



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 5. Juli 2023

GR Nr. 2023/339

Liegenschaften Stadt Zürich, Wegparzellen Binderweg und Zelghalde, Ver- äusserung an Baugenossenschaft GISA, Einnahmenverzicht

1. Zweck der Vorlage

Die Baugenossenschaft GISA (nachstehend GISA), Zürich, plant ihre Siedlung «Affoltern» zu erneuern und dadurch die Anzahl Wohneinheiten von 92 auf neu rund 230 zu erhöhen. Für eine optimale Arealnutzung sollen der öffentliche Binderweg, Kat.-Nr. AF2479, sowie ein Teil der öffentlichen Wegparzelle Zelghalde, Kat.-Nr. AF4440, der GISA verkauft werden. Beide Wegparzellen sind öffentlich und dienen der arealinternen Erschliessung. Die Wegverbindung Zelghalde hat zudem quartierübergreifenden Charakter und wird neu durch ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit sichergestellt.

Der Verkaufspreis für die beiden Wegparzellen beträgt voraussichtlich insgesamt Fr. 1 188 330.– (Fr. 858.– pro m²) und basiert auf den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB Nr. 3251/1965, Richtlinien 65). Die Einräumung des Fuss- und beschränkten Fahrwegrechts erfolgt entschädigungslos.

Für die Differenz zwischen dem Richtlinienlandwert und dem Verkehrswert ist ein Einnahmenverzicht von Fr. 6 313 070.– als Investition (Anlage) zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Die Siedlung «Affoltern» der GISA besteht aus insgesamt 92 Wohneinheiten (62 Reiheneinfamilienhäuser und 30 Wohnungen) aus dem Jahr 1948 und ist am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Sie soll durch einen Neubau mit günstigen, genossenschaftlichen Wohnungen für eine gemischte Mieterschaft in allen Altersgruppen und attraktiven Freiräumen ersetzt werden. Das rund 20 000 m² grosse Areal (Kat.-Nrn. AF4441, AF4442, AF4439, AF2478 und AF169) liegt in der Wohnzone W3 und wird begrenzt von der Binzmühlestrasse im Süden, der Kugelilostrasse im Osten sowie der Hürststrasse im Westen.



Hellblau: Eigentum GISA, Kat.-Nrn. AF 2478, AF4441, AF4442, AF4439, AF3516 und AF169
Rot: Städtische Wegparzellen Binderweg und Zelghalde, Kat.-Nrn. AF 2479 und AF 4440

Durch das Areal führen die beiden öffentlichen Erschliessungspartellen Zelghalde (Kat.-Nr. AF4440, 763 m²) und Binderweg (Kat.-Nr. AF2479, 639 m²). Die quartierübergreifende Wegverbindung Zelghalde dient als öffentliche Fussverbindung zwischen der Neunbrunnen- und der Binzmühlestrasse.

Für eine optimale Ausgestaltung des Neubauprojekts hat die GISA die Stadt um den Verkauf des gesamten Binderwegs sowie eines Teils der Wegparzelle Zelghalde (etwa 746 m²) ersucht. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 1947 vom 5. Juli 2023 die beiden öffentlichen Wegparzellen nach § 38 Strassengesetz (StrG, LS 722.1) aufgehoben. Die trapezförmige Fläche der Zelghalde bei der Einmündung in die Binzmühlestrasse (17 m²) bleibt im Eigentum der Stadt und ist folglich von der Entwidmung ausgenommen. Diese wird für das Strassenbauprojekt Binzmühlestrasse (Bau-Nr. 13047) benötigt.

3. Käuferin und Projekt

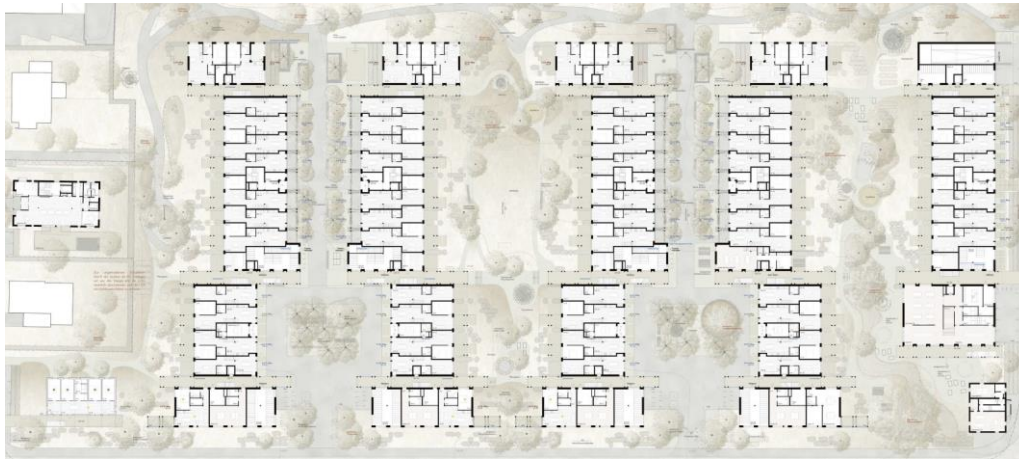
Die GISA ist eine gemeinnützige Bau- und Siedlungsgenossenschaft. Sie verfolgt den Zweck in gemeinsamer Selbsthilfe und Mitverantwortung ihren Mitgliedern einen gesunden und preisgünstigen Wohnraum zu verschaffen. Die Genossenschaft verfügt in den Quartieren Zürich-Affoltern und Zürich-Oerlikon über zwei zusammenhängende Siedlungen mit insgesamt rund 320 Wohnungen und 15 Einzelzimmern.

Um vielfältige Projektvorschläge für den Ersatz der Siedlung «Affoltern» zu erhalten und ein Planerteam für die anschliessende Projektierung zu finden, führte die GISA einen Projektwettbewerb mit Präqualifikation und 13 Planerteams durch, unter Einbezug des Amts für Städtebau in der Fachjury.

3/6

Das Siegerprojekt «Anni A.» von ARGE Esch Sintzel + Masswerk Architekten greift den heutigen Charakter der Siedlung auf und schafft in den Neubauten in Holzbauweise eine Hauptnutzfläche (HNF) von 20 157 m², verteilt auf insgesamt rund 243 nachhaltige Wohnungen, Jokerzimmer, Gewerberäume und Gemeinschaftsräume, mit viel grünem Aussenraum. Weiter ist die Errichtung eines Doppelkindergartens mit Betreuung mit einer HNF von 473 m² geplant. Für die Siedlung sind 91 Parkplätze in der Tiefgarage und 15 oberirdische Besucherparkplätze vorgesehen.

Als Leitmotiv des Projekts wirkt das Ordnungsprinzip eines Teppichs von Annie Albers:



Grundriss Erdgeschoss mit Umgebung

In der neuen Siedlung sollen künftig rund 500–600 Personen leben. Gemäss Mindestbelegungsvorschriften laut Art. 3 Abs. 2 Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen (VGV, AS 846.100 [Personenanzahl = Zimmeranzahl minus 1]) ist eine Belegung mit 476 Personen zu erfüllen (vgl. Kapitel 4 hiernach). Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Mietzinskalkulation für die Wohnungen basiert gemäss den Kalkulationsgrundsätzen der Stadt auf den voraussichtlichen Erstellungskosten sowie einem Referenzzinssatz von 1,5 Prozent zuzüglich einer Betriebsquote von 3,25 Prozent. Der durchschnittliche Mietzins pro Jahr und m² HNF wird sich zwischen Fr. 270.– und Fr. 310.– bewegen. Das führt bei einer 4,5-Zimmer-Wohnung zu einem monatlichen Mietzins zwischen Fr. 2200.– und Fr. 2500.–.

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

Wohnungs-Typ	Anzahl Whg.	Ø m ² ca
2-Zimmer-Whg.	21	49
2,5-Zimmer-Whg	50	58
3,5-Zimmer-Whg	79	79
4,5-Zimmer-Whg	69	105
5,5-Zimmer-Whg	13	123
Total	232	



4/6

Die Mietzinse für den Kindergarten betragen je Fr. 250.– pro m² HNF und Jahr.

Die GISA rechnet für das Neubauprojekt aufgrund des Kostenvoranschlags des Generalplaners vom 24. Februar 2023 mit Erstellungskosten (Kostengenauigkeit ±10 Prozent) von insgesamt rund 118 Millionen Franken, exklusiv Bauträgerkosten über 6 Millionen Franken.

Der Bau ist in zwei Etappen ab 2024 vorgesehen. Der Bezug der ersten Etappe ist ab 2026 geplant. Das Projekt wird voraussichtlich 2028 abgeschlossen.

4. Vertrag

Der am 1. Februar 2023 zwischen der GISA und der Stadt öffentlich beurkundete Vertrag enthält nachstehende wesentliche Vertragsbestimmungen:

Verkaufsobjekte	Teil von Wegparzelle Kat.-Nr. AF4440, Zelghalde, etwa 746 m ² Wegparzelle Kat.-Nr. AF2479, Binderweg, 639 m ²
Kaufpreis	Der Kaufpreis berechnet sich nach den Richtlinien 65 und beträgt basierend auf dem Siegerprojekt «ANNI A.» Fr. 858.– pro m ² . Der effektiv zu bezahlende Kaufpreis richtet sich nach der definitiven Grösse der Kaufobjekte und den definitiven Anlagekosten gemäss Bauabrechnung.
Eigentumsübertragung	Innert 60 Tagen nach Erfüllung der Vollzugsbedingung. Sind die Vollzugsbedingungen nicht bis am 31.12.2024 erfüllt, kann jede Partei die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages verlangen.
Vollzugsbedingung	Der Vertrag wird unter folgenden suspensiven und kumulativen Bedingungen geschlossen: – Rechtskräftige Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt. – Rechtskräftige Entwidmung der beiden Verkaufsobjekte. – Rechtskräftige Baubewilligung für das Bauprojekt «Anni A.» – Rechtskräftigen Mutationsbewilligung.
Gewährleistung / Altlasten	aufgehoben / Übernahme im bekannten Zustand / Kein Eintrag im Kataster des belasteten Standortes
Gebühren und Auslagen	Bezahlung je hälftig unter solidarsicher Haftung
Nutzungsrecht zugunsten der Stadt	Die GISA verpflichtet sich der Stadt mindestens ein Drittel der auf der Abtretungsfläche realisierbaren HNF (mind. ca. 353 m ²) zur Miete durch das Sozialdepartement und/oder auf Bedarfsmeldung der Stadt zur Rohbaumiete für eigene Raumbedürfnisse (Kindergarten usw.) zur Verfügung zu stellen. Die GISA plant im Neubau der ersten Etappe die Erstellung eines Kindergartens mit rund 467 m ² HNF (Innenbereich) und etwa 349 m ² Aussenraum, zur Rohbaumiete an die Stadt (Immobilien Stadt Zürich) abzugeben. Damit wird diese Auflage als erfüllt betrachtet.
Belegungsvorschriften, zivilrechtlicher Wohnsitz und Einhaltung Nettowohnflächen	Die GISA verpflichtet sich bei der Erstvermietung der Wohnungen der Neuüberbauung betreffend Belegung und zivilrechtlichem Wohnsitz den Art. 3 Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen) zu beachten (VG, Stand 10. Januar 2018; AS 846.100). Die GISA verpflichtet sich weiter in der Neuüberbauung die gemäss § 5 der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1) geltenden Vorgaben betreffend der Nettowohnfläche der Wohnungen nur bis maximal 15 Prozent zu überschreiten.
Begründung neuer Dienstbarkeit	Zur Sicherstellung der öffentlichen Wegverbindung Zelghalde wird die nachstehende Dienstbarkeit begründet: <i>Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht</i>



	<p>zugunsten der Stadt Zürich (Öffentlichkeit) zulasten Siedlungsareal neu Kat.-Nr.</p> <p>Der jeweilige Grundeigentümer des belasteten Grundstücks räumt der Stadt Zürich zugunsten der Öffentlichkeit auf der künftigen Wegverbindung Zelghalde ein Fuss- und beschränktes Fahrwegrecht (Langsamverkehr wie Fahrräder, Trottinettes usw.) mit einer durchgehenden Breite von mindestens 3,5 1947m ein. Die ungefähre Lage der Wegverbindung ist im Vertragsplan (Beilage 1) rot dargestellt.</p> <p>Die Stadt ist ermächtigt, über die belastete Fläche gleich wie über den öffentlichen Grund polizeilich zu verfügen.</p> <p>Die Einräumung sowie die Ausübung dieses Rechts erfolgt <i>unentgeltlich</i>.</p>
--	---

5. Finanzielles

5.1 Entwidmung

Der Stadtrat hat die beiden öffentlichen Wegparzellen Zelghalde und Binderweg mit Beschluss Nr. 1947/2023 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 eines Teils der Parzelle Kat.-Nr. AF4440 und der gesamten Parzelle Kat.-Nr. AF2479 ins Finanzvermögen erfolgt zum Buchwert Fr. 0.– (§ 133 Abs. 1 GG) auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

5.2 Verkaufspreis, Einnahmeverzicht

Nach § 133 Abs. 2 GG werden Vermögenswerte grundsätzlich zum Verkaufswert an Dritte veräussert. 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 Kaufobjekte am 12. April 2023 auf insgesamt Fr. 7 501 400.– geschätzt (GV-Nr. 23/2023; Wiedererwägung 51/2021).

Das Verkaufsgeschäft erfüllt die Bedingungen der Richtlinien 65 und steht somit im öffentlichen Interesse. Der Verkaufspreis wird dabei auf Basis des von der Fachstelle Gemeinnütziges Wohnen ermittelten vorläufigen Richtlinienlandwerts von Fr. 858.– pro m² gemäss Protokoll Richtlinienlandwertberechnung vom 1. Juni 2023 berechnet. Demnach ergibt sich vorläufig ein Verkaufspreis von Fr. 1 188 330.–:

Bezeichnung	m ²	Verkaufspreis, prov. Richtlinien- landwert*, Fr.	Verkehrswert (GV-Nr. 23/2023), Fr.	Differenz (Einnahmever- zicht), Fr.
Zelghalde, Teil von Kat.-Nr. AF4440	ca. 746	640 068	3 667 400	3 027 332
Binderweg, Kat.-Nr. AF2479	639	548 262	3 834 000	3 285 738
Total	1385	1 188 330	7 501 400	6 313 070

* Berechnung auf Basis des definitiven Richtlinienlandwerts nach Vorlage der definitiven Bauabrechnung



6/6

Die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Verkehrswert stellt finanzrechtlich ein Einnahmenverzicht dar, der gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. e Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) als Ausgabe gilt. Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert gemäss Schätzung GV-Nr. 23/2023 ist ein Einnahmenverzicht von Fr. 6 313 070.– zu bewilligen.

6. Zuständigkeit

Für die Entwidmung der Wegparzellen Binderweg und Zelghalde 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 (AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für die Veräusserung von Liegenschaften des Finanzvermögens im Verkehrswert von mehr als Fr. 1 000 000.– ist der Gemeinderat zuständig (§ 117 Abs. 2 lit. a Gemeindegesetz [GG, LS 131.1] i. V. m. Art. 60 lit. a GO).

Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis und dem Verkehrswert ist ein Einnahmenverzicht als neue einmalige Ausgabe zu bewilligen. Die Zuständigkeit für die Bewilligung der neuen einmaligen Ausgabe von Fr. 6 313 070.– liegt gemäss Art. 59 lit. a GO beim Gemeinderat. Für den vertraglichen Vollzug von Grundbuchgeschäften in der Kompetenz Stadtrat sind vorbehältlich der Zustimmung der zuständigen städtischen Behörde die Projektleitenden zuständig, sofern keine abweichende Regelung getroffen wurde (Art. 45 Abs. 1 und 3 ROAB i. V. m. Ziffer IV., E.5.1 des Anhangs 3 «Liegenschaften Stadt Zürich» zum Organisationsreglement des Finanzdepartements [AS 172.310]).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Die Veräusserung von etwa 746 m² der Wegparzelle Kat.-Nr. AF4440 (Zelghalde) und der Wegparzelle Kat.-Nr. AF2479 (Binderweg) an die Baugenossenschaft GISA, Zürich, zum voraussichtlichen Richtlinienlandwert von insgesamt Fr. 1 188 330.– bzw. Fr. 858.– pro m² wird bewilligt.**
- 2. Für die Differenz zwischen dem Verkaufspreis (Richtlinienlandwert) und dem Verkehrswert (GV-Nr. 51/2022) werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 6 313 070.– (Einnahmenverzicht) bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti