



**Auszug aus dem Protokoll vom**

8. März 2004

35 28 Liegenschaften, Grundstücke  
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

**Vorlage Nr. 1/2004: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung des Vertrages mit der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft Zürich (GEWOBAG) über den Tausch von Grundstücken, die Einräumung eines Baurechtes auf einer Fläche von ca. 2'794 m<sup>2</sup> der Grundstücke Kat. Nr. 8050/6117/7387 und die Abtretung von Strassenparzellen**

Referent des Stadtrates

Toni Brühlmann, Ressortvorsteher Finanzen und Liegenschaften

Weisung

**A. Motivation/Zukunftsstrategie/Immobilienpolitik**

In Schlieren muss ein grosser Teil des Wohnungsbestandes als überaltert bezeichnet werden, sind doch viele Mehrfamilienhaus-Quartiere in der Zeit zwischen 1945 - 1955 entstanden. Ausserdem ist die Zahl der Kleinwohnungen sehr hoch. Gemäss der politischen Leitidee "Immobilienpolitik 2000" und dem Leitbild 2003 besteht ein wichtiges Ziel in der Verbesserung der Durchmischung der Bevölkerungsstruktur. Daher soll sich die Wohnbauförderung auf attraktive und familienfreundliche Miet- und Eigentumswohnungen ausrichten. Dazu dienen zeitgerechte, zukunftsgerichtete Projekte, die zur Steigerung der Wohnattraktivität und damit zur besseren Versorgung des Wohnungsmarktes beitragen.

Eines dieser zukunftsorientierten Projekte ist das Projekt „GIARDINO“ der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft Zürich (GEWOBAG) mit Sitz an der Langgrütstrasse 140, 8047 Zürich, welcher die Quartierüberbauung zwischen der Rohrstrasse und der Bernstrasse mit 170 Wohneinheiten gehört. Es ist vorgesehen, die 21 Mehrfamilienhäuser ab 2005 abzubauen und durch eine neue, zeitgerechte Überbauung zu ersetzen.

Mit dem Siegerprojekt „GIARDINO“ des Wettbewerbes wurden Ideen für eine gesamtheitliche und städtebaulich überzeugende Überbauung gefunden. In den neuen Wohnbauten sollen vornehmlich grössere, attraktive und marktfähige Wohnungen geschaffen werden. Die Feldstrasse sowie der Floraweg werden als Wohnstrassen ausgebaut.

Zwangsläufig stellt sich die Frage der Integration der sanierungsbedürftigen städtischen Liegenschaft Feldstrasse 19/21 in die Gesamtüberbauung, was eine optimale gesamtheitliche Umsetzung der GIARDINO-Idee ermöglicht. Aus dieser gemeinsamen Interessenlage heraus haben die Stadt und die GEWOBAG Verhandlungen über eine Abgabe der Feldstrasse 19/21 im Baurecht aufgenommen.

**B. Ausgangslage für die Liegenschaft Feldstrasse 19/21**

Praktisch in der Mitte der heutigen GEWOBAG-Überbauung befindet sich die städtische Liegenschaft Feldstrasse 19/21, ein Mehrfamilienhaus mit Alterswohnungen, einer Pflegewohnung sowie Räumlichkeiten für Quartieraktivitäten. Das Gebäude verfügt heute über folgende Kennzahlen und Wohnungen:



Baujahr	1975
Ankauf durch die Stadt	per 1.1.1991
Kaufpreis	Fr. 7'900'000.--
Total Wohnungen	38
12 x 1 Zi.-Wohnungen	
14 x 1 ½ Zi.-Wohnungen	
3 x 2 Zi.-Wohnungen	
8 x 2 ½ Zi.-Wohnungen	
1 x 3 Zi.-Wohnung	
1 x 6 Zi.-Pflegewohnung	
14 Tiefgarageplätze	
8 Aussenabstellplätze	

In der Liegenschaft Feldstrasse 19/21 sind heute von den 38 Wohneinheiten unter der Kategorie „Alterswohnungen“ 13 Wohnungen belegt mit Mieterinnen und Mietern, die älter sind als 65 Jahre. Die restlichen Einheiten sind auf dem freien Wohnungsmarkt vermietet. Rund 70% der Wohnungen weisen 1 ½ Zimmer und weniger auf. Diese Wohnungsgrössen werden in Zukunft nur wenig gefragt sein.

Mit Baujahr 1975 kommt das Gebäude respektive einzelne Gebäudeteile in die kritische Phase, in der ein erhöhter Unterhalt nötig wird. Liftanlagen, sanitäres Leitungsnetz, Nasszellen, Fenster sowie die Heizzentrale müssten in den nächsten 2 - 4 Jahren einer Erneuerung unterzogen werden. Dazu sind im städtischen Finanzplan in den Jahren 2005/06 3 Mio. Franken vorgesehen. Dieser Betrag ist eine Schätzung und liegt eher an der unteren Grenze der tatsächlich zu erwartenden Aufwendungen.

### **C. Integration des städtischen Grundstückes in das Projekt GIARDINO**

Die Wohnsiedlung der GEWOBAG an der Feldstrasse/am Floraweg in Schlieren wurde zwischen 1946 und 1957 erstellt. Die Nachkriegszeit war die Zeit der Entstehung vieler Baugenossenschaften. Insbesondere die finanzielle Mitbeteiligung der Mieter in Form von Genossenschaftsanteilen ermöglichte es, günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Wohnungsgrössen entsprachen den damaligen Bedürfnissen. Im Wesentlichen wurden 3-Zimmerwohnungen erstellt, welche kleineren und mittelgrossen Familien Wohnraum boten. In der Zwischenzeit haben sich die Bedürfnisse der Mieter bzw. der Genossenschaft gewandelt. Die Wohnungsgrössen mit 3 kleinen Zimmern entsprechen in keiner Art und Weise mehr den heutigen Bedürfnissen. Im Weiteren sind Genossenschaften wie die GEWOBAG als wichtige und kompetente Partner auf dem Immobilienmarkt tätig und sichern einen wesentlichen Teil des Wohnungsangebotes unserer Bevölkerung.

Der Vorstand der GEWOBAG hat im Frühjahr 2002 beschlossen, einen Architektur-Wettbewerb auf Einladung mit 8 Architekturbüros zu starten. Ziele waren im Wesentlichen die Verbesserung der Wohnqualität sowie ein differenzierter Wohnungsmix. Als Ersatz für die wegfallenden Alters- und Quartierzentrum-Infrastrukturanlagen sind in der Überbauung GIARDINO Alterswohnungen, eine Pflegewohnung und Gemeinschaftsräume für Quartieraktivitäten im Sinne eines Quartierzentrums vorgesehen. Da es aus naheliegenden Gründen nicht möglich ist, 170 Wohnungen gleichzeitig abzurechnen und neu zu bauen, musste eine Etappierung der Erneuerungsbauten eingeplant werden. Das Projekt GIARDINO des Volketswiler Architekturbüros Nüesch & Partner Architekten erwies sich als bester Entwurf in seiner Gesamtheit, aber auch in der Ausgestaltung der Wohneinheiten.

Nach dem Abschluss des Wettbewerbes ist das Projekt GIARDINO optimiert worden. Der Planungsperimeter konnte mit dem Erwerb der Liegenschaften Feldstrasse 8/10 (Kat. Nr. 6117) durch die GEWOBAG wesentlich erweitert werden. So bleibt letztlich das städtische Grundstück Feldstrasse 19/21 (Kat. Nr. 6083) übrig, umrahmt vom gesamten GIARDINO Planungsgebiet. Eine Integration (Abgabe im Baurecht der Parzelle Kat. Nr. 6083) wird eine weitere wesentliche Wohnwertsteigerung bedeuten, verbunden mit der Abgabe der städtischen Strassenparzellen für die optimale Erschliessung und Gestaltung von Wohn- und Spielstrassen.



## D. Finanzen

Die Finanz-Kennzahlen der städtischen Liegenschaft Feldstrasse 19/21 im heutigen Zustand zeigen folgendes Bild:

IST Werte:

Kaufpreis 1.1.1991	Fr. 7'900'000.--	
Buchwert per 1.1.2004	Fr. 6'859'000.-- (Buchwertkorrektur im Jahre 1996)	
Versicherungswert	Fr. 6'242'000.--	
Heutiger Verkehrswert/Marktwert	Fr. 5'040'000.--	
Mietzins ertrag 2003		Fr. 409'000.--
Total Aufwand 2003		Fr. 477'000.--
Unterdeckung		Fr. 68'000.--
Bruttorendite		5,9 %
Netto - „Rendite“		- 0,99 %

Diese Werte zeigen, dass die Liegenschaft Feldstrasse 19/21 mit dem heutigen Buchwert von Fr. 6'859'000.-- überbewertet ist.

Relevante Kennzahlen bei der Übertragung der Liegenschaft im Baurecht an die GEWOBAG:

### a) Kalkulatorische Buchwertkorrektur

Buchwert per 1.1.2004	Fr. 6'859'000.--
Heutiger Marktwert	Fr. 5'040'000.--
Kalkulatorische Buchwertkorrektur infolge Überbewertung der Liegenschaft	Fr. 1'819'000.--

### b) Effektive Buchwertkorrektur

Buchwert per 1.1.2004	Fr. 6'859'000.--
./. Basiswert für den Baurechtsvertrag 2'502 m <sup>2</sup> à Fr. 800.--	Fr. 2'001'600.--
Effektive Buchwertkorrektur	Fr. 4'857'400.--

Der Basiswert gemäss Baurechtsvertrag liegt rund Fr. 200.--/m<sup>2</sup> über dem Verkehrswert.

### c) Leistungen der Baurechtsnehmerin innerhalb der 70 jährigen Vertragsdauer

- Eine Pflegewohnung mit 380 m <sup>2</sup> Fläche für 25 Jahre gratis (Fr. 6'000.-- mtl.)	Fr. 1'800'000.--
- Differenz Marktwert zu Basiswert (2'794 m <sup>2</sup> ) von Fr. 200.--/m <sup>2</sup> à 3,25 % Zins	Fr. 1'271'000.--
- Pauschalmiete für 4 Jahre je Fr. 200'000.--	Fr. 800'000.--
Total Gegenleistungen	Fr. 3'871'000.--

Die effektive Buchwertkorrektur von Fr. 4'857'400.-- relativiert sich, wenn die Gegenleistungen von ca. Fr. 3'871'000.-- sowie eine Überbewertung von rund Fr. 1'819'000.-- in Abzug gebracht werden. Im Weiteren ist die geplante Renovation des Lifes, des Leitungssystems sowie der Wohnungen nicht mehr zu tätigen, was die Finanzplanung 2003 - 2007 um 3 Mio. Franken verbessert.

## E. Vertrag

### a) Abtausch der Grundstücke und Abtretung von Strassenboden

Heute befindet sich die Liegenschaft Feldstrasse 19/21 auf der Parzelle Kat. Nr. 6083 mit einer Grundstücksfläche von 2'502 m<sup>2</sup>. Die neu zu bildende Baurechtsparzelle (indentisch auch mit der Heimfallparzelle) wird auf die heutigen Grundstücke der GEWOBAG (Kat. Nr. 8050/6117) verlegt. Damit liegt bei einem Heimfall die von der Stadt zu betreibende neue Pflegewohnung auch auf der Heimfallparzelle. Zusätzlich wird das Grundstück Kat. Nr. 7387 am Rohrweg ebenfalls der GEWOBAG im Baurecht abgegeben.



Die Strassenparzellen Floraweg und Teile der Feldstrasse werden im gleichen Vertrag kostenlos der GEWOBAG übertragen mit der Auflage, diese als Wohnstrassen auszubauen und ins Projekt zu integrieren. Die betroffenen Grundstücke waren bereits einmal im Eigentum der GEWOBAG und wurden seinerzeit kostenlos der Stadt übertragen.

b) Erweiterung der Baurechtsfläche durch die Parzelle Kat. Nr. 7387

Damit der Rohrweg nicht für die Erschliessung der Tiefgarage benützt werden muss, wird die Baurechtsparzelle durch das städtische Restgrundstück Kat. Nr. 7387 erweitert. Damit kann die Erschliessung direkt von der Rohrstrasse her erfolgen. Mit dem Abtausch von 2'502 m<sup>2</sup> und der Parzelle Kat. Nr. 7387 wird die Baurechtsparzelle eine Gesamtfläche von 2'794 m<sup>2</sup> aufweisen.

c) Inhalt und Umfang

Die Bauberechtigte (GEWOBAG) erhält das Recht, die Baurechtsfläche von 2'794 m<sup>2</sup> in das Projekt GIARDINO zu integrieren, um total 16 Mehrfamilienhäuser mit 168 Wohneinheiten und Unterniveau-garagen zu erstellen. Die GEWOBAG muss die gesamte Quartierüberbauung bis 2012 verwirklichen. Die Baueingabe soll bis spätestens 6 Monate nach der Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses für den Baurechtsvertrag erfolgen. Mit dem Bau muss spätestens am 1. Juli 2005 oder innert 12 Monaten nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung begonnen werden.

d) Dauer des Baurechtes

Das Baurecht wird ab dem Tag der Grundbucheintragung für die Dauer von 70 Jahren eingeräumt.

e) Baurechtzins

Der Baurechtzins basiert auf einem Quadratmeterpreis von Fr. 800.--, was zirka Fr. 200.-- über dem Marktwert liegt. Der Zinsfuss entspricht dem jeweiligen Zinsfuss der Zürcher Kantonalbank für 1. Hypotheken bei Wohnbauten, welcher zur Zeit 3,25 % beträgt. Aus der gesamten Baurechtsparzelle von 2'794 m<sup>2</sup> resultiert somit beim heutigen Zinsniveau ein jährlicher Baurechtzins von Fr. 72'644.--.

f) Vorkaufsrecht

Für die Grundeigentümerin besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht. Während der ersten zehn Jahre nach Bauabnahme sind für den Verkaufspreis die Baukosten gemäss Bauabrechnung massgebend. Nach Ablauf dieser Frist gilt für die Bauwerke die Heimfallentschädigung.

g) Ordentlicher Heimfall

Sofern keine Verlängerung des Baurechtes erfolgt, fallen die Bauwerke mit Ablauf der Vertragsdauer an die Grundeigentümerin heim und werden wieder Bestandteil des Grundstückes. Für die heimfallenden Bauwerke und die dazu gehörenden Anlagen hat die Grundeigentümerin den dazumaligen Bauberechtigten eine Entschädigung von 100% des Verkehrswertes zu leisten. Massgebend ist der Wert, den die baulichen Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalles aufweisen, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der zeitgemässen Bauweise, der weiteren Verwendungsmöglichkeiten für die Grundeigentümerin und der voraussichtlichen Lebensdauer der Bauten.

## **F. Schlussbemerkung**

Das Projekt GIARDINO der GEWOBAG wird sich als zukunftsweisende Quartierüberbauung entwickeln. Es besteht für die Stadt die einmalige Gelegenheit, im Gebiet Zelgli die Ziele des Leitbildes zu erreichen und die Entwicklung positiv zu beeinflussen.



Antrag an den Gemeinderat:

1. Der Vertrag vom 8.3.2004 mit der Gewerkschaftlichen Wohn- und Baugenossenschaft Zürich (GEWOBAG) über den Tausch von Grundstücken, die Einräumung eines Baurechtes auf einer Fläche von ca. 2'794 m<sup>2</sup> der Grundstücke Kat. Nr. 8050/6117/7387 und die Abtretung von Strassenparzellen im Ausmass von insgesamt 1'651 m<sup>2</sup> wird genehmigt. Die Genehmigung des Vertrages schliesst die Zustimmung zur Buchwertkorrektur von Fr. 4'857'400.-- für die städtische Liegenschaft Feldstrasse 19/21 ein.
2. Dieser Beschluss fällt in die abschliessende Zuständigkeit des Gemeinderates.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN  
Präsident                      Schreiber

Peter Voser                      Peter Hubmann

Versand: