

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. September 2017

**781.**

**Liegenschaftenverwaltung, Gemeinnütziger Wohnungsbau auf dem Koch-Areal, Quartiere Albisrieden/Altstetten, Übertragung der Wohnbaufelder ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit; Genehmigung Projektierungskredit (Eventualverpflichtung)**

**IDG-Status: öffentlich**

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

2013 erwarb die Stadt Zürich das bereits damals besetzte Koch-Areal von der UBS AG zu einem marktüblichen Preis. Mit dem Kauf beabsichtigte der Stadtrat, auf dem Grundstück gemeinnützige Wohnungen, einen öffentlich zugänglichen Park sowie ein Gewerbehaus zu erstellen. Der Kauf von Arealen dieser Grössenordnung für den kommunalen Wohnungsbau oder die günstige Abgabe an andere gemeinnützige Wohnbauträgerschaften stellen zentrale Massnahmen dar, um den gemeinnützigen Wohnanteil in der Stadt Zürich zu erhöhen, mit dem Zweck, dem 2011 von den Stimmberechtigten festgelegten Ziel (Art. 2<sup>quater</sup> i.V.m. Art. 123 GO) näher zu kommen: Bis ins Jahr 2050 soll der Anteil gemeinnütziger Wohnungen in der Stadt einen Drittel der Mietwohnungen betragen.

Auf dem Koch-Areal sollen bis 2023 rund 350 preisgünstige Wohnungen, rund 16 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Gewerbe und ein rund 13 200 m<sup>2</sup> grosser, öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen. Der gemeinnützige Wohnungsbau und das Gewerbehaus sollen dabei durch externe Bauträgerschaften realisiert werden. Mit dieser Vorlage wird das Gesamtvorhaben des Stadtrats erläutert sowie die Vermögensübertragung und der Projektierungskredit, beides für die Realisierung des gemeinnützigen Wohnungsbaus notwendig, beantragt.

Für die Entwicklung wurde das Areal in drei Baufelder (A, B und C mit einer Grundfläche von rund 16 300 m<sup>2</sup>) und den öffentlichen Quartierpark (rund 13 200 m<sup>2</sup>) unterteilt. Die vorliegende Weisung soll die Voraussetzungen für die spätere Abgabe der Wohnbaufelder B und C im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften und die Erstellung der Wohnbauten schaffen. Dafür ist die Bewilligung von Ausgaben über Fr. 42 013 388.– durch die Gemeinde wie folgt erforderlich:

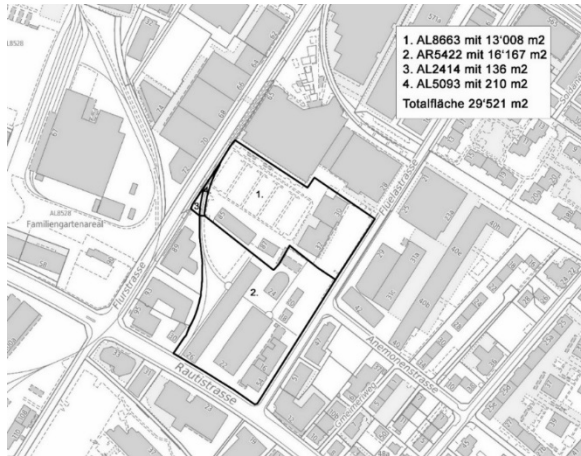
- Die Wohnbaufelder B (4700 m<sup>2</sup>) und C (6850 m<sup>2</sup>) sollen vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung Zürich übertragen werden, damit sie anschliessend im Baurecht an die gemeinnützigen Bauträgerschaften abgegeben werden können. Für diese Vermögensübertragung per 1. Januar 2019 wird die Bewilligung eines Objektkredits in der Höhe des aktuellen Buchwerts von Fr. 35 126 388.– beantragt.
- Für die Projektierung der gemeinnützigen Wohnbauten bis zum Abschluss der Vorprojekte ist ein Projektierungskredit von höchstens Fr. 6 887 000.– im Sinne einer Eventualverpflichtung gemäss § 4 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH, LS 133.1) zu bewilligen.

### **2. Ausgangslage**

Auf dem 29 521 m<sup>2</sup> grossen Koch-Areal in den Quartieren Albisrieden/Altstetten, umfassend die Grundstücke Kat.-Nrn. AR5422, AL8663, AL2414 und AL5093, sollen rund 350 preisgünstige Wohnungen, 16 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche für das Gewerbe und ein rund 13 200 m<sup>2</sup> grosser, öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen. Gemäss BZO Teilrevision 2014 sind die vier









Parzellen der Industrie- und Gewerbezone IG III zugeteilt. Unter Anwendung geeigneter planungsrechtlicher Instrumente (Zonenänderung und/oder Gestaltungsplan) soll die vorgesehene Bebauung möglich gemacht werden. Der geplante Quartierpark kompensiert die von der neuen Schulhausanlage «Freilager» beanspruchte Erholungszone und deckt einen Teil des durch die neuen Überbauungen generierten Bedarfs an öffentlichem Freiraum gemäss regionalem Richtplan ab.

Die Realisierung des Gewerbehauses (Baufeld A) sowie des öffentlichen Quartierparks erfolgt unabhängig vom gemeinnützigen Wohnungsbau. Diese Vorhaben sind daher Gegenstand von separaten Vorlagen. Die getrennte Behandlung dieser Vorlagen resultiert aus den unterschiedlichen Zwecken des gemeinnützigen Wohnungsbaus, des kommerziellen Gewerbehauses und des öffentlichen Quartierparks.



### 3. Die drei Teilvorhaben im Überblick



	Baufeld A Gewerbe (Bauträger: Senn)	4 750 m <sup>2</sup>
	Baufeld B Wohnen (Bauträger: ABZ)	4 700 m <sup>2</sup>
	Baufeld C Wohnen (Bauträger: Kraftwerk1)	6 850 m <sup>2</sup>
	Quartierpark inkl. Holzhalle + Freiraumversorgungsanteil	13 200 m <sup>2</sup>
	Freiraumversorgung B/C	3 400 m <sup>2</sup>
	Anteil Rundholz an Holzhalle (schutzwürdig)	1 600 m <sup>2</sup>
	Anbauten Nord + Süd an Holzhalle (Schutzumfang zu klären)	1 100 m <sup>2</sup>
	Exemplarische Baukörper	

Die drei Baufelder sollen dicht bebaut werden, auf der übrigen Arealfäche entsteht ein grosser Quartierpark. Dadurch kann hochwertige Freifläche für das Areal und das ganze Quartier gewonnen werden. Die durchschnittliche Ausnützungsziffer der drei Baufelder liegt bei 3,0 und ist innerhalb der Baufelder unterschiedlich hoch:

	AZ max.	aGF (m <sup>2</sup> ) max.	HNF Wohnen (m <sup>2</sup> ) max.	HNF Gewerbe (m <sup>2</sup> )
<b>Baufeld A Gewerbehaus</b>	2,47	11 739		9900
<b>Baufeld B Gemeinnütziges Wohnen</b>	3,23	19 180	13 600	2600
<b>Baufeld C Gemeinnütziges Wohnen</b>	3,12	27 499	18 970	3700

AZ = Ausnützungsziffer / aGF = anrechenbare Geschossfläche / HNF = Hauptnutzfläche

### 3.1 Baufeld A: Gewerbehaus

Den Strategieschwerpunkten des Stadtrats folgend, beabsichtigt die Stadt, mit dem Gewerbehaus auf dem Baufeld A einen Impuls für den «Werkplatz Zürich» zu setzen. Das Grundstück mit dem Gewerbehaus (Baufeld A) soll auch nach der Realisierung des Bauvorhabens im Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung Zürich verbleiben.

Die Projektierungskosten für die Erstellung des Gewerbehauses (Eventualkredit) werden vom Stadtrat in einer separaten Vorlage beschlossen (STRB Nr. 790/2017).

### 3.2 Baufelder B und C: gemeinnütziger Wohnungsbau

Auf den Baufeldern B und C sollen auf 7 bis 12 Geschossen rund 350 gemeinnützige Wohnungen entstehen. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Gewerbeflächen und dem Wohnen dienende Gemeinschaftsnutzungen sowie Infrastrukturflächen vorgesehen. Im Erdgeschoss des Baufelds C beabsichtigt die Stadt zusätzlich die Realisierung eines Kindergartens mit 950 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche.

### 3.3 Öffentlich zugänglicher Quartierpark mit schützenswerter Kohlenlagerhalle

Der Gemeinderat hat sich mit dem regionalen Richtplan zum Ziel gesetzt, dass pro Einwohnerin oder Einwohner bzw. pro 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche 8 m<sup>2</sup> öffentlicher Freiraum oder pro Arbeitsplatz bzw. pro 50 m<sup>2</sup> Gewerbefläche 5 m<sup>2</sup> öffentlicher Freiraum im Umfeld zur Verfügung stehen. Die geplante Bebauung des Koch-Areals generiert einen entsprechenden Freiraumbedarf von ungefähr 6600 m<sup>2</sup>. Davon sind 3400 m<sup>2</sup> auf den Baufeldern B und C bereitzustellen. Diese Freiräume sollen ebenerdig und in funktionaler Verbindung mit dem Quartierpark liegen oder sind alternativ als gut und öffentlich zugängliche Dachflächen über den Erdgeschossen denkbar. Die übrigen 3200 m<sup>2</sup> sollen zusammen mit einem städtischen Anteil von 10 000 m<sup>2</sup> den Quartierpark von insgesamt 13 200 m<sup>2</sup> bilden. Die Landfläche für den zukünftigen Quartierpark auf dem Koch-Areal soll zu einem späteren Zeitpunkt vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung Zürich ins Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich übertragen werden. Der für die Übertragung erforderliche Objektkredit in Höhe des Buchwerts des Finanzvermögens ist (zusammen mit den Baukosten des Quartierparks) Gegenstand einer separaten Vorlage.

Die Gestaltung des Parks wird konzeptionell in einem gemeinsamen Wettbewerb mit den Hochbauten erarbeitet (vgl. Abschnitt 4). Die Kosten für die Erstellung und den Unterhalt des Quartierparks werden anteilmässig und parzellengenau auf die Stadt und die Baurechtsnehmenden (Baufelder A–C) aufgeteilt. Aus städtebaulichen und stadträumlichen Erwägungen soll der Park Durchblicke und eine direkte Verbindung zwischen Flur- und Flüelastrasse

sicherstellen. Damit wird das Areal in zwei Teilbereiche aufgeteilt: Den nördlichen mit den Baufeldern A und B sowie den südlichen mit dem Baufeld C.

Die von der Denkmalpflegekommission der Stadt Zürich als schützenswert eingestufte, ehemals als Kohlenlager genutzte, insgesamt 2700 m<sup>2</sup> grosse Holzhalle ist als Bestandteil des Parks für öffentliche Nutzungen reserviert. Es ist vorgesehen, Art und Umfang der Hallennutzung in die Wettbewerbsaufgabe aufzunehmen. Bei Bedarf und in Abhängigkeit von Art und Umfang der Nutzung sowie der angrenzenden Parkgestaltung/-nutzung kann im Rahmen des Wettbewerbs eine Kürzung der Halle – sowohl auf der Süd- als auch auf der Nordseite bis auf den aus Rundholz bestehenden Hallenteil – geprüft werden.

Die Projektierungskosten von Fr. 1 074 000.– für die Erstellung des Quartierparks und die Instandsetzung der als schützenswert eingestuften Halle werden vom Stadtrat in einer separaten Vorlage beschlossen (STRB Nr. 798/2017).

### 3.4 Baukosten Gesamtprojekt

Die vom Amt für Hochbauten ermittelten approximativen Baukosten für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnbauten, des Gewerbehauses und des Quartierparks betragen total rund Fr. 219 966 000.– (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) und teilen sich wie folgt auf die Baufelder A bis C und den Park auf (Kostengenauigkeit +/- 25 Prozent):

in Mio. Franken	Quartierpark	Holzhalle	Parkplätze (PP) in Tiefgarage (Fr. 40 000.– je Parkplatz)	Wohnen	Gewerbe	Kinder-garten	Total
<b>Park</b>	5,7	1,5					<b>7,200</b>
<b>Baufeld A Gewerbehaus</b>			2,4 (60 PP)		38,0		<b>40,400</b>
<b>Baufeld B Wohnen</b>			3,96 (99 PP)	57,24	6,46		<b>67,660</b>
<b>Baufeld C Wohnen</b>			5,76 (144 PP)	80,136	14,06	4,75	<b>104,706</b>
<b>Gesamt-Total</b>	<b>5,7</b>	<b>1,5</b>	<b>12,12 (303 PP)</b>	<b>137,376</b>	<b>58,52</b>	<b>4,75</b>	<b>219,966</b>

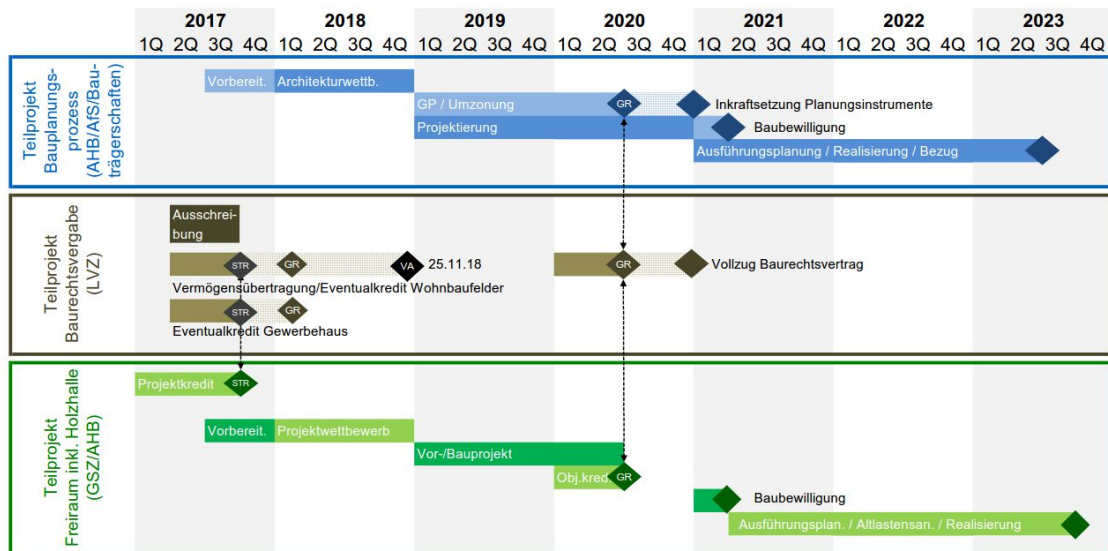
### 4. Arealentwicklung

Die Arealentwicklung soll unter der Leitung/Federführung des Amts für Hochbauten zusammen mit den externen Bauträgerschaften und Grün Stadt Zürich über das gemeinsame Wettbewerbsverfahren erfolgen.

Um eine stimmige Gestaltung der Hochbauten, des Quartierparks und der dem Wohnen zugeordneten Aussenbereiche zu erreichen, wird das Wettbewerbsprogramm in enger Zusammenarbeit mit Grün Stadt Zürich und den Bauträgerschaften formuliert. Im Anschluss an den Wettbewerb erfolgt unter der Leitung des Amts für Städtebau die Erarbeitung der Sondernutzungsplanung mit den geeigneten planungsrechtlichen Instrumenten, sodass diese voraussichtlich vor der Einreichung der Baueingaben der Hochbauprojekte durch den Gemeinderat und Regierungsrat genehmigt sein wird. Die Projektentwicklung und Realisierung der drei Baufelder können nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens grundsätzlich unabhängig voneinander erfolgen.

Der Projektwettbewerb soll 2018 durchgeführt werden. Die Erarbeitung der Sondernutzungsplanung ist 2019/20 vorgesehen. Die Projektierung und Realisierung der Hochbauten ist für den Zeitraum von 2019 bis 2023 geplant. Die Stadt wird das Areal nach Vorliegen der notwen-

digen Unterlagen notfalls räumen, falls die Besetzenden bis zu diesem Zeitpunkt nicht abgezogen sind. Die Wohnungen und die Gewerbeflächen sollen 2023 bezugsbereit sein. Zu diesem Zeitpunkt soll auch der Quartierpark realisiert sein.



Nach Abschluss des Wettbewerbs erfolgen die weiteren Projektierungsarbeiten separat durch die Bauträgerschaften der Baufelder A bis C. Die Projektierung des Quartierparks erfolgt über alle Phasen unter Leitung von Grün Stadt Zürich, diejenige für die Instandsetzung der Holzhalle inkl. allfälligem Teilrückbau erfolgt unter Leitung des Amtes für Hochbauten.

Mit dem gewählten mehrstufigen Vorgehen verfolgt die Stadt das Ziel, nach der erfolgten Evaluation geeigneter Bauträgerschaften mit den bestmöglichen Projektideen für das Gesamtareal ein durchgängiges Konzept zu entwickeln, das mögliche Synergien zwischen den vier Teilbereichen optimal nutzt. Es sollen preisgünstiger und gemeinnütziger Wohnraum sowie Wohn- und Arbeitskonzepte entstehen, die den spezifischen Rahmenbedingungen optimal Rechnung tragen. Die Projekte haben allen drei Dimensionen der Nachhaltigkeit – ökologisch, sozial und ökonomisch – erhöhten Anforderungen zu genügen.

## 5. Die Wohnbaufelder B und C im Speziellen

### 5.1 Wahl der Bauträgerschaft

Die beiden Wohnbaufelder mit publikumsorientierter Erdgeschossnutzung werden von der Liegenschaftenverwaltung Zürich im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger abgegeben. Das Amt für Hochbauten war von der Liegenschaftenverwaltung Zürich beauftragt worden, die Entscheidungsgrundlage für die Bewerbung der Bauträgerschaften zu erarbeiten. Die Ausschreibung der Wohnbaufelder B und C unter gemeinnützigen Bauträgerschaften wurde dann von Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg) durchgeführt, die Evaluation der Bauträgerschaften Ende September 2017 abgeschlossen. Den Zuschlag der Stadt bekam die gemeinsame Bewerbung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ), der Bau- und Wohngenosenschaft Kraftwerk1 (Kraftwerk1) und Senn. ABZ (Baufeld B) und Kraftwerk1 (Baufeld C) werden den gemeinnützigen Wohnungsbau auf dem Koch-Areal realisieren. Nach Abschluss des Wettbewerbs arbeiten die beiden Genossenschaften ihre Projekte bis zum Abschluss der Vorprojektphase (gemäss SIA-Norm 102) aus. Anschliessend werden die Baurechtsverträge dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

## 5.2 Rahmenbedingungen

Die Stadt verpflichtet die beiden gemeinnützigen Bauträgerschaften, rund einen Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau anzubieten, weshalb der gesamte Wohnanteil inklusive der keinen eigenen Mietzins generierenden Elemente (z.B. Gemeinschaftsräume) innerhalb der vorgegebenen Erstellungskosten gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung erstellt werden muss. Zudem plant die künftige Bauträgerschaft auf dem Baufeld C in einer Kooperation mit der Stiftung Wohnungen für kinderreiche Familien rund 100 Familienwohnungen zu realisieren. Diese werden dem verlangten Drittel der Wohnungen im subventionierten Wohnungsbau angerechnet.

## 5.3 Kosten

### 5.3.1 Objektkredit für Übertragung

Das Koch-Areal ist seit dem Erwerb von der UBS AG im Dezember 2013 dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung Zürich (Rechnungskreis 2026) zugeordnet. Sein aktueller Buchwert von Fr. 70 252 776.– entspricht dem damaligen Kaufpreis zum Marktwert (STRB Nr. 2013/1139). Auf eine Neubewertung des Landes wurde seither verzichtet, weil die Pläne für die künftige Verwendung des Areals noch zu wenig konkretisiert waren. Mit Blick auf die oben ausgeführten, zu realisierenden Einzelvorhaben wurde der Buchwert des Gesamtareals im Verhältnis der Parzellengrösse auf die einzelnen Baufelder aufgeteilt. Für die beiden Wohnbaufelder B und C resultiert entsprechend ein aktueller Buchwert von Fr. 35 126 388.–.

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung dieser Parzellen für den gemeinnützigen Wohnungsbau sollen die Baufelder B und C per 1. Januar 2019 ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2030, Baurechte gemeinnütziger Wohnungsbau) übertragen und zum Buchwert dem Konto (2030) 500036 «Koch-Areal Übertragung FV/VV» der Investitionsrechnung belastet werden. Für diesen Vorgang ist die Bewilligung eines Objektkredits in Höhe von Fr. 35 126 388.– durch die Gemeinde erforderlich.

### 5.3.2 Projektierungskredit für Architekturwettbewerb und Projektierung

Der aus den approximativen Baukosten der beiden Wohnbaufelder B und C resultierende Projektierungskredit im Sinne eines Eventualkredits entspricht Fr. 6 887 000.– (Projektierungskosten bis zum Abschluss der Phase «Vorprojekt Plus», 14,0 Teilleistungsprozente, SIA 102, einschliesslich Mehrwertsteuer). Der Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Bezeichnung	Projektierungskredit (Fr.) (Wohnbaufelder B und C)		
	Baufeld B	Baufeld C	Total
Architektur-Leistungen	826 000	1 266 000	2 092 000
BauingenieurInnen-Leistungen	220 000	355 000	575 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	65 000	93 000	158 000
HLKS-IngenieurInnen-Leistungen	179 000	257 000	436 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	73 000	113 000	186 000
Aufnahmen / Vermessung	73 000	113 000	186 000
Bauphysik / Akustik	89 000	136 000	225 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	83 000	119 000	202 000
Spezialisten und Spezialistinnen / Diverse	142 000	215 000	357 000
Auswahlverfahren (Wettbewerb inkl. Überarbeitung)	600 000	760 000	1 360 000
Nebenkosten	190 000	294 000	484 000
Kreditreserve I+II (10 %) / Rundung	254 000	372 000	626 000
<b>Projektierungskredit total</b>	<b>2 794 000</b>	<b>4 093 000</b>	<b>6 887 000</b>

Werden die Projekte realisiert, übernehmen die Bauträgerschaften sämtliche Kosten der Projektentwicklung und beteiligen sich anteilmässig an der Projektierung und Realisierung des Quartierparks. Verzichten die Bauträgerschaften auf die Realisierung, haben sie die Kosten ebenfalls zu tragen.

Gelangen die Projekte jedoch aus Gründen, die nicht durch die Bauträgerschaften zu verantworten sind (z. B. Ablehnung der Baurechte durch den Gemeinderat, Scheitern resp. Nichtinkraftsetzung der Sondernutzungsplanung), nicht zur Ausführung, übernimmt die Stadt gemäss üblicher Praxis die aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten. Die für die Baufelder B und C von der Stadt ausgewählten gemeinnützigen Bauträgerschaften beteiligen sich mit einer Risikosumme von pauschal Fr. 100.– pro Wohnung der Bauträgerschaft auf Stadtgebiet an den bis zum Abschluss der Phase «Vorprojekt Plus» (SIA 102) aufgelaufenen Wettbewerbs- und Projektierungskosten. Die Stadt ist daran, mit den ausgewählten Bauträgerschaften entsprechende Vereinbarungen betreffend Projektentwicklung und -kosten abzuschliessen.

Damit die Arealentwicklung nicht bis zur Gemeindeabstimmung sistiert werden muss, soll der Architekturwettbewerb 2018 durchgeführt werden. Die Kosten dafür (inklusive Überarbeitung) belaufen sich für die beiden Wohnbaufelder auf Fr. 1 360 000.–. Sie sind im beantragten Projektierungskredit (Eventualkredit) enthalten. Mit der Übernahme dieser Kosten trägt die Stadt das Risiko für den Fall, dass die Stimmberechtigten einem Verkauf des Koch-Areals gemäss Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» zustimmen und das städtische Projekt nicht umgesetzt werden kann (vgl. Abschnitt 6).

### 5.3.3 Folgekosten

Kapital- oder betriebliche Folgekosten entstehen direkt keine, da die Übertragung der Baufelder B und C ins Verwaltungsvermögen frühestens per 1. Januar 2019 erfolgt und Grundstücke nach HRM2 nicht mehr abzuschreiben sind (vgl. § 27 Abs. 1 der Gemeindeverordnung, LS 131.11).

Der Transparenz halber sei in diesem Zusammenhang aber erwähnt, dass die spätere Abgabe der Baufelder (in Zuständigkeit des Gemeinderats) an gemeinnützige Bauträgerschaften unter Anwendung der «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» eine Neubewertung der Baufelder B und C im Verwaltungsvermögen notwendig machen wird. Der künftige Buchwert hat aufgrund kantonaler Vorgaben dem sogenannten Richtlinienlandwert zu entsprechen, der aufgrund der definitiven Bauabrechnung festzulegen sein wird. Dieser Wert beträgt provisorisch Fr. 24 086 714.–, womit aus den beiden Baurechtsabgaben zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (im Vergleich zum aktuellen Buchwert von Fr. 35 126 388.–) eine einmalige buchhalterische Wertminderung von Fr. 11 039 674.– resultieren wird.

Im Gegenzug kann die Stadt aufgrund der Baurechtsverträge über die gesamte Vertragsdauer mit folgenden jährlich wiederkehrenden Einnahmen (ebenfalls provisorisch) rechnen:

Baufeld B	Fr. 192 994.–
Baufeld C	Fr. 288 740.–
<b>Total pro Jahr (wiederkehrend)</b>	<b>Fr. 481 734.–</b>

## 6. Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal»

Die FDP der Stadt Zürich hat am 30. Mai 2017 die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» mit 3066 gültigen Unterschriften eingereicht. Die Initiative fordert, dass das Koch-Areal an einen privaten Bieter verkauft werden soll, unter anderem mit der Auflage, auf dem

Grundstück Wohnraum, Gewerbeflächen, einen öffentlichen Park sowie Infrastruktur für Kinderbetreuung und Schulraum zu erstellen. Der Stadtrat prüfte die Initiative auf ihre Gültigkeit und hat über das Verfahren zuhanden des Gemeinderats entschieden (STRB Nr. 783/2017, GR Nr. 2017/332). Da der Verkauf der beiden Parzellen nicht der in dieser Weisung geschilderten Strategie des Stadtrats entspricht, lehnt er die Volksinitiative ab. Mit dem beantragten Objektkredit für die Vermögensübertragung der Wohnbaufelder vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und dem Projektierungskredit (Eventualkredit) für den gemeinnützigen Wohnungsbau unterbreitet der Stadtrat der Stimmbevölkerung gleichzeitig seinen Planungsvorschlag.

Gemäss dem Gesetz über die politischen Rechte des Kantons Zürich (GPR §137) muss die Gemeindeabstimmung bei einer Volksinitiative in der Form einer allgemeinen Anregung innerhalb von 18 Monaten (Ablehnung ohne Gegenvorschlag) nach Einreichung der Initiative stattfinden.

Die Genehmigung der Vermögensübertragung der beiden Wohnbaufelder vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und die Genehmigung des Projektierungskredits (Eventualkredit) für den gemeinnützigen Wohnungsbau stehen unter dem Vorbehalt, dass die Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» von der Gemeinde abgelehnt wird.

## **7. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Mit dieser Vorlage sollen Ausgaben über Fr. 42 013 388.– bewilligt werden. Für die Bewilligung einmaliger Ausgaben von über 20 Millionen Franken liegt die Zuständigkeit bei der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung, AS 101.100).

Gemäss Art. 39 lit. b der Geschäftsordnung des Stadtrats (GeschO, AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für einmalige, budgetierte neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck bis 2 Millionen Franken. Die zur unterbruchsfreien Planung notwendige Bewilligung von Ausgaben für den Architekturwettbewerb über Fr. 1 360 000.– können daher vom Stadtrat vorab in eigener Zuständigkeit beschlossen werden.

Die für den Übertrag der künftig baurechtsbelasteten Teilfläche (Wohnbaufelder B und C) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erforderlichen Ausgaben in der Höhe von Fr. 35 126 388.– werden für das Jahr 2019 ordentlich budgetiert.

Beim Projektierungskredit über höchstens Fr. 6 887 000.– handelt es sich um eine Eventualverpflichtung. Aus heutiger Sicht gibt es keine Gründe anzunehmen, dass das Gesamtprojekt nicht realisiert werden könnte, weshalb der Zeitpunkt einer allfälligen Zahlungspflicht nicht bestimmt und diese Position daher auch nicht budgetiert werden kann.

Auf den im Einvernehmen mit den Vorstehern des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

### **I. Dem Gemeinderat wird zuhanden der Gemeinde beantragt:**

Unter Vorbehalt der Ablehnung der Volksinitiative «Wohnen und Leben auf dem Koch-Areal» durch die Gemeinde werden für den Bau von gemeinnützigen Wohnungen auf dem Koch-Areal einmalige Ausgaben von höchstens Fr. 42 013 388.– wie folgt bewilligt:

1. Als Objektkredit für den Übertrag der zukünftig baurechtsbelasteten Teilfläche (Wohnbaufelder B und C) vom Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026) ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2030) Fr. 35 126 388.–.



2. Als Projektierungskredit im Sinne einer Eventualverpflichtung für den gemeinnützigen Wohnungsbau höchstens Fr. 6 887 000.–.
- II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.
- III. In eigener Befugnis:
1. Für die Durchführung des Architekturwettbewerbs für die beiden Wohnbaufelder B und C auf dem Koch-Areal wird vorab ein anteiliger Projektierungskredit von Fr. 1 360 000.– bewilligt.
  2. Die Ausgaben gemäss Dispositiv-Ziffer I.1 sind dem Konto (2030) 500036, Koch-Areal Übertragung FV/VV, zu belasten.
  3. Die Ausgaben gemäss Dispositiv-Ziffern I.2 und III.1 sind dem Konto (2026) 3182 0000, Entschädigung für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter, zu belasten.
  4. Die Liegenschaftenverwaltung Zürich wird zum Abschluss von erforderlichen Vereinbarungen betreffend Projektentwicklung nach Auswahl der Bauträgerschaften für die Realisierung der gemeinnützigen Wohnbauten und des Gewerbehäuses auf dem Koch-Areal beauftragt und ermächtigt.
  5. Die Liegenschaftenverwaltung Zürich wird angewiesen, die Grundstücke mit Kat.-Nrn. AR5422, AL8663, AL2414 und AL5093 per 1. Januar 2019 vom Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026) ins Verwaltungsvermögen (Rechnungskreis 2030) zu übertragen.
  6. Die Liegenschaftenverwaltung Zürich wird eingeladen, das Liegenschaftsinventar gemäss der Übertragung (Dispositiv-Ziffer III.5) nachzuführen.
- IV. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten, das Amt für Städtebau, den Projektstab Stadtrat und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti