

## **ANHANG A**

### **Absichtserklärung (Letter of Intent)**

Entwurf, Stand 24.09.2020

## **Projekt Dorfzentrum Stallikon: Planung „Landgarten“ durch die Genossenschaft Hofgarten (*geho*)**

### **ANHANG A: Rahmenbedingungen Landverkauf und Abgabe im Baurecht**

#### **1. Landverkauf an die *geho***

##### Rahmenbedingungen Ausnützung/Landpreis:

Der Landwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04.03.20 (Beilage D) wie folgt bestimmt:

- Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche an die *geho* veräussert werden soll, insgesamt 4'014 m<sup>2</sup> betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Beilage D).
- Die angenommene realisierbare Ausnützung gemäss den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04.03.2020 (Beilage D) ergibt für diese Grundstücksfläche eine anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen.
- Vereinbart wird ein Landpreis Verkauf unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit dieser anrechenbaren Geschossfläche im rechtskräftigen Gestaltungsplan von CHF 1'000.- pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Sollte der rechtskräftige Gestaltungsplan eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zulassen, erhöht bzw. verringert sich der Landpreis pro rata.
- Dementsprechend beträgt der Landpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss §255 PBG von 4'255 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 4'014'000.-. Bei einer

anrechenbaren Geschossfläche von z.B. 90% (3'830 m<sup>2</sup>) reduziert sich der Landpreis pro rata auf CHF 3'612'600.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110% (4'681 m<sup>2</sup>) erhöht sich der Landpreis pro rata auf CHF 4'415'400.-.

Im Rahmen dieser Preiskalkulation sind die Parteien davon ausgegangen, dass das Bauprojekt ohne besondere Erschwernisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.), realisiert werden kann.

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280 enthalten zum Teil öffentliche Flächen (wie z.B. Erschliessungen etc.) und sollen daher nur teilweise (d.h. im Umfang einer Teilfläche) an die *geho* veräussert werden. Bis dato hat noch keine präzise Ermittlung der Teilflächen der Grundstücke Kat.-Nrn. 557 und 2280 stattgefunden, welche an die *geho* veräussert werden sollen. Die Ermittlung dieser Teilflächen soll im Rahmen der Testplanung erfolgen, so dass alsdann die weiteren Planungsschritte auf der Grundlage von präzisen Flächenangaben erfolgen können.

## 2. Landvergabe im Baurecht an die *geho*

### Rahmenbedingungen Ausnützung/Landpreis:

Der Basislandwert wird unter Berücksichtigung der Berechnungen in den Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04.03.20 (Beilage D) wie folgt bestimmt:

- Die Parteien gehen davon aus, dass das Total der Grundstücksfläche, welche im Baurecht an die *geho* vergeben werden soll, für das Grundstück Kat.-Nr.781 insgesamt 1'360 m<sup>2</sup> betragen wird (vgl. dazu Übersicht in Beilage D).
- Die angenommene realisierbare Ausnützung gemäss Ausschreibungsunterlagen wbg Zürich vom 04.03.2020 (Beilage D) ergibt für diese Grundstücksfläche eine anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen.
- Vereinbart wird ein Basislandpreis unter der Voraussetzung der Realisierbarkeit dieser anrechenbaren Geschossfläche im rechtskräftigen Gestaltungsplan von CHF 450.- pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Sollte der rechtskräftige Gestaltungsplan eine andere anrechenbare Geschossfläche gemäss §255 PBG inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen zulassen, erhöht bzw. verringert sich der Basislandpreis pro rata.
- Dementsprechend beträgt der Basislandpreis bei einer anrechenbaren Geschossfläche gemäss §255 PBG von 1'197 m<sup>2</sup> inklusive entsprechender Flächen in Dach- und Untergeschossen CHF 612'000.-. Bei einer anrechenbaren

Geschossfläche von z.B. 90% (1'077 m<sup>2</sup>) reduziert sich der Basislandpreis pro rata auf CHF 550'800.-. Bei einer anrechenbaren Geschossfläche von 110% (1'317 m<sup>2</sup>) erhöht sich der Basislandpreis pro rata auf CHF 673'200.-.

- Umfasst die Baurechtsabgabe auch das Grundstück Kat.-Nr. 528, wird der Landpreis für das Grundstück entsprechend dem Grundstück Kat.-Nr. 781 festgelegt. Ob die Parzelle Kat.-Nr. 528 in die Planung miteinbezogen wird oder lediglich die Parzelle Kat.-Nr. 781, wird von den Parteien anhand der Resultate der Testplanung entschieden.

Der Baurechtszins (welcher ab dem Zeitpunkt der Betriebsbereitschaft der Bauten zu leisten ist) wird von den Parteien auf den Zinsbeginn hin definitiv festgesetzt. Dabei werden die baurechtsbelastete Fläche sowie der massgebende Zinssatz definitiv ermittelt. Für die Verzinsung des Landwertes vereinbaren die Parteien die Verwendung des hypothekarischen Referenzzinssatzes des Bundes im Durchschnitt der letzten 5 Jahre, der im Mietrecht (OR; VMWG) Anwendung findet. Der Basislandwert ist zudem alle fünf Jahre im Umfang von 50% an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen.

Im Rahmen der vorstehenden Kalkulation sind die Parteien ausserdem davon ausgegangen, dass a) das (selbständige und dauernde Baurecht) für eine Dauer von 100 Jahren begründet wird, sich die Heimfallsentschädigung auf 100% des Verkehrswerts der Bauten und Anlagen im Zeitpunkt des Heimfalls beläuft und der *geho* ein Vorkaufsrecht an den titelgenannten Grundstücken zusteht sowie b) das Bauprojekt ohne besondere Erschwerisse, welche zu Mehrkosten führen würden (wie z.B. Bodenkontaminationen, schwieriger Baugrund/geologische Risiken, archäologische Funde etc.) realisiert werden kann.

Ort und Datum: \_\_\_\_\_

Für die Gemeinde Stallikon:

\_\_\_\_\_  
**Werner Michel**  
**Gemeindepräsident**

\_\_\_\_\_  
**Roberto Brunelli**  
**Gemeindeschreiber**

Für die Genossenschaft Hofgarten:

-----  
Petr Michalek

-----  
Milena Ragaz

## PROJEKT DORFZENTRUM STALLIKON EIN „LANDGARTEN“ DER GENOSSENSCHAFT HOFGARTEN

Unterlagen Absichtserklärung Landverkauf und Vergabe Baurecht an die Genossenschaft Hofgarten (geho) sowie Bewilligung Eventualkredit.



Genossenschaft Hofgarten

Maneggplatz 34, 8041 Zürich

Telefon: 043 399 93 16

E-Mail: [info@geho.ch](mailto:info@geho.ch)

## AUSGANGSLAGE

Die Genossenschaft Hofgarten (geho) bewirbt sich als gemeinnützige Bauträgerin für rund 8 450 m<sup>2</sup> Land im Zentrum von Stallikon, um dort die Planung, die Erstellung und den Betrieb der Wohn- und Gewerbenutzungen zu leisten.

Die Gemeinde Stallikon wünscht, dass das Dorfzentrum aufgewertet wird und generationendurchmischtes, preisgünstiges Wohnen sowie Alterswohnungen realisiert werden.

Die Genossenschaft Hofgarten erstellt Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen. Gemäss Leitbild und Statuten ist die geho offen für alle, unabhängig von Geschlecht, Zivilstand, Religion und Nationalität. Sie strebt eine soziale Durchmischung der Mieterschaft an und fördert darüber hinaus mit verschiedenen Aktivitäten ein lebendiges, gemeinschaftsorientiertes Zusammenleben von Menschen. Im Bereich der Nachhaltigkeit schliesst sich die geho der Vision der 2000-Watt-Gesellschaft an. Ihre Gebäude werden ressourcenschonend gebaut und betrieben. Die Genossenschaft Hofgarten ist dem Prinzip der Kostenmiete verpflichtet, gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Diese Bewerbung erfolgt unter dem Vorbehalt einer Zustimmung durch die Generalversammlung und der Statutenkonformität.



*Die Siedlung «Hofgarten» wurde in den 30er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts in zwei Phasen gebaut.*

## VORSTELLUNG DES BAUTRÄGERS

«Wir bringen Leben ins Quartier – wir bringen Leben ins Dorf!»

Die *geho* zeichnet sich bisher durch ihre Wohnungen an verschiedenen, guten Lagen in der Stadt Zürich aus. Mit unseren bestehenden vier Siedlungen mit 330 Wohnungen bieten wir qualitativ hochstehenden Wohnraum zu bezahlbaren Mieten an, ergänzt mit einem wertvollen, belebten, grünen Aussenraum.

Durch unsere langjährige Erfahrung im «community building» schaffen wir mehr als nur Wohnräume: Wir kreieren neue Lebensräume, vernetzen die GenossenschafterInnen und füllen unsere Quartiere mit Leben wie z.B. seit 2017 in der Siedlung «Stadtgarten» in der Greencity, Manegg.



*Die Siedlung «Stadtgarten» wurde von 2015 bis 2017 gebaut. Sie umfasst ein Haus am Spinnereiplatz sowie den südlichen Teil eines Hauses, welches die *geho* mit der *Wogeno* teilt. Beide Gebäude sind Teil des Projektes Greencity in Zürich, dem ersten 2000 Watt-Areal in der Schweiz.*

### Wieso interessiert sich die *geho* für diese Aufgabe?

Die *geho* strebt gemäss ihrem Leitbild weiteres Wachstum an und bewirbt sich deshalb für dieses attraktive Bauland in Stallikon. Ziel ist es, im Herzen von Stallikon eine zukunftsweisende Erweiterung und Komplettierung des Dorfkernes zu realisieren.

Die Genossenschaft hat gut eingespielte Bau- und Unterhaltsstrukturen, welche optimal geeignet sind, dieses Projekt in der Zürcher Gemeinde Stallikon umzusetzen. Die *geho* hat in den letzten 12 Jahren die zwei Neubauprojekte «Sihlgarten» und «Stadtgarten» realisiert, welche bezüglich des Projektumfanges demjenigen von Stallikon entsprechen.

Wir kennen die Bedürfnisse älterer BewohnerInnen bestens, denn unsere grösste Siedlung – der Hofgarten in Zürich im Kreis 6 – weist eine sehr ähnliche Altersstruktur wie die der Gemeinde Stallikon auf.

Stallikon erhält mit der *geho* einen erfahrenen und verlässlichen Partner. Durch die in unseren Statuten festgeschriebene langfristige Sicherung von bezahlbarem Wohnraum sowie dem Bekenntnis zur Förderung des Zusammenlebens schaffen wir ein attraktives,

belebtes Dorfzentrum mit dem sich die heutigen und zukünftigen BewohnerInnen identifizieren können.

Im Planungsprozess sollen Freiräume entstehen, wo sich interessierte GenossenschaftlerInnen und DorfbewohnerInnen zu einem späteren Zeitpunkt einbringen und ihre unmittelbare Umgebung mitgestalten können. Solche noch ausgestaltbare Orte könnten zum Beispiel entlang eines Weges oder im Dorfkern vorgesehen werden.

Wir sind überzeugt, mit unserer bald 100-jährigen Erfahrung im genossenschaftlichen Wohnungsbau für die Gemeinde Stallikon ein guter, finanzstarker Partner zu sein und freuen uns, die Geschichte der Gemeinde gemeinsam weiterzuschreiben.



*In mehreren Bestandessiedlungen gehört Urban Gardening zu Alltag der BewohnerInnen.*

### Was ist uns wichtig

Für unsere BewohnerInnen bietet die Genossenschaft ein Stück Heimat. Neu möchten wir auch ein Stück Heimat im ländlichen Kontext anbieten können. Im «Landgarten» in Stallikon sollen unsere zukünftigen MieterInnen ein tolles Wohnumfeld vorfinden, welches sie mitgestalten können.

Wie unser Name «Hofgarten» bereits erahnen lässt, legen wir grossen Wert auf grüne Aussenflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Sie sind ein wesentlicher Bestandteil unseres Wohnkonzeptes. Um unsere Gärten zu pflegen, haben wir seit langem einen Gärtner angestellt. Er leitet zudem Urban-Gardening-Projekte und begleitet weitere BewohnerInnen-Projekte.

Ein weiteres Augenmerk haben wir darauf gerichtet, unsere Siedlungen mit Leben zu erfüllen. Dafür werden regelmässig verschiedene Veranstaltungen von den Kontaktgruppen – so heissen unsere Siedlungskommissionen – oder von den BewohnerInnen organisiert. Unsere Genossenschaft unterstützt diese gemeinschaftsbildende Arbeit dadurch, dass in jeder Siedlung Gemeinschaftsräume mit moderner Infrastruktur zur Verfügung stehen.

## NUTZUNGSKONZEPT

### Vision «Landgarten»

Neben den Siedlungen «Hofgarten», «Sihlgarten» und «Stadtgarten» soll in Stallikon ein «Landgarten» mit einem breiten Wohnungsangebot entstehen. Kinder werden das feinmaschige Wegnetz, welches die unterschiedlichen Teile des Dorfes verbindet, als Spielplatz in Beschlag nehmen, SeniorInnen werden dem Treiben gelassen zusehen, Berufstätige profitieren von einer guten ÖV-Anbindung zu ihren Arbeitsplätzen in der Stadt Zürich. Im Laden mit lokalen Produkten werden die Einkäufe für das Essen mit den Nachbarn getätigt. Am Wochenende entspannt man sich im Café am Dorfplatz, macht Besorgungen in den Läden oder feiert zusammen ein Fest.

Der «Landgarten» ist Lebensraum für eine vielfältige Mischung von Personen, gleich einer blühenden Blumenwiese mit verschiedenartigen Blüten, die alle auf demselben Stück Land wachsen und gedeihen.



*Der "Landgarten" in einer Konzeptskizze, die konkrete Machbarkeit wird in einer Testplanung untersucht.*

Der «Landgarten» im Dorfzentrum ist konzipiert als Generationenprojekt mit sozialer Durchmischung, wo alle ihren Platz finden. Kleine, mittlere und grosse Wohnungen sind kombiniert mit Alterswohnungen sowie der entsprechenden Infrastruktur wie Hofladen, Spitex und Gemeinschaftsraum. Die Wohnzonen sind verbunden mit einem attraktiven Spazierweg, wo Jung und Alt Orte finden für einen Schwatz, fürs Herumtoben oder zum Zusammensein im Grünen.



Im Dialog mit der Gemeinde, den umliegenden Nachbarn sowie weiteren Beteiligten entsteht ein ökologisch wertvoller Ort, der seiner Zentrumsfunktion gerecht wird. Ein toller Lebensraum für Viele, ganz gleich der bunten Blumenwiese im «Landgarten».

## VERKAUF UND LANDVERGABE IM BAURECHT

Die *geho* möchte die Parzellen 558, 784, 2278, 2279 und 2280 erwerben, um darauf voraussichtlich bis zu 41 Wohnungen zu bauen und einen Dorfplatz mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss zu erstellen.



In der öffentlichen Zone auf Parzelle 781 und eventuell auch auf Parzelle 528 möchte die *geho* Alterswohnungen erstellen und dieses Land im Baurecht erwerben.

Grundsätzlich ist die *geho* auch offen dafür, mit der Gemeinde über das geeignetste Modell bezüglich Kauf oder Baurecht zu diskutieren.

## AUSNUTZUNG UND RAHMENBEDINGUNGEN

Das Nutzungskonzept beruht auf folgenden Grundlagen, welche mit der Ausschreibung vom 01.04.20 angegeben wurden:

- Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung, 04.03.20 von wbg Zürich
- Machbarkeitsstudie, Variante e, 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke
- ~~- Parallel laufendes Schulraumplanungsprojekt mit neuer einfacher Turn-, Gymnastik- und Sporthalle.~~

Bei den nachfolgenden Betrachtungen wird davon ausgegangen, dass die Kennzahlen des Nutzungskonzeptes vom 04.03.20 mit der Machbarkeitsstudie vom 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke übereinstimmen. Das heisst, dass in der Kernzone B eine Ausnutzung von 0.7 und in der OeBB von AZ 0.75 zulässig ist. Auch wird von der Annahme ausgegangen, dass ein Grenzbaurecht strassenseitig an der Reppischtalstrasse, des Weidhoggerweges und der Dorfstrasse (gemäss der Machbarkeitsstudie vom 04.12.2019) gewährt wird. Weiter wird angenommen, dass in der OeBB ein Wohnhaus für Generationenwohnen erstellt werden kann.

Die Umsetzbarkeit dieser Rahmenbedingungen soll im Rahmen der im nächsten Absatz besprochenen Testplanung genauer untersucht werden.

#### Potenzialanalyse Baurecht

<b>Grundstück Kat. Nr. 781 (OeBB)</b>		m <sup>2</sup>		1360
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)		m <sup>2</sup>		900
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)				88%
<b>Möglicher Wohnungsspiegel für Alterswohnungen</b>				
2-Zimmer-Wohnung	36%	55	5	275
2.5-Zimmer-Wohnung	36%	60	5	300
3.5-Zimmer-Wohnung	29%	80	4	320
<b>Wohneinheiten total</b>	<b>100%</b>	<b>64</b>	<b>14</b>	<b>896</b>
Gemeinschaftsraum		60m <sup>2</sup>		
Einstellplätze (0.5 PP pro Whg.)		7 Stk.		
<b>Grundstücke Süd (KB)</b>				
		m <sup>2</sup>		4014
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)				3186
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)				106%
<b>Möglicher Wohnungsspiegel</b>				
2-Zimmer-Wohnung	12%	55	5	275
2.5-Zimmer-Wohnung	24%	60	10	600
3.5-Zimmer-Wohnung	37%	80	15	1200
4.5-Zimmer-Wohnung	20%	95	8	760
5.5-Zimmer-Wohnung	7%	105	3	315
<b>Wohneinheiten total</b>	<b>100%</b>	<b>77</b>	<b>41</b>	<b>3150</b>
Einstellplätze (1 PP pro Whg.)		41 Stk.		
<b>Grundstücksfläche Total</b>				
		m <sup>2</sup>		5374
Hauptnutzfläche Total		m <sup>2</sup> HNF		4086
AZ aGF + naGF Total				101%

Machbarkeitsstudie, Variante e, 04.12.2019 von Ammann Albers StadtWerke

## TESTPLANUNG

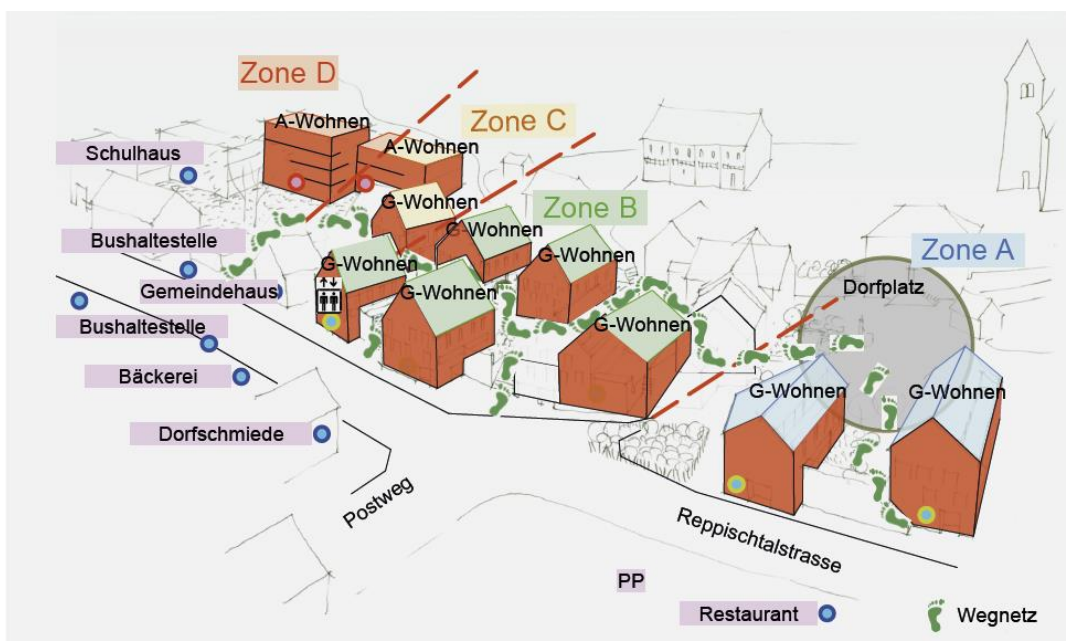
Im Sinne einer Überprüfung wieviel Nutzflächen auf den betroffenen Parzellen tatsächlich sinnvoll realisiert werden können und zur Plausibilisierung der Kennzahlen ist es aus Sicht der *geho* notwendig, eine Machbarkeitsstudie oder eine Testplanung zu erstellen. Darin soll aufgezeigt werden, ob die gewünschten 41 Wohneinheiten und 14 Alterswohnungen (respektive 28 Alterswohnungen, falls die Parzelle 528 mitbebaut wird) tatsächlich erstellt werden können.

Die Machbarkeitsstudie soll weiter auch Auskunft darüber geben, welche Anzahl Alterswohnungen betriebswirtschaftlich sinnvoll zu betreiben ist. Aufgrund dieser Studie möchte die *geho* entscheiden, ob die Parzelle 528 zusätzlich im Baurecht erworben werden soll.

## DORFKERN UND WEGNETZ

Ortsbildgerechte Neubauten mit gemischten Wohn- und Gewerbenutzungen ermöglichen es, die Attraktivität und die Belebung des Dorfkernes von Stallikon zu steigern. Es sind Bauten für generationendurchmisches Wohnen, Alterswohnen und Flächen für öffentliche Nutzungen vorgesehen.

Ein durch den ganzen Perimeter führendes, verbindendes grünes Wegnetz mit ausweiteten Zonen soll einladen zum Verweilen, Austausch und Tätigsein ein, wobei alle Generationen angesprochen werden. Die begrünten Freiräume zwischen den Neubauten sollen hindernisfrei begehbar sein und einen ökologischen Mehrwert aufweisen. Das Wegnetz verknüpft sämtliche Nutzungen vom Dorfplatz bis hin zu den Alterswohnungen und bindet das Dorfzentrum mit dem um ein Geschoss tiefer liegenden Strassenniveau der Reppischtalstrasse.



Konzeptskizze als Axonometrie, 19.05.2020

[Zone A und B \(Parzellen 558, 784, 2278, 2279, 2280\)](#)

Auf dem höher gelegenen Niveau der Kernzone sind Flächen für generationendurchmisches Wohnen vorgesehen.

Beim Dorfplatz in der Zone A sorgt ein im Erdgeschoss angeordneter Gemeinschaftsraum für Jung und Alt für die Belebung des Dorfplatzes. Es besteht allenfalls die Möglichkeit, den Jugendtreff räumlich ins Erdgeschoss zu integrieren.

Auf dem Erdgeschossniveau der Reppischtalstrasse öffentliche Nutzungen zur Vermietung vorgesehen: Denkbar sind zum Beispiel folgende Funktionen: Ein Hofladen mit ländlichen Produkten aus der Region, evt. selbstbedient; Second-Hand-Kinderkleider-Laden; Coiffeur; Lebensmittel;

Beim Dorfplatz in der Zone A entstehen im Erdgeschoss Flächen für halböffentliche Angebote, welche der Gemeinschaft und der Gemeinde Stallikon von Nutzen sind. Folgende Räume könnten zur Vermietung geplant werden: polyvalent nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und Zugang zum Dorfplatz. Dieser könnte als Mittagstisch für Alt und Jung oder als einfaches Café mit Bistrobetrieb geplant werden; Jugendraum; Bastelraum;

#### Zone C und D (Parzellen 528, 781)

In der Zone C und D sollen der Öffentlichkeit nützliche und zugängliche Angebote geschaffen werden; namentlich: Alterswohnungen und Dienstleistungen im Gesundheitsbereich (Spitex, Arztpraxis, therapeutische Angebote, Medix, Physio).

der Planung von seniorengerechtem Wohnraum an zentraler Lage wird die Attraktivität des Dorfzentrums gesteigert. Die Wohnungen werden mit erhöhten Anforderungen barrierefrei ausgebaut werden und die Kriterien von gemütlichen, zahlbaren und ruhigen Wohnungen erfüllen.

## NACHHALTIGKEIT

Der Einsatz erneuerbarer Energien und die Erstellung gebrauchstauglicher, wartungs- und unterhaltsarmer Konstruktionen und Installationen ist ein klar formuliertes Ziel der *geho*. Umweltgerechtes und nachhaltiges Bauen ist der *geho* ein wichtiges Anliegen, welches in allen Phasen gelebt wird.

Das Referenzprojekt Stadtgarten, vgl. abschliessendes Kapitel, wurde als erstes zertifiziertes 2 000-Watt- Areal der Schweiz ausgezeichnet.

## BETREIBER

Betreiber Zone A / B Wohnungen: *geho* ; Betreiber Zone C / D Alterswohnungen: *geho* oder privater Betreiber unter der Leitung der *geho* oder der Gemeinde Stallikon

## PROJEKTORGANISATION

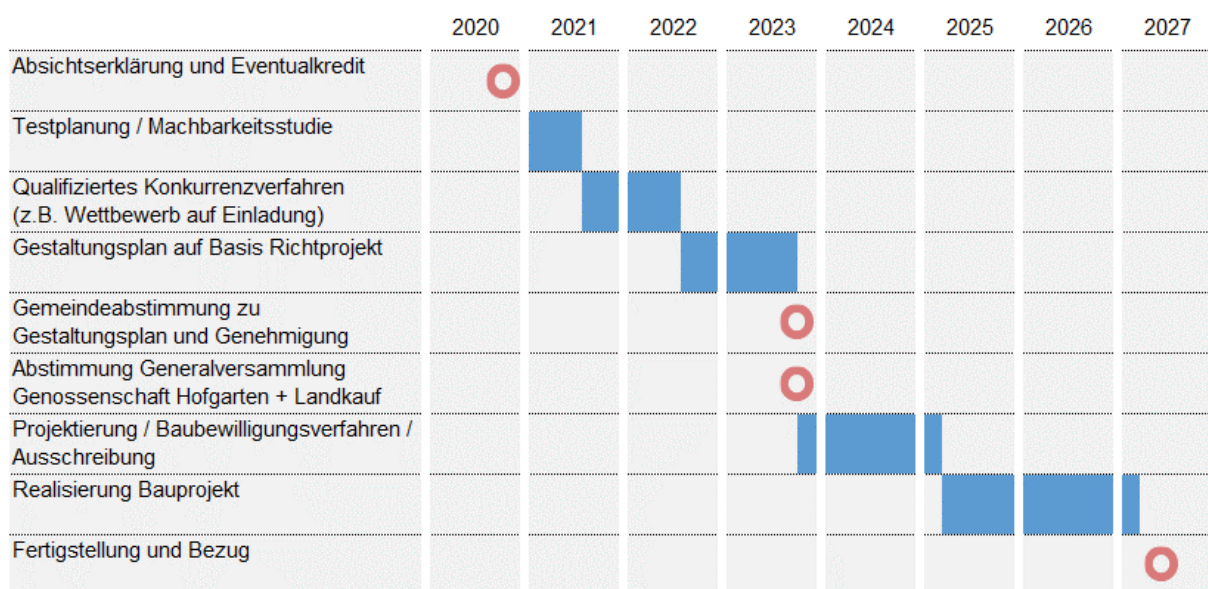
Der Bauträger erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und den von dieser eingesetzten Fachspezialisten die Zielvorgabe und gründet eine Planungskommission.

Die Planungskommission strukturiert Inhalte und Abläufe und definiert ein Projekthandbuch, in dem die Verantwortlichkeiten, Massnahmen und Kompetenzen für das gesamte Bauvorhaben geregelt werden.

Die Planungskommission ist verantwortlich für die Koordination des Projektes. Sie leitet die Schnittstellen zu sämtlichen Projektbeteiligten (Gemeinde Stallikon, parallel laufendes Schulraumprojekt mit der neuen einfachen Turn-, Gymnastik- und Sporthalle, benachbarte Grundeigentümer, Behörden, PlanerInnen, Betreiber Alterswohnungen und Gewerbe).

## TERMINPLANUNG

Basierend auf den dargestellten Annahmen bezüglich Projektablauf, wird vorgeschlagen die Zeitplanung der wichtigsten Meilensteine wie folgt zu strukturieren:



Übersicht Zeitstrahl die vorgesehenen Schritte bis Bauvollendung

## WIRTSCHAFTLICHKEIT

Bezüglich der wirtschaftlichen Prüfung des Projekts hat sich die *geho* ebenfalls auf die Annahmen des Dokumentes «Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung» vom 04.03.20 von wbg Zürich gestützt.

Aufgrund dieser Grundlage erachtet es die *geho* als realistisch, Wohnungsmieten unterhalb der aktuellen Marktmieten von Stallikon anbieten zu können. Bei dieser Betrachtung wurde bei den Wohnungen von Erstellungskosten von 5 000.- CHF/m<sup>2</sup> HNF ausgegangen. Dies, um den kleingliedrigen Gebäudehüllen und der hochwertigen Umgebungsgestaltung Rechnung zu tragen.

## REFERENZOBJEKTE

### 1. Siedlung Stadtgarten II – Greencity Zürich

Die Siedlung Stadtgarten wurde von 2015 bis 2017 gebaut. Sie umfasst das Haus B3S am Spinnereiplatz sowie den südlichen Teil des Hauses A1, das die *gho* mit der Wogeno teilt. Beide Gebäude sind Teil des Projektes Greencity in Zürich, dem ersten 2000 Watt-Areal in der Schweiz. Das Haus «Stadtgarten» wurde von Adrian Streich Architekten geplant und umfasst: 44 Wohnungen, 3 Hobbyzimmer, 2 Gemeinschaftsräume, 1 Bäckereiladen mit Café und die neue Geschäftsstelle der Genossenschaft. Das Bauwerk wurde 2017 von der Zeitschrift Hochparterre mit dem Goldenen Hasen ausgezeichnet.



### 2. Siedlung Sihlgarten

Direkt am Fluss im Naherholungsgebiet und doch zentral: Die Siedlung Sihlgarten befindet sich in Leimbach im Dreieck zwischen Leimbachstrasse, Zwirnerstrasse und der Sihl. In wenigen Bahnminuten erreicht man den Zürcher Hauptbahnhof und den Zürcher Kreis 1.

Die ursprüngliche Siedlung wurde 1930 gebaut und 2007 durch einen Neubau von Galli & Rudolf Architekten mit 56 Wohnungen ersetzt. Die Stadt Zürich wirbt auf einigen Broschüren mit diesem Gebäude.



### 3. Siedlung Hofgarten

#### Hofgarten I + II

Blühende Höfe, spielende Kinder, zufriedene Senioren: der belebte, grüne Innenhof zeichnet die Siedlung Hofgarten I und II aus. Ein eigener Kindergarten im Hof rundet das attraktive Angebot der Genossenschaft Hofgarten für die Mieter ab.

Die Siedlung an der Hofwiesenstrasse 48 bis 90 und der Zeppelinstrasse 31 bis 71 wurde in den 30er Jahren des zwanzigsten Jahrhunderts in zwei Phasen gebaut und dank regelmässiger Renovationen immer wieder auf den neuesten Stand gebracht. Zuletzt wurde in den Jahren 2009 – 2012 die Erneuerung von Küchen + Bädern durchgeführt.



#### Hofgarten III - Alterswohnen

Hier fühlen sich unsere Senioren zu Hause: Die Alterssiedlung an der Oskar-Bider-Strasse ist östlich angrenzend direkt an die anderen Hofgarten-Siedlungen angebunden. Die Alterssiedlung besticht durch ihre hervorragende zentrale Lage und die Lebensqualität, welche der untere Zürichberg bietet. Das Gebäude wurde 1969 gebaut und besteht aus insgesamt 15 Alterswohnungen mit Lift. Die letzte Sanierung wurde 1997 durchgeführt.

## **ANHANG C**



Quelle: Google Earth

### **Dorfzentrum Stallikon Ausschreibung Bauträger**

Zürich, 1. April 2020



Ausschreibende Stelle	Gemeinde Stallikon Reppischtalstrasse 53 8143 Stallikon
Vertreten durch	Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg zürich) Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich
Kontaktperson	Andreas Gysi, Leiter Immobilienentwicklung & Akquisition Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich 043 204 06 36, andreas.gysi@wbg-zh.ch
Raumplanung	PLANAR AG für Raumentwicklung Christoph Haller, Raumplaner, dipl. Architekt ETH SIA REG A Gutstrasse 73, CH-8055 Zürich

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Organisatorisches .....	2
3. Leistungsauftrag .....	5
4. Rahmenbedingungen.....	7

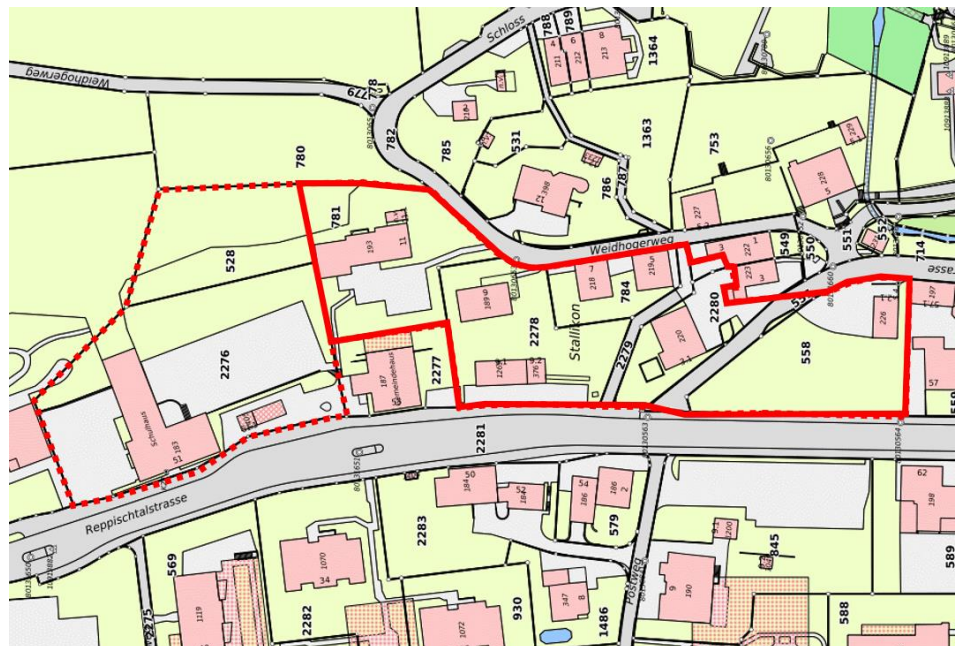
# 1. Einleitung

**Ausgangslage** Das Ortsbild im Dorfkern der Gemeinde Stallikon soll verbessert werden und Zentrumscharakter erhalten. Mit der Realisierung des Bauprojekts Dorfzentrum Stallikon soll die Gemeinde-Attraktivität durch neue Angebote unter dem Stichwort „Generationenwohnen“ deutlich verbessert werden. In der Kernzone sollen rund 50 Wohneinheiten und in der öffentlichen Zone rund 15 Alterswohnungen entstehen.

Die Gemeinde Stallikon beabsichtigt, das Areal an einen geeigneten gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abzugeben oder zu verkaufen. Um auf die künftige Nutzung des Areals Einfluss nehmen zu können, erhält der Bauträger (gemeinnütziger Wohnbauträger) von der Gemeinde als Eigentümerin des Areals einen Leistungsauftrag. Damit soll so bald wie möglich eine attraktive Wohn- und Begegnungszone im Dorfzentrum realisiert werden. Der Bauträger übernimmt die Gesamtplanung des rot markierten Perimeters (siehe unten) sowie die Realisierung und den Betrieb der Wohnnutzungen. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Interessen der Gemeinde und der benachbarten Grundeigentümer
- Das parallel laufende Schulraumplanungsprojekt (2 – 4 Klassenräume + Nebenräume)
- Die neue einfache Turn-/Gymnastik-/Sport-Halle der Gemeinde

**Planungsperimeter** Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 558, 2280, 784, 2278 und 781 im Halt von total 5'374 m<sup>2</sup> (rote durchgezogene Markierung).



**Verfahren** Die vorliegende Ausschreibung mit den ergänzenden Unterlagen dient dazu, den geeignetsten gemeinnützigen Bauträger zu ermitteln. Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungswesen. Die Gemeinde Stallikon hat Wohnbaugenossenschaften Zürich mit der Ausschreibung beauftragt.

**Anerkennung Auftragsbedingungen** Mit der Abgabe einer offiziellen Bewerbung zum Verfahren anerkennen die Bewerber die Auftragsbedingungen, die vorliegende Ausschreibungsunterlagen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums.

## 2. Organisatorisches

**Teilnehmende** Wbg zürich stellt die Ausschreibung den gemeinnützigen Bauträgern zu, welche die Dienstleistung «Immobilienakquisition» beanspruchen. Damit werden grossmehrheitlich alle Genossenschaften im Grossraum Zürich angeschrieben, welche Wachstumsabsichten hegen.

Bewerbungen von anderen gemeinnützigen Bauträgern sind möglich, wenn sie sich in ihren Statuten der Gemeinnützigkeit verpflichten und die Bestimmungen der Vereinbarung «Immobilienakquisition» akzeptieren.

**Verfahren** Zur Evaluation des geeignetsten Bauträgers führt die Gemeinde Stallikon ein Konkurrenzverfahren durch. Interessierte gemeinnützige Bauträger reichen eine Bewerbung zur Prüfung ein und ausgewählte Bauträger erhalten die Möglichkeit, sich und ihre Organisation vorzustellen, Nutzungsideen für das Dorfzentrum Stallikon zu präsentieren und allenfalls ähnliche realisierte Wohnsiedlungen zu zeigen.

Es ist folgender Ablauf vorgesehen:

**Evaluation  
geeignetster  
Bauträger**

9. März 2020	GR-Sitzung Genehmigung Ausschreibungsunterlagen
3. April 2020	Ausschreibung durch wbg zürich
29. Mai 2020	Eingabe Bewerbungen (8 Wochen Zeit)
bis 12. Juni	Formelle und inhaltliche Vorprüfung
19.6. – 10.7.	Präsentationen ausgewählte Bewerbende
13.7. – 14.8.	Sommerpause (Schulferien)
17.8. – 28.8	Allenfalls Besichtigung Siedlungen ausgewählter Bauträger
31.8. – 11.9.	Entscheid Vergabe
14.9. – 25.9.	Unterlagen für Gemeindeversammlung
4. Dez. 2020	Abstimmung Gemeindeversammlung über Abgabe im Bau-recht bzw. Verkauf an gemeinnütziger Bauträger XY

**Weiterer voraus-  
sichtlicher Entwick-  
lungsprozess**

2021	Einräumung Baurecht oder Landverkauf an Bauträger Bei Verkauf Vorkaufsrecht zuhanden Gemeinde
2021	Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) Federführung und Kostenübernahme durch Bauträger Kostenbeteiligung und Sicherstellung durch Gemeinde
2022	Projektüberarbeitung Festsetzung Gestaltungsplan
2023/2024	Projektierung Baubewilligungsverfahren
2024 - 2026	Realisierung
2026/2027	Fertigstellung und Bezug

**Unterlagen**

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

- Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung, wbg zürich, 4. März 2020
- Vereinbarung «Immobilienakquisition»

Bewerbungsunterlagen Alle Bewerbenden haben folgende Unterlagen einzureichen:

- Vorstellung des Bauträgers, Organisation, Kontaktpersonen, Grösse, Leitbild und Statuten, Besonderheiten
- Zwei vergleichbare Referenzprojekte (Familienwohnungen, Wohnen im Alter)
- Bonität
  - Aktueller Handelsregisterauszug
  - Geschäftsberichte und Jahresrechnungen der letzten beiden Jahre
  - Statuten und Leitbild
- Grobes Nutzungskonzept für das Dorfzentrum Stallikon, aus dem die Nutzungsabsichten, der Betrieb und die wichtigsten Kennzahlen (Erstellungskosten, Mieten, Anteilsscheine) ersichtlich sind

Adresse

Die Bewerbungen sind spätestens bis **Fr. 29. Mai 2020** (Poststempel) im Doppel in Papierform und zusätzlich im Format PDF an folgende Adresse einzureichen:

Wohnbaugenossenschaften Zürich  
Kennwort: Dorfzentrum Stallikon  
Ausstellungsstrasse 114  
Postfach  
CH-8031 Zürich

Vertraulichkeit

Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Information, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Veranstalterin.

Beurteilungskriterien

- Erfüllung des Leistungsauftrages
- Grosse Erfahrung in der Planung, im Bau und in der Bewirtschaftung von preisgünstigen Wohnungen und im Speziellen von Alterswohnungen, die der gestellten Aufgabe möglichst ähnlich sind (Umfang, Komplexität und Nutzung)
- Themenbezogene, aktuelle und bereits realisierte Referenzobjekte in guter städtebaulicher, architektonischer und bautechnischer Qualität
- Bonität des Bewerbers
- Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit und langfristigen Partnerschaft mit der Gemeinde Stallikon
- Bereitschaft für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs auf Kosten des Bauträgers. Die Gemeinde übernimmt die Mehrkosten für den Einbezug der erweiterten Areale (Ideenperimeter)

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Vertretenden der Gemeinde und aus externen Fachexperten zusammen:

- Monika Rohr, Gemeinderätin Stallikon, Sozialvorsteherin
- Remo Hablützel, Gemeinderat Stallikon, Hochbauvorsteher
- Christoph Haller, Partner PLANAR, Fachexperte Planung
- Simone Gatti, Fachexpertin Wohnen im Alter
- Heinz Wiedmer, Fachexperte Finanzen

Fragen	Fragen zum Verfahren können an Wohnbaugenossenschaften Zürich, Andreas Gysi gestellt werden.
Entschädigung	Das Einreichen einer Bewerbung und die Präsentation vor dem Beurteilungsgremium sowie eine allfällige Besichtigung von realisierten Bauten werden nicht entschädigt.

### 3. Leistungsauftrag

Nutzung	<p>Das Areal Dorfzentrum Stallikon soll künftig hauptsächlich dem Zweck des Wohnens dienen.</p> <p>Ausserdem soll ein polyvalent nutzbarer Gemeinschaftsraum mit Küche, WC und Zugang zum Aussenbereich entstehen. Denkbar wäre auch eine damit verbundene Nutzung als Mittagstisch für Alt und Jung und/oder ein einfacher Café- und Bistrobetrieb. Sämtliche Räume können auf Mietbasis belegt werden.</p> <p>Es ist zu prüfen, ob im Raumprogramm weitere Nutzungen im Bereich Gesundheit und medizinische Betreuung (Spitex, Arztpraxis, therap. Anwendungen o.ä.) berücksichtigt werden können.</p> <p>Zu projektieren ist im Rahmen des Bauprojekts ein Dorfplatz zur öffentlichen Nutzung in angemessener Grösse und in Verbindung mit dem Gemeinschaftsraum. Die Eigentumsverhältnisse, die Erstellungs- und Betriebskosten sowie der Betrieb sind mit der Gemeinde zu präzisieren.</p> <p>Im Übrigen sind die Bestimmung der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Stallikon vom 23. Mai 2012 einzuhalten. Mit dem Gestaltungsplan kann von den Bestimmungen der BZO abgewichen werden, vgl. dazu das nachfolgende Kapitel 9.6.2 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht.</p>
9.6.2 Zentrum Stallikon /Restaurant Rose	<p>Der Dorfkern Stallikon dient neben dem Wohnen für alle Generationen vor allem der Ansiedlung von zentrums- und publikumsorientierten Nutzungen (Versorgung des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Dienstleistungen usw.). An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume werden besonders hohe Anforderungen gestellt (Einbindung von Inventarobjekten, Ausmass, Lage, Proportionen, Eignung für Aufenthalt und Begegnung, Hindernisfreiheit, Durchlässigkeit usw.). Im Rahmen der Planung sind Schutzmassnahmen gegen Gefährdungen gemäss Gefahrenkarte zu prüfen. Teil-Gestaltungspläne sind möglich, wenn sie eine zusammenhängende Fläche von mindestens 2'500 m<sup>2</sup> umfassen. Ebenfalls möglich ist ein separater Gestaltungsplan für die Liegenschaft Rose, welcher den Umgang mit dem Aussenraum zur Erzielung einer besseren Lösung abweichend zu den Festlegungen im Kernzonenplan regeln kann.</p>
Wohnungsangebot	<p>Zur Verbesserung der sozialen Durchmischung sind durch den Bauträger unterschiedliche Wohnungsgrössen und Grundrisse sowie eine Anzahl Joker-Zimmer (als Zusatzzimmer, Atelierräume etc.) zu planen - soweit dies wirtschaftlich machbar ist. Dies erlaubt ein Nebeneinander von Mietenden mit verschiedenen Bedürfnissen in Bezug auf die Lebensweise und das Lebensalter.</p> <p>Wünschenswert ist, dass im Rahmen des Planungsprozesses der Bedarf nach Clusterwohnungen im Rahmen der Alterswohnungen geprüft wird (z.B. für Wohngemeinschaften). Alle Wohnungen sind altersgerecht mit der Option, sie auch behindertentauglich auszugestalten. Für ältere Personen sind moderne technische Hilfs- und Sicherheitsmassnahmen zu prüfen (z.B. Bonacasa). Die Gemeinde Stallikon geht davon aus, dass der Bauträger selber über das Know-how verfügt oder die Zusammenarbeit mit entsprechenden Fachleuten sucht.</p>
Ökologie	<p>Der Bauträger berücksichtigt bei der geplanten Überbauung die Zielsetzungen des Baustandards Minergie-P oder nach Absprache mit dem Gemeinderat einen vergleichbaren oder besseren Standard.</p> <p>Auf dem geplanten Areal existiert ein öffentliches Wärmeverbundnetz. Die Energie wird durch eine Holzschnitzelanlage produziert. Demzufolge besteht eine Anschlusspflicht an den bestehenden Wärmeverbund.</p>
Kunst und Bau	<p>Für «Kunst und Bau»-Projekte hat der Bauträger ca. 0.5% der Bausumme vorzusehen. Die Ausarbeitung eines Kunstkonzepts hat in Absprache mit dem Gemeinderat Stallikon oder einem von diesem bezeichneten Gremium zu erfolgen und soll einen lokalen Bezug haben.</p>

- Vermietungspolitik Der Bauträger hat einen altersdurchmischten Mietermix anzustreben, der dem Gedanken «Generationenwohnen» entspricht. Die Durchmischung soll bei der Vermietung ein wichtiges Kriterium darstellen (wirtschaftliche Situation, Bildungsniveau, sozialer Status, Familienmodelle).  
Sollte es dem Bauträger nicht möglich sein, die Alterswohnungen an die angestrebte Nutzerschaft zu vermieten, so hat er dies der Gemeinde mitzuteilen. Die Gemeinde hat dann die Möglichkeit, innerhalb einer Frist von 60 Tagen dem Bauträger solvente Personen bzw. Mieter zu vermitteln, die die geforderten Kriterien erfüllen. Sollte eine solche Vermittlung der Gemeinde innerhalb der genannten Frist nicht möglich sein, so hat sie dem Bauträger zu gestatten, die freistehenden Wohneinheiten auch an Personen zu vermieten, die die erforderlichen Kriterien nicht erfüllen.
- Der Bauträger hat als Vermieter die Grundsätze und Bestimmungen der «Kostenmiete» einzuhalten. Die Berechnung erfolgt gemäss dem Städtzürcher Modell.
- Räume, für die eine öffentliche Nutzung vorgesehen ist (Gemeinschaftsraum etc.), sind der Gemeinde zu Selbstkosten zu vermieten.
- Siedlungskommission Die Bewohner sollen die Möglichkeit haben, auf eigene Initiative eine «Siedlungskommission» zu gründen, die das Verständnis zwischen den Generationen und die Solidarität im Sinne der Nachbarschaftshilfe unter der Bewohnerschaft fördert. Die Gemeinde Stallikon setzt voraus, dass der Bauträger auf die Anliegen dieser Siedlungskommission in geeigneter Weise eingeht und mit deren Vertretern bei der Verwaltung der Liegenschaft in der üblichen Weise kooperiert.



## 4. Rahmenbedingungen

Option Kauf oder Baurecht	Die Gemeinde Stallikon beabsichtigt, das Areal entweder im Baurecht abzugeben oder zu verkaufen. Aus Sicht der Gemeinde sind beide Option möglich und sie möchte es u.a. von den Präferenzen der interessierten gemeinnützigen Bauträger abhängig machen. Aus diesem Grund sind die interessierten gemeinnützigen Bauträger gebeten, bei der Bewerbung ihre Präferenzen und Ausschlusskriterien betreffend Baurecht oder Kauf anzugeben.
Kaufpreis	Der Verkaufspreis für das Areal beträgt CHF 4.63 Mio. Dies entspricht bei der Zone für öffentliche Bauten CHF 450.- bzw. bei der Kernzone B CHF 1'000.- pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche. Dieser Preis beruht auf der Annahme, dass total rund 4'050 m <sup>2</sup> Wohnfläche (HNF) realisiert werden können. Werden mehr Wohnfläche realisiert, wird der Landpreis prozentual angepasst. Die Gemeinde Stallikon strebt eine massvolle Verdichtung an. Als Basis für den Verkaufspreis dient die indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung von Wohnbaugenossenschaften Zürich vom 19. März 2020.
Baurecht	Bei Abgabe im Baurecht wird der Landwert auf CHF 3.595 Mio. geschätzt. Ausgehend von einem Baurechtszins vom Durchschnitt der letzten fünf Jahre des Referenzzinssatzes des BWO betrage der Baurechtszins aktuell CHF 58'000.- pro Jahr. Die Baurechtskonditionen sind mit der Gemeinde Stallikon zu verhandeln. Als Verhandlungsbasis gelten die Baurechtskonditionen der Stadt Zürich. Dieser Baurechtszins beruht auf der Annahme, dass total rund 4'050 m <sup>2</sup> Wohnfläche (HNF) realisiert werden können. Werden mehr Wohnfläche realisiert, wird der Baurechtszins prozentual angepasst. Als Basis für den Baurechtszins dient die indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung von Wohnbaugenossenschaften Zürich vom 19. März 2020.
Zeitpunkt	Das Areal wird voraussichtlich im vierten Quartal 2020 an den geeignetsten gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abgegeben oder verkauft. Der Gemeinde ist bei einem Verkauf ein Vorkaufsrecht zum Verkaufspreis einzuräumen.
Option Parz. Kat. Nr. 528	Auf Wunsch des Bauträgers kann möglicherweise zusätzlich die Parzelle Kat. Nr. 528 in der öffentlichen Zone erworben werden. Der Verhandlungspreis liegt bei CHF 450.- pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche. In der öffentlichen Zone sind ausschliesslich Alterswohnungen zulässig. Die Bewerbenden werden gebeten zu erwähnen, ob sie an dieser Option interessiert sind.
Sicherstellung	Die Gemeinde übernimmt die Kosten für das Konkurrenzverfahren, sollte die Entwicklung unverschuldet fallieren. Die Sicherstellung umfasst nicht Verzögerungen oder gar die Verunmöglichung durch Einsprachen Dritter.
Vorbehalt	Der Zuschlag für die Abgabe im Baurecht oder einen Verkauf an den geeignetsten gemeinnützigen Bauträger erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung an der Gemeindeversammlung voraussichtlich im Dezember 2020.
Erfüllungspflicht	Der gemeinnützige Bauträger verpflichtet sich, 2021 ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, bei dem die Gemeinde mit mindestens einem Jurymitglied vertreten ist. Die Entwicklung soll ohne Unterbruch vorangetrieben werden. Der Bezug der Wohnungen erfolgt spätestens 2026.
Solidaritätsbeitrag	Bei erfolgreicher Vermittlung ist wbg zürich ein Solidaritätsbeitrag von 0.5% des Kaufpreises geschuldet. Bei einer Vergabe im Baurecht wird auf den Landwert Verkauf gemäss der Wirtschaftlichkeitsprüfung vom 19. März abgestützt. Der Solidaritätsbeitrag bewegt sich ungefähr in der Höhe von CHF 20'000.-. Bei einer Vermittlung an einen gemeinnützigen Bauträger der nicht zu den I&A-Abonnierenden von wbg zürich zählt, gilt die beiliegende Vereinbarung «Immobilienakquisition».

4. März 2020

## Nutzungskonzeption und indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung

### Projektentwicklung Zentrum Stallikon

**Nutzungskonzeption** Die Gemeinde Stallikon ist Eigentümerin von mehreren Grundstücken im Halt von rund 16'000 m2 im Zentrum von Stallikon. Sie verfolgt das Ziel, das Dorfzentrum aufzuwerten und generationendurchmisches, preisgünstiges Wohnen und Alterswohnungen zu realisieren. Die Areale sollen zu diesem Zweck an einen gemeinnützigen Bauträger verkauft oder im Baurecht abgegeben werden. Der gemeinnützige Investor übernimmt die Gesamtplanung, die Erstellung und den Betrieb der Wohnnutzungen. Die Gemeinde Stallikon beabsichtigt, Flächen für öffentliche Nutzungen wie z.B. ein Kaffee zurückzumieten.

Die Grundstücke Kat Nr. 2278, 784, 2279, 2280, 558 und 557 in der Kernzone dienen dem generationendurchmischten Wohnen. Auf der Parzelle Nr. 781 in der öffentlichen Zone entstehen Alterswohnungen (Zweckbindung). Ein Gemeinschaftsraum im Schnittbereich der beiden Nutzungen dient dem Aufenthalt und der Förderung der Gemeinschaft.

Gemäss einer indikativen Schätzung von wbg zürich können auf dem Areal rund 55 Wohnungen erstellt werden. Davon müssen gemäss den baurechtlichen Regulatorien mindestens 14 Alterswohnungen sein und durch Pensionäre bewohnt werden.

Gemäss Aussage von Simone Gatti könnten bis zu 30 Alterswohnungen in der öffentlichen Zone vorgesehen werden. Mehr Alterswohnungen würden die Wirtschaftlichkeit verbessern und die Gruppendynamik fördern. Der Entscheid, wieviele Alterswohnungen realisiert werden, sollte durch den zukünftigen Bauträger erfolgen.

wbg zürich empfiehlt für die Ausschreibung unter gemeinnützigen Bauträgern von einem Potenzial von mindestens 14 Alterswohnungen und einem Maximum von ca. 50 Wohnungen auszugehen.

**Fazit** Gemäss Schätzung von wbg zh können total rund 55 Wohnungen erstellt werden: 14 altersgerechte Kleinwohnungen in der OeBB und ca. 41 Wohnungen für 2-, 3- und 4-Personenhaushalte in der Kernzone B.

Basierend auf Kennzahlen für die Erstellungskosten werden diese auf rund CHF 25 Mio. geschätzt. Ausgehend von einer Kostenmiete knapp unter der Marktmiete kann für das Land rund CHF 4.7 Mio. bezahlt werden. Das entspricht CHF 1'000 pro m2 Grundstücksfläche in der Kernzone B und CHF 450 in der Zone für öffentliche Bauten.

Die Kostenmiete liegt in diesem Fall bei rund CHF 215/m2a. Eine 3.5-Zimmerwohnung mit 80m2 Wohnfläche kostet inklusive Nebenkosten CHF 1'550 pro Monat.

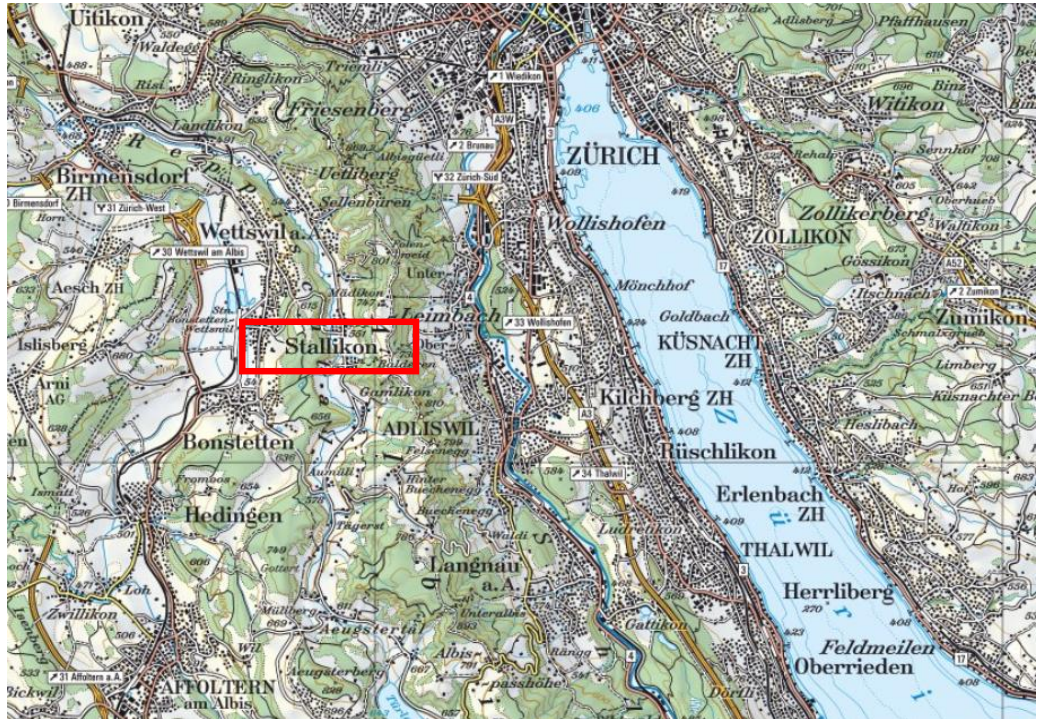
## Annahmen

Die vorliegende indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung geht von folgenden Annahmen aus:

- Das bestehende Schulhaus und das Gemeindehaus bleiben erhalten. Öffentliche Nutzungen werden in der öffentlichen Zone realisiert oder allenfalls in das Schulhaus integriert und durch die Gemeinde betrieben. Die Erstellung kann partnerschaftlich mit dem Bauträger der Wohnnutzungen erfolgen.

- Auf Kat. Nr. 781 in der OeBB werden altersgerechte Kleinwohnungen vorgesehen (2-Zi.-Whg., 2.5-Zi.-Whg., 3.5-Zi.-Whg. - wenn möglich auch Clusterwohnungen). Die barrierefreien Wohnungen dürfen ausschliesslich an Personen über 65 Jahren vermietet werden.

## Makrolage



## Kurzbeschreibung Makrolage

Stallikon befindet sich im Bezirk Affoltern am Albis im Südwesten des Kantons Zürich. Die Gemeinde liegt in der Region Knonauer Amt, welche im Ranking der CS zur Standortqualität 2018 auf Platz 13 von 110 Schweizer Wirtschaftsregionen gewählt wurde. Die Gemeinden hier werden beschrieben als «zentral gelegen, von ländlicher Natürlichkeit und mit urbaner Wohnqualität». Es handelt sich um Zürichs stärkste Wachstumsregion, mit einem jährlichen Bevölkerungszuwachs von 1,8 % (Vergleich Kanton 1.2%, Stadt Zürich 1.6%), insgesamt 10.8% in den letzten fünf Jahren. Stallikon liegt im Reppischtal und dehnt sich hier in Nord-Süd-Richtung entlang der Reppischtalstrasse aus. Im Westen verläuft die Reppisch, im Osten befindet sich die Albiskette. In den vergangenen Jahren hat sich Stallikon vom ehemaligen Bauerndorf zu einer modernen Gemeinde entwickelt. Im Jahr 2016 wurde ein grösseres Baugebiet entlang der Langfurenstrasse realisiert, auch vorhandene Baulücken werden kontinuierlich geschlossen. Die hohe Standortgunst verdankt Stallikon der Nähe zur Stadt Zürich und den stetig verbesserten Verkehrsanbindungen. Die am Fusse des Uetlibergs gelegene Gemeinde zählt 3'676 Personen (2018), der Ausländeranteil beträgt 20.7%. Zahlreiche Besucher nutzen das Gebiet zur Naherholung (Uetliberg, Reppisch). Verkehrstechnisch ist Stallikon mit diversen Buslinien (227, 235, 236, Nachtbus) erschlossen, die Verbindungen nach Zürich Wiedikon/Aeugst am Albis, Bonstetten/Birmensdorf oder Hausen am Albis herstellen (1 mal stündlich, zu Stosszeiten häufiger). Mit dem MIV ist der Autobahnanschluss Wetzwil in 4 km (8 Min.) erreicht, bis Zürich Zentrum sind es 15 km (30 Min.). Stallikon bietet insgesamt rund 193 Arbeitsstätten für 772 Beschäftigte (Stand 2017).

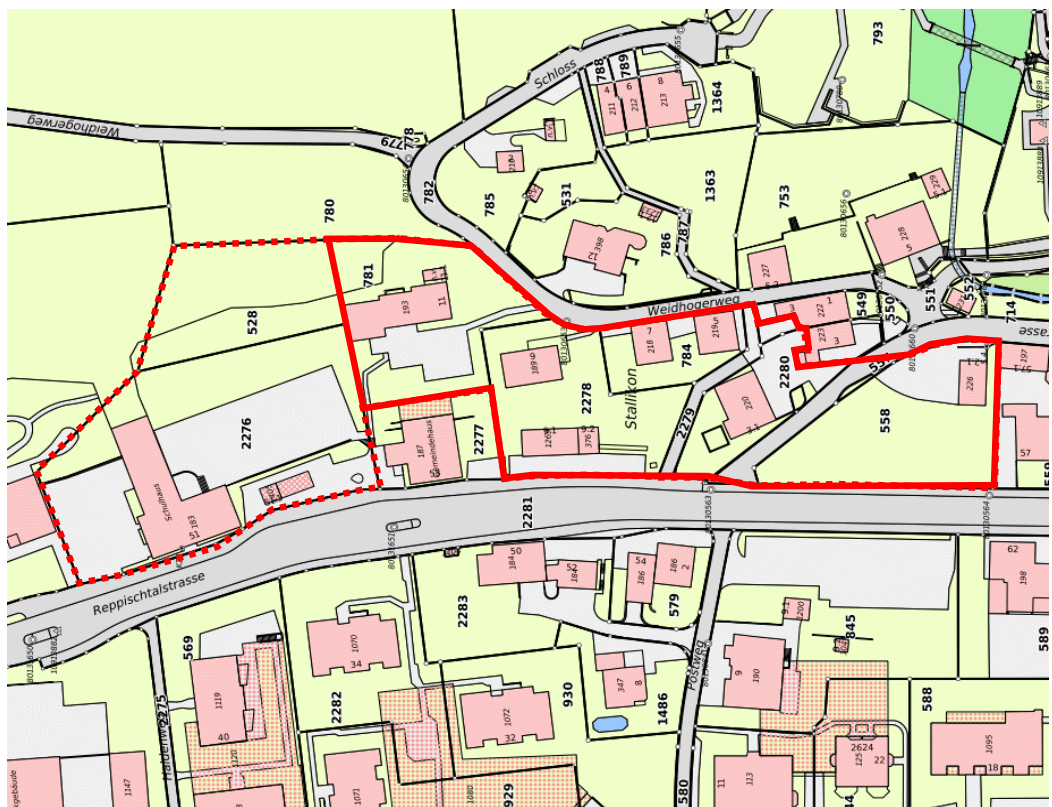
Mikrolage



Kurzbeschreibung  
Mikrolage

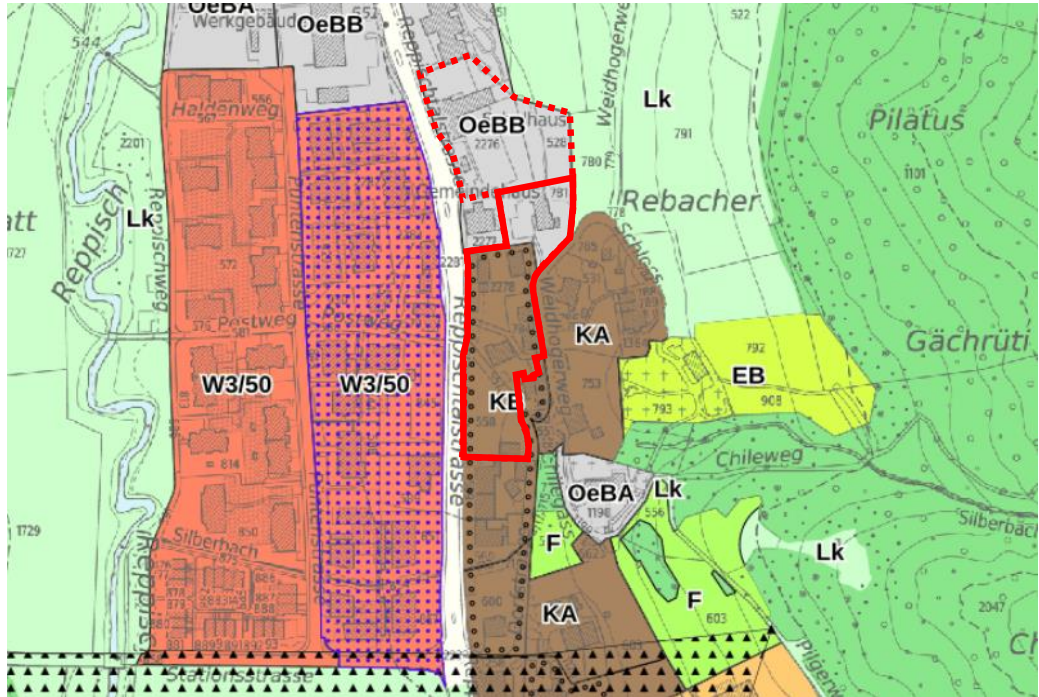
Die Areale befinden sich östlich der den Ort querenden Reppischtalstrasse im Zentrum von Stallikon. Die südlichste Parzelle stellt eine grössere Freifläche dar, auf der sich ein landwirtschaftliches Gebäude befindet. Auf den mittleren Flächen sind ältere, teilweise ungenutzte Gebäude vorhanden, die von grossen Grünflächen umgeben sind. Entlang der Reppischtalstrasse befinden sich einige Parkplätze. Die Areale werden von der Dorfstrasse und einem Fussweg gequert. Östlich verläuft der Weidhogerweg. Die Umgebung ist geprägt von locker bebauten Grundstücken. Die nördlichen Grundstücke liegen in der Kernzone, die südlichen in der Zone für öffentliche Bauten. Westlich der Reppischtalstrasse sind Wohnzonen (W3) vorhanden. Ein Kindergarten (Dorf) ist in Stallikon angesiedelt sowie zwei Schulhäuser (Dorf, Neubau Pünten). Beide sind fussläufig erreichbar. In Stallikon befindet sich ein Coop, eine Bäckerei mit Post-Agentur sowie eine Metzgerei. Ein umfassendes Infrastrukturangebot und ergänzende Dienstleistungen befinden sich in den umliegenden Dörfern. In Stallikon gibt es drei Bushaltestellen, die Haltestelle Stallikon Dorf befindet sich beim Gemeindehaus in fussläufiger Distanz. Die Areale sind nicht im Kataster der belasteten Standorte gekennzeichnet. Gemäss den Lageklassen 2017 des Kantons Zürich befinden sich die Liegenschaften in der guten Lageklasse 3 (von 7). Diese Festlegung beruht auf Kriterien wie Immissionen, Aussicht/Besonnung, Infrastruktur, Verkehrsanbindung, Zone/Umgebung.

Situation



Baurechtliche  
Regulatorien (BZO  
2012)

Kernzone KB: Bildet den harmonischen Hintergrund der Kernzone A und das ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet. Bauten, Anlagen und Umschwung sind so zu gestalten, dass sich in Bezug auf die Kernzone A eine ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben. Maximale Grundmasse: 2 Vollgeschosse, 1 Dachgeschoss und 1 anrechenbares Untergeschoss, die Ausnutzungsziffer beträgt max. 40%, 9 m Gebäudehöhe. Keine Arealüberbauung zulässig. Das Areal liegt im Gebiet einer Gestaltungsplanpflicht.



Ausnutzungsbe-  
rechnung

Die Ausnutzungsrechnung stützt sich auf eine Machbarkeitsstudie von Eins zu Eins Architekten, Aarau. Aufgrund der baurechtlich komplizierten Situation geht die Wirtschaftlichkeitsprüfung direkt von den Flächenangaben der vermietbaren BGF (=HNF) aus. Die Angaben stammen von Christoph Haller vom 4. Dezember 2019 (revidierte Kennzahlen).

## Potenzialanalyse Baurecht

<b>Grundstück Kat. Nr. 781 (OeBB)</b>		<b>m2</b>	<b>1'360</b>	
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)		m2	900	
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)			88%	
<b>Möglicher Wohnungsspiegel für Alterswohnungen</b>				
2-Zimmer-Wohnung	36%	55	5	275
2.5-Zimmer-Wohnung	36%	60	5	300
3.5-Zimmer-Wohnung	29%	80	4	320
<b>Wohneinheiten total</b>	<b>100%</b>	<b>64</b>	<b>14</b>	<b>896</b>
Gemeinschaftsraum		60 m2		
Einstellplätze (0.5 PP pro Whg.)		7 Stk.		
<hr/>				
<b>Grundstücke Süd (KB)</b>		<b>m2</b>	<b>4'014</b>	
Hauptnutzfläche GS Nord (HNF)		m2	3'186	
AZ aGF + naGF (HNF/0.75/GSF)			106%	
<b>Möglicher Wohnungsspiegel</b>				
2-Zimmer-Wohnung	12%	55	5	275
2.5-Zimmer-Wohnung	24%	60	10	600
3.5-Zimmer-Wohnung	37%	80	15	1'200
4.5-Zimmer-Wohnung	20%	95	8	760
5.5-Zimmer-Wohnung	7%	105	3	315
<b>Wohneinheiten total</b>	<b>100%</b>	<b>77</b>	<b>41</b>	<b>3'150</b>
Einstellplätze (1 PP pro Whg.)		41 Stk.		
<hr/>				
Grundstücksfläche Total		m2	5'374	
Hauptnutzfläche Total		m2 HNF	4'086	
AZ aGF + naGF Total			101%	

## Potenzialanalyse Markt für Wohnen im Alter

Einwohner Stallikon 2018	Personen	3'676
Einwohner über 65 Jahren	Personen	607
Einwohner über 65 Jahren	%	17%
Potenzial für Wohnen im Alter	5.0% Personen	30
Potenzial Wohnen im Alter	Whg.	30

### Pflegeplätze

Die Alterswohnungen könnten gut mit Pflegeplätzen und weiteren ergänzenden Nutzungen wie z.B. ein Café, eine Bibliothek, eine Arztpraxis, Spitex, etc. kombiniert werden. Damit Pflegeplätze wirtschaftlich betrieben werden können, sollten idealerweise 24 Plätze vorgesehen werden, der Flächenbedarf beträgt rund 800 bis 1'000 m2 Nutzfläche.

## Anlagekosten

BKP 0	Landkosten		Kat. Nr. 781 OeBB	GS Süd KB
			CHF	CHF
Indikativer Landpreis Kat. Nr. 781 OeBB	1'360 m2	450 CHF/m2	612'000	
<a href="#">Landpreis / m2HNF</a>		<a href="#">680 CHF/m2HNF</a>		
Indikativer Landpreis GS Süd KB	4'014 m2	1'000 CHF/m2		4'014'000
<a href="#">Landpreis / m2HNF</a>		<a href="#">1'260 CHF/m2HNF</a>		
<a href="#">Wohnbauland Modellpreis Kanton Zürich (75%-Quantil)</a>		<a href="#">614 CHF/m2</a>		
Transaktionskosten		0.5%	3'060	20'070
Solidaritätsbeitrag wbg		0.5%	3'060	20'070
Finanzierung Landkosten	0 a	1.8%	0	0
Zwischentotal			618'000	4'054'000
Landkosten Total		4'700'000		

BKP 1-5	Erstellungskosten			CHF
Entwicklungskosten (Konkurrenzverfahren, Gestaltungsplan)			100'000	300'000
Rückbaukosten (Grobschätzung)			62'500	187'500
Erstellungskosten Abstellplätze	5 #	10'000 CHF/#	10'000	40'000
Erstellungskosten Einstellplätze	48 #	35'000 CHF/#	245'000	1'435'000
Erstellungskosten Gemeinschaftsraum	60 #	4'000 CHF/#	40'000	200'000
Erstellungskosten Wohnungen Alterswhg.	4'500 CHF/m2HNF	4'300 CHF/m2HNF	4'050'000	13'699'800
Erstvermietung (10% Jahresmiete)		0.4 %	20'000	75'000
Total			4'528'000	15'937'000
BKP 0-5	Anlagekosten		5'146'000	19'991'000
<a href="#">Landkosten / Anlagekosten</a>			<a href="#">12%</a>	<a href="#">20%</a>

### Berechnung der Mietzinsen nach Kostenmietmodell

				CHF
Anlagekosten			5'146'000	19'991'000
Gebäudeversicherungswert	GK/EK	90 %	3'901'500	13'801'320
Finanzierung	RefZ.	1.50%	77'190	299'865
Bewirtschaftung	BQW	3.25%	126'799	448'543
Mietertrag total			203'989	748'408
Mietertrag Einstellplätze	48 #	130 CHF/#M	-10'920	-63'960
Mietertrag Wohnen			193'069	684'448
<b>Kostenmiete Wohnen</b>		<b>CHF/m2HNFa</b>	<b>252</b>	<b>215</b>
<a href="#">Marktmiete Wohnen (Angebotspreise Stallikon, 70%-Quantil, WP)</a>		<a href="#">CHF/m2HNFa</a>	<a href="#">252</a>	<a href="#">252</a>
<a href="#">Kostenmiete / Marktmiete</a>			<a href="#">100%</a>	<a href="#">85%</a>
<a href="#">Bruttorendite Kostenmiete</a>			<a href="#">4.0%</a>	<a href="#">3.7%</a>

\* Bei der OeBB wird aufgrund der Nutzungseinschränkung (Alterswohnen) ein Sockelleerstand von 15% angenommen

## Plausibilisierung

Mietzinse auf Basis Referenzzinssatz 1.50%

	m2HNF	MZ netto	MZ netto
2-Zimmer-Wohnung	55	1'200	1'000
2.5-Zimmer-Wohnung	60	1'300	1'100
3.5-Zimmer-Wohnung	80	1'700	1'400
4.5-Zimmer-Wohnung	95		1'700
5.5-Zimmer-Wohnung	110		2'000

## Sensitivitäten

Komponenten	absolut	relativ	Delta Kostenmiete	
Kaufpreis Grundstück	+ 200 CHF/m2	+ 29 %	6	7
Erstellungskosten	+ 500 CHF/m2HNF	+ 11 %	26	22
Referenzzinssatz	+ 0.50 %	+ 33 %	34	37

## Anlagekosten nach Wohnbauförderungsverordnung Kanton Zürich

Herleitung der Punktezahl nach WBFV

	Punkte WBFV	Anzahl Whg.	Total Punkte
2-Zimmer-Wohnung	6.0	10	60
2.5-Zimmer-Wohnung	6.5	15	98
3.5-Zimmer-Wohnung	8.0	19	152
4.5-Zimmer-Wohnung	9.5	8	76
5.5-Zimmer-Wohnung	11.5	3	35
		<b>55</b>	<b>420</b>

Herleitung der Anlagekosten

	Punkte WBFV	CHF/ Punkt	Total CHF
Anlagekosten	420	53'000	22'260'000
Erstellungskosten	420	42'800	17'976'000
Zuschlag Erstellungskosten Minergie		5%	898'800
Landkosten	420	10'200	4'284'000
<b>Anlagekosten max.</b>			<b>23'158'800</b>
<b>Erstellungskosten max. inkl. Minergiezuschlag</b>			<b>18'874'800</b>
<b>Landkosten max.</b>			<b>4'284'000</b>
Landkosten pro m2 GSF			797



## Herleitung indikativer Baurechtszins gemäss Stadtzürcher Modell

---

Erstellungskosten max. gemäss WBVF inkl. Minergiezuschlag	84%	CHF	18'874'800
Richtlinienlandwert gemäss Stadtzürcher Modell	16%	CHF	3'595'200
Anlagekosten	100%	CHF	22'470'000
Landkosten Baurecht pro m2 GSF			669
Baurechtszinssatz ( $\emptyset$ Hypothekarischer Referenzzinssatz der letzten 5 Jahre, 2015-2019)			1.63%
<b>Approximativer Baurechtszinssatz pro Jahr</b>			<b>58'000</b>

---

### Disclaimer

*wohnbaugenossenschaft zürich* hat die vorliegende indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung mit Sorgfalt aufgrund der verfügbaren Unterlagen durchgeführt. Der Regionalverband bürgt nicht für die Richtigkeit der Informationen und der Berechnungen. Die Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf einer Immobilie oder eines Grundstücks dar. Die Genossenschaften sind dafür verantwortlich, eine eigene Prüfung vorzunehmen. Die Informationen dürfen ohne Zustimmung von *wbg zürich* nicht weitergegeben werden.

# **ANHANG E**

**Absichtserklärung (Letter of Intent)**

Entwurf, Stand 24.09.2020

**Projekt Dorfzentrum Stallikon:  
Planung „Landgarten“ durch die Genossenschaft  
Hofgarten (*geho*)**

## **ANHANG E: Organigramme**

**Seite 2:  
Organigramm für die Phase Testplanung**

**Seite 3:  
Organigramm für die Phase Qualifiziertes Konkurrenzverfahren**

Ort und Datum: \_\_\_\_\_

Für die Gemeinde Stallikon:

\_\_\_\_\_  
Vorname, Name

\_\_\_\_\_  
Vorname, Name

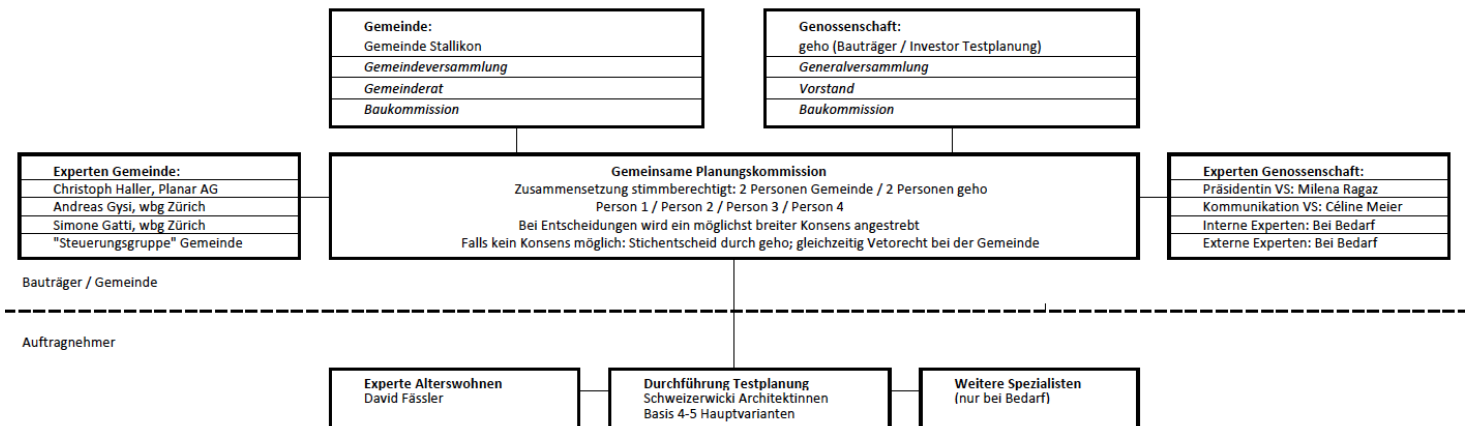
Für die Genossenschaft Hofgarten:

-----  
Petr Michalek

-----  
Milena Ragaz

## Organigramm für die Phase Testplanung

### ORGANIGRAMM FÜR DIE PHASE TESTPLANUNG - STAND 24.9.2020



## Organigramm für die Phase Qualifiziertes Konkurrenzverfahren

ORGANIGRAMM FÜR DIE PHASE KONKURRENZVERFAHREN - STAND 24.9.2020

