



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 23. August 2023

GR Nr. 2023/391

Liegenschaften Stadt Zürich, Stiftung Einfach Wohnen (SEW), Areal Rotbuchstrasse, Gewährung Baurecht

1. Zweck der Vorlage

Der städtischen Stiftung Einfach Wohnen (SEW) soll es durch ein Baurecht ermöglicht werden, im Quartier Unterstrass auf einer Grundstücksfläche von insgesamt rund 2900 m² (Kat.-Nrn. UN992 und UN990) eine Wohnsiedlung mit 42 gemeinnützigen Wohnungen für mindestens 89 Bewohnerinnen und Bewohner sowie einem Kindergarten mit Betreuung zu erstellen.

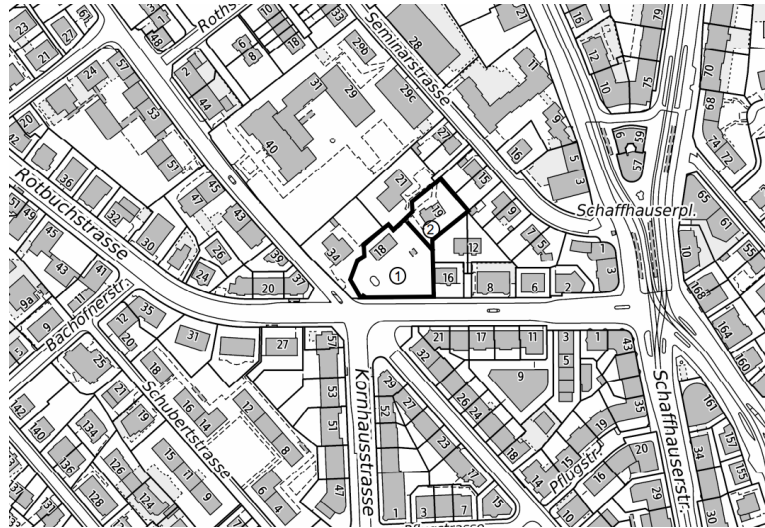
Der anfängliche Baurechtszins basiert auf den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (STRB Nr. 3251/1965, Richtlinien 65) und beträgt – unter Annahme eines provisorischen Landwerts von rund 2,98 Millionen Franken – etwa Fr. 37 200.– pro Jahr.

Das aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangene Projekt «04 VOLIÈRE» sieht die Erstellung von je einem vier- und einem fünfgeschossigen Gebäude vor. Die beiden Wohnhäuser sind über einen Laubengang miteinander verbunden und verfügen über ein Attikageschoss mit Gemeinschaftsterrasse.

Für die von der Stadt im Zusammenhang mit dem Projekt zu übernehmenden belastungsbedingten Mehrkosten sind neue einmalige Ausgaben von Fr. 277 000.– zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Die Stadt erwarb die beiden Liegenschaften Rotbuchstr. 18 (Kat.-Nr. UN990) und Seminarstr. 19 (Kat.-Nr. UN992) im Jahr 1946. Sie sind seit 2015 befristet an den Verein Jugendwohnnetz Zürich (JUWO) vermietet und bieten Wohnraum für etwa 12 junge Erwachsene in Ausbildung. Die Bausubstanz der Gebäude ist mangelhaft. Seit 2012 wurden nur noch sicherheitsrelevante Massnahmen vorgenommen. Die Parzellen werden im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich, Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe, Buchungskreis 2034 geführt.



1. Kat-Nr. UN992, Rotbuchstrasse 18, 2004 m², Zone W5 (BZO 16)
2. Kat-Nr. UN990, Seminarstrasse 19, 910 m², Zone W4 (BZO 16)

Die SEW wurde im Frühjahr 2017 als Bauträgerin ausgewählt. Im Rahmen einer im Jahr 2018 von der ARGE team 4 Architekten ETH / Fahrländer Scherer Architekten durchgeführten Machbarkeitsstudie wurden mehrere Bebauungsvarianten geprüft. Die Studie legte Wert auf ökologische Anforderungen und kostengünstiges Bauen. Der Schlussbericht vom 28. März 2019 empfiehlt einen Ersatzneubau mit 42 Wohnungen in mehreren Baukörpern. Der Erhalt der bestehenden Gebäude wurde als nicht sinnvoll erachtet, da diese einen zentralen Bereich des Areals besetzen und dadurch bei den Neubauten auf einen beträchtlichen Teil der Ausnützung verzichtet werden müsste. Die bestehenden Gebäude werden durch die Bauberechtigte rückgebaut.

3. Projektbeschreibung

Die SEW beauftragte das Amt für Hochbauten (AHB) mit einem anonymen einstufigen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren. Von 15 eingereichten Projekten kamen fünf in die engere Wahl. Daraus hob sich das Siegerprojekt «04 VOLIÈRE» des Teams von Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG und Ganz Landschaftsarchitekten GmbH hervor. Die SEW hat in der Folge die Projektverfassenden mit der Weiterbearbeitung beauftragt.

Die beiden vorgesehenen vier- bzw. fünfgeschossigen Gebäude Rotbuchstrasse 18 und 20 werden als konventionelle Stützen-Plattenkonstruktion mit einer dunklen Holzfassade und Klappläden erstellt. Sie sind durch offene Laubengänge miteinander verbunden und fügen sich organisch in den bestehenden Garten ein, wodurch der markante Baumbestand auf dem Areal bestmöglich erhalten bleibt.



3/9



Ansicht Süd



Schnitte



Die energetische und ökologische Nachhaltigkeit ist in der Projektentwicklung ein wichtiges Kriterium. Unter der Voraussetzung der Zustimmung durch die kantonale Gebäudeversicherung werden an den Fassaden, wo sinnvoll und nicht beschattet, Photovoltaik-Module angebracht. Die Bewohnenden profitieren durch den Zusammenschluss zum Eigenverbrauch direkt vom Solarstrom. Zudem wird die Siedlung an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen.

Die Haupteinschliessung mit Briefkastenanlage und Veloräumen ist über die Rotbuchstrasse geplant. Mit einem Mobilitätskonzept wurde die Anzahl Parkplätze von 15 auf drei reduziert. Die drei zu erstellenden, behindertengerechten Parkplätze werden über die Wegparzelle an der Seminarstrasse erschlossen.



4/9

Die angebotenen Wohnungsgrößen von 1,5 bis 7,5 Zimmern sorgt für eine gute Durchmischung der Siedlung. Die eine Hälfte der Wohnungen ist für Ein- oder Zweipersonenhaushalte vorgesehen. Die andere Hälfte wird als Familien- oder Mehrgenerationenwohnungen konzipiert. Auf jedem Geschoss ist ein separater Raum zur Mitnutzung aller angrenzenden Wohnungen ausgewiesen. Dieser «Teilenraum» wird in die Wohnungsmiete eingerechnet und von je drei bis fünf Mietparteien geteilt. Diese definieren die Nutzung (z. B. als Bibliothek, als Büro, als Spielzimmer) gemeinsam. Dadurch können die Wohnungen in ihrer Grösse knapp gehalten, die Gemeinschaft gestärkt und die Suffizienz gesteigert werden. Die SEW plant, den Prozess der Nutzungsfindung bei Bedarf zu moderieren resp. zu unterstützen. Für Besucherinnen und Besucher wird ein Gästezimmer in der Siedlung angeboten.

Alle Wohnungen sind über einen Laubengang verbunden und durch die Küchen erschlossen. Die Schlafräume orientieren sich um den Innenhof nach Südosten. Trotz kompakter Abmessungen entstehen offene, modulierte Wohneinheiten, die durch unterschiedliche Gemeinschafts- und Zusatzräume aufgewertet werden. Der Gemeinschaftsraum zum Garten und die gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse erhöhen die Wohnqualität.

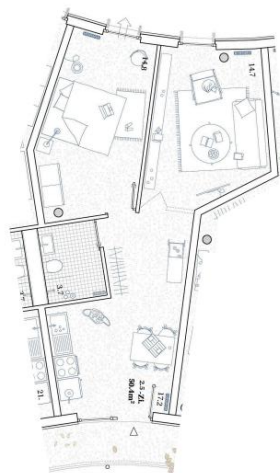
Mit dem Neubau wird eine Hauptnutzfläche (HNF) von insgesamt 3626 m² erstellt. Davon sind 227 m² für einen Kindergarten mit Betreuung vorgesehen, die während der Dauer des Baurechts im Rohbau an die Stadt vermietet wird.

In der neuen Wohnsiedlung sollen künftig rund 120 Personen leben. Gemäss Mindestbelegungsvorschriften (Personenanzahl = Zimmeranzahl minus 1) ist eine Belegung mit 89 Personen zu erfüllen.

Beispiele von Wohnungsgrundrissen:



4,5-Zimmerwohnung



2,5-Zimmerwohnung



Die Wohnungen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet. Die Mietzinskalkulation basiert gemäss den Kalkulationsgrundsätzen der Stadt auf den voraussichtlichen Erstellungskosten sowie einem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent (Kalkulation mit Referenzzinssatz gültig ab 2. März 2023) zuzüglich einer Betriebsquote von 3,25 Prozent. Der durchschnittliche Mietzins pro Jahr und m² HNF bewegt sich bei den freitragenden Wohnungen zwischen Fr. 240.– und Fr. 280.–. Das führt bei einer 4,5 Zimmer-Wohnung (96 m², inkl. «Teilenraum»-Anteil) zu einem monatlichen Nettomietzins zwischen Fr. 1820.– und Fr. 2145.–.

Der Wohnungsspiegel präsentiert sich wie folgt:

Wohneinheiten	Anzahl	Anteile in %	Ø HNF m ²	Ø HNF m ² inkl. «Teilenraum»-Anteil	Mietzinsspanne, Nettomietzins Fr. / mt. freitragend
1,5-Zimmer	8	19.0	40	44	855–930
2,5-Zimmer	12	28.6	56	60	1200–1280
3,5-Zimmer	10	23.8	71	75	1500–1570
4,5-Zimmer	7	16.7	92	96	1820–2145
5,5-Zimmer	1	2.4	105	109	2245
7,5-Zimmer	4	9.5	173	173	3570
Total Wohnen	42	100.0			

Der Mietzins für den Kindergarten im Grundausbau beträgt etwa Fr. 240.– pro m² HNF und Jahr, ohne Anteil Aussenraum.

Die SEW rechnet für das Neubauprojekt aufgrund des Kostenvoranschlags der Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten AG vom 14. Oktober 2022 mit Erstellungskosten (Kostengenauigkeit ±10 Prozent) von insgesamt rund 22,2 Millionen Franken. Die Limiten der kantonalen Wohnbauförderung können eingehalten werden.

Der aktuelle Terminplan der SEW geht von einem Baubeginn im ersten Quartal 2024 und dem Bezug der Wohnsiedlung im ersten Quartal 2026 aus.

4. Portrait der Baurechtsnehmerin

Die öffentlich-rechtliche SEW bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Dabei hält sie über das gesamte Liegenschaftenportfolio betrachtet die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein (ökologischer Grundsatz), stellt ihr Wohnungsangebot der Bevölkerung mit unteren und mittleren Einkommen zur Verfügung (sozialer Grundsatz) und garantiert einen Mietzins, der innerhalb der Limiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderung liegt (ökonomischer Grundsatz).

Die SEW ist derzeit Eigentümerin bzw. Zwischennutzerin der folgenden Liegenschaften:

Adresse	Quartier	Anzahl Wohneinheiten	Bemerkung
Riedenhaldenstr. 72–76	Affoltern	24	Erwerb im Jahr 2020
Birmensdorferstr. 191	Wiedikon	16	Erwerb im Jahr 2018 / Geschäftsstelle SEW



Dübendorfstr. 161	Schwamendingen	9	Erwerb im Jahr 2018
Altwiesenstr. 136	Schwamendingen	6	Erwerb im Jahr 2017
Vulkanplatz, Geerenweg 8–18	Altstetten	33	Zwischennutzung seit 2018 / temporäre Wohnsiedlung Fogo (Nutzung Wohneinheiten: 22 durch Juwo / 11 durch AOZ)
Dübendorfstrasse 157–159	Schwamendingen	11	Erwerb im Jahr 2022
Binzwiesenstrasse 12	Oerlikon	16	Erwerb im Jahr 2022
Wiesliacher 45	Witikon	14	Erwerb im Jahr 2022
Areal Guggach	Unterstrass	111	Städtisches Baurecht, GR-Nr. 2021/329
Total		240	

5. Baurechtsvertrag

Der am 10. Juli 2023 mit der SEW öffentlich beurkundete Baurechtsvertrag enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

Gegenstand	Selbständiges und dauerndes Baurecht für eine Wohnüberbauung
Baurechtsdauer	62 Jahre (ab Vertragsvollzug)
Belastetes Grundstück	2914 m ² (heute UN990 und UN992) (Rotbuchstr. 18 (UN990), Seminarstr. 19 (UN992), Quartier Unterstrass)
Ordentlicher Heimfall	Entschädigung der ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich späterer Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen) Amortisation Nettoanlagekosten gemäss Reglement über das Rechnungswesen der von der Stadt unterstützten Wohnbauträger (derzeit 0,5 Prozent ab 11. Jahr).
Baurechtszins	Fr. 37 200.– pro Jahr (provisorische Festsetzung bis zur Vorlage der definitiven Bauabrechnung) Basis Richtlinien 65: Landwert 2,98 Millionen Franken / durchschnittlicher Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre 1,25 Prozent Der definitive Baurechtszins gilt erstmals für die Dauer von 5 Jahren ab Vollzug. Anschliessend wird er alle fünf Jahre angepasst.
Projektentwicklung und Bauausführung	<ul style="list-style-type: none"> – Maximal zulässige Erstellungskosten gemäss kantonale Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) massgebend – Orientierung an den Mindestflächen der kantonalen WBFV bezüglich Wohnflächenverbrauch – 1/3 subventionierter Wohnungsbau – Befolgung der Vorgaben des Hochbaudepartements für Bauvorhaben, Teil Nachhaltiges Bauen – Baubeginn innert 12 Monate nach Vollzug des Baurechtsvertrags



Bewirtschaftung	<ul style="list-style-type: none"> - Einhaltung der einschlägigen städtischen Grundsätze und Bestimmungen für den gemeinnützigen Wohnungsbau - Beachtung von Artikel 3 der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen vom 10. Januar 2018 (VGV, AS 846.100) bezüglich der Belegung und des Wohnsitzes - Vermietung von 1 Prozent des Gesamtbestands an Wohnungen innert drei Jahren nach Baurechtvollzug an Sozialdepartement auf Verlangen - Überlassung von 1 Prozent der auf dem Vertragsobjekt entstehenden Hauptnutzfläche (ca. 36 m²) für quartierbezogene öffentliche Bedürfnisse
Option auf Baurechtsverlängerung	Zweimalige unechte Verlängerungsoption um je 15 Jahre zu den dannzumal geltenden Vertragsbestimmungen
Erfüllungsbedingungen	<ul style="list-style-type: none"> - Rechtskräftige Genehmigung der städtischen Instanzen - Genehmigung SEW - Rechtskräftige Baubewilligung für Projekt Volière - Mutationsbewilligung für Baurechtsgrundstück

6. Belastungsbedingte Mehrkosten und Folgekosten

Die baurechtsbelasteten Grundstücke Kat.–Nrn. UN992 und UN990 sind nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich als belastete oder als sanierungsbedürftige Standorte eingetragen.

Gemäss Kostenschätzung des AHB ist gestützt auf eine durch die FS Geotechnik AG vorgenommene geologische Untersuchung des baurechtsbelasteten Grundstücks trotz fehlendem Eintrag im KbS mit Mehrkosten von rund Fr. 275 655.– (Zürcher Index der Wohnbaupreise; Preisstand Januar 2023) für die Entsorgung des Aushubs zu rechnen. Die belastungsbedingten Mehrkosten, die sich aus der Bereinigung eines Standorts ergeben, werden usanzgemäss von der Stadt als Grundeigentümerin übernommen. Die dafür erforderlichen neuen einmaligen Ausgaben betragen Fr. 277 000.– (einschliesslich Reserven) und setzen sich wie folgt zusammen:

Belastungsbedingte Mehrkosten	Fr.
Aushub, Zwischenlagerung und Triage	21 620
Transport und Entsorgung	216 200
Laborkosten	5405
Planerleistungen (AHB und Dritte)	32 430
Zwischensumme	275 655
Abzüglich Ohnehin-Kosten*	-45 402
belastungsbedingte Mehrkosten	230 253
Reserven (ca. 20 Prozent)	46 747
Total neue einmalige Ausgaben	277 000

* Ohnehin-Kosten sind diejenigen Kosten, die sich der Baurechtsnehmerin auch ohne die Bereinigung des Standorts ergeben würden (z.B. Kosten für den Aushub und Wegtransport, Baustelleneinrichtungen samt entsprechenden Honoraranteilen)

Die Kapitalfolgekosten der Ausgabe von Fr. 277 000.– belaufen sich auf Fr. 3810.– pro Jahr (Verzinsung zu 1,375 Prozent, Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022), eine Abschreibung des Grundstücks erfolgt nicht [§ 27 Abs. 1 Gemeindeverordnung (LS 131.11)].



7. Finanzielles

a. Vermögensübertragung (Umwidmung)

Die beiden Parzellen Kat.-Nrn. UN990 und UN992 sind derzeit dem Verwaltungsvermögen, Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe, Buchungskreis 2034, als eine Wirtschaftseinheit zugeordnet. Mit der Baurechtsabgabe ist eine nicht ausgabenrelevante Vermögensübertragung (Umwidmung) der Parzellen in den Buchungskreis 2021 (Teilportfolio Baurechte im Verwaltungsvermögen) erforderlich. Die Übertragung erfolgt zum aktuellen Buchwert von insgesamt Fr. 908 650.– (Kat.-Nrn. UN990 und UN992).

b. Richtlinienlandwert /Baurechtszins

Die Baurechtsabgabe an die SEW erfolgt unter Anwendung der Richtlinien 65. Der provisorische Richtlinienlandwert wurde vom Büro für Wohnbauförderung berechnet und auf rund 2,98 Millionen Franken bzw. rund Fr. 1022.–/m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die definitive Festsetzung erfolgt aufgrund der finalen Bauabrechnung. Der jährliche Baurechtszins beträgt rund Fr. 37 200.– und basiert auf dem genannten provisorischen Richtlinienlandwert sowie einem massgebenden Zinssatz von 1,25 Prozent (durchschnittlicher Referenzzinssatz der letzten fünf Jahre).

c. Buchwert neu

Nach Vollzug des Baurechtsvertrags präsentiert sich der Buchwert der baurechtsbelasteten Grundstücke im Buchungskreis 2021, Teilportfolio Baurechte Verwaltungsvermögen, wie folgt:

	Fr.
Aktueller Buchwert Kat.-Nrn. UN990 und UN992	908 650
Belastungsbedingte Mehrkosten	277 000
Buchwert Grundstück neu	1 185 650

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für die von der Stadt zu tragenden belastungsbedingten Mehrkosten von Fr. 277 000.– sind weder im Budget 2023 noch im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 enthalten. Sie werden mit dem Budget 2024 beantragt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Die städtische Schätzungskommission hat die beiden baurechtsbelasteten Grundstücke am 22. März 2023 bewertet (GV-Nr. 04/2023). Dabei wurde der Verkehrswert für das noch zu bildende Grundstück (Vereinigung von Parzellen Kat.-Nrn. UN990 und UN992) auf rund 43 Millionen Franken geschätzt.

Gemäss Art. 61 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) beschliesst der Gemeinderat über die Gewährung von Baurechten bei Liegenschaften im Verkehrswert von über 1 Million Franken.

Für untergeordnete Umwidmungen innerhalb eines Departments sind gemäss Art 84 Abs. 3 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) die Departementsvorstehenden zuständig. Ebenso sind für neue einmalige



9/9

Ausgaben bis 1 Million Franken die Departementsvorstehenden zuständig (Art. 64 Abs. 1 lit a ROAB). Aus Effizienzgründen sollen die Umwidmung innerhalb des Verwaltungsvermögens von LSZ und die neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 277 000.– für die belastungsbedingten Mehrkosten jedoch durch den Stadtrat beschlossen werden (Art. 46 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Baurechtsvertrag mit der Stiftung Einfach Wohnen (SEW) vom 10. Juli 2023 bezüglich der Grundstücke Kat.–Nrn. UN992 und UN990 mit einem provisorischen jährlichen Zins von Fr. 37 200.– (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand: Datum grundbuchlicher Vollzug) und einer Dauer von 62 Jahren wird genehmigt. Die Abgabe im Baurecht beginnt mit dem Grundbucheintrag.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti