesen in Albisrieden, die Siedlung Am Wasser in Höngg und seit kurzem ein Teil der Überbauung Leimbachstrasse in Oberleimbach.

Projekt

Der durch das Amt für Hochbauten organisierte Projektwettbewerb unter zehn eingeladenen Architekturbüros wurde im August 2003 abgeschlossen. Die Genossenschaft wird, gemäss Empfehlungen des Preisgerichts, das erstprämierte Projekt „Paso Doble“ (neu A-Park genannt) der Baumann Roserens Architekten, Zürich, realisieren.

Das Baugrundstück zeichnet sich durch seine Lage an einem Knotenpunkt von zwei unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen aus: Der vorstädtisch geprägte Strassenraum der Albisrieder Strasse als wichtige Verbindungsachse zur Innenstadt sowie der bandartige Erholungsraum der „Bachwiese“ mit seinen Freiräumen, Familiengärten und der historischen Mühle am Dorfbach. Durch die Neubebauung soll der Ort zum Vermittler zwischen diesen verschiedenartigen Räumen werden. Zusammen mit dem bestehenden Albisriederhaus aus den 30er Jahren sowie dem Postgebäude wird längs der Albisrieder Strasse ein Platz mit öffentlichen Nutzungen aufgespannt. Entlang der zwei Gebäudekörper werden verschiedene Wegverbindungen geschaffen, welche den Platz mit dem Grüngürtel verbinden.

Der vorgesehene baumgesäumte offene Platz zur Albisrieder Strasse bildet zusammen mit dem Vorgelände des Albisriederhauses einen zusammenhängenden öffentlichen Vorbereich mit einer Brunnenanlage und den Velostellplätzen. Er ist weitgehend freigehalten von Einbauten, da eine grossflächige Befahrbarkeit mit Fahrzeugen für die Coop-Anlieferung gewährleistet bleiben muss. Eingerichtet wird, als Ersatz für die bestehende Anlage, eine versenkte Glas-Recyclinganlage mit vier Behältern.

Der zwischen den Bauten liegende, als Hain bepflanzte Hofraum ist platzartig ausgebildet und erlaubt vielfältige Wegbeziehungen zu den Hauseingängen. Zwei Kiesfelder und punktuelle Pflanzinseln sind als sparsam möblierte Aufenthaltsbereiche ausgebildet und dienen sowohl der Wohnüberbauung als auch dem Kindergarten/Hort als Spielplatz mit Spielgeräten. Eine offene Spielwiese mit Bäumen verbindet den Hof mit der angrenzenden Freihaltezone bei der Mühle.

Das aus zwei langgezogenen 5-geschossigen Baukörpern und einem 3-geschossigen Zwischenbau bestehende Projekt beinhaltet folgende Flächen und Angebote:

Wohnungen:

Anzahl	Zimmer	Fläche m ² etwa	Nettomietzins (freitragend) etwa Fr./mtl.
11	2 ½	76 - 77	1420
6	3 (Maisonette)	110	2020
4	3 ½	84 -110	1540 – 2050
27	4 ½	99 -117	1800 – 2100
8	5 ½	128 -136	2150 – 2280
56	Total		
1	Pflegewohnung	376	6300

Die leicht geknickten Fassaden sind durch umlaufende Sichtbetondecken artikuliert. Zwischen den Decken sind geschosshohe Fenster und Ausfachungen aus Schiefer vorgesehen.

Die Wohnungen sind über Hauszugänge am gemeinsamen Hofraum erschlossen und zweibündig organisiert. Aufgrund der Besonnungssituation (West-Ost) sind die Wohnräume für den Tagesbereich (Wohnen, Essen, Küche) als zusammenhängende, von Fassade zu Fassade reichende Zonen ausgebildet. Die im Westen der Wohnung vorgelagerten Terrassen ermöglichen den Blick in den Freiraum der „Bachwiese“. Über dem Ladentrakt befinden sich sechs über einen Mittelgang erschlossene Maisonettewohnungen mit Atrien und Dachterrassen.

Ausser den 6 Maisonette-Einheiten sind alle Wohnungen mit Liften erschlossen und somit behindertengerecht zugänglich.

Daneben sind noch folgende Angebote geplant:

Nutzung	Anzahl	Fläche m ² total ca.	Durchschnittl. Nettomietzins pro m ² /J/Fr.	Bemerkungen
Coop	1	2800	220.--	Fläche einschliesslich Anlieferung, Lager- und Nebenräume Hauptverkaufsfläche im UG
Läden	5	740	260.--	diverse Aufteilungen möglich Ausbau zulasten Mieter Flächen teilweise einschliesslich Lager
Praxen	2	500	280.--	diverse Aufteilungen möglich Ausbau zulasten Mieter

Nutzung	Anzahl	Fläche m ² total ca.	Durchschnittl. Nettomietzins pro m ² /J/Fr.	Bemerkungen
Kindergarten /Hort	1	317	150.--	Ansatz unter Berücksichtigung der 1%- Klausel
Mieter- Parkplätze	59	-	-	
Öffentliche Parkplätze	76	-	-	Bewirtschaftung mit Parkuhren

Die Ladenlokale sowie der Haupteingang des Coop-Ladens sind am strassenseitigen Platz angeordnet. Der Hauptverkaufsraum des Coop liegt im Untergeschoss und wird mit einer Rolltreppenanlage erschlossen. Ein grosszügig bemessener Luftraum ermöglicht eine angemessene Versorgung des Verkaufsraumes mit Tageslicht.

Die Zufahrt zu den gedeckten Parkplätzen in den Untergeschossen erfolgt über die bereits bestehende Einfahrt der benachbarten Überbauung „Albisrieder-Dörfli“. Die Anlieferung für die Ladengeschäfte ist ebenerdig von der Albisrieder Strasse her organisiert.

Der städtische Kindergarten und der Tageshort befinden sich im Sockelgeschoss des Westflügels und verfügen über einen direkt zugänglichen geschützten Aussenraum.

Die Baukosten betragen rund 36 Mio. Franken (einschliesslich der üblichen Reserven). Davon entfallen auf die

	Fr.
Wohnungen, Wohnung für Pflegewohngruppe und Kindergarten	26 000 000
Gewerbeflächen	5 950 000
Mieter-Parking	1 910 000
Öffentlich zugängliches Parking	2 270 000
Total (einschliesslich MwSt)	36 130 000
Total gerundet	36 000 000

Die Mietzinsberechnung erfolgte aufgrund eines Hypothekarzinsfusses von 3,5 Prozent. Die definitive Festlegung erfolgt vor Bauvollendung.

Die Generalversammlung der Genossenschaft hat sowohl den notwendigen Baukredit als auch den Baurechtsvertrag genehmigt. Die Baueingabe ist erfolgt; die Baubewilligung wird auf Herbst 2004 erwartet. Der Baubeginn ist im 1. Quartal des Jahres 2005 geplant.

Land- und Buchwert

Der für die Baurechtszinsberechnung massgebende Landwert beruht auf den „Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken“ aus dem Jahre 1965 und beträgt provisorisch Fr. 6 885 000.-- (oder für die rund 7460 m² rund Fr. 923.-- pro m²). Die definitive Festsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der Bauabrechnung.

Der aktuelle Buchwert der Landreserve beträgt, da das Gelände zu der dem Verwaltungsvermögen zugeordneten Mühle Albisrieden bzw. früher zur ebenfalls im Verwaltungsvermögen geführten Scheune gehörte, Null Franken. Der künftige, aufgrund der haushaltrechtlichen Bewertungsvorschriften massgebliche Buchwert beträgt Fr. 5 500 000.-- oder rund Fr. 737.-- pro m² (Kapitalisierung des prov. Baurechtszinses von Fr. 275 000.- mit 5 Prozent); es entsteht somit ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse von rund 5,5 Mio. Franken.

Ersatz der öffentlichen Parkierung

Die Ende der 60er Jahre auf dem Grundstück erstellte, von der Stadtpolizei mit einer zentralen Parkuhr bewirtschaftete offene Parkierungsanlage mit rund 90 Parkplätzen wird von Personen, welche im Zentrum von Albisrieden einkaufen oder Dienstleistungen beanspruchen, gerne benutzt. Sie ist im kommunalen Richtplan (Verkehrsplan) enthalten und soll deshalb im Rahmen der Neuüberbauung weitgehend ersetzt werden.

Die BGZ erklärte sich bereit, neben den Pflicht-Parkplätzen für die Überbauung auf eigene Kosten eine zusätzliche Unterniveaugarage mit öffentlich zugänglichen Parkplätzen zu erstellen. Aufgrund des vorliegenden Projektes sind 76 Parkplätze möglich. Diese werden wie bisher bewirtschaftet; d. h., die Benützenden haben für die PP-Belegung ein quartierübliches Entgelt zu entrichten, welches der BGZ zusteht. Das Risiko, ob die Belegung der Parkplätze für eine Kostendeckung ausreicht, liegt bei der Bauberechtigten.

Aufgrund des ausgewiesenen öffentlichen Interesses besteht die Möglichkeit aus dem so genannten „Parkraumfonds“ einen Beitrag von Fr. 200 000.-- auszurichten. Damit können die gegenüber einem konventionellen Parkhaus zusätzlich anfallenden Kosten für Schranken und Kassenanlagen finanziert werden.

Baurechtsvertrag

Der öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

Die Stadt räumt der Baugenossenschaft Zurlinden an dem 7460 m² messenden Grundstück an der Albisrieder Strasse (Teile von Kat.-Nrn. 6350, 6351 und 6091), Quartier Albisrieden, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB ein. Das Baurecht dauert 62 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug an gerechnet.

Der aufgrund der „Richtlinien“ ermittelte Landwert beträgt Fr. 6 885 000.-- und der mit einem Zinssatz von 4 Prozent provisorisch ermittelte Baurechtszins Fr. 275 000.-- pro Jahr. Die definitive Festsetzung des Baurechtszinses erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (Bezugsbereitschaft der Überbauung) nach Vorliegen der durch die Stadt zu genehmigenden Bauabrechnung. Im Falle unerwarteter Vermietungsschwierigkeiten kann der Vorsteher des Finanzdepartements den Beginn der Zinspflicht befristet hinausschieben.

Im Weiteren enthält der Baurechtsvertrag die folgenden wesentlichen, bei Baurechten für gemeinnützige Bauträger üblichen Bestimmungen:

- Neufestsetzung des Baurechtszinses alle fünf Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des Durchschnittszinsfußes der ZKB für 1. Althypotheken auf Wohnliegenschaften in den jeweils vorausgegangenen fünf Jahren).
- Ordentlicher und vorzeitiger Heimfall: Entschädigung der noch nicht amortisierten Erstellungskosten und wertvermehrenden Investitionen. Die dazumaligen Mittel des Erneuerungsfonds gehen an die Grundeigentümerin über. Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.
- Verpflichtung zur Realisierung des Wettbewerbsprojekts.
- Abbruch der bestehenden Gebäulichkeiten (Reste der ehemaligen Brandruine, Ökonomiegebäude und Fahrnisbauten) zulasten der Bauberechtigten.
- Festlegung der Mietzinse auf der Grundlage der Selbstkosten im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement.
- Übernahme der Projektwettbewerbskosten (Fr. 270 000.--) durch die Bauberechtigte.
- Beachtung der städtischen Richtlinien hinsichtlich ökologischer Grundsätze bei Konstruktion und Materialwahl.
- Verwendung von 1 Prozent der Bausumme für künstlerischen Schmuck.

- Beginn der Bauarbeiten nach grundbuchlichem Vollzug des Baurechtsvertrags innert eines Jahres. Andernfalls fällt der Baurechtsvertrag dahin, und es ist der Grundeigentümerin eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50 000.-- zu bezahlen.
- Recht der Stadt, den Raumbedarf für einen Kindergarten im Rahmen von 1 Prozent der BGF (75 m²) unentgeltlich im Rohbau zur Nutzung zu übernehmen. Für die Mehrfläche (242 m²) bezahlt die Stadt einen Mietzins auf Basis der Selbstkosten.
- Vorkaufsrecht an den Gebäuden zugunsten der Stadt zu den Heimfallsbedingungen. Die Bauberechtigte besitzt ein Vorkaufsrecht am Grundstück zum Preise eines Dritten.
- Sicherstellung der städtischen Ansprüche aus dem Baurechtsvertrag durch eine Grundpfandverschreibung von Fr. 800 000.--.
- Sicherstellung städtischer Interessen mittels im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeiten, nämlich
 - Fusswegrecht für die Öffentlichkeit auf dem Weg entlang der Westgrenze des Areals
 - Sicherung der öffentlich zugänglichen 76 Parkplätze
 - Baurecht für eine Glas-Recyclinganlage des ERZ

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Zurlinden Zürich mit Sitz in 8047 Zürich über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts im Sinne von Art. 675 und 779 ZGB, bezüglich 7460 m² Land an der Albisrieder Strasse (Teile von Kat.-Nrn. 6350, 6351 und 6091), Quartier Albisrieden, mit einer Dauer von 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 275 000.--, wird genehmigt. Der Stadtrat wird zum Vollzug des Baurechtsvertrages und zu vollzugsbedingten untergeordneten Anpassungen desselben ermächtigt.
2. Das von Gemeinderat Luzi Rüegg (SVP) am 6. Februar 2002 eingereichte Postulat betreffend bessere Nutzung des Areals der abgebrannten Scheune Albisrieden (GR Nr. 2002/60) wird als erfüllt abgeschrieben.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

**Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident**

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. Martin Brunner

