

3488. Strickhofareal, Baurecht. Mit Beschluss Nr. 3252 hat der Regierungsrat am 6. Dezember 1951 den mit der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Linth-Escher», Pfalzgasse 6, Zürich, abgeschlossenen Baurechtsvertrag zu Lasten des staatlichen Grundstückes Kat.-Nr. 3825: 1 ha 41 a 50 m² Wiesen an der Bülach-/Winterthurerstrasse in Zürich 11-Oerlikon genehmigt. Die Genossenschaft beabsichtigt, auf diesem Grundstück 13 Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Die Ueberbauung weist fünf dreigeschossige Blöcke mit je zwei zusammengebauten Häusern auf, wovon vier seitlich gestaffelt sind, sowie einen viergeschossigen Block mit zwei Häusern und ein Laubenganghaus mit sieben Stockwerken und einem Lift. Dieses steht in der Ecke Bülach-/Hirschwiesenstrasse. Es enthält 2- und 2½-Zimmerwohnungen, währenddem die übrigen Blöcke mit drei und vier Stöcken für kinderreiche Familien im sozialen und allgemeinen Wohnungsbau vorgesehen sind. Dem Beschauer, der die Winterthurerstrasse auswärts geht, bietet sich dieses siebenstöckige Gebäude als markanter Blickpunkt dar. Das Land längs der Bülachstrasse auf der gegenüberliegenden Seite ist für ein städtisches Schulhaus reserviert. Die Randbebauung schliesst zwei Blöcke ein, die mit Firstrichtung N—S hingestellt sind, und zwar bewusst nicht in der gleichen Richtung wie diejenigen an der Bülachstrasse. Damit lässt sich eine aufgelockerte Ueberbauung erzielen und Platz für Freiflächen für die Kinder gewinnen. Die Bebauung ist städtebaulich gut

gelöst und den Strassen geschickt angepasst. Es wird vorgeschlagen, die Baulinie gemäss Regierungsratsbeschluss vom 30. Oktober 1930 für eine Strassenverbindung vom Probusweg zur Bülachstrasse im Interesse einer günstigen Ueberbauung aufzuheben. Ferner kann einer Ausnahme zu den §§ 62 und 69 des Baugesetzes vom 23. April 1893 zugestimmt werden, dass ein siebenstöckiges Gebäude mit einer Totalhöhe von 22 m erstellt wird. Der Preis pro m³ umbauten Raumes mit Fr. 96.50, Fr. 98 und Fr. 105 ist hoch, kann aber nicht beurteilt werden, da noch kein detaillierter Kostenvoranschlag vorliegt.

Es werden folgende Wohnungen erstellt:

- a) Im allgemeinen Wohnungsbau (Block 1 und 2):
- | | | |
|---------------------|--------------------|----------|
| 21 Wohnungen mit 2 | Zimmern à Fr. 1621 | Mietzins |
| 14 Wohnungen mit 2½ | Zimmern à Fr. 1710 | Mietzins |
| 9 Wohnungen mit 3 | Zimmern à Fr. 1859 | Mietzins |
| 3 Wohnungen mit 4 | Zimmern à Fr. 2156 | Mietzins |

Total 47 Wohnungen mit 116 Wohnräumen

- b) Im sozialen Wohnungsbau (Block 3—7):
- | | | |
|--------------------|--------------------|----------|
| 54 Wohnungen mit 3 | Zimmern à Fr. 1632 | Mietzins |
| 10 Wohnungen mit 4 | Zimmern à Fr. 1878 | Mietzins |

Total 64 Wohnungen mit 202 Wohnräumen

- c) Summa der Wohnungen: 111 mit 318 Wohnräumen

Die Finanzierung und Subventionierung ist wie folgt vorgesehen:

	Sozialer Wohnungsbau Fr.	Allgemeiner Wohnungsbau Fr.	Total Fr.	Belehnung in % der Bruttoan- lagekosten	Nettoan- lagekosten
Hypothekendarlehen					
I. Rang	1 276 000	823 000	2 099 000	60	70,5
Hypothekendarlehen					
II. Rang		316 700	316 700	69	81
unverzinsliche Subventionsdarlehen	274 000		274 000	77	90
Eigene Mittel	173 100	126 600	299 700		
Nettoanlagekosten	1 723 100	1 266 300	2 989 400		
Barbeitrag					
Stadt Zürich	202 000	58 000	260 000	je 10 bzw. 5 % im soz. u. allg. Wohnungsbau	
Staat Zürich	202 000	58 000	260 000		
Bruttoanlagekosten	2 127 100	1 382 300	3 509 400		

Die erste Hypothek in der Höhe von 60 % der Bruttoanlagekosten soll vom Staat übernommen werden. Sie ist zum jeweiligen Zinssatz der Zürcher Kantonalbank für Grundpfanddarlehen im ersten Rang, zurzeit zu 3½ %, zu verzinsen und innert 88 Jahren im Sinne von Artikel 17 des Baurechtsvertrages, also zwei Jahre vor Ablauf der Baurechtsdauer, zu tilgen. Die Annuität beträgt 3,678 % im Jahr. Die Stadt Zürich hat davon abgesehen, für dieses Bauvorhaben die den übrigen Baugenossenschaften gewährten Mietzinszuschüsse und Grundpfanddarlehen im zweiten Rang im allgemeinen Wohnungsbau zu gewähren mit der Begründung, dass gemäss Artikel 16 des Baurechtsvertrages mindestens 80 % der Wohnungen an Beamte und Angestellte des Kantons Zürich zu vermieten sind. Aus diesem Grunde stiess die Finanzierung auf Schwierigkeiten. Da es praktisch nicht möglich ist, eine zweite Hypothek auf ein Baurecht von einem Bankinstitut zu erhalten, ohne dass der erste Titel ebenfalls übergeben wird, soll ein Grundpfanddarlehen im zweiten Rang von Fr. 316 700 bis auf maximal 81 % der Gesamtnettoanlagekosten oder 69 % der Bruttoanlagekosten ebenfalls vom Staat übernommen werden. Der Zinsfuss für dieses Darlehen ist ¼ % höher als derjenige der ersten Hypothek. Das Darlehen ist in einer Annuität von 4,46 % im Jahr innert 50 Jahren zu tilgen. Diese zweitrangige Hypothek liegt im normalen Rahmen. Durch die Tilgung des Schuldbriefes im ersten Rang verbessert sich die Pfandsicherheit von Jahr zu Jahr. Die Bruttorendite der Neubauten beträgt 6,3 %.

Gemäss § 71, Ziffer 5, der Statuten der Versicherungskasse für das Staatspersonal des Kantons Zürich vom 18. De-

zember 1950 können Anlagen in Schuldbriefen erfolgen, die in der Regel zwei Drittel des Verkehrswertes des Pfandobjektes nicht übersteigen. Daneben ist nach Ziffer 7 auch eine Kapitalanlage in Grundstücken möglich. Die Anlage in einer Liegenschaft schliesst ein grösseres Risiko in sich als die Uebernahme einer Hypothek bis auf zwei Drittel des Verkehrswertes. Die Zusicherung eines zweitrangigen Titels bis auf maximal 81 % der Nettoanlagekosten mit einer Amortisationspflicht innert 50 Jahren lässt sich somit im Sinne der Statuten der Beamtenversicherungskasse als Ausnahmefall rechtfertigen. Die beiden Schuldtitel können demnach der kantonalen Beamtenversicherungskasse zugeteilt werden.

Für die weitere Finanzierung können gemäss § 8 der Verordnung über die Förderung des Wohnungsbaues vom 27. April 1950 kantonale Darlehen bis zu 15 % der Nettoanlagekosten bewilligt werden, sofern dabei die auf 90 % der Nettoanlagekosten festgesetzte Belehnungsgrenze nicht überschritten wird. Das von der Bauherrschaft nachgesuchte Darlehen von Fr. 314 800 müsste somit auf Fr. 258 000 reduziert werden. Um die Ausführung des Projektes im Interesse des Personals des Kantonsspitals dennoch zu ermöglichen, soll das für die zehn Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaues bestimmte zinslose Darlehen mit einer 2%igen Amortisation ausnahmsweise um Fr. 16 000 auf Fr. 274 000 oder 15,9 % der Nettoanlagekosten erhöht werden. Für die beiden Wohnblöcke im allgemeinen Wohnungsbau kann mangels Kredit kein Darlehen mehr gewährt werden.

Für das gesamte Bauvorhaben wird die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligungen vorbehalten. Die das Baurecht belastenden Grundpfandrechte sind regelmässig gemäss einem vom Regierungsrat nach allseitig geprüfter Schlussabrechnung zu genehmigenden Plan zu amortisieren (Artikel 17 des Baurechtsvertrages).

Auf Antrag der Direktionen der Finanzen, der öffentlichen Bauten, der Volkswirtschaft und des Gesundheitswesens

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Das Projekt der Gemeinnützigen Bau- und Siedlungsgenossenschaft «Linth-Escher», Pfalzgasse 6, Zürich 1, für

die Ueberbauung der Baurechtsparzelle Kat.-Nr. 3825 an der Bülach-/Winterthurerstrasse in Zürich 11-Oerlikon (Situationsplan 1:500 vom 30. November 1951, Grundriss- und Ansichtspläne 1:100 vom 17. November 1951, Nrn. 217/2 und 3', 217/4 und 5', 217/20 und 21, 217/6 und 7, 217/22 und 23, 217/12 und 13', 217/14 und 15', sämtliche 15 Pläne erstellt von der Architektengemeinschaft Casetti & Rohrer/Theo Schmid) wird gestützt auf Artikel 10 des vom Regierungsrat am 6. Dezember 1951 genehmigten Baurechtsvertrages genehmigt. Vorbehalten bleibt die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligungen.

II. Gestützt auf die Artikel 7 und 17 des Baurechtsvertrages mit der Genossenschaft «Linth-Escher» wird der Belastung des Baurechtes mit den nachfolgenden staatlichen Hypotheken und den vorgesehenen Amortisationen die Genehmigung erteilt:

- a) Fr. 2 099 000 oder 60 % der Bruttoanlagekosten von Fr. 3 509 400. Annuität 3,678 % (Amortisation innert 88 Jahren), im ersten Rang auf das Baurecht, Zinsfuss zurzeit $3\frac{1}{2}$ %.
- b) Fr. 316 700 oder 69 % der Bruttoanlagekosten (maximal 81 % der Nettoanlagekosten von Fr. 2 989 400) mit Nachrückungsrecht im zweiten Rang auf das Baurecht. Annuität 4,46 % (Amortisation innert 50 Jahren), Zinsfuss zurzeit $3\frac{3}{4}$ %.

III. Aus der Wohnbauaktion 1950/51 (Subventionszusicherungen 16. Serie, laut Regierungsratsbeschluss Nr. 3478 vom 29. Dezember 1951) werden der Genossenschaft «Linth-Escher» Barbeiträge von total Fr. 260 000 und ein zinsloses Darlehen von Fr. 274 000 mit einer 2%igen Amortisation im dritten Rang mit Nachrückungsrecht zugesichert.

IV. Mitteilung im Dispositiv I und II an die Baugenossenschaft «Linth-Escher» und in extenso an die Direktionen der Finanzen, der Volkswirtschaft, des Gesundheitswesens und der öffentlichen Bauten.