



Auszug aus dem substanziellen Protokoll

81. Ratssitzung vom 10. Januar 2024

2706. 2023/341

Weisung vom 05.07.2023:

Liegenschaften Stadt Zürich, Verkehrsbetriebe Stadt Zürich, Teilersatz Tramdepot Hard mit neuer kommunaler Wohnsiedlung Depot Hard, Industriequartier, Netto-Zusatzkredit

Antrag des Stadtrats

Für das Bauprojekt Depot Hard wird zum bisherigen Gesamtkredit von Fr. 205 337 000.– (Gemeinde-Beschluss Nr. 2272, GR Nr. 2019/241 und STRB Nr. 82/2022) ein Netto-Zusatzkredit von insgesamt Fr. 11 250 000.– bewilligt. Der neue Gesamtkredit beträgt Fr. 216 587 000.– (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Kostenstand: 1. April 2018). (Beilage: Kostenteiler vom 19. Juni 2023)

Referat zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferat:

Anthony Goldstein (FDP): Für das Bauprojekt Depot Hard wird ein Zusatzkredit von 11,25 Millionen Franken benötigt. Seit der Genehmigung des Objektkredits durch das Stimmvolk haben verschiedene Einflüsse die Baukosten erhöht. Heute haben wir eine höhere Kostengenauigkeit dank vertiefter Kenntnisse im Projektfortschritt. Dazu kommen zusätzliche Auflagen in Zusammenhang mit der Ufermauer und der Baupreisteuerung, sodass ein Zusatzkredit erforderlich ist. Folgende Faktoren sind für die Mehrkosten verantwortlich: zusätzliche Erschliessungsmassnahmen, Neuführung des Fuss- und Veloverkehrs, die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage, die Sanierung des Flachdachs und tramdepotspezifische Bestellungen. Letztere werden vom Zürcher Verkehrsverbund (ZVV) übernommen. Zudem sind die erforderlichen Sanierungs- und Verstärkungsmassnahmen an der Ufermauer aufgrund neuer Auflagen der Feuerpolizei umfassender als ursprünglich angenommen. Diese werden auf den Verkehrsbund Zürich (VBZ), die Liegenschaften Zürich (LSZ) und die Wasserversorgung Zürich (WVZ) aufgeteilt. Hinzu kommen die Flachdach- und Fassadensanierungen des Altbaus, die auch ohne den Neubau hätten stattfinden müssen. Um Synergien zu nutzen, sollen sie zusammen mit dem Neubau erfolgen. Die Reserven des bisherigen Objektkredits sind nach gestiegener Kostengenauigkeit nicht angemessen und sollen um 5,427 Millionen Franken erhöht werden. Das entspricht einer Reserveerhöhung von etwa 10 Prozent. Das für den Projektteil der ZVV festgelegte Kostendach bezüglich Position Erstellungskosten enthält keine Reserven. Darum sind für diese Position Reserven von



2,628 Millionen Franken erforderlich. Die Vertragsteuerung des Tramdepots wird ebenfalls in die Erhöhung der bisherigen Reserven miteingerechnet. Die auf den VBZ entfallende Reserveerhöhung wird vom ZVV übernommen. Mit dieser Kostenübernahme des ZVV beträgt der Netto-Zusatzkredit 11,25 Millionen Franken. Das bedeutet einen neuen Gesamtkredit von 216,587 Millionen Franken. Zu den Folgekosten: Der ZVV sichert die Kostenübernahme für die Teuerung der Projektteile des VBZ. Dieser Projektteil wird gemäss Kostenprognose mit einer Vertragsteuerung von 2,4 Millionen Franken gerechnet. Die Kapital- und betrieblichen Folgekosten werden über das jährliche Leistungsentgelt des ZVV abgegolten. Die Wohnsiedlung wird in Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe» im Verwaltungsvermögen der LSZ geführt und durch die Kostenmiete mit Mietzinseinnahmen finanziert und betrieben, wodurch der Steuerhaushalt nicht belastet wird. Für die Photovoltaik-Anlage fallen einmalige Ausgaben von 336 000 Franken an. Diese Investition zu den Betriebskosten der Anlage wird von den Konsumentinnen und Konsumenten der Wohnsiedlung getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben. Es entstehen keine Folgekosten. Die neuen einmaligen Ausgaben des Tiefbauamts Zürich (TAZ) belaufen sich auf 1,149 Millionen Franken. Darum beantragt der Stadtrat dem Gemeinderat, den Zusatzkredit anzunehmen. Die Kommission empfiehlt, die Weisung unverändert anzunehmen.

Weitere Wortmeldungen:

Martin Götzl (SVP): Die SVP-Fraktion stimmt der Weisung zähneknirschend zu. Wir sind nicht bereit, bei der Sicherheit der Bewohnenden Abstriche zu machen. Wenn der Zusatzkredit nicht gesprochen wird, können die zusätzlich anfallenden Arbeiten für den Ausbau der Ufermauer nicht ausgeführt werden. Somit würde der Anfahrtsweg für allfällige Rettungsfahrzeuge nicht bewilligt. Wenn der Gemeinderat diese Kosten nicht gutspricht, wäre die Sicherheit nicht gewährleistet und das ist für unsere Partei keine Option. Zu unserem Konflikt: Die teure Weisung GR Nr. 2019/42, die dem Volk vorgelegt wurde, lehnten wir ab. Nun sind es aus mehreren Gründen bereits 11,5 Millionen Franken mehr. Alle zusätzlichen Arbeiten, abgesehen von der Ufermauer, sind auf eine mangelhafte Planung zurückzuführen. Warum erst im Laufe des Projekts klar wird, dass man eine grössere Photovoltaik-Anlage montieren kann, ist mir schleierhaft. Wiederholt werden bei der Stadt Grossprojekte mit stolzen Preisen geplant, in denen Kostenüberschreitungen generiert werden. Hier soll und muss die Stadt über die Bücher: Selbstreflexion und Massnahmen sind erforderlich. Dem Volk wurde ein überteuertes Projekt vorgelegt. Die Erstellungskosten für Wohnraum liegen im vorliegenden Projekt deutlich höher als dies bei städtischen Wohnsiedlungen und vergleichbaren Bauten von privaten Bauträgern üblich ist. Das Projekt wird nie ein gutes sein und kommt Klientelpolitik zu Gute.

Selina Frey (GLP): Dem Netto-Zusatzkredit stimmen wir zu. Initial war die Situation, dass dieser so hoch über dem ursprünglichen Betrag liegt, auch für uns irritierend. Er ist aber aufgrund der genannten Massnahmen gerechtfertigt. Für die Zukunft fragen wir uns, was man davon lernen kann. Uns wurde versichert, dass man zu diesem Zeitpunkt



noch keine Erfahrungen mit Sanierungsprojekten am Wasser hatte, sie aber jetzt herausziehen und bei anderen Projekten anwenden könne. Die Besichtigung der Baustelle zeigte uns, dass die Umsetzung gelungen ist. Es kam die Frage auf, ob man eine Durchmischung über Querfinanzierung von unterschiedlich hohen Mieten herbeiführen könnte, was momentan noch nicht möglich ist. Zum Thema Mischverkehrsbelastung am Fischerweg haben wir bereits eine Schriftliche Anfrage eingereicht. Mit dem neuen Tramdepot wird sich die Belastung in den Erholungsgebieten weiter verschärfen. Dazu werden wir aber eine separate Anfrage einreichen.

Patrik Maillard (AL): *Die AL lehnte damals den Vorstoss ab, da wir der Ansicht sind, dass die Stadt keine Wohnungen in diesem Preissegment anbieten soll. Bereits in der Planungsphase wurde klar, dass die Mieten um etwa ein Viertel höher sein werden, als bei bisherigen städtischen Wohnbauten. Subventionierte Wohnungen waren von Anfang an ausgeschlossen, da die Kosten über den Vorgaben der Wohnbauförderung lagen. Hätte eine Wohnbaugenossenschaft die Überbauung im Baurecht gemacht, hätte sie durch Auflagen der Stadt subventionierte Wohnungen anbieten müssen. Die gleiche Stadt baut in einem boomenden Stadtteil Wohnungen, die sich Menschen mit geringem Einkommen nicht leisten können und die auch nicht mit subventionierten Wohnungen abgedeckt werden können. Es entsteht das Gegenteil von Durchmischung. Die «Yuppiesierung» wird rasch voranschreiten und die Bewohner*innen mit geringem Einkommen und des unteren Mittelstands verdrängen. Der entstandene Fehlbetrag von 11 Millionen Franken bestärkt uns, da die bereits hohen Mieten nochmals um 16 Prozent steigen und der Bau schlussendlich knapp unter dem gesetzten Kostendach zustande kommt. Würde dieses überschritten, müsste das Projekt nochmals vor das Volk. Es wird immer wieder betont, dass die Wohnungen im Vergleich zu privaten Ausschreibungen nicht so teuer seien, doch wir wollen uns nicht mit Mietzinswuchern messen. Heute haben wir alle keine echte Wahl und müssen die Kröte schlucken, da das Bauprojekt fast fertig ist. Die Zeche bezahlen die Mieterinnen und Mieter mit einem heftigen Mietzuschlag. Wir erwarten von der Stadt, dass sie sich zukünftig innerhalb des bewilligten Kostenrahmens bewegt und betrachten die wiederholten Kostenüberschreitungen mit Sorge.*

Simon Diggelmann (SP): *Trotz aller kritischer Voten wird die Weisung einstimmig überwiesen. Dass es in dieser Überbauung keine billigen Wohnungen geben wird, wussten wir schon immer. Sie sind teurer als im übrigen Portfolio der Stadt, aber sie sind nicht viel teurer als Wohnungen auf dem freien Markt. Gerade für eine gewisse Diversifizierung des städtischen Portfolios mit Wohnungen zwischen 2000 Franken und 2500 Franken eignen sie sich bei Umsiedlungen im Zuge der Verordnung über die Grundsätze der Vermietung (VGV) in Hinblick auf die dortigen Einkommenslimiten als gute Alternativen, die die Stadt anbieten kann. Selbstverständlich sind das nicht Wohnungen, die dem Standard entsprechen, die die LSZ zukünftig baut. Wenn man den Zusatzkredit oder die Kostenzusammenstellung genau betrachtet, sind von den rund 11 Millionen Franken etwa 60 Prozent für Reserven eingestellt, die im besten Fall nicht gebraucht werden.*



25 Prozent davon sind für die Uferstützmauer eingeplant, für die im Vorfeld der Projektierung nicht klar war, dass weitere Auflagen, die die statischen Massnahmen verteuern, hinzukommen. Die restlichen 15 Prozent des Zusatzkredits sind gut begründet, insbesondere für die Installierung einer grösseren Photovoltaik-Anlage. Diese wird dazu führen, dass die Nebenkosten für die Mieterinnen und Mieter tiefer ausfallen werden. In diesem Sinn unterstützen wir die Vorlage.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi (Grüne): *Über die einstimmige Überweisung der Vorlage bin ich erfreut, auch wenn ich nachvollziehen kann, dass das nicht nur mit Freude geschieht. Simon Diggelmann (SP) sagte bereits, dass die Ufermauer ein wesentlicher und unvorhergesehener Treiber der Reserveerhöhung ist. Das ist bei einem solch komplexen Bauvorhaben möglich. Mit dieser Weisung sind wir noch nicht am Schluss – das sind wir erst, wenn die Mieterinnen und Mieter einziehen. Damit kommt ein jahrzehntelanges, komplexes Projekt zum Abschluss. Auf der Decke eines Tramdepots können aber keine billigen Wohnungen entstehen. An die Adresse der AL: Niemand wird verdrängt, weil da heute gar keine Wohnungen stehen. Es werden keine günstigen Wohnungen durch einen Ersatzneubau ersetzt. Es mag sich nicht um Wohnungen im idealen Preissegment handeln, doch immerhin werden in der heutigen Wohnungsnot welche gebaut. Wenn wir Ersatzangebote machen müssen, ist es im Portfolio der LSZ äusserst willkommen, wenn wir auch in etwas teureren Wohnungssegmenten Wohnungen anbieten können.*

Schlussabstimmung

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Referat: Anthony Goldstein (FDP); Luca Maggi (Grüne), Präsidium; Serap Kahriman (GLP), Vizepräsidium; Ivo Bieri (SP), Martin Busekros (Grüne), Simon Diggelmann (SP), Selina Frey (GLP), Anjushka Früh (SP), Martin Götzl (SVP), Patrik Maillard (AL)
Abwesend: Judith Boppart (SP), Hans Dellenbach (FDP), Christian Traber (Die Mitte)

Abstimmung gemäss Art. 62 Abs. 1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 112 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

Für das Bauprojekt Depot Hard wird zum bisherigen Gesamtkredit von Fr. 205 337 000.– (Gemeinde-Beschluss Nr. 2272, GR Nr. 2019/241 und STRB Nr. 82/2022) ein Netto-Zusatzkredit von insgesamt Fr. 11 250 000.– bewilligt.



5 / 5

Der neue Gesamtkredit beträgt Fr. 216 587 000.– (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Kostenstand: 1. April 2018). (Beilage: Kostenteiler vom 19. Juni 2023)

Mitteilung an den Stadtrat sowie amtliche Publikation am 17. Januar 2024 gemäss Art. 35 Abs. 2 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. März 2024)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat