

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 6. September 2017

Immobilien Stadt Zürich und Verkehrsbetriebe, Areal Herdern-, Bienen- und Bullingerstrasse, Quartier Aussersihl, Erweiterung VBZ-Busgarage Hardau und Ersatzneubau ERZ-Werkhof, Übertragung des Grundstücks ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Erweiterung der VBZ-Busgarage Hardau und der Ersatzneubau des ERZ-Werkhofs werden in einem kombinierten Bau auf dem heute als Zic Zac-Areal bekannten städtischen Grundstück erstellt. Dank der Konzentration städtischer Infrastruktureinrichtungen kann das Areal optimal genutzt werden. Das Grundstück befindet sich im Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung (LVZ) und wird je hälftig in die Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und der Verkehrsbetriebe (VBZ) übertragen.

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens belaufen sich auf 45,30 Millionen Franken, die Landkosten betragen 12,14 Millionen Franken. Der Kredit einschliesslich Reserven beträgt 57,44 Millionen Franken.

2. Ausgangslage

2.1. Heutige Nutzungen

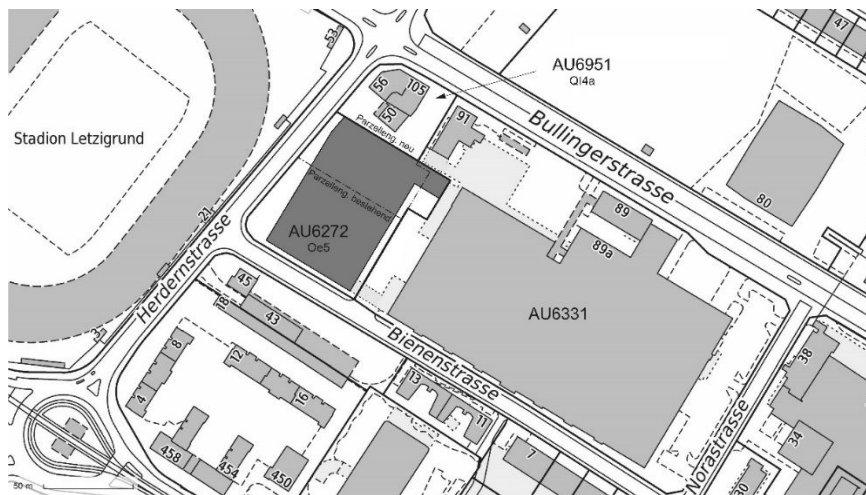
Die beiden städtischen Parzellen Kat.-Nrn. AU6272 und AU6951 zwischen der Herdern-, Bienen- und Bullingerstrasse bilden ein Areal mit einer Gesamtfläche von 7850 m². Die Parzellen sind dem Finanzvermögen LVZ zugeordnet. Die Parzelle AU6272 wird heute als Parkierungsanlage «Bienen» für 110 Fahrzeuge genutzt und von der Dienstabteilung Verkehr bewirtschaftet. Die Parkierungsanlage ist nicht im kantonalen Richtplan eingetragen, ist aber Bestandteil des übergeordneten Parkierungs- und Veranstaltungskonzepts des Stadions Letzigrund. Neben der normalen Nutzung wird sie fünf bis sieben Mal jährlich für Grossanlässe (als Evakuierungs-, Räumungs- und Parkierungsfläche) und zusätzlich 40–45 Mal für Fussball- und andere Anlässe in Anspruch genommen. Auf der Parzelle AU6951 befindet sich die Liegenschaft Herdernstrasse 56 mit dem Restaurant Illyria Grill (ehemals «Zic Zac»), das auch als Haus Eber bekannt und im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen ist.

Die Parzellen sind seit Längerem für Bauten der städtischen Werke und Betriebe reserviert, wie auch aus den Antworten des Stadtrats auf die Motionen GR Nr. 2006/344 und GR Nr. 2007/490 hervorgeht. Im Vordergrund standen dabei die Bedürfnisse der VBZ für eine Erweiterung der unmittelbar an das Areal angrenzenden Busgarage Hardau. Diese ist für die VBZ ein wichtiger Stützpunkt, der als Folge der Erneuerung und Vergrösserung der Trolleybusflotte ausgebaut werden soll.

Im Rahmen der departementsübergreifenden Standortsuche für öffentliche Nutzungen konkretisierte sich die Idee, die Erweiterung der Busgarage mit dem Werkhof von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich zu kombinieren, der zuvor als Ersatzneubau an seinem derzeitigen Standort Bienenstrasse 45 vorgesehen war. Damit kann eine optimale Arealausnutzung und Konzentration von städtischen Infrastruktureinrichtungen erreicht werden und das Areal des bestehenden Werkhofs wird für neue Nutzungen frei. Mit Beschluss Nr. 639 vom 14. Januar 2015 (GR Nr. 2014/217) hat der Gemeinderat den entsprechenden Projektierungskredit von Fr. 600 000.– um Fr. 3 700 000.– auf Fr. 4 300 000.– erhöht. Gleichzeitig wurde die Realisierung einer Photovoltaikanlage auf der Dachfläche der neuen Busgarage beschlossen.

2.2. Bau- und Zonenordnung

Um das Bauvorhaben auszuführen, wurden die Parzellen Kat.-Nrn. AU6272 und AU6951 in ihrer Grösse (insgesamt 7850 m²) und ihrer Zonenzuordnung angepasst. Gemäss der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) waren die beiden Parzellen der Wohnzone W4 zugeteilt, mit der BZO-Teilrevision 2014 der Zone W5, jeweils mit Wohnanteil 0 Prozent. Die Parzelle AU6951 (Haus Eber) wurde abparzelliert (neu 2067 m²), so dass die Parzellen- und Zonengrenze neu auf die Flucht der bestehenden VBZ-Busgarage zu liegen kommt. Die Parzelle AU6951 wurde der Quartierhaltungszone QI4a zugeordnet, da das Gebäude von seiner Typologie und Bauweise her dieser Zone entspricht. Die Parzelle AU6272 (Parkierungsanlage «Bienen», neu 5783 m²) wurde in die Zone für öffentliche Bauten Oe5 mit der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III umgezont. Dadurch werden die geplanten Nutzungen von Busgarage und Werkhof im Zonenplan abgebildet und die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben geschaffen.



Auszug aus dem Katasterplan

Der Gemeinderat hat mit GR Nr. 2016/164 die Änderungen der BZO festgesetzt, die kantonale Baudirektion hat mit Verfügung ARE 16-1790 vom 2. Februar 2017 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung genehmigt. Per 1. Mai 2017 hat der Stadtrat die Änderung der BZO in Kraft gesetzt (STRB Nr. 285/2017).

Zudem wird die Parzellengrenze zwischen AU6272 und AU6331 (bestehende VBZ-Busgarage) ohne Kostenfolge im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verschoben.

2.3. Entwicklungen an der Bienenstrasse 45

Das heutige Werkhofgebäude von ERZ Stadtreinigung an der Bienenstrasse 45 liegt gegenüber der Osttribüne des Stadions Letzigrund. Kernaufgaben des Stützpunkts und Hauptsitzes der Region West, der die Kreise 3, 4, 5 und 9 bedient, sind die Reinigung der Strassen und Anlagen sowie das Räumen der Strassen, Plätze und Wege von Eis und Schnee im Winter. Dabei führt die enorme Entwicklung und Aufwertung in Zürich West, gekoppelt mit dem Trend zu längeren Öffnungszeiten von Clubs und Restaurants, zu Mehraufwand für die Stadtreinigung. Diese Arbeiten können nur durch flexible Arbeitsplätze sowie moderne und effiziente Fahrzeuge und Geräte erledigt werden. Der Werkhof Bienenstrasse 45 entspricht jedoch nicht mehr den Anforderungen der Stadtreinigung an einen zeitgemässen Werkhof, weshalb ein Ersatzneubau realisiert werden muss.

Bereits 2004 schlug das Amt für Hochbauten (AHB) verschiedene Optionen für einen Ersatzneubau Werkhof Bienenstrasse vor. Mit der Motion GR Nr. 2007/490 wurde verlangt, über bzw. neben dem Werkhof im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen.

Der Stadtrat hat sich gegen eine kombinierte Nutzung des Areals Bienenstrasse 45 ausgesprochen. Bei der Variante, wonach Wohnungen über dem Werkhof realisiert würden, wäre die Abstimmung der beiden völlig unterschiedlichen Tragstrukturen für den Werkhof einerseits und Wohnen andererseits mit aufwendigen Konstruktionen und zusätzlichen Baukosten verbunden gewesen. Ausserdem würde die Beschattung durch das unmittelbar gegenüberliegende, neugeschossige Nachbarhaus die Wohnqualität beeinträchtigen. Hinzu wären die mit einem Werkhofbetrieb verbundenen Emissionen gekommen (z. B. Frühdienst ab 4 Uhr morgens oder Winterdienst mit 24-Stunden-Bereitschaft). In Anbetracht der eingeschränkten Wohnqualität wären die erhöhten Erstellungskosten und Mieten kaum zu rechtfertigen gewesen. Auf eine solche kombinierte Nutzung wird verzichtet. Die zukünftige Nutzung der nun freiwerdenden Bienenstrasse 45 ist zum jetzigen Zeitpunkt noch offen. Mit dem Postulat GR Nr. 2013/417 wurde der Bau eines Gewerbehauses angeregt.

2.4. Machbarkeitsstudie

Die Ende 2013 abgeschlossene Machbarkeitsstudie zur Busgarage Hardau konzentrierte sich nicht nur auf die Umsetzung der Bedürfnisse der VBZ, sondern schloss Überlegungen zu einer erweiterten und optimierten Nutzung des städtischen Areals ein. Aus der Studie geht hervor, dass auf dem Zic-Zac-Areal die Realisierung der Busgarage in Kombination mit dem ERZ-Werkhof grundsätzlich möglich ist und diese Zusammenfassung öffentlicher Nutzungen folgende Vorteile bietet:

- Das städtische Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse wird optimal ausgenutzt.
- Der ERZ-Werkhof grenzt nicht mehr direkt an Wohnungen, womit Konflikte wegen Lärm, Erschütterungen und Gerüchen reduziert werden.
- Der Neubau des ERZ-Werkhofs lässt sich bei laufendem Betrieb realisieren, da im Gegensatz zu einem Projekt am derzeitigen Werkhof-Standort keine teuren Provisorien oder Rochadeflächen notwendig sind.
- Das Grundstück Bienenstrasse 45 wird für anderweitige Nutzungen frei.

Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass die VBZ prioritär im Erdgeschoss (EG) untergebracht werden müssen. Mit der erdgeschossigen Anordnung der VBZ können auch die erforderlichen Evakuations- und Einsatzflächen bei Anlässen im Stadion Letzigrund zur Verfügung gestellt werden. Die hauptsächliche Unterbringung des ERZ-Werkhofs im Untergeschoss (UG) führt zu einer optimalen Ausnützung des Grundstücks. Ein weiterer Vorteil ist, dass ERZ die bestehende Aussenrampe der VBZ-Busgarage Hardau mitbenutzen kann.

3. Erweiterung VBZ-Busgarage Hardau

Die Trolleybusstrategie der VBZ (STRB Nr. 367/2012) sieht die Elektrifizierung der beiden Linien 69 und 80 vor. Zudem ist die Busflotte der VBZ in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und wächst weiter. Für die Garagierung der dafür erforderlichen Trolleybusse der Linien 69 und 80 benötigen die VBZ zusätzliche Abstellfläche in der Busgarage Hardau.

Die rund 32 Gelenk- und Doppelgelenk-Trolleybusse werden im EG der neuen Bushalle abgestellt. Der Abstellungsraum wird mit Fahrleitungen und mit Steuerungskästen (600 V) zur Aufladung der Traktionsbatterien ausgerüstet. Neben der Abstellung der Busse werden lediglich Kleinreinigungen ausgeführt, dafür sind kleinere sanitäre Installationen vorgesehen. Die

Bushalle wird durch Luftheizapparate auf eine Frostschutztemperatur von ungefähr 5°C beheizt.

Die Realisierungsplanung für die Abstellung der Busse soll im Einklang mit dem Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) in zwei Etappen erfolgen:

1. Etappe: 8 Doppelgelenk-Trolleybusse und 12 Gelenktrolleybusse
2. Etappe: 12 Gelenktrolleybusse

Im Vorprojekt hat sich erwiesen, dass es aus wirtschaftlichen Gründen vorteilhaft ist, die gesamte Bushalle zu bauen. Die vorerst nicht genutzte Hallenfläche für die 2. Etappe soll langfristig vermietet werden, weshalb auf die Installation der Betriebseinrichtung in diesem Teil verzichtet wird. Die Gelenktrolleybusse der 2. Etappe werden voraussichtlich ab 2030 beschafft. Da der ZVV die Folgekosten der Bushalle über das Leistungsentgelt der VBZ vollständig finanziert, werden die zusätzlichen Mieteinnahmen dem ZVV als Nebenerträge abgeliefert.

4. Ersatzneubau ERZ-Werkhof

Mit dem Ersatzneubau des ERZ-Werkhofs werden die Anforderungen an einen modernen Werkhof erfüllt. Die betrieblichen Abläufe können im neuen Werkhof optimiert werden.

Auf einer Fläche von rund 3800 m² entstehen im UG Werkflächen sowie Waschboxen und Parkplätze für die Reinigungsfahrzeuge. Zudem werden für die im Schichtbetrieb beschäftigten ERZ- und VBZ-Mitarbeitenden Parkplätze erstellt. Der Zugang zum Werkhof erfolgt über die bestehende Aussenrampe der VBZ-Busgarage an der Herdernstrasse. Im EG wird eine wettergeschützte Muldenstrasse eingerichtet. Eine Lärmschutzwand soll die künftigen Nutzen des Haus Eber vor Lärm- und eventuell auch Geruchsemissionen schützen. Ein Salzsilo und eine Soleanlage für den Winterdienst werden im Erd-/Obergeschoss eingerichtet. Die Sozialräume der ERZ-Mitarbeitenden werden im Obergeschoss (OG) eingerichtet.

Dank dem Ersatzneubau wird der bisherige Standort des ERZ-Werkhofs an der Bienenstrasse 45 für andere, zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannte Nutzungen frei.

5. Raumbedarf der Stadtpolizei und von Schutz & Rettung bei Grossanlässen im Stadion Letzigrund

Das heutige Grundstück an der Bienenstrasse wird jährlich fünf bis sieben Mal für Grossanlässe ab 25 000 Personen und 40–45 Mal für Fussballanlässe und andere Veranstaltungen im Stadion Letzigrund als Evakuierungs-, Räumungs- und Abstellfläche durch die Stadtpolizei (Stapo) sowie Schutz & Rettung (SRZ) gebraucht. Während der Bauphase nutzen die Stapo und SRZ das Centravo-Areal für ihre Einsätze an Gross- und Fussballanlässen. Nach Fertigstellung des Erweiterungsbaus werden die Einsatzkräfte die VBZ-Bushalle für ihre Zwecke verwenden.

6. Parkierung

Mit der Realisierung des Bauprojekts muss die heute bestehende öffentliche Parkierungsanlage «Bienen» mit 110 Parkplätzen aufgehoben werden. Aus planungsrechtlicher Sicht spricht nichts gegen die Aufhebung, zumal sie vom Gemeinderat genehmigt worden ist und die Anlage nicht im Verkehrsrichtplan eingetragen ist. In der näheren Umgebung bestehen mehrere öffentlich zugängliche Parkhäuser, die neben den vorhandenen Strassenparkplätzen ein ausreichendes Angebot an öffentlichen Parkplätzen gewährleisten.

Auf dem Areal befinden sich heute 12 Behindertenparkplätze und 28 Veloabstellplätze für das Stadion Letzigrund. Die blauen Zonen an der Strassensüdseite der Bienenstrasse werden mit einer bereits heute auf dem aktuellen Baufeld vorhandenen Wechselsignalisations-Anlage bei Bedarf als Behindertenparkplätze ausgeschildert. Entlang der bestehenden Busgaragenfassade an der Bienenstrasse werden Veloparkplätze erstellt.

7. Bauprojekt

Der Erweiterungsbau der VBZ-Busgarage mit unterirdischem ERZ-Werkhof nutzt die Parzelle (AU 6272) optimal aus und weist für die Nutzenden betriebliche Vorteile auf. Das Gebäude tritt als eingeschossige Halle in Erscheinung und fügt sich städtebaulich gut in das Quartier ein. Die Anforderungen bezüglich betrieblicher Organisation, städtebaulicher Setzung und architektonischem Ausdruck werden durch das Projekt sehr gut erfüllt.

7.1. Rückbau

Grosse Teile der neu zu überbauenden Flächen liegen im Bereich der ehemaligen Kiesgrube Bienenstrasse und sind im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Das Aushubmaterial ist entsprechend kontaminiert und muss speziell entsorgt werden. Da weiterhin belastetes Material ausserhalb der Baugrube sowie unterhalb der Neubauten im Untergrund verbleibt, wird der Standort auch künftig in der gleichen belasteten Kategorisierung geführt.

Die seit längerem stillgelegten Untergeschossräume eines ehemaligen Schlachtbetriebs innerhalb des Aushubprofils weisen vor allem im Plattenkleber der Wandplatten sowie bei einigen PVC-Bodenbelägen Asbest auf. Der Rückbau wird von ausgewiesenen Fachleuten vorgenommen.

7.2. Neubau

Der Neubau nimmt die Raumgestaltung der bestehenden VBZ-Busgarage Hardau auf. Der Ausdruck des neuen Baukörpers wird im Wesentlichen von einer tragenden Ortbetonhülle bestimmt. Die massiven Aussenwände und die geschlossenen Fassaden des Neubaus schirmen die Umgebung vom Betriebslärm ab.

Der oberirdische Bau ist in zwei Teile gegliedert: Die grossräumige, stützenfreie VBZ-Bushalle einerseits und ein langer, schmaler Riegel mit den Sozialräumen der ERZ-Mitarbeitenden andererseits. Zurückversetzt im Inneren des Areals befindet sich ein kaminartiges Betonbauwerk mit integriertem Salzsilo.

VBZ-Bushalle

Das Hallendach wird mit Fachwerkträgern überspannt. Mit einer Überhöhung wird die Durchbiegung der Träger kompensiert und gleichzeitig die Dachentwässerung zu den Dachrändern hin sichergestellt. In der Dachkonstruktion werden Shed-Aufbauten gebildet. Auf den nach Südwesten orientierten Flächen des Sheddachs wird eine Photovoltaikanlage für die Erzeugung von Solarstrom angebracht, dessen Kosten die VBZ übernehmen. Die stützenfreie VBZ-Bushalle im EG bietet eine maximale Flexibilität. Sie wird durch Luftheizapparate auf eine Frostschutztemperatur von 5°C geheizt. Die gewählte Konstruktion weist eine gute Kosten-Nutzen-Bilanz auf und hat sich für Hallenbauten bewährt.

ERZ-Werkhof

Im OG sind die Sozialräume entlang eines schmalen Lichthofs aufgereiht. Die Innenwände und das Dach werden in Holzbauweise ausgeführt. Das Dach besteht aus Flächenelementen mit integrierter Wärmedämmung, die an Trägern aus vorfabriziertem Beton befestigt sind. Die Sichtbetonkonstruktion wird an den Aussenwänden und im Bodenbereich innenseitig gedämmt. Als Bodenbelag wird ein Naturstein verwendet. In diesem beheizten Gebäudeteil gelten die Minergie-Standard-Vorgaben. Durch die Anbindung an den Wärmeverbund Hardau wird der Höchstanteil nichterneuerbarer Energie erfüllt. Im überdeckten Aussenbereich im EG befinden sich die Entsorgungsmulden und eine Durchfahrt.

Das gesamte UG besteht aus Ortbeton. Im Bereich der Parkplätze ist eine konventionelle Flachdecke mit einem ausgeglichenen Stützraster vorgesehen. Im Bereich des Werkhofs hingegen wird dank vorgespannten Unterzügen ein grösserer Stützenabstand ermöglicht.

Die feuerpolizeilichen Anforderungen werden fachgerecht nach Nutzungseinheiten erfüllt. Das gesamte Gebäude wird zusätzlich mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet. Im UG werden der ERZ-Werkhof und das Mitarbeitenden-Parking mit einer Sprinkleranlage ausgerüstet. Durch diese Massnahme kann in diesen Räumen auf Rauch- und Wärmeabzugsanlagen verzichtet werden.

Gemäss STRB Nr. 1627/1962 werden bei Bauvorhaben 0,35–1,5 Prozent der Anlagekosten für Kunst und Bau eingesetzt. Mit einem Betrag von Fr. 150 000.– stehen 0,4 Prozent der Erstellungskosten für Kunst und Bau zur Verfügung. Darin enthalten sind die Kosten für Verfahren und Realisierung der Kunst einschliesslich Honorare und Nebenkosten.

7.3. Umgebung

Die Umgebungsflächen müssen wegen der Befahrung durch die VBZ-Busse und der ERZ-Lastfahrzeuge in Hartbelägen erstellt werden. Zur Kompensation der gerodeten Bäume auf dem Bauperimeter wird an der Bienenstrasse ein grüner Streifen mit Alleebäumen realisiert, auf der Südseite des Haus Eber ist eine Grünfläche geplant. Die Erschliessung des unterirdischen Werkhofs wird über die bestehende Aussenrampe der VBZ-Busgarage Hardau sichergestellt.

7.4. Ausbau-Etappierung

Im Rahmen des vorliegenden Bauvorhabens wird das gesamte Raumprogramm der ERZ fertiggestellt und etwa zwei Drittel der Bushalle für den VBZ-Betrieb ausgestattet. Der restliche Teil der Bushalle im EG wird durch eine provisorische Leichtbauwand abgetrennt und durch die VBZ an einen Dritten vermietet.

8. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von pool Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 41,18 Millionen Franken (einschliesslich MWST) zu rechnen. Die Kosten für die Landübertragung vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen der IMMO und der VBZ betragen 12,14 Millionen Franken. Der erforderliche Kredit (einschliesslich Reserven) beläuft sich auf insgesamt 57,44 Millionen Franken und setzt sich wie folgt zusammen:

	IMMO	VBZ	Gesamt
Grundstück (exkl. Landkosten)	1 495 000	1 495 000	2 990 000
Vorbereitungskosten	1 545 000	1 545 000	3 090 000
Gebäude	15 785 000	11 745 000	27 530 000
Betriebseinrichtungen	645 000	1 225 000	1 870 000
Photovoltaikanlage	0	640 000	640 000
Umgebung	820 000	770 000	1 590 000
Baunebenkosten	1 340 000	1 870 000	3 210 000
Ausstattung	230 000	30 000	260 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	21 860 000	19 320 000	41 180 000
Zuschlag Ungenauigkeit (5%)	1 095 000	965 000	2 060 000
Zuschlag Unvorhergesehenes (5%)	1 095 000	965 000	2 060 000
Total Baukredit	24 050 000	21 250 000	45 300 000
Landkosten (siehe Abschnitt 8.3)	6 067 578.50	6 067 578.50	12 135 157
Rundung	2 421.50	2 421.50	4 843
Total Kredit	30 120 000	27 320 000	57 440 000
(Preisstand: 1. April 2016)			

Für die Erstellung der Photovoltaikanlage wurde ein Beitrag von rund Fr. 145 000.– aus dem Stromsparmofonds der Stadt Zürich in Aussicht gestellt. Der produzierte Strom wird buchhalterisch vom Stromverbrauch der VBZ Zentralwerkstatt in Abzug gebracht (Prosumervertrag zwischen VBZ und ewz).

Die ERZ-Stadtreinigung übernimmt die im Objektkredit unter «Betriebseinrichtung» enthaltenen Einrichtungskosten für den Werkhof in der Höhe von Fr. 645 000.– (bzw. Fr. 710 000.– inklusive Reserven). Diese Kosten werden mit der definitiven Bauabrechnung beglichen und im Jahr 2021 ordentlich durch ERZ budgetiert.

8.1. Sparbemühungen

Durch die Vereinfachung und Optimierung der VBZ-Betriebseinrichtung konnten Einsparungen in der Höhe von rund Fr. 860 000.– erzielt werden. Auch ERZ vereinfachte die Betriebseinrichtung, was zu einer Kosteneinsparung von 1,16 Millionen Franken führte. Die Gebäudetechnik wurde optimiert: So kann unter anderem auf eine Lüftung in den Büroräumen verzichtet werden. Auf eine noch im Vorprojekt geplante Bauetappierung wird verzichtet, was zu zusätzlichen Einsparungen von 1,2 Millionen Franken führt. Die Etappierung erfolgt nun nur noch im Ausbau der Bushalle.

8.2 Kostenteiler Erstellungskosten Bauten

Der Baukredit von 45,30 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) wird nach einem im Bauprojekt ermittelten Kostenteiler zwischen den VBZ und der IMMO aufgeschlüsselt:

- VBZ (einschliesslich Photovoltaikanlage): 21,25 Millionen Franken
- IMMO: 24,05 Millionen Franken

8.3. Grundstückübertragung

Die vom Bauvorhaben betroffenen Grundstücke sind dem Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026 Baulandreserven) zugeordnet:

Wirtschaftseinheit	Grundstück	Fläche (m ²)	Buchwert per 31.12.2016 (Fr.)
WE4710	T.v. AU6951	2070	5 657 246
WE4720	AU6272	3713	6 477 911
Total			12 135 157

Mit der definitiven Widmung des Landes für Verwaltungszwecke ist der Buchwert von insgesamt Fr. 12 135 157.– je hälftig in die Verwaltungsvermögen der VBZ und der IMMO zu übertragen und als Ausgabe zu bewilligen.

Die Gesamtkosten (Erstellungskosten und Reserven einschliesslich MWST sowie Grundstückübertragung) belaufen sich auf Fr. 57 440 000.–. Der Kostenanteil der IMMO beträgt Fr. 29 410 000.–, der VBZ Fr. 27 320 000.– und ERZ Fr. 710 000.–.

Der Anteil der VBZ wird grösstenteils vom ZVV übernommen. Die ausgewiesene Kostengutsprache des ZVV vom 6. Juli 2017 beträgt 25,15 Millionen Franken (ohne Mehrwertsteuer und Stromsparmofonds, einschliesslich Kreditreserven, Photovoltaikanlage und Landkosten). Bei der Altlastensanierung des Baugrunds deckt die Kostengutsprache des ZVV (exklusive Reserve) nur den optimistischen Fall, welcher aufgrund der Baugrunduntersuchung aufgezeigt wurde. Fallen bei der Altlastensanierung die Kosten höher aus, ist gemäss ZVV für den Anteil VBZ eine Freigabe der Kreditreserve zu beantragen.

8.4. Folgekosten

IMMO

Die jährlichen Folgekosten des Neubauprojekts betragen für die IMMO rund 3,53 Millionen Franken:

Kapitalfolgekosten*	Fr.	2 940 000
Betriebliche Folgekosten* (Unterhalt, Erneuerungsunterhalt, Reinigung, Hauswartung)	Fr.	590 000
Total	Fr.	3 530 000

* vom Kanton vorgegebene Richtwerte (Kapitalfolgekosten = 10 Prozent der IMMO-Nettoinvestition, betriebliche Folgekosten = 2 Prozent der IMMO-Nettoinvestition)

VBZ

Sämtliche Kapital- und betrieblichen Folgekosten, die aus den Projektausgaben resultieren, werden nach § 3 i.V.m. § 25 Abs. 1 Gesetz über den öffentlichen Personenverkehr (PVG, LS 740.1) über das jährliche Leistungsentgelt des ZVV abgegolten.

9. Termine

Die Busgarage Hardau wird während der Erstellung des Erweiterungsbaus in Betrieb bleiben, genauso der ERZ-Werkhof an der Bienenstrasse 45. Nach einer zweijährigen Bauzeit wird der ERZ-Werkhof voraussichtlich im Herbst 2020 den fertiggestellten Neubau beziehen, so dass der Winterdienst 2020/21 teilweise schon vom neuen Werkhof ausgeführt werden kann. Zum gleichen Zeitpunkt können die VBZ die Bushalle in Betrieb nehmen.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für den Ersatzneubau des ERZ-Werkhofs (einschliesslich Kosten für die Übertragung des Grundstücks in das Verwaltungsvermögen) in Höhe von Fr. 29 410 000.– sind im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 vorgemerkt und werden von der IMMO mit dem Budget 2018 ordentlich beantragt.

Die Ausgaben für die Erweiterung der VBZ-Busgarage Hardau (einschliesslich Kosten für die Übertragung des Grundstücks in das Verwaltungsvermögen) in Höhe von Fr. 27 320 000.– werden von den VBZ ab 2018 ordentlich budgetiert und sind im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 vorgemerkt.

Die Ausgaben für die Betriebseinrichtung des ERZ-Werkhofs (einschliesslich Reserven) in Höhe von Fr. 710 000.– werden von ERZ im Jahr 2021 ordentlich budgetiert.

Die Ausgaben für die Erweiterung der VBZ-Busgarage dienen der Erfüllung des Leistungsauftrags des ZVV. Sie werden gemäss § 25 Abs. 1 i.V.m. § 3 PVG vom ZVV im Rahmen einer wirtschaftlichen Betriebsführung vollumfänglich anerkannt und den VBZ ersetzt. Voraussetzung ist eine entsprechende Kostengutsprache durch den Verkehrsrat des Kantons Zürich. In einem Schreiben vom 20. Dezember 2013 hat der ZVV bestätigt, dass er mit der Landsicherung des Zic-Zac-Areals für die Bedürfnisse der VBZ-Garagierung und der Erstellung des Vorprojekts für eine zukünftige Busgarage einverstanden ist. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2016 hat der ZVV zudem sein Einverständnis mit dem Bau ohne Etappierung gegeben, falls die zu Beginn noch nicht für die Busabstellung benötigte Fläche vermietet werde. Am 6. Juli 2017 hat der Verkehrsrat schliesslich eine Kostengutsprache in Höhe von 25,15 Millionen Franken für die Erweiterung der VBZ-Busgarage erteilt.

Der Objektkredit von 57,44 Millionen Franken für den Ersatzneubau des ERZ-Werkhofs, den Erweiterungsbau der VBZ-Busgarage Hardau sowie die Übertragung des Grundstücks in das Verwaltungsvermögen liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung GO, AS 101.100).

Dem Gemeinderat wird zuhanden der Gemeinde beantragt:

Für den Erweiterungsbau der Busgarage Hardau der Verkehrsbetriebe und den Ersatzneubau des Werkhofs von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich auf dem Zic-Zac-Areal (Fr. 45 300 000.–) sowie die Übertragung des Grundstücks in das Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich und der Verkehrsbetriebe (Fr. 12 140 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 57 440 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2016) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti