

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 18. Dezember 2013

### **Liegenschaftenverwaltung, Landabgabe im Baurecht an die Stiftung Behindertenwerk St. Jakob für die Erstellung eines Gewerbehauses an der Heinrichstrasse / Viaduktstrasse, Industriequartier, und Bewilligung eines Investitionsbeitrags für die Altlastensanierung**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Mit einem Baurechtsvertrag soll der Stiftung Behindertenwerk St. Jakob ermöglicht werden, an der Ecke Heinrich- / Viaduktstrasse im Industriequartier ein Gewerbehause mit Werkstattplätzen für rund 500 Beschäftigte, davon 400 Teilzeitplätze für Personen mit einer Behinderung, zu erstellen. Der Baurechtszins beträgt Fr. 201 900.– jährlich. Das Projekt ist aus einem Gesamtleistungswettbewerb hervorgegangen.

#### **2. Stiftung Behindertenwerk St. Jakob**

Die vor über 100 Jahren gegründete Stiftung Behindertenwerk St. Jakob bietet an ihrem Hauptsitz an der Kanzleistrasse 18 im Quartier Aussersihl über 400 Menschen mit Behinderung einen Arbeitsplatz. Diese teilen sich in 245 Vollzeitstellen, die vom kantonalen Sozialamt durch Beiträge unterstützt werden.

Die Mitarbeitenden werden durch rund 100 Berufsfachleute entsprechend ihren Fähigkeiten betreut. Das Berufsangebot umfasst die Bereiche Elektronik, Digitalisierung, Schreinerei, Stuhlflechtere, Gebäude- und Gartenpflege, Ausrüsterei (Versand) sowie Gastronomie. Letztere umfasst neben einer Bäckerei auch eine Konditorei, eine Confiserie, ein öffentliches Café sowie ein Catering und ein Personalrestaurant.

Mit der auf dem Markt angebotenen Produktpalette gelang es der Stiftung bisher, mit einem Eigenfinanzierungsgrad von 60 bis 65 Prozent finanziell weitgehend unabhängig zu bleiben. Der restliche Ertrag setzt sich aus Betriebsbeiträgen des kantonalen Sozialamts und privaten Spenden zusammen.

Die Stiftung stösst bei ihrer Infrastruktur seit einigen Jahren an deutliche Grenzen. Das 1976 erstellte Gebäude an der Kanzleistrasse erfüllt betrieblich, baulich und energetisch die heutigen Anforderungen nicht mehr. So können zeitgemässe Standards bezüglich Sicherheit und Hygiene nicht mehr gewährleistet werden. Auch fehlen für effiziente Arbeitsabläufe zusammenhängende Arbeitsflächen.

Die Investitionen, die nötig wären, um die Liegenschaft an die aktuellen Bedürfnisse anzupassen, stünden in keinem Verhältnis zum resultierenden Nutzen. Auch liessen sich damit die akuten Platzprobleme nicht lösen, weil bereits sämtliche Raumreserven ausgeschöpft sind. Ein Ersatzneubau am bisherigen Standort fällt ebenfalls ausser Betracht, weil ein Neubau kein grösseres Volumen zuliesse und die Auslagerung des Betriebs während der Bauzeit, soweit eine solche überhaupt in Betracht käme, kostspielig wäre.

Aus diesen Gründen hat sich die Stiftung in den letzten Jahren nach Alternativstandorten für ein neues Betriebsgebäude in der Stadt Zürich umgesehen, da 87 Prozent der beschäftigten behinderten Personen in der Stadt Zürich leben. Ausserdem subventioniert der Kanton Werkstattplätze nur, wenn der Bedarf im entsprechenden Einzugsgebiet ausgewiesen ist. Dies bedeutet, dass die Stiftung das Angebot sinnvollerweise weiterhin in der Stadt aufrecht erhält.

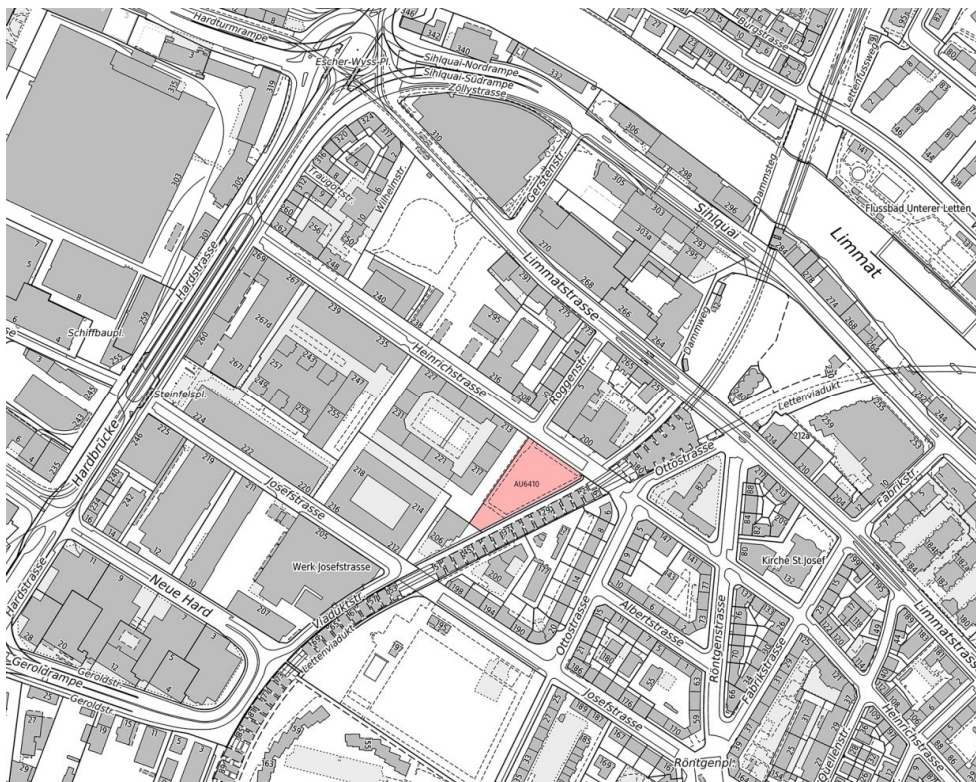
Nachdem die Suche der Stiftung nach einem Ersatzstandort erfolglos verlief, hat sie sich an die Stadt gewandt.

### 3. Neuer Standort

Die Liegenschaftenverwaltung schlug vor, eine städtische Baulandparzelle an der Heinrich- / Viaduktstrasse im Baurecht zur Verfügung zu stellen. Es handelt sich um das 3349 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat.-Nr. AU6410. Dieses liegt gegenüber dem Lettenviadukt mit den darunter eingebauten Geschäften «Im Viadukt» der Stiftung PWG. Das Grundstück liegt in der Zentrumszone Z5 und weist einen vorgeschriebenen Wohnanteil von 40 Prozent auf.

Die Stadt erwarb das Grundstück 1968 und erstellte darauf zunächst Parkplätze für die Angestellten des benachbarten Kehrichtheizkraftwerks Josefstrasse. Seit diese Nutzung 1984 aufgegeben wurde, vermietet die Liegenschaftenverwaltung die 100 Abstellplätze an umliegende Gewerbebetriebe und Anwohnende, die von Berufs wegen auf ein Auto angewiesen sind. Da die Parkplätze baurechtlich keiner anrechenbaren Nutzfläche zugeordnet sind, verlieren sie mit der Überbauung des Landes ihre Bestandsgarantie.

Am südwestlichen schmalen Ende der Parzelle hat die Liegenschaftenverwaltung vor einigen Jahren eine einfache Anlage mit Sitzgelegenheiten eingerichtet.



Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich als Deponiestandort eingetragen. Die Altlastenuntersuchungen ergaben, dass der Kieskoffer auf dem Areal örtlich leicht durch bleihaltige Materialien belastet ist. Bei der sich darunter befindenden, bis zu etwa 1,9 m messenden Schicht handelt es sich um Kehrichtschlacke, die Schwermetallbelastungen aufweist und bei einem Bauvorhaben speziell entsorgt werden muss. Die Sanierungskosten sind auf 2,048 Millionen Franken geschätzt.

Ausserdem ist die Parzelle im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte als «Pionier- und Ruderalfläche Viadukt Heinrichstrasse» verzeichnet. Bei einer Neuüber-

bauung muss diese aus dem Inventar entlassen werden. Ausgleichsmassnahmen sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung bzw. einer Dachbegrünung zu treffen.

#### 4. Projekt

Um auf dem Baurechtsgrundstück ein städtebaulich überzeugendes Neubauprojekt sicherzustellen, hat das Amt für Hochbauten im Auftrag der Stiftung im ersten Halbjahr 2013 einen Gesamtleistungs-Studienauftrag durchgeführt. In einem Präqualifikationsverfahren wählte das Beurteilungsgremium aus 16 Bewerbungen fünf Teams zur Teilnahme am Studienauftrag aus. Von diesen gewann jenes von Caruso St John Architects AG und HRS Real Estate AG mit dem Projektvorschlag «urbane Werkstatt».

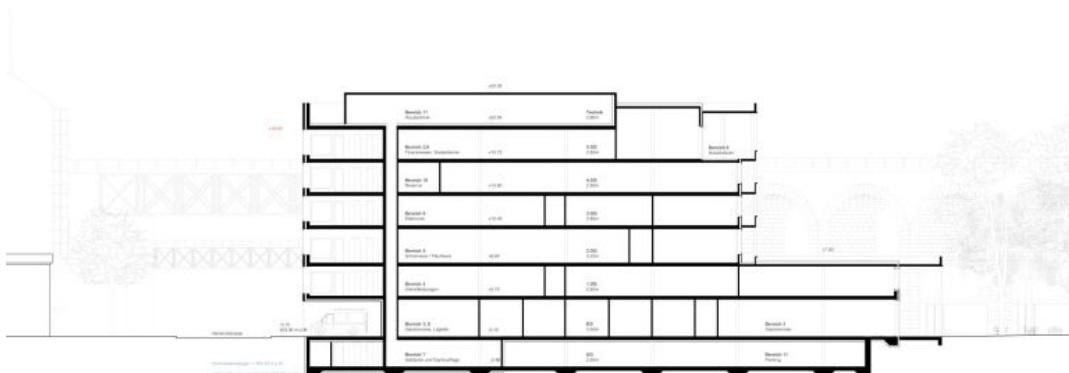
Das überzeugende Siegerprojekt weist eine baurechtliche Ausnützung von 6610 m<sup>2</sup> anrechenbare Fläche aus und konsumiert damit die maximal zulässige Fläche von 6698 m<sup>2</sup> nahezu vollständig. Dies erlaubt der Stiftung, im Vergleich zum alten Standort, rund ein Drittel mehr Nutzfläche zu realisieren. Dadurch können einerseits effizientere Produktionsabläufe geschaffen sowie Arbeitsplätze eingerichtet werden, die den Anforderungen der Invalidenversicherung genügen, andererseits entsteht eine Raumreserve von rund 700 m<sup>2</sup> für künftige Erweiterungen.

Das projektierte sechsgeschossige Gebäude passt sich gut in die stark vom Eisenbahnviadukt geprägte Umgebung ein. Die grossen Fensteröffnungen im Erdgeschoss entlang der Viaduktbögen geben Einblick in die Produktionsstätte der Bäckerei und tragen zur Belebung des Ortes bei.



Das Volumen ist auf drei Seiten zurückgestaffelt, so dass ein aus Erdgeschoss und 1. Obergeschoss bestehender zweigeschossiger Sockelteil entsteht, der insbesondere zum Lettenviadukt und zu den seitlichen Wohnbauten eine grössere Distanz schafft. Die Anlieferung erfolgt über ein Tor in der Nordfassade, die keine Rücksprünge aufweist.

Die Grösse der einzelnen Geschossflächen ermöglicht eine optimale Betriebseinrichtung. So erhält jeder Produktionsbereich sein eigenes Geschoss. Die Reservefläche von 700 m<sup>2</sup> soll einstweilen vermietet werden.



Im zweigeschossigen Arkadenbereich auf der Südseite ist ein öffentliches Café geplant. Daran schliesst der heutige kleine Sitzplatz an, der im Zuge der Bauarbeiten durch die Stiftung neu gestaltet und danach unterhalten wird.



Durch die künftigen einsehbaren Produktionsräume und die Bäckerei mit Café entsteht zusammen mit den Läden unter den Viaduktbögen eine abwechslungsreiche Abfolge von publikumsorientierten Einrichtungen bis hin zum Geroldareal bzw. zum Bahnhof Hardbrücke.

Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt im Minergie-ECO-Standard. Damit das Projekt trotz des vorgeschriebenen Wohnanteils von 40 Prozent realisiert werden kann, hat die Stiftung mit der Eigentümerin eines westlich angrenzenden Grundstücks vereinbart, den Wohnanteil auf deren Grundstück zu verlegen. Auf jenem Grundstück wurde der Nicht-Wohnanteil nicht ausgeschöpft.

Die Stiftung plant, das Baugesuch im März 2014 einzureichen, so dass das Gebäude Mitte 2016 bezugsbereit sein kann.

Die Stiftung will den bisherigen Hauptsitz an der Kanzleistrasse 18 nicht veräussern, weil es sich um das ursprüngliche Stammareal der Stiftung handelt und ausserdem ein wichtiges Finanzierungselement darstellt. Sie prüft derzeit, ob das Gebäude durch einen neuen Wohnbau ersetzt werden soll.

## 5. Finanzierung

### 5.1 Erstellungskosten

Die Stiftung rechnet mit folgenden Anlagekosten:

<b>Baukostenplan BKP</b>		<b>TU-Werkpreis</b>	<b>Weitere Kosten</b>
		Fr.	Fr.
BKP 0	Grundstück <sup>1</sup>		770 068
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	510 840	
BKP 2	Gebäude	24 413 940	
BKP 3	Betriebseinrichtung / Ersatz	1 192 320	3 294 300
BKP 4	Umgebung	298 512	
BKP 5	Baunebenkosten / Gebühren <sup>2</sup>	426 708	1 757 667
BKP 6	Bauprojektorganisation		740 972
BKP 7	Umzugskosten		250 000
BKP 8	Reserve		844 673
<b>Total einschliesslich MWST</b>		<b>26 842 320</b>	<b>7 657 680</b>
<b>Total TU-Werkpreis und Stiftung</b>			<b>34 500 000</b>
Altlastensanierung Anteil Stadt			2 048 000
<b>Gesamtinvestition einschliesslich MWST</b>			<b>36 548 000</b>

<sup>1</sup> Vorstudien, Anteil Altlastensanierung, Wohnanteiltransfer

<sup>2</sup> Gesamtleistungswettbewerb, Baubewilligung, Anschlussgebühren

Die Finanzierung ist wie folgt geplant:

Eigenkapital Stiftung	Fr. 5 000 000
Staatsbeitrag Kanton Zürich <sup>1</sup>	15 000 000
Geschätzte Spenden <sup>2</sup>	4 500 000
Stadt Zürich Altlastensanierung	2 048 000
Fremdkapital (Hypothesen)	10 000 000
<b>Total Finanzierung</b>	<b>36 548 000</b>

<sup>1</sup> Schätzung auf der Basis der Richtlinien des Kantonalen Sozialamts über die Gewährung von Investitionsbeiträgen an Invalideneinrichtungen im Erwachsenenbereich

<sup>2</sup> Vorgesehen sind Anträge an Vergabestiftungen und eine Sammlung innerhalb des Stiftungsnetzwerks

## 5.2 Altlastenkosten zulasten Stadt, Budgetkredit

Gemäss Untersuchung der Firma Ecosens und Bericht des Amts für Hochbauten betragen die Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Aushub und der Entsorgung der belasteten Materialien rund Fr. 2 048 000.–. Davon übernimmt die Stiftung einen pauschalen Betrag von Fr. 100 000.–. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Transport und Entsorgung	Fr. 1 330 000
Aushub, Triage und Zwischenlagerung	260 000
Laborkosten	10 000
Planerleistungen	90 000
Ohnehinkosten zulasten Stiftung (Aushub)	-160 000
	<u>1 530 000</u>
Unvorhergesehenes (30 %)	459 000
	<u>1 989 000</u>
MWST, etwa 8 %	159 000
	<u>2 148 000</u>
Kostenanteil Stiftung	-100 000
<b>Total Altlastenkosten Stadt</b>	<b>2 048 000</b>

(Kostenstand 1. April 2012)

## 6. Baurechtsvertrag

Das Baugrundstück soll der Stiftung im Baurecht zum Marktpreis abgegeben werden. Die städtische Schätzungskommission hat den Verkehrswert des Lands im Verkaufsfalle auf 7,7 Millionen Franken (Fr. 2300.–/m<sup>2</sup>) geschätzt. Bei der Abgabe im Baurecht ermittelte sie gestützt auf die wesentlichen Vertragsbestimmungen einen Landwert von Fr. 6 439 000.– (Fr. 1923.–/m<sup>2</sup>).

Die Stiftung erklärte sich mit einem Landwert von Fr. 6 730 000.– einverstanden. Dieser erlaubt der Stadt eine Bilanzierung des Baurechts (kapitalisierter Baurechtszins) ohne Buchverlust.

Der am 2. November 2013 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag weist folgende wesentlichen Bestimmungen auf:

- Die Stadt räumt der Stiftung Behindertenwerk St. Jakob am 3349 m<sup>2</sup> messenden Grundstück Kat.-Nr. AU6410 an der Heinrich- / Viaduktstrasse, Quartier Industrie, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert vom grundbuchlichen Vollzug an 62 Jahre. Die Baurechtsnehmerin hat das Recht, zwei Verlängerungsoptionen von je 15 Jahren zu den dannzumaligen Vertragskonditionen auszuüben.
- Der Baurechtszins beträgt Fr. 201 900.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 6 730 000.– und einem anfänglichen Durchschnitts-Zinssatz von 3 Prozent. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre neu festgesetzt (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 gerundeten Durchschnitts des hypothekarischen Referenzzinssatzes aus den vorausgegangenen fünf Jahren).
- Beim ordentlichen Heimfall entschädigt die Stadt 50 Prozent des dannzumaligen Verkehrswerts der Bauten und Anlagen (ohne Einrichtungen). Bei einem allfälligen vorzeitigen Heimfall wegen grober Vertragsverletzung findet die Regelung über den ordentlichen Heimfall sinngemäss Anwendung, d. h., der Verkehrswert ist pro Jahr abgelaufener Baurechtsdauer um 0,8 Prozent (Abschreibung des Verkehrswerts um 50 Prozent innert 62 Jahren) zu reduzieren.
- Der Stadt steht das Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, der Bauberechtigten ein solches zum Preise eines Dritten zu.
- Die den Betrag von Fr. 100 000.– übersteigenden Mehrkosten für die Altlastenentsorgung von voraussichtlich insgesamt Fr. 2 148 000.– trägt die Stadt.
- Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Projekt «urbane Werkstatt» von Caruso St John Architects AG und HRS Real Estate AG zu realisieren. Das Bauvorhaben hat den energetischen Werten von Minergie-Eco zu entsprechen.
- Für künstlerischen Schmuck (Kunst und Bau) sind 0,5 Prozent der Bausumme aufzuwenden.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 600 000.– errichtet.
- Die Eintragung des Baurechts im Grundbuch erfolgt nach Vorliegen der rechtskräftigen Vertragsgenehmigung durch die städtischen Instanzen (jene des Stiftungsrats liegt vor) sowie der rechtskräftigen Baubewilligung. Ist eine der Bedingungen drei Jahre nach Vertragsbeurkundung nicht erfüllt, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen (Zuständigkeit Stadt: Vorsteherin oder Vorsteher des Finanzdepartements).

- Die Bauberechtigte hat das Neubauprojekt auf eigenes Risiko vor der Vertragsgenehmigung bis zur Baueingabe entwickelt. Wird der Baurechtsvertrag nicht rechtskräftig genehmigt, trägt die Baurechtsnehmerin die aufgelaufenen Projektentwicklungskosten abzüglich des Honorars des Amts für Hochbauten von Fr. 120 000.– für die Durchführung des Gesamtleistungsstudienauftrags.

Führt die Baurechtsnehmerin das Projekt aus Gründen, die sie selber zu vertreten hat, nicht innert zweier Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung aus, kann die Stadt (Vorsteherin oder Vorsteher des Finanzdepartements) die Aufhebung des Baurechtsvertrags (Rückabwicklung) verlangen. In diesem Fall trägt die Baurechtsnehmerin die entstandenen Projektierungskosten und richtet der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50 000.– aus.

Wird der Bau aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung ausgeführt, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen.

- Die mit dem Baurechtsvertrag verbundenen Notariats- und Grundbuchamtskosten tragen die Parteien je zur Hälfte.

## **7. Rechnungskreis, Buchwert**

Das Baugrundstück ist dem Rechnungskreis 2026 (Landreserven des Finanzvermögens) zugeordnet und wird mit der Baurechtseinräumung in den Rechnungskreis 2024 (Baurechte des Finanzvermögens) übertragen.

Der aktuelle Buchwert des Grundstücks beläuft sich auf Fr. 5 023 500.–. Der neue, aufgrund von § 16 lit. f der kantonalen Verordnung über den Gemeindehaushalt (LS 133.1) zu ermittelnde Buchwert für das Baurecht (Kapitalisierung Baurechtszins mit 4 Prozent) beträgt Fr. 5 047 500.–. Unter Einrechnung der Kosten, die der Stadt im Zusammenhang mit der Baurechtseinräumung entstehen, wird sich der bisherige Buchwert nahezu auf den künftigen Wert erhöhen, so dass weder ein Buchgewinn noch ein Buchverlust entsteht.

## **8. Termine**

Die Stiftung ist darauf angewiesen, möglichst rasch das neue Betriebsgebäude beziehen zu können. Aus diesem Grund hat die Stiftung auf eigenes Risiko das Siegerteam beauftragt, noch vor Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die Stadt das Projekt und die Grundlagen für das Baugesuch zu bearbeiten. Geplant ist, dass das Baugesuch im März 2014 eingegeben wird und dass der Baustart unmittelbar im Anschluss an die rechtsgültige Baubewilligung erfolgt, mit geplantem Bezug im Sommer 2016.

## **9. Pender Vorstoss**

Am 20. April 2011 reichte Gemeinderat Marcel Schönbächler (CVP) eine Motion ein mit dem Antrag, das Grundstück Kat.-Nr. AU6410 unter Aufhebung der heutigen Parkierungsanlage in eine benutzerfreundliche Grünanlage umzugestalten (GR Nr. 2011/138). Der Stadtrat lehnte die Entgegennahme der Motion ab, weil es sich um eine wertvolle Baulandreserve handelt, eine Nutzung als Grünanlage angesichts der nahen Josefswiese nicht angezeigt ist und eine Abschreibung des hohen Buchwerts damit einher ginge. Der Stadtrat war jedoch bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen. Nachdem sich der Motionär mit der Umwandlung einverstanden erklärt hatte, überwies der Gemeinderat die Motion dem Stadtrat am 23. Januar 2013 als Postulat (GR Nr. 2013/22).

Nachdem mit der Baurechtseinräumung an die Stiftung Behindertenwerk St. Jakob eine sinnvolle bzw. im Gemeininteresse liegende Nutzung des Baugrundstücks beabsichtigt ist und dem Postulat mit der projektierten Quartierplatzaufwertung teilweise entsprochen werden kann, beantragt der Stadtrat mit der vorliegenden Weisung die Abschreibung des Vorstosses.

#### **10. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Gemäss Art. 41 lit. o der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken im Verkehrswert von über Fr. 1 000 000.–, wobei dessen Beschluss dem fakultativen Referendum untersteht. Der Verkehrswert des Grundstücks im Falle eines Verkaufs wurde auf 7,7 Millionen Franken geschätzt, weshalb der Gemeinderat für die Genehmigung des Baurechtsvertrags zuständig ist.

Die Bewilligung des Investitionsbeitrags von Fr. 2 048 000.– für die Altlastenbereinigung fällt gemäss Art. 41 lit. c GO ebenfalls in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Diese von der Stadt zu tragenden Kosten sind im Finanzplan nicht vorgemerkt. Sie fallen voraussichtlich Anfang 2015 an und werden entsprechend budgetiert.

#### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Baurechtsvertrag vom 2. Dezember 2013 mit der Stiftung Behindertenwerk St. Jakob über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des 3349 m<sup>2</sup> messenden Grundstücks Kat.-Nr. AU6410 an der Heinrich- / Viaduktstrasse, Quartier Industrie, mit einer Dauer von vorerst 62 Jahren und einem anfänglichen Baurechtszins von jährlich Fr. 201 900.– wird genehmigt.**

**Für die beim Aushub anfallenden Mehrkosten durch die Entsorgung von belastetem Material wird ein Investitionsbeitrag an die Stiftung Behindertenwerk St. Jakob von maximal Fr. 2 048 000.– (Preisstand 1. April 2012) bewilligt.**

#### **Unter Ausschluss des Referendums:**

- 2. Das Postulat von Marcel Schönbächler vom 23. Januar 2013 (GR Nr. 2013/22) wird abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**