

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 21. August 2013

Tiefbauamt, Strasse Mattenhof in Schwamendingen, Landabtauschvertrag mit der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof, Genehmigung

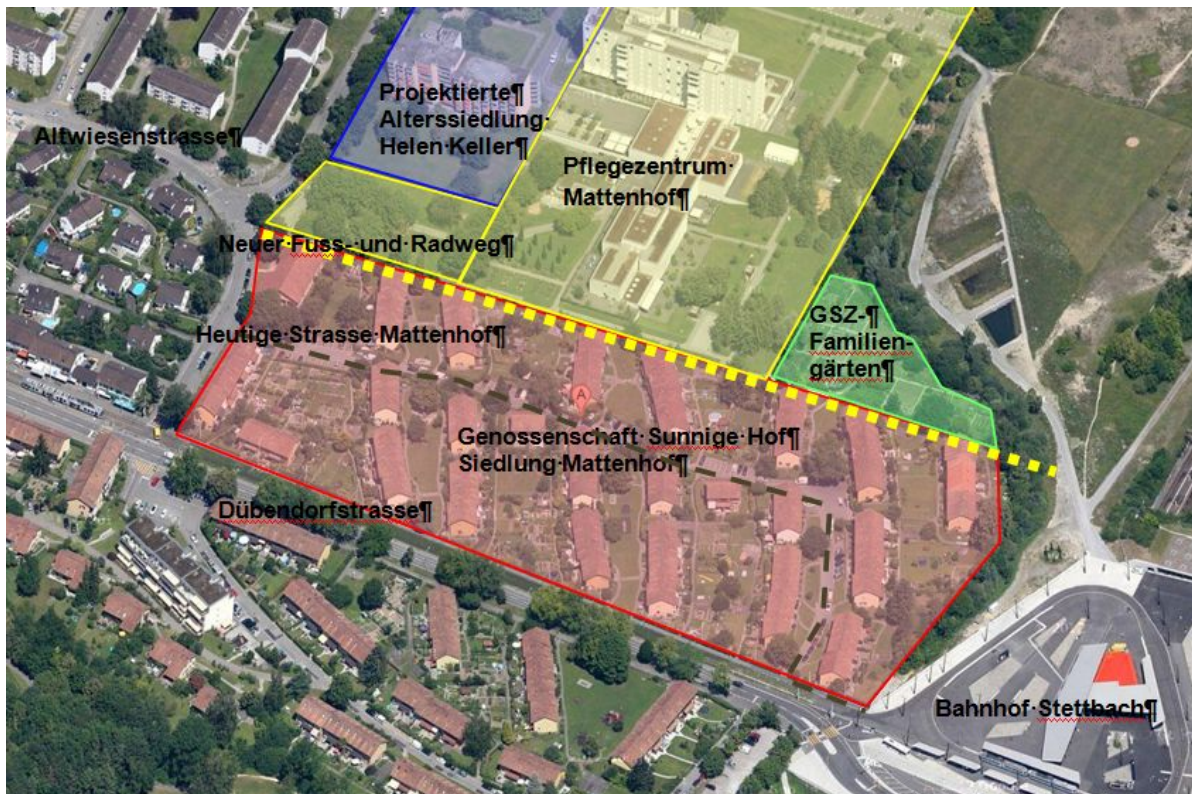
1. Zweck der Vorlage

Die heutige Strasse Mattenhof führt durch die gleichnamige Genossenschaftssiedlung «Mattenhof», welche in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Stettbach liegt.

Sie soll gemäss Landabtauschvertrag vom 7. Juni 2013 an die Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof (fortan Genossenschaft) übertragen und gegen einen neuen Fuss- und Radweg eingetauscht werden, den die Genossenschaft am Nordrand ihrer Siedlung erstellt und an die Stadt abtritt. Dieser künftige öffentliche Weg führt von der Altwiesenstrasse über den Sagentobelbach zum Bahnhof Stettbach.

Für Schwamendingen entsteht so fernab vom Strassenverkehr eine rund 50 m kürzere, optimale Fuss- und Radverbindung vom Quartierteil Hirzenbach zum Bahnhof Stettbach, ohne dass die Stadt hierfür eigenes Land der städtischen Familiengärten oder des städtischen Pflegezentrums Mattenhof verwenden muss. Die Genossenschaft erhält mehr Freiheit in der Ausgestaltung des Wegnetzes in ihrer zukünftigen Neubausiedlung, welche dereinst die heutige Siedlung ersetzen wird.

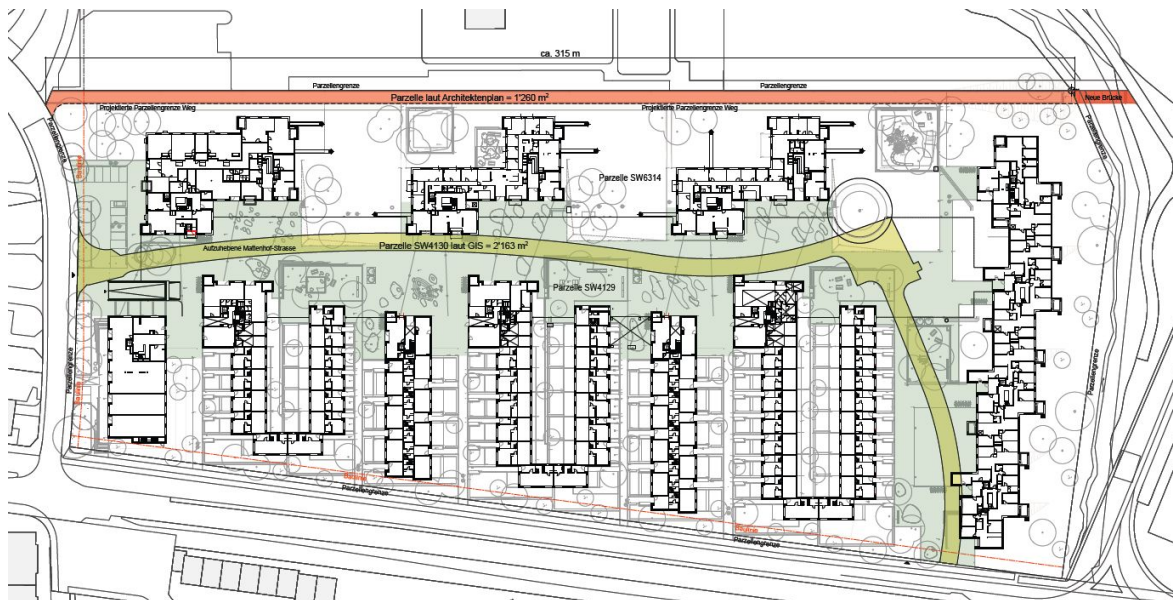
Zweck der Vorlage ist die Genehmigung des Landabtauschvertrags vom 7. Juni 2013.



2. Ausgangslage

Die Genossenschaft plant seit längerem den Ersatzneubau ihrer baufälligen Siedlung «Mattenhof» in Zürich-Schwamendingen.

Nach einer Machbarkeitsstudie im Mai 2009 wurde von Juli 2010 bis Dezember 2010 ein Wettbewerb durchgeführt. Sowohl in die Machbarkeitsstudie als auch in den Wettbewerb wurde die Stadt, insbesondere das Amt für Städtebau, miteinbezogen. Mit dem weiterbearbeiteten Siegerprojekt sollen die 137 Reiheneinfamilienhäuser durch rund 310 neue Wohnungen, 60 Reiheneinfamilienhäuser, einen Kindergarten, eine Kindertagesstätte sowie Dienstleistungsflächen für Arztpraxen, Lebensmittelläden, Kleingewerbe usw. ersetzt werden (Ersatzneubau). Die neue Siedlung soll unterirdisch erschlossen werden, und anstelle der heutigen Strasse soll ein Fusswegnetz durch die Siedlung führen. Die Genossenschaft ist deshalb mit dem Anliegen an die Stadt herangetreten, die heutige Strassenparzelle (Kat.-Nr. SW4130, Strasse Mattenhof) erwerben zu können. Sie plant in ihrer zukünftigen Siedlung ungefähr im Bereich der heutigen Strasse einen Weg mit Ausweitungen in Plätze und wechselnden Belagsflächen. So soll ein fussgängerinnen-/fussgängerfreundlicher, kindertauglicher, vielfältig beispielbarer und nutzbarer Begegnungsraum und Zugang zu den geplanten Liegenschaften entstehen.



3. Landabtausch

Die Stadt ist Eigentümerin der nördlich der Genossenschaftssiedlung Mattenhof gelegenen Parzellen Kat.-Nr. SW5635 (Pflegezentrum Mattenhof) sowie Kat.-Nr. SW6309 (Familiengärten). Der Park des Pflegezentrums Mattenhof bzw. Kat.-Nr. SW5635 umschliesst zudem das Grundstück Kat.-Nr. SW5568 der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich. Auf diesem wird gegenwärtig der Ersatzneubau der Alterssiedlung Helen Keller geplant.

Seit Längerem besteht ein Bedürfnis nach einer dem motorisierten Verkehr abgewandten Fuss- und Radwegverbindung vom Quartierteil Hirzenbach zum Bahnhof Stettbach. Der Wettbewerb zum Ersatzneubau der Alterssiedlung Helen Keller war Anlass, um das Thema einer solchen Wegverbindung verwaltungsintern aufzugreifen. Es wurde nach Lösungen gesucht, das vorhandene Wegnetz des Pflegezentrums Mattenhof in diesem Sinne zu erweitern und über einen neuen Weg durch das Familiengarten-Areal an den Bahnhof Stettbach anzuschliessen.

Nach der Anfrage der Genossenschaft betreffend den Erwerb der Strassenparzelle Mattenhof schlug die Stadt der Genossenschaft ein Tauschgeschäft vor: Die Genossenschaft baut für die Stadt am Nordrand ihrer zukünftigen Siedlung einen neuen Weg einschliesslich einer Brücke über den Sagentobelbach. Die Stadt tritt der Genossenschaft die Strassenparzelle Mattenhof, 2163 m², ab; die Genossenschaft tritt der Stadt den neuen Weg, etwa 1260 m²,

ab und bezahlt ihr für die Flächendifferenz eine Entschädigung. Die Kosten der Genossenschaft für Bau und Planung der Brücke werden an die Entschädigung angerechnet. Dieser Landabtausch ermöglicht es der Stadt, die neue Wegverbindung ohne Beanspruchung von städtischem Land des Pflegezentrums Mattenhof und der Familiengärten zu realisieren.

4. Wesentlicher Inhalt des Vertrags

Am 7. Juni 2013 beurkundeten die Parteien einen Landabtauschvertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

- Die Stadt überträgt die Parzelle der Strasse Mattenhof (Kat.-Nr. SW4130) mit einer Fläche von 2163 m² an die Genossenschaft.
- Die Genossenschaft baut am Nordrand ihres Grundstücks Kat.-Nr. SW6314 für die Stadt einen 4 m breiten Fuss- und Radweg («Spatzenweg») einschliesslich diverser darin liegender Werkleitungen und einer Brücke über den Sagentobelbach. Der Spatzenweg mit einer Fläche von etwa 1260 m² wird nach Bauabschluss ausparzelliert und an die Stadt übertragen.
- Der Preis für das Strassengrundstück Mattenhof (Kat.-Nr. SW4130) berechnet sich nach den einschlägigen Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB 3251/1965 vom 3. Dezember 1965, «Richtlinien 65»). Er beträgt nach vorläufiger Berechnung Fr. 852.–/m². Daran angerechnet wird zum selben Quadratmeterpreis die Abtretungsfläche des Spatzenwegs. Vom Restbetrag, den die Genossenschaft der Stadt zu bezahlen hat, werden ihre Kosten für Projektierung, Planung und Bau der Brücke über den Sagentobelbach abgezogen. Dies ergibt den Abtretungspreis an die Stadt.
- Anlässlich der Übertragung des Strassengrundstücks Mattenhof ist der Stadt ein vorläufiger Abtretungspreis von Fr. 425 760.– zu bezahlen.
- Der vorläufige Abtretungspreis beruht auf dem vom Büro für Wohnbauförderung anhand der aktuellen Kostenschätzung für das Bauprojekt berechneten Quadratmeterpreis von Fr. 852.–/m², den Flächen der Abtretungsobjekte gemäss Grundbuch bzw. gemäss Abtretungsplan sowie den geschätzten Kosten von Fr. 343 260.– für Projektierung, Planung und Bau der neuen Brücke. Nach Bauabschluss wird der definitive Abtretungspreis anhand der von der Stadt geprüften und genehmigten Bauabrechnung sowie der weiteren, für die Preisberechnung massgeblichen Parameter festgelegt. Gegebenenfalls wird eine Nach- bzw. Rückzahlung fällig.
- Die Kosten für die Erstellung des neuen Wegs einschliesslich darin liegender Werkleitungen, die Kosten für den Rückbau der heutigen Strasse Mattenhof sowie die Kosten für die Verlegung der sich darin befindenden Werkleitungen gehen vollumfänglich zulasten der Genossenschaft. Letztere verlaufen zukünftig grösstenteils im Spatzenweg, teilweise führen sie auch über das Grundstück der Genossenschaft.
- Der Stadt werden von den ausführenden Bauunternehmen für den Spatzenweg, die Brücke sowie die zu erstellenden Werkleitungen Mängelrechte nach SIA-Norm 118 eingeräumt.
- Die Genossenschaft verpflichtet sich zur Einräumung aller von der Stadt für die zukünftigen Leitungen benötigten Dienstbarkeiten.
- Die Parteien stellen fest, dass keines der Abtretungsobjekte im kantonalen Verdachtsflächen-Kataster oder im Kataster der belasteten Standorte (KbS) als belasteter oder als sanierungsbedürftiger Standort enthalten ist. Für allfällige gleichwohl bestehende Belastungen zeichnen sich beide Parteien von sämtlicher Haftung frei.

- Jede weitere Gewährleistungspflicht der Stadt für Rechts- und Sachmängel der Strasse Mattenhof wird aufgehoben.
- Die Gebühren und Auslagen des Notariats und Grundbuchamts Oerlikon-Zürich wie auch die Kosten der Mutation (Neuvermessung und Vermarkung der Abtretungsobjekte und der Brücke) gehen zulasten der Genossenschaft.

Die rechtskräftige Genehmigung der zuständigen Instanzen der Stadt sowie die Genehmigung durch die zuständigen Organe der Genossenschaft sowie die rechtskräftige Baubewilligung für das Bauprojekt der Genossenschaft 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 zu jenem Zeitpunkt entstehenden Projektaufwendungen an die Genossenschaft zu leisten.

5. Aufhebung Mattenhof

Die heutige Strasse Mattenhof wird als öffentliche Strasse aufgehoben. Die dafür notwendige Entwidmung gemäss § 38 Abs. 1 des kantonalen Strassengesetzes erfolgte durch den Stadtrat. Gegen diesen Stadtratsbeschluss 710 vom 6. Juni 2012 wurden keine Einsprachen erhoben, womit er in Rechtskraft erwachsen ist. Die Aufhebung erfolgte gemäss STRB 710/2012 unter der Bedingung der Übertragung des Grundstücks Kat.-Nr. SW4130 an die Genossenschaft. Erst mit dieser Übertragung wird die Aufhebung der Strasse vollzogen.

6. Bewilligung und Name der neuen Wegverbindung

Der neue, durch die Genossenschaft zu erstellende Weg ist Teil der rechtskräftigen Baubewilligung für den Ersatzneubau der Mattenhof-Siedlung. Gemäss STRB 72/2013 soll die neue Wegverbindung den Namen «Spatzenweg» tragen.

7. Konzession

Mit rechtskräftiger Verfügung vom 10. August 2012 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die erforderliche Konzession für den Neubau der Fussgängerbrücke über den Sagentobelbach erteilt.

8. Zuständigkeit

Das Land der Strasse Mattenhof wird der Genossenschaft unter Anwendung der einschlägigen «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Dabei bemisst sich der Landwert in Prozenten der massgebenden Gesamtanlagekosten. Gemäss den Berechnungen des städtischen Büros für Wohnbauförderung resultiert ein vorläufiger Landwert von Fr. 852.–/m² bzw. Fr. 1 842 076.– für die gesamte Strassenparzelle. Die definitive Preisfestsetzung erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung. Die Quadratmeter der an die Stadt abzutretenden Wegparzelle des Spatzenwegs werden an den Preis angerechnet, ebenso die Planungs- und Baukosten für die neu zu erstellende Brücke.

Der Landwert der abzutauschenden Strassenparzelle liegt über 1 Million Franken. Der Landabtauschvertrag fällt gemäss Art. 41 lit. m der Gemeindeordnung in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Landabtauschvertrag vom 7. Juni 2013 mit der Siedlungsgenossenschaft Sunnige Hof über den Abtausch des 2163 m² grossen Grundstücks der Strasse Mattenhof, Kat.-Nr. SW4130, gegen etwa 1260 m² von Kat.-Nr. SW6314 sowie Entschädigung der Flächendifferenz, wird genehmigt.

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti