

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

### **Liegenschaftenverwaltung, Baurechtsvertrag für die Erstellung einer gemeinnützigen Wohn- und Gewerbeüberbauung auf dem Areal Kalkbreite, Quartier Aussersihl**

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

In Erfüllung der Motion GR Nr. 2003/116 der Gemeinderäte Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) soll es der Genossenschaft Kalkbreite mit einem Baurechtsvertrag ermöglicht werden, auf einem 6350 m<sup>2</sup> grossen Teil des Areals zwischen Kalkbreite- und der Badenerstrasse eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zu erstellen. Der anfängliche Baurechtszins beträgt, vorbehaltlich der definitiven Bauabrechnung, jährlich Fr. 374 543.–. Das Nutzungsrecht der Stadt für die Tramabstellanlage wird grundbuchlich sichergestellt.

Damit die Genossenschaft Kalkbreite die weiteren Projektierungsschritte finanzieren kann, wird dem Gemeinderat die Genehmigung des Baurechtsvertrags beantragt. Die Vertragsgenehmigung erfolgt unter dem Vorbehalt der Genehmigung des erforderlichen Gestaltungsplans sowie der Bewilligung des Objektkredits für die Gleisüberdeckung durch die Stadt. Die Vorlagen werden dem Gemeinderat voraussichtlich im Sommer 2010 (Gestaltungsplan) bzw. 1. Quartal 2011 (Objektkredit) unterbreitet.

#### **2. Ausgangslage**

Das Kalkbreite-Areal, begrenzt durch Kalkbreitestrasse, Seebahngraben und Badenerstrasse, ist 6724 m<sup>2</sup> gross. Es wurde mit der letzten Revision der Bau- und Zonenordnung der fünfgeschossigen Quartiererhaltungszone mit einem Wohnanteil von 60 Prozent sowie einem Hochhausgebiet zugeteilt. Aus Lärmschutzgründen ist die Erstellung von Wohnungen nur zulässig, wenn die bestehende Tramabstellanlage überdeckt wird.

Das Kalkbreite- bzw. Baurechtsareal besteht aus folgenden Grundstücken:

<b>Liegenschaft</b>	<b>Fläche</b>	<b>Nutzung</b>
Kalkbreitestrasse 4 u. 6 (Kat.-Nr. AU5438)	5702 m <sup>2</sup>	Tramabstellanlage, Dienstgebäude, Parkplätze VBZ, Gleichrichterstation (Verwaltungsvermögen VBZ)
Kalkbreitestrasse 2 (Kat.-Nr. AU5511)	394 m <sup>2</sup>	Denkmalgeschütztes ehem. Restaurant Rosengarten mit öffentlich nutzbarem Platz (Finanzvermögen)
Bei Kalkbreitestrasse 2 (Kat.-Nr. AU6046)	628 m <sup>2</sup>	Umschwung, Parkplätze VBZ (Finanzvermögen)
<b>Gesamtareal</b>	<b>6724 m<sup>2</sup></b>	
Kalkbreitestrasse 2 mit Umschwung (T.v. Kat.-Nr. AU5511 u. AU6046)	-374 m <sup>2</sup>	Ehem. Restaurant Rosengarten, vermietet an Genossenschaft Kalkbreite, sowie öffentlich nutzbarer Platz (Verbleib im Finanzvermögen)
<b>Baurechtsfläche</b>	<b>6350 m<sup>2</sup></b>	

Die überalterte Tramabstellanlage muss dringend ersetzt werden. Bei der Projektierung der neuen Anlage wurde darauf geachtet, dass entlang der Badener- und der Kalkbreitestrasse Baufelder für eine Überbauung entstehen.

Die VBZ sind aus Sicherheitsgründen darauf angewiesen, dass sie mit dem Bau der neuen Gleisanlage nach Abschluss des Plangenehmigungsverfahrens baldmöglichst beginnen können. Dies wird im Frühjahr 2010 der Fall sein. Um die benachbarte Überbauung mit Wohn- und Geschäftsräumen sicherzustellen, sind verschiedene Vorinvestitionen wie das Einbringen der Fundamente für die Gleisüberdeckung zu tätigen.

### **3. Pendente politische Vorstösse**

- Am 25. Januar 1978 hat der Gemeinderat folgende von der Sozialdemokratischen Partei Zürich 4 eingereichte Volksinitiative, GR Nr. 1975/2, angenommen (fakultatives Referendum):

Der Stadtrat wird ersucht, das Areal des alten Tramdepots Kalkbreite, sobald es von der VBZ nicht mehr benötigt wird, dem kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbau zu tragbaren Mietzinsen zur Verfügung zu stellen. Die zugelassene Ausnützung soll dabei die bei Beginn der Unterschriftensammlung gültige nicht übersteigen. Es sind nur industrielle, gewerbliche oder Dienstleistungsbetriebe zuzulassen, die der Versorgung des Quartiers dienen. Die Anzahl Kleinwohnungen (mit zwei oder weniger Zimmern) soll 30 Prozent der Gesamtzahl nicht übersteigen.

- Am 9. November 1983 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgende, in ein Postulat umgewandelte Motion, GR Nr. 1983/20, von Gemeinderat Arnold Bachofner und zwei Mitunterzeichnenden vom 30. März 1983:

Der Stadtrat wird ersucht, der VBZ für das von ihr benutzte Areal an der Kalkbreite Ersatz anzubieten, damit die am 25. Januar 1978 vom Gemeinderat angenommene Initiative der Sozialdemokratischen Partei Zürich 4 für Wohnungsbau, auf diesem Areal realisiert werden kann.

- Am 3. Juni 1992 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgende Motion, GR Nr. 1990/259, von Gaby Müller (SP) und Prof. Dr. Vreni Hubmann (SP) vom 22. August 1990:

Der Stadtrat wird ersucht, die Forderungen der am 25. Januar 1978 vom Gemeinderat angenommenen Volksinitiative der Sozialdemokratischen Partei Zürich 4 für Wohnungen auf dem Areal des Tramdepots Kalkbreite umgehend zu erfüllen.

Da die Abstellanlage mit dem benachbarten Depot Elisabethenstrasse eine wichtige betriebliche Einheit bildet und nicht zuletzt die in der Gleisanlage enthaltene Wendemöglichkeit für die Kursfahrzeuge von Bedeutung ist, liessen sich die Vorstösse nicht erfüllen.

- Am 2. Juli 2003 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgendes Postulat, GR Nr. 2003/117, von Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) vom 26. März 2003:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie bei der projektierten Geleiseanlage der VBZ auf dem Kalkbreiteareal, planerische Vorkehrungen getroffen werden können, damit der nachträgliche Einbau eines Stützensystems für eine Überdeckung mit darüberliegender Überbauung möglich ist.

- Am 27. August 2003 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgende Motion, GR Nr. 2003/116, von Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) vom 26. März 2003:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Kalkbreiteareal, über den projektierten Tramgleisen, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung, kommunale allenfalls gemeinnützige Wohn- und Gewerbebauten zu erstellen. Dabei ist den Bedürfnissen des Quartiers besondere Beachtung zu schenken.

- Am 20. Juni 2007 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgendes Postulat, GR Nr. 2007/355, von Claudia Rabelbauer-Pfiffner (EVP) und Mario Mariani (CVP) vom 13. Juni 2007:

Der Stadtrat wird eingeladen, mit dem ZVV Verhandlungen über die Mitfinanzierung der Gleisüberdeckung der geplanten Überbauung Kalkbreite zu führen.

- Am 1. Juli 2009 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat folgendes Postulat, GR Nr. 2009/270, von A. Recher (AL) vom 17. Juni 2009:

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie er auf dem Areal Kalkbreite die Sanierung der VBZ-Abstellanlagen, die Realisierung der Tramhalle und der Wohnüberbauung so terminlich koordinieren kann, dass keine Baupausen entstehen und die jetzige Zwischennutzung nicht einer zukünftigen temporären Brache unnötig frühzeitig weichen muss.

#### **4. Bisherige Gemeinderatsbeschlüsse**

- 4.1** Zur Erfüllung der Motion, GR Nr. 2003/116, von Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat mit Weisung 442 vom 15. März 2006 (GR Nr. 2006/77) einen Projektierungskredit. Der Gemeinderat beschloss am 20. Juni 2007:

1. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detaillierter Kostenermittlung für die Zusatznutzung auf dem Kalkbreite-Areal mit Wohn- und Gewerberäumen und einer begehbaren Gleisüberdeckung, einschliesslich Vorbereitung der Ausführungsphase, wird ein Projektierungskredit von Fr. 3 350 000.- bewilligt.
2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Projektentwicklung zusammen mit einem gemeinnützigen Bauträger vornehmen zu lassen und dem Gemeinderat zum gegebenen Zeitpunkt einen Baurechtsvertrag zur Genehmigung vorzulegen. Sollte sich kein solcher Bauträger finden lassen, ist eine kommunale Überbauung zu projektieren und dem Gemeinderat der entsprechende Objektkredit zu beantragen.
3. Für die Erstellung von Fundamenten in der projektierten Tramabstellanlage Kalkbreite im Hinblick auf die spätere Gleisüberdeckung (Vorinvestition) wird ein Objektkredit von Fr. 700 000.- (Preisstand 1. April 2005) bewilligt.
4. Die am 30. Juli 1975 eingereichte und vom Gemeinderat am 25. Januar 1978 angenommene Volksinitiative, GR Nr. 1975/2, für Wohnungsbau auf dem Areal des Tramdepots Kalkbreite, Quartier Aussersihl, wird nicht abgeschrieben.
5. Die von Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) am 26. März 2003 eingereichte Motion, GR Nr. 2003/116, betreffend Kalkbreite-Areal, Erstellung gemeinnütziger Wohn- und Gewerbebauten, wird nicht abgeschrieben.

- 4.2** Im Zuge der aufgenommenen Projektentwicklung zeigte sich, dass weitere, mit dem vorgängigen Bau der neuen Tramabstellanlage zu tätige Vorinvestitionen zweckmässig sind. Der Gemeinderat beschloss deshalb auf Antrag des Stadtrates (GRB Nr. 2009/61, Weisung 2009/349) am 1. Juli 2009:

Für die Vorinvestitionen der Überdeckung der Tramabstellanlage Kalkbreite sowie weitere Massnahmen für die Vorbereitung der Überbauung des Kalkbreiteareals wird eine Erhöhung des Objektkredits von Fr. 700 000.- um 2 600 000.- auf Fr. 3 300 000.- (Preisstand 1. April 2008) bewilligt.

### **5. Baurechtsnehmerin**

Nach Bewilligung des Projektierungskredits durch den Gemeinderat hatte die Liegenschaftenverwaltung das Baurecht via Schweizerischen Verband für Wohnungswesen, Sektion Zürich, unter den gemeinnützigen Bauträgern ausgeschrieben.

Als Vertragspartnerin wählte sie die 2007 gegründete Genossenschaft Kalkbreite aus. Zu deren Gründungsmitgliedern gehörten Personen aus dem im Quartier engagierten Verein Kalkbreite sowie der Genossenschaften Karthago und Dreieck.

Die Baurechtsnehmerin führte im Februar 2006 mit rund 50 Quartierbewohnerinnen und -bewohnern sowie Fachleuten einen öffentlichen Workshop durch und entwickelte Visionen für die Überbauung des Kalkbreite-Areals. Ziel ist die Schaffung von hochwertigem und preiswertem Wohn- und Arbeitsraum sowie ein Nutzen für das Quartier. In der Folge führte sie regelmässige Plenumsveranstaltungen und Workshops mit den Genossenschafte rn und der interessierten Quartierbevölkerung durch. Im Vorfeld des Projektwettbewerbs und nach dessen Abschluss fanden ausserdem zwei grössere öffentliche Informationsveranstaltungen statt. Während der Projektierung können die Genossenschaftsmitglieder in Plenumsveranstaltungen und Workshops Beiträge zur Planung leisten und sie werden periodisch über den Stand der Arbeiten informiert.

Die Genossenschaft ist im Quartier gut verankert und zählt zurzeit rund 270 Mitglieder. In finanzieller Hinsicht kann sie unter anderem auf die Unterstützung der beiden erwähnten Gründergenossenschaften sowie der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zählen.

### **6. Projektentwicklung**

Die im Baurecht abzutretende Fläche umfasst etwa 6350 m<sup>2</sup>. Das denkmalgeschützte Gebäude «Rosengarten» an der Ecke Badener-/Kalkbreitestrasse mit dem öffentlich nutzbaren Umgelände von rund 374 m<sup>2</sup> verbleibt bei der Stadt.

2008 führten die Genossenschaft Kalkbreite und die Liegenschaftenverwaltung unter Federführung des Amtes für Hochbauten einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Gleisüberdeckung (Tramhalle) durch. Es wurden 55 Projekte eingereicht und zur Beurteilung zugelassen. Das Preisgericht empfahl einstimmig die Realisierung des erstprämiierten Projekts «ARPA» der Müller Sigrist Architekten AG in Zürich.

Das Projekt gliedert sich in die Wohn- und Gewerbeüberbauung der Genossenschaft Kalkbreite und die Gleisüberdeckung (Tramhalle) der Stadt Zürich. Da beide Projektteile baulich eng miteinander verknüpft sind, erfolgt die Realisierung gesamthaft durch die Genossenschaft Kalkbreite.

#### **6.1 Wohn- und Gewerbeüberbauung**

Die als lebendiges urbanes Zentrum geplante Überbauung umfasst folgende Hauptnutzflächen (HNF): Rund 7500 m<sup>2</sup> Wohn- und 600 m<sup>2</sup> Gemeinschaftsfläche für rund 220 Menschen sowie 4800 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Dies entspricht einer Bruttogeschossfläche (BGF) von rund 19 000 m<sup>2</sup>.

Das Projekt sieht ein teilweise achtgeschossiges Gebäude in polygonaler Form mit abgestaffeltem Volumen zum Urselweg hin vor. Durch die teilweise Überbauung der Gleise entlang des Urselwegs

entsteht eine Blockrandüberbauung mit einem 2200 m<sup>2</sup> grossen ruhigen Innenhof über der Tramabstellanlage. Dieser Innenhof ist über eine Treppe vom Rosengartenplatz aus erreichbar und kann von der Bevölkerung tagsüber mitbenutzt werden.

Die reduzierte Gebäudehöhe auf der Südseite ermöglicht eine gute Besonnung von Hof und Wohnungen. Im Erd- und Zwischengeschoss gegen die Badenerstrasse und den Rosengartenplatz sind Gewerbeeinheiten angeordnet.

Um eine breite soziale Durchmischung zu erreichen, weisen die 89 Wohnungen acht unterschiedliche Wohnungstypen mit einem bis zu zehn Zimmern auf:

Wohnungstyp	Anzahl	Anteil in %	Fläche (etwa)
1 Zimmer	12	14	30 bis 35 m <sup>2</sup>
1 bis 1,5 Zimmer	20	23	40 bis 45 m <sup>2</sup>
2,5 bis 3 Zimmer	20	23	70 bis 75 m <sup>2</sup>
4,5 Zimmer	13	15	90 bis 100 m <sup>2</sup>
5,5 Zimmer	11	12	110 bis 120 m <sup>2</sup>
6,5 Zimmer	7	8	140 bis 150 m <sup>2</sup>
7,5 Zimmer	4	3	170 bis 180 m <sup>2</sup>
8,5 bis 9,5 Zimmer	2	2	200 bis 210 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>89</b>		
Zumietbare Zimmer <sup>1</sup>	10		20 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Über alle Wohnebenen verteilte, separat erschlossene Zimmer mit eigenem Nassraum.

Dank ökonomischer Grundrisse, effizienter Bauweise und einfachem Ausbaustandard kann mit Nettomietzinsen von Fr. 230.-/m<sup>2</sup> im Jahr gerechnet werden, was Fr. 1900.- Monatsmiete für eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche entspricht. Etwa 10 Prozent der Wohnungen sollen subventioniert werden. Die Mietzinse für die Gewerbeflächen dürften sich in einer ähnlichen Grössenordnung bewegen.

Mit dem Projekt Kalkbreite verfolgt die Genossenschaft im Wesentlichen folgende Ziele:

*Bauen für die 2000-Watt-Gesellschaft*

- Die Überbauung wird im Minergie-P-Eco-Standard erstellt.
- Mit einem Mobilitätskonzept sollen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten die Anzahl Parkplätze und damit auch die Fahrten auf das Notwendige reduziert werden. Da die Erstellung einer Tiefgarage wegen der Tramabstellanlage mit ausserordentlich hohen Kosten verbunden wäre, werden die Pflichtparkplätze mit langfristigen Mietverträgen in einer benachbarten Parkieranlage wie der Wohnsiedlung Lochergut untergebracht. Es ist ein attraktives Angebot an Fahrradabstellplätzen vorgesehen.
- Die individuellen Wohnflächen werden auf maximal 35 m<sup>2</sup> pro Person begrenzt (Schweizer Durchschnitt: knapp 50 m<sup>2</sup>). Alle nicht alltäglich genutzten Räume sind bei Bedarf zumietbar («room-sharing»). Es stehen hierfür zwölf Gästezimmer (Bed & Breakfast), Büroräume, eine Gästeküche mit Terrasse, eine Kantine, ein Foyer, Bewegungsräume, eine Bibliothek und ein Waschsalon zur Verfügung.

#### Schaffen eines lebendigen Ortes

- Mit einem Angebot an gewerblichen und kulturellen Nutzungen (Musikschule, Theater u. ä.) soll ein attraktives urbanes Zentrum entstehen, das die Quartiere inner- und ausserhalb des Seebahneinschnitts miteinander verbindet. Für wesentliche Teile der Gewerbeflächen bestehen bereits Mietinteressen.
- Die grosse Bandbreite unterschiedlicher Wohnungstypen eignet sich für alle Altersklassen und Wohnformen, wie Wohngemeinschaften, Single-Haushalte, Familien oder Paare. Ausserdem soll ein Teil der Wohnungen an Institutionen wie die Stiftung Domicil und das Jugendwohnnetz vermietet werden, so dass eine intensive soziale Durchmischung gewährleistet ist.
- Vielfältige Gemeinschaftsräume, kommunikationsfördernde Erschliessungsräume sowie ein Grosshaushalt fördern den Austausch unter den rund 400 Menschen, die künftig an der Kalkbreite wohnen und arbeiten.
- Die als Terrasse auszubildende Gleisüberdeckung soll nicht nur der Überbauung als Aussenraum, sondern von 8.00 bis 20.00 Uhr auch öffentlich zugänglich sein.

#### Finanzierung

Die Generalversammlung der Genossenschaft hat dem Projekt im Grundsatz zugestimmt. Die Baukosten betragen voraussichtlich 52,5 Mio. Franken und sollen folgendermassen finanziert werden:

	<b>Anteil %</b>	<b>Fr.</b>
Bank, 1. Hypothek	65	34 130 000
Institutionelle Anleger, nachrangige Darlehen	15	7 800 000
Darlehen Fonds Schweiz. Verband für Wohnungswesen	7	3 870 000
Eigenmittel	13	6 700 000
	<b>100</b>	<b>52 500 000</b>

#### **6.2 Gleisüberdeckung (Tramhalle)**

Da die Tramhalle einen in die Wohn- und Gewerbeüberbauung integrierten Bauteil darstellt, soll das Ganze von der Überbauung in Anspruch genommene Areal im Baurecht abgegeben werden. Für die Tramhalle räumt die Genossenschaft der Stadt (VBZ) ein ausschliessliches Nutzungsrecht in Form einer im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeit ein. Der Restbuchwert der heutigen Anlage von Fr. 31 000.- wird auf dieses im Verwaltungsvermögen der VBZ zu führende Recht übertragen.

Die Überbauung der Genossenschaft Kalkbreite und die Tramhalle greifen konstruktiv ineinander. Die Kosten der Gleisüberdeckung lassen sich daher erst bei entsprechendem Projektstand genau ermitteln. Die Aufwendungen sind beim jetzigen Projektierungsstand auf Fr. 5 900 000.- geschätzt.

Der Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) lehnt die Übernahme dieser Kosten strikte ab, da eine solche Halle für den Betrieb der Tramabstellanlage nicht erforderlich sei. Nachdem die Überdeckung der Gleisanlage Voraussetzung für die Erstellung von Wohnungen (Lärmschutz) bildet, stellen die Aufwendungen Grundstücksbereitstellungskosten dar und sind deshalb durch die Stadt zu finanzieren. Der Objektkredit wird dem Gemeinderat voraussichtlich Anfang 2011 beantragt werden.

Der künftige bauliche Unterhalt (ohne Einrichtungen) wird durch die Liegenschaftenverwaltung aus den Baurechtseinnahmen der Wohn- und Geschäftsüberbauung finanziert. Zu diesem Zweck werden jährliche Einlagen von 0,5 Prozent der Anlagekosten zweckgebunden einem Erneuerungskonto (Erneuerungsreserven Tramhalle Depot Kalkbreite) im Rechnungskreis 2030 (Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau) gutgeschrieben.

### **6.3 Parkplätze VBZ**

Das von der Gleisanlage nicht beanspruchte Areal wird für die Wohn- und Geschäftsüberbauung verwendet. Für die wegfallenden 70 betriebsnotwendigen Parkplätze ist deshalb den VBZ Ersatz zu leisten. Auch in diesem Fall lehnt der ZVV eine Kostenübernahme ab, da der Parkplatzeratz nicht durch den Trambetrieb bedingt sei.

Das VBZ-Personal ist auf die Parkplätze angewiesen, da es zu einer Zeit die Arbeit beginnt oder beendet, in dem der öffentliche Verkehr noch nicht bzw. nicht mehr in Betrieb ist.

Die Anordnung der Parkplätze in einer Tiefgarage unter der Gleisanlage würde zu überhöhten Kosten führen. Wie bereits in der Weisung über den Projektierungskredit (GR Nr. 2006/442) ausgeführt, kann die Liegenschaftenverwaltung den VBZ jedoch die Mitbenützung der Tiefgarage in der Wohnsiedlung Lochergut anbieten. Die Areale sind 100 m voneinander entfernt (von Arealmitte zu Arealmitte 250 m). Diese Distanz liegt noch im Perimeter für Pflichtparkplätze. Das Lochergut verfügt über 386 Parkplätze, wovon 198 auf Pflichtparkplätze entfallen. Zurzeit sind 116 Plätze an eigene Mieterinnen und Mieter und 270 Plätze an Dritte vermietet.

Die erforderlichen 70 Betriebsparkplätze für die VBZ sollen in der Tiefgarage der Wohnsiedlung Lochergut dauernd sichergestellt werden. Die Einkaufssumme von Fr. 19 000.- pro Platz bzw. Fr. 1 330 000.- entspricht dem Anlagewert und ist den allgemeinen Mitteln, Konto-Nr. 2000.5630 0001 (Beitrag des Finanzdepartements an eigene Unternehmen bzw. Wohnsiedlung Lochergut) zu belasten und der Rechnung der Wohnsiedlung Lochergut gutzuschreiben. Die Beteiligung an den künftigen Unterhaltskosten erfolgt zulasten der VBZ-Rechnung.

### **6.4 Verlegung der Gleichrichterstation**

Die 24 Jahre alte oberirdische Gleichrichterstation an der Badenerstrasse muss im Zuge der Neuüberbauung verlegt werden. Sie soll unterirdisch in den Vorbereich der Überbauung zu liegen kommen. Die Station wird vom ewz im Rahmen eines Contracting mit den VBZ gleichzeitig von zwei auf drei Gleichrichteranlagen erweitert und den heutigen technischen Anforderungen angepasst. Für die alte Anlage ist ein Restwert von Fr. 950 000.- zulasten des Landwerts abzugelten.

Abgesehen von dieser Abgeltung des Restwerts dienen die Aufwendungen für die Gleichrichteranlagen in der Höhe von etwa 3,5 Mio. Franken der technischen Erneuerung vorhandener Anlagen. Die Ausgaben sind aufgrund des Transportauftrags der VBZ bzw. des Grundversorgungsauftrags des ewz gebunden i.S.v. § 121 des Gemeindegesetzes und § 28 des Kreisschreibens der Direktion des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt. Es besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10<sup>bis</sup> der Gemeindeordnung. Die Ausgaben sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu beschliessen. Das ewz wird die entsprechende Bewilligung zum gegebenen Zeitpunkt mit gesonderter Weisung beantragen.

## **7. Projektierungskredit**

Der Gemeinderat bewilligte am 20. Juni 2007 (GR Nr. 2006/77) einen Projektierungskredit von 3,35 Mio. Franken für die Entwicklung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag. Aufgrund erster städtebaulicher Überlegungen ging man dabei von einer möglichen Bruttogeschossfläche (BGF) von 11 000 m<sup>2</sup> aus.

Dem zusammen mit der Genossenschaft Kalkbreite ausgearbeiteten Wettbewerbsprogramm lag eine BGF von 15 500 m<sup>2</sup> als minimale wirtschaftliche Zielgrösse zugrunde. Das Siegerprojekt wies – unter Wahrung der städtebaulichen Anliegen – eine solche von 17 500 m<sup>2</sup> aus. Im Zuge der sorgfältigen Projektweiterbearbeitung liess sich die BGF schliesslich auf 18 500 m<sup>2</sup> anheben.

Die Projektierungskosten für das grössere Bauvolumen und die hohen ökologischen Zielsetzungen (Minergiestandard P-Eco) sind auf rund 6,3 Mio. Franken veranschlagt. Mit dem vom Gemeinderat bewilligten Projektierungskredit von 3,35 Mio. Franken lässt sich nur das Vorprojekt (Kostengenauigkeit 15 Prozent) sowie das Gleisüberdeckungsprojekt finanzieren. Das Vorprojekt wird im Sommer 2010 vorliegen.

Anstelle einer Krediterhöhung durch den Gemeinderat schlägt die Genossenschaft Kalkbreite vor, die weiteren Projektentwicklungskosten selber zu übernehmen. Sie hat hiezu die Finanzierungszusage der Zürcher Kantonalbank erhalten. Diese setzt jedoch die Genehmigung des Baurechtsvertrags durch den Gemeinderat voraus, im Wissen, dass sich der Gemeinderat die Genehmigung des Gestaltungsplans sowie des Objektkredits für die Gleisüberdeckung vorbehalten muss.

## **8. Gestaltungsplan**

Die heutigen Vorschriften der Bau- und Zonenordnung für die fünfgeschossige Quartiererhaltungszone wird den Zielen für das Areal hinsichtlich Verkehrserschliessung, Gebäudehöhe und Baulinien nicht gerecht. Zusätzlich setzt die Abstellanlage der VBZ mit der Besetzung von rund zwei Dritteln der Erdgeschossfläche ausserordentliche Rahmenbedingungen. Voraussetzung für die Realisierung der Überbauung neben und über der Abstellanlage ist deshalb ein Gestaltungsplan.

Der inzwischen ausgearbeitete Gestaltungsplan liegt im Frühjahr 2010 zur öffentlichen Auflage und zur Stellungnahme durch den Kanton vor, so dass er nach Behandlung allfälliger Einwendungen voraussichtlich im Sommer 2010 dem Gemeinderat unterbreitet und anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt werden kann.

Falls die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich den Gestaltungsplan oder den Objektkredit für die Tramhalle nicht genehmigen, gingen die von der Stadt vorfinanzierten Projektierungskosten zu deren Lasten.

## **9. Landwert, Übertragung ins Verwaltungsvermögen**

### **9.1 Landwert für Baurechtsvertrag**

Bei gemeinnützigen Baurechten berechnet sich der Landwert jeweils nach den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (StRB 3251/1965). Er bestimmt sich in Prozenten der Gesamtanlagekosten (Baukosten plus Land), wobei die baurechtliche Ausnützung berücksichtigt wird. Die provisorische Festlegung erfolgt gestützt auf ein Vorprojekt mit Kostenschätzung, die definitive nach Vorliegen der Bauabrechnung.

Am 27. Januar 2010 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat die Motion, GR Nr. 2009/327, von Jacqueline Badran (SP) und Dr. André Odermatt (SP) vom 8. Juli 2009, wonach bei der Festlegung des Landwerts künftig Folgendes zu berücksichtigen sei:

Bei der Festsetzung des Anfangslandwertes gilt bei neuen Baurechten der nach den sogenannten »Richtlinien 65« ermittelte Wert auch dann, wenn der aktuelle Buchwert des im Baurecht abzugebenden Grundstücks höher liegt; dieser ist entsprechend abzuschreiben.

Der Stadtrat hatte sich mit dieser Forderung einverstanden erklärt.

Um die Überbauung auf dem Kalkbreite-Areal zu ermöglichen, bedarf es allerdings namhafter, von der Stadt zu tragender Investitionen, die dem Buchwert des Landes als Bereitstellungskosten zu belasten sind. Der neue Buchwert setzt sich wie folgt zusammen:

	etwa Fr.	etwa Fr.
Buchwert Ende 2009		467 280
Technische Landkosten:		
- Gleisüberdeckung (inkl. Foundationen und Aussenwände, Dachhaut und Aufgänge sowie Anpassungen für Tramabstellanlage, wie Umlegen der Fahrleitungen)	5 900 000	
- Speziallagerung der Gleisweichen wegen Übertragung von Erschütterung und Körperschall auf das Wohngebäude	450 000	
- Spundwand zur Sicherung von Gleis- und Steuerungsanlagen beim späteren Baugrubenaushub	780 000	
- Altlastenentsorgung	700 000	
- Verlegung der Gleichrichterstation (Abgeltung Restwert)	950 000	
- Diverses	270 000	
- Zuschlag Ungenauigkeit Berechnung, Unvorhergesehenes (15%)	1 350 000	10 400 000
<b>Künftiger Buchwert</b>		<b>10 867 280</b>
		(1711 Fr./m <sup>2</sup> )

Angesichts dieser Ausgangslage wurde bereits in der seinerzeitigen Baurechtsausschreibung auf eine von den Richtlinien abweichende Landwertfestsetzung hingewiesen.

Im Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Kalkbreite wurde nun vereinbart, dass der Landwert grundsätzlich den Gestehungskosten der Stadt entspreche, mindestens jedoch 16 Prozent, maximal jedoch 20 Prozent der Gesamtanlagekosten gemäss Richtlinien betrage. Würde der Landwert den maximalen Richtlinienansatz von 20 Prozent übersteigen, hätte die Stadt den darüber hinaus gehenden Landwert abzuschreiben.

Nach heutigem Projektierungsstand käme der Landwert (Gestehungskosten) auf Fr. 10 867 280.- (Fr. 1711.-/m<sup>2</sup>) zu liegen, was einem Richtlinienansatz von 17,15 Prozent für freitragenden Wohnungsbau entspricht und keine Landwertabschreibung zur Folge hätte.

Würden 10 Prozent der Wohnungen subventioniert, wie dies die Genossenschaft Kalkbreite derzeit erwägt, ergäbe sich ein Richtlinienlandwert von Fr. 9 163 000.- (Fr. 1443.-/m<sup>2</sup>), der aber nicht zur Anwendung gelangen würde, da der Betrag unter den Gestehungskosten liegt.

## **9.2 Übertragung ins Verwaltungsvermögen**

Mit der letzten periodischen Neubewertung des städtischen Grundeigentums im Finanzvermögen verlangte der Kanton, dass Grundstücke, die der Wohnbauförderung dienen, wegen der damit verbundenen öffentlichen Aufgabenerfüllung ins Verwaltungsvermögen zu übertragen seien.

Das dem Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Kalkbreite zugrunde liegende Land ist somit dem Verwaltungsvermögen zuzuteilen, was jedoch keine Belastung des städtischen Haushalts nach sich zieht, da der Landwert dieser Objekte nicht abgeschrieben werden muss.

Ferner sind etwa 500 m<sup>2</sup> Land von Kataster-Nr. AU6046 und etwa 148 m<sup>2</sup> Land von Kat.-Nr. AU5511 vom Finanzvermögen (RK 2026 bzw. 2027) ins Verwaltungsvermögen (RK 2030) zu übertragen.

## **10. Baurechtsvertrag**

Der Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Kalkbreite ist am 22. Januar 2010 öffentlich beurkundet worden. Er weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt räumt der Genossenschaft Kalkbreite an der etwa 6350 m<sup>2</sup> grossen Fläche der Grundstücke Kataster-Nrn. AU5438, 5511 und 6046, Quartier Aussersihl, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung ein. Das Baurecht dauert 62 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug an gerechnet. Liegt kein öffentliches Interesse vor (Entscheid Stadtrat), kann die Baurechtsnehmerin eine Verlängerungsoption von 2 × 15 Jahren zu den Bedingungen des Baurechtsvertrags und den dannzumal gültigen Richtlinien ausüben. Verlangt die Stadt einen Ersatzneubau, erhält die Bauberechtigte gegenüber andern Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal üblichen Bedingungen.
- Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 374 543.- pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 11 524 390.- für freitragenden Wohnungsbau und einem Zinssatz von 3,25 Prozent (Durchschnitt ZKB-Zinsfuss bzw. hypothekarischer Referenzzinssatz aus den letzten fünf Jahren). Der definitive Landwert errechnet sich aufgrund der effektiven Landgestehungskosten, d. h. des bisherigen Buchwerts zuzüglich aller Investitionen der Stadt, die Voraussetzung für die Überbauung bilden. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (mittlere Bezugsbereitschaft der Überbauung), sobald die von der Stadt genehmigte Bauabrechnung vorliegt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorsteher des Finanzdepartements den Beginn der Zinspflicht für eine befristete Dauer ganz oder teilweise hinausschieben.
- Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle fünf Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des durchschnittlichen Referenzzinssatzes für Hypotheken der jeweils vorausgegangenen fünf Jahre).
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich spätere Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen).

- Der Stadt steht das Vorkaufsrecht zum Preis eines Dritten, höchstens jedoch zum Preis der Heimfallsentschädigung, und der Bauberechtigten ein solches zum Preise eines Dritten zu.
- Über das Baurechtsareal bestehen keine Miet- und Pachtverhältnisse. Die bestehenden Gebäude werden durch die VBZ im Rahmen der vorgängigen Gleiserneuerung abgebrochen. Die Verlegung der Gleichrichterstation erfolgt zusammen mit der Neuüberbauung durch das EWZ.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, das erstprämierte und weiterbearbeitete Wettbewerbsprojekt ARPA für die Wohn- und Gewerbeüberbauung mit Tramhalle der Müller Sigrist Architekten, Zürich, zu realisieren. Planung und Realisierung der Tramhalle erfolgen im Einvernehmen mit dem Amt für Hochbauten. Dieses hat nebst den bautechnischen Belangen auch den Auftragsvergaben zuzustimmen und das Controlling wahrzunehmen.
- Erstellung und Unterhalt der Gleisüberdeckung bis und mit Wasser führender Schicht samt Schutzmörtel gehen zulasten der Stadt. Die darüber liegende Fussgängerebene steht der Bauberechtigten zur Nutzung als Aussenraum zur Verfügung. Gestaltung und Entwässerung erfolgen durch die Bauberechtigte im Einvernehmen mit Liegenschaftenverwaltung und Grün Stadt Zürich.
- Der Aussenraum ist mindestens von 8.00 bis 20.00 Uhr für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten; entstehen dadurch Schwierigkeiten, sind im Einvernehmen mit der Stadt geeignete Massnahmen zu treffen.
- Für künstlerischen Schmuck hat die Bauberechtigte 1 Prozent der Bausumme (ohne Tramhalle) vorzusehen.
- Mit dem Bau hat die Bauberechtigte innert zweier Jahre nach dem grundbuchlichen Vollzug des Vertrags zu beginnen. Auf begründetes Gesuch hin kann die/der Vorstehende des Finanzdepartements eine Fristverlängerung gewähren.
- Die Mehrkosten für die Altlastenentsorgung (Teilsanierung) trägt die Stadt. Im Übrigen ist die Sach- und Rechtsgewährleistung der Stadt gemäss Obligationenrecht wegbedungen.
- Die Bauberechtigte trägt 75 Prozent und die Stadt 25 Prozent der Kosten des Projektwettbewerbs. Die Kosten für die Weiterentwicklung werden von der Bauberechtigten und der Stadt im Verhältnis ihrer Bausummen übernommen.
- Der Kostenanteil der Bauberechtigten für Wettbewerb und Vorprojekt wird von der Stadt aus dem vom Gemeinderat bewilligten Projektierungskredit vorfinanziert und ist dieser innert 60 Tagen nach Vollzug des Baurechtsvertrags durch die Bauberechtigte zurückzuerstatten. Die Bauberechtigte finanziert die weitere Projektentwicklung (ohne Tramhalle) selber.
- Ist das Projekt wegen Änderung der baurechtlichen Vorschriften, Nichtgenehmigung von Baurechtsvertrag, Gestaltungsplan oder Objektkredit für Tramhalle nicht realisierbar, gehen die von der Stadt vorfinanzierten Projektierungskosten zu deren Lasten. Verzichtet die Bauberechtigte auf die Projektrealisierung, trägt sie sämtliche Projektentwicklungskosten.

- Die Bauberechtigte strebt eine Überbauung an, welche die Grundsätze der 2000-Watt-Gesellschaft berücksichtigt und mindestens dem Standard Minergie-Eco entspricht.
- Die Mietzinse der Wohnungen sind auf der Grundlage der Selbstkosten im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement festzulegen.
- Auf Verlangen sind dem Sozialdepartement während der Dauer des Baurechts 1 Prozent an geeigneten Wohnungen aus dem Gesamtbestand zu vermieten. Die Stadt hat an den von der Bauberechtigten erstellten Räumen ausserdem ein Mietrecht für quartierbezogene öffentliche Nutzungen zu den Selbstkosten, wobei ihr 1 Prozent der erstellten Bruttogeschossfläche unentgeltlich zu überlassen sind.
- Vor dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrags ist zugunsten der Stadt Zürich das ausschliessliche Benützungsrecht an der Tramhalle mit Zufahrts- und Zugangsrecht sowie das Mitbenützungsrecht an Bauteilen der Wohn- und Geschäftshausüberbauung als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.

Ferner sind anhand des definitiven Bauprojekts die nötigen Rechtsverhältnisse (öffentliche Nutzung der Terrasse, Fluchtwege für die Tramhalle, Versickerungs- und Retentionsanlage, Gleichrichterstation, usw.) zu regeln und entsprechende Dienstbarkeiten zu begründen.

- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 1 120 000.- errichtet.
- Der Besitzesantritt durch die Bauberechtigte findet mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug statt.
- Der Baurechtsvertrag wird unter folgenden Bedingungen abgeschlossen:
  - Rechtskräftige Genehmigung von Baurechtsvertrag und Gestaltungsplan sowie Bewilligung des Objektkredits für die Tramhalle durch die zuständigen Instanzen
  - Rechtskräftige Baubewilligung
  - Vorliegen der Vermessungsmutationsurkunde zur Bildung der Baurechtsfläche.

Ist der Baubeginn innert fünf Jahren nach Vertragsbeurkundung, gleichgültig aus welchen Gründen, nicht erfolgt, kann jede Partei die Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen (Zuständigkeit Stadt: Vorsteher Finanzdepartement).

- Reicht die Bauberechtigte das Baugesuch nicht innert eines Jahres nach rechtskräftiger Genehmigung des Baurechtsvertrages und Inkraftsetzung des Gestaltungsplans ein, oder erfolgt der Baubeginn aus irgendwelchen Gründen nicht innert zweier Jahre nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug, kann die Stadt (Finanzvorstand) die Aufhebung des Baurechtsvertrags verlangen. Sind die Gründe durch die Bauberechtigte zu vertreten, hat diese die Kosten der Projektentwicklung zu übernehmen und der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50 000.- zu leisten.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der am 22. Januar 2010 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag mit der Genossenschaft Kalkbreite über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten der Grundstücke Kat.-Nrn. AU5438, AU5511 und AU6046, Badener/Kalkbreitestrasse, Quartier Aussersihl, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von 2 3 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtzins von jährlich Fr. 374 543.- wird genehmigt. Vorbehalten bleiben die Zustimmung des Gemeinderates zum Gestaltungsplan und dessen Bewilligung des Objektkredits für die Gleisüberdeckung.
2. Folgende Grundstücke werden auf den Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftsverwaltung (Rechnungskreis 2030, Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau) übertragen:

			Übertragungswert Fr.
Kat.-Nr. AU5438	5 702 m <sup>2</sup>	Verwaltungsvermögen VBZ	-
Teile von Kat.-Nrn. AU5511 und AU6046	648 m <sup>2</sup>	Finanzvermögen LV	467 280.-

3. Für den Ersatz der 70 betriebsnotwendigen Parkplätze der VBZ in der Tiefgarage der Wohnsiedlung Lochergut wird ein Investitionsbeitrag von Fr. 1 330 000.- zulasten des Kontos Nr. 2000.5630.0001 (Beitrag des Finanzdepartements an eigene Unternehmen bzw. Wohnsiedlung Lochergut) bewilligt.
4. Folgende Vorstösse werden (unter Ausschluss des Referendums) als erledigt abgeschrieben:
  - 4.1 Volksinitiative GR Nr. 1975/2 vom 30. Juli 1975 betreffend Wohnungsbau auf dem Areal des Tramdepots Kalkbreite.
  - 4.2 Motion GR Nr. 1983/20 von Arnold Bachofner und zwei Mitunterzeichnenden vom 30. März 1983 betreffend Ersatzangebot an VBZ für das benutzte Areal Kalkbreite zur Realisierung der Volksinitiative vom 30. Juli 1975.
  - 4.3 Motion GR Nr. 1990/259 von Gaby Seliner-Müller und Vreni Hubmann vom 22. August 1990 betreffend umgehender Erfüllung der Forderungen gemäss Volksinitiative vom 30. Juli 1975.
  - 4.4 Postulat GR Nr. 2003/117 von Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) vom 26. März 2003 betreffend Prüfung planerischer Vorkehrungen zum nachträglichen Einbau eines Stützensystems für eine Überdeckung mit Überbauung.
  - 4.5 Motion GR 2003/116 von Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) vom 26. März 2003 betreffend Kalkbreite-Areal, Erstellung gemeinnütziger Wohn- und Gewerbebauten.
  - 4.6 Postulat GR Nr. 2007/355 von Claudia Rabelbauer-Pfiffner (EVP) und Mario Mariani (CVP) vom 13. Juni 2007 betreffend Verhandlungen mit dem ZVV über die Mitfinanzierung der Gleisüberdeckung.

**4.7 Postulat GR Nr. 2009/270 von A. Recher (AL) vom 17. Juni 2009 betreffend terminlicher Koordinierung der Sanierung der VBZ-Abstellanlagen mit der Realisierung der Tramhalle und der Wohnüberbauung.**

**5. Der Gemeinderat nimmt (unter Ausschluss des Referendums) zur Kenntnis, dass**

- a) der Baurechtslandwert im Verwaltungsvermögen auf Konto Nr. 2021.5000.22 (Kalkbreite-Areal: Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen) eingestellt wird;**
- b) der definitive Baurechtslandwert aufgrund der Bauabrechnung angepasst wird.**

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

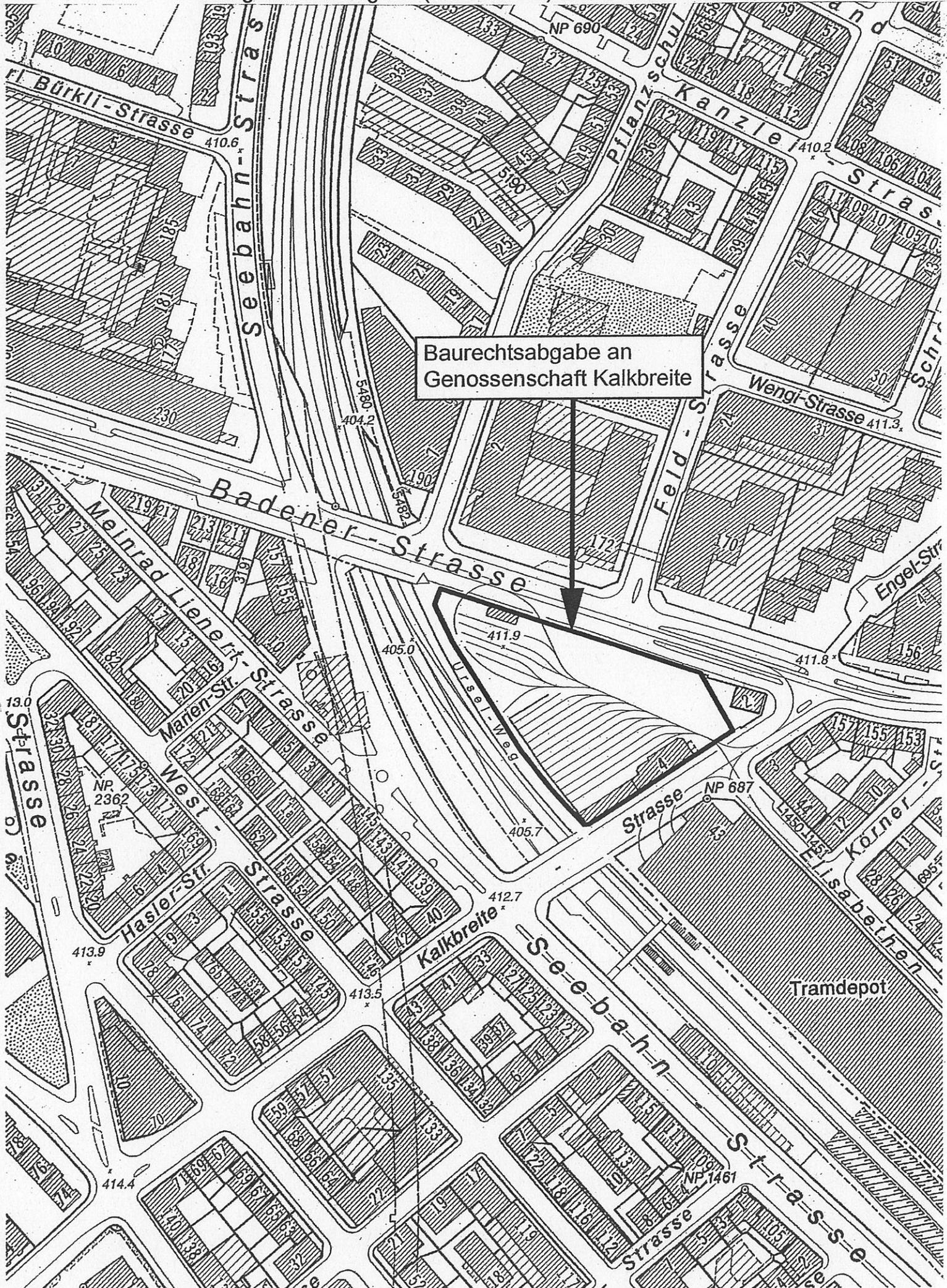
Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**



Baurechtsabgabe an  
Genossenschaft Kalkbreite