

Zürich,
7. Dezember 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftenverwaltung, Landabgabe im Baurecht für die studentische Wohnsiedlung «Aspholz Süd» an der Cäsar-Ritz-Strasse, und Ausrichtung eines unverzinslichen Darlehens

1. Zweck der Vorlage

Mit einem Baurechtsvertrag soll der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) ermöglicht werden, an der Cäsar-Ritz-Strasse im Quartier Affoltern eine Überbauung mit 332 Zimmern für Studierende zu erstellen. Der anfängliche Baurechtszins beträgt – vorbehaltlich der Bauabrechnung – Fr. 92 100.– jährlich. Das Projekt ist aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen.

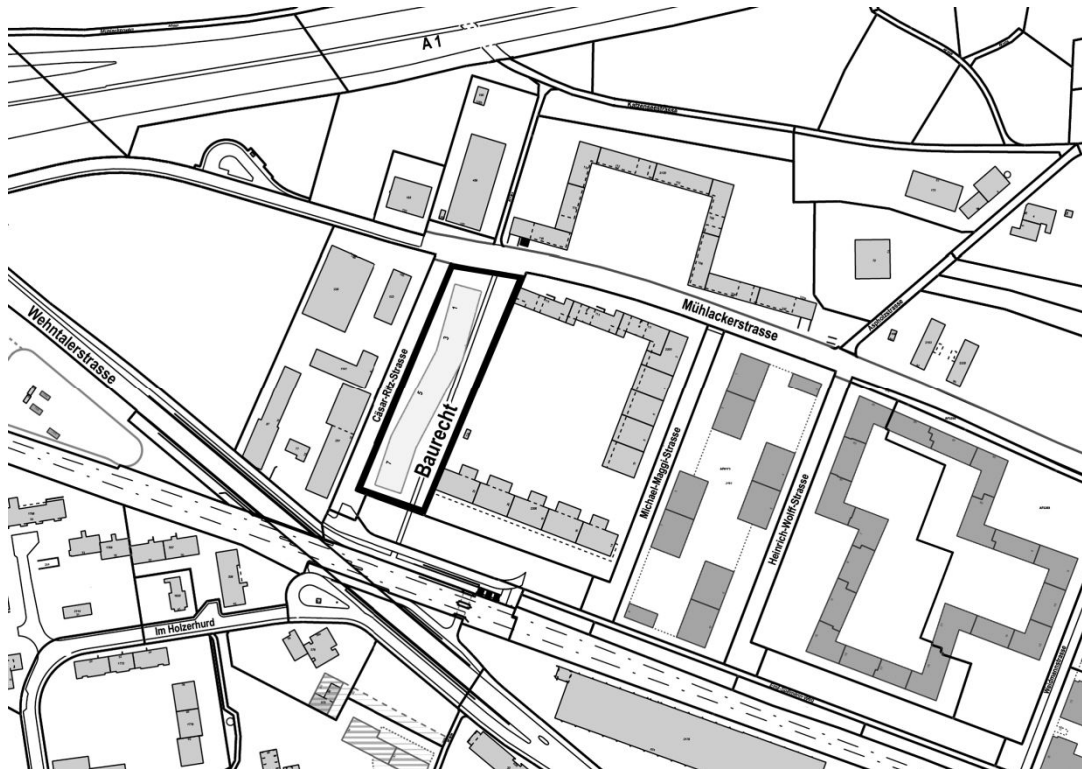
2. Ausgangslage

Die Stadt besitzt an der Cäsar-Ritz-Strasse/Mühlackerstrasse das 6283 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. AF5167. Es liegt in der Wohnzone W3 und weist einen vorgeschriebenen Wohnanteil von 66 Prozent auf. Die Parzelle erhielt ihre heute Form 2004 mit der rechtskräftigen Festsetzung des Quartierplans «Ruggächern».

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich als Deponiestandort eingetragen. Altlastenuntersuchungen ergaben eine schwache Belastung des Oberbodens (20 cm) mit Schwermetallen. Das Erdreich darf wegen der geringen Belastung auf dem Areal wieder verwendet werden.

Das Bauland wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Das Vertragsverhältnis endete per 30. September 2011.

Um im Baufeld zwischen Mühlackerstrasse, Cäsar-Ritz- und Michael-Maggi-Strasse eine städtebaulich überzeugende Überbauung sicherzustellen, erarbeiteten die Grundeigentümer 2006 eine Machbarkeitsstudie («Masterplan Aspholz Süd»). Dabei wurden im Rahmen der geltenden Bau- und Zonenordnung (Arealüberbauung) die maximalen Gebäudegrundflächen und Gebäudehöhen sowie die Frei- und Erschliessungsflächen grundeigentümerverbindlich festgelegt. Auf dem Nachbarareal entstanden inzwischen preisgünstige Eigentumswohnungen, die alle bezogen sind.



2007 führte die Baugenossenschaft Zentralstrasse auf dem städtischen Grundstück zusammen mit dem Amt für Hochbauten einen Projektwettbewerb unter acht Architekturbüros durch. Die Genossenschaft verzichtete aber schliesslich auf die Weiterentwicklung des Projekts, weil sie befürchtete, das angestrebte Kostenziel (4½-Zimmer-Wohnung unter Fr. 1900.– netto pro Monat) nicht zu erreichen.

3. Baurechtsabgabe an die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich

Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) zeigte sich in der Folge an der Übernahme des Grundstücks interessiert. Sie besitzt im Quartier Affoltern bereits zwei Überbauungen, nämlich an der Bächlerstrasse 44/46 (179 Zimmer) und am Rebhüslweg 5 (67 Zimmer).

Die Wohnungssituation für Studierende in Zürich ist seit Jahren prekär. Gemäss Erhebungen der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) und der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) aus dem Jahr 2007 sind von den aktuell rund 42 000 Studierenden in Zürich mindestens 15 Prozent auf preisgünstige Wohnmöglichkeiten angewiesen. Das entspricht einem Bedarf von hochgerechnet etwa 6300 Zimmern. Dem steht ein offizielles Angebot von zurzeit rund 3200 Zimmern in Wohngemeinschaften, in den Studentenheimen, den Häusern des Jugendwohnnetzes und der Stiftung für Studentisches Wohnen sowie in jenen der Studentischen Wohn-Genossenschaft Zürich (WOKO) gegenüber. Dazu kommt eine nicht erfasste Anzahl von Wohnmöglichkeiten im gemeinnützigen Wohnungssegment (Genossenschaften, städtische Liegenschaftenverwaltung, Stiftungen und Vereine) sowie bei privaten Wohnungsvermietenden. Trotz der bisherigen Bemühungen resultiert ein ungedeckter Bedarf von über 3000 Zimmern, der sich – je nach Entwicklung bei den so genannten Mobilitätsstudierenden der Bologna-Reform (Anwesenheit von einem halben bis einem Jahr an auswärtigen Hochschulen) – noch verstärken kann.

Die klassische Wohngemeinschaft (zwischen 8 und 10 Personen pro Wohnung) ist nach wie vor eine beliebte und ökonomische Form des studentischen Wohnens. Dazu gehört das persönliche Zimmer mit Zugang zu einem Gemeinschaftsraum und einer Gemeinschaftsküche. Der Kontakt zu Kommilitoninnen und Kommilitonen gleicher oder anderer Studienrichtung

oder der Kontakt zu Studierenden aus anderen Ländern und Kulturen ist wertvoll. Sodann haben sich grössere Wohngemeinschaften mit Langzeit- und Kurzzeitstudierenden in so genannten «Clustern» von bis zu 15 Zimmern als sinnvoll erwiesen. Beide Wohnformen sind im Aspholz vorgesehen.

Baurechtsnehmerin

Die Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich (SSWZ) wurde 1987 gemeinsam von der ETH (Eidgenossenschaft), der Universität Zürich (Kanton Zürich), der Stadt Zürich und der WOKO gegründet. Die Stadt ist mit zwei Mitgliedern im Stiftungsrat vertreten. Gemäss den Statuten bezweckt die SSWZ die Bereitstellung, den Betrieb und die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum für Studierende in Zürich. Heute bietet die Stiftung gut 1100 Studierenden preisgünstige Wohnmöglichkeiten. Die Stiftung hat sich zum Ziel gesetzt, das Angebot zu erhöhen. Bis 2015 plant die SSWZ die Bereitstellung von weiteren 800 zusätzlichen Zimmern:

- Rund 330 Einheiten im vorliegenden Projekt Aspholz Süd
- Rund 500 Zimmer im Projekt HWO Science-City auf der ETH Hönggerberg

Um preisgünstigen Wohnraum zu bauen oder zu erwerben, ist die Stiftung auf finanzielle Beiträgen angewiesen, die in der Regel 50 Prozent der Investitionskosten erreichen müssen.

Die Stiftung besitzt derzeit folgende Liegenschaften:

	Quartier	Anzahl Zimmer
Badenerstrasse 280	Aussersihl	30
Bächlerstrasse 44/46	Affoltern	179
Bülachhof 1 bis 3	Oerlikon	222
Bülachstrasse 1 bis 11	Oerlikon	266
Culmannstrasse 26	Oberstrass	60
Elsastrasse 17	Aussersihl	21
Germaniastrasse 103*	Oberstrass	28
Gsteigstrasse 18	Höngg	31
Gubelstrasse 44	Oerlikon	16
Hochstrasse 108	Fluntern	25
Kantstrasse 20	Fluntern	42
Meierwiesenstrasse 62	Altstetten	169
Rebhüslweg 1 bis 5*	Affoltern	67
Total		1156

* Baurecht der Stadt Zürich

Der Mietzins einschliesslich Nebenkosten liegt zwischen Fr. 420.– und Fr. 500.– pro Zimmer und Monat. Der Durchschnitt betrug 2010 (einschliesslich Nebenkosten) Fr. 493.–.

Bewirtschaftungspartner der Stiftung ist die WOKO, die im Auftragsverhältnis für Vermietung und einen Teil des Unterhalts der Liegenschaften verantwortlich ist.

4. Projekt

Die SSWZ hat das aus dem Projektwettbewerb hervorgegangene Projekt des Büros Darlington Meier Architekten, Zürich, übernommen. Sie beauftragte die Projektverfassenden mit der Überarbeitung für studentisches Wohnen.

Das Projekt «Studentisches Wohnen Aspholz Süd» weist eine baurechtliche Ausnützung von 8557 m² aus. Maximal zulässig sind 130 Prozent bzw. 8623 m².

Der projektierte siebengeschossige Baukörper entlang der Cäsar-Ritz-Strasse bildet einen

klaren Abschluss des Wohnquartiers zur benachbarten Gewerbezone. Er ragt in den südlich liegenden Park hinein und verbindet sich dadurch mit der übergeordneten Siedlungsstruktur. Die zweifache Knickung des Gebäudekörpers reduziert die Grossmassstäblichkeit des Volumens.



Zwischen Gebäude und Cäsar-Ritz-Strasse ist ein langgezogener Kiesplatz mit Bäumen, Freizeitmobiliar, Besucherparkplätzen und Containerstellplätzen vorgesehen. Hofseitig sollen die Grünflächen mit einem geschwungenen, öffentlich zugänglichen Kiesweg durchzogen werden. Verbunden sind die beiden Aussenräume über einen 12 Meter breiten Durchgang.

Im Erdgeschoss befinden sich grosszügige Eingänge mit angrenzenden Velo- und Waschräumen. Im Nordkopf des Erdgeschosses sind grosse Aufenthaltsbereiche untergebracht. Im südlichen Bereich des Erdgeschosses liegen 5 Stuidowohnungen mit 2 bis 3 Zimmern sowie ein Büro der WOKO.



Westfassade

In den Obergeschossen sind Wohneinheiten nach dem gleichen Grundkonzept geplant. Der Grossteil der Zimmer ist zum ruhigen Hof orientiert. Die verbleibenden Westzimmer werden, um den Lärmschutzvorschriften zu genügen, über eine Loggia belüftet.

Die Wohnungen für unbefristetes Wohnen (WG) enthalten 7 bis 9 Einzelzimmer und einen gemeinsamen Wohn-/Essraum, der westseitig anderthalbgeschossig ist.

Die Wohncluster für befristetes Wohnen haben 13 bis 15 Einzelzimmer und eine anderthalbgeschossige Essküche. Die Aufenthaltsbereiche dieser Zimmer sind im Erdgeschoss untergebracht und dienen auch dem unbefristeten Wohnen.

Alle Studierenden verfügen über einen eigenen Stauraum in Form eines Reduits im Zimmer. Jeweils 3 bis 4 Zimmer teilen sich eine Nasszelle mitsamt Toilette und zusätzlich gibt es pro Wohnung eine Einzeltoilette.

Die Realisierung des Bauvorhabens erfolgt im Minergie-Standard.

Es ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

Wohnungstyp	Anzahl	Zimmerzahl
7er-WGs	9	63
8er-WGs	15	120
9er-WGs	6	54
13er-Cluster	3	39
15er-Cluster	3	45
2-Zimmer-Studios	4	8
3-Zimmer-Studios	1	3
<i>Total Zimmer</i>		332

Für die Vermietung ist ein durchschnittlicher Mietzins (einschliesslich Nebenkosten und weitere Angebote) von Fr. 510.– pro Monat und Zimmer (ohne Studios) vorgesehen.

Gemäss der am 23. August 2011 erteilten Baubewilligung, sind 12 Parkplätze zu erstellen, davon 7 für Studierende, der Rest für Besuchende und Verwaltung. Ausserdem werden 250 Fahrradabstellplätze (davon 200 gedeckt) geschaffen.

Der Baubeginn ist im 1. Quartal 2012 geplant.

Ist der im Zuge des Baugrubenaushubs und der Umgebungsarbeiten anfallende belastete Oberboden von etwa 800 m³ nicht auf dem Areal selber weiter verwendbar, fallen Mehrkosten von rund Fr. 130 000.– an, welche die Stadt der Bauberechtigten zu vergüten hat.

5. Finanzierung/unverzinsliches Darlehen aus dem Jugendwohnkredit 2010

Die Erstellungskosten der Überbauung sind gemäss Kostenvoranschlag vom 8. November 2011 auf Fr. 35 165 000.– veranschlagt. Dazu kommen zusätzliche Kosten von Fr. 3 835 000.– für Ausstattung, Inbetriebnahme, Reserven Bauherr und Bauherrenleistungen. Die gesamten Anlagekosten von 39 Mio. Franken sollen wie folgt finanziert werden:

	Fr.
Hypotheken	12 000 000
Beitrag Kanton (Lotteriefonds) ¹	7 000 000
Darlehen Stadt Zürich	7 000 000
Eigenkapital	13 000 000
Anlagekosten ²	39 000 000

¹ Antrag in Vorbereitung

² Stand KV + Reserven, Bauherrenrisiko, Ausstattung, Inbetriebnahme

Aus dem vom Gemeinderat am 14. Juli 2010 beschlossenen Rahmenkredit von 20 Mio. Franken soll ein zinsloses Darlehen von Fr. 7 000 000.– gewährt werden. Gemäss Art. 9 der vom Gemeinderat gleichzeitig erlassenen «Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2010» sind Darlehen nicht rückzahlbar, sofern sie während 50 Jahren ihrem Zweck entsprechend verwendet werden.

Die Stiftung Studentisches Wohnen beantragte mit Schreiben vom 7. November 2011 ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 7 000 000.– aus dem Rahmenkredit von 20 Mio. Franken für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum für Jugendliche in Ausbildung (GRB vom 14. Juli 2010) zur Verbilligung der Mietzinse.

Das Subventionsgesuch ist auf der Grundlage der Richtlinien zum Jugendwohnkredit 2010 zu beurteilen. Gemäss diesen Richtlinien können Beiträge aus dem Jugendwohnkredit bis zu einer maximalen Verbilligung der Mietzinse von 25 Prozent gesprochen werden.

Die theoretische, jährlich höchstzulässige Mietzinssumme gemäss städtischem Mietzinsreglement errechnet sich wie folgt:

	Fr.	Fr.
Anlagekosten:	35 485 000	
Referenzzinssatz BWO:	2,50 %	
=> Kapitalkosten:		887 125
Gebäudeversicherungssumme (Annahme):	31 000 000	
Betriebsquote:	3,25 %	
=> Betriebskosten:		1 007 500
Baurechtszins		<u>92 100</u>
Höchstzulässige Mietzinssumme:		1 986 725

Mit einem unverzinslichen Darlehen von Fr. 7 000 000.– verringert sich die Mietzinssumme um Fr. 175 000.– (Fr. 7 000 000 × 2,50 Prozent) beziehungsweise um 8,8 Prozent und erfüllt somit Art. 4 der Richtlinien zum Jugendwohnkredit 2010 deutlich.

Das überarbeitete Projekt zeigte, dass der Entwurf für ein Wohnhaus für Studierende sehr geeignet ist und gut an die spezifischen Bedürfnisse der SSWZ angepasst werden konnte. Es findet auch beim Amt für Hochbauten entsprechende Anerkennung.

Es kann ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 7 000 000.– ausgerichtet werden.

6. Baurechtsvertrag

Es soll ein Baurechtsvertrag mit folgenden wesentlichen Bestimmungen abgeschlossen werden:

- Die Stadt räumt der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich am 6283 m² messenden Grundstück, Kat.-Nr. AF5167, an der Cäsar-Ritz-Strasse, Quartier Affoltern, ein selbständiges und dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert vom grundbuchlichen Vollzug an 62 Jahre. Liegt bei Ablauf der Baurechtsdauer kein öffentliches Bedürfnis bzw. öffentliches Interesse vor (Entscheid Stadtrat), kann die Baurechtsnehmerin eine Verlängerungsoption von zweimal fünfzehn Jahren zu den dannzumaligen Bedingungen des Baurechtsvertrags bzw. zu den dannzumaligen Richtlinien ausüben. Erachtet der Stadtrat eine Neuüberbauung als angebracht, erhält die Bauberechtigte gegenüber andern Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrags zu den dannzumal üblichen Bedingungen, sofern wiederum Wohnraum für Studierende entstehen soll.
- Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 92 100.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 3 070 000.– und einem Zinssatz von 3 Prozent. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (Bezugsbereitschaft der Überbauung), sobald die von der Stadt genehmigte Bauabrechnung vorliegt. In begründeten Ausnahmefällen kann der Vorsteher oder die Vorsteherin des Finanzdepartements den Beginn der Zinspflicht befristet hinausschieben.
- Die Neufestsetzung des Baurechtszinses erfolgt alle 5 Jahre (Anpassung des Basislandwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten Durchschnittszinsfusses des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht der jeweils vorausgegangenen 5 Jahre).
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die noch nicht amortisierten Erstellungskosten und wertvermehrenden Investitionen. Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über. Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger.
- Der Stadt steht das Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, der Bauberechtigten ein solches zum Preise eines Dritten zu.
- Die Mehrkosten für die Altlastenentsorgung (Teilsanierung) von voraussichtlich Fr. 130 000.– trägt die Stadt.
- Die Bauberechtigte hat das aus einem Wettbewerb für Genossenschaftswohnungen hervorgegangene Projekt übernommen und im Hinblick auf studentisches Wohnen überarbeitet. Für die übernommenen, weiter verwendbaren Unterlagen des Wettbewerbsprojekts entrichtet die Bauberechtigte der Stadt pauschal Fr. 50 000.–.
- Die Bauberechtigte hat das Neubauprojekt auf eigenes Risiko vor der Vertragsgenehmigung bis zum Bauprojekt entwickelt. Wird der Baurechtsvertrag nicht rechtskräftig genehmigt, trägt die Bauberechtigte die Kosten allein.
- Die Vermietung der Zimmer erfolgt im Sinne der Statuten der Bauberechtigten und im Rahmen der Bestimmungen des Jugendwohnkredits 2010 (Richtlinien für den Jugendwohnkredit 2010, Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juli 2010, AS 843.322) auf der Grundlage der Selbstkosten.
- Die Bauberechtigte beachtet die städtischen Richtlinien hinsichtlich ökologischer Grundsätze bei Konstruktion und Materialwahl.
- Für künstlerischen Schmuck (Kunst und Bau) sind 0,5 Prozent der Bausumme aufzuwenden.
- Im Bedarfsfall ist der Stadt ein Prozent der Hauptnutzfläche im Rohbau für die Quartierversorgung unentgeltlich zur Verfügung zu stellen. Für weitere Flächen bezahlt die Stadt

einen Mietzins auf der Basis der Selbstkosten.

- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 300 000.– errichtet.
- Die Bauberechtigte stimmt der unentgeltlichen Abtretung von rund 116 m² Land an das Strassenprojekt Mühlackerstrasse zu.
- Führt die Baurechtsnehmerin das Projekt nicht innert zweier Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung aus, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt (Vorsteherin/Vorsteher des Finanzdepartements) aufgehoben werden. Die Bauberechtigte trägt in diesem Fall die ihr entstandenen Projektierungskosten. Ausserdem hat sie der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50 000.– zu bezahlen. Wird der Bau aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung ausgeführt, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen.

7. Abschreibung Buchwert und Übertragung ins Verwaltungsvermögen

Das Grundstück wird der SSWZ unter Anwendung der üblichen «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben. Dabei bemisst sich der Landwert in Prozenten der Gesamtanlagekosten. Gemäss den Berechnungen des städtischen Büros für Wohnbauförderung resultiert folgender Landwert:

		Fr.
Erstellungskosten gemäss Kostenvoranschlag		35 165 000
Bauherrenleistungen		320 000
Abzüglich Anteil ausserordentliche Foundation		<u>-182 000</u>
Massgebliche Anlagekosten für Landwert	92 %	35 303 000
Landwert (gerundet)	8 %	3 070 000
		<i>Fr. 480/m²</i>

Dieser Landwert unterschreitet den massgebenden Buchwert des Grundstücks Kat.-Nr. AF5167 von Fr. 4 798 000.– oder Fr. 764.– pro m². Der Buchwert ist somit um Fr. 1 728 000.– abzuschreiben.

Für diese Abschreibung ist im Voranschlag 2012 der erforderliche Budgetkredit zu schaffen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. **Dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Stiftung für Studentisches Wohnen Zürich über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB zulasten des 6283 m² messenden Grundstücks Kat.-Nr. AF5167 an der Cäsar-Ritz-Strasse, Quartier Affoltern, gemäss den vorstehenden Erwägungen mit einer Dauer von vorerst 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 92 100.– wird zugestimmt.**
2. **Aus dem Jugendwohnkredit 2010 wird, gestützt auf die Richtlinien (GRB vom 14. Juli 2010, AS 843.322), ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 7 000 000.– ausgerichtet. Der Vorsteher des Finanzdepartements wird ermächtigt, den Darlehensvertrag abzuschliessen.**
3. **Unter Ausschluss des Referendums:**
 - a) **Das Grundstück Kat.-Nr. AF5167 wird auf den Zeitpunkt der Baurechtseinräumung (Grundbucheintragung) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.**
 - b) **Für die Abschreibung des Buchwerts des Grundstücks Kat.-Nr. AF5167 von Fr. 4 798 000.– um Fr. 1 728 000.– auf Fr. 3 070 000.– wird zulasten des Kontos Nr. 2030.3310.0000, ordentliche Abschreibungen auf Sachgütern des Verwal-**

tungsvermögens, unter Schaffung des erforderlichen Budgettitels im Vorschlag 2012 eine Ausgabe von Fr. 1 728 000.– bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Ralph Kühne