

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Juli 2014

### **Liegenschaftenverwaltung und Immobilien-Bewirtschaftung; neue kommunale Wohnsiedlung auf dem Areal Hornbach (Quartier Riesbach) mit Gewerbeflächen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Werkhof; Objektkredit von 100,7 Millionen Franken**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Auf dem Areal Hornbach im Seefeld soll auf zwei Teilparzellen eine neue kommunale Wohnsiedlung erstellt werden. Diese enthält neben 122 Wohnungen diverse Gewerberäume, Kinderbetreuungsflächen, einen Werkhof für Grün Stadt Zürich sowie zwei Unterniveaugaragen.

Gestützt auf den vom Gemeinderat am 21. Dezember 2011 (GR Nr. 2011/37) bewilligten Projektierungskredit über 6,9 Millionen Franken wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt und ein Vorprojekt mit Kostenschätzung ausgearbeitet.

Mit der vorliegenden Weisung wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde der zur Ausführung des Vorhabens erforderliche Objektkredit von 100,7 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer, Reserven und Landkosten) beantragt.

#### **2. Ausgangslage, Bedürfnis**

Der Bau von neuen Wohnungen durch Baugenossenschaften und die Stadt ist ein seit Jahren bestehendes Legislaturziel. Mit der Annahme der Abstimmung vom 27. November 2011 für die Aufnahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in die Gemeindeordnung («Bezahlbare Wohnungen für Zürich») wurde dieses Anliegen bekräftigt. Die neue Siedlung Hornbach soll einen Beitrag dazu leisten.

Im Quartier Riesbach verfügt die Stadt nur über eine kommunale Wohnsiedlung, nämlich die 1989–1991 erstellte Überbauung Tiefenbrunnen mit 102 Wohnungen. Daneben besitzt die Stadt im Seefeld in diversen Einzelliegenschaften noch über 186 Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse. Diverse Baugenossenschaften und die Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) bewirtschaften in Riesbach rund 420 Wohneinheiten. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand im Quartier (rund 9900 Einheiten, Quelle Statistisches Amt, 2008) liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im Kreis 8 weit unter dem städtischen Durchschnitt.

#### **3. Motion betreffend Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach (GR Nr. 2008/576)**

Am 17. Dezember 2008 reichten Gemeinderäte Urs Rechsteiner (CVP) und Martin Mächler (EVP) folgende Motion, GR Nr. 2008/576, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, um mit gemeinnütziger und/oder kommunaler Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach vor allem für Familien mehr Wohnraum zu schaffen.

Begründung:

Die Wohnpreise in den Quartieren Seefeld und Riesbach steigen seit Jahren stetig. Familien mit Kindern können sich ein Wohnen in diesem Quartier je länger desto weniger leisten und es droht ein akuter Familienmangel. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Wohnungen im Seefeld nur noch Personen leisten können, welche gut oder doppelverdienend sind. Durch gezielte Förderung von bezahlbarem Wohnraum soll dem entgegengewirkt werden.

Mit Weisung vom 7. Januar 2011 (GR Nr. 2011/37) unterbreitete der Stadtrat dem Gemeinderat einen Projektierungskredit für die Planung einer neuen kommunalen Wohnsiedlung

Hornbach samt Gewerbeflächen und Werkhof und beantragte darin auch die Abschreibung der Motion GR Nr. 2008/576.

Der Gemeinderat bewilligte am 21. Dezember 2011 den Projektierungskredit, nicht jedoch die Abschreibung der Motion. Dafür verlängerte er die Frist für deren Erledigung um 24 Monate, d. h. bis 21. Dezember 2013. Da das im Herbst 2013 vorliegende Vorprojekt nochmals optimiert werden musste, beantragte der Stadtrat am 18. Dezember 2013 eine nochmalige Erstreckung der Frist zur Erfüllung der Motion um sechs Monate, das heisst bis zum 21. Juni 2014, die am 8. Januar 2014 durch den Gemeinderat genehmigt wurde.

#### 4. Areal Hornbach

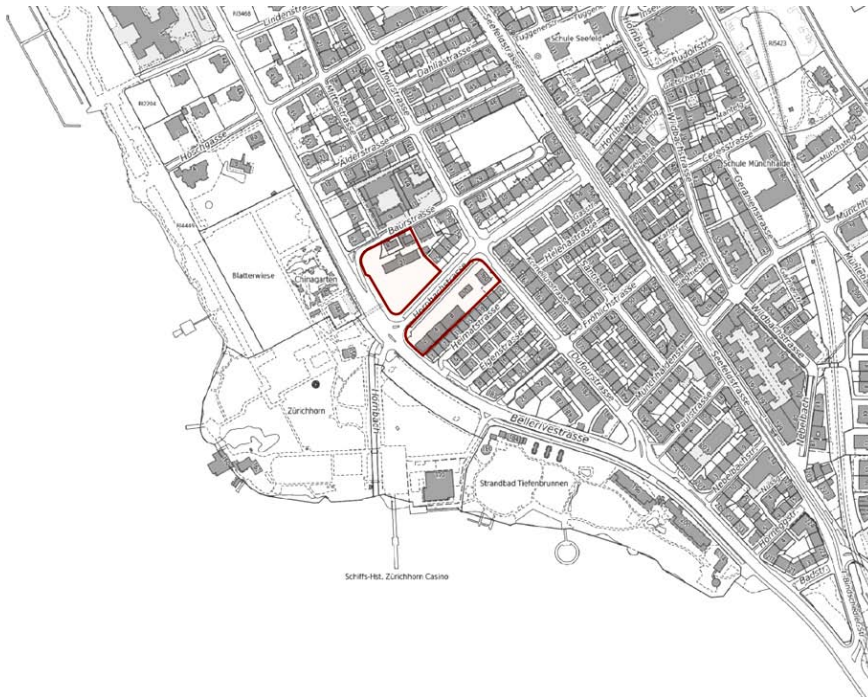
Die Stadt verfügt im Kreis 8 über keine nennenswerten eingezonten Baulandreserven. Um die Motion trotzdem erfüllen zu können, prüfte die Liegenschaftenverwaltung zusammen mit involvierten Ämtern andere Gelände, so auch die beidseits der Hornbachstrasse bei der Einmündung in die Bellerivestrasse gelegenen Parzellen, die zum Teil in der Freihaltezone liegen und von der Baulinie angeschnitten sind. Mit einer im Auftrag der Liegenschaftverwaltung vom Amt für Städtebau erstellten Studie konnte aufgezeigt werden, dass sich auf den beiden im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken gemeinnütziger Wohnungsbau nebst anderen Nutzungen realisieren lässt. Insbesondere sind der bestehende Werkhof von Grün Stadt Zürich und die bestehende Betreuungsstätte der Volksschule einschliesslich der dazugehörigen Aussenanlagen zu ersetzen.

Die beiden Parzellen liegen am rechten Seeufer oberhalb des Zürichhorns. Entlang der beiden Areale fliesst der heute noch eingedolte und von der gleichnamigen Strasse begleitete Hornbach. Das Hornbachdelta bildet an dieser Stelle eine natürliche Landzunge, die um 1885 zusätzlich aufgeschüttet wurde. Das Zürichhorn ist eines der Kernstücke der ausgedehnten Grünanlage, die rund um das Stadtzürcher Seebecken dem dichten Stadtkörper vorgelagert ist. Dahinter verläuft parallel zum See die Bellerivestrasse, die über weite Strecken einen scharfen Stadtrand bildet. Das Hornbach-Areal liegt an der Schnittstelle dieser wichtigen städtebaulichen Elemente. Im Detail beschreiben sich die evaluierten Grundstücke wie folgt:

	Teilgebiet Nord (stadteinwärts)	Teilgebiet Süd (stadtauswärts)	Total
<b>Kat.-Nr.</b>	RI 4738 RI 735	RI 3152	
<b>Grundstücksfläche m<sup>2</sup></b>	4517 385	4552	9454
<b>Frühere Nutzungen</b>	Wohnhaus Baurstrasse 8, Ökonomiegebäude, Wiese	Produktionsstätte der früheren Gasversorgung	
<b>Bestehende Gebäude und Nutzungen*</b>	Schulpavillon (heute Betreuungsstätte) mit Wiesland Lagerschuppen Wohnhaus Baurstrasse 8 mit 4 kleinen Wohnungen	div. städtische Werkbauten (Grün Stadt Zürich und ERZ) Atelierhaus Fahrnisbaute (Verkauf) einer Autofirma (AMAG)	
<b>Zonierung</b>	Freihalte- und Quartiererhaltungszone 3b	Freihalte- und Quartiererhaltungszone 3a	
<b>WAP (Wohnanteil)</b>	90 %		
<b>Baulinie</b>	Ja, muss angepasst werden	Ja, muss angepasst werden	
<b>Stadtinterne Zuordnung</b>	Finanzvermögen der LV (ausser Pavillon = IMMO)	Finanzvermögen der LV	

\* Die bestehenden Werkhof-Gebäude auf dem Areal Süd sind sanierungsbedürftig und nicht mehr zweckmässig, ebenso der Schulpavillon. Am Wohngebäude Baurstrasse 8, Baujahr 1876, wurden mit Blick auf die ungewisse Nutzung und Verwendungsdauer in den letzten Jahren nur die absolut notwendigen Reparaturen ausgeführt. Das Gebäude ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Kernzone Seefeld grenzt unmittelbar an das Areal Nord; die Kernzone Heimatstrasse an das Areal Süd. Im Westen befindet sich die Parkanlage des Hornbachdeltas (Zürichhorn).



## 5. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Parallel zu dieser Objektkreditweisung wurden bzw. werden dem Gemeinderat eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO), eine Baulinienrevision und ein privater Gestaltungsplan (GP) unterbreitet.

### *Revision Baulinie*

Die bestehende Baulinie, die durch das Teilgebiet Nord führt, datiert vom 19. September 1952. Der kantonale Richtplan Verkehr vom 31. Januar 1995 sah im Bereich der Areale Nord und Süd den Anschluss an den Seetunnel vor. Der Richtplan wurde 2007 überarbeitet. Der heute rechtskräftige kantonale Richtplan verschiebt den Anschluss zum Seetunnel in Richtung Bahnhof Tiefenbrunnen, womit das Areal Hornbach nicht mehr für einen Ausbau des Strassennetzes benötigt wird. Die für die Überbauung Areal Hornbach vorgesehenen Baulinien reichen in den Strassenbereich des heutigen Einlenkers für die Baurstrasse und den quartierseitigen Aufgang der Personenunterführung. Die Vorlage für die Neufestsetzung der Baulinie hat der Stadtrat dem Gemeinderat bereits separat am 26. Februar 2014 (GR Nr. 2014/52) unterbreitet.

### *Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)*

Beide Teilgebiete der geplanten Überbauung befinden sich gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO) teilweise in der Freihaltezone und in der Quartiererhaltungszone I 3b bzw. I 3a.

Um das Projekt realisieren zu können, ist eine Teilrevision der BZO erforderlich, die die betroffenen Flächen gesamthaft der Bauzone zuordnet. Neu sollen die Parzellen orientiert an der Umgebung als Quartiererhaltungszone I 5a zoniert werden. Ein Streifen entlang des Hornbachs verbleibt in der Freihaltezone, analog zur Zonierung des östlich angrenzenden Bachverlaufs.

### *Privater Gestaltungsplan*

Der baurechtliche Rahmen für die Realisierung des vorliegenden Wohnsiedlungsprojekts soll mit einem Gestaltungsplan erlassen werden. Dies wurde bereits im Vorfeld des Wettbewerbs

im Einvernehmen mit dem Amt für Städtebau, basierend auf der erwähnten städtebaulichen Studie, so entschieden. Ein privater Gestaltungsplan ist zusätzlich zur BZO-Teilrevision notwendig, da das aus dem Wettbewerb ausgewählte Projekt hinsichtlich Gebäudehöhe, -tiefe und Gebäudeauskragungen im Rahmen der Regelbauweise in der Quartiererhaltungszone nicht umsetzbar wäre.

#### *Verfahren Teilrevision BZO und Gestaltungsplan*

Die öffentliche Auflage der BZO-Teilrevision für das Areal Hornbach sowie des privaten Gestaltungsplans «Areal Hornbach» fand gleichzeitig vom 29. November 2013 bis 5. Februar 2014 statt. Nach Bereinigung der Anträge der Baudirektion des Kantons Zürich und der Ämter sowie der Einwendungen werden beide Geschäfte mit separater Weisung dem Stadtrat zur Überweisung an den Gemeinderat vorgelegt.

#### *Kulturlandinitiative*

Zum Einfluss der von den Stimmberechtigten angenommenen kantonalen Kulturlandinitiative auf die beabsichtigte Zonenplanänderung hat die Baudirektion des Kantons Zürich im Rahmen einer informellen Vorprüfung am 6. Juni 2013 Stellung genommen. In ihrer Antwort hat sie die heute in der Freihaltezone gelegenen Flächen nicht als «landwirtschaftlich wertvolle Böden» eingestuft, so dass die planungsrechtlichen Verfahren der Zonenplanänderung und des Gestaltungsplans durchgeführt werden können.

#### *Parzellenbereinigung*

Wegen der geplanten Wohnsiedlung ist eine vorzeitige Anpassung der Bellerivestrasse mit Korrektur der bestehenden Parzellengrenzen notwendig. Im Gelände Nord werden Bereiche des öffentlichen Grundes der Bauparzelle zugewiesen, im Teilbereich Süd kann hingegen ein vergleichbarer Landanteil dem Strassenraum abgegeben werden. Dieser Landabtausch wird stadintern ohne Abgeltung durchgeführt. Der Gestaltungsplan berücksichtigt die beabsichtigten Grenzen und stellt sie als Information im Plan dar.

In diesem Zusammenhang allfällig entstehende Kosten für die Verlegung von Werkleitungen sind nach dem Verursacherprinzip vom Hochbauprojekt zu tragen, ausser bestehende Verträge oder massgebende Rechtserlasse auferlegen den Werken eine Verlegungspflicht. In den Gesamtkosten ist eine entsprechende Position enthalten.

## **6. Projekt**

#### *Allgemein*

Das Amt für Hochbauten führte 2011 einen Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durch, der im Februar 2012 juriert wurde. Das Resultat wurde in der Folge den Medien und im Quartier vorgestellt. Gewonnen hat den Wettbewerb das in Zürich ansässige Architekturbüro Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich. Dieses hat schon für andere gemeinnützige Bau-träger Wohnüberbauungen realisiert.

Inzwischen wurde das Projekt im Einvernehmen mit allen involvierten Stellen weiterbearbeitet. Mit dem Neubau der Wohnsiedlung Areal Hornbach werden im äusseren Seefeld 122 städtische Wohnungen, Räumlichkeiten für Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe, Flächen für Kinderbetreuung sowie ein Werkhof entstehen.



Die sechsgeschossigen, etwas zurückversetzten Gebäude beidseits der Hornbachstrasse bilden den neuen Eingang zum Wohnquartier und ergänzen die Strassenbebauung entlang der Bellerivestrasse. Durch einen leichten Rücksprung von der Hornbachstrasse formen diese zugleich einen repräsentativen Platzraum. Die Platzanlage wird unterstützt durch den im Gebäude Nord integrierten, öffentlichen Zugang zur Personenunterführung unter der verkehrsreichen Bellerivestrasse.



Die blockrandartige Bebauung des nördlichen Areals definiert einen auf drei Seiten gefassten Hof, der von Süden her über einen Durchgang von der Bellerivestrasse durchquert werden kann. Die Kinderbetreuung und die Kindertagesstätte profitieren von der ruhigen und

geschützten Lage. Entlang der Bellerivestrasse liegen an prominenter Lage mehrere Räume für Kleingewerbe und Ladenlokale. Im Anschluss daran ist der neue Werkhof von Grün Stadt Zürich (GSZ) entlang der Baurstrasse angelegt. Darüber befinden sich auf fünf Geschossen 61 Wohnungen.

Auf dem Südareal nimmt eine Zeile weitere 61 Wohnungen auf, an den lärmexponierten Seiten zur Bellerive- und Dufourstrasse werden Gewerberäume untergebracht. Das Gebäude wird gegen die Reihenhäuser an der Heimatstrasse auf drei Geschosse abgetreppt. Damit wird auf die Massstäblichkeit der benachbarten Bebauung an der Heimatsrasse reagiert.

Die Einstellhallen mit Parking sind auf beiden Arealen im Untergeschoss untergebracht.

Die Wohnsiedlung wird mit einer für das Seefeldquartier typischen Vorgartenzone ergänzt. Der langgezogene Gartenraum auf dem Südareal dient teils als privater Gartensitzplatz für die Parterrewohnungen oder kann gemeinschaftlich genutzt werden. Der Hof auf dem Nordareal ist öffentlich zugänglich.

#### *Wohnen*

Gesamthaft entstehen in der neuen Überbauung 122 Wohneinheiten. Der Wohnungsmix besteht mehrheitlich aus Familienwohnungen, zwei Grosswohnungen (Cluster) sowie Kleinwohnungen und Studios.

Die Ausrichtungen der Baukörper entlang der Hornbach- und Baurstrasse erlauben eine Orientierung der Wohnungen sowohl gegen Südosten bzw. Nordwesten. Die wechselseitig angeordneten Balkone werden nach Süden bzw. Westen abgedreht, um die Orientierung zu optimieren und eine grössere Privatheit der Aussenräume und Seesicht für fast alle Wohneinheiten zu gewähren. Im Gebäudekörper entlang der Bellerivestrasse ermöglicht die Grundrissanordnung trotz lärmexponierter Lage privilegierte Wohnräume sowie Küchen und Balkone mit Seesicht. Die Schlafräume orientieren sich auf den ruhigen, rückwärtigen Innenhof im Nordareal bzw. gegen den Gartenraum im Südareal. Charakteristisch für alle Wohnungen ist die zentrale Wohnhalle.

#### *Clusterwohnungen*

Die zwei grossen Clusterwohnungen bestehen aus 1- bis 3-Zimmer-Satelliten-Wohnungen auf verschiedenen Etagen, verbunden mit Treppe und Lift, die um gemeinschaftliche Räume gruppiert sind. Die bauliche Ausgestaltung zielt auf das Segment von Bewohnerinnen und Bewohnern, die Familienwohnungen aufgeben wollen und dafür wiederum in Gemeinschaft mit Personen mit ähnlichen Bedürfnissen wohnen wollen. Die individuellen Räume der Bewohnerinnen und Bewohner ermöglichen bei Bedarf ein autonomes Leben innerhalb der Gemeinschaft. Deshalb ist jeder Individualeinheit eine Nasszelle und eine Kleinküche angegliedert. Die Gemeinschaftsräume sind direkt miteinander verbunden. Diese Räume sollen gemeinsames Kochen, Essen und Kommunizieren ermöglichen, aber auch stille Zonen zum Lesen oder Büroarbeiten umfassen. Die gemeinschaftlichen Räume sind unterteilbar für verschiedene Gruppen.

Das Vermietungskonzept ist noch in Entwicklung, beabsichtigt ist jedoch die Vermietung an beispielsweise vereinsmässig oder genossenschaftlich organisierte Wohngemeinschaften, die gegenüber der Verwaltung für die vertraglich vereinbarte Belegung durch eine bestimmte Anzahl Personen verantwortlich zeichnet.

#### *Gemeinschaftsraum*

Der wie üblich in städtischen Wohnsiedlungen vorgesehene Gemeinschaftsraum dient als Begegnungsort der Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens von Mieterinnen und Mietern sowie zur Durchführung privater Anlässe von Bewohnerinnen und Bewohnern.

Die Bauweise und die Einrichtung soll eine flexible, multifunktionale Nutzung für alle Alters- und Interessengruppen gewährleisten.

Der periphere Standort im südlichen Gebäude an der Ecke Hornbach-/Dufourstrasse wurde bewusst aufgrund der Lärmproblematik gewählt. Wert wird auf gut schallisolierte Räume, eine Küche mit entsprechender Kapazität und auf eine Lüftung gelegt, die zulässt, dass Fenster wegen der Lärmemissionen geschlossen gehalten werden können.

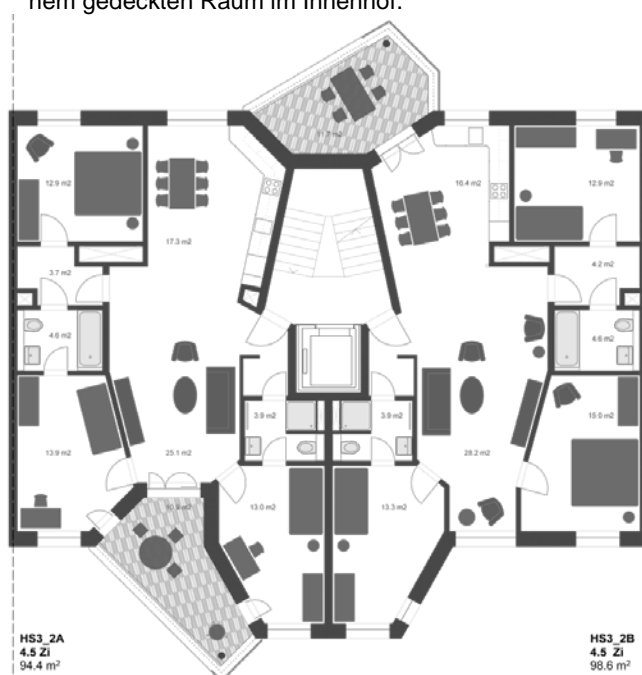
### Wohnungsspiegel \*1

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche etwa m <sup>2</sup> ø
2-Zimmer-Wohnung	4	58
2½-Zimmer-Wohnung *2	3	59–74
3½-Zimmer-Wohnung *2	24	75–90
4-Zimmer-Wohnung	4	90
4½-Zimmer-Wohnung	69	95–109
5½-Zimmer-Wohnung	11	114–118
Dachstudio-Wohnungen *2	5	31–33
Clusterwohnungen	2	467/553
<b>Total</b>	<b>122</b>	<b>11 936</b>
Hauswartraum	2	30/17
Gemeinschaftsraum	1	94
Nebenräume	Wasch- und Trockenraum, Veloraum, Kellerabteile	
Parkplätze	75 (67 für MieterInnen und 8 für Besuchende)	
Veloabstellplätze *3	etwa 380	

\*1 Wegen der nicht mehr notwendigen Etappierung (vgl. Abschnitt Provisorium Werkhof) wird auf die im Projektierungskreditantrag ausgewiesene Aufteilung von Haus Nord und Süd verzichtet.

\*2 Wohnungsspiegel gemäss Vorprojekt; die fünf Dachstudio-Wohnungen sowie acht 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen entsprechen nicht den Mindestflächen-Anforderungen nach WBFVO; die acht 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen können hingegen als 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen angerechnet werden.

\*3 Die gut zugänglichen Veloabstellplätze werden an verschiedenen Stellen angeboten, zur Hauptsache in einem gedeckten Raum im Innenhof.



Wohnungsgrundriss von zwei typischen 4,5-Zimmer-Wohnungen

## Gewerbe

Die Räumlichkeiten für Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind auf den lärmexponierten, für Wohnen ungeeigneten Flächen vorgesehen. Diese befinden sich mehrheitlich im nördlichen Gebäudevolumen entlang der Bellerivestrasse, auf dem Südareal an den zur Bellerive- und Dufourstrasse angrenzenden Schmalansichten. Den zukünftigen Mietenden werden flexibel nutzbare Flächen in verschiedenen Ausbaustandards angeboten:

Ausbautyp	Anzahl	Fläche etwa m <sup>2</sup> ø
Gewerbelokal EG Edelrohbau 1: Ladenlokale, Dienstleistungsbetriebe	7	49–141
Gewerbelokal OG Edelrohbau 2: Büro- und Dienstleistungsnutzungen	10	93–176
Gewerbelokal OG Edelrohbau 3: Büronutzungen	6	58–59
<b>Total Gewerbe</b>	<b>23 *</b>	<b>2750 m<sup>2</sup></b>
Nebenräume (Keller, Lager)	Diverse	Total 80
Parkplätze	14 (davon je nach Nutzungsart 5–7 für Besuchende)	
Veloabstellplätze	etwa 10	

\* verschiedene Möglichkeiten für Aufteilung und somit für Anzahl der Einheiten

## Werkhof

Grün Stadt Zürich (GSZ) pflegt in diesem Bezirk mit derzeit 23 Mitarbeitenden eine Gesamtfläche von rund 470 000 m<sup>2</sup>, davon 240 000 m<sup>2</sup> Park- und Grünanlagen einschliesslich Seeufer, 75 000 m<sup>2</sup> Schulanlagen, 130 000 m<sup>2</sup> Sportanlagen und 25 000 m<sup>2</sup> Badeanlagen. Besonders aufwendig ist die Pflege der rechtsufrigen Seeanlagen mit dem Chinagarten und der Parkanlagen zu den Villen Patumbah, Bleuler und Hohenbühl, im Weiteren auch der rund 1700 Strassenbäume. Die Grünanlagen entlang des rechten Seeufers gehören mit bis zu rund 100 000 Besucherinnen und Besuchern pro Tag (bei einer Fluktuation von 5000 bis 7000 Personen pro Stunde) zu den am meisten frequentierten Grünanlagen der Stadt.

Der bestehende GSZ-Werkhof an der Hornbachstrasse 8 entspricht nicht mehr den heutigen betrieblichen Anforderungen. Aufgrund der geplanten Wohnsiedlung auf dem heutigen Areal soll auf dem gegenüberliegenden Grundstück Ersatz für das aufzuhebende Werkhofgebäude geschaffen werden – dies unter Ausnützung des Synergiepotenzials mit dem benachbarten Werkhof von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich an der Baurstrasse 9. Für den Werkhofbetrieb des ERZ sind im neuen GSZ-Werkhof Garagen und die Mitbenützung des Fahrzeugwaschplatzes vorgesehen. Darüber hinaus kann der neue Schulungs- und Aufenthaltsraum auch von ERZ genutzt werden. Im ERZ-Werkhof an der Baurstrasse 9 wird GSZ in bestehenden Räumen ein Baumpfahllager und ein Gasdepot einrichten.

## Raumprogramm

Nutzung	Fläche etwa m <sup>2</sup> ø
Verwaltung	60
Aufenthalt und Schulung	86
Garderoben	75
Lager	310
Fahrzeughalle	315
Containerbahnhof	4,5
Parkplätze	10 (davon 1 für Besuchende und 9 für MieterInnen)
Veloabstellplätze	etwa 10

Im bisherigen Werkhof von Grün Stadt Zürich verfügte ERZ Entsorgung + Recycling Zürich noch über ein Salzlager. Dieses muss im neuen Werkhof von GSZ nicht mehr eingerichtet



werden; ERZ Entsorgung + Recycling Zürich und Immobilien-Bewirtschaftung werden die bestehende Siloanlage im ERZ-Werkhof an der Baurstrasse aufgrund eines separaten Projekts (Ausgaben vom Vorstand Hochbaudepartement bereits bewilligt) ergänzen. Damit verbunden ist eine auf die heutigen Bedürfnisse (Unterfahrtshöhe, Lärmschutz, Kapazität) ausgerichtete Erweiterung und Anpassung der Anlage. Diese Massnahmen wären unabhängig vom Wohnsiedlungsprojekt notwendig geworden, weshalb sich eine Separierung dieses Vorhabens rechtfertigt.

#### *Provisorium Werkhof*

Ursprünglich wurde von einer Realisierung der Wohnbausiedlung in zwei Etappen ausgegangen. Ausschlaggebend für die Etappierung war der unterbrochlose Betrieb des Werkhofs GSZ. Im Verlauf des Vorprojekts wurde die Machbarkeit eines Provisoriums mit dem Raumprogramm des bestehenden Werkhofs untersucht. Die Unterbringung in einem provisorischen Werkhof ist möglich.

Als Standort ist der Bereich des bestehenden Umschlagplatzes zwischen Hornbach und Strandbad Tiefenbrunnen vorgesehen. Die Kosten für das Provisorium betragen rund Fr. 630 000.– und sind Bestandteil des Gesamtprojekts. Mit nur einer Bauetappe wird eine Verkürzung der Bauzeit um rund ein Jahr erwartet. Damit verbunden sind tiefere Erstellungskosten, eine frühere Vermietung und eine kürzere Lärmbelastung im Quartier.

#### *Betreuung (Kinderbetreuungsstätte)*

Auf der Hornbachwiese werden heute in einem Pavillon rund 60 Kinder der Schule Seefeld betreut. Die 1909 erstellte Kleinbaute muss der neuen Wohnsiedlung weichen. Seit Planungsbeginn sind in der neuen Überbauung Flächen reserviert, um den steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen in diesem Gebiet zu decken.

Im Erdgeschoss des nördlichen Teils sollen drei Betreuungsgruppen mit je 25 Plätzen geführt werden. Das Betreuungslokal umfasst rund 360 m<sup>2</sup>. Einer der drei Aufenthaltsräume kann bei Bedarf später auch als Kindergarten genutzt werden. Der Spielplatz im Hof steht sowohl den Kindern der Wohnsiedlung als auch den betreuten Schulkindern zur Verfügung.

Während der Bauzeit wird die Betreuungseinrichtung übergangsmässig im geplanten Schulpavillon Münchhalde geführt. Dieser Pavillon ist aufgrund der steigenden Kinder- und Klassenzahlen im Einzugsgebiet Mühlebach/Seefeld ohnehin notwendig und kann in den ersten Jahren auch die Betreuung provisorisch aufnehmen.

<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Fläche etwa m<sup>2</sup> ø</b>
Betreuungsräume	3	65–80
Küche	1	22
Empfang, Garderobe	1	47
Nebenräume	WCs, Putzraum	
Aussenfläche	Allgemeiner Spielbereich	
Parkplätze	2 (je 1 für Besuchende und Mietende)	
Veloabstellplätze	etwa 4	

#### *Kindertagesstätte (Kita)*

In die neue Überbauung werden viele Familien einziehen, die ihre Kinder auch ausserfamiliär betreuen lassen wollen. Aus diesem Grund wird in die Wohnsiedlung eine Kindertagesstätte (Kita) integriert, zumal es für private Trägerschaften sehr schwierig ist, im Quartier Seefeld finanzierbare Räume für eine Kita zu finden.

Die geplante Kita mit zwei Gruppen und 24 Betreuungsplätzen wird von der Stadt vermietet bzw. durch eine private Trägerschaft geführt. Die im Erdgeschoss gelegene Kita wird über

zwei eigene Zugänge im Innenhof erschlossen. In der Nähe der Bellerivestrasse ist die Kita sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für den Privatverkehr gut erreichbar.

Nutzung	Anzahl	Fläche etwa m <sup>2</sup> ø
Haupträume	2	30
Gruppenräume	4	18
Küche	1	14
Büro für Leitung	1	12
Empfang, Garderobe	1	12
Nebenräume	WCs, Putzraum, Waschküche	
Aussenfläche	150 m <sup>2</sup>	
Parkplätze	2 (je 1 für Besuchende und Mietende)	
Veloabstellplätze	4	

### *Tiefgarage / Parkierung*

Im Haus Nord ist eine Tiefgarage mit 45 Parkplätzen vorgesehen, im Haus Süd sind 58 Parkplätze geplant. Zusätzlich sollen 11 Parkplätze im benachbarten städtischen Parkhaus Zürichhorn dauerhaft dazugemietet werden.

Die durch die Parkierung entstehenden Immissionen wurden im Rahmen des Vorprojekts grob abgeschätzt; sie halten die definierten Belastungsgrenzwerte ein. Der vom Werkhofbetrieb induzierte Parkierungslärm ist mit 0 Fahrten in der Nacht und 5 Fahrten pro Stunde am Tag gering, die Belastungsgrenzwerte werden eingehalten.

Weiter verfügt das auf städtischem Land (Baurecht) stehende Restaurant Lake Side (ehemals Casino Zürichhorn) über keine Pflichtparkplätze. Zwar besteht an der Bellerivestrasse ein öffentlicher Parkplatz mit rund 120 Parkplätzen, der Betreiber des Lake Side kann diese Parkplätze bei Anlässen jedoch nicht reservieren und sollte die baurechtlich notwendigen Parkplätze ausweisen können.

Übersicht:

Angebot	Anzahl
Tiefgarage Süd	58
Tiefgarage Nord	45
Aussen-Parkplätze	0
PP im Parkhaus Zürichhorn (langfristige Miete)	11
<b>Total</b>	<b>114</b>

Nutzung	Anzahl
Wohnen Parkplätze Nord und Süd	75
Gewerbe Parkplätze Nord und Süd	14
Werkhof	10
Kinderbetreuung	2
Kindertagesstätte	2
Total Bedarf Siedlung	103
Pflicht-PP Restaurant Lake Side Casino Zürichhorn (langfristige Vermietung)	11
<b>Total</b>	<b>114</b>

### *Umwelt- und Energiestandard*

Die Minergie-P-Primäranforderungen an die Gebäudehülle werden erfüllt und die Anforderungen Minergie-ECO auf dem Niveau der provisorischen Zertifizierung können erreicht werden. Der Grenzwert für graue Energie wird eingehalten.

### *Energetische Massnahmen*

Es wurden verschiedene Wärmeversorgungssysteme im Vorprojekt untersucht. Dabei hat es sich gezeigt, dass aufgrund der vorhandenen Seewasserfassung beim Zürichhorn (Gebiet Seefeld) ein Anschluss an diese Seewasserfassung die sinnvollste Lösung ist. Dies sowohl aus ökonomischen Gründen als auch im Hinblick auf den zukünftigen, im Seefeld angedachten Seewasserverbund. Die erwähnte Seewasserfassung ist im Besitz der ewz und wird heute für die Kälteversorgung (mittels eines Contracting-Vertrags) des Restaurants Lake Side Casino Zürichhorn genutzt. Im Winter bleibt die Seewasserfassung ungenutzt und steht somit für die Wärmeversorgung der Wohnsiedlung Hornbach zur Verfügung. Das ewz wird die Seewasserfassung entsprechend ausbauen, damit die Wohnsiedlung mit der notwendigen Wärmeenergie das ganze Jahr versorgt werden kann. Dies gilt für die Raumheizung wie auch für das Brauchwarmwasser.

### *Altlasten und Schadstoffe*

Die historische und die bereits vorliegende technische Untersuchung zeigen, dass im Projektperimeter belastetes Material vorhanden ist. Insbesondere im Perimeter «Süd» sind Auffüllungen des ehemaligen Gaswerks gefunden worden. Diese Belastungen (Sonderabfall) beschränken sich gemäss heutigem Kenntnisstand auf den obersten Bereich der künstlichen Auffüllungen, die projektbedingt sowieso entfernt werden. Bei der Ausgliederung der ehemaligen Gasversorgung aus der Stadtverwaltung verblieb die Verantwortung für eine allfällige Beseitigung von Altlasten bei der Stadt.

In den abzureissenden Gebäuden wurden problematische Baustoffe nachgewiesen, die Schadstoffe wie z.B. Asbest oder PCB enthalten. Die schadstoffbelasteten Rückbau- und Aushubmaterialien müssen korrekt beseitigt werden. Die Kosten für die Entsorgung der Altlasten im Baugrund und in den bestehenden Gebäuden sind Bestandteil des Gesamtprojekts und betragen Fr. 2 246 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer), wovon auf erstere Fr. 2 083 000.– und auf die problematischen Baustoffe in den Gebäuden Fr. 163 000.– entfallen. Diese Aufwendungen werden dem aktuellen Buchwert des Landes belastet.

### *Hochwasser- und Grundwasserschutz Wohnsiedlung Hornbach*

Die Grundstücke der Wohnsiedlung Hornbach weisen geringe und mittlere sowie die bestehende Unterführung Bellerivestrasse erhebliche Gefährdungen durch Naturgefahren auf. Ursprünglich war vorgesehen, die notwendigen Schutzmassnahmen im Rahmen der vorgesehenen Öffnung des Hornbachs für alle Anrainerinnen und Anrainer im Abschnitt der Bachöffnung zu realisieren. Durch die Verzögerung der Bachöffnung und der damit verbundenen Schutzmassnahmen muss die Wohnsiedlung selber vorab den Schutz vor dem 300-jährigen sowie dem 100-jährigen Hochwasser (unterschiedliche Anforderungen) auf dem Bauareal gewährleisten. Ein Schutzkonzept ist in Bearbeitung. Die Kosten für diese Hochwasserschutzmassnahmen für die Wohnsiedlung betragen rund Fr. 400 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) und sind im Projekt enthalten.

Seit Dezember 2013 sind die gewässerschutzrechtlichen Anforderungen auf dem Areal der Wohnsiedlung verschärft worden. Um eine Ausnahmegenehmigung für das geplante Untergeschoss zu erhalten, sind Materialersatzmassnahmen vorgesehen. Die Kosten für diese Massnahmen betragen rund Fr. 100 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) und sind im Projekt enthalten.

Die Aufwendungen für den Hochwasser- und Grundwasserschutz bei der Wohnsiedlung gehören zur Vorbereitung des Geländes für eine Bebaubarkeit und werden deshalb dem aktuellen Buchwert des Landes belastet.

## 7. Nebenprojekte

### *Einlenker Baurstrasse (Teilprojekt Bellerivestrasse)*

Im Zusammenhang mit der Erstellung der Wohnsiedlung wird der heute bestehende Einlenker von der Bellerive- in die Baurstrasse vom Tiefbauamt vorzeitig, das heisst vor dem anstehenden Strassenbauprojekt Bellerivestrasse (Kreuzstrasse bis Stadtgrenze) angepasst. Das dadurch gewonnene Land wird wie erwähnt dem Baugrundstück zugeschlagen (vgl. Ziff. 5 vorn). Mit dem Hochbauprojekt wird auch ein neuer hindernisfreier Ausgang von der Personenunterführung realisiert, da die bisherige Rampe wegfällt. Ebenso sind Werkleitungen zu verlegen.

Die Kosten für diese provisorischen baulichen Anpassungsmassnahmen an der Bellerivestrasse wegen der Integration der Einlenkerfläche (rund Fr. 100 000.–) sowie die Aufwendungen für die Anpassungen an der Personenunterführung (rund Fr. 200 000.–) trägt das Wohnsiedlungsprojekt; sie sind im Objektkredit enthalten, gehören jedoch zur Vorbereitung des Geländes für die Bebaubarkeit und werden deshalb dem aktuellen Buchwert des Landes belastet.

Die späteren definitiven baulichen Massnahmen im Strassenraum erfolgen im Rahmen der Sanierung der Bellerivestrasse und gehen zulasten des Tiefbauamts.

### *Wasserbauprojekt Bachöffnung Hornbach*

Der Hornbach ist heute nur noch im Abschnitt Dufour- bis Bellerivestrasse eingedolt und weist insbesondere im untersten Abschnitt einen ungenügenden Hochwasserschutz auf. Es ist deshalb erforderlich, den Hornbach entlang der Hornbachstrasse im Abschnitt Bellerive- bis Dufourstrasse zu verbreitern. Die Realisierung dieser Hochwasserschutzmassnahme hat zur Folge, dass der heute eingedolte Hornbach geöffnet werden muss (Art. 38 Gewässerschutzgesetz). Die Überdeckung, die bisher als Parkierungsfläche genutzt wird, muss deshalb im Rahmen des Bachöffnungsprojekts entfernt werden.

Die Sohle des Hornbachs wird renaturiert und das Gewässerprofil gegen die Hornbachstrasse hin verbreitert. Mit dieser Verbreiterung ist die Sicherstellung des Hochwasserschutzes für einen hundertjährigen Abfluss und eine ökologische Aufwertung des Gewässers verbunden. Weiter sind positive Auswirkungen auf die nahe Umgebung als attraktives Freiraumelement zu erwarten.

Die Projektierung wird demnächst aufgenommen. Die Aufwendungen für den Hochwasserschutz bzw. für die Öffnung des Hornbachs (Höhe noch unbekannt) tragen das Tiefbauamt sowie ERZ Entsorgung + Recycling Zürich und sind nicht Bestandteil des Projekts Wohnsiedlung Hornbach.

Im Rahmen der Bachöffnung wird eine Brücke von der Hornbachstrasse her zur Wohnsiedlung erstellt. Diese dient einerseits der Erschliessung für die Bewohnenden, aber auch als Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr. Die Kosten für die Brücke trägt die Wohnsiedlung; sie sind im Gesamtkredit enthalten, gehören jedoch zur Erschliessung und werden deshalb dem aktuellen Buchwert des Landes belastet.

### *Strassenbauprojekt Hornbachstrasse*

Mit der Öffnung des eingedolten Hornbachs erfolgt eine Anpassung der Parkierung und damit eine Neuaufteilung des Strassenraums. Die der Parkierung zur Verfügung stehende Fläche reduziert sich mindestens um die Hälfte. Es ist geplant, sämtliche weissen Parkplätze aufzuheben (40 Stück). Für diese gibt es Alternativen im nahen Parkhaus Zürichhorn. Die 37 blauen Zonenparkplätze sind aufgrund des hohen Parkierungsdrucks möglichst zu erhalten, wobei noch offen ist, ob einige in Weiss markierte Parkplätze umgenutzt werden. Die genaue Anzahl ist abhängig von der Strassenraumgestaltung, die noch nicht definiert ist. Der

Realisierungszeitpunkt ist noch offen. Die Hornbachstrasse wird später während der Bauarbeiten an der Bellerivestrasse als Ausweichroute für die VBZ freigehalten.

Die Aufwendungen (Höhe noch unbekannt) trägt das Tiefbauamt und sind nicht Bestandteil des Projekts Wohnsiedlung Hornbach.

## 8. Kosten

### Gesamtkosten

Gemäss Kostenermittlung vom 10. Oktober 2013 der Projektverfasser Knapkiewicz & Fickert AG, Zürich, und Schreiben des Amts für Hochbauten ist mit Ausgaben von **Fr. 100 700 000.–** (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Grundstückerschliessung, Altlasten (Altlasten und Schadstoffe Fr. 2 246 000.–)	3 343 000
Vorbereitungsarbeiten Grundstück	7 652 000
Gebäude	61 650 000
Umgebung	2 643 000
Baunebenkosten	7 065 000
Ausstattung (einschl. Kunst und Bau Fr. 500 000.–)	902 000
<b>Zwischentotal netto</b>	<b>83 255 000</b>
Kreditzuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsunterlagen (etwa 5 % )	4 165 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für Unvorhergesehenes (etwa 10 % )	8 330 000
<b>Total Erstellungskosten brutto</b>	<b>95 750 000</b>
abzüglich ausserordentliche Kosten für Erschliessung und Vorbereitung der beiden Grundstücke, gemäss nachstehender Aufstellung (werden einschl. Zuschläge von Fr. 735 000.– bzw. von 5 % und 10 % den Landkosten belastet)	–5 700 000
<b>Total Erstellungskosten netto für Objektkredit</b>	<b>90 050 000</b>
Landkosten	10 650 000
<b>Total Gesamtkredit</b>	<b>100 700 000</b>
(Stichtag der Preise: 1. April 2013)	

### Kennzahlen

Kennwerte BKP 1–9	Kennwerte WS Hornbach (ohne Garage gerechnet)	Kennwerte WS Kronenwiese (keine Garage)
Anlagekosten / Gebäudevolumen GV	889 Fr./m <sup>3</sup>	955 Fr./m <sup>3</sup>
Anlagekosten / Geschossfläche GF	2887 Fr./m <sup>2</sup>	3033 Fr./m <sup>2</sup>
<b>Anlagekosten / Hauptnutzfläche HNF</b>	<b>4858 Fr./m<sup>2</sup></b>	<b>4900 Fr./m<sup>2</sup></b>

### Landkosten

Die Landkosten für die Wohn- und Gewerbenutzungen wurden wie üblich nach den so genannten «Richtlinien 65» ermittelt, die für kommunale Wohnsiedlungen und Überbauungen von gemeinnützigen Bauträgern auf städtischem Baurechtsland Anwendung finden. Sie betragen insgesamt (gerundet) Fr. 10 650 000.–. Subventionierte Wohnungen werden tiefer belastet (10 Prozent) als freitragende und Gewerbe (je 16 Prozent). Die Berechnung ist provisorisch; der definitive Betrag wird nach Vorliegen der Bauabrechnung ermittelt.

Der aktuelle Buchwert des Landes beläuft sich (seit der letzten vom Kanton angeordneten Neubewertung des Finanzvermögens) auf zusammen rund 3,8 Millionen Franken. Dieser Wert bezieht sich jedoch noch auf die ursprünglichen Bauzonenflächen vor der pendenten Umzonung.

Der aktuelle Buchwert erhöht sich noch um den Betrag von Fr. 5 700 000.– für die Kosten der Erschliessung und Vorbereitung der beiden Baugrundstücke (einschliesslich Sanierung der Altlasten in bestehenden Gebäuden und im Baugrund, vgl. nachstehende Aufstellung). Die genannten Beträge sind im Kreditantrag enthalten; da sie dem Buchwert des Landes

belastet werden, wurden sie in der vorstehenden Aufstellung bei den Erstellungskosten in Abzug gebracht.

Fr.		Fr.
	Richtlinien-Landwert (gerundet, provisorisch)	10 650 000
–	Abzüglich aktueller Buchwert	3 800 000
–	Abzüglich ausserordentliche, dem Buchwert zu belastende Kosten, einschl. Zuschläge von 5 und 10 % *	5 700 000
–	= Abzüglich neuer Buchwert	9 500 000
	<b>Buchgewinn (gerundet, provisorisch); fällt an die Stadtkasse</b>	<b>1 150 000</b>

\* Die Kosten für Vorbereitung und Erschliessung der beiden Baugrundstücke, die Sanierung der Altlasten in bestehenden Gebäuden und im Baugrund sowie die Massnahmen für Grundwasser- und Hochwasserschutz sowie das Provisorium für den Werkhof setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
<b>Grundstück</b>	<b>3 343 000</b>
Geotechnisches Gutachten	34 000
Altlastenentsorgung in bestehenden Gebäuden und Baugrund	2 246 000
Erschliessung durch Werkleitungen	502 000
Prov. bauliche Anpassungen am Einlenker Baurstrasse	85 000
Erschliessung durch Verkehrsanlagen (u. a. neue Brücke über den Hornbach sowie Anpassungen bei der Unterführung Bellerivestrasse)	476 000
<b>Vorbereitung</b>	<b>592 000</b>
Baugrunduntersuchungen	54 000
Abbrüche	438 000
Gewässerschutz	100 000
<b>Gebäude</b>	<b>1 026 000</b>
Hochwasserschutz	400 000
Provisorium Werkhof	630 000
<b>Zwischentotal</b>	<b>4 965 000</b>
Kreditzuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsunterlagen (etwa 5 %, gerundet )	245 000
Kreditzuschlag Bauherrschaft für Unvorhergesehenes (etwa 10 %, gerundet )	490 000
<b>Total Kosten Erschliessung und Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>5 700 000</b>

Für die Nutzungen im Verwaltungsvermögen (Werkhof, Kinderbetreuung, Kindertagesstätte) sowie für die Parkierung wird kein Landwert verrechnet. Die erwähnte «Richtlinien-Berechnung» bezieht sich auf die Nutzungen der Liegenschaftenverwaltung (Wohnen, Gewerbe).

#### Kostenaufteilung nach Nutzungen

Nutzung	Erstellungskosten Fr.	Landanteil Fr.	Total ohne Zuschläge Fr.
Rahmenkredit (siehe nachfolgend)	874 000	-	874 000
Wohnen	49 736 000	8 440 000	58 176 000
Dachstudios	670 000	130 000	800 000
Gewerbe	10 870 000	2 080 000	12 950 000
Werkhof	4 540 000	-	4 540 000
Betreuung	1 720 000	-	1 720 000
Kindertagesstätte	1 280 000	-	1 280 000
Parkierung	8 600 000	-	8 600 000
<b>Zwischentotal netto</b>	<b>78 290 000</b>	<b>10 650 000</b>	<b>88 940 000</b>
Zuschläge (10 % und 5 %)			11 760 000
<b>Kreditantrag, Total einschliesslich Zuschläge</b>			<b>100 700 000</b>

#### Kosten für Wohnen

Gegenüberstellung der Baukosten der Wohnungen mit den Kostenlimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBVO):

Wohnungstyp <sup>*1/*2</sup>	Anzahl	Punkte pro Wohnungstyp	Total Punkte	Erlaubte Erstellungskosten (bei Fr. 43 400.– pro Punkt)
2-Zimmer-Wohnung	4	6	24	1 041 600
2½-Zimmer-Wohnung <sup>*1</sup>	2	6	12	520 800
2½-Zimmer-Wohnung	1	6,5	6,5	282 100
3½-Zimmer-Wohnung <sup>*1</sup>	6	7,5	45	1 953 000
3½-Zimmer-Wohnung	18	8	144	6 249 600
4-Zimmer-Wohnung	4	9	36	1 562 400
4½-Zimmer-Wohnung	69	9,5	655,5	28 448 700
5½-Zimmer-Wohnung	11	11,5	126,5	5 490 100
Clusterwohnung 1	1	46	46	1 996 400
Clusterwohnung 2	1	56	56	2 430 400
Zwischentotal	117		1151,5	49 975 100
<b>Energiezuschlag 5 %</b>				2 498 755
<b>Total</b>	<b>117</b>			<b>52 473 885</b>

\*1 Wohnungsspiegel gemäss Vorprojekt; acht 2,5- und 3,5-Zimmer-Wohnungen entsprechen nicht den Mindestflächen-Anforderungen nach WBFVO; sie können hingegen als 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen angerechnet werden.

\*2 Die Dachstudio-Wohnungen sind nicht berücksichtigt, da sie die Anforderungen gemäss WBFVO nicht erfüllen und auch anderweitig nicht angerechnet werden können.

Gemäss vorstehender Kostenaufteilung belaufen sich die Erstellungskosten der 117 Wohnungen (ohne Dachstudios) auf Fr. 49 736 000.– (ohne die Sonderaufwendungen für die Energiegewinnung über die Seewasserefassung, die im Umfang von Fr. 874 000.– über den Rahmenkredit Energie und Nachhaltigkeitsmassnahmen (GR Nr. 2006/565) finanziert werden). Das Projekt hält somit die massgebende Kostenlimite von 52,47 Millionen Franken (Unterschreitung um rund 5 Prozent) ein, sofern die Reserven (10 Prozent und 5 Prozent) nicht vollständig beansprucht werden müssen.

## 9. Belastung der Investition

Die Baute wird im Verwaltungsvermögen erstellt und wie folgt auf die einzelnen Ämter bzw. Rechnungskreise verteilt:

	Amt	Rechnungskreis	Konto	Betrag gerundet Fr.
a	Amt für Hochbauten	Beiträge für zusätzliche Energiesparmassnahmen in städtischen Wohnliegenschaften	(4020) 563020	<b>874 000</b>
b	Liegenschaftenverwaltung	2031 Grundeigentum: Wohnsiedlungen Wohnen Dachgeschoss Studios Gewerberäume Einstellhallen	(2031) 503026, Wohnsiedlung Hornbach, Neubau	<b>89 755 000</b> 64 380 000 900 000 14 585 000 9 890 000
c	Immobilien-Bewirtschaftung	Werkhof Hornbach, Neubau	(4040) 500517	<b>5 221 000</b>
d	Immobilien-Bewirtschaftung	Betreuung, Neubau Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	(4040) 500101	<b>1 978 000</b>
e	Immobilien-Bewirtschaftung	Kindertagesstätte, Neubau Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	(4040) 500101	<b>1 472 000</b>
f	Liegenschaftenverwaltung	Vergütung an ewz, Konto (4530) 20090128 für Energie-Contracting	(2031) 503026, Wohnsiedlung Hornbach, Neubau	<b>1 400 000</b>
	<b>Total</b>			<b>100 700 000</b>

Sämtliche Ausgaben, die erst ab 2016 anfallen, sind anteilmässig im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan der Liegenschaftenverwaltung, der Immobilien-Bewirtschaftung, des Amts für Hochbauten sowie des Elektrizitätswerks eingestellt.

## 10. Finanzierung, Mietzinse, Subventionierung, Folgekosten

Aufgrund der überwiesenen Motion der AL-Fraktion, GR Nr. 2006/565, «Städtische Wohnliegenschaften, Rahmenkredit für zusätzliche Energiesparmassnahmen» hat der Stadtrat dem Gemeinderat am 4. März 2009 einen Rahmenkredit für die städtischen Wohnliegenschaften beantragt (Weisung 352). Aus diesem Rahmenkredit wurde (vorbehältlich der Bewilligung des vorliegenden Objektkredits) ein Beitrag von Fr. 874 000.– an die Mehrkosten der Massnahmen für die Seewassernutzung (siehe vorne und Kapitel 12) genehmigt. Dieser Betrag belastet somit die Mietzinsberechnung nicht.

Die Kosten von Fr. 4 965 000.– (Fr. 5 700 000.– mit Zuschlägen) für die Erschliessung des Grundstücks, Sanierung der Altlasten in bestehenden Gebäuden und im Baugrund sowie Massnahmen für Grund- und Hochwasserschutz werden dem heutigen Buchwert belastet; sie wirken sich über die Landkosten auf die Mietzinsberechnung aus.

Bei einem Hypothekarzinssatz von aktuell 2,00 Prozent und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Betriebsquote von 3,25 Prozent des künftigen Gebäudeversicherungswerts ergeben sich folgende Nettomietzinse:

	<b>Fr.</b>
<i>Kapitalkosten:</i>	
Verzinsung der Anlagekosten von Fr. 58 976 000.– (Wohnungen und Dachstudios, ohne Zuschläge kalkuliert) zu 2,00 Prozent etwa	1 180 000
<i>Betriebskosten:</i>	
Verzinsung des geschätzten Gebäudeversicherungswerts (Anteil) von Fr. 41 000 000.– zu 3,25 %	1 333 000
<b>Total jährlicher kostendeckender Mietzins der Wohnungen und Studios (ohne Berücksichtigung der Subventionierung)</b>	<b>2 513 000</b>

Im Einzelnen ergeben sich für die Wohnungen folgende Mietzinse:

Wohnungen	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup> ø	Nettomietzins freitragend etwa Fr./Monat	Nettomietzins freitragend etwa Fr./m <sup>2</sup> + J.	Nettomietzins subventioniert etwa Fr./Monat
2-Zimmer-Wohnung	4	58	1200	255	
2½-Zimmer-Wohnung	2	59	1250	250	
2½-Zimmer-Wohnung	1	60–74	1400	230	
3½-Zimmer-Wohnung	6	75–80	1450	225	
3½-Zimmer-Wohnung	18	80–90	1500	220	1180
4-Zimmer-Wohnung	4	90	1580	210	1240
4½-Zimmer-Wohnung	69	95–109	1670	205	1300
5½-Zimmer-Wohnung	11	114–118	1880	195	1470
Clusterwohnung 1	1	467	8300	215	
Clusterwohnung 2	1	553	10 000	215	
Dachstudio-Wohnungen	5	31–33	930	350	
<b>Total</b>	<b>122</b>				

Für die übrigen Nutzungen sind folgende Ansätze vorgesehen:

	Fläche m <sup>2</sup>	Nettomietzins etwa Fr./m <sup>2</sup> + J.
Ladenlokale EG	751	250–320
Büro- und Dienstleistungsnutzungen OG	1745	290–360
Lager	80	100–150
Parkplätze	103 Parkplätze	260 pro Parkplatz* <sup>1</sup>

\*<sup>1</sup> kostendeckender Mietzins; entspricht in etwa auch dem im Quartier gängigen Marktpreis (u. a. Parkhaus Zürichhorn)



Im Detail werden die Mietzinse der Wohnungen und der Nebennutzungen vor der Vermietung unter Berücksichtigung von Lage, Stockwerk usw. festgelegt. Dabei werden auch der definitive Kostenstand, der aktuelle Gebäudeversicherungswert und Referenzzinssatz berücksichtigt.

#### *Subventionierung*

Ein Drittel der Wohnungen soll subventioniert werden. Die Investitionskosten der neuen Wohnsiedlung erfüllen die maximal zulässigen Kostenlimiten gemäss der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung. Die Finanzierung erfolgt über die von der Gemeinde bewilligte «Wohnbauaktion 2011».

#### *Folgekosten des Wohn- und Gewerbetells*

Die Stadt vermietet die Siedlung zu den Selbstkosten (Kostenmiete). Sie betreibt sie eigenwirtschaftlich, einschliesslich Verzinsung des eingesetzten Kapitals, Abschreibungen und Rückstellungen für Instandsetzungen. Für die städtische Rechnung und die Steuerzahlenden entstehen aus dem vorliegenden Kreditbeschluss, dem Bau und dem Betrieb der Siedlung keine Belastung.

#### *Folgekosten im Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung*

Für die Nutzungen der Immobilien-Bewirtschaftung ist mit folgenden ungefähren Folgekosten pro Jahr zu rechnen:

##### *Werkhof*

Kapitalfolgekosten (etwa 10 % der Investitionskosten von Fr. 5 221 000.– (Baukosten, einschliesslich Zuschläge, ohne Land)	520 000
Betriebliche Folgekosten (etwa 2 %)	104 000
<b>Zwischentotal</b>	<b>624 000</b>
abzüglich bisherige Betriebskosten	–87 000
<b>Total</b>	<b>537 000</b>

##### *Betreuung*

Kapitalfolgekosten (etwa 10 % der Investitionskosten von Fr. 1 978 000.– (Baukosten, einschliesslich Zuschläge, ohne Land)	200 000
Betriebliche Folgekosten (etwa 2 %)	40 000
<b>Zwischentotal</b> abzüglich bisherige Betriebskosten	<b>240 000</b>
<b>Total</b>	<b>–30 000</b>
	<b>210 000</b>

##### *Kindertagesstätte (Kita):*

Kapitalfolgekosten (etwa 10 % der Investitionskosten von Fr. 1 472 000.– (Baukosten, einschliesslich Zuschläge, ohne Land)	147 000
Betriebliche Folgekosten (2 %)	29 000
Subventionen der Stadt an Kita	165 000
abzüglich Mietertrag Stadt	–80 000
<b>Total</b>	<b>261 000</b>

## **11. Termine**

Sofern der Objektkredit im 4. Quartal 2014 vom Gemeinderat bewilligt wird, kann Mitte 2015 die Gemeindeabstimmung erfolgen. Der Baubeginn ist für Oktober 2015 geplant.

Ursprünglich wurde von einer Realisierung der Wohnsiedlung in zwei Etappen ausgegangen. Ausschlaggebend für die Etappierung war der unterbrochene Betrieb des GSZ-Werkhofs. Im Verlauf des Vorprojekts wurde die Machbarkeit eines Werkhofprovisoriums abgeklärt, und demzufolge kann die Überbauung in einer Etappe realisiert werden. Die Vermietung der Wohnungen könnte somit ab Juni 2018 erfolgen.

## 12. Contracting für Wärmeerzeugung

Im Vorprojekt wurden, wie erwähnt, verschiedene Wärmeversorgungssysteme untersucht. Ausgewählt wurde eine Wärme-Contracting-Lösung mit dem ewz bezüglich dessen Seewasserefassung.

### Leistungsauftrag ewz

Gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 13. November 2002 (GR 2002/329) mit Änderungen bis 17. Juni 2009 über den Leistungsauftrag an das Elektrizitätswerk (ewz) für das Erbringen von Energiedienstleistungen (Rahmenkredit, AS 732.100) ist das ewz beauftragt, Energiedienstleistungen (Energie-Contracting und Facility Management) definitiv als neues Geschäftsfeld zu betreiben und aktiv zu vermarkten. Auf dem Gebiet der Stadt Zürich sind die Bestimmungen der Zielsetzungen für die Energiepolitik und das Wärmeversorgungskonzept der Stadt Zürich einzuhalten. Das ewz unterstützt den rationellen Einsatz von Energie durch intelligente Konzepte in der Planung und den effizienten Betrieb der Anlagen.

Per Ende 2013 präsentiert sich der Projektstand des Geschäftsfelds Energiedienstleistungen wie folgt:

Total gelieferte Energie	212 GWh
Anlagen in Betrieb	206
Projekte in Realisierung	111
CO <sub>2</sub> -Reduktion	31 164 t/a

### Contracting für die neue Wohnsiedlung Hornbach

Das vorliegende Projekt setzt die Reihe von Massnahmen zur Erreichung der umwelt- und energiepolitischen Ziele der Stadt Zürich fort. Das ewz übernimmt die Planung, Erstellung und den Betrieb der Energieerzeugungsanlage für die Wärmeversorgung der neuen Wohnsiedlung Hornbach. In den Heizzentralen Süd und Nord ist je eine Energieerzeugungsanlage mit Wärmepumpe vorgesehen. Das Seewasser, das als Energiequelle für die Wärmepumpen dient, wird in der Energiezentrale Nord aufbereitet und zur Energiezentrale Süd weitergeführt. Über eine Fernleitung und Unterstationen wird die ganze Überbauung mit Heizwärme und Brauchwarmwasser versorgt. Gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 417/2013 wird für den Betrieb der Wärmepumpen die Stromqualität «naturemade star» verwendet.

ewz und Liegenschaftenverwaltung (LV) sehen folgende Aufgaben- und Kostenteilung vor:

Massnahme	ewz	LVZ
Seewasserefassung einschliesslich Bewilligungen und Konzession	X	
Fernleitung Seewasserzwischenkreis zu Energiezentralen Süd und Nord	X	
Energiezentralen Süd und Nord einschliesslich Wärmepumpen und Installationen	X	
Fernleitungen ab Aussenkante Energiezentralen Nord und Süd zu den einzelnen Unterstationen		X
Unterstationen einschliesslich Heizgruppen und dezentralen Brauchwarmwasser-Wärmepumpen		X
Wärme- und Brauchwarmwasserverteilung in den Gebäuden		X

Im Hinblick auf das erste volle Betriebsjahr nach der Inbetriebnahme der Wärmepumpenanlagen werden folgende Werte erwartet:

### Wärmeerzeugung:

Deckung aus Wärmepumpe	<u>723 MWh</u>
Total gelieferte Wärme	723 MWh
Endenergieverbrauch:	
Elektrizität für die Wärmepumpenanlage	258 MWh
Elektrizität für Hilfsbetriebe	<u>33 MWh</u>
Total	291 MWh
CO <sub>2</sub> -Reduktion	146 t/a

Im Hinblick auf die energie- und klimapolitischen Vorgaben der 2000-Watt-Gesellschaft gilt dieses Projekt als vorbildlich. Gegenüber der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestvariante kann durch die Versorgung der Überbauung Hornbach mit Energie aus Seewasser jährlich etwa 760 MWh an fossiler Energie eingespart werden. Die Wärmeversorgung wird zu 100 Prozent CO<sub>2</sub>-frei sein. Mit der Ausführung dieses Projekts wird die gute Marktposition des ewz im Bereich der energieeffizienten Energieversorgungsanlagen mit Seewasser weiter gestärkt

### *Kosten, Finanzierung*

Die Investition des ewz für die Wärmeerzeugung der Überbauung Hornbach fällt voraussichtlich in den Jahren 2015–2018 an und setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagen (Erstbeschaffung)	Fr.
Energieerzeugungs- und -gewinnungsanlagen	984 850
Unvorhergesehenes (10 %)	98 485
Mehrwertsteuer (8 %, gerundet)	86 665
Eigenleistungen ewz (Projektkoordination)	30 000
<b>Total</b>	<b>1 200 000</b>

Gemäss GR Nr. 2007/117 vom 11. Juli 2007 werden kleinere und mittlere Anlagen mit einem Investitionsvolumen bis zu 2 Millionen Franken im Einzelfall durch die gemäss Kompetenzordnung zuständige Behörde im Rahmen des Budgets bewilligt. In diesem Fall ist jedoch keine separate Bewilligung der Aufwendungen des ewz mehr notwendig, da diese im beantragten Gesamtkredit schon enthalten sind. Es ist nämlich vorgesehen, dass die LV einen Investitionsbeitrag in der Höhe von Fr. 1 400 000.–, einschliesslich Mehrwertsteuer, an das ewz leistet. Durch diesen Investitionsbetrag der LV werden die Fixkosten (Grundpreis) über die Vertragsdauer hinweg reduziert; er beinhaltet auch den Ersatz einzelner Komponenten (Wärmepumpen) während der Vertragsdauer. Aus diesem Grund liegt der Beitrag der LV von 1,4 Millionen Franken über dem eigentlichen Erstinvestitionsbetrag des ewz im Umfang von 1,2 Millionen Franken.

Die Übernahme der Investitionskosten durch die LV bewirkt eine Reduktion der durch ewz über die LV an die Mieterinnen und Mieter zu verrechnenden Heiz- und Warmwasser(Neben-)kosten und belastet den Nettomietzins der Wohnungen durchschnittlich um rund Fr. 40.– pro Monat.

### *Energie-Contracting*

Für die Energielieferung der Wohnsiedlung Hornbach wird, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, zwischen ewz und LV ein Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen; dieser weist im Wesentlichen folgenden Inhalt auf:

- Das ewz beliefert die Wohnsiedlung während 30 Jahren mit Wärme für Heizung und Brauchwarmvorwasser.
- Das ewz erstellt, betreibt und unterhält die für die Wärmeversorgung der Überbauung nötigen Anlagen innerhalb der Energiezentralen Nord und Süd. Dies umfasst den Anschluss des Seewassers, die Wärmeerzeugungsanlage und den Transport des aufbereiteten Seewassers von der Energiezentrale Nord in die Energiezentrale Süd.
- Die Liegenschaftenverwaltung vergütet dem ewz einen Arbeitspreis für Wärme, der gewichtet an die Energiepreisindizes von Strom an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst wird.
- In der Grundpreisberechnung sind in Aussicht gestellte Förderbeiträge des AWEL für die Wärmenutzung aus Seewasser in der Höhe von Fr. 45 000.– berücksichtigt. Sollten die Förderbeiträge nicht bewilligt werden, erfolgt eine Anpassung des Grundpreises bzw. des Investitionsbeitrags.

### **13. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Sämtliche Ausgaben, die erst ab 2016 anfallen, sind anteilmässig im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan der Liegenschaftenverwaltung, der Immobilien-Bewirtschaftung, des Amts für Hochbauten sowie des Elektrizitätswerks eingestellt.

Der Objektkredit für die neue Wohnsiedlung mit Gewerbeflächen, Werkhof und Kinderbetreuungseinrichtungen einschliesslich Landanteil liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung GO, AS 101.100).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

#### **A. Zuhanden der Gemeinde:**

**Für die Erstellung der Wohnsiedlung Hornbach (einschliesslich Gewerbeflächen, Werkhof und Kinderbetreuungseinrichtungen) im Quartier Riesbach wird ein Objektkredit von Fr. 100 700 000.– (einschliesslich provisorischen, nach den «Richtlinien 65» ermittelten Landkosten von Fr. 10 650 000.–) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2013) und der Bauausführung.**

#### **B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz (unter Ausschluss des Referendums):**

**Die Motion von Urs Rechsteiner (CVP) und Martin Mächler (EVP) vom 17. Dezember 2008 (GR Nr. 2008/576) betreffend Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach, Kreditvorlage, wird als erledigt abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**