

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. März 2016

**Liegenschaftsverwaltung, Landabgabe im Baurecht für eine studentische Wohnüberbauung an der Rosengartenstrasse 51–53, Genehmigung des Baurechtsvertrags, Rückbau des bestehenden ehemaligen Wasserreservoirs, Übertragung des baurechtsbelasteten Teilgrundstücks ins Verwaltungsvermögen, Altlastensanierung, Objektkredit, Zusatzkredit**

### **Zweck der Vorlage**

Mit einem durch den Gemeinderat zu genehmigenden Baurechtsvertrag soll der Stiftung für Studentisches Wohnen in Zürich (SSWZ) ermöglicht werden, an der Rosengartenstrasse im Quartier Wipkingen eine Überbauung mit 130 Zimmern für Studierende zu erstellen. Der anfängliche, auf den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» basierende Baurechtszins beträgt – vorbehaltlich der Bauabrechnung – Fr. 78 606.– im Jahr.

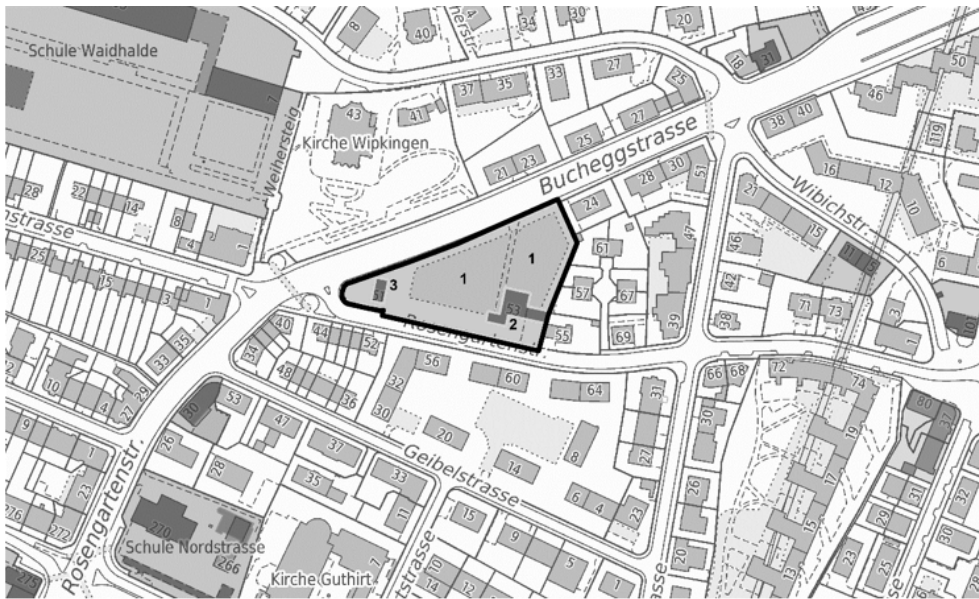
Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt soll neben der Wohnüberbauung einen öffentlichen Quartierpark umfassen. Vorgängig sind die heute bestehenden Gebäude und Anlagen des ehemaligen Reservoirs der Wasserversorgung zurückzubauen und Schadstoffe zu beseitigen. Für die Übertragung des baurechtsbelasteten Teilgrundstücks ins Verwaltungsvermögen ist (neben der Genehmigung des Baurechtsvertrags) vom Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 3 144 220.– (inklusive einem Betrag von Fr. 1 800 000.– für den Rückbau und die Schadstoffbeseitigung) sowie im Budget 2016 der Liegenschaftsverwaltung (RK 2030) ein Zusatzkredit in gleicher Höhe erforderlich.

### **1. Ausgangslage**

Die Stadt besitzt an der Rosengartenstrasse 51–53 das 4959 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat.-Nr. WP3367. Auf dem Grundstück stehen ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen (ehemaliges Wärterhaus), zwei Garagenboxen, ein Pumpengebäude sowie das unterirdische Wasserreservoir. Seit der Stilllegung des Reservoirs im Jahr 1984 hatte die Wasserversorgung Zürich (WVZ) keine Verwendung mehr für das Areal.

Das Grundstück befindet sich heute in der Freihaltezone. Voraussetzung für die Realisierung der studentischen Wohnüberbauung ist eine Umzonierung, die die betroffene Parzelle der Wohnzone W3 mit einem minimalen Wohnanteil von 66 Prozent zuweist. Der Gemeinderat hat am 19. August 2015 die entsprechende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung beschlossen (GR Nr. 2015/76). Mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion und dem Eintritt der Rechtskraft der Zonenplanänderung ist im Frühjahr 2016 zu rechnen. Die Baudirektion hat das Grundstück des ehemaligen Wasserreservoirs im Rahmen ihrer Vorprüfung als bereits versiegelt und damit nicht als «landwirtschaftlich wertvoller Boden» im Sinne der Kulturlandinitiative eingestuft.

Aufgrund der starken Lärmbelastung sind die Nutzungsmöglichkeiten des Areals eingeschränkt. Das vorliegende Projekt mit der Wohnüberbauung für Studierende und dem öffentlichen Freiraum schafft für das Quartier einen qualitativen Mehrwert. Gleichzeitig kann dem dringenden Bedürfnis nach Wohnraum für Studierende entsprochen werden. Mit ihren weltweit anerkannten Hochschulen und der starken Berufsbildung ist die Stadt Zürich ein wichtiger Bildungsort. Die Förderung des erforderlichen Wohnraumangebots gehört zur Strategie für die Entwicklung der Stadt.



- 1 Unterirdisches Wasserreservoir
- 2 Pumpengebäude, Garagenboxen
- 3 Wohnhaus (ehemaliges Wärterhaus)

Die Rosengartenstrasse ist mit täglich rund 60 000 Fahrzeugen eine der meistbefahrenen innerstädtischen Strassen der Schweiz. Im kantonalen Verkehrsrichtplan ist der Waidhalde-tunnel mit kurz- bis mittelfristigem Realisierungshorizont aufgeführt. Das Vorhaben ist im Gesamtverkehrskonzept des Regierungsrats als Schlüsselvorhaben enthalten und fand Eingang in das Agglomerationsprogramm Zürich-Glattal. Mit dem grösstenteils vierspurigen Tunnel kann die Leistungsfähigkeit der städtischen Hauptverkehrsstrasse für den motorisierten Individualverkehr zwischen Irchel und Wipkingerplatz aufrechterhalten werden. Gleichzeitig kann die Rosengartenstrasse von den heutigen Verkehrsimmissionen entlastet und das Quartier aufgewertet werden. Aufgrund des in den nächsten Jahren zu erwartenden Verkehrsaufkommens plant die Stadt Zürich im Rahmen der weiteren Tramnetzentwicklung die Tramtangente Rosengarten, mit der die Stadtteile Zürich-Nord und Zürich-West und damit das Glatt- und das Limmattal vernetzt werden. Für die Planung und Bewilligung von Rosengartentunnel und Rosengartentram als Gesamtprojekt unterzeichneten der Kanton und die Stadt Zürich im Oktober 2013 eine Vereinbarung über die Grundsätze und Organisation des Projekts, das Bewilligungsverfahren und die Finanzierung. Da für die Realisierung ein Kantonsratsbeschluss sowie allenfalls eine kantonale Volksabstimmung nötig sein werden, ist mit einem Baubeginn frühestens 2024 zu rechnen.

## 2. Baurechtsabgabe

Die lärmbelastete Lage ist für konventionellen Wohnungsbau nicht optimal, sie eignet sich besser für temporäres Wohnen. Es wurde deshalb Wohnraum für Studierende, deren Aufenthalt sich auf ein paar Jahre beschränkt, in Aussicht genommen. Die Stiftung für Studentisches Wohnen in Zürich (SSWZ) zeigte Interesse an der Übernahme des Grundstücks. Ausschlaggebend waren die grosse Nachfrage und die gute Erreichbarkeit von Hönggerberg, Irchel und Hochschulquartier. Mit dieser Baurechtsabgabe soll gezielt Wohnraum für Studierende gefördert werden, weshalb die Direktabgabe an die Stiftung vorgeschlagen wird.

In Zürich sind derzeit rund 66 000 Studierende immatrikuliert, in den letzten 5 Jahren ist deren Zahl um jährlich 6500 gestiegen. Bis 2018 ist mit einer moderaten, aber stetig steigenden Zunahme von 2 Prozent pro Jahr zu rechnen. Schätzungsweise 15 Prozent der Studierenden sind auf preisgünstige Wohnmöglichkeiten in Hochschulnähe angewiesen. Das entspricht einem Bedarf von hochgerechnet 10 000 Zimmern in der Stadt Zürich. Dem-

gegenüber steht ein offiziell erfasstes Angebot von zurzeit rund 4300 existierenden Zimmern in Wohnungen oder Studentenheimen von Genossenschaften, städtischen Liegenschaften, Stiftungen, Vereinen und Privaten. 2500 davon werden von der Betriebsorganisation Woko Studentische Wohngenossenschaft Zürich (Woko) und 1700 vom Verein Jugendwohnnetz (der allerdings auch an Jugendliche bis 28 Jahre in Berufsausbildung vermietet) verwaltet. Dazu ist eine nicht erfasste Anzahl Zimmer im gemeinnützigen Wohnungssegment sowie bei privaten Wohnungsvermietenden zu rechnen. Die ETH lässt auch selbst 900 Zimmer auf dem Campus Hönggerberg erstellen. Der Bezug ist im Sommer 2016 geplant. Trotz der bisherigen Bemühungen resultiert ein ungedeckter Bedarf von über 4800 Zimmern, der sich je nach Entwicklung der Hochschulmobilität noch verstärken kann.

### 3. Baurechtsnehmerin

Die Stiftung für Studentisches Wohnen in 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. Aktuell bietet die Stiftung 1489 Studierenden preisgünstige Wohnmöglichkeiten.

Um preisgünstigen Wohnraum in der Stadt Zürich zu bauen oder zu erwerben, ist die Stiftung auf finanzielle Beiträge angewiesen, die für eine wirksame Mietzinsvergünstigung in der Regel 50 Prozent der Investitionskosten erreichen müssen. Die monatlichen Mietzinse einschliesslich Nebenkosten liegen für Studierende zwischen Fr. 340.– und Fr. 700.– pro Zimmer.

Die Stiftung besitzt derzeit folgende Liegenschaften:

Strasse	Quartier	Anzahl Zimmer
Badenerstrasse 280	Aussersihl	31
Bächlerstrasse 44/46 **	Affoltern	179
Bülachhof 1–3 **	Oerlikon	222
Bülachstrasse 1–13	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 1–5 *	Affoltern	67
Cäsar-Ritz-Strasse 1–7 *	Affoltern	332
<b>Total</b>		<b>1489</b>

\* Baurecht der Stadt Zürich

\*\* Baurecht des Kantons Zürich

### 4. Projekt

2014 führte die SSWZ unter der Leitung des Amts für Hochbauten einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren mit zehn Planungsteams durch. Im Sinne der Empfehlung des Preisgerichts wird die SSWZ das erstprämierte Projekt «WIPKINGER» des Architekturbüros Atelier Scheidegger Keller und KOLB Landschaftsarchitektur, beide in Zürich, realisieren. Das Projekt umfasst eine Wohnüberbauung für Studierende mit Kindergarten und Kindertagesstätte sowie einen öffentlich zugänglichen Quartierpark. Das Siegerprojekt wurde im Sinne der Empfehlungen des Preisgerichts bis zum Vorprojekt weiterbearbeitet. Vorgängig

sind die bestehenden Bauten und Anlagen des ehemaligen Reservoirs durch die Stadt zurückzubauen.



Die klassische Bebauung mit einem klar geschnittenen Baukörper entlang der Bucheggstrasse schafft an der stark frequentierten Verkehrsachse wichtige Bezüge zur Geschichte des Quartiers. Der Zeilenbau mit dem Klinkermauerwerk passt sich mit regelmässigen Stufen dem Terrainverlauf an und schliesst an der Ecke Buchegg-/Rosengartenstrasse mit einem präzisen Gebäudekopf ab. Das Satteldach wird durch die Abstufung, Dacherker und Kamine gegliedert. Die Konzentration des Raumprogramms spielt einen grosszügigen, zusammenhängenden Aussenraum frei, der mit einer klaren Grenze zum Gebäude eine ungezwungene, öffentliche Ausstrahlung vermittelt.

Das Gebäude gliedert sich aufgrund der Lärmsituation in zwei Raumschichten. Während eine zweigeschossige Raumschicht mit Wohnen / Essen und Treppenhäusern gegen die Bucheggstrasse ausgerichtet ist, orientiert sich die zweite Schicht mit den übereinander liegenden Zimmern gegen den lärmabgewandten Park. Im Erd- bzw. Untergeschoss befinden sich hangseitig die Wasch- und Kellerräume, auf der Südseite öffnen sich die Kinderbetreuungs-Einrichtungen zum Park hin. Der Wohnraum wird auf den vier darüber liegenden Geschossen in 18 Maisonnettewohnungen mit mehrheitlich 7–8 Zimmern organisiert, erschlossen über die fünf Hauseingänge von der Bucheggstrasse her. Die Zimmer gruppieren sich um den Wohnraum mit Küche, der das erlebbare Zentrum der Wohngemeinschaft bildet. Die mit einer Feuerstelle ausgestatteten Loggien sind mit den benachbarten Wohnungen informell verbunden, was eine übergreifende Gemeinschaft ermöglicht. Im Attikageschoss befinden sich zur Strasse gerichtete Zimmer, die über Dachlukarnen und Dachflächenfenster im Satteldach lärmabgewandt belüftet werden können. Aufgrund der zweiseitig lärmexponierten Lage an der Ecke Buchegg-/Rosengartenstrasse sind in diesem Bereich nur gewerbliche Nutzungen und kurzfristiges Wohnen möglich. Im Erdgeschoss ist ein einfacher Gastronomiebetrieb mit Terrasse zum Park hin geplant.

Es ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

Wohngemeinschaften	Anzahl	Zimmer / Plätze	HNF in m <sup>2</sup> pro Einheit
3er-WG	2	6	106–115
7er-WG	7	49	196
8er-WG	7	56	209
9er-WG	1	9	238
10er-WG	1	10	250
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>130</b>	
<b>Weitere Räume</b>			
Musikzimmer	2		15
Multifunktionsraum	1		90
Gewerberäume	3		296
Einstellhalle Velos	1		220

Für die Vermietung ist ein durchschnittlicher Mietzins von Fr. 580.– pro Monat und Zimmer einschliesslich Nebenkosten vorgesehen.

Aufgrund der fehlenden Nachfrage seitens der Studierenden wird mit einem Mobilitätskonzept die Reduktion der Pflichtparkplatzzahl angestrebt. Für Besuchende und die Anlieferung können 5–7 Parkplätze entlang der Rosengartenstrasse angeordnet werden. Von den gesamthaft 136 ausgewiesenen Veloabstellplätzen befinden sich 20 offene vor den fünf Hauszugängen an der Bucheggstrasse, 116 sind im Velokeller des Gebäudes untergebracht, erschlossen durch eine breite Treppe mit begleitender Rampe.

Aufgrund der grossen Nachfrage der umliegenden Schulhäuser ist vorgesehen, dass Immobilien Stadt Zürich (IMMO) auf 342 m<sup>2</sup> einen Kindergarten für 18–25 Kinder einrichtet. Die Ganztagesbetreuung ist auf rund 30 Kinder aus dem Kindergarten und der Primarschule ausgelegt. Die Projektierung erfolgt durch IMMO; der für die Aufwendungen notwendige Objektkredit soll mittels separater Weisung in der Kompetenz des Stadtrats beantragt werden. Zusätzlich wird die Stiftung kihz (Kinderbetreuung im Hochschulraum Zürich) auf 392 m<sup>2</sup> eine Kindertagesstätte für 22 Kinder im Alter zwischen 4 Monaten und 4 Jahren einrichten. Die Stiftung bietet bedarfsgerechte, familienergänzende Betreuung für Angehörige der Universität und ETH Zürich an. Beide Einrichtungen sind im Gartengeschoss untergebracht und sowohl von der Bucheggstrasse als auch direkt vom öffentlichen Freiraum her zugänglich. Der Aussenraum wird mit einer leichten und transparenten Einfriedung abgegrenzt, verbindet sich aber auf natürliche Weise mit dem Park.

Die Baueingabe für das Hochbauprojekt ist im Frühjahr 2016 vorgesehen. Wenn die von der Baudirektion genehmigte Zonenplanänderung und die Baubewilligung bis Ende 2016 vorliegen, kann der Baubeginn im Frühjahr 2017 erfolgen. Der Bezug der Wohnüberbauung ist im Herbst 2018 geplant. Der Rückbau der bestehenden Anlagen soll im Anschluss an die Genehmigung durch den Gemeinderat vorgenommen werden.

## 5. Quartierpark

Auf etwas mehr als einem Drittel der Parzellenfläche (rund 2159 m<sup>2</sup>) möchte Grün Stadt Zürich (GSZ) mit der Realisierung des Neubaus einen Quartierpark erstellen, der das Angebot an öffentlich zugänglichen Grünflächen im Quartier verbessern soll. Die abgetreppte Wiese öffnet sich als grosszügige Spiel- und Aufenthaltsfläche zum Quartier hin.

Die Erstellungskosten für den Quartierpark ab Rohplanie liegen unter 2 Millionen Franken einschliesslich Honorare, Mehrwertsteuer, Reserven und Bauherrenaufwand. Die Projektierung des Quartierparks erfolgt durch GSZ in Koordination mit dem Bauprojekt der SSWZ; der für die Aufwendungen notwendige Objektkredit wird voraussichtlich im Frühjahr 2016 mittels separater Weisung in der Kompetenz des Stadtrats beschlossen. Die zwei Bauvorhaben sind

von der Planung und Erstellung voneinander unabhängig, d. h., der Quartierpark kann auch später oder, wenn der Kredit nicht bewilligt wird, gar nicht realisiert werden.

## 6. Finanzierung und Darlehen aus dem Jugendwohnkredit 2010

Die SSWZ rechnet anhand der Kostenschätzung des Vorprojekts vom 31. Juli 2015 mit folgenden Erstellungskosten für die Wohnüberbauung:

Baukostenplan BKP		Kostenschätzung
Genauigkeit +/- 15% nach SIA 102, inkl. 8% MWST		Vorprojekt
		Fr.
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1 164 000
BKP 2	Gebäude	17 668 000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	1 767 000
BKP 4	Umgebung	799 000
BKP 5	Baunebenkosten	727 000
BKP 9	Ausstattung	189 000
BKP 1–9	Erstellungskosten	22 314 000
	Reserve 15 %	3 347 000
	Aufwand Bauherr	800 000
<b>Total inkl. MWST</b>		<b>26 461 000</b>

Die Stiftung plant die Finanzierung wie folgt:

	Fr.
Eigenmittel SSWZ	1 549 000
Beiträge Kanton (Lotteriefonds)	4 000 000
Beitrag ETH	4 000 000
Unverzinsliches Darlehen Stadt aus dem Jugendwohnkredit	4 000 000
Fremdkapital (Hypothesen)	12 912 000
<b>Total Finanzierung</b>	<b>26 461 000</b>

Aus dem vom Gemeinderat am 14. Juli 2010 beschlossenen Rahmenkredit von 20 Millionen Franken soll der SSWZ ein unverzinsliches Darlehen von Fr. 4 000 000.– 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.

Das von der Stiftung am 13. August 2015 gestellte 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.
Anlagekosten (Erstellungs- und Bauherrenkosten ohne Reserven)	23 114 000	
Referenzzinssatz BWO	1,75 %	
Kapitalkosten		404 495
Gebäudeversicherungssumme (Annahme)	17 851 200	
Betriebsquote	3,25 %	
Betriebskosten		580 164
Baurechtszins		78 606
Höchstzulässige Mietzinssumme		1 063 265

Mit einem unverzinslichen Darlehen von Fr. 4 000 000.– verringert sich die Mietzinssumme um Fr. 70 000.– (4 000 000 × 1,75 Prozent) bzw. um 6,6 Prozent und erfüllt somit Art. 4 der Richtlinien zum Jugendwohnkredit 2010.

Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) des unverzinslichen Darlehens belaufen sich gemäss § 37 lit. a des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt auf Fr. 400 000.– pro Jahr.

## 7. Rückbau der bestehenden Bauten und Bereinigung der Schadstoffbelastungen

Vor der geplanten Überbauung des Grundstücks sind die bestehenden Gebäude vollständig und das unterirdische Reservoir teilweise zurückzubauen. Gleichzeitig ist das Terrain bis zur Rohplanie herzustellen, unter Bereinigung der Schadstoffbelastungen. Diese Arbeiten erfolgen durch die Bauberechtigte im Zuge ihres Bauvorhabens in Absprache mit der Stadt. Die Kosten, ausgenommen die sogenannten Ohnehin-Kosten der Bauberechtigten (z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen), werden wie in solchen Fällen üblich von der Stadt als Grundeigentümerin übernommen. Die Aufwendungen wurden vom Amt für Hochbauten auf **Fr. 1 800 000.–** (Preisstand 1. November 2015) geschätzt und setzen sich folgendermassen zusammen:

<b>Rückbaukosten und Mehraufwendungen</b>	Fr.
Teilrückbau Reservoir, projektoptimiert	595 000
Terrainvorbereitung bis Rohplanie Quartierpark	150 000
Erschwernisse für Fundation Neubau	235 000
Anpassung bestehender Leitungen	30 000
PlanerInnenleistungen	183 000
	<hr/>
	1 193 000
Reserve (etwa 10 %)	131 000
	<hr/>
	1 324 000
Mehrwertsteuer 8 %	106 000
<b>Total inkl. MWST</b>	<b>1 430 000</b>
<b>Entsorgung belastetes Material</b>	Fr.
Asbestsanierung	60 000
Aushub, Zwischenlagerung, Triage, Transport und Entsorgung (Belastetes Material rund 2500 m <sup>3</sup> = etwa 4320 t)	220 000
Laborkosten	10 000
PlanerInnenleistungen	45 000
	<hr/>
	335 000
Ohnehin-Kosten zulasten der Bauberechtigten	-75 000
	<hr/>
	260 000
Reserve (etwa 30 %)	80 000
	<hr/>
	340 000
Mehrwertsteuer 8 %	30 000
<b>Total inkl. MWST</b>	<b>370 000</b>

Das Amt für Hochbauten wird bei der Ausführung mit der Wahrung der Interessen der Stadt beauftragt.

## 8. Baurechtsvertrag

Der am 20. August 2015 öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der Stiftung für Studentisches Wohnen in Zürich (SSWZ) am rund 2800 m<sup>2</sup> messenden Teil des Grundstücks Kat.-Nr. WP3367 an der Rosengartenstrasse, Quartier Wipkingen, ein selbständiges und dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert 62 Jahre von der Grundbucheintragung an gerechnet. Die Bauberechtigte kann 5–10 Jahre vor Ablauf des Baurechts im Sinne einer Option zweimal eine Verlängerung um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen schriftlich verlangen, sofern die Stadt keine eigenen Bedürfnisse oder öffentlichen Interessen geltend macht. Der Entscheid hierüber fällt der Stadtrat von Zürich.
- Der jährliche Baurechtszins wird provisorisch – unter Annahme eines Landwerts von Fr. 3 144 220.– und eines massgebenden Zinssatzes von 2,5 Prozent – auf Fr. 78 606.– festgesetzt. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn, sobald die Bauabrechnung durch die Stadt genehmigt ist. Alle fünf Jahre erfolgt eine Anpassung des Baurechtszinses (Anpassung des Landwerts zu 50 Prozent an die Teuerung und Anwendung des auf 0,25 Prozent gerundeten 5-Jahres-Durchschnitts des Referenzzinssatzes für Hypotheken im Mietrecht).
- Die Wohnungen dürfen nur an Studierende vermietet werden. Eine Zweckänderung bedarf der Zustimmung der oder des Vorstehenden des Finanzdepartements und würde gegebenenfalls zu einer Anpassung des Richtlinienlandwerts führen.
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die ausgewiesenen noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger städtischer Subventionen). Massgebend für Amortisation und Einlagen in den Erneuerungsfonds ist das jeweilige Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt Zürich unterstützten Wohnbauträger. Der dannzumalige Erneuerungsfonds geht an die Stadt über.
- Die Stadt hat ein Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, die Bauberechtigte ein solches zum Preis, den ein Dritter bietet.
- Der Rückbau der bestehenden Bauten und Anlagen erfolgt durch die Bauberechtigte. Die Grundeigentümerin übernimmt diese Kosten sowie die Mehrkosten einschliesslich Mehrwertsteuer, die sich aus der notwendigen Bereinigung des Standorts ergeben. Die sogenannten Ohnehin-Kosten (z. B. Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen) sind von der Bauberechtigten zu tragen.
- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, das Wettbewerbsprojekt «WIPKINGER» mit den Projektverfassenden unter Beachtung der städtebaulichen Empfehlungen des Preisgerichts und im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau zu realisieren. Die beiden Teilprojekte Wohnüberbauung für Studierende und Quartierpark sind zwingend in Koordination zwischen Grün Stadt Zürich und der Bauberechtigten zu realisieren.
- Die Bauberechtigte verpflichtet sich, die jeweils aktuellen Richtlinien des Hochbaudepartements gemäss Dokumentation «Vorgabe nachhaltiges Bauen» zu befolgen. Die Bauberechtigte hat das Projekt im Standard von Minergie-P-Eco zu realisieren bzw. dessen entsprechende Energiekennwerte zu erreichen.



- Die Bauberechtigte ist verpflichtet, der Stadt in der entstehenden Überbauung für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse 1 Prozent der Hauptnutzfläche unentgeltlich zur Verfügung zu stellen.
- Für «Kunst und Bau»-Projekte hat die Bauberechtigte 1 Prozent der Bausumme vorzusehen.
- Kann der Baurechtsvertrag aus Gründen, die die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht im Grundbuch eingetragen werden (beispielsweise Änderung der baurechtlichen Voraussetzungen, Ablehnung des Baurechts durch die zuständigen städtischen Instanzen), übernimmt die Grundeigentümerin die Kosten für die Projektentwicklung soweit diese zur Genehmigung des Baurechtsvertrags notwendig ist, in diesem Fall höchstens Fr. 900 000.– (Stand Vorprojekt einschliesslich Wettbewerb, ohne Eigenleistungen). Die Bauberechtigte beteiligt sich mit einer Risikosumme von Fr. 35 000.– an diesen Kosten.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 240 000.– errichtet.
- Sofern die Baurechtsnehmerin nicht innert 12 Monaten nach rechtskräftiger Vertragsgenehmigung und Zonenplanänderung die Baueingabe einreicht bzw. nicht innert 12 Monaten nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug mit der Ausführung des Baus beginnt, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt (Vorsteher des Finanzdepartements) aufgehoben werden. Die Bauberechtigte trägt in diesem Fall die entstandenen Projektierungskosten, soweit diese nicht infolge einer Projektübernahme durch die Stadt beglichen werden. Ausserdem hat sie der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 50 000.– zu bezahlen. Wird der Baurechtsvertrag aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung im Grundbuch eingetragen, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrags verlangen.
- Der Abschluss des Baurechtsvertrags erfolgt unter der Bedingung des Vorliegens der Genehmigung durch die städtischen Instanzen, der rechtskräftigen Baubewilligungen nach erfolgter Umzonierung und Vorliegen der Mutationsbewilligung zur Bildung des Baurechtsgrundstücks.

## **9. Land- und Buchwerte, Landübertragung**

Das Grundstück wird der SSWZ unter Anwendung der «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» abgegeben.

Der Richtlinienlandwert beträgt provisorisch Fr. 3 144 220.–. Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Das Baurechtsareal wird auf den Zeitpunkt der Eintragung des Baurechts im Grundbuch in den Rechnungskreis 2030 (Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau) übertragen und zum Richtlinienwert dem Konto (2030) 500030 «Erwerb Grundstück: Rosengartenstrasse» der Investitionsrechnung belastet, unter Ablösung des bisherigen Buchwerts der Liegenschaft im Finanzvermögen.

Das Baurechtsgrundstück ist heute dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2026) zugeordnet. Es wurde per 31. Dezember 2012 von der Wasserversorgung zum damaligen Restbuchwert von Fr. 55 260.– übernommen. Die Wasserversorgung verzichtete auf einen Anteil am künftig möglichen Verwertungsgewinn, dafür übernahm die Liegenschaftenverwaltung die Parzelle im bestehenden Zustand, d. h., sie übernahm auch den anstehenden Aufwand für die bei einer neuen Nutzung notwendige Beseitigung des Reservoirs und der belasteten Materialien.

Nach der Übernahme ins Finanzvermögen wurde auf eine Neubewertung des Landes verzichtet, einerseits wegen der damals noch fehlenden Einzonung, andererseits wegen dem wie erwähnt durch die Liegenschaftenverwaltung zu tragenden Aufwand vor einer neuen Nutzung. Dies ermöglicht nun, dass die durch die Stadt zu tragenden Kosten für den Rückbau der bestehenden Bauten und Anlagen, die Terrainvorbereitung für den Quartierpark sowie die Bereinigung der Schadstoffbelastungen von insgesamt Fr. 1 800 000.– aktiviert, d. h. dem Buchwert belastet werden können. Nach Berücksichtigung der im Zusammenhang mit der Baurechtsabgabe entstehenden Kosten resultiert voraussichtlich noch ein Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse von Fr. 1 200 000.–.

Die Landfläche für den zukünftigen Quartierpark wird von der Liegenschaftenverwaltung mit einer internen Vermögensübertragung zum Buchwert Null ins übrige Verwaltungsvermögen von GSZ übertragen. Die Ausnützung bleibt zugunsten des Baurechtsgrundstücks bestehen.

## **10. Pendente Motion**

Gemeinderäte Stephan Iten und Martin Bürlimann (beide SVP) reichten am 19. August 2015 eine Motion ein, die den Verkauf der Parzelle Kat.-Nr. WP3367 auf dem Areal Rosengarten an den Meistbietenden verlangt, sobald die Umzonierung in die Wohnzone erfolgt ist (GR Nr. 2015/262). Genehmigung und Vollzug des Baurechtsvertrags, der Gegenstand der aktuellen Vorlage bildet, stehen der Erfüllung der Motion entgegen. Der Stadtrat hat die Entgegennahme der Motion am 26. August 2015 abgelehnt. Die Ablehnung ist gemäss Art. 91 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Gemeinderats innert 6 Monaten zu begründen. Dies erfolgt mit der gleichzeitig zur heutigen Weisung verabschiedeten Zuschrift an den Gemeinderat unter Verweis auf den Inhalt der vorliegenden Weisung.

## **11. Zuständigkeit und Budgetnachweis**

Gestützt auf Art. 41 lit. o der Gemeindeordnung (GO; AS 101.100) fällt der Baurechtsvertrag mit der Stiftung für Studentisches Wohnen in Zürich (Verkehrs- bzw. Marktwert des gesamten Grundstücks über Fr. 1 000 000.–) in die Zuständigkeit des Gemeinderats.

Die Bewilligung der Investitionskosten von Fr. 1 800 000.– für den Rückbau der bestehenden Bauten und Anlagen und die Altlastenbereinigung würden isoliert betrachtet gemäss Art. 39 lit. a der Geschäftsordnung des Stadtrates (AS 172.100) in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen; aus Gründen der Einheit der Materie sind die Kosten und die Übertragung des Grundstücks ins Verwaltungsvermögen vom Gemeinderat zu bewilligen.

Diese von der Stadt zu tragenden Kosten fallen voraussichtlich 2016 an und werden wie erwähnt vollumfänglich auf dem im Finanzvermögen liegenden Baurechtsgrundstück (Rechnungskreis 2026) aktiviert. Investitionen ins Finanzvermögen werden usanzgemäss nicht budgetiert, sondern erst mit der Rechnung abgebildet. Für den Übertrag der baurechtsbelasteten Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. WP3367 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist im Budget 2016 der Liegenschaftenverwaltung jedoch auf Konto (2030) 500030 «Erwerb Grundstück: Rosengartenstrasse» ein Zusatzkredit von Fr. 3 144 220.– erforderlich.

Das unverzinsliche Darlehen von 4 Millionen Franken aus dem Jugendwohnkredit 2010 kann aufgrund des vom Gemeinderat beschlossenen Rahmenkredits durch den Stadtrat bewilligt werden. Im Voranschlag 2016 ist eine erste Teilzahlung von maximal Fr. 3 000 000.– vorgesehen (Konto [2000] 525135). Eine weitere Teilzahlung von maximal Fr. 600 000.– je nach Baufortschritt sowie die Schlusszahlung nach Vorliegen der Bauabrechnung sind im Aufgaben- und Finanzplan (AFP) vorgesehen.

Die Kosten für den Kindergarten mit Betreuung (Ziff. 5) und den Quartierpark (Ziff. 6) werden durch die IMMO bzw. GSZ mit separaten Weisungen je in der Kompetenz des Stadtrats beschlossen. Die zwei Nebenprojekte sind bezüglich der Planung und der Erstellung vom

Hauptprojekt (studentische Wohnüberbauung im Baurecht) rechtlich und tatsächlich unabhängig; d. h., die Wohnüberbauung kann auch realisiert werden, wenn die Zustimmung für den Kindergarten und den Quartierpark ausbleiben oder diese erst zu einem späteren Zeitpunkt folgen.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Der Baurechtsvertrag vom 20. August 2015 mit der Stiftung für Studentisches Wohnen in Zürich (SSWZ) über die Begründung eines selbständigen und dauernden Baurechts i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB für eine Teilfläche von rund 2800 m<sup>2</sup> zu lasten des Grundstücks Kat.-Nr. WP3367 an der Rosengartenstrasse, Quartier Wipkingen, mit einer Dauer von 62 Jahren, Verlängerungsoptionen von 2 × 15 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich Fr. 78 606.– wird genehmigt. Vorbehalten bleibt die rechtskräftige Genehmigung der Zonenplanänderung durch die Baudirektion.**
- 2. Für den Übertrag der neuen baurechtsbelasteten Teilfläche vom Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026) ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2030) wird ein Objektkredit von Fr. 3 144 220.– bewilligt, inklusive einem Betrag von Fr. 1 800 000.– für den Rückbau des bestehenden Reservoirs und der Beseitigung der Schadstoffe.**
- 3. Unter Ausschluss des Referendums:  
Im Budget 2016 der Liegenschaftenverwaltung wird auf Konto (2030) 500030, Erwerb Grundstück: Rosengartenstrasse, ein Betrag von Fr. 3 144 220.– eingestellt.**

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

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**