

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 22. November 2017

Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich und Grün Stadt Zürich, Areal Guggach, Quartier Unterstrass, Projektierungskredit für Wohnsiedlung (Eventualverpflichtung), Schulanlage und Quartierpark, Abschreibung Motion

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt ist Eigentümerin des knapp 48 000 m² grossen Areals Guggach im Quartier Unterstrass. Vom südlich gelegenen, rund 18 300 m² messenden Arealteil soll eine Landfläche von 8300 m² im Baurecht an die Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen (SEW) zur Erstellung einer gemeinnützigen Siedlung mit 100–120 Wohnungen abgegeben werden. Auf dem verbleibenden Land sollen mit einer Fläche von je 5000 m² eine Schulanlage und ein Quartierpark realisiert werden.

Zur Durchführung eines gemeinsamen Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren, zur Projektierung bis zum Abschluss des Vorprojekts für die Wohnsiedlung sowie zur Ausarbeitung der Bauprojekte für die Schulanlage und den Quartierpark ist ein Projektierungskredit von insgesamt Fr. 7 400 000.– erforderlich. Damit der Wettbewerb im November 2017 ausgegeben werden kann, bewilligt der Stadtrat vorab in eigener Kompetenz den dafür notwendigen Projektierungskredit im Umfang von Fr. 1 370 000.–. Gleichzeitig wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 6 030 000.– auf Fr. 7 400 000.– für die anschließende Weiterprojektierung beantragt.

2. Ausgangslage

Die Stadt besitzt zwischen der Hofwiesen-, Wehntaler-, Käferholz- und Nordheimstrasse ein knapp 48 000 m² grosses Areal mit den beiden Parzellen Kat.-Nrn. UN4644 (Verwaltungsvermögen) und UN4201 (Finanzvermögen), das hauptsächlich der Erholungszone E3 (Familiengärten) zugeteilt ist. Der südliche Arealteil mit rund 18 300 m² bildet als Projektperimeter «Guggach III» den Gegenstand dieser Vorlage und liegt sowohl in der Erholungszone E3 als auch in der dreigeschossigen Wohnzone W3 bzw. nach derzeit noch nicht rechtskräftiger Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO; AS 700.100) in der Wohnzone W4.

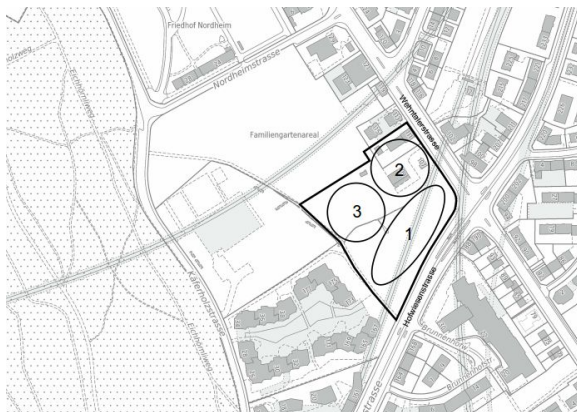
Das Gebiet Guggach umfasst neben dem städtischen Projektperimeter «Guggach III» das dahinter liegende Familiengartenareal, die 2016 durch Private neu erstellte Wohnsiedlung Guggach I (rund 200 Eigentumswohnungen), die bis 2019 ebenfalls durch Private entstehende Wohnsiedlung Guggach II (rund 250 Mietwohnungen) sowie die 2009 aufgrund eines städtischen Baurechts erstellte Siedlung Guggach der Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich (rund 78 Wohnungen).



Legende

Nr.	Kat.-Nr.	Eigentum	Wohnungen etwa	Landfläche (m ²)
1	UN4201	Stadt Zürich (Teil von Guggach III)		1491
2	UN4644	Stadt Zürich (Teil Guggach III)	100–130	46 196
3	UN4787	Private Eigentümerschaft (Guggach II)	250	19 557
4	UN4786	Private Eigentümerschaften (Stockwerkeigentum) (Guggach I)	200	20 045
5	UN5010	Stadt Zürich (Baurecht Strassenbahner)	78	9618

Es ist vorgesehen, auf dem Projektperimeter «Guggach III» neben einer gemeinnützigen Wohnsiedlung eine Schulanlage zu realisieren, um den sich abzeichnenden künftigen Schulraumbedarf abdecken zu können. Auf der verbleibenden Fläche ist ein Quartierpark geplant. Im November 2017 soll ein gemeinsamer Projektwettbewerb für die drei Teilprojekte ausgeschrieben werden. Die Position der Wohnsiedlung, der Schulanlage und des Quartierparks innerhalb des Projektperimeters wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie unter Federführung des Amtes für Städtebau festgelegt.



Projektperimeter «Guggach III»: Kat.-Nr. UN4201 und Teil von UN4644

Nr.	Teilprojekt	Fläche (m ²)	Zone (BZO 2016)
1	Wohnsiedlung	8300	W4: 6290 m ² E3: 2010 m ²
2	Schulanlage	5000	W4
3	Quartierpark	5000	E3

Die für die Realisierung der Wohnsiedlung, der Schulanlage und der Parkanlage erforderliche Umzonierung erfolgt anhand der aus dem Wettbewerb resultierenden Baufelder für die einzelnen Teilprojekte und ist Gegenstand einer separaten Vorlage.

Das Land im Projektperimeter wurde zwischen 2007 und 2015 von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB) als Installationsplatz für den Bau der Durchmesserlinie genutzt. Seither ist

es im Sinne einer Zwischennutzung bis zur Neuüberbauung grösstenteils dem Verein «Quartiergarten Guggacker» in Gebrauchsleihe überlassen. Der Verein ermöglicht der interessierten Quartierbevölkerung, auf der Brache zu gärtnern.

Im Rahmen von zwei öffentlichen Veranstaltungen mit anschliessender Podiumsdiskussion hat die Stadt die Quartierbevölkerung über das Gesamtprojekt Guggach informiert. Ein Gross teil der dabei geäusserten Anliegen konnte in das Wettbewerbsprogramm aufgenommen werden (Belebung des Quartiers, Gewerbeansiedlung, zusätzliche Fussgängerquerung, öffentliche Erdgeschossnutzung usw.). Der Dialog mit dem Quartier wird fortgeführt. Unter anderem ist im Rahmen der Vorprojektbearbeitung zum Quartierpark ein Dialogverfahren vorgesehen.

Am 2. Juli 2014 wurde der Stadtrat durch Überweisung der Motion GR Nr. 2013/405 beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem städtischen Areal an der Ecke Hofwiesen-/Wehntalerstrasse eine kommunale Wohnsiedlung zu erstellen oder eine Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft zu ermöglichen.

3. Projekt

3.1 Teilprojekt gemeinnützige Wohnsiedlung

Die Stadt beabsichtigt, der SEW einen 8300 m² messenden Teil des Projektperimeters «Guggach III» zur Erstellung einer gemeinnützigen Wohnsiedlung im Baurecht abzugeben. Dabei soll der Baurechtszins auf den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken» basieren und der Baurechtsvertrag die üblichen städtischen Bedingungen bei der gemeinnützigen Baurechtsabgabe enthalten.

Die Machbarkeitsstudie Entwicklung Guggach III vom 17. November 2015 zeigt auf, dass mit einer Arealüberbauung gemäss Art. 8 BZO eine Ausnützung von 160 Prozent zulässig ist. Auf der zur Verfügung stehenden Teilfläche von 8300 m² lassen sich demnach 100–120 gemeinnützige Wohnungen realisieren. Entlang der Hofwiesen- und Wehntalerstrasse sollen im Erdgeschoss der Wohnsiedlung zudem 1800 m² Gewerbeflächen für die Quartiersversorgung entstehen.

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben sich in der Gemeindeabstimmung vom 3. März 2013 für die Gründung der öffentlich-rechtlichen Stiftung SEW ausgesprochen (GR Nr. 2011/16). Sie bezweckt die Bereitstellung, Vermietung und Erhaltung von preisgünstigen und ökologisch vorbildlichen Wohnungen und Gewerberäumen, die über einen einfachen und nachhaltigen Standard verfügen. Dabei hält sie – über das gesamte Liegenschaftsportfolio betrachtet – die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft ein (ökologischer Grundsatz), stellt ihr Wohnungsangebot der Bevölkerung mit unteren und mittleren Einkommen zur Verfügung (sozialer Grundsatz) und garantiert einen Mietzins, der innerhalb der Limiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderung liegt (ökonomischer Grundsatz). Die Vermietungsbedingungen (Wohnungsbelegung, Einkommen usw.) sind auch bei laufenden Mietverhältnissen einzuhalten (vgl. Art. 10–13 der Statuten der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen, AS 843.250).

3.2 Teilprojekt Schulanlage

3.2.1 Schulraumbedarf

Wie in ganz Unter-/Oberstrass zeigt sich auch im neuen Unterstrasser Wohnquartier nördlich des Bucheggplatzes ein starkes Wachstum.

An der Hofwiesen- und Brunnenhofstrasse, entlang der Wehntalerstrasse und am Waldrand zwischen Hofwiesen- und Käferholzstrasse haben gemeinnützige Wohnbauträgerschaften in den letzten Jahren Wohnhäuser gebaut. Die Kinder aus diesen Wohnsiedlungen besuchen die Schulen Allenmoos (Schulkreis Waidberg) oder Kugeliloo (Schulkreis Glattal).

Auf dem Guggach-Areal sind 2016 ebenfalls neue Wohnungen (200 Eigentumswohnungen der Allreal-Siedlung Guggach I) bezogen worden. Wo früher das Sport- und Seminarzentrum der UBS stand, wird zudem die Wohnsiedlung Guggach II mit rund 250 Wohnungen erstellt. Im Zusammenhang mit diesen Projekten und der geplanten Wohnsiedlung der SEW mit 100 bis 120 Wohneinheiten wird ein kräftiges Wachstum der Kinderzahlen erwartet. Per Schuljahr 2018/19 soll auf den Schulanlagen Allenmoos und Kugeliloo je ein «Züri Modular»-Pavillon zum Einsatz kommen (GR Nr. 2017/125). Im Innenhof der Überbauung Guggach II ist zudem ein einstöckiger Neubau für zwei Kindergärten mit Betreuung geplant (STRB Nr. 621/2016).

Mittelfristig braucht es auf dem Guggach-Areal ein neues 12-Klassen-Schulhaus mit Doppelsporthalle (sowie einem zusätzlichen Kindergarten- und Betreuungsraum in der SEW-Siedlung). Mit dem Schulhaus Guggach werden das Schulhaus Kugeliloo mit drei Klassen und das Schulhaus Allenmoos mit drei Klassen entlastet. Alleine das Gebiet Guggach mit den jetzigen Überbauungen und der künftigen SEW-Siedlung wird mindestens sechs Klassen generieren.

Das Schulhaus Guggach wird den Schulkreisgrenzen entsprechend dem Schulkreis Waidberg zugehören.

Nach heutigem Kenntnisstand werden die per Schuljahr 2018/19 geplanten Pavillons auf den Schulanlagen Kugeliloo und Allenmoos bis zur Inbetriebnahme des Schulhauses Guggach benötigt. Ob die Pavillons danach verschoben werden können, hängt von der langfristigen Entwicklung im Quartier Unterstrass ab. Tatsächlich besteht auch über den Prognosezeitraum hinaus noch ein Verdichtungspotenzial.

3.2.2 Betriebskonzept und Raumprogramm

3.2.2.1 Schule und Betreuung

Das Raumprogramm der Schule Guggach umfasst zwei Klassenzüge (zwölf Klassen), aufgeteilt auf Nutzungseinheiten (Clustern) mit Klassenzimmern und Gruppenräumen. Ein Kindergarten mit Betreuung soll zudem, idealerweise angrenzend an die Schule, in der SEW-Siedlung integriert werden.

Eine möglichst grosse Anzahl der Schulräume soll eine Mehrfachnutzung erlauben, d. h., dass die Räume je nach Tageszeit und Bedarf flexibel einem anderen Zweck dienen können. Als neue Schulanlage kann das Schulhaus Guggach ideal auf die Erfordernisse des Modells Tagesschule 2025 ausgerichtet werden.

Schule und Betreuung	Anzahl Räume	m ² / Raum	Total m ²
Klassenzimmer	12	72	864
Gruppenräume	10	18	180
Räume für Handarbeit, Werken, Therapie, Psychomotorik und musikalische Elementarerziehung	9	18/72	432
Mehrzweckraum/Singsaal mit Stuhllager	1	18/108	126
Bibliothek/Mediathek	1	72	72
Musikschule Konservatorium Zürich	8	18/36	216
Archiv-, Material-, Lagerraum	1	108	108
Aufenthalt/Verpflegung	7	36–90	418
Regenerierküche	1	54	54
Lager Food/Non-Food, Anlieferung, Küche Kühlung/ Entsorgung/Wagenpark, Garderobe Küchenpersonal	7	9–12	75
Aussengeräte Betreuung/Materialraum	1	18	18
WCs (Anzahl gemäss Vorschriften)	21	3–6	66

Teambereich	Anzahl Räume	m² / Raum	Total m²
Teamzimmer mit Besprechungsraum	2	66	132
Büros Schulleitung, Schulsekretariat, Schulsozialarbeit, Leitung Betreuung, Küche (Nische)	5	12–24	75

Bereich Hausdienst und Gebäudetechnik	Anzahl Räume	m² / Raum	Total m²
Hausdiensträume plus Büro	4	9–36	75
Putz- und Lagerräume	9	9–36	141
Garderobe Spetterinnen	1	18	18
Gebäudetechnikräume	4		440

Total Bereiche Schule/Betreuung, Team, Hausdienst/Gebäudetechnik (Haupt- und Nebennutzfläche), gerundet	3500
--	-------------

3.2.2.2 Sport

Im Schulkreis Waidberg besteht ein Mangel an Sporthallenflächen, zudem hat es bislang keine Grosshalle mit einem Spielfeldmass von 40 × 20 m. Als Bestandteil der Schulanlage Guggach soll deshalb eine Doppelhalle Typ B mit Spielfeldmassen von mindestens 40 × 20 m und einer Zuschauerinfrastruktur für rund 100 Personen erstellt werden, zusätzlich auch eine Aussensportinfrastruktur, mit Allwetterplatz und Rasenspielfeld. Auf den Sportanlagen geniesst der obligatorische Sportunterricht Priorität. Daneben können die Räume und Aussenanlagen auch durch die Betreuung genutzt werden, ebenso für freiwillige Sportkurse der Schule und des Sportamts.

Mit den Hallenmassen von 40 × 20 m und der Zuschauerinfrastruktur werden auch die Bedürfnisse und Interessen der Sportvereine berücksichtigt, die aufgrund ihres Meisterschafts- und Turnierbetriebs teilweise andere Anforderungen an die Sportinfrastrukturen haben als die Schulen. Die Sportinfrastrukturen der Schulen in der Stadt Zürich werden ausserhalb der schulischen Betriebszeiten vor allem durch Sportvereine genutzt (rund 50 Prozent der verfügbaren Nutzungszeitfenster). In der Sporthalle Guggach ist ein Meisterschaftsbetrieb für Unihockey, Handball, Hallenfussball und Basketball auf regionalem und nationalem Niveau vorgesehen.

In der ausserschulischen Betriebszeit stehen die Aussensportanlagen auch der Quartierbevölkerung offen. Damit ist eine hohe bis sehr hohe Nutzungsdichte absehbar. Deshalb soll der Allwetterplatz mit einem Sportbelag und das Rasenspielfeld mit einem robusten Sportrasen ausgestattet werden. Die Aussenbereiche sind teilweise reduziert oder können nicht auf dem Schulhausgrundstück realisiert werden.

Sportbereich	Anzahl Räume	m² / Raum	Total m²
Doppelsporthalle Typ B	1	1034	1034
Eingangsbereich, Flur, Zuschauerinfrastruktur	1/2	54/100	154
Geräte- und Putzräume plus Vereinsschränke	2	12–160	172
Büro Hallenwart/-in und Kiosk	2	14/7,5	21,5
Garderoben/Duschen	5	15–60	210
WCs	7	3–6	24
Total Sportbereich (Haupt- und Nebennutzfläche), gerundet			1600

Aussenbereich	Total m²
Pausenbereich, Allwetterplatz, Spielwiese, Pflanzgarten	rund 4000

Veloabstellplätze und Kickboardständer werden in ausreichender Zahl eingeplant. Autoparkplätze werden gemäss den gesetzlichen Minimalanforderungen eingerichtet.

3.2.3 Kostenoptimierungsmassnahmen

2014/15 überprüften das Hochbau- und das Schul- und Sportdepartement gemeinsam Flächenstandards und Richtlinien, um die Kosten im Hochbau senken zu können. Das Raumprogramm der Schulanlage Guggach orientiert sich entsprechend an den Vorgaben aus dem Projekt «Baukosten Hochbau und Standards» (STRB Nr. 676/2015). Kostenoptimierend wirken sich folgende Massnahmen aus:

- Überlagerung von Aufenthalts- und Gruppenräumen
- Flächeneinsparung im Bereich der Betreuung um 10 Prozent gegenüber den Flächenvorgaben durch dezentrale Aufenthaltsräume und einer gemeinsamen Mensa für die Verpflegung
- Reduktion der Mensafläche durch Verpflegung im Mehrzwecksaal
- Reduktion der Anzahl Materialräume zwischen den Handarbeits- und Werkräumen
- Optimierung der Verkehrs- und Nebennutzflächen, Verzicht auf grosszügige Foyers und Erschliessungszonen, Planung der Korridorzonen als Verkehrsfläche anstelle von umfassend, d. h. als Hauptnutzfläche nutzbaren Korridorflächen

Darüber hinaus wird die Schulanlage Guggach so konzipiert, dass sie bei gleichbleibendem Flächenangebot auch als Tagesschule für alle Schulkinder geführt werden kann.

Für den Schulsport allein wäre der Doppelhallentyp A mit 910 m² Hallenfläche oder zwei Einfachhallen mit je 448 m² ausreichend. Da aber in der Stadt Zürich und insbesondere im Schulkreis Waidberg – wie im Abschnitt «Betriebskonzept und Raumprogramm» ausgeführt – ein grosser Bedarf nach grossen Hallenflächen besteht, soll eine Doppelhalle Typ B mit wett-kampftauglichen Spielfelddimensionen (1034 m² Hallenfläche) erstellt werden.

3.3 Teilprojekt Quartierpark

Das Gebiet Guggach befindet sich in einem markanten Umwandlungsprozess von einem Freizeitgebiet mit Familiengärten und Sportanlagen hin zu einem durch Wohnnutzung geprägten Quartier.

Um das neue Wohnquartier auch mit öffentlich zugänglichen Freiräumen zu versorgen, entsteht im Scharnier zwischen den Wohnsiedlungen, der Schule und den bestehen bleibenden Familiengärten ein 5000 m² grosser Quartierpark. Die Freiraumversorgung des umliegenden Quartiers Unterstrass ist grundsätzlich als gut einzuschätzen, so dass der geplante öffentliche Freiraum primär die unmittelbare Versorgung der umliegenden Wohnsiedlungen übernehmen wird. Darüber hinaus kommt die neue Parkanlage an einer wichtigen Verbindungsachse zum Naherholungsgebiet Käferberg zu liegen und erfährt damit auch eine gewisse übergeordnete Bedeutung.

Der Quartierpark ist ein multifunktionaler Erholungsraum für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner, wie auch ein Ort der Kurzzeiterholung für die Beschäftigten im Umfeld. Zusätzlich wird ein Teil der schulbezogenen Freiräume (Rasenspielfeld) in die Anlage integriert.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren ist geplant, eine Beteiligung des Quartiers in Form eines Dialogverfahrens durchzuführen. Dabei können von ausgewählten Quartiervertreterinnen und -vertretern (Quartierverein, Quartierkoordination) konkrete Anliegen in Bezug auf die Ausstattung formuliert werden, die dann in das siegreiche Projekt integriert werden.

Nach der Aufhebung der Familiengärten für die Installationsflächen für den Bau der Durchmesserlinie wurde das Vereinslokal des Familiengartenvereins an seinem angestammten Standort weiterbetrieben. Bis anhin konnte das Gebäude gut in die Installationsflächen bzw.

in die bestehende Zwischennutzung auf der Brache integriert werden. Mit der geplanten Umnutzung und Neuüberbauung des Areals ist jedoch ein neuer Standort zu suchen, da es sich nun im Bearbeitungssperimeter befindet und Konflikte mit den angrenzenden Nutzungen (Schule, öffentlicher Park) zu erwarten sind. Ausserdem kann die bestehende Anlieferungsroute nicht aufrechterhalten werden, da diese über das zukünftige Schulareal führt. Die Versetzung bzw. der Neubau des Vereinslokals erfolgt mit dem Bau der Schulanlage und des Parks. Der neue Standort wird sich ausserhalb des Projektperimeters befinden.

4. Projektentwicklung und Kosten

4.1 Wettbewerb und weitere Projektierung

Das Amt für Hochbauten (AHB) wurde beauftragt, im 4. Quartal 2017 einen einstufigen anonymen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für alle drei Teilprojekte durchzuführen.

Anschliessend soll für die Wohnsiedlung als Grundlage für die Genehmigung der Baurechtsabgabe durch den Gemeinderat das Vorprojekt gemäss SIA 102 mit erhöhter Kostengenauigkeit (so genanntes «VorprojektPlus») erarbeitet werden. Die Bauprojekte mit Kostenvoranschlägen für die Teilprojekte Schulanlage und Quartierpark sind ebenfalls zu entwickeln.

4.2 Kosten und Kredit

Für die Durchführung des gemeinsamen Projektwettbewerbs und die anschliessende weitere Projektierung hat das AHB Gesamtkosten von insgesamt Fr. 7 400 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) gemäss nachfolgender Übersicht veranschlagt:

	Wohnsiedlung (SEW)	Schulanlage (IMMO)	Quartierpark (GSZ)
Projektierungskosten	bis und mit «VorprojektPlus» Kostengenauigkeit ± 12 %	bis und mit Bauprojekt Kostengenauigkeit ± 10 %	
Auswahlverfahren (Planerwahl / Wettbewerb / Überarbeitung)	770 000	530 000	70 000
Architekturleistungen	520 000	1 460 000	–
BauingenieurInnen-Leistungen	130 000	400 000	20 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	40 000	130 000	–
HLLKS-IngenieurInnen-Leistungen	150 000	430 000	–
Baugrunduntersuchung / Geologie	40 000	40 000	–
Aufnahmen / Vermessung	40 000	40 000	–
Bauphysik / Akustik	20 000	40 000	–
Landschaftsarchitektur-Leistungen	50 000	160 000	200 000
Spezialisten und Spezialistinnen und Diverse	50 000	160 000	–
Projektmanagement AHB	160 000	410 000	80 000
Nebenkosten	110 000	320 000	30 000
Reserve / Rundung	220 000	480 000	100 000
Gesamtkosten total	*2 300 000	4 600 000	500 000
Projektierungskredit total ** (Schulanlage und Quartierpark)			5 100 000
Projektierungskredit total ** (inkl. Eventualkredit)			7 400 000
voraussichtliche Erstellungskosten mit Erschliessung ***	39,2 Mio.	38,4 Mio.	3,3 Mio.

* Eventualkredit

** inklusive Mehrwertsteuer

*** ohne Reserven, ohne Land, inklusive Mehrwertsteuer

Durch die Zusammenfassung der drei Vorhaben in einem einzigen Projektwettbewerb entstehen erhebliche Kosteneinsparungen. Da der Projektwettbewerb bereits im November 2017 ausgegeben werden soll, wird der Stadtrat den dafür notwendigen Projektierungskredit einschliesslich allfälliger Überarbeitungskosten und Reserven von Fr. 1 370 000.– vorab in eigener Kompetenz bewilligen. Gleichzeitig wird dem Gemeinderat für die weitere Projektierung die Erhöhung des Kredits um Fr. 6 030 000.– auf Fr. 7 400 000.– beantragt.

Projektphase	Wohnsiedlung (SEW)	Schulanlage (IMMO)	Quartierpark (GSZ)	Kredit	Kompetenz
Projektwettbewerb (inkl. Weiterbearbeitung)	770 000	530 000	70 000	1 370 000	Stadtrat
Vor- bzw. Bauprojekte	1 530 000	4 070 000	430 000	6 030 000	Gemeinderat
Total (inkl. Eventualkredit Teilprojekt Wohnsiedlung)	2 300 000	4 600 000	500 000	7 400 000	

Nach üblicher Praxis übernimmt die Stadt die Projektierungskosten für die Wohnsiedlung der SEW nur dann, wenn das Projekt aus Gründen, die die Bauträgerin nicht zu verantworten hat, nicht realisiert werden kann (z. B. Ablehnung des Baurechts bzw. der Umzonierung durch den Gemeinderat). Daher ist der Projektierungskredit im Umfang von Fr. 2 300 000.– im Sinne einer Eventualverpflichtung gemäss § 4 der Verordnung über den Gemeindehaushalt (VGH, LS 133.1) zu bewilligen. Die SEW beteiligt sich am Risiko mit Fr. 50 000.–. Die Liegenschaftsverwaltung wird mit der SEW die entsprechenden Vereinbarungen für die einzelnen Projektphasen abschliessen.

Zwischen den Bauträgerschaften (SEW, Immobilien Stadt Zürich und Grün Stadt Zürich) und dem AHB bzw. der Liegenschaftsverwaltung wurde am 27. Juli 2017 eine Vereinbarung für den Projektwettbewerb unterzeichnet.

5. Termine

Der Projektwettbewerb für die Wohnsiedlung, die Schulanlage und den Quartierpark wird voraussichtlich Mitte 2018 abgeschlossen sein.

Mit der Erarbeitung des «VorprojektPlus» für die Wohnsiedlung und der Vorlage der Baurechtsabgabe zur Genehmigung durch den Gemeinderat ist bis Mitte 2019 zu rechnen.

Das Bauprojekt für die Schulanlage und den Quartierpark als Grundlage für die Bewilligung des notwendigen Objektkredits durch die zuständige Instanz sollte Mitte 2020 vorliegen. Mit der rechtskräftigen Umzonierung wird bis Frühjahr 2020 gerechnet.

Zur Optimierung der Kosten und des Planungsprozesses wird die gleichzeitige Entwicklung und Realisierung der drei Teilprojekte angestrebt. Ausgehend von einem positiven Volksentscheid zum Objektkredit für die Schulanlage im ersten Halbjahr 2021 könnte die Fertigstellung der Neubauten und Anlagen Mitte 2023 erfolgen.

6. Zuständigkeit und Budgetnachweis

Gemäss Art. 39 lit. b der Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für einmalige, budgetierte neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck von ein bis zwei Millionen Franken, weshalb der Projektierungskredit für den Projektwettbewerb in der Höhe von Fr. 1 370 000.– vorab durch den Stadtrat beschlossen werden kann.

Für die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 370 000.– um Fr. 6 030 000.– auf Fr. 7 400 000.– ist gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Da es sich bei den Projektierungskosten für die Wohnsiedlung um eine Eventualverpflichtung handelt, wurden die allenfalls entstehenden Kosten noch nicht budgetiert. Entstehende Aufwendungen sind im entsprechenden Budget einzustellen und dem Konto (2026 3182 0000,

Entschädigung für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter) zu belasten. Aus heutiger Sicht ist nicht anzunehmen, dass das Projekt nicht realisiert werden könnte, weshalb der Zeitpunkt einer allfälligen Zahlungspflicht nicht bestimmt werden kann.

Die Wettbewerbskosten sind im Budget 2017 von Immobilien Stadt Zürich und Grün Stadt Zürich eingestellt. Die weiteren Aufwendungen zur Projektierung der Schulanlage Guggach und des Parks werden für die folgenden Jahre ordentlich budgetiert. Die Realisierungskosten sind im Aufgaben- und Finanzplan 2017–2020 berücksichtigt.

7. Motion betreffend Areal an der Ecke Hofwiesen-/Wehntalerstrasse, Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung oder einer Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft (GR Nr. 2013/405)

Am 20. November 2013 reichten die Gemeinderätinnen Gabriela Rothenfluh und Dr. Esther Straub (beide SP) folgende Motion, GR Nr. 2013/405, ein, die dem Stadtrat am 2. Juli 2014 zur Prüfung überwiesen wurde:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem städtischen Areal an der Ecke Hofwiesen-/Wehntalerstrasse (derzeitiger Installationsplatz für den Weinbergtunnel der Durchmesserlinie) eine kommunale Wohnsiedlung zu erstellen oder eine Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft zu ermöglichen. Im Erdgeschoss soll eine auf die Quartierbedürfnisse ausgerichtete Nutzung geplant werden (Gewerberäume, ev. Kindertagesstätten und Kindergarten). Der Grün- und Freiraum auf dem Areal wird einheitlich mit der Siedlung geplant.

Am 29. Juni 2016 hat der Stadtrat dem Gemeinderat Bericht erstattet und gestützt darauf die Abschreibung der Motion beantragt. Der Bericht hielt fest, dass das Motionsanliegen zwar ohne Einschränkung unterstützt werde, sich indessen innerhalb der vorgegebenen Fristen (einschliesslich Fristverlängerungen) nicht umsetzen lasse (GR Nr. 2016/247).

Der Gemeinderat hat am 11. Januar 2017 vom Bericht Kenntnis genommen, hingegen die Abschreibung der Motion abgelehnt und dem Stadtrat eine Nachfrist von zwölf Monaten zur Erarbeitung einer Vorlage zur Motion eingeräumt. Der Verfahrensgang basierte auf der Annahme, dass in einem ersten Schritt lediglich ein Wettbewerbsverfahren für den gemeinnützigen Wohnungsbau durch die SEW (als künftige Baurechtsnehmerin) erfolgt, während die Planung des Quartierparks erst in einem zweiten Schritt und die Planung des Schulhauses mit Turnhalle erst später, bei konkretisiertem Bedarf, an die Hand genommen werden sollten. Beim Wettbewerbsverfahren für den Wohnungsbau wäre der Quartierpark erst konzeptionell und die Schule lediglich als städtebaulich ausgewiesener Raum mitberücksichtigt worden. Bei diesem Konkretisierungsstand wollte die Mehrheit des Gemeinderats den Druck zur Realisierung gemeinnütziger Wohnungen auf dem Areal durch Nichtabschreibung der Motion und Ansetzung einer Nachfrist aufrechterhalten.

Die zeitliche Staffelung, die der Beschlussfassung des Gemeinderats vom 11. Januar 2017 zu Grunde lag, ist überholt, wie der vorliegende Beschluss zeigt. Es sollen nun alle drei Teile gemeinsam projektiert und aus Kostenoptimierungsgründen anschliessend auch nach Möglichkeit gemeinsam realisiert werden. Mit Zustimmung zu den heute beantragten Projektierungskrediten kann folglich auch die Abschreibung der Motion GR Nr. 2013/405 erfolgen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Zur Ausarbeitung des Vorprojekts für die Wohnsiedlung der Stiftung für bezahlbare und ökologische Wohnungen – Einfach Wohnen auf einer Fläche von rund 8300 m² (Eventualverpflichtung) und zur Ausarbeitung der Bauprojekte für die Realisierung einer Schulanlage sowie eines Quartierparks auf je 5000 m² des Projektperimeters «Guggach III», Quartier Unterstrass, wird der vom Stadtrat am 22. November 2017 mit STRB Nr. 959/2017 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 370 000.– um Fr. 6 030 000.– auf Fr. 7 400 000.– erhöht.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Die Motion, GR Nr. 2013/405, von Gabriela Rothenfluh und Dr. Esther Straub (beide SP) vom 20. November 2013 betreffend Areal an der Ecke Hofwiesen-/ Wehntalerstrasse, Erstellung einer kommunalen Wohnbausiedlung oder einer Überbauung durch eine gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft, wird abgeschrieben.**

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