



Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 31. März 2021

Grün Stadt Zürich, Park Am Wasser, Sanierung Freiflächen und Neubau eines Quartierparks, Übertragung von Grundstücken vom Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich ins Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich; Objektkredit und gebundene Ausgabe

1. Zweck der Vorlage

Auf dem rund 5000 m² grossen Projektperimeter in Zürich-Höngg bei der «Fabrik Am Wasser» soll die Parkanlage «Park Am Wasser» entstehen. Dazu werden die heute gärtnerisch bewirtschafteten Flächen sowie ein Teil des Parkplatzes zu einem öffentlich zugänglichen Freiraum umgestaltet. Als Grundlage für das Projekt dienten das siegreiche Wettbewerbsprojekt von 2012 sowie das laufende Dialogverfahren im Quartier.

Zum Zweck der Klärung der Eigentumsverhältnisse und Zuständigkeiten innerhalb der Dienstabteilungen sind Übertragungen von Grundstücken von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) zu Grün Stadt Zürich (GSZ) geplant.

Für das Projekt sind neue und gebundene Ausgaben von insgesamt Fr. 3 650 000.– einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer veranschlagt.

2. Ausgangslage

Der Projektperimeter (rund 5000 m²) mit der Grünfläche «Am Wasser» grenzt an das Areal «Fabrik Am Wasser» an. Während sich in den letzten 20 Jahren das ganze Areal entwickelt hat, blieben die seit Jahrzehnten gärtnerisch bewirtschafteten Pflanzgärten erhalten. GSZ führte 2012 zusammen mit dem Bund Schweizer Landschaftsarchitekten (BSLA) im Rahmen des Evariste-Mertens-Preises den Projektwettbewerb zum «Park Am Wasser» durch. Das siegreiche Projekt von damals wurde unter Einbezug der Bevölkerung sowie neuer städtischer Vorgaben und Erkenntnissen zum heutigen Stand weiterentwickelt. Im Rahmen des Projekts wird der Projektperimeter um den Parkplatz bei der «Fabrik Am Wasser» erweitert. Dadurch kann die Grünfläche für den Park erweitert und die versiegelte Parkplatzfläche merklich verkleinert werden. Das Projekt, inklusive Kostenvoranschlag, liegt vor und wurde per Anfang 2021 zur Baueingabe gebracht.

3. Vorhaben

3.1 Park (neue Ausgaben)

Der «Park Am Wasser» sieht klassische Parkelemente wie Hecken, Bäume, Spazierwege und Liegewiesen vor. Sie strukturieren die neue Parkfläche und decken unterschiedliche Bedürfnisse ab. Eine Naturbeobachtungsplattform am Limmatufer wird erstellt und ermöglicht freie Sicht auf die Limmat. Daneben sind zwei Treppen als einfache Wasserzugänge vorgesehen. Weiter sind fünf von Hecken umgebene Flächen, sogenannte «Gartenzimmer», geplant. Diese sollen von der Quartierbevölkerung und den Mieterinnen und Mietern der «Fabrik Am Wasser» für ihren Bedarf genutzt werden können.

3.2 Neugestaltung Parkplatz (neue Ausgaben)

Die 63 Parkfelder der Liegenschaft Fabrik Am Wasser 55 sind heute mehrheitlich an Gewerbetreibende der Liegenschaft sowie in untergeordnetem Umfang an externe Personen vermietet. 16 der genannten Parkplätze stehen den Besuchenden des Gewerbehauses und

des Restaurants Turbinenhaus zur Verfügung. Im Rahmen des Projekts «Park Am Wasser» wurde das vorhandene Parkplatzangebot überprüft. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Pflichtparkplätze kann die Anzahl bestehender Parkfelder um 23 auf neu 40 reduziert werden. Die Reduktion betrifft Mietende von mehreren Parkplätzen, untervermietete Parkplätze sowie Parkplätze, die an externe Personen vermietet wurden. Die daraus freiwerdende Fläche wird dem Park (Kapitel 3.1) zugeschlagen und mittels Bäumen und Blumenwiesen zeitgemäss begrünt. Die Beläge der neu angeordneten Fahrzeugabstellflächen werden im Rahmen der Oberflächensanierung entsiegelt. Die Signalisation, die Beleuchtung und die Entwässerungsleitungen werden erneuert. Von den 40 verbleibenden Parkplätzen werden 14 den Besuchenden der Gewerbeliegenschaft und des Restaurants zur Verfügung stehen, zwei werden mit Elektroladestationen (Elektrizitätswerk [ewz]) ausgestattet und 24 werden zusammen mit den Gewerbeflächen der Liegenschaft vermietet.

3.3 Erweiterung Parkfläche und Ladestation Elektrofahrzeuge (neue Ausgaben)

Auf dem Parkplatz erstellt das ewz bei zwei Parkfeldern, die von Besuchenden genutzt werden können, eine Ladestation für das gleichzeitige Laden von zwei Elektrofahrzeugen.

3.4 Altlastensanierung (gebundene Ausgaben)

Ein Grossteil des Projekts liegt im Prüfperimeter für Altlasten. Probegrabungen und Materialanalysen haben gezeigt, dass der Grossteil des Bodens und des Aushubmaterials sanierungspflichtig ist. Die Altlasten stammen aus der unsachgemässen Auffüllung des Oberlaufkanals der «Fabrik Am Wasser» sowie aus früheren Ablagerungen im Perimeter. Nach der Sanierung und bei Vollendung des «Parks Am Wasser» wird der Standort komplett von Altlasten befreit sein.

3.5 Instandsetzung und Unterhalt (gebundene Ausgaben)

Der bestehende Fussweg entlang der Limmat bleibt erhalten und wird saniert. Die bestehenden Zäune und Ausstattungen werden ersetzt oder instand gestellt. Die Böschung der Limmat und der Gehölzgürtel bleiben erhalten und werden im Rahmen des Projekts landschaftspflegerisch unterhalten.

4. Termine

Die Baueingabe ist im Januar 2021 erfolgt. Die Altlastensanierung und die Instandstellung der Freiflächen ist ab November 2021 geplant. Die Fertigstellung des «Parks Am Wasser» ist auf das 3. Quartal 2022 terminiert.

5. Übertragung Teilflächen Grundstück

Wegen der neuen Parkanlage, der Reduktion der Parkplatzfläche und der Vergrösserung der Parkfläche sowie der künftigen Bewirtschaftung durch GSZ werden drei Teilflächen des Grundstücks Kat.-Nr. HG8214 von LSZ an GSZ übertragen: die ehemalige Parkplatzfläche (171 m²), der Spielplatz neben dem Restaurant Turbinenhaus (741 m²) sowie eine grössere Grünfläche (3851 m²). Die betroffenen Teilflächen von insgesamt 4763 m² befinden sich in der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze. Die Übertragung erfolgt per 1. Oktober 2021. Der Besitzeserwerb, d. h. der Übergang in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt ebenfalls per 1. Oktober 2021. Die Übertragung vom Verwaltungsvermögen von LSZ (Buchungskreise 2034 Wohnen & Gewerbe und 2035 Gastronomie) ins Verwaltungsvermögen von GSZ ist nicht ausgabenrelevant. Da der aktuelle Buchwert der fraglichen Teilflächen Fr. 0.– beträgt, erfolgt die Übertragung entschädigungslos.

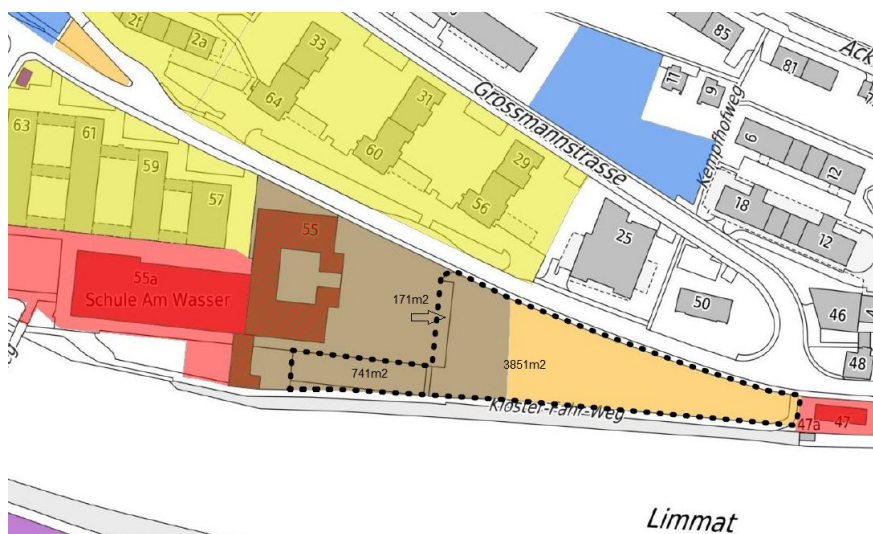


Abb.: Insgesamt wird eine Fläche von 4763 m² (gepunktete Linie) von LSZ an GSZ übertragen.

6. Kosten

Für die Durchführung des Projektwettbewerbs wurden mit Dienstchefinnen-Verfügung Nr. 135/2012 Ausgaben über Fr. 70 000.– bewilligt. Für die Ausarbeitung des Bauprojekts hat der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements am 12. September 2019 mit Verfügung Nr. 193 eine Erhöhung des Projektierungskredits auf Fr. 340 000.– genehmigt. Diese Kosten sind im vorliegenden Ausführungskredit enthalten.

Der Ausführungskredit beläuft sich auf Fr. 3 650 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

| BKP | Gebundene Ausgaben | Neue Ausgaben | Total |
|-----------------------------------|--------------------|------------------|------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 50 000 | 70 000 | 120 000 |
| 4 Umgebung | 960 000 | 2 180 000 | 3 140 000 |
| 5 Baunebenkosten | 20 000 | 40 000 | 60 000 |
| Erstellungskosten inkl. PK | 1 030 000 | 2 290 000 | 3 320 000 |
| 6 Reserve, 10 % | 100 000 | 230 000 | 330 000 |
| Ausführungskredit | 1 130 000 | 2 520 000 | 3 650 000 |
| Prozentuale Kreditanteile | 30,9 % | 69,1 % | 100 % |

Stichtag der Preise: 1. April 2020

6.1 Neue und gebundene Ausgaben

Für die Erstellung des «Parks am Wasser», die Neugestaltung des angrenzenden Parkplatzes und die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge auf zwei Parkfeldern (Kapitel 3.1–3.3) sind neue Ausgaben von Fr. 2 520 000.– erforderlich.

Für die die Instandsetzung von Belags- und Grünflächen entlang der Limmat (Kapitel 3.5) fallen Kosten von Fr. 370 000.– an. Die beschriebenen Massnahmen dienen der Erneuerung vorhandener Anlagen. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und ihre Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung [LS 131.11]). Es besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, AS 121.1).

Im Rahmen der Projektierung wurde der Boden untersucht und es wurde festgestellt, dass dieser u. a. aufgrund der hohen Blei- und Zink-Gehalte chemisch derart stark belastet ist, dass von ihm eine Gefährdung für Menschen, Tiere und Pflanzen ausgehen kann. Mit Blick auf die gegenwärtige Nutzung der betroffenen Fläche als Gartenareal ist der Boden i. S. v. Art. 2 Abs. 2 Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (AltIV,

SR 814.680) sanierungsbedürftig, wobei der Umfang der Sanierung im Rahmen des Bauprojekts dem Umfang der ohnehin erforderlichen Sanierung entspricht. Gemäss Art. 20 Abs. 1 AltIV ist die Stadt als Inhaberin der Parzelle zur Sanierung verpflichtet. Somit handelt es sich auch bei den Ausgaben für die Altlastensanierung von Fr. 760 000.– (Kapitel 3.4) um gebundene Ausgaben gemäss § 103 Abs. 1 GG.

6.2 Kreditsplitting

Der Unterhalt des Limmatwegs, der Böschung und des Gehölzgürtels sowie die Altlastensanierung auf dem Areal der Pflanzgärten können losgelöst von der Erstellung des «Parks am Wasser», der Neugestaltung des Parkplatzes und der Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge umgesetzt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting in neue und gebundene Ausgaben ist somit zulässig.

6.3 Verrechnung der Kosten

Vom Gesamtkredit von Fr. 3 650 000.– entfallen Fr. 3 180 000.– auf GSZ, Fr. 350 000.– auf LSZ und Fr. 120 000.– auf das ewz.

| BKP | GSZ | LSZ | ewz | Total |
|---------------------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | 120 000 | 0 | 0 | 120 000 |
| 4 Umgebung | 2 680 000 | 340 000 | 120 000 | 3 140 000 |
| 5 Baunebenkosten | 50 000 | 10 000 | 0 | 60 000 |
| Erstellungskosten | 2 850 000 | 350 000 | 120 000 | 3 320 000 |
| 6 Zuschlag Bauherrschaft (10 %) | 330 000 | 0 | 0 | 330 000 |
| Ausführungskredit | 3 180 000 | 350 000 | 120 000 | 3 650 000 |
| Prozentuale Kreditanteile | 87,1 % | 9,6 % | 3,3 % | 100 % |

Stichtag der Preise: 1. April 2020

LSZ übernimmt die Kosten für die Sanierung und die Anpassungen der Parkplatzfläche, welche als werterhaltende Massnahme der Erfolgsrechnung belastet werden. Die durch das ewz zu errichtenden Schnellladestationen stellen keine Investition dar, sondern werden sofort in die Erfolgsrechnung übernommen. Auf GSZ entfallen die Kosten für die Sanierung der Altlasten sowie die Erstellung des neuen öffentlichen Parks.

7. Folgekosten

| | |
|--|-------------------|
| Investition von Fr. 3 180 000.– | in Fr. (gerundet) |
| Kapitalfolgekosten GSZ: | |
| – Verzinsung, 1,625 % * | 51 675 |
| – Abschreibungen (Abschreibungsdauer 30 Jahre) | 106 000 |
| Betriebliche Folgekosten: | |
| – Unterhalt Park: 5000 m ² zu Fr. 6.– | 30 000 |
| Total Folgekosten | 187 675 |

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben von LSZ und ewz sind im Budget 2021 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt. Bei GSZ sind für dieses Projekt im Budget 2021 Fr. 500 000.– auf dem Konto «(3570) 55028100, Grünanlagen: Sammelkonto, 5030 00 000, Übrige Tiefbauten» eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 ist die restliche Summe vorgemerkt. Aufgrund der Gesamtkreditsumme von über 2 Millionen Franken, muss der budgetierte Betrag als Kreditübertragung nach Art. 13 Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101) von Konto (3570) 55028100, Grünanlagen: Sammelkonto, 5030 00 000, Übrige Tiefbauten auf das Konto (3570) 55029690, Park Am Wasser: Sanierung Freiflächen und Neubau eines Quartierparks, 5030 00 000, Übrige Tiefbauten übertragen werden. Die nicht auf dem Sammeltitel budgetierten Ausgaben sowie die Ausgaben von LSZ werden

mit dem Budget 2022 beantragt. Der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements wird beauftragt, die erforderliche Kreditübertragung mit der I. Serie der Nachtragskredite 2021 anzumelden.

Einmalige Ausgaben bis 20 Millionen Franken fallen gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) in die Zuständigkeit des Gemeinderats. Für die Bewilligung gebundener, budgetierter Ausgaben von mehr als einer Million Franken ist gemäss Art. 39 lit. c Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) der Stadtrat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Neuerstellung der öffentlichen Parkanlage «Park Am Wasser», die Neugestaltung des angrenzenden Parkplatzes und die Installation einer Ladestation für Elektrofahrzeuge wird ein Objektkredit von Fr. 2 520 000.– bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti