

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 5. Juni 2019

Liegenschaften Stadt Zürich, Verkehrsbetriebe, Teilersatz Tramdepot Hard mit neuer kommunaler Wohnsiedlung, Industriequartier, Objektkredit, Erhöhung Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Das teilweise unter Denkmalschutz stehende Tramdepot Hard an der Hardstrasse 325 und 327, Hardturmstrasse 8, 10 und 12 sowie Teil von Hardturmstrasse 20 genügt den heutigen baulichen und betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Der nicht geschützte Depoteil soll daher durch einen Neubau ersetzt und die geschützten Bauten teilweise instandgesetzt werden.

Um die Parzelle optimal zu nutzen und dem in der Gemeindeordnung verankerten Auftrag zur Förderung von gemeinnützigem Wohnraum in der Stadt Zürich Folge zu leisten, soll auf dem Tramdepot eine städtische Wohnsiedlung gebaut werden. Es sind 193 Wohnungen vorgesehen, die Wohnraum für rund 550 Personen bieten, sowie zwölf Ateliers und Gewerbe- oder Dienstleistungsflächen für bis zehn Betriebe.

Zur Realisierung des Gesamtprojekts Depot Hard wird der Gemeinde ein Brutto-Objektkredit (Gesamtkredit) von Fr. 203 525 000.– beantragt. Dieser setzt sich aus den folgenden Beträgen zusammen:

- Fr. 72 738 000.– für den Neubau und die Betriebseinrichtung einer Depothalle (unter Vorbehalt der Kostengutsprache durch den Verkehrsrat des Kantons Zürich in gleicher Höhe) mit Abstellkapazität für insgesamt 25 Tramzüge einschliesslich Wartungs- und Instandhaltungsbereiche, eines Verwaltungstrakts und einem Anteil an der Tiefgarage sowie Umbau- und Instandsetzungsmassnahmen an den denkmalgeschützten Bauteilen durch die Verkehrsbetriebe (VBZ);
- Fr. 127 439 000.– für den Bau der Wohnsiedlung «Depot Hard» mit insgesamt 193 Wohnungen, rund 1500 m² Gewerbeflächen und einem Anteil an der Tiefgarage durch Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ);
- Fr. 2 627 000.– für eine Photovoltaik-Anlage, eine Transformatoren- und Gleichrichterstation, die Verlegung von Werkleitungen sowie einer öffentlichen Beleuchtung durch das Elektrizitätswerk (ewz);
- Fr. 500 000.– für einen öffentlichen Fuss- und Veloweg entlang der Limmat sowie einen Velostreifen entlang der Hardturmstrasse durch das Tiefbauamt (TAZ);
- Fr. 196 000.– für neue Rohranlagen und Koordinationskabel, neue Signalisationen und Markierungen sowie temporäre Verkehrsanordnungen während der Bauzeit durch die Dienstabteilung Verkehr (DAV);
- Fr. 25 000.– für die Verlegung des Signalkabels und den Ersatz der Versorgungsleitungen mit drei Überflurhydranten für den Brandschutz durch die Wasserversorgung (WVZ).

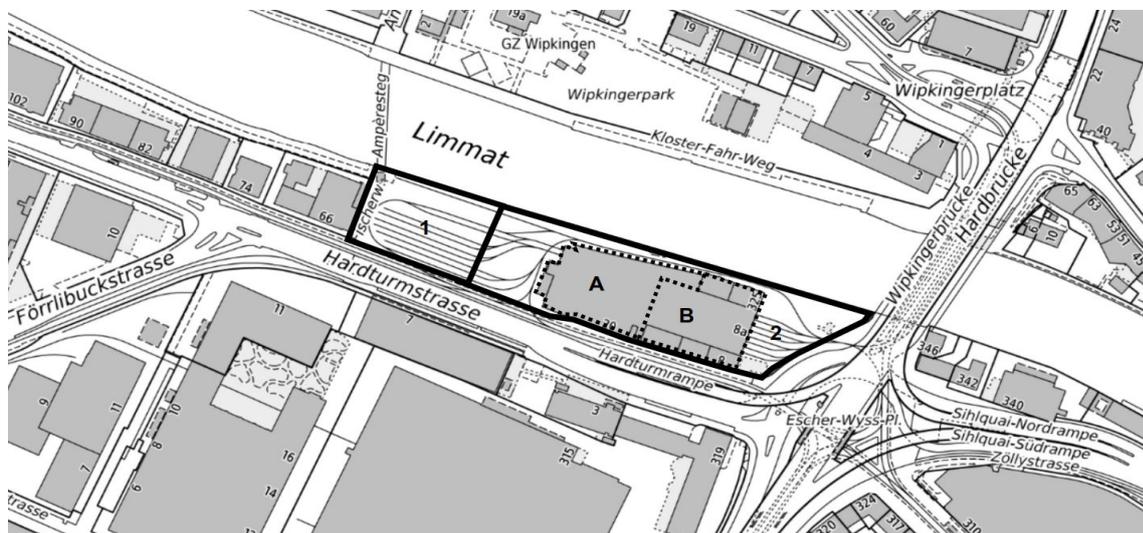
Mit Beschluss GRB Nr. 4786/2014 (GR Nr. 2013/161) bewilligte der Gemeinderat einen Projektierungskredit im Umfang von Fr. 13 200 000.–. Die gesamten Projektierungskosten, einschliesslich der mit diesem Beschluss beantragten Erhöhung um Fr. 1 800 000.– auf insgesamt Fr. 15 000 000.– durch den Gemeinderat, sind im Gesamtkredit von Fr. 203 525 000.– enthalten.

Der Gesamtkredit steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Finanzierung des Kostenanteils der VBZ durch den Zürcher Verkehrsverbund (ZVV). Zu diesem Zweck wird dem Verkehrsrat des Kantons Zürich nach der Zustimmung der Gemeinde eine Kostengutsprache im Umfang von Fr. 72 738 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserve, Fr. 67 600 000.– ausschliesslich Mehrwertsteuer) beantragt. Sollte der Verkehrsrat des Kantons Zürich die Kostengutsprache ablehnen, wird das Projekt «Teilersatz Tramdepot Hard mit neuer kommunaler Wohnsiedlung» nicht realisiert und sämtliche angefallenen Kosten bleiben bei LSZ (Buchungskreis 2021, Teilportfolio Landreserven). Kann das Projekt nach erfolgter Zusage des Verkehrsrats, beispielsweise aufgrund derzeit nicht vorhersehbaren politischen oder baurechtlichen Gründe, nicht realisiert werden, trägt ebenfalls die Stadt (Buchungskreis 2021) die gesamten bereits angefallenen und noch zu erwartenden Kosten. Der Gesamtkredit wird daher als Brutto-Objektkredit einschliesslich des unter Vorbehalt der Kostengutsprache durch den Verkehrsrat des Kantons Zürich zu bewilligenden Anteils der VBZ in Höhe von Fr. 72 738 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

2.1 Ausgangslage Areal

Das Areal des heutigen Tramdepots Hard liegt am Escher-Wyss-Platz zwischen der Limmat und der Hardturmstrasse im Industriequartier. Die beiden Arealgrundstücke Kat.-Nrn. IQ6089 und IQ7017 messen zusammen 15 143 m², sind der Zentrums-Zone Z6 (Wohnanteil 16 bzw. 33 Prozent) zugeteilt und liegen im Hochhausgebiet. Das Land der Parzellen Kat.-Nrn. IQ6089 und IQ7017 ist ausschliesslich dem Verwaltungsvermögen der VBZ zugeordnet. Die bestehenden Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. IQ7017 befinden sich zu 55 Prozent im Verwaltungsvermögen der VBZ und zu 45 Prozent im Verwaltungsvermögen von LSZ.



1. westliche Parzelle Kat.-Nr. IQ6089, 3699 m²
2. östliche Parzelle Kat.-Nr. IQ7017, 11 444 m²
 - A. westlicher Depottteil, nicht unter Denkmalschutz
 - B. östlicher Depottteil mit ehemaligen Angestelltenwohnhäusern, unter Denkmalschutz

2.2 Ausgangslage Tramdepot Hard

Die VBZ verfügen in der Stadt über die fünf Tramdepots Wollishofen, Kalkbreite, Oerlikon, Irchel und Hard. Das Tramdepot Hard ist das drittgrösste Depot der VBZ und liegt betrieblich gesehen ausserordentlich günstig. In der Nähe des wichtigen Tramknotenpunkts Hauptbahnhof können heute die Tramlinien 4, 8, 11, 13, 15 und 17 optimal mit Fahrzeugen beschickt werden.

Das Tramdepot wurde in mehreren Bauphasen ab 1898 errichtet. Mit STRB Nr. 152/2006 wurde der 1911 im Heimatstil hinzugefügte Teil mit Depot und Wohnungen (ehemalige Angestelltenhäuser) zusammen mit Teilen des Aussenraums unter Denkmalschutz gestellt. Die weiter westlich liegenden Teile des Depots wurden im gleichen Beschluss aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte entlassen.

Als Folge einer langjährigen Planungsgeschichte sind die Abstellanlagen und insbesondere der westliche Depottrakt bezüglich Funktionalität und Betrieb veraltet und heute stark baufällig. Zur Sicherstellung der Betriebsabläufe der VBZ besteht eine hohe Dringlichkeit für einen Neubau. Aus dem alten Sackdepot soll ein effizientes Durchlaufdepot mit getrennten Ein- und Ausfahrten entstehen, das den Anforderungen der nächsten Tramgeneration (Einführung ab 2019/20) gerecht wird.

2.3 Ausgangslage kommunale Wohnsiedlung

Der Stadtteil Zürich-West hat sich in den letzten Jahren von einem mehrheitlich durch Industrie und Gewerbe dominierten Gebiet zu einem Quartier mit vielfältigen Nutzungen gewandelt. Neben den zahlreichen privaten Wohnungen im höheren Preissegment soll im Quartier künftig mehr gemeinnütziger Wohnraum zu einem attraktiven Angebotsmix auf dem Wohnungsmarkt beitragen.

Das Areal des Tramdepots Hard ist mit seiner heutigen Nutzung nur teilweise baulich ausgenutzt. Durch eine zusätzliche Wohnnutzung kann die vorhandene Ausnutzungsreserve ausgeschöpft und für den gemeinnützigen Wohnungsbau in Zürich-West genutzt werden. Die geplante Wohnsiedlung «Depot Hard» soll den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Basis der Kostenmiete und im Sinne des wohnpolitischen Grundsatzartikels 2^{quater} der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) Rechnung tragen.

Die sehr gute Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr, die sehr gute Erreichbarkeit zu Fuss und mit dem Velo und der direkte Anstoss an die Limmat machen das Areal zu einem attraktiven Standort. Dennoch besteht eine erhebliche Lärmbelastung, die durch ein gutes Überbauungskonzept begegnet werden muss.

2.4 Vorgaben des Gemeinderats

Die seit dem Jahr 1989 laufenden Planungen rund um das Tramdepot Hard mussten aus wirtschaftlichen und rechtlichen Gründen sowie wegen zahlreicher Motionen einige Male angepasst werden. Am 11. April 2012 überwies der Gemeinderat die Motion, GR Nr. 2012/122, betreffend VBZ-Areal Escher-Wyss, Realisierung einer Wohnüberbauung auf der Grundlage der Studienvariante «Platte» an den Stadtrat und schrieb gleichzeitig alle übrigen noch pendenden Vorstösse bezüglich des Areals ab.

Am 12. März 2014 bewilligte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 13 200 000.– unter dem Vorbehalt, «dass die in der Vorprojektphase mit einem Projektierungsaufwand von höchstens Fr. 5 600 000.– ermittelten Erstellungskosten der Wohnsiedlung (Kostengenauigkeit plus/minus 10 Prozent) abzüglich des Buchgewinns vom Landwert die zulässigen Erstellungskosten (Wohnbauförderungsverordnung) nicht um mehr als Fr. 13 900 000.– übersteigen.» (GRB Nr. 4786/2014; GR Nr. 2013/161). Parallel zur Bewilligung des Projektierungskredits überwies der Gemeinderat dem Stadtrat am 12. März 2014 das Begleitpostulat betreffend Kommunale Wohnüberbauung auf dem Tramdepot Hard, Realisierung nach dem Prinzip der Kostenmiete und ohne Abschreibungsbeiträge (GRB Nr. 4787/2014, GR Nr. 2014/57).

Maximal zulässige Erstellungskosten gemäss GRB Nr. 4786/2014

Die mit der Bewilligung zum Projektierungskredit verbundene Erstellungskostenlimite verfolgt zwei Ziele. Zum einen wird berücksichtigt und in Kauf genommen, dass die Erstellungskosten

aufgrund der speziellen Ausgangslage bei diesem Areal deutlich höher liegen, als dies normalerweise beim Bau einer neuen städtischen Wohnsiedlung der Fall ist. Zum andern soll durch eine Obergrenze gleichwohl sichergestellt werden, dass letztlich Mietzinse resultieren, die für den freitragenden gemeinnützigen Wohnungsbau noch vertretbar sind. Bei der Verabschiedung des Projektierungskredits war bereits klar, dass aufgrund der vorliegenden besonderen Konstellation für einmal auf die Subventionierung eines Anteils der Wohnungen in der Wohnsiedlung verzichtet werden soll.

Die Obergrenze der Erstellungskosten ist bewusst nicht in absoluten Zahlen, sondern in einer dynamischen Formel festgesetzt worden, um den Wettbewerbsergebnissen nicht vorzugreifen. Basis bilden die nach der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) maximal zulässigen Erstellungskosten. Dieser Wert hängt massgeblich von der Anzahl der letztlich realisierten Wohnungen ab. Er darf alsdann um den «Buchgewinn vom Landwert» und zusätzlich um Fr. 13 900 000.– überschritten werden.

Der «Buchgewinn vom Landwert» ist mit Blick auf die Entstehungsgeschichte der Formel gleichzusetzen mit dem theoretischen Landwert, der sich ergäbe, wenn er nach den sogenannten «Richtlinien 65» (STRB Nr. 3251/1965) ermittelt und das Land entsprechend aufgewertet würde, wie dies meistens bei neu erstellten kommunalen Wohnsiedlungen und Überbauungen von gemeinnützigen Bauträgern auf städtischem Baurechtsland der Fall ist. Auch dieser Wert hängt vom Umfang des letztlich realisierten Bauvorhabens ab, da er zur Hauptsache über einen prozentualen Anteil vom Anlagewert ermittelt wird.

Effektiv bleiben vorliegend beide Landparzellen vollständig zum bisherigen Buchwert im Verwaltungsvermögen der VBZ. Es findet keine Landaufwertung statt und es wird der Wohnsiedlung, entsprechend der Zielsetzung, die der Formel zugrunde liegt, kein hypothetischer Landwert belastet. Vielmehr sollen stattdessen mit Blick auf die Komplexität des Bauens einer Wohnsiedlung auf einem grossflächigen Tramdepot die Erstellungskosten um diesen Betrag höher ausfallen dürfen. Da dies allein nicht ausreicht, um den Mehraufwand für das Bauen auf diesem besonderen Sockel und für die besonderen Anforderungen an einen Hochhausbau auszugleichen, sollen die maximalen Erstellungskosten nach Wohnbauförderungsverordnung zudem um weitere Fr. 13 900 000.– überschritten werden dürfen.

Die Spezialkommission Finanzdepartement des Gemeinderats wurde am 1. Juni 2017 über die Projektanpassungen zur Einhaltung der Limite gemäss GRB Nr. 4786/2014 informiert. Die in der aktuellen Vorlage ausgewiesenen Erstellungskosten für die Wohnsiedlung liegen deutlich unter der vom Gemeinderat festgelegten Vorgabe (vgl. nachstehend Kapitel 7.2).

Anliegen des Begleitpostulats GR Nr. 2014/57

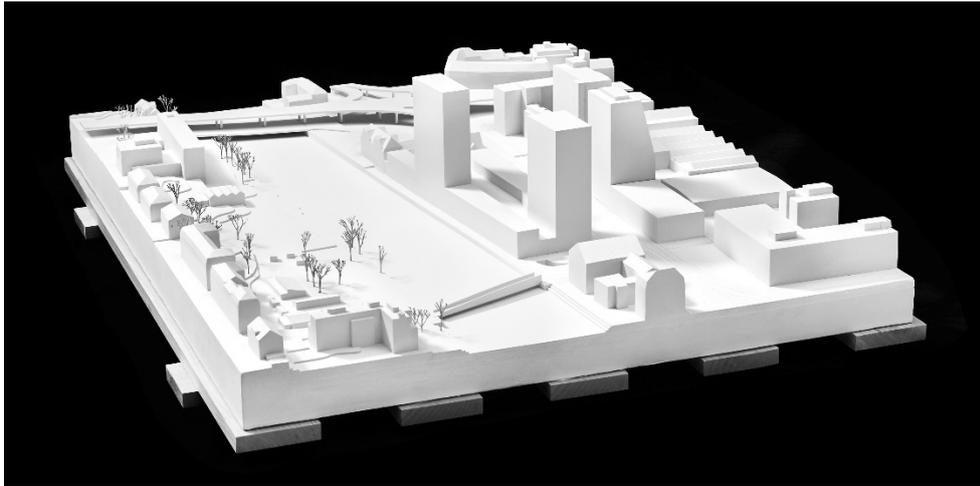
Das Postulat zielt darauf ab, auf eine Vergünstigung der Mieten durch zusätzliche Abschreibungsbeiträge zu verzichten. Dies mit Blick darauf, dass sich auf diesem besonderen Areal nur freitragende Wohnungen realisieren lassen, die in einem für den gemeinnützigen Wohnungsbau eher gehobenen Mietzinssegment liegen. In diesem Mietzinssegment würden die Abschreibungsbeiträge im Verhältnis zur Mietzinshöhe lediglich eine relativ geringe Vergünstigung bewirken.

Die im Rahmen des vorliegenden Antrags erstellten Mietzinsberechnungen für die künftigen Wohnungen zeigen nun, dass dem Anliegen des Postulats entsprochen werden kann. Zwar liegen die Mietzinse in einer Höhe, die bei neu realisierten städtischen Wohnsiedlungen in der Regel nicht erreicht wird, sie bewegen sich aber immer noch in einer Bandbreite, die es ohne Weiteres rechtfertigt, die Wohnungen im Sinne des wohnpolitischen Grundsatzartikels der Gemeindeordnung nach dem Prinzip der Kostenmiete zu vermieten (vgl. Kapitel 7.2). Die erwarteten Mietzinse lassen sich nicht nur durch die spezielle Bausituation begründen, sondern

dürften angesichts der attraktiven Lage auch auf eine breite Akzeptanz bei Mietinteressentinnen und Mietinteressenten stossen (vgl. Kapitel 2.3).

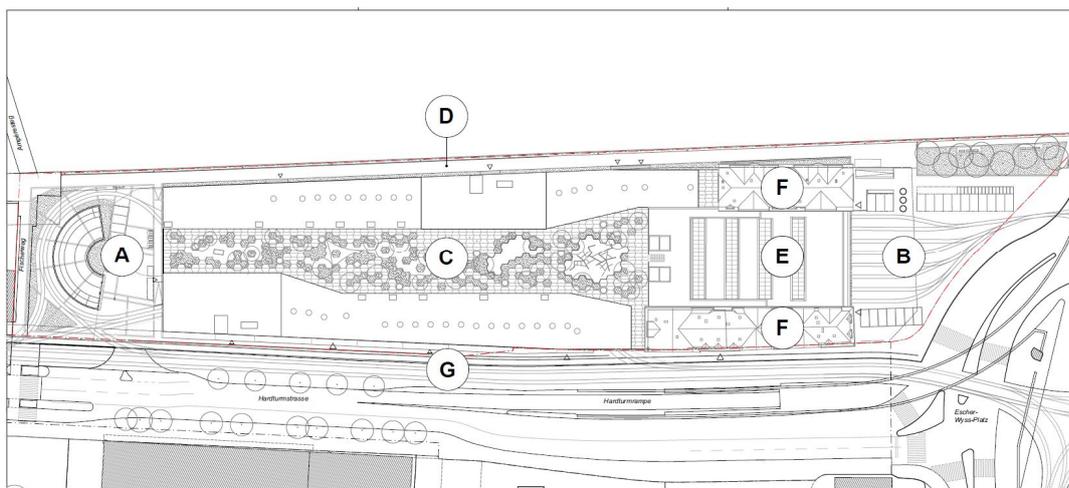
3. Bauvorhaben

Sieger des 2014/15 vom Amt für Hochbauten (AHB) durchgeführten internationalen, selektiven Architekturwettbewerbs ist das Projekt BERTA von Morger und Dettli Architekten AG aus Basel, heute Morger Partner Architekten AG.



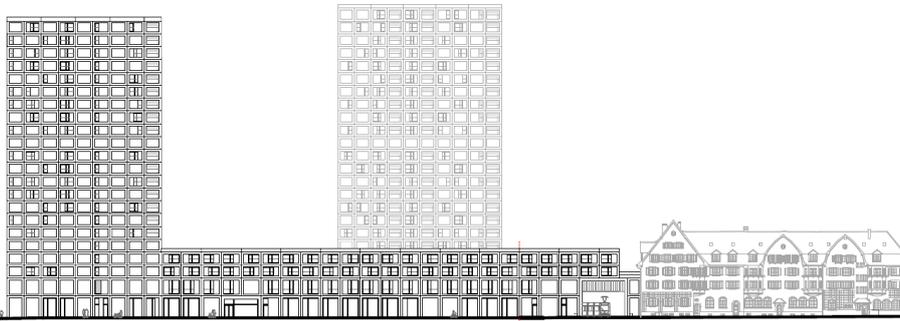
Wettbewerbsmodell

Das Bauprojekt umfasst Umbau- und Instandsetzungsmassnahmen im denkmalgeschützten Depot- und Dienstleistungsteil von 1911. Daneben entstehen eine neue Depothalle samt zusätzlichen Betriebs- und Diensträumen und eine Wohnsiedlung mit Sockelbau, zweigeschossigen Townhouses, zwei Hochhäusern und einer gemeinsam genutzten Tiefgarage im Untergeschoss (UG). Die bestehenden Wohnungen an den Adressen Hardturmstrasse 8, 10 und 12 sowie Hardstrasse 325 und 327 sind nicht Bestandteil des Bauvorhabens und werden auch künftig als separate Wirtschaftseinheit geführt.



Situationsplan

- A Vorplatz West mit Gleisschlaufe und Einfahrt Tiefgarage
- B Vorplatz Ost VBZ
- C Hofraum Wohnsiedlung
- D Öffentlicher Fuss- und Veloweg Limmat
- E Denkmalgeschütztes Depot
- F Denkmalgeschützte Wohnsiedlung
- G Trottoir und Radweg Hardturmstrasse



Südfassade (Hardturmstrasse)

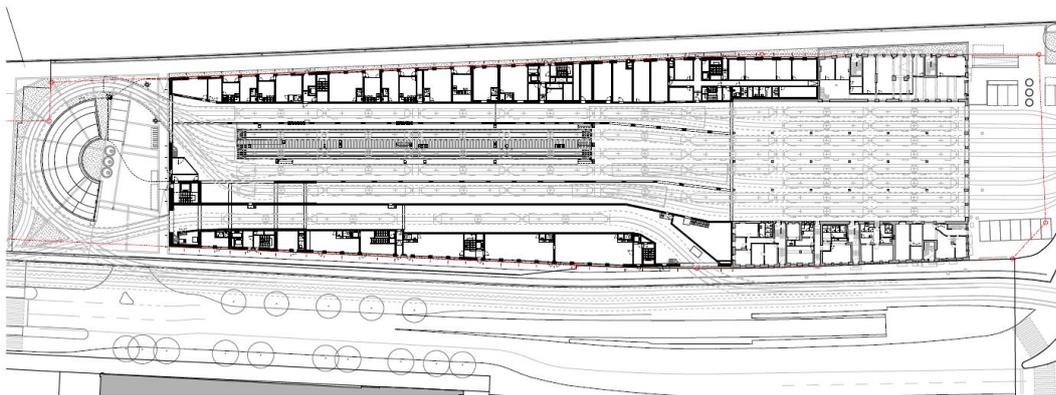
3.1 Tramdepot

Die Tramhalle befindet sich im 7,20 m hohen Erdgeschoss (EG) des neuen Sockelbaus und bietet zusammen mit dem denkmalgeschützten Teil der Tramhalle Abstellplatz für insgesamt 25 Trambzüge der neusten Generation (maximale Länge 43 m). Zusammen entsteht eine Depotfläche von 5880 m², davon 4210 m² im Neu- und 1670 m² im Altbau.

Die Einfahrt in die Tramhalle für Tramfahrzeuge aus beiden Richtungen (Werdhölzli und Escher-Wyss-Platz) führt grundsätzlich via Hardturmstrasse über die Gleisschlaufe auf dem Vorplatz West. Müssen die Tramfahrzeuge gewaschen und besandet werden, fahren sie aus östlicher Richtung vom Escher-Wyss-Platz her via Bereitstellungsgleis über den Vorplatz West in die Tramhalle ein. Die Ausfahrt erfolgt über den Vorplatz Ost in die Hardstrasse. Neben der Abstellung der Trambzüge dient die Depothalle im Bereich der Gleisgrube und der Hocharbeitsbühne der Durchführung von einfachen Instandsetzungsarbeiten.

Sowohl im Sockelbau als auch in den denkmalgeschützten Gebäudeteilen entstehen auf einer weiteren Fläche von 1885 m² Betriebsräume, Büros, Garderoben sowie Nebenräume und Lager der VBZ.

Dabei werden die denkmalgeschützten Gebäudeteile des Tramdepots teilweise umgebaut, instandgesetzt und Massnahmen zur Erhöhung der Erdbebensicherheit getroffen.



Grundriss Erdgeschoss

Raumprogramm Tramdepot

Neben der reinen Depotfläche von 5880 m² präsentiert sich das Raumprogramm der VBZ wie folgt:

| Funktion | m ² |
|--|----------------|
| Unternehmensbereich (UB) Betrieb – Tram (BT) | 199 |
| UB Betrieb – Netz (BE) | 200 |

| Funktion | m ² |
|---|----------------|
| UB Betrieb – Clean-Team (CT) | 25 |
| UB Technik – IH-Tram | 39 |
| Sitzungszimmer | 119 |
| Büro- und Sitzungsräume | 582 |
| Sozialräume (Garderoben, WC, Duschen, Pausen- und Aufenthaltsräume usw.) | 612 |
| Lagerräume | 299 |
| Technikräume (inkl. Tramwaschanlage) | 394 |
| Total Flächenbedarf | 1887 |

3.2 Wohnsiedlung mit Gewerbe

Die Wohnsiedlung gliedert sich in folgende Gebäudeteile: die beiden Längsseiten des Sockelbaus mit Gewerbe entlang der Hardturmstrasse und mit Ateliers und Wohnungen entlang des Limmatuferwegs, die Decke der Abstellhalle, welche als Hofraum dient und seitlich mit zweigeschossigen Wohnungen als Townhouses begrenzt wird, ein Gemeinschaftsraum, die beiden Hochhäuser mit zahlreichen Wohnungen und entsprechenden Nebenräumen, das Untergeschoss mit der Einstellhalle für sämtliche Veloparkplätze sowie den erforderlichen Autoparkplätzen für Besuchende der Siedlung und Bewohnende mit Behinderungen.

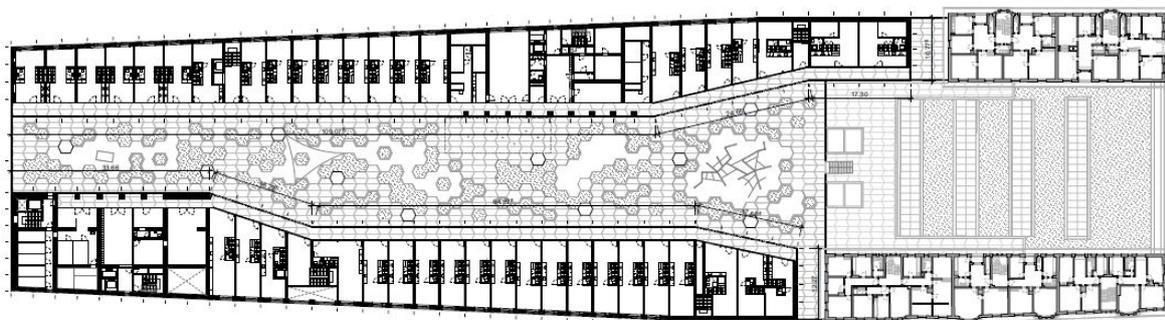
Sockelbau (Gewerbe, Ateliers und Wohnungen LSZ)

Im Sockelbau befinden sich entlang der Hardturmstrasse auf zwei Geschossen insgesamt zehn unterschiedlich grosse Gewerbeeinheiten (20–140 m²), die horizontal oder vertikal verbunden werden können und eine flexible Vermietung ermöglichen.

Entlang der Limmat entstehen ein- und zweigeschossige Ateliers, die direkt über den Limmatuferweg erschlossen werden. Auf der gesamten Länge des Nordriegels entlang der Limmat befindet sich ein weiteres Obergeschoss (OG) mit 15 1,5- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen.

Townhouses und Hofraum

Auf dem Dach des Sockelbaus flankieren jeweils nördlich und südlich eine Reihe Townhouses den Innenhof. Die insgesamt 42 Maisonette-Wohnungen verfügen mehrheitlich über 3,5 Zimmer. Im Zugangsbereich werden mit Pflanzinseln kleine Gartensitzplätze geschaffen. Auf der Eingangsebene befindet sich der Wohn- und Essraum, im OG sind die Schlafräume angeordnet. Auf der Ebene des Hofes befinden sich auch der Gemeinschaftsraum mit einer für Gemeinschaftsanlässe nutzbaren Aussenfläche sowie die Wasch- und Trockenräume, das Hauswartzbüro und die Kinderwagenabstellräume.

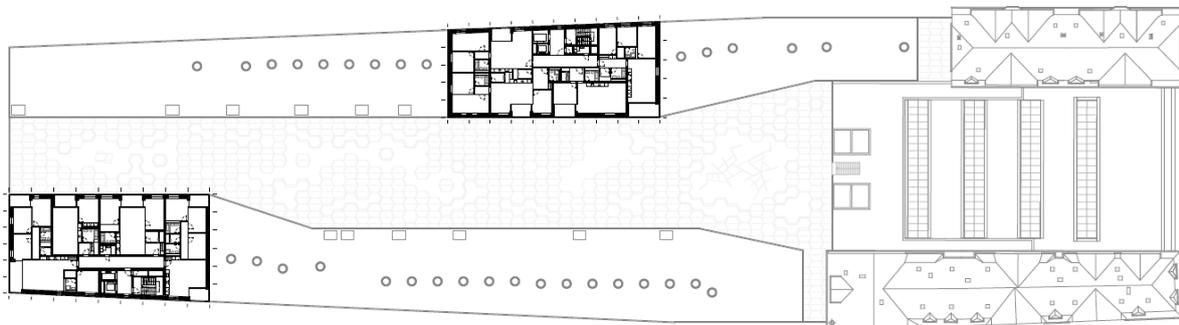


Grundriss Townhouses und Hofraum im 3. OG

Hochhäuser

Aus dem Sockelbau erheben sich die beiden 68 bzw. 65 m hohen Hochhäuser Ost und West, welche jeweils über ein Zugangsgeschoss mit grosszügigem Foyer (auf Hofebene) erschlossen werden. Die Lasten der beiden Türme werden mittels sogenannter Abfanggeschosse über dem Eingang der jeweiligen Hochhäuser aufgenommen. Darin sind Technikräume und Mieterkeller untergebracht. Die Lüftungszentralen und die Druckerhöhung der Sanitärzentralen befinden sich zusammen mit weiteren Mieterkellern jeweils im 13. Geschoss der beiden Hochhäuser.

In den beiden Hochhäusern entstehen insgesamt 136 Wohnungen. Der Turm Ost verfügt über 18 Wohngeschosse mit 72 Wohnungen und der Turm West umfasst 14 Wohngeschosse mit 64 Wohnungen, in beiden Gebäuden sind je drei Geschosse mit Nebennutzungen angeordnet.



Grundriss Hochhäuser

Untergeschoss

Im UG befinden sich die Auto- und Veloabstellplätze sowie die Schutzraumanlage mit 425 Plätzen. Die Schutzräume werden zusammen mit den Flächen südlich der Tiefgarage als Mieterkeller und vermietbare Lagerflächen genutzt.

Raumprogramm der Wohnsiedlung mit Gewerbe

Sämtliche Wohnungen verfügen über einen lärmabgewandten Aussenraum in Form eines Balkons oder einer Loggia. Davon ausgenommen sind einzig die Sockelwohnungen auf der Nordseite. Die Koch-, Ess- und Wohnräume sind durchgängig und offen konzipiert, die Korridore sind auf das Minimum reduziert. Fast jede Wohnung verfügt über ein Reduit als Teil der geforderten Nebenräume. Die Materialisierung ist robust und dauerhaft gewählt und sämtliche Wohnungen erfüllen die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen (gemäss Norm SIA 500), bei Bedarf werden sie an die individuellen Bedürfnisse angepasst.

Die Gewerberäume im EG der Hardturmstrasse haben einen direkten Zugang zum öffentlichen Raum, die Gewerbeflächen im OG werden einzeln über Treppenhäuser erschlossen. Die Gewerbeflächen sind zwischen 20 m² und 140 m² gross und können horizontal oder vertikal zu grösseren Flächen verbunden werden. Sie werden in einem einfachen Ausbaustandard mit Nasszelle ausgeführt und verfügen über Lagerflächen im UG.

Entlang des Limmatuferwegs befinden sich insgesamt sieben eingeschossige Ateliers mit Nasszelle sowie vier zweigeschossige Ateliers mit Küche und Nasszelle und ein zweigeschossiges Atelier ohne Küche.

Für die Wohnsiedlung «Depot Hard» gilt folgendes Raumprogramm:

| Wohnungstyp | Ø Fläche m ² | Anzahl | Total % |
|-----------------------------------|-------------------------|------------|------------|
| 1,5-Zimmer-Wohnung | 52 | 1 | 0,5 |
| 2,0-Zimmer-Wohnung | 55 | 5 | 3 |
| 2,5-Zimmer-Wohnung | 63 | 39 | 20 |
| 3,0-Zimmer-Wohnung | 77 | 2 | 1 |
| 3,5-Zimmer-Wohnung | 85 | 71 | 37 |
| 4,5-Zimmer-Wohnung | 97 | 56 | 29 |
| 5,5-Zimmer-Wohnung | 123 | 18 | 9 |
| 7,5-Zimmer-Wohnung (Grosswohnung) | 181 | 1 | 0,5 |
| Total Wohnungen | 16 800 | 193 | 100 |

| Gewerberäume (mit Lagerflächen) | Fläche m ² | Einheiten | |
|--|-----------------------|-----------|--|
| Gewerbe EG / 1. OG Süd | 797 | 10 | |
| Lager Gewerbe UG | 673 | 15 | |
| Atelier EG Nord | 372 | 7 | |
| Atelier EG / 1. OG Nord | 353 | 5 | |
| Total Gewerberäume (mit Lagerflächen) | 2195 | 37 | |

3.3 Energie und Gebäudetechnik

Transformatoren-(Trafo-) und Gleichrichterstation

Für die Anschlussleistung der Wohnanlage ist seitens ewz eine neue Trafostation vorgesehen. Ausserdem wird für den Betrieb des Tramdepots eine neue Gleichrichterstation benötigt, da die bestehende den Anforderungen nicht mehr genügt. Die Trafo- und Gleichrichterstation wird vom ewz geplant und ausgerüstet. Der Raum wird gemäss Anforderungen des ewz seitens der VBZ zur Verfügung gestellt und durch eine Dienstbarkeit gesichert (vgl. Kapitel 4.2).

Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

Im Hinblick auf die 2000-Watt-Gesellschaft wird ein Eigenverbrauchsmodell einen wichtigen Beitrag an die Zielerreichung leisten. Das Modell erhöht den Anteil erneuerbarer Energieproduktion in der Stadt Zürich.

Mit einer «Eigenverbrauchsgemeinschaft» kann der auf den Dächern produzierte Solarstrom für den Betrieb der Siedlung und für den Eigenverbrauch der Mieterinnen und Mieter genutzt werden. Den Mietenden entstehen beim Eigenverbrauch des produzierten Solarstroms keine Mehrkosten im Vergleich zum Bezug des günstigsten Stromprodukts des ewz. Im Rahmen des Eigenverbrauchsmodells plant, installiert und betreibt das ewz die PV-Anlage auf den Gebäuden der Wohnsiedlung und finanziert diese vor (vgl. Vereinbarung über die Stromlieferung, Kapitel 4.3)

Wärmeversorgung

Die derzeitige Wärmeerzeugung für das bestehende Tramdepot und die Wohnhäuser liegt im Abbruchperimeter. Während der Bauzeit ist eine mobile Heizzentrale als Wärmeversorgung für die denkmalgeschützten Gebäude vorgesehen. Die künftige Wärmeversorgung des Areals Depot Hard ist als Anschluss an die vom Volk am 23. September 2018 genehmigte Erweiterung des Fernwärmenetzes der ERZ (Entsorgung + Recycling Zürich) vorgesehen (vgl. Vereinbarung über den Anschluss an die Wärmeversorgung Gewerbeschule, Kapitel 4.4).

3.4 Werke und Infrastruktur

Werkleitungen

Die geplanten Baumassnahmen der Baugrube zum Depot Hard führen zu einer Verlegung bestehender Werkleitungen entlang der Bauparzelle vom Escher-Wyss-Platz bis zum Fischerweg. Verschiedene Werke und Telekom-Unternehmen führen ihre Leitungen gemeinsam in einem grossen Rohrblock im Trottoir nahe der bestehenden Gebäudeaussenkante. Die einzelnen Rohre im Rohrblock befinden sich im Besitz der jeweiligen Werke bzw. der Drittfirmen. Die Signalkabel der DAV und WVZ im genannten Rohrblock erlauben keine provisorischen Leitungsumlegungen. Daher wird der Abschnitt, welcher aufgrund der Überschneidung Baugrube / Rohrblock zwingend eine Verlegung erfordert, bis zu sinnvollen Knotenpunkten verlängert. Dadurch wird eine zukunftsgerechte und dauerhafte Lösung erzielt. Der neue Verlauf des Rohrblocks liegt durchgehend auf öffentlichem Grund.

Für die Bereitstellung des Brandschutzes zulasten der Bauherrschaft muss die WVZ neue Leitungen mit Ø 200 mm für rund 95 m sowie Ø 150 mm (aus Polyethylen) für rund 105 m mit zwei Überflurhydranten im Bereich des Areal und eine Leitungsquerung in der Hardturmstrasse mit Ø 150 mm (aus Polyethylen) für rund 20 m mit einem Überflurhydranten erstellen.

Öffentliche Beleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung im geplanten Fuss- und Veloweg zwischen der Wipkingerbrücke und dem bestehenden Ampèresteg auf der Limmatseite erfolgt mittels Kandelabern auf der Limmatstützmauer. Beim Zugang des Fischerwegs an den Ampèresteg wird die Beleuchtung neu kombiniert mit den Abspannmasten der VBZ ausgeführt. Auf Seite der Hardturmstrasse wird die Beleuchtung mittels Seilüberspannungen an Abspannmasten wie auch mittels Mauerbolzen am neuen Gebäude des Tramdepots ausgeführt (vgl. Dienstbarkeit öffentliche Beleuchtung, Kapitel 4.6). Auf Effektbeleuchtung wird verzichtet.

Verkehrssignalisation

Die neuen Zu- und Wegfahrtsbereiche verlangen angepasste Signalisationen und Markierungen. Während der Bauzeit müssen die Verkehrsführung, Markierungen und Signalisationen temporär angepasst werden.

3.5 Erschliessung, Umgebung und Grünräume

Eine Übersicht über die nachfolgend beschriebene Erschliessungs-, Umgebungs- und Grünraumsituation vermittelt der in Kapitel 3 abgebildete Situationsplan.

Erschliessung

Grundsätzlich wird das Tramdepot im «Durchlaufbetrieb» genutzt, d. h., sämtliche Fahrzeuge fahren vom Vorplatz West ein und durch die verschiedenen bestehenden Ausfahrtstore aus. Die Einfahrten der Trams erfolgen von der Hardturmstrasse her via Vorplatz West. Die Ausfahrten erfolgen grundsätzlich via Vorplatz Ost auf Sicht. Signalanlagen dienen der weiteren Absicherung der Verkehrsteilnehmenden. Die Einfahrt der Trams in die Waschanlage beim Depot Hard erfolgt von Richtung Escher-Wyss-Platz über die Hardturmstrasse. Bei allen Tramein- und -ausfahrten wurden die erforderlichen Sichtlängen eingehalten, um einen sicheren Betrieb im öffentlichen Verkehrsraum zu gewährleisten.

Beim Vorplatz West befinden sich die Zufahrt für Velos und Autos in die Tiefgaragen, Mobility-Parkplätze sowie die Anlieferung und ein Hauseingang. Der Vorplatz West wird durch Bewohnerinnen und Bewohner sowie den Depotbetrieb gemeinschaftlich genutzt. Der Zugang der Wohnsiedlung erfolgt hauptsächlich über ein zentrales Treppenhaus an der Hardturmstrasse.

Wohnhof und Dachbegrünung

Die Siedlungsbewohnenden erreichen den Hofraum im 3. OG über das zentrale Treppenhaus am Südflügel der Überbauung. Auf dieser Ebene werden die Townhouses und die Hochhäuser erschlossen und findet die Aussenraumnutzung für die ganze Siedlung statt. Die Überlagerung der verschiedenen Nutzungen wie Erschliessung, Spielen, Aufenthalt, privater Aussenraum und Mitwirkungsinseln sowie eine attraktive Begrünung führen zu einer identitätsstiftenden Begegnungszone von 3200 m² Fläche. Eine Belagsfläche aus grossformatigen wabenförmigen Platten und eine Pflanzschicht aus Grosssträuchern, Kleinbäumen und Staudenflächen sind die prägenden Gestaltungselemente. Dazwischen sind Mitgestaltungselemente eingestreut, welche in einem Mitwirkungsprozess mit den Mietenden an die Bedürfnisse der Bewohnenden angepasst und auch später noch verändert werden können. Vorstellbar sind beispielsweise Spiel- und Sitzelemente oder Gemeinschaftsgärten mit Blumen, Gemüse und Kräutern. Ein zentrales Element des Hofraums ist der grosszügige Spielplatz. Im Sommer bietet ein in die Betonplatten eingelassenes Wasserspiel kühlenden Mehrwert.

Die Dachflächen der Townhouses werden extensiv und ökologisch wertvoll begrünt.

Vorplätze

Am westlichen Ende des Neubaus entsteht ein neuer Vorplatz, welcher den wichtigen stadträumlichen Funktionen als Kreuzungs-, Ankunfts- und Warteräume dient. Die Platzfläche selbst wird durch diverse Nutzungen wie Tramgleisen, Zufahrtsrampe, Entsorgungseinrichtungen, Anlieferungsbereichen und Parkplätzen, aber auch einzelne kleine Grünflächen, belegt.

Die östliche Vorzone vor dem historischen Depot-Portal bleibt im Grundsatz bestehen. Die Parkplatzsituation der VBZ wird neu organisiert und ein «Pocketpark» als grüner Akzent an der Limmat eingefügt.

Uferweg und Hardturmstrasse

Entsprechend dem kantonalen Richtplan und dem Freiraumkonzept Zürich-West ist der Limmat entlang ein durchgehender, einheitlicher Fuss- und Veloweg vorgesehen, welcher über den Ampèresteg einen direkten verkehrsfreien Anschluss an das Wohnquartier Wipkingen ermöglicht.

Zwischen den Tramgleisen an der Hardturmstrasse und dem Gebäude soll künftig ein einspuriger Radweg stadtauswärts führen, über die gesamte Gebäudelänge, an welcher sich auch der Zugang zur Wohnsiedlung befindet, wird zudem ein grosszügiges Trottoir realisiert.

Der Fuss- und Veloweg entlang der Limmat sowie die Veloverbindung entlang der Hardturmstrasse sind im regionalen Richtplan eingetragen und werden in Absprache mit dem TAZ realisiert.

3.6 Ökologie und Nachhaltigkeit

Für das Tramdepot werden die Energiekennwerte des Minergie-Neubau-Standards (2016) angestrebt. Die Wohnsiedlung ist gemäss Minergie-P-ECO (2016) geplant (7-Meilenstritte 1 und 2). Eine Zertifizierung ist zum heutigen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Auch die Vorgaben bezüglich des sommerlichen Wärmeschutzes, der Verwendung ökologischer Baumaterialien (gemäss ECO/ECO-BKP) und des Innenraumklimas werden erfüllt. Der Energiebedarf für Raumwärme und Warmwasser wird mit Abwärme aus dem städtischen Fernwärmenetz gedeckt (7-Meilenstritt 4). Da das Areal beim Escher-Wyss-Platz bezüglich des öffentlichen Verkehrs sehr gut erschlossen ist, wird auf Parkplätze für die Wohnungen verzichtet. Hierzu ist ein Mobilitätskonzept erstellt (7-Meilenstritt 6) worden, welches mit Bauentscheid 1030/18 bewilligt wurde. Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens werden die relevanten Umwelteinflüsse zudem in einer Umweltnotiz (freiwilliger Umweltverträglichkeitsbericht) dargestellt.

3.7 Mobilität

Aktuell sind insgesamt 67 Autoabstellplätze für die VBZ vorgesehen: 21 davon befinden sich auf dem Vorplatz Ost und 46 in der Tiefgarage. Zehn der 46 Tiefgaragenplätze sind als Troubleshooter-Parkplätze separat abgetrennt. Neun Abstellplätze der VBZ befinden sich in der nahegelegenen Tiefgarage der städtischen Liegenschaft Röschibachstrasse 24. Diese neun Parkplätze werden vom Verwaltungsvermögen LSZ in das der VBZ verschoben und finanziell abgegolten. Auf dem Vorplatz Ost sind zudem 35 Velo- und 16 Motorradparkplätze für die Mitarbeitenden der VBZ geplant.

Für die Wohnsiedlung wurde ein Mobilitätskonzept erstellt und bewilligt (vgl. Kapitel 3.6). Dieses Mobilitätskonzept sieht die Reduzierung der gewöhnlichen Bewohnerparkplätze auf null vor. Die gemäss SIA 500 geforderten acht Invalidenparkplätze sowie acht Besucherparkplätze (davon ein Invalidenparkplatz) und ein Mitarbeiterparkplatz für das Gewerbe werden in der Tiefgarage zur Verfügung gestellt. Auf dem Vorplatz West befinden sich zwei Besucher-Abstellplätze für das Gewerbe sowie drei Mobility-Parkplätze und ein Anlieferungsplatz. Die Velogarage im UG wird über eine eigene Velorampe erschlossen und verfügt über Abstellplätze für insgesamt 654 Fahrräder. Die Abstellplätze sind über ein Treppenhaus und einen Lift direkt mit dem Hof im 3. OG verbunden.

| Parkplätze der Wohnsiedlung | Anzahl |
|---|--------|
| Besucher-Abstellplätze in der Tiefgarage (einschl. ein Invalidenabstellplatz) | 8 |
| Bewohner-Abstellplätze in der Tiefgarage (Invalidenabstellplätze) | 8 |
| Mitarbeiter-Abstellplatz Gewerbe in der Tiefgarage | 1 |
| Besucher-Abstellplätze Gewerbe auf dem Vorplatz West | 2 |
| Mobility-Abstellplätze auf dem Vorplatz West | 3 |
| Motorradabstellplätze in der Tiefgarage | 8 |
| Veloplätze in der Tiefgarage | 654 |

3.8 Allgemeines

Immissionen, Schallschutz, Körperschall- und Erschütterungsschutz

Der Neubau ist primär zur Hardturmstrasse einer erhöhten Aussenlärmbelastung ausgesetzt. Die notwendigen Massnahmen zur Erfüllung der Anforderungen der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) wurden detailliert berechnet, mit den entsprechenden Behörden abgesprochen und in der Planung umgesetzt. Zur Minimierung der Körperschall- und Erschütterungsemissionen durch die Tramfahrten werden alle technisch zur Verfügung stehenden Massnahmen ergriffen.

Fundation / Erdbebensicherheit

Der Sockelbau wird flach im anstehenden Schotter fundiert, die beiden Hochhäuser hingegen mittels bis 40 m langen Bohrpfählen auf dem Molassefels abgestellt. Es ergeben sich für die unterschiedlich schweren Gebäudekörper gleichwohl ähnlich grosse Setzungen.

Das UG ist aus wasserrechtlichen Gründen unmittelbar über dem Mittelwasserspiegel angeordnet, tieferreichende Einbauten sind partiell unumgänglich (z. B. Liftunterfahrten, Fundationspfähle). Die Erstellung des UG erfordert eine temporäre Wasserspiegelabsenkung, welche im gut durchlässigen Schotter nur mittels dichtem Baugrubenabschluss möglich ist.

Der denkmalgeschützte Depotteil verfügt gemäss früheren Untersuchungen über eine ungenügende Erdbebensicherheit. Mittels punktueller Ertüchtigungsmassnahmen soll diese verbessert werden.

Hindernisfreiheit

Das Projekt wurde hinsichtlich der Anforderungen an das hindernisfreie Bauen gemäss SIA 500 mit der Behindertenkonferenz Kanton Zürich und dem UGZ ausführlich besprochen und berücksichtigt die Bestimmungen des Behindertengleichstellungsgesetzes.

Kunst und Bau

Geplant ist die Umsetzung eines Kunst- und Bauprojekts gestützt auf STRB Nr. 1627/1962. Die Fachstelle Kunst und Bau des AHB startet hierfür ein Auswahlverfahren mit verschiedenen Künstlerinnen und Künstlern.

4. Vereinbarungen und Dienstbarkeiten

Die projektbeteiligten Dienstabteilungen regeln die Zusammenarbeit, die Kostentragung, den Unterhalt und die Abhängigkeiten der verschiedenen Projektteile untereinander über separate Vereinbarungen und lassen diese, soweit erforderlich, mittels Dienstbarkeiten im Grundbuch dinglich sichern. Dazu sind sie im Rahmen der vorliegenden Beschlussfassung durch den Stadtrat zu ermächtigen.

4.1 Vereinbarung zwischen LSZ, VBZ und AHB bezüglich Projektabwicklung und Kostentragung

Die Vereinbarung regelt die Projektentwicklung «Tramdepot und Wohnsiedlung Depot Hard» zwischen den Eigentümervereinerinnen VBZ und LSZ und der Bauherrenvertreterin AHB bis und mit Inbetriebnahme und hat folgenden Inhalt:

- Projektumfang und Abgrenzung zwischen den Projektteilen
- Erstellungskosten und Kostenteiler mit Risikobegrenzung für VBZ
- Finanzierungskonzept
- Projektänderungswesen

4.2 Vereinbarung zwischen ewz, VBZ und TAZ bezüglich Dienstbarkeit für eine Trafo- und Gleichrichterstation

Die vorgesehene Trafo- und Gleichrichterstation (vgl. Kapitel 3.3) soll in einem von den VBZ zur Verfügung gestellten Raum realisiert und mittels Dienstbarkeit gesichert werden. Die beteiligten Dienstabteilungen regeln in einer Vereinbarung Nutzung, Sicherstellung und Kostenbeteiligung.

ewz wird sich an den Erstellungskosten des Raums beteiligen und den Unterhalt des Innern des Stationsraums, von Tür und Schloss, die Reinigung der Ventilationsschächte sowie Betrieb und Unterhalt einer allfälligen mechanischen Ventilationsanlage übernehmen. Dagegen bleiben der Unterhalt und die ordnungsgemässe Instandhaltung des Bauwerks für den Stationsraum und der anderen Gebäudeteile, einschliesslich der Ventilationsschächte, Sache der VBZ.

4.3 Vereinbarung zwischen ewz und LSZ bezüglich PV-Anlage

Für die Solarstromlieferung der Wohnsiedlung wird, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, zwischen den beteiligten Dienstabteilungen eine Vereinbarung für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen (vgl. Kapitel 3.3). Diese weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine Photovoltaik-Anlage auf der Wohnsiedlung vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
- Das ewz beliefert die Allgemeinverbräuche der Wohnsiedlung sowie die individuellen Verbräuche der Mieterinnen und Mieter während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.

- LSZ gründet eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für die Wohnsiedlung und bindet die Mieterschaft mit dem Mietvertrag in den PV-Stromverbrauch ein.
- LSZ überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die Photovoltaik-Anlage.

4.4 Vereinbarung zwischen ERZ und LSZ bezüglich Anschluss Wärmeversorgung Gewerbeschule

Für die Wärmelieferung der Wohnsiedlung wird, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, zwischen den beteiligten Dienstabteilungen eine Vereinbarung für die Dauer von mindestens 15 Jahren abgeschlossen (vgl. Kapitel 3.3). Diese weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ERZ realisiert den Fernwärme-Verbund «Gewerbeschule» und schliesst die Wohnsiedlung an diesen Verbund an. Die einmaligen Anschlussgebühren betragen Fr. 298 000.– (ausschliesslich Mehrwertsteuer).
- Die Mindestdauer beträgt 15 Jahre und wird automatisch jeweils um weitere fünf Jahre verlängert.

4.5 Vereinbarung zwischen WVZ und VBZ bezüglich Dienstbarkeit für eine Hauptwasserleitung

Am Rande des Areals befindet sich eine Hauptwasserleitung der WVZ, die auch künftig betrieben werden soll. Die im Grundbuch ursprünglich vorgesehene Frist zur Nutzung ist abgelaufen und die Dienstbarkeit muss im Zuge der Projektausarbeitung erneuert werden.

4.6 Vereinbarung zwischen ewz, VBZ und TAZ bezüglich Dienstbarkeit für öffentliche Beleuchtung

Die Beleuchtung des geplanten Fuss- und Velowegs zwischen der Wipkingerbrücke und dem bestehenden Ampèresteg auf der Limmatseite (vgl. Kapitel 3.4) soll mittels Dienstbarkeit gesichert werden. Die betroffenen Dienstabteilungen regeln in einer Vereinbarung Beleuchtung, Reinigung, Schneeäumung, Sicherstellung und Kostenbeteiligung.

Es ist vorgesehen, dass sich ewz an den Erstellungskosten dieser Beleuchtungsanlage (durch Übernahme der Materiallieferungen für Rohre, Kabel, Kandelaber und Leuchten sowie der eigenen Arbeitsleistungen) beteiligt und den Betrieb und Unterhalt übernimmt.

5. Erstellungskosten

Gemäss detaillierter Kostenzusammenstellung (Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von ±12 Prozent) der Arge Morger Partner Architekten AG und Caretta Weidmann Baumanagement AG vom 28. September 2018 ist für das Bauvorhaben mit Erstellungskosten von insgesamt Fr. 185 022 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer, ohne Reserven) zu rechnen. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

| Gestehungskosten nach Dienstabteilung gemäss Baukostenplan | | | | | | | |
|--|--------------------|-------------------|--------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|
| | Total | VBZ ² | LSZ | ewz ³ | TAZ | DAV | WVZ |
| Grundstück ¹ | 2 133 009 | 1 173 155 | 959 854 | | | | |
| Vorbereitungsarbeiten | 19 104 738 | 10 488 506 | 6 544 232 | 1 621 000 | | 315 000 | 136 000 |
| Gebäude | 128 380 185 | 34 856 081 | 93 389 104 | 135 000 | | | |
| Betriebseinrichtungen | 16 546 491 | 14 963 585 | 677 906 | 905 000 | | | |
| Umgebung | 4 714 963 | 1 682 593 | 2 532 370 | | 500 000 | | |
| Baunebenkosten | 12 524 612 | 4 841 344 | 7 683 268 | | | | |
| Ausstattung | 1 617 948 | 1 292 072 | 325 876 | | | | |
| <i>Total</i> | <i>185 021 946</i> | <i>69 297 336</i> | <i>112 112 610</i> | <i>2 661 000</i> | <i>500 000</i> | <i>315 000</i> | <i>136 000</i> |
| Total gerundet | 185 022 000 | 69 297 000 | 112 113 000 | 2 661 000 | 500 000 | 315 000 | 136 000 |

(Kostenstand 1. April 2018)

¹ Die Grundstückskosten umfassen die Aufwendungen für die Altlastensanierung.

² Die Gestehungskosten VBZ (Fr. 69 297 000.–) setzen sich gemäss Absichtserklärung der Finanzierung durch die ZVV aus den Erstellungskosten (Fr. 53 037 000.–) und den Betriebseinrichtungen (Fr. 16 260 000.–) zusammen.

³ In den Kosten der Vorbereitungsarbeiten des ewz enthalten sind die Kosten für das Trasse und die Kabel (Fr. 755 000.–) und die öffentliche Beleuchtung (Fr. 866 000.–). Die Kosten Gebäude umfassen die PV-Anlage und die Kosten der Betriebseinrichtung bestehend aus den Kosten der Trafo-Gleichrichterstation.

Im Kreditantrag werden die Kosten gemäss deren Gestehung ausgewiesen, die Erstellungskosten der Gewerke (ewz, TAZ, DAV und WVZ) werden durch das Projekt Depot Hard ausgelöst und deshalb teilweise mittels interner Weiterverrechnung auf die Projektkosten von VBZ und LSZ übertragen. Diese Aufteilung wird nachstehend unter Kapitel 6 aufgezeigt.

6. Objektkredit

Der erforderliche Objektkredit (Erstellungskosten mit Kosten für die Betriebseinrichtungen VBZ, einschliesslich Projektierungskosten, Mehrwertsteuer und Reserven) beträgt Fr. 203 525 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

| | Total ¹ | VBZ ² | LSZ | ewz ³ | TAZ ⁴ | DAV ⁵ | WVZ ⁶ |
|--|--------------------|-------------------------------|--------------------|------------------|-------------------------------|------------------|------------------|
| Erstellungskosten | 168 762 000 | 53 037 000 | 112 113 000 | 2 661 000 | 500 000 | 315 000 | 136 000 |
| Kreditreserven für: | | | | | | | |
| Ungenauigkeit 5 % | 8 438 100 | In den LSZ-Reserven enthalten | 8 282 500 | 133 050 | in den LSZ-Reserven enthalten | 15 750 | 6800 |
| Unvorhergesehenes 5 % | 8 438 100 | 2 627 600 | 5 654 900 | 133 050 | in den LSZ-Reserven enthalten | 15 750 | 6800 |
| Betriebseinrichtungen VBZ | 16 260 000 | 16 260 000 | | | | | |
| Kreditreserven für: | | | | | | | |
| Ungenauigkeit 5 % | 813 000 | In den LSZ-Reserven enthalten | 813 000 | | | | |
| Unvorhergesehenes 5 % | 813 000 | 813 000 | | | | | |
| Total | 203 524 200 | 72 737 60 | 126 863 400 | 2 927 100 | 500 000 | 346 500 | 149 600 |
| Erstellungskosten brutto gerundet | 203 525 000 | 72 738 000 | 126 863 000 | 2 927 000 | 500 000 | 347 000 | 150 000 |

¹ Die Erstellungskosten (Fr. 168 762 000.–) zusammen mit den Kosten der Betriebseinrichtungen VBZ (Fr. 16 260 000.–) entsprechen den Gestehungskosten netto von Fr. 185 022 000.– (vergleiche Tabelle Erstellungskosten).

² Entsprechend dem Antrag der VBZ an den Verkehrsrat sind 5 Prozent Reserven für Projektänderungen und Unvorhergesehenes berücksichtigt, Reserven für Ungenauigkeit müssen aufgrund der absoluten Kostenlimite des ZVV durch die Wohnsiedlung getragen werden.

³ Bruttokosten ewz ohne Abzug der Kosten-Beteiligung von Fr. 300 000.– durch LSZ.

⁴ Der Kostenteil des TAZ ist ein Pauschalbetrag, die Reserven sind somit bei der Wohnsiedlung.

⁵ Bruttokosten DAV ohne Abzug der Kosten-Beteiligung von Fr. 151 000.– durch LSZ.

⁶ Bruttokosten WVZ ohne Abzug der Kosten-Beteiligung von Fr. 125 000.– durch LSZ.

Mit Beschluss Nr. 4786/2014 (GR Nr. 2013/161) bewilligte der Gemeinderat ein Projektierungskredit von Fr. 13 200 000.–. Um eine unterbruchsfreie Planung während dem politischen Prozess zu gewährleisten, ist eine Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 1 800 000.– erforderlich. Die gesamten Projektierungskosten einschliesslich deren Erhöhung auf insgesamt Fr. 15 000 000.– durch den Gemeinderat sind im Gesamtkredit von Fr. 203 525 000.– enthalten.

Wie im Kapitel Erstellungskosten erwähnt, ist ein Teil der Gestehungskosten der Gewerke (ewz, TAZ, DAV und WVZ) zulasten der Wohnsiedlung zu übernehmen. Diese Kosten definieren die Aufteilung des Objektkredits und setzen sich wie folgt zusammen:

| Objektkredit nach Dienstabteilung | | | | | | | |
|--|--------------------|-------------------|------------------------|------------------------|----------------|----------------|---------------|
| | Total | VBZ | LSZ¹ | ewz³ | TAZ | DAV | WVZ |
| Brutto Erstellungskosten | 203 525 000 | 72 738 000 | 126 863 000 | 2 927 000 | 500 000 | 347 000 | 150 000 |
| Brutto Umverteilung ewz, DAV, WVZ auf LSZ ² | | | +576 000 | -300 000 | 0 | 151 000 | 125 000 |
| Objektkredit | 203 525 000 | 72 738 000 | 127 439 000 | 2 627 000 | 500 000 | 196 000 | 25 000 |

(Kostenstand 1. April 2018)

- ¹ Für die Berechnung der Kostenmiete der Wohnsiedlung werden die netto Erstellungskosten nach Umverteilung berücksichtigt. Diese betragen Fr. 112 637 000.–.
- ² Aufteilung auf die beiden Hauptnutzungen gemäss dem gemeinsam definierten Kostenteiler (32,1 Prozent / 67,9 Prozent) und entsprechend dem Antrag VBZ an den Verkehrsrat.
- ³ Übernahme von Fr. 60 000.– Netzkosten und Fr. 240 000.– Kosten öffentliche Beleuchtung durch LSZ.

7. Finanzierung, Folgekosten

7.1 Tramdepot (VBZ)

Die Erstellung und der Betrieb des Tramdepots belasten den städtischen Steuerhaushalt nicht. Sämtliche Kosten der VBZ für die Erstellung des Tramdepots in Höhe von Fr. 72 738 000.–, einschliesslich den Kapital- und betrieblichen Folgekosten der VBZ, die aus den Projektausgaben resultieren, sollen nach § 3 i. V. m. § 25 Abs. 1 Gesetz über den öffentlichen Personenverkehr (PVG, LS 740.1) über das jährliche Leistungsentgelt des ZVV an die VBZ abgegolten werden.

Der Antrag auf Kostengutsprache an den ZVV ist formuliert und damit der Kostenteiler zwischen LSZ und VBZ abschliessend verhandelt. Nach erfolgter positiver Volksabstimmung, voraussichtlich im Februar 2020, wird der Antrag zeitnah im Verkehrsrat traktandiert. Gemäss Absichtserklärung vom 4. Februar 2019 unterstreicht der ZVV das grosse Bedürfnis für den Teilersatz des bestehenden Tramdepots. Er begrüsst die Umsetzung mit dem vorliegenden Projekt in Zusammenarbeit mit der Stadt gemäss der abschliessend verhandelten Kostenbeteiligung zwischen LSZ und VBZ.

Aufgrund der langwierigen Projektierungs-Geschichte des Areals mit mehreren Projektabbrüchen und Folgekosten für beide Parteien war der ZVV bei Wiederaufnahme der Projektentwicklung im Jahr 2012 nicht bereit, weitere Risiken und nicht nutzbare Kosten zu übernehmen. Daran hat sich bis heute nichts geändert. Die Kostengutsprache seitens ZVV erfolgt daher erst mit Genehmigung des Objektkredits durch die zuständigen städtischen Instanzen. Die Erstellungskosten für das Tramdepot müssen deshalb unter Vorbehalt der Kostengutsprache durch den Verkehrsrat bewilligt werden.

Auch bei einem allfälligen Projektabbruch nach Kreditgenehmigung, beispielsweise aufgrund politischer oder baurechtlicher Gründe, wird der ZVV schadlos gehalten und sämtliche angefallenen Kosten zurückverrechnet.

7.2 Wohnsiedlung mit Gewerbe (LSZ)

Die Wohnsiedlung wird im Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» im Verwaltungsvermögen LSZ geführt und durch die Vermietung zu Selbstkosten (Kostenmiete) mit Mietzinseinnahmen finanziert und betrieben. Sie belastet den Steuerhaushalt nicht und sämtliche Folgekosten der Investition werden durch Folgeerträge kompensiert.

Maximale zulässige Erstellungskosten gemäss GRB Nr. 4786/2014

Der Gemeinderat hat die Genehmigung des Projektierungskredits mit einer Obergrenze für die Erstellungskosten der Wohnsiedlung verbunden. Danach dürfen diese die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung maximal um den theoretischen «Richtlinienlandwert» und um einen zusätzlichen Betrag von Fr. 13 900 000.– überschreiten (vgl. Erwägungen unter Kapitel 2.4).

Die gemeinderätliche Obergrenze wird vorliegend um rund Fr. 5 164 000.– unterschritten:

| | Fr. |
|--|--------------------|
| Erstellungskostenlimite Wohnsiedlung gemäss WBFV (Wohnen zuzüglich Gewerbe) | 82 941 000 |
| + Theoretischer Landwert nach Richtlinien 65 | 20 960 000 |
| + Zusätzlicher Überschreitungsspielraum | 13 900 000 |
| = Maximal zulässige Erstellungskosten Wohnsiedlung gemäss Vorgaben Gemeinderat | 117 801 000 |
| Effektive Erstellungskosten einschliesslich Umverteilung (ewz, DAV, WVZ, LSZ) | 112 637 000 |
| Unterschreitung der gemeinderätlichen Vorgaben | 5 164 000 |

Eine Abschreibung zulasten der Stadtkasse findet nicht statt. Die Erstellungs- bzw. Anlagekosten werden vollumfänglich auf die Mietzinse übertragen.

Buchwert, Richtlinienlandwert

Der Buchwert der beiden Parzellen beträgt Fr. 0.–. Sie verbleiben im Verwaltungsvermögen der VBZ. Den Anlagekosten der Wohnsiedlung wird kein theoretischer Richtlinienlandwert angerechnet (vgl. Erwägungen unter Kapitel 2.4).

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswert

Die für die Mietzinsberechnung relevanten Anlagekosten entsprechen somit den Erstellungskosten (einschliesslich Mehrwertsteuer, ohne Reserven). Der provisorisch ermittelte Gebäudeversicherungswert (89 Prozent der Anlagekosten) wird nach Bauvollendung durch eine definitive Schätzung der Gebäudeversicherung ersetzt.

Die Anlagekosten der Wohnsiedlung sind wie folgt aufgeteilt:

| Kostengliederung nach Nutzung | Anlagekosten, Fr. | GVZ-Wert geschätzt, Fr. |
|--|--------------------|-------------------------|
| Anlagekosten Wohnsiedlung inkl. Gewerbe und Tiefgarage einschl. Anteil Umverteilung ewz, DAV, WVZ auf LSZ | 112 637 000 | 100 160 000 |
| Anteil Wohnen | 102 279 000 | 91 030 000 |
| Anteil Gewerbe inkl. Ateliers | 7 756 000 | 6 900 000 |
| Anteil Lager | 1 719 000 | 1 530 000 |
| Anteil Tiefgarage (inkl. drei Aussenparkplätze) | 883 000 | 700 000 |

Kostenmiete Wohnen

Bei einem Referenzzinssatz von heute 1,5 Prozent auf den Anlagekosten und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Betriebsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts ergibt sich folgender Nettomietzins (Kostenmiete) für das Wohnen:

| Kostenmiete aus Wohnräumen | Fr. | Fr. |
|--|-------------|------------------|
| <i>Kapitalkosten:</i> Verzinsung der Anlagekosten Wohnen zu 1,5 % | 102 279 000 | 1 534 000 |
| <i>Betriebskosten:</i> 3,25 % des geschätzten Gebäudeversicherungswerts Wohnen | 91 030 000 | 2 959 000 |
| Jahresmietzins für Wohnungen | | 4 493 000 |

* Zahlen gerundet

Auf die Wohnungen verteilt ergeben sich nachstehende Nettomietzinse (Kostenmieten):

| 193 Wohnungen total | Anzahl | Ø Wohnfläche rund m ² | Ø Netto-Mietzins | |
|---------------------|--------|-------------------------------------|------------------|-----------------------------|
| | | | Fr./Mt. | Fr./m ² jährlich |
| | | | freitragend | freitragend |
| 1,5-Zimmer-Wohnung | 1 | 52 | 1420 | 327 |
| 2,0-Zimmer-Wohnung | 5 | 55 | 1470 | 319 |
| 2,5-Zimmer-Wohnung | 39 | 63 | 1580 | 301 |
| 3,0-Zimmer-Wohnung | 2 | 77 | 1790 | 279 |
| 3,5-Zimmer-Wohnung | 71 | 85 | 1910 | 269 |
| 4,5-Zimmer-Wohnung | 56 | 97 | 2090 | 258 |
| 5,5-Zimmer-Wohnung | 18 | 123 | 2470 | 241 |
| 7,5-Zimmer-Wohnung | 1 | 181 | 3350 | 221 |
| Durchschnitt | | 85,5 | 1940 | 267 |

* Mietzins gerundet

Für die Vermietung werden die Mietzinse der Wohnungen nach Lage und Stockwerk gewichtet. Die definitiven Mietzinse berücksichtigen die Bauabrechnung, den definitiven Gebäudeversicherungswert und den dannzumal aktuellen Referenzzinssatz.

Kostenmiete Gewerbe

Bei einem Referenzzinssatz von heute 1,5 Prozent auf den Anlagekosten und der für das Gewerbe reduzierten Betriebsquote von 2,75 Prozent des Gebäudeversicherungswerts ergibt sich folgender Nettomietzins (Kostenmiete) für das Gewerbe:

| Kostenmiete Gewerbe und Ateliers | Fr. | Fr. |
|---|-----------|----------------|
| Kapitalkosten: Verzinsung der Anlagekosten Gewerbe und Ateliers zu 1,5 % | 7 756 000 | 116 000 |
| Betriebskosten: 2,75 % des geschätzten Gebäudeversicherungswerts Gewerbe und Ateliers | 6 900 000 | 190 000 |
| Jahresmietzins für Gewerbe und Ateliers | | 306 000 |

* Zahlen gerundet

Auf die Gewerberäume verteilt ergeben sich nachstehende Nettomietzinse (Kostenmieten):

| Nutzung | Anzahl | Fläche m ² | Ø Fläche rund | Ø Netto-Mietzins | |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------|---------------|------------------|-----------------------------|
| | | | | Fr./Mt. * | Fr./m ² jährlich |
| Gewerbe EG / 1. OG Süd | 10 | 797 | 80 | 1380 | 208 |
| Lager Gewerbe UG | (15) | 673 | 45 | 380 | 101 |
| Atelier EG Nord | 7 | 372 | 53 | 850 | 193 |
| Atelier EG / 1. OG Nord | 5 | 353 | 71 | 1140 | 193 |
| Total Gewerberäume | 22 | 1522 | | | |
| Autoabstellplätze in Tiefgarage | 9 | | | 240 | |
| Autoabstellplätze aussen | 3 | | | 100 | |
| Motorradabstellplätze in Tiefgarage | 8 | | | 80 | |

* Mietzins gerundet

Subvention

Die vom Gemeinderat mit dem Projektierungskredit bewilligten maximalen Erstellungskosten und die Gebäudeversicherungswerte liegen deutlich über der höchstmöglichen Limite der

Wohnbauförderung. Daher soll die Siedlung ohne subventionierte Wohnungen realisiert werden.

7.3 PV-Anlage, Trafo- und Gleichrichterstation, öffentliche Beleuchtung (ewz)

PV-Anlage

Das ewz wird für das Projekt einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 des Leistungsauftrags erfüllt.

Für die PV-Anlage ewz fallen Nettoinvestitionen in Höhe von Fr. 149 000.– an. Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage werden vollumfänglich von den Konsumentinnen und Konsumenten der Wohnsiedlung «Depot Hard» getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben, es entstehen keine weiteren Folgekosten.

Trafo- und Gleichrichterstation

Für die Trafo- und Gleichrichterstation ewz fallen Nettoinvestitionen in Höhe von Fr. 995 000.– an. Die damit verbundenen jährlichen Folgekosten betragen Fr. 50 580.–.

| Folgekosten | Fr. |
|--|---------------|
| Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestitionen Fr. 995 000.–) | 17 410 |
| Abschreibung (Abschreibungsdauer 30 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 995 000.–) | 33 170 |
| Betriebliche Folgekosten (es handelt sich um die Erneuerung bestehender Anlagen, es entstehen daher keine zusätzlichen Kosten) | 0 |
| Total (gerundet) | 50 580 |

Öffentliche Beleuchtung

Für die öffentliche Beleuchtung ewz fallen Nettoinvestitionen (abzüglich Kostenbeteiligung von Fr. 240 000.– durch LSZ) in Höhe von Fr. 713 000.– an. Die damit verbundenen jährlichen Folgekosten betragen Fr. 42 990.–.

| Folgekosten | Fr. |
|--|---------------|
| Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestitionen Fr. 713 000.–) | 12 480 |
| Abschreibung (Abschreibungsdauer 36 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 713 000.–) | 19 810 |
| Betriebliche Folgekosten (1,5 %, Nettoinvestitionen Fr. 713 000.–) | 10 700 |
| Total (gerundet) | 42 990 |

Trassee / Kabel

Für die Trassee und Kabel ewz fallen Nettoinvestitionen (abzüglich Kostenbeteiligung von Fr. 60 000.– durch LSZ) in Höhe von Fr. 770 000.– an. Die damit verbundenen jährlichen Folgekosten betragen Fr. 28 880.–.

| Folgekosten | Fr. |
|--|---------------|
| Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestitionen Fr. 770 000.–) | 13 480 |
| Abschreibung (Abschreibungsdauer 50 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 770 000.–) | 15 400 |
| Betriebliche Folgekosten (es handelt sich um die Erneuerung bestehender Anlagen, es entstehen daher keine zusätzlichen Kosten) | 0 |
| Total (gerundet) | 28 880 |

7.4 Umgebung (TAZ)

Die Nettoinvestitionen für die Realisierung des Fuss- und Velowegs entlang des Limmatufers, die Umsetzung eines Velostreifens sowie Massnahmen für ein ausreichend breites Trottoir auf der Seite Hardturmstrasse belaufen sich auf pauschal Fr. 500 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer). Die damit verbundenen jährlichen Folgekosten betragen Fr. 28 750.–.

| Folgekosten | Fr. |
|--|---------------|
| Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestitionen Fr. 500 000.–) | 8 750 |
| Abschreibung (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 500 000.–) | 12 500 |
| Betriebliche Folgekosten (1,5 %, Nettoinvestitionen Fr. 500 000.–) | 7 500 |
| Total (gerundet) | 28 750 |

7.5 Verkehrliche Massnahmen (DAV)

Für die Umsetzung der verkehrlichen Massnahmen DAV fallen Nettoinvestitionen (abzüglich Kostenbeteiligung von Fr. 151 000.– durch LSZ) in Höhe von Fr. 196 000.– an. Die damit verbundenen jährlichen Folgekosten betragen Fr. 15 190.–.

| Folgekosten | Fr. |
|--|---------------|
| Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestitionen Fr. 196 000.–) | 3 430 |
| Abschreibung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 196 000.–) | 9 800 |
| Betriebliche Folgekosten (1,0 %, Nettoinvestitionen Fr. 196 000.–) | 1 960 |
| Total (gerundet) | 15 190 |

7.6 Werkleitungen (WVZ)

Für den Ersatz der Versorgungsleitungen WVZ fallen Nettoinvestitionen (abzüglich Kostenbeteiligung von Fr. 125 000.– durch LSZ) in Höhe von Fr. 25 000.– an. Die damit verbundenen jährlichen Folgekosten betragen Fr. 1690.–.

| Folgekosten | Fr. |
|--|--------------|
| Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestitionen Fr. 25 000.–) | 440 |
| Abschreibung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 25 000.–) | 1 250 |
| Betriebliche Folgekosten (es handelt sich um die Erneuerung bestehender Anlagen, es entstehen daher keine zusätzlichen Kosten) | 0 |
| Total (gerundet) | 1 690 |

7.7 Termine, Kommunikation

Nach der Volksabstimmung vom 9. Februar 2020 soll voraussichtlich im Herbst 2020 mit dem Rückbau des alten Depots und dem Verlegen der Werkleitungen und im Frühling 2021 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Der Bezug der Wohnungen ist auf Herbst 2025 und die Inbetriebnahme des Tramdepots auf Dezember 2025 vorgesehen.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeiten

Die Ausgaben von VBZ, LSZ, ewz, TAZ, DAV und WVZ sind im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 eingestellt und werden zu gegebener Zeit ordentlich budgetiert.

Der Gesamtkredit (Brutto-Objektkredit) von Fr. 203 525 000.– für den Neubau des Tramdepots Hard und der Wohnsiedlung Depot Hard sowie den damit zusammenhängenden Projektteilen einschliesslich des unter Vorbehalt der Kostengutsprache durch den Verkehrsrat des Kantons Zürich zu bewilligenden Anteils der VBZ in Höhe von Fr. 72 738 000.– liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Die Ausgaben für den Neubau Tramdepot Hard dienen der Erfüllung des Leistungsauftrags des ZVV. Sie werden gemäss § 25 Abs. 1 i. V. m. § 3 PVG vom ZVV im Rahmen einer wirtschaftlichen Betriebsführung vollumfänglich anerkannt und den VBZ ersetzt. Voraussetzung ist eine entsprechende Kostengutsprache durch den Verkehrsrat des Kantons Zürich. Der ZVV wird den Kostenantrag im Nachgang zur Volksabstimmung mit positivem Ausgang im Frühling 2020 im Verkehrsrat traktandieren.

Die Vereinbarung über die Projektabwicklung und Kostentragung zwischen LSZ, VBZ und AHB, die Überlassung der Dachflächen der Wohnsiedlung von LSZ an ewz für die Erstellung der PV-Anlage sowie der Vertrag zur Erstellung einer PV-Anlage, deren Betrieb sowie die Lieferung von Solarstrom zwischen ewz und LSZ und der Vertrag Anschluss Wärmeversorgung Gewerbeschule genehmigt der Stadtrat als Vollzugsaufgabe unter Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits (Art. 49 GO).

9. Postulat betreffend Kommunale Wohnüberbauung auf dem Tramdepot Hard, Realisierung der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete und ohne Abschreibungsbeiträge

Mit dem am 12. März 2014 vom Gemeinderat überwiesenen Postulat wird der Stadtrat gebeten *«zu prüfen, wie bei der geplanten kommunalen Wohnüberbauung auf dem Tramdepot Hard am Escher-Wyss-Platz (Weisung GR 2013/161) attraktive und bedarfsgerecht Wohnungen erstellt werden können, welche nach dem Prinzip der Kostenmiete und ohne vorgesehenen Abschreibungsbeitrag realisiert werden können.»*

Der mit der aktuellen Vorlage beantragte Objektkredit sieht keinerlei Abschreibungen für die Realisierung der Wohnsiedlung auf dem Tramdepot vor; die Wohnungen werden ohne Einschränkung zur Kostenmiete vermietet (vgl. Erwägungen unter Kapitel 2.4 und 7.2). Die Anliegen des Postulats sind vollumfänglich erfüllt. Der Stadtrat beantragt aus diesen Gründen, das Postulat mit der Beschlussfassung zum vorliegenden Geschäft abzuschreiben.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für den Neubau des Tramdepots Hard im Industriequartier und den Bau der Wohnsiedlung «Depot Hard» wird ein Brutto-Objektkredit von insgesamt Fr. 203 525 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baukostenindex zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2018) und der Bauausführung.

Die Bewilligung des gesamten Brutto-Objektkredits steht unter dem Vorbehalt der Kostengutsprache des Verkehrsrats des Kantons Zürich für den im Brutto-Objektkredit enthaltenen Anteil der Verkehrsbetriebe in Höhe von Fr. 72 738 000.–, was den Kostenanteil zulasten der Stadtkasse auf höchstens Fr. 130 787 000.– reduziert.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

- 1. Der mit Beschluss GRB Nr. 4786/2014 (GR Nr. 2013/161) bewilligte Projektierungskredit von Fr. 13 200 000.– zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für den Teilersatz des Tramdepots Hard und einer kommunalen Wohnsiedlung über dem Depot am Escher-Wyss-Platz, Industriequartier, wird um Fr. 1 800 000.– auf insgesamt Fr. 15 000 000.– erhöht.**

Unter Ausschluss des Referendums:

2. **Das Postulat, GR Nr. 2014/57, von Martin Luchsinger und Jean-Claude Virchaux betreffend Kommunale Wohnüberbauung auf dem Tramdepot Hard, Realisierung der Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete und ohne Abschreibungsbeiträge wird als erledigt abgeschrieben.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Finanzdepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti