

# Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

03.02.2010

## Weisung 483

### **Baurechtsvertrag für genossenschaftlichen Wohnungsbau mit der Jubiläums-Baugenossenschaft «MEHR ALS WOHNEN» auf dem Hunzikerareal, Hagenholzstrasse 102a**

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

Mit einem Baurechtsvertrag soll es der zum Jubiläum «100 Jahre Wohnbauförderung der Stadt Zürich» gegründeten Baugenossenschaft MEHR ALS WOHNEN ermöglicht werden, auf dem 40 172 m<sup>2</sup> messenden «Hunziker-areal» im Gebiet Hagenholz/Leutschenbach eine wegweisende, an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientierte Neubausiedlung mit rund 440 Wohnungen und 3500 m<sup>2</sup> Gewerbe-/Dienstleistungsflächen zu erstellen.

Grundlage bildet ein von der Genossenschaft durchgeführter Architekturwettbewerb. Mit dieser grossen und zukunftsfähigen Überbauung soll sich das Wohnen im bisher vornehmlich von Industrie- und Gewerbenutzungen geprägten Quartier Hagenholz/Leutschenbach definitiv etablieren. Von den Wohnungen werden 80 Prozent im freitragenden und 20 Prozent im subventionierten Wohnungsbau erstellt.

Der Baurechtszins beträgt – vorbehaltlich der Bauabrechnung – Fr. 1 034 187.– jährlich. Er basiert auf den sogenannten «Richtlinien 65» (Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken aus dem Jahre 1965) und den «Grundsätzen 24» (Grundsätze betr. die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus dem Jahre 1924).

Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten sind noch Altlastensanierungsmassnahmen mit Kosten von geschätzt 5,1 Mio. Franken notwendig.

#### **2. Ausgangslage**

Das im Baurecht abzugebende Areal wurde von der Stadt mittels verschiedener Teilkäufe in den Jahren 1977, 1978 und 1992 von der Aktiengesellschaft Hunziker & Cie. erworben, die darauf Betonwaren produzierte und lagerte. Auf dem Areal steht noch heute die ehemalige Produktionshalle.

Die ersten Erwerbe des neben der Kehrrechtverbrennungsanlage Hagenholz liegenden Areals dienten ausschliesslich der allgemeinen strategischen Industrielandsicherung. Mit dem letzten, im Jahre 1992 getätigten Erwerb wurde demgegenüber eine konkrete Landsicherung für künftige Bedürfnisse des Abfuhrwesens vorgenommen. Auf Grund der in der Folge eingetretenen Entwicklungen im Entsorgungsbereich zerschlugen sich entsprechende Ausbaupläne.

Aufgrund der seit dem Erwerb bestehenden strategischen Reservehaltung des Areals im Finanzvermögen (Baulandreserven) wurde dieses bis heute nur für Zwischennutzungen verwendet. Heutiger Hauptnutzer des Areals ist der Zirkus Chnopf, der nebst Stellflächen für seine Zirkuswagen auch das ehemalige Produktionsgebäude als Übungsraum belegt. Nach Abschluss der Bauarbeiten sieht die Bauträgerschaft vor, dem Zirkus auf dem Areal Ersatzflächen anzubieten.

Nebst dem Zirkus sind bis Ende 2010 auf dem östlichen Teil des Areals in den Gebäuden Hagenholzstrasse 104/106 auch noch der Technische Dienst sowie die Modellbauschreinerei der städtischen Immobilien-Bewirtschaftung eingemietet. Die restlichen Teile des Areals dienen als Abstellflächen und Parkplatz.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahre 1999 wurde das Gesamtareal von der Industrie- in die Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 Prozent umgezont. Im gleichen Zuge sind auch andere Grundstücke im Gebiet Hagenholz/Leutschenbach so umgezont worden, dass Wohnnutzungen möglich sind. In der Folge entstanden auf dem Areal der ehemaligen Schreinerei der Karl Steiner AG eine grössere Anzahl Wohnungen.

Als Reaktion darauf realisierte die Stadt auf dem Nachbargrundstück kürzlich das neue Schulhaus Leutschenbach, womit ein wichtiger Teil der benötigten Quartierinfrastruktur bereits besteht.

Die beantragte Baurechtsabgabe basiert im Übrigen auf der im März 2007 von den Gemeinderäten Rolf Naef und Judith Bucher eingereichten und für dringlich erklärten Motion (GR 2007/120). Nachdem die Baugenossenschaft MEHR ALS WOHNEN den Zuschlag für das Hunzikerareal erhielt (vorbehältlich der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch den Gemeinderat), wurde die Motion am 22.08.2007 zurückgezogen.

### **3. Baurechtspartnerin**

Die Baugenossenschaft MEHR ALS WOHNEN wurde Ende 2007 als Jubiläumsgenossenschaft auf Initiative der Sektion Zürich des Schweizerischen Verbands für Wohnungswesen SVW (Dachverband der gemeinnützigen Zürcher Wohnbauträger) von 35 Zürcher Baugenossenschaften gegründet; dies mit dem Ziel, die Erkenntnisse aus den diversen im Jubiläumsjahr «100 Jahre Wohnbauförderung der Stadt Zürich» durchgeführten Überlegungen (z. B. neue Wohnformen, zukunftsfähige Energiekonzepte, Verbesserungen bei Wettbewerbsverfahren) in einem wegweisenden Projekt umzusetzen. Die Erkenntnisse aus diesem Vorhaben sollen in der Folge sämtlichen genossenschaftlichen Wohnbauträgern im Hinblick auf deren zukunftsfähiges Bauen zugänglich gemacht werden.

Heute wird die Genossenschaft von über 50 gemeinnützigen Wohnbauträgern unterstützt. Diese besitzen selbst über 30 000 Wohnungen. Nebst den Wohnbauträgern sind auch weitere Interessierte wie zum Beispiel die Zürcher Kantonalbank und die AGE Stiftung (Stiftung für gutes Wohnen im Alter) Mitglieder der neuen Genossenschaft. In technischer Hinsicht bestehen Zusammenarbeiten mit der ETH, verschiedenen Fachhochschulen sowie diverser Fachstellen der Stadtverwaltung.

Die Genossenschaft wird derzeit von einem Vorstand von 12 Personen geführt und betreibt an der Unterfeldstrasse in 8050 Zürich eine eigene Geschäftsstelle.

## **4. Projekt**

### **4.1 Projektidee**

Mit der Neuüberbauung auf dem Hunzikerareal will die Genossenschaft MEHR ALS WOHNEN aufzeigen, wie zukunftsfähiges, auf Basis der 2000-Watt-Gesellschaft entwickeltes genossenschaftliches Wohnen aussieht. Sie erprobt nachhaltige Lebensweisen und bietet Raum für neue Wohnbedürfnisse, welche sich aus der Veränderung unserer Gesellschaft ergeben.

### **4.2 Projekt**

Erster Teil der Projektentwicklung bildete der im Jubiläumsjahr 2007 gemeinsam von der Stadt und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen (SVW), Sektion Zürich, durchgeführte Ideenwettbewerb, mit welchem für die zukünftige Entwicklung des gemeinnützigen Wohnens innovative Lösungen gesucht wurden.

Aufbauend auf den Erkenntnissen des Ideenwettbewerbs wurde 2008/2009 durch die inzwischen neugegründete Baugenossenschaft unter der Leitung des Amtes für Hochbauten ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Zur Teilnahme waren 26 mittels Präqualifikation ausgewählte Architektenteams eingeladen.

Die Wettbewerbsaufgabe umfasste sowohl einen städtebaulichen Entwurf der Siedlung als auch die Darstellung eines exemplarischen Einzelgebäudes. Aus dem Wettbewerb sollten sich ein Sieger im Städtebau sowie zwei bis vier weitere prämierte Gebäudekonzepte ergeben, die in der anschliessenden, sogenannten Dialogphase zu einem Gesamtprojekt weiter zu entwickeln waren.

Gemäss einstimmiger Empfehlung des Preisgerichts soll das städtebauliche Siegerprojekt «Fellini» der Arbeitsgemeinschaft futurafrosch/DUPLEX-Architekten, Zürich, realisiert werden. Im Bereich exemplarische Einzelgebäude wählte das Preisgericht zusätzlich folgende Projekte und Architektenteams aus:

- Müller Sigrist Architekten AG, Zürich, mit dem Projekt Sato
- Miroslav Sik, Zürich, mit dem Projekt As Biciclettas de Belleville, sowie
- Pool Architekten Zürich, mit dem Projekt IHI

In der Dialogphase fügten die Architektenteams unter der Leitung des städtebaulichen Siegereams ihre Projekte zu einem Gesamtprojekt zusammen. Das Resultat dieser Überarbeitung nahm die Wettbewerbsjury im September 2009 zustimmend zur Kenntnis.

Aufgrund des überarbeiteten Gesamtprojektes soll ein eigener in sich funktionierender Stadtteil mit 13 Einzelgebäuden, geschickt angelegten Wegen, Platz- und Hofräumen entstehen. Zusammen mit dem angrenzenden Schulhaus Leutschenbach wird ein eigentliches Quartierzentrum geschaffen, welches einen wertvollen Beitrag für die Entwicklung des gesamten Gebietes leistet.

### 4.3 Siedlung

#### Wohnungsangebot

Die Überbauung bietet ein sehr breites und vielfältiges Raumprogramm mit unterschiedlichen Qualitäten an. Nebst günstigen Familienwohnungen werden auch vor- und nachfamiliäre Wohnformen angeboten. Zudem ergänzen «spezielle Wohnungen» für Wohngruppen, ältere Menschen, Alleinstehende und Paare, Wohngemeinschaften und Ateliers den Wohnungsmix. Um das Ziel von kostengünstigen Wohnungen zu erreichen, entspricht die überwiegende Mehrheit der Wohnungen den Flächenvorgaben der Wohnbauförderung. Von den insgesamt 443 geplanten Wohnungen sollen 89 subventioniert und 354 freitragend angeboten werden. Das Raumprogramm und die Wohnungsmietzinse präsentieren sich folgendermassen:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche Ø m <sup>2</sup> <sup>1</sup>	Nettomietzins Fr./mtl. <sup>2</sup>	
			freitragend	subvent.
Atelierwohnung	20	57 m <sup>2</sup>	1 116	-
2.5-Zi-Wohnung	36	58 m <sup>2</sup>	1 173	862
3.5-Zi-Wohnung	100	82 m <sup>2</sup>	1 582	1 199
4.5-Zi-Wohnung	138	102 m <sup>2</sup>	1 865	1 410
5.5-Zi-Wohnung	57	119 m <sup>2</sup>	2 056	1 506
6.5-Zi-Wohnung	7	135 m <sup>2</sup>	2 244	1 598

Wohngemeinschaften	6	347 m <sup>2</sup>	7 019	-
Satellitenwohnungen <sup>3</sup>	13	363 m <sup>2</sup>	7 341	-
Pflegewohnungen	2	207 m <sup>2</sup>	4 280	-
Locandazimmer <sup>4</sup>	26	23 m <sup>2</sup>	478	-
Zumietbare Zimmer	38	25 m <sup>2</sup>	450	-
Total Wohneinheiten	443	41 981 m <sup>2</sup>		-

<sup>1</sup> Durchschnittsfläche

<sup>2</sup> Basis Referenzzinssatz 3.25 Prozent und (für die ersten 10 J.) Betriebsquote 2,75 Prozent

<sup>3</sup> Satellitenwohnungen sind kleine Wohneinheiten für Alleinstehende, Paare oder Alleinerziehende, welche sich Gemeinschaftsräume teilen

<sup>4</sup> Locandazimmer sind in der Ausstattung mit Hotelzimmern oder kleinen Studios vergleichbar. Sie eignen sich für temporäres Wohnen

### *Gewerbeflächen*

Nebst den Wohnungen werden in der Überbauung auch Flächen für «Kleingewerbe» und für künstlerisch Tätige im Quartier vermietet und so den Bewohnenden die notwendige Quartierinfrastruktur geboten. Vorgesehen sind ein Lebensmittelladen, eine Wäscherei sowie eine Velowerkstatt und eine Arztpraxis. Diese Räumlichkeiten werden kostengünstig (etwa Fr. 200.–/m<sup>2</sup> und Jahr) im Edelrohbau angeboten.

### *Siedlungsinterne Infrastruktur*

Die Baugenossenschaft MEHR ALS WOHNEN will durch ein reichhaltiges eigenes Dienstleistungsangebot die Wohn- und Lebensqualität und damit auch die Attraktivität des neuen Wohnquartiers erhöhen. Vorgesehen sind z. B. eine interne Rezeption mit Post, Schlüsselaufbewahrung, usw. sowie die Vermittlung von nachbarschaftlichen Dienstleistungen und Nachbarschaftshilfe wie auch die Förderung der Selbstorganisation. Dazu kommen ein Siedlungscafé als Quartiertreff und Gemeinschaftsräume für Kinder, Jugendliche und Erwachsene.

### *Städtische Nutzungen*

Sofern seitens der Stadt Raumbedarf besteht, kann dieser in der Überbauung abgedeckt werden. Im Umfange von 1 Prozent der auf dem Baurechtsareal erstellten Nutzfläche stehen der Stadt die Flächen im Rohbau entschädigungslos zu. In diesem Zusammenhang wird aktuell geprüft, ob der ursprünglich auf dem benachbarten Schulhausareal geplante Kindergarten in die Überbauung integriert werden soll.

## **4.4 Ökologie und Energie**

Dem Leitmotiv der 2000-Watt-Gesellschaft folgend setzt sich die Baugenossenschaft MEHR ALS WOHNEN intensiv mit ökologischen Fragen auseinander. Nebst der Einhaltung der ökologischen Richtlinien der Stadt will die Genossenschaft den Ressourcenverbrauch generell einschränken. Weiter will sie die Möglichkeiten von Energieproduktion und von ökologischer Aufwertung im Aussenraum mit Blick auf die Förderung der Biodiversität untersuchen. Im Bereich der Mobilität sollen, soweit die gesetzlichen Grundlagen dies zulassen, mit einem entsprechenden Mobilitätskonzept die Anzahl Parkplätze und damit auch Fahrten auf das Notwendige reduziert werden. Als Ersatz für die Parkplätze ist ein attraktives Angebot an Fahrradabstellplätzen, Elektrowelos und Carsharing-Fahrzeugen geplant.

Im Energiebereich wird die ganze Siedlung die strengen energetischen Verbrauchswerte von Minergie P einhalten. Mit technischen Massnahmen und lokaler Energieproduktion soll der Energiebedarf der Siedlung weiter reduziert werden. Ziel ist ein möglichst autarker und energieeffizienter Betrieb mit erneuerbaren Energien. Es ist geplant, die Konzepte zusammen mit erz und ewz zu entwickeln.

## **4.5 Weiterer Projektverlauf**

Die Baueingabe für das Projekt ist im 2. Semester 2010 vorgesehen, womit der Baubeginn Mitte 2011 erfolgen könnte. Dies würde einen Bezug der Siedlung im Jahr 2014 ermöglichen.

## **5. Altlastensanierung**

Das Grundstück ist unter der Nummer D.N 58 als bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger Standort im Kataster der belasteten Standorte (KbS) des Kantons Zürich eingetragen. Grundlage des Eintrages bildet eine 1 bis 1,5 m starke mit polyzyklischen Kohlenwas-

serstoffen (PAK), Kohlenwasserstoffen (KW) und Schwermetallen belastete Bauschutt-Auffüllung.

Gemäss der Baugrunduntersuchung der Firma Gysi Leoni Mader AG aus dem Jahre 1999 betragen die Mehrkosten einer Totalsanierung des Areals (= Worst-Case-Betrachtung) etwa 4,4 Mio. Franken (einschliesslich MwSt). Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich eingetretenen Teuerung ergäbe dies eine Summe von etwa 5,1 Mio. Franken (einschliesslich MwSt).

Die angestrebte und von der zuständigen kantonalen Amtsstelle (AWEL) in Aussicht gestellte Teilsanierung des Areals wird diesen Betrag wohl deutlich unterschreiten. Da die entsprechende Bewilligung jedoch erst aufgrund des konkreten Bauprojektes (einschliesslich Umgebungsgestaltung) und des noch zu erstellenden Vorgehens- und Entsorgungskonzeptes erteilt wird, kann heute noch keine verlässliche Kostenabschätzung vorgenommen werden.

Die notwendige Bereinigung des Areals bzw. die Entsorgung des belasteten Materials erfolgt im Rahmen des Neubauprojektes durch die Bauberechtigte. Die dabei anfallenden Mehrkosten Dritter sind wie üblich von der Stadt zu tragen. Diese von der Stadt zu tragenden Mehrkosten werden der im Rahmen des letzten Teilerwerbs im Jahre 1992 gebildeten Rückstellung von derzeit noch 1,88 Mio. Franken (ursprünglich 2,02 Mio. Franken) belastet. Übersteigende Beträge sind als Gestehungskosten zu aktivieren.

## 6. Buchwert, Übertragung des Landes vom Finanz- 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 übertragen werden. Der Kanton hat die Überführung der kommunalen Wohnsiedlungen und der bisher abgeschlossenen Baurechte rückwirkend auf den 1. Januar 2009 angeordnet.

Das dem Baurechtsvertrag zugrunde liegende Land ist somit ebenfalls dem Verwaltungsvermögen zuzuteilen. Diese Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen bewirkt keine Belastung des Haushalts. Nachdem die kantonale Wohnbauförderungsverordnung den gemeinnützigen Bauträgern seit der letzten Revision vom 7. Mai 2009 keine Abschreibungen des Landes mehr vorschreibt, verzichtet der Kanton auch beim Baurechtsland im Verwaltungsvermögen auf eine Landwertabschreibung.

Der aktuelle Buchwert des Baurechtsareals (alt Kat.-Nrn. SW6409 und SW6411) beträgt Fr. 22 568 540.– oder Fr. 562.– pro m<sup>2</sup>. Der dem Baurechtsvertrag zugrunde liegende Landwert beträgt provisorisch Fr. 31 821 143.– oder Fr. 792.– pro m<sup>2</sup>. Daraus ermittelt sich, mit einem Zinssatz von 3,25 Prozent, der jährliche Baurechtszins von Fr. 1 034 187.–. Die definitive Festsetzung des Landwertes bzw. Baurechtszinses erfolgt wie üblich aufgrund der definitiven Bauabrechnung.

Der Baurechtszins bzw. der Landwert basiert auf den sogenannten «Richtlinien 65» (Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken aus dem Jahre 1965) und den «Grundsätzen 24» (Grundsätze betr. die Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus dem Jahre 1924). Der Verkehrswert des Areals beträgt rund 1500.– pro m<sup>2</sup>.

Das Baurechtsareal wird zum Richtlinienlandwert auf Konto Nr. 2030.5000.0001 der Investitionsrechnung eingestellt und der bisherige Buchwert der Liegenschaften im Finanzvermögen abgelöst. Daraus resultiert voraussichtlich folgender Buchgewinn zugunsten der Stadtkasse:

	Fr.
Richtlinien-Landwert (gerundet)	31 821 000
Aktueller Buchwert	- 22 569 000
Kosten Baurechtseinräumung, etwa	- 250 000
Altlasten (Annahme Vollsanierung abzgl. bestehende Rückstellung)	- 3 220 000

Buchgewinn (gerundet)	5 782 000
-----------------------	-----------

## 7. Baurechtsvertrag

Der am 28. Januar 2010 von beiden Parteien genehmigte Baurechtsvertrag (Unterzeichnung pendent) enthält folgende wesentliche Bestimmungen:

- Die Stadt räumt der Baugenossenschaft MEHR ALS WOHNEN Zürich am 40 172 m<sup>2</sup> messenden Hunzikerareal zwischen Hagenholzstrasse und Andreasark, Zürich-Schwamendingen, ein selbständiges, dauerndes und übertragbares Baurecht i.S.v. Art. 675 und 779 ZGB ein.
- Das Baurecht dauert 62 Jahre vom grundbuchlichen Vollzug an gerechnet. Liegt bei Ablauf der Baurechtsdauer kein öffentliches Bedürfnis bzw. öffentliches Interesse vor (Entscheid Stadtrat), kann die Baurechtsnehmerin eine Verlängerungsoption von zwei mal fünfzehn Jahren zu den dannzumaligen Bedingungen des Baurechtsvertrages bzw. zu den dannzumal gültigen Richtlinien ausüben.
- Der Stadtrat kann im Hinblick auf den Ablauf der Baurechtsdauer von 62 Jahren (bzw. bei Ausübung der ersten Option von 77 Jahren) aufgrund einer eigenen Einschätzung auch verlangen, dass anstelle der bestehenden eine neue Wohnüberbauung (Ersatzbaute) erstellt wird. In diesem Fall erhält die Bauberechtigte gegenüber andern Bewerbern ein Vorrecht zum Abschluss eines neuen Baurechtsvertrages zu den dannzumal üblichen Bedingungen.
- Der Baurechtszins beträgt provisorisch Fr. 1 034 187.– pro Jahr, basierend auf einem Landwert von Fr. 31 821 143.– und einem Zinssatz von 3,25 Prozent. Die definitive Festsetzung erfolgt rückwirkend auf den Zinsbeginn (mittlere Bezugsbereitschaft der Überbauung), sobald die von der Stadt genehmigte Bauabrechnung vorliegt. Im Falle unerwarteter Vermietungsschwierigkeiten kann der Vorsteher oder die Vorsteherin des Finanzdepartementes den Beginn der Zinspflicht befristet 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 in den jeweils vorausgegangenen fünf Kalenderjahren).
- Beim ordentlichen oder vorzeitigen Heimfall entschädigt die Stadt die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Erstellungskosten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zuzüglich spätere Wertvermehrungen, abzüglich allfälliger Subventionen).
- Der Stadt steht das Vorkaufsrecht zu den Heimfallsbedingungen, den Bauberechtigten ein solches zum Preise eines Dritten zu.
- Die Mehrkosten für die Altlastenentsorgung (Teilsanierung geplant) trägt die Stadt. Im Übrigen ist die Sach- und Rechtsgewährleistungen der Stadt gemäss Schweizerischem Obligationenrecht wegbedungen.
- Die Abbruchkosten der Gebäude gehen vorbehältlich vorhandener Schadstoffbelastungen zulasten der Bauberechtigten.
- Die Projektwettbewerbsskosten (einschliesslich Dialogphase) sind durch die Bauberechtigte zu tragen. Kann das Projekt aus Gründen, welche die Bauberechtigte nicht zu vertreten hat (Änderung der baurechtlichen Voraussetzung, keine Genehmigung des Baurechtsvertrages), nicht ausgeführt werden, entschädigt die Stadt die den Betrag von Fr. 100 000.– übersteigenden Kosten.
- Die Mietzins-Festlegung hat auf Grundlage der Selbstkosten und im Einvernehmen mit dem Finanzdepartement zu erfolgen.
- Das Bauvorhaben ist unter Beachtung der gültigen Richtlinien des Hochbaudepartements zur Bauökologie zu realisieren. Zudem hat das Bauvorhaben die energetischen Werte von Minergie-P einzuhalten.
- Für künstlerischen Schmuck ist ein halbes Prozent der Bausumme aufzuwenden.

- Dem Sozialdepartement ist auf Verlangen während der gesamten Dauer des Baurechts 1 Prozent an geeigneten Wohnungen (derzeit 5) zu vermieten. Zudem ist der Stadt bei Bedarf ein Prozent der erstellten Nutzfläche (HNF) unentgeltlich im Rohbau für die Quartiersversorgung zur Verfügung zu stellen. Für die übersteigende Nutzfläche hätte die Stadt einen Mietzins auf Basis der Selbstkosten zu bezahlen.
- Zur Sicherstellung des Baurechtszinses und allfälliger weiterer Ansprüche der Stadt aus dem Baurechtsvertrag wird eine Grundpfandverschreibung von Fr. 3 102 561.– errichtet.
- Führt die Baurechtsnehmerin das Projekt nicht innert zweier Jahre nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung aus, kann der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Stadt (Vorsteher des Finanzdepartementes) aufgehoben werden. Die Baurechtsnehmerin trägt in diesem Fall die entstandenen Projektierungskosten, soweit diese nicht durch eine Projektübernahme durch die Stadt entschädigt werden. Ausserdem hat sie der Stadt eine Umtriebsentschädigung von Fr. 100 000.– zu bezahlen. Wird der Bau aus irgendwelchen Gründen nicht innert fünf Jahren seit der Vertragsbeurkundung ausgeführt, kann jede Partei die Aufhebung des Vertrages verlangen.
- Die Baurechtsnehmerin hat auf eigene Kosten und in Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich den künftig zum Andreaspark gehörenden Freiraum entlang der Andreasstrasse zu erstellen und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.
- Vorbehalten bleiben die rechtskräftigen Vertragsgenehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und der Baugenossenschaft MEHR ALS WOHNEN, das Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung sowie der für die Grundstückszusammenlegung notwendigen Mutation.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Baurechtsvertrag (Fassung vom 28. Januar 2010) mit der Baugenossenschaft MEHR ALS WOHNEN Zürich über die Begründung eines selbständigen, dauernden und übertragbaren Baurechts i.S.v. Art.675 und 779 ZGB zulasten von alt Kat.–Nrn. SW6409 und SW6411 (total 40 172 m<sup>2</sup>) mit einer Dauer von vorerst 62 Jahren und einem provisorischen Baurechtszins von jährlich **1 034 187.–** wird genehmigt.  
Der Stadtrat wird ermächtigt, sich im Rahmen des Vollzugs als notwendig erweisende untergeordnete Anpassungen am Vertrag vorzunehmen.
2. Das Grundstück Kat.–Nr. .... (alt Kat.–Nrn. SW6409 und SW6411) an der Hagenholzstrasse, Quartier Schwamendingen, wird zum Baurechtslandwert (Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäs StRB Nr. 3251/1965) von einstweilen Fr. 31 821 143.– vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen.
3. Für die von der Stadt zu tragenden Mehrkosten der Altlastenentsorgung auf dem Baurechtsgrundstück werden Ausgaben von 5,1 Mio. Franken (Preisstand 01. Januar 2010) bewilligt.
4. Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass
  - a) der Baurechtslandwert im Verwaltungsvermögen auf Konto Nr. 2030.5000.0001 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**