

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 15. November 2017

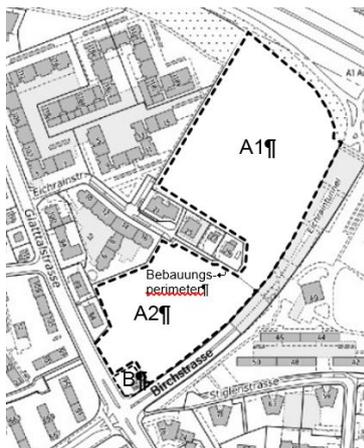
Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaftenverwaltung, Neubau Alterszentrum Eichrain und Wohnsiedlung Eichrain, Quartier Seebach, Erhöhung Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Für die Ausarbeitung von zwei Bauprojekten mit Kostenvoranschlag für den Neubau des Alterszentrums Eichrain (früher: Zürich-Nord) und die Wohnsiedlung Eichrain hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 338 vom 10. September 2014 einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 9 850 000.– bewilligt (GR Nr. 2014/67). Durch die im Wettbewerbsverfahren vorangewendete, sich in Revision befindende Bau- und Zonenordnung (BZO 2014/2016) können voraussichtlich mehr Wohnungen als ursprünglich angenommen realisiert werden. Zudem kann die Stadt das angrenzende Grundstück Kat.-Nr. SE6050 erwerben, was eine zusätzliche Erweiterung der Wohnsiedlung ermöglicht (s. auch GR Nr. 2017/353). Aufgrund der Projektanpassung und -erweiterung werden höhere Projektierungskosten anfallen, als dies beim ursprünglichen Projektierungskredit absehbar war. Für diese Arbeiten wird die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 9 850 000.– um Fr. 1 150 000.– auf Fr. 11 000 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Optimierungen im Wohnsiedlungsbau und die Bestimmungen der sich in Revision befindenden Bau- und Zonenordnung (BZO 2014/2016) führen dazu, dass voraussichtlich 36 Wohnungen mehr als im Projektierungskredit (GR Nr. 2014/67) beantragt erstellt werden können (110 statt 74 Wohnungen). Zudem besteht die Möglichkeit, das Nachbargrundstück des sich im städtischen Eigentum befindenden Grundstücks Eichrain (Kat.-Nr. SE6107) an der Glattalstrasse 78 (Kat.-Nr. SE6050) von einem privaten Besitzer zu erwerben. Dem Gemeinderat wird dieser Erwerb mit separater Weisung beantragt (GR Nr. 2017/353). Vorbehaltlich der gemeinderätlichen Zustimmung zum Landkauf bis Ende 2017 könnte die Wohnsiedlung Eichrain aufgrund der Vorgaben für Arealüberbauungen zusätzlich um 18 Wohnungen erweitert werden. Die Erweiterung wurde bereits in ihrer Machbarkeit geprüft. Der Projektumfang und die Projektierungskosten des Alterszentrums bleiben unverändert.



- A: Parzelle SE6107 mit 38 760 m²
- A1: Erholungszone, 24 710 m²
- A2: Bebauungsperimeter in Wohnzone, 14 050 m²
- B: Parzelle SE6050 Glattalstrasse 78, 792 m²

3. Erhöhung des Projektierungskredits

Gesamthaft können, im Vergleich zum Projektierungskredit, 54 Wohnungen mehr erstellt werden. Dies erfordert eine Erhöhung des Projektierungskredits, um das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können.

Veränderung des Raumprogramms der Wohnsiedlung:

| | bewilligt am 10.9.2014 (GR Nr. 2014/67) | Erhöhung | Erhöhung | Total |
|------------------------|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Grundlagen | BZO 2013 Wohnzone W3 | BZO 2014* Wohnzone W4 | Erweiterung Wohnzone W4 | BZO 2014* Wohnzone W4 |
| Raumprogramm Wohnungen | 74 | +36 | +18 | 128 |

* Die vom Stadtrat aufgrund der Einwendungen im Mitwirkungsverfahren überarbeitete Revision der BZO wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens (2014–2015) vorangewendet.

Der Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

| | bewilligt am 10.9.2014 (GR Nr. 2014/67) | Erhöhung | Erhöhung | Total |
|---|--|--------------------------|----------------------------|--------------------------|
| Grundlagen | BZO 2013 Wohnzone W3 | BZO 2014* Wohnzone W4 | Erweiterung Wohnzone W4 | BZO 2014* Wohnzone W4 |
| Wettbewerbskosten Anteil Wohnsiedlung | 310 000 | – | – | 310 000 |
| Architektur-Leistungen | 1 420 000 | 550 000 | 300 000 | 2 270 000 |
| BauingenieurInnen-Leistungen | 340 000 | – | – | 340 000 |
| ElektroingenieurInnen-Leistungen | 105 000 | – | – | 105 000 |
| HLKKS-Ingenieur-Leistungen | 230 000 | 100 000 | 50 000 | 380 000 |
| Baugrunduntersuchung / Geologie | 40 000 | – | – | 40 000 |
| Aufnahmen / Vermessung | 40 000 | – | – | 40 000 |
| Bauphysik / Akustik | 40 000 | – | – | 40 000 |
| Landschaftsarchitekten-Leistungen | 140 000 | – | – | 140 000 |
| Spezialisten/Spezialistinnen und Diverse | 65 000 | – | – | 65 000 |
| Projektmanagement AHB | 290 000 | 80 000 | 50 000 | 420 000 |
| Machbarkeitsstudien Land- kauf | – | – | 20 000 | 20 000 |
| Nebenkosten | 290 000 | – | – | 290 000 |
| Kreditreserve / Rundung | 600 000 | – | – | 600 000 |
| Projektierungskredit Wohnsiedlung | 3 910 000 | 730 000 | 420 000 | 5 060 000 |
| Projektierungskredit Alterszentrum | 5 940 000 | – | – | 5 940 000 |
| Total Projektierungskredit | 9 850 000 | 1 150 000 | – | 11 000 000 |

* Die vom Stadtrat aufgrund der Einwendungen im Mitwirkungsverfahren überarbeitete Revision der BZO wurde bereits im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens (2014–2015) vorangewendet.

4. Termine

Die durch die BZO 2014 und den Grundstückkauf ausgelöste Erweiterung des Bauvorhabens führt zum folgenden Zeitplan für die Erstellung des Alterszentrums Eichrain und der Wohnsiedlung Eichrain:

| Terminplan | |
|--|--------------|
| Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag | Februar 2018 |
| Volksabstimmung | Februar 2019 |
| Baubeginn | Anfang 2020 |
| Abschluss, Bezug | Mitte 2023 |

5. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Im Budget 2018 der Liegenschaftenverwaltung sind für die Projektierung der Wohnsiedlung Eichrain Fr. 300 000.– berücksichtigt. Die zusätzlichen Projektierungskosten von Fr. 850 000.– wurden dem Gemeinderat mit dem Novemberbrief (GR Nr. 2017/311) beantragt.

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben in Höhe von 2 bis 20 Millionen Franken.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung von zwei Bauprojekten mit Kostenvoranschlag für den Neubau eines Alterszentrums Eichrain und für eine neue Wohnsiedlung Eichrain wird der vom Gemeinderat am 10. September 2014 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 9 850 000.– um Fr. 1 150 000.– auf Fr. 11 000 000.– erhöht.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti