

Zürich,  
21. September 2011

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Liegenschaftenverwaltung, Überbauung Kalkbreite, Objektkredit für Gleisüberdeckung**

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

Auf dem 6393 m<sup>2</sup> grossen Areal Kalkbreite soll entlang der Badener- und der Kalkbreitestrasse eine Überbauung mit 88 Wohnungen und 4900 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsflächen entstehen. Um dies zu ermöglichen, wurde die Tramabstellanlage im Zuge der Gleissanierung neu angeordnet. Um Wohnungen erstellen zu können, muss die Gleisanlage aus Lärmschutzgründen zwingend überdeckt werden.

Der Gemeinderat hat sich in mehreren Schritten mit diesem Geschäft befasst. Zunächst bewilligte er Ausgaben von Fr. 3 350 000.– für die Projektentwicklung mit der Genossenschaft Kalkbreite sowie Fr. 3 300 000.– für Vorinvestitionen im Zusammenhang mit der Gleiserneuerung. Sodann genehmigte er den Baurechtsvertrag mit der Baugenossenschaft Kalkbreite und den erforderlichen Gestaltungsplan.

Offen ist die Ausgabenbewilligung für die Gleisüberdeckung, deren Projekt inzwischen vorliegt und deren Kosten die Stadt trägt. Die Aufwendungen werden als Bereitstellungskosten dem Landwert belastet. Die auf der Überdeckung geplante Aussenfläche wird der Quartierbevölkerung zur Mitbenützung zur Verfügung stehen.

Um die Gleisüberdeckung ausführen zu können, sind die vom Gemeinderat bereits bewilligten Ausgaben für Projektierung und bauliche Vorleistungen von Fr. 6 650 000.– um Fr. 9 126 000.– auf Fr. 15 776 000.– zu erhöhen. Der auf die Überbauung entfallende Anteil für Projektierung und bauliche Vorleistungen von Fr. 2 805 000.– wird von der Genossenschaft Kalkbreite zurückerstattet, so dass sich die Aufwendungen der Stadt auf Fr. 12 971 000.– reduzieren.

#### **2. Ausgangslage**

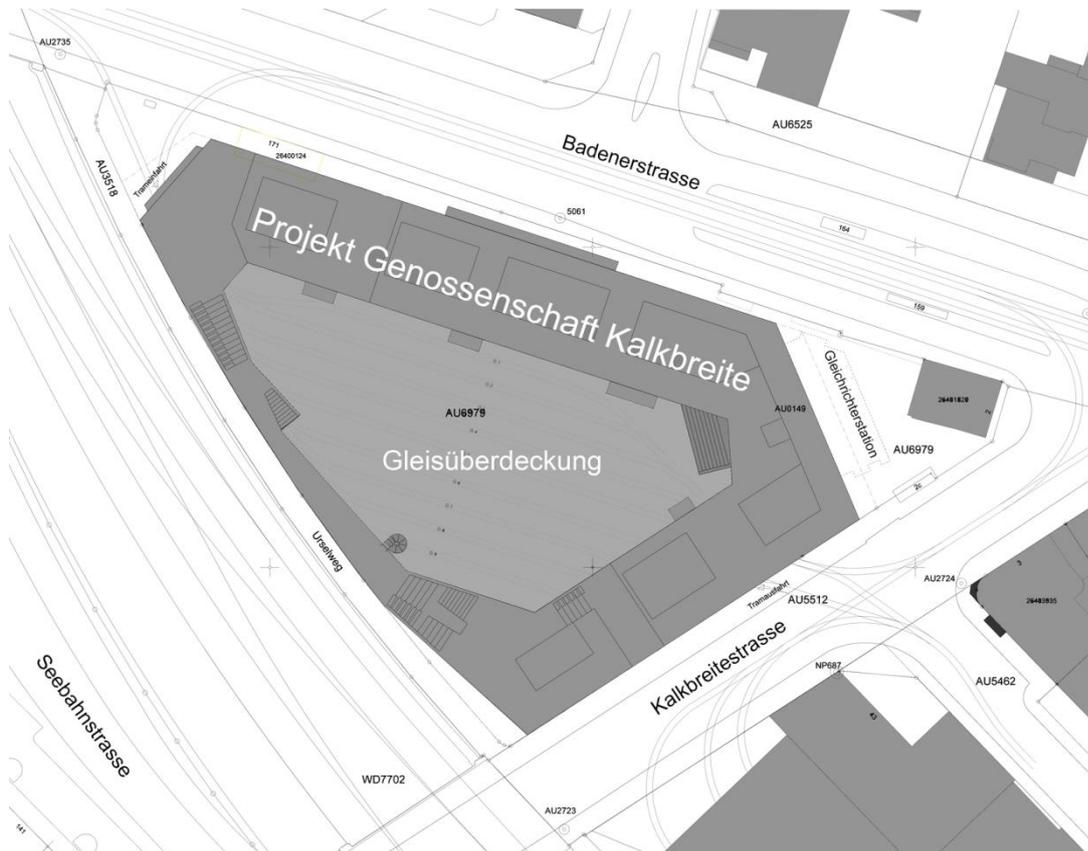
Ursprünglich verlangte die Sozialdemokratische Partei Zürich 4 mit einer Volksinitiative eine Überbauung des Kalkbreiteareals, sobald die VBZ die Tramabstellanlage nicht mehr benötigen würde. Obwohl der Gemeinderat die Volksinitiative 1978 annahm, liessen sich während langer Zeit weder diese noch verschiedene später eingereichte Vorstösse erfüllen. Die Abstellanlage bildet mit dem benachbarten Depot Elisabethenstrasse eine wichtige betriebliche Einheit und weist nicht zuletzt eine Wendemöglichkeit für die Kursfahrzeuge auf.

Inzwischen erneuerten die VBZ die Gleisanlage für rund 8 Mio. Franken zulasten des ZVV. Dabei wurden die Gleise so angeordnet, dass Platz für eine Überbauung entlang der Arealränder entstand.

In Erfüllung einer Motion von Emil Seliner (SP) und Robert Schönbacher (CVP), GR Nr. 2003/116, bewilligte der Gemeinderat am 20. Juni 2007 (GR Nr. 2006/77) einen Projektierungskredit von Fr. 3 350 000.– sowie erste Vorinvestitionen von Fr. 700 000.– für Massnahmen, die im Zuge der Gleissanierung auszuführen waren. Gleichzeitig beschloss er, die Überbauung sei durch einen gemeinnützigen Bauträger im Baurecht zu realisieren. Am 1. Juli 2009 (GR Nr. 2009/61) bewilligte er, gestützt auf detailliertere Abklärungen, weitere

Fr. 2 600 000.– für Vorinvestitionen.

Schliesslich genehmigte der Gemeinderat am 14. Juli 2010 (GR Nr. 2010/134) den Baurechtsvertrag über eine Fläche von 6393 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.-Nr. AU6979 mit der Genossenschaft Kalkbreite und am 19. Januar 2011 (GR Nr. 2010/419) den erforderlichen Gestaltungsplan. Die Genehmigung des Baurechtsvertrags erfolgte unter dem Vorbehalt der späteren Bewilligung des Objektkredits für die Gleisüberdeckung.



### 3. Wohn- und Gewerbeüberbauung

#### Bauprojekt

Das im Wettbewerb ausgewählte Siegerprojekt «ARPA» der Müller Sigrist Architekten AG in Zürich für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung ist bis zum Bauprojekt weiterentwickelt worden. Die Hauptnutzflächen (HNF) setzen sich wie folgt zusammen:

- Wohnen	7 715 m <sup>2</sup>
- Gemeinschaftsfläche	572 m <sup>2</sup>
- Gewerbe und Kultur	<u>4 944 m<sup>2</sup></u>
Hauptnutzfläche total	13 231 m <sup>2</sup>

Es ist folgendes Raumprogramm vorgesehen:

Wohnungen	Wohnfläche	Anzahl	Gewerbeflächen	Fläche
1-Zi.-Whg.	26 bis 49 m <sup>2</sup>	13	Verkauf	893 m <sup>2</sup>
1,5-Zi.-Whg.	38 bis 56 m <sup>2</sup>	19	Kultur	654 m <sup>2</sup>
2,5-3-Zi.-Whg.	52 bis 98 m <sup>2</sup>	22	Gastronomie	369 m <sup>2</sup>
4,5-Zi.-Whg.	57 bis 94 m <sup>2</sup>	13	Büro/Atelier	2736 m <sup>2</sup>
5,5-Zi.-Whg.	95 bis 133 m <sup>2</sup>	9	Kinderkrippe	292 m <sup>2</sup>
6,5-Zi.-Whg.	125 m <sup>2</sup>	7		

7,5-Zi.-Whg.	142 bis 152 m <sup>2</sup>	2	
8,5–9,5-Zi.-Whg	172 bis 215 m <sup>2</sup>	3	
Einzelzimmer <sup>1</sup>	23 bis 36 m <sup>2</sup>	88 10	4944 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zumietbare «Jokerzimmer»

Das Gebäude wird im Minergie-P-Eco-Standard erstellt.

Es werden Wohnungen für verschiedene Haushaltsgrössen angeboten. Ausserdem bilden Wohncluster mit rund 50 Personen einen Grosshaushalt mit einer zusätzlichen Grossküche und einem gemeinschaftlichen Ess- und Wohnraum. Die über das Gebäude verteilten Einzelzimmer («Jokerzimmer») lassen sich für eine begrenzte Zeit zu einer Wohnung hinzumieten. Für Austausch und Begegnung werden Allgemeinräume wie Foyer oder Kantine angeboten. Bei der Belegung strebt die Baugenossenschaft Kalkbreite einen Wohnflächenverbrauch von maximal 35 m<sup>2</sup> pro Person an.

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten betragen Fr. 240.–/m<sup>2</sup> und Jahr, was für eine 100 m<sup>2</sup> grosse 4½-Zimmer-Wohnung Fr. 2000.– (ohne Nebenkosten) ergibt. Der durchschnittliche Mietzins für Gewerbe- und Dienstleistungsflächen mit technischem Grundausbau liegt bei Fr. 300.–/m<sup>2</sup> und Jahr.

Im rund 5000 m<sup>2</sup> grossen Gewerbeteil entstehen Räume für Detailhandel, Autorenhops, Kino, Gastronomie, Büroarbeitsplätze, Praxen, Schulungs- und Sitzungsräume sowie ein Bed&Breakfast-Hotel mit einem Dutzend Zimmern.

Anstelle einer Tiefgarage sind 300 ebenerdige Veloabstellplätze vorgesehen.

Die Anzahl der minimal erforderlichen Autopflichtparkplätze beträgt 42. Der inzwischen in Kraft gesetzte Gestaltungsplan (GR Nr. 2010/419) erlaubt indessen eine gänzliche oder teilweise Befreiung von der Nachweispflicht, gestützt auf ein Mobilitätskonzept und ein dauerhaftes Controlling. Bei wiederholten Abweichungen von den Vorgaben des Mobilitätskonzepts wären die minimal erforderlichen Pflichtparkplätze entweder real nachzuweisen oder durch eine Ersatzabgabe abzugelten. Gemäss Baubewilligung sind 12 Parkplätze zu realisieren: Auf dem Areal werden 2 Autoabstellplätze für behinderte Personen zur Verfügung stehen. Für Besucherinnen und Besucher, die Kundschaft sowie für Personen, welche die Notwendigkeit des privaten Autobesitzes nachweisen, mietet die Genossenschaft Kalkbreite 10 Abstellplätze in der Tiefgarage der städtischen Wohnsiedlung Lochergut.

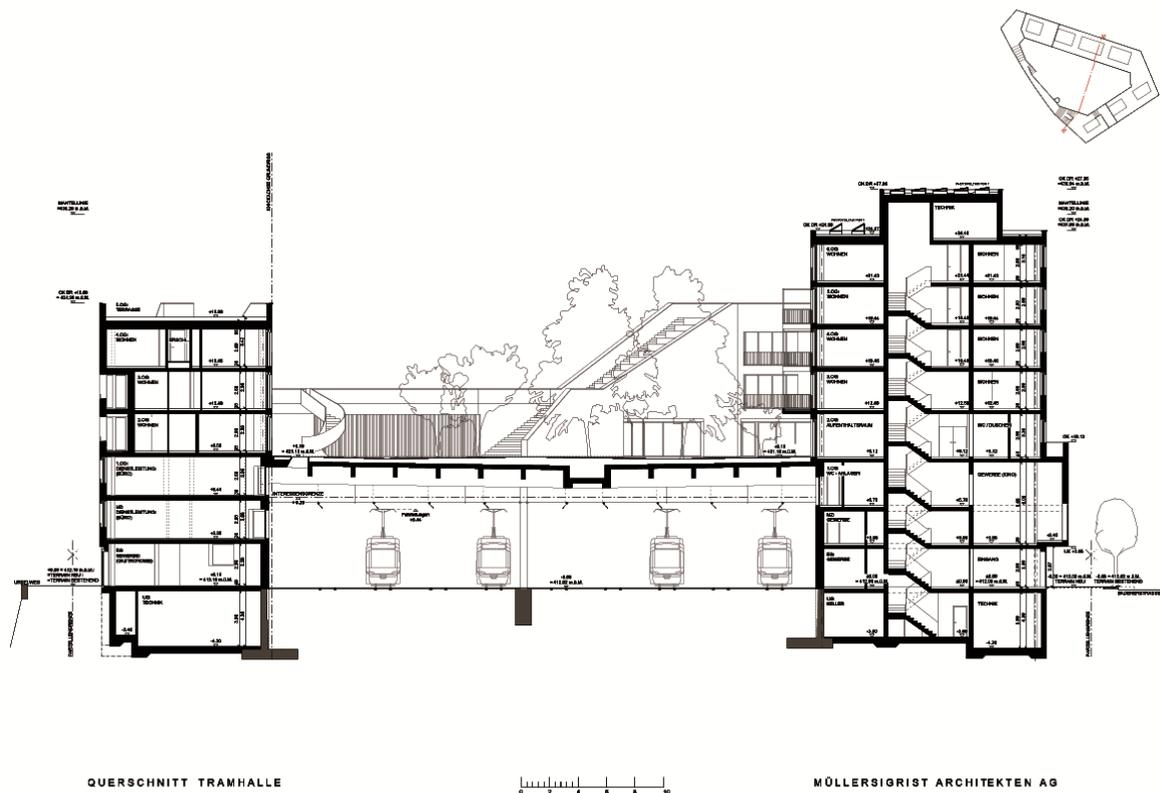
#### *Baukredit, Termine*

Die Generalversammlung der Genossenschaft Kalkbreite hat im Mai 2011 einen Baukredit von 63,7 Mio. Franken einschliesslich einer Reserve von 2 Mio. Franken bewilligt. Die Baubewilligung ist am 29. Juli 2011 erteilt worden. Baubeginn ist Anfang 2012. Die Fertigstellung des Neubaus ist auf Frühjahr 2014 geplant.

## **4. Objektkredit für Gleisüberdeckung**

### *4.1 Projekt, Kosten*

Um eine Überbauung mit Wohnungen realisieren zu können, ist die VBZ-Abstellanlage wegen der geltenden Immissionsgrenzwerte zwingend zu überdecken. Ausserdem wurden die Gleise im Zuge der Vorinvestitionen mit einem Masse-Feder-System gegen Erschütterung ausgerüstet.



Gemäss Baurechtsvertrag bleibt die Konstruktion der Überdeckung bis und mit wasserführender Schicht im Eigentum der Stadt. Das ausschliessliche Nutzungsrecht für die Tramabstellanlage zugunsten der Stadt (VBZ) wird in Form einer im Grundbuch einzutragenden Dienstbarkeit sichergestellt. Erstellung, Ausgestaltung und Unterhalt der Fussgängerebene auf der Überdeckung sind dagegen Sache der Genossenschaft.

Die Überdeckung ist als unbeheizte, natürlich belüftete Halle konzipiert. Das Tragwerk der Gleisüberdeckung besteht aus einer massiven, teilweise vorgefertigten Betonkonstruktion, die aus Gründen der Wirtschaftlichkeit mit dem Neubau der Genossenschaft statisch und konstruktiv eine Einheit bildet. Sie wird deshalb zusammen mit der Wohn- und Gewerbeüberbauung durch die Genossenschaft Kalkbreite erstellt. Zwei Toranlagen an der Ein- und Ausfahrt sichern den kontrollierten Zugang zur Halle. Zum Schutz der angrenzenden Wohn- und Gewerbenutzung ist die Tramhalle zusätzlich mit einer Sprinkleranlage ausgestattet. Über mehrere grosse und vergitterte Öffnungen in der Fassade zum Urselweg fällt Tageslicht in die Halle, welches über zusätzliche Fensteröffnungen in den Seitenwänden zur Tramhalle auch Räume der Genossenschaft belichtet.

Die auf die Stadt entfallenden Erstellungskosten, einschliesslich Projektierung und Vorinvestitionen, setzen sich gemäss Kostenvoranschlag vom 10. Mai 2011 wie folgt zusammen:

	Fr.	Fr.
Getätigte Vorinvestitionen		2 015 000
Gleisüberdeckung		
Grundstück	1 713 000	
Vorbereitung	2 168 000	
Gebäude	3 360 000	
Umgebung	222 000	
Baunebenkosten	1 160 000	
Honorare	1 337 000	
	9 960 000	
Reserven, Unvorhergesehenes (etwa 10 %)	996 000	10 956 000
Total (Preisstand 1. April 2010, inkl. MwSt)		12 971 000

Es ergibt sich folgende Krediterhöhung:

	Kredit GR	Stadt	Baukosten Genossensch.	<i>Abweichung zu Kredit</i>
Projektierung	<sup>1</sup> 3 350 000	1 361 000	1 989 000	
Vorinvestitionen	<sup>2</sup> 3 300 000	2 015 000	816 000	–469 000
Gleisüberdeckung	9 126 000	<sup>3</sup> 9 595 000		469 000
Neuer Bruttokredit	15 776 000	12 971 000	2 805 000	
Rückerstattung Genoss.	–2 805 000			
Anteil Stadt	12 971 000			

<sup>1</sup> Wettbewerbsverfahren und Vorprojekt für die Wohn- und Gewerbeüberbauung samt Bauprojekt Gleisüberdeckung

<sup>2</sup> Pfahlfundationen, Stützmauern, die Versickerungs- und Retentionsanlage sowie für das Masse-Feder-System

<sup>3</sup> einschliesslich bisheriger Buchwert von Fr. 467 000.–

Um die Gleisüberdeckung ausführen zu können, sind die vom Gemeinderat bereits bewilligten Ausgaben für Projektierung und Vorleistungen somit von Fr. 6 650 000.– um Fr. 9 126 000.– auf Fr. 15 776 000.– zu erhöhen. Die Genossenschaft wird den von der Stadt vorfinanzierten Anteil von Fr. 2 805 000.– innert 60 Tagen nach Eintragung des Baurechtsvertrags ins Grundbuch zurückerstatten. Der Grundbucheintrag erfolgt nach Vorliegen des rechtskräftigen Objektkredits für die Gleisüberdeckung. Dadurch reduzieren sich die Aufwendungen der Stadt auf Fr. 12 971 000.–.

#### 4.2 Finanzierung

Der Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) lehnte die Übernahme der Kosten für die Gleisüberdeckung von Anfang an ab, da eine solche Halle für den Betrieb der Tramabstellanlage nicht erforderlich sei. Ein von Claudia Rabelbauer-Pfiffner (EVP) und Mario Mariani (CVP) am 13. Juni 2007 eingereichtes Postulat betreffend Mitfinanzierung der Gleisüberdeckung durch den ZVV (GR Nr. 2007/355) hat der Gemeinderat mit der Genehmigung des Baurechtsvertrags am 14. Juli 2010 abgeschlossen.

Die Aufwendungen für die Überdeckung gelten daher als Grundstück-Bereitstellungskosten und sind durch die Stadt zu finanzieren. Bei der Genehmigung des Baurechtsvertrags behielt sich der Gemeinderat die Zustimmung zum Objektkredit für die Gleisüberdeckung vor. Die Kosten werden den Anlagekosten des Grundstücks zugerechnet (aktiviert), weshalb sie den allgemeinen Haushalt nicht belasten.

Nach Verbuchung von Vorinvestitionen und Kosten für die Gleisüberdeckung (einschliesslich Reserven) setzt sich der Buchwert des Baurechtsareals wie folgt zusammen:

	Fr.
Buchwert per Ende 2010	467 000
Getätigte Vorinvestitionen Gleisüberdeckung	2 015 000
Altlasten, Abgeltung Restwert Gleichrichterstation	1 246 000
Gleisüberdeckung (einschliesslich Reserven)	9 243 000
Voraussichtlicher neuer Buchwert	12 971 000

Gemäss seinerzeitiger Ausschreibung des Baurechts bzw. vereinbartem Baurechtsvertrag bildet der Buchwert den Landwert, der für die Berechnung des Baurechtszinseszinses massgeblich ist.

Bei einer üblichen Landabgabe für den gemeinnützigen Wohnungsbau würde der Landwert, gestützt auf die Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken (StRB Nr. 3251/1965), mit 16 Prozent der Gesamtanlagekosten eingesetzt. Der genannte Buchwert von Fr. 12 971 000.– entspricht einem Ansatz von 16,9 Prozent. Ohne vorsorglich eingerechnete Reserven von Fr. 996 000.– für die Gleisüberdeckung ergibt sich ein Buchwert von Fr. 11 975 000.– bzw. ein Richtlinienansatz von 16,2 Prozent. Letzterer ist praktisch identisch mit dem üblichen Ansatz.

#### *4.3 Bauausführung*

Die Gleisüberdeckung und die Wohn- und Gewerbeüberbauung der Genossenschaft Kalkbreite stellen eine nicht zu trennende bauliche Einheit dar. Da der Schwerpunkt der Baukosten bei der Genossenschaft Kalkbreite liegt und um Hemmnissen in der Abwicklung der Bauvorhaben entgegenzuwirken (Trennung innerhalb der Arbeitsgattungen, Ausführung durch den gleichen Unternehmer mit separaten Aufträgen usw.), sollen die Vergaben jeweils durch die Genossenschaft Kalkbreite erfolgen. Zu diesem Zweck ist die Stadt für ihren Anteil am Bauvorhaben von der Submissionsverordnung entbunden (Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes über den Beitritt des Kantons Zürich zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001).

#### *4.4 Unterhalt*

Die Liegenschaftenverwaltung trägt den Unterhalt für die Gleisüberdeckung bis und mit wasserführender Schicht. Hierfür bildet sie im Rechnungskreis 2030, Gemeinnützige Baurechte, zweckgebundene Erneuerungsreserven durch jährliche Einlagen von 0,5 Prozent der Anlagekosten der Gleisüberdeckung. Die Finanzierung erfolgt aus den Baurechtszinseinnahmen für das Kalkbreiteareal (GR Nr. 2010/134).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Erstellung der Gleisüberdeckung (Tramhalle) auf dem Areal Kalkbreite, Quartier Aussersihl, gemäss Projekt und Kostenvoranschlag, werden die bisherigen Kredite von insgesamt Fr. 6 650 000.– für Projektierung und bauliche Vorleistungen (GR Nr. 2006/77 und GR Nr. 2009/61) um Fr. 9 126 000.– auf Fr. 15 776 000.– erhöht. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2010) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**