

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 215. Ratssitzung vom 12. März 2014

4786. 2013/161

Weisung vom 19.04.2013:

Liegenschaftsverwaltung und Verkehrsbetriebe; Teilersatz Tramdepot Hard mit neuer kommunaler Wohnsiedlung am Escher-Wyss-Platz, Industriequartier, Projektierungskredit

Antrag des Stadtrats

1. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Teilersatz des Tramdepots Hard und einer kommunalen Wohnsiedlung über dem Depot am Escher-Wyss-Platz, Industriequartier, wird ein Projektierungskredit von 13 200 000 Franken bewilligt.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Die Motion von CVP-, SP- und Grüne-Fraktion sowie 3 Mitunterzeichnenden vom 21. März 2012 (GR Nr. 2012/122) betreffend Projektierungskredit für den Teilersatz des Tramdepots Hard und die Erstellung einer Wohnüberbauung wird als erledigt abgeschlossen.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionmehrheit:

Dr. Davy Graf (SP): *Das Spezielle an dieser Überbauung ist, dass man sie über dem Tramdepot auf einer Platte realisieren will. Dies verkompliziert natürlich auch den Bau und stellt grosse Anforderungen an die Statik. Deshalb sind Anlage- und Gebäudeversicherungskosten höher. Hingegen tendieren die Landkosten gleich Null, weil direkt auf einem Verwaltungsgebäude gebaut wird. Der Stadtrat kann aufgrund des Dispositivantrags in eigener Kompetenz entscheiden und sehr genau beurteilen, ob das Ziel der Baukosten in der Höhe von 88 Millionen Franken für 184 Wohnungen erreichbar ist.*

Kommissionminderheit:

Severin Pflüger (FDP): *Die Idee, auf einem Tramdepot Wohnungen zu erstellen, ist nicht per se schlecht. Es ist nur einfacher solche Wohnungen dort zu realisieren, wo noch kein Tramdepot steht. Dann kann von Anfang an versucht werden, die Entwicklung der verschiedenen Bedürfnisse von Verkehr und Wohnen zu antizipieren. Ein Tramdepot benötigt mit seiner speziellen Linienführung genügend Platz. Die geplanten Wohnungen werden nicht nur teuer, sondern auch noch in ein enges bauliches Korsett gezwängt. Zudem wissen wir nicht, wie sich die Bedürfnisse in zwanzig Jahren an diesem Platz gestalten. Das Entwicklungspotenzial wäre mit dem Bauvorhaben eingeschränkt.*

Weitere Wortmeldungen:

Martin Luchsinger (GLP): An diesem Ort kann nur die Stadt bauen und verdichten, weil dort das Tramdepot steht. Uns wäre es natürlich auch lieber gewesen, wenn man das Projekt einem Privaten gegeben hätte. Doch mit den zwei Variablen, die dazugekommen sind, werden wir dem Projektierungskredit zustimmen.

Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne): Auch wir Grünen werden die Weisung mit dem geänderten Dispositivantrag unterstützen. Im innerstädtischen Raum gibt es kaum noch Landreserven; es sollte deshalb jede Möglichkeit genutzt werden, Wohnraum zu sichern. Die Mieten in der geplanten Überbauung sind zwar hoch; wir denken aber, dass die Lage in Zürich West für viele Mieter attraktiv ist. Die hohen Baukosten sind Resultat der speziellen Bauweise, die aufgrund der Depotüberbauung erforderlich ist. Beim Depot Kalkbreite wurde eine solche Überbauung auch ohne Probleme realisiert. Die VBZ wird immer beschränkt sein, auf dem Grundstück Neuerungen zu machen, denn dieses wird mit oder ohne Überbauungen nicht grösser.

Jean-Claude Virchaux (CVP): Die Handbremse beim Projektierungskredit garantiert zum einen ein Kostendach, andererseits wird der Auftrag erteilt, dieses mit möglichst kleinen Abschreibungsbeiträgen zu realisieren. Die Abschreibungsbeiträge haben auf die hohen Mieten einen relativ geringen Einfluss.

Niklaus Scherr (AL): Das Projekt bindet 100 Millionen Franken Investitionsgelder in einem bestimmten Zeitfenster, die nicht für andere Wohnbauten zur Verfügung stehen. Die extrem ungünstige statische Konstruktion und die feuerpolizeilichen Auflagen haben mit einer durchschnittlichen Wohnqualität gar nichts, aber mit extremer Kostenvertreibung sehr viel zu tun. Bei einem angenommenen Hypothekarzins von 3 % liegt die Miete aufgrund der hohen Baukosten und Kostenmiete über 3000 Franken. Wir möchten, dass die vorhandenen Mittel voll konzentriert werden auf Wohnungen, die eine Entlastung für Leute mit tieferen Einkommen bringen.

Severin Pflüger (FDP): Das Depot Kalkbreite ist mit diesem Projekt nicht vergleichbar, weil es eine andere Form hat, andere Ausfahrpunkte und der Baukörper frei steht. Dies hat dort auch zu anderen Kosten geführt.

Werner Wehrli (EVP): Wir unterstützen das Begleitpostulat, weil es keinen Sinn macht, mit Steuergeldern teure Wohnungen zu vergünstigen. Wir denken, dass das ein gutes Projekt wird.

Martin Luchsinger (GLP): Wir haben eine begrenzte Anzahl von Land, wo das gebaut werden kann, was uns in einem tieferen Preissegment vorschwebt. Deshalb müssen wir anfangen, innovativ zu denken und an Orten verdichten, wo eine Verdichtung Sinn macht. Dadurch nimmt man vielleicht auch etwas Druck von den kommunalen Wohnsiedlungen; denn solange es keine Belegungsvorschriften gibt, werden besser Verdienende weiterhin in billige Wohnungen einziehen oder verbleiben.

3 / 5

Cäcilia Hänni-Etter (FDP): Die Lancierung solcher Bauprojekte, die in ihrer Komplexität eigentlich nicht umsetzbar sind, stehen konträr zu bestehendem Land in der Bau- und Zonenordnung, welches reduziert wird, obwohl man darauf günstiger und mehr bauen könnte.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements Stellung.

STR Daniel Leupi: In erster Linie benötigen wir das Tramdepot, nun haben wir aber die Chance, darauf noch Wohnungen zu realisieren. Wir werden den Architekturwettbewerb genau beobachten, nötigenfalls die Handbremse ziehen und nicht noch einmal Millionen Franken bis zur Projektierung ausgeben. Im Moment erachten wir es als sinnvoll, dort Wohnungen zu bauen und nicht eine Siedlung gegen eine andere auszuspielen.

Änderungsantrag zu Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt folgende Änderung der Dispositivziffer 1:

1. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Teilersatz des Tramdepots Hard und einer kommunalen Wohnsiedlung über dem Depot am Escher-Wyss-Platz, Industriequartier, wird ein Projektierungskredit von 13 200 000 Franken unter dem Vorbehalt bewilligt, dass die in der Vorprojektphase mit einem Projektierungsaufwand von höchstens 5 600 000 Franken ermittelten Erstellungskosten der Wohnüberbauung (Kostengenauigkeit plus/minus 10 Prozent) abzüglich des Buchgewinns vom Landwert die zulässigen Erstellungskosten (Wohnbauförderungsverordnung) nicht um mehr als 13 900 000 Franken übersteigen.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung des Änderungsantrags.

Mehrheit:	Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Referent; Linda Bär (SP), Simon Kälin (Grüne) i. V. von Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne), Martin Luchsinger (GLP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Katrin Wüthrich (SP)
Minderheit:	Präsident Severin Pflüger (FDP), Referent; Beat Camen (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Urs Fehr (SVP)
Enthaltung:	Niklaus Scherr (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 110 gegen 0 Stimmen zu.

Schlussabstimmung über die bereinigte Dispositivziffer 1

Die Mehrheit der SK FD beantragt Zustimmung zur bereinigten Dispositivziffer 1.

Die Minderheit der SK FD beantragt Ablehnung der bereinigten Dispositivziffer 1.

4 / 5

Mehrheit: Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Referent; Linda Bär (SP), Simon Kälin (Grüne) i. V. von Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne), Martin Luchsinger (GLP), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Katrin Wüthrich (SP)

Minderheit: Präsident Severin Pflüger (FDP), Referent; Beat Camen (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Urs Fehr (SVP), Niklaus Scherr (AL)

Abstimmung gemäss Art. 43^{bis} Abs.1 lit. c Gemeindeordnung (Ausgabenbremse):

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 73 gegen 42 Stimmen zu. Somit ist das Quorum von 63 Stimmen für die Ausgabenbremse erreicht.

Schlussabstimmung über die Dispositivziffer 2

Die SK FD beantragt Zustimmung zur Dispositivziffer 2.

Zustimmung: Vizepräsident Dr. Davy Graf (SP), Referent; Präsident Severin Pflüger (SP), Linda Bär (SP), Beat Camen (SVP), Cäcilia Hänni-Etter (FDP), Dr. Bernhard im Oberdorf (SVP) i. V. von Urs Fehr (SVP), Simon Kälin (Grüne) i. V. von Brigitte Baumgartner Kläy (Grüne), Martin Luchsinger (GLP), Niklaus Scherr (AL), Dr. Pawel Silberring (SP), Dr. Esther Straub (SP), Jean-Claude Virchaux (CVP), Katrin Wüthrich (SP)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 116 gegen 0 Stimmen zu.

Damit ist beschlossen:

1. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Teilersatz des Tramdepots Hard und einer kommunalen Wohnsiedlung über dem Depot am Escher-Wyss-Platz, Industriequartier, wird ein Projektierungskredit von 13 200 000 Franken unter dem Vorbehalt bewilligt, dass die in der Vorprojektphase mit einem Projektierungsaufwand von höchstens 5 600 000 Franken ermittelten Erstellungskosten der Wohnüberbauung (Kostengenauigkeit plus/minus 10 Prozent) abzüglich des Buchgewinns vom Landwert die zulässigen Erstellungskosten (Wohnbauförderungsverordnung) nicht um mehr als 13 900 000 Franken übersteigen.

Unter Ausschluss des Referendums:

2. Die Motion von CVP-, SP- und Grüne-Fraktion sowie 3 Mitunterzeichnenden vom 21. März 2012 (GR Nr. 2012/122) betreffend Projektierungskredit für den Teilersatz des Tramdepots Hard und die Erstellung einer Wohnüberbauung wird als erledigt abgeschrieben.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 19. März 2014 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 18. April 2014)

5 / 5

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat