



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 13. November 2024

GR Nr. 2024/513

Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnsiedlung Areal Harsplen, Projektierung, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Im Frühjahr 2024 erwarb die Stadt das Areal Harsplen im Quartier Witikon. Mit den Grundstücken Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137 übernahm sie auch die laufende Projektentwicklung zur Errichtung einer Wohnsiedlung mit Gewerbeflächen und Parkplätzen. Für die Projektübernahme und den Abschluss der SIA-Phase 32 (Bauprojekt) bewilligte der Stadtrat neue einmalige Ausgaben von Fr. 960 000.– (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 859/2024). Für die weitere Projektierung ist der bisherige Kredit auf insgesamt 11,75 Millionen Franken zu erhöhen.

Zur Vermeidung eines Planungsunterbruchs und zur Beauftragung der vier Generalplaner bewilligt der Stadtrat vorab in eigener Kompetenz einen Zusatzkredit von 1,04 Millionen Franken. Der Projektierungskredit erhöht sich in einem ersten Schritt somit auf 2 Millionen Franken. Für die Fortführung, die Optimierung und den Abschluss der Planung wird dem Gemeinderat in einem zweiten Schritt ein weiterer Zusatzkredit von 9,75 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage

Allgemein

Das Areal Harsplen im Quartier Zürich-Witikon umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. WI4136 und WI4137. Mit dem Erwerb des Areals sicherte sich die Stadt das Recht, die bestehende Planung der Verkäuferschaft zu übernehmen und weiterzuführen (STRB Nr. 859/2024). Durch die Schaffung von Wohnraum für rund 730 Personen gemäss den im kommunalen Wohnungsbau üblichen Mindestbelegungsvorschriften kann ein wichtiger Beitrag zur Erreichung des Drittelsziels (Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung [GO], AS 101.100) geleistet werden. Ausserdem ermöglicht das Projekt die Realisierung der ersten kommunalen Wohnsiedlung im Quartier Witikon. Daneben soll – wie schon im ursprünglichen Projekt vorgesehen – ein Dreifach-Kindergarten mit Betreuung eingebaut werden.

Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. WI4136 umfasst eine Fläche von 24 384 m² und liegt in der Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 160 Prozent mit Arealbonus. Das Grundstück Kat.-Nr. WI4137 misst 5 918 m² und befindet sich in der Erholungszone E1. Beide Grundstücke dienen aktuell als landwirtschaftliche Anbaufläche.



- 1 Kat.-Nr. WI4137, 5918 m², Erholungszone E1
- 2 Kat.-Nr. WI4136, 24 384 m², Wohnzone W4

Die für das Bauprojekt wichtige Klärung der offenen Arealerschliessung (Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Zonenplanänderung «Harsplen» Zürich-Witikon, Kreis 7, GR Nr. 2024/257) ist derzeit beim Gemeinderat hängig.

Aktuell werden die beiden Grundstücke im Finanzvermögen, Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021), geführt und sollen im Zuge der Genehmigung des Ausführungskredits (Zuständigkeit der Gemeinde) ins Verwaltungsvermögen, Teilportfolio Wohnen und Gewerbe (Buchungskreis 2034), gewidmet werden.

Teilportfoliostrategie Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen

Das vorliegende Projekt steht weitgehend im Einklang mit den Zielsetzungen und Massnahmen aus der Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (STRB Nr. 3829/2023).

Die rund 60 kommunalen Wohnsiedlungen bringen hinsichtlich der Erfüllung der städtischen Ziele zur Erhöhung der gemeinnützigen Wohnungszahl im Sinne des Drittelsziels den grössten Nutzen.

3. Projektentwicklung / Bauvorhaben

Die vorliegende Projektentwicklung ist das Ergebnis eines zweistufigen Studienauftrags, den die vormalige Eigentümerin unter Mitwirkung verschiedener städtischer Dienstabteilungen durchgeführt hat. Das Projekt von Armon Semadeni Architekten, Zürich, BDE Architekten, Winterthur, und Galli Rudolf Architekten, Zürich, sowie der Krebs und Herde Landschaftsarchitekten, Winterthur, beinhaltet die Erstellung einer Wohnüberbauung mit acht mehrgeschossigen Baukörpern und einer vielfältigen Platz- und Hofsituation mit offenen Begegnungs- und Spielorten, aber auch ruhigeren, halböffentlichen und privaten Rückzugsräumen. Insgesamt sind rund 370 Wohnungen, 6 Gewerbeeinheiten/Drittnutzungen und etwa 160 Parkplätze geplant.



Das Projekt befindet sich derzeit in der SIA-Teilphase 32 (Bauprojekt). Die Qualität des Entwicklungsprojekts wird von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und dem Amt für Städtebau anerkannt. Ebenso entspricht das Bauprojekt weitestgehend den Anforderungen des städtischen Wohnungsbaus sowie den Nachhaltigkeitsanforderungen. Auch wenn der Wohnungsmix mit einem Überhang an Kleinwohnungen nicht vollständig den üblichen Vorgaben entspricht, fügt sich das Bauprojekt gut in den kommunalen Wohnungsbau ein und ergänzt das bestehende Wohnungsangebot im Quartier Witikon in guter Weise. Die Stadt beabsichtigt, das Projekt aufgrund von Kosten- und Effizienzüberlegungen in möglichst unveränderter Form weiterzuführen.

Der Wohnungsmix der projektierten Bauten setzt sich aktuell wie folgt zusammen:

Wohnungsmix	
Wohnungstyp	Anteil in %
1.5 Zimmer-Wohnungen	4
2.5 Zimmer-Wohnungen	32
3.5 Zimmer-Wohnungen	35
4.5 Zimmer-Wohnungen	27
5.5 Zimmer-Wohnungen	2
Total	100

Im Rahmen der weiteren Projektierung soll das laufende Bauprojekt abgeschlossen und ein detaillierter Kostenvoranschlag erstellt werden. Dabei werden Optimierungen insbesondere im Bereich der Parkierung und verschiedene Massnahmen zur Verbesserung der Kosteneffizienz geprüft. Zudem sollen die bisher vorgesehenen Drittnutzungen wie Kinderkrippe, Werkstatt, Gemeinschaftsräume und Gewerbeflächen hinsichtlich ihres städtischen Nutzens überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Meilen-schritte 23 (Städtischer Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen, STRB Nr. 2932/2023), die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden.

4. Voraussichtliche Gesamtkosten

Gemäss Kostenschätzung der HSSP AG vom Dezember 2023 und unter Berücksichtigung eines Zuschlags für Ungenauigkeit und Entwicklung von 20 Prozent ist von Erstellungskosten



in der Grössenordnung von rund 223 Millionen Franken (Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise) auszugehen. Darin enthalten sind rund Fr. 800 000.– für die Erstellung einer Photovoltaik-Anlage und rund 2,2 Millionen Franken für den Ausbau des Dreifachkindergartens. Einschliesslich Kreditreserven und 210 Millionen Franken für die Widmung des Areals ins Verwaltungsvermögen wird der dereinst notwendige Gesamtkredit auf rund 466 Millionen Franken geschätzt und wird den Stimmberechtigten voraussichtlich im Sommer 2026 vorgelegt.

5. Zusatzkredit Projektierung

Damit die mit dem Erwerb des Areals übernommene Planung der Verkäuferschaft eingehend geprüft und die effektiv erforderlichen Projektierungskosten eruiert werden konnten, bewilligte der Stadtrat mit STRB Nr. 859/2024 vom 13. März 2024 für die Projektübernahme und den Abschluss der SIA Phase 32 (Bauprojekt/KV) einen ersten Projektierungskredit (neue einmalige Ausgaben) von Fr. 960 000.–. Dieser ist nun auf insgesamt 11,75 Millionen Franken zu erhöhen.

Zur Vermeidung eines Planungsunterbruchs und zur Beauftragung der vier Generalplaner bewilligt der Stadtrat in einem ersten Schritt einen Zusatzkredit von 1,04 Millionen Franken in eigener Kompetenz. Für die Fortführung, Optimierung und den Abschluss der Planung wird dem Gemeinderat ein weiterer Zusatzkredit von 9,75 Millionen Franken beantragt.

Projektierungskosten	Bewilligt mit STRB Nr. 859/2024	Zusatzkredit Kompetenz STR	Zusatzkredit Kompetenz GR	Total
Gesamtplanungsleistung	817 000	840 000	6 252 000	7 909 000
Projektübernahme	40 000	–	–	40 000
Projektmanagement AHB*	75 000	90 000	592 000	757 000
Mehrwertausgleich, anteilmässige Finanzierungskosten	–	80 000	240 000	320 000
Nebenkosten	28 000	30 000	436 000	494 000
Reserve 20%	–	–	2 230 000	2 230 000
Total Projektierungskredit	960 000	1 040 000	9 750 000	11 750 000

*Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i.S.v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung.

6. Termine

Folgende Termine werden angestrebt und sind im Laufe des weiteren Projektverlaufs zu präzisieren:

Abschluss Bauprojekt	Sommer 2025
Ausführungskredit, Volksabstimmung	Sommer 2026
Baubeginn	Sommer 2027
Bezug	Herbst 2030

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind nicht im Budget 2024 eingestellt. Sie werden dem Gemeinderat mit dem Budget 2025 ordentlich beantragt und in den Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 aufgenommen.



5/5

Für die Bewilligung des ersten Zusatzkredits zum Projektierungskredit von 1,04 Millionen Franken ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO und Art. 63 lit. a des Reglements über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für den zweiten Zusatzkredit zum Projektierungskredit von 9,75 Millionen Franken (auf insgesamt 11,75 Millionen Franken) ist gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 59 lit. a GO der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 2 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung der Wohnsiedlung Harsplen, Quartier Witikon, wird zum Projektierungskredit von 2 Millionen Franken gemäss STRB Nr. 3489/2024 ein Zusatzkredit von 9,75 Millionen Franken bewilligt. Der Projektierungskredit beträgt somit insgesamt 11,75 Millionen Franken.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter