



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 6. Dezember 2023

GR Nr. 2023/558

### **Immobilien Stadt Zürich, Thurgauerstrasse, Teilgebiet A, Projektierungskredit, Eventualverpflichtung, Bericht und Abschreibung eines Postulats, Bericht und Abschreibung einer Motion**

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

Auf dem Areal Thurgauerstrasse in Seebach entsteht ein neuer Quartierteil mit vielseitigen Nutzungen. Vorgesehen ist die Erstellung von gemeinnützigen Wohnungen, Gewerbeflächen und einem Quartierpark. Eine Schulanlage befindet sich bereits im Bau.

Im Süden des Areals sollen ein Gesundheitszentrum für das Alter (GFA) mit 96 Einerzimmern sowie rund 130 Alterswohnungen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) entstehen. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für das GFA und die Alterswohnungen fallen Kosten von insgesamt 14,5 Millionen Franken an. Davon entfallen rund 60 Prozent oder 8,7 Millionen Franken auf das GFA. Der Aufwand der SAW für die Projektierung der Alterswohnungen entspricht rund 40 Prozent der gesamten Projektierungskosten (5,8 Millionen Franken).

Zwischen der Stadt und der SAW wird eine Vereinbarung getroffen, die die Kostenaufteilung regelt. Weiter verpflichtet sich die Stadt darin, bei einem allfälligen Projektabbruch, der nicht durch die SAW verschuldet ist, deren aufgelaufene Kosten von mehr als Fr. 100 000.– zu tragen.

Dem Gemeinderat werden neue einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 14 400 000.– beantragt. Darin enthalten sind die Projektierungskosten für das GFA von Fr. 8 700 000.– sowie die Eventualverpflichtung zugunsten der SAW von Fr. 5 700 000.–.

#### **2. Ausgangslage**

Das Areal Thurgauerstrasse gehört mit einer Fläche von rund 65 000 m<sup>2</sup> zu den letzten grossen städtischen Baulandreserven im Norden der Stadt. Es soll sich dank verschiedenen Nutzungen zu einem durchmischten Quartierteil entwickeln. Dazu ist das Areal in die sechs Teilgebiete A–F unterteilt, die in voneinander unabhängigen Projekten überbaut werden sollen. Auf dem Teilgebiet B sind eine Schulanlage und ein Quartierpark im Bau, auf den Teilgebieten C–F gemeinnützige Wohnungen sowie Gewerbeflächen vorgesehen.

Auf dem rund 5000 m<sup>2</sup> grossen Teilgebiet A, das im südlichen Bereich des Areals zwischen Thurgauer-, Eisfeld- und Grubenackerstrasse liegt, sollen ein GFA und Alterswohnungen der SAW erstellt werden. Für die beiden Nutzungen ist ein rund 70 m hohes Gebäude geplant. Die Unterbringung der beiden Nutzungen in einem Gebäude ermöglicht es, Synergien zu nutzen. Im Erdgeschoss (EG), dem Zwischengeschoss und dem 1. Obergeschoss (OG) sollen gemeinsame Flächen entstehen, darüber bis zum 7. OG das GFA für 96 Bewohnerinnen und Bewohner und in den oberen Geschossen die rund 130 Alterswohnungen. Weiter sind eine



2/12

Trafostation und eine PV-Anlage geplant, die beide von ewz betrieben werden. Mindestens 10 Prozent der Fassadenfläche sind gemäss Gestaltungsplan zu begrünen.



Auf Teilgebiet A sollen ein Gesundheitszentrum für das Alter sowie Alterswohnungen der SAW entstehen.

### 3. Nutzungen

GFA und SAW streben ein Angebot mit hoher Durchlässigkeit für ältere Menschen an, das es diesen ermöglicht, gut eingebettet in die Gesellschaft ein eigenständiges, selbstbestimmtes Leben zu führen und bei Unterstützungsbedarf niederschwellig auf ein breites soziales, betreuerisches, pflegerisches und therapeutisches Angebot zugreifen zu können. Mit dieser breit abgestützten Angebotspalette sollen eine hohe Lebensqualität und ein Verbleiben im Quartier bis zum Lebensende ermöglicht werden, unabhängig von Gesundheit, finanziellen Verhältnissen und Lebensform.

Die direkte Nachbarschaft von GFA und SAW ergibt einen grossen Mehrwert im Bereich der Dienstleistungen für die Bewohnerinnen und Bewohner, ermöglicht die Nutzung gemeinsamer Infrastruktur und ergibt Synergien in diversen betrieblichen Belangen wie z. B. Hauswartung und Lingerie.

#### 3.1 Gesundheitszentrum für das Alter

Das GFA Thurgauerstrasse ist Bestandteil der stadtweiten Grundversorgung mit einem entsprechenden Angebot von Dienstleistungen. Es unterstützt im Einzugsgebiet von Zürich Nord die Umsetzung der Altersstrategie 2035 der Stadt mit dem Ziel einer quaternahen Versorgung. Die Ausrichtung des Angebots orientiert sich an den Eckwerten der Altersstrategie 2035 und beinhaltet neben dem Wohn- und Pflegeangebot für betagte Menschen auch öffentliche Angebote für die unmittelbare Nachbarschaft und das Quartier.

Es soll Platz für 96 Bewohnerinnen und Bewohner im Angebotssegment der Spezialisierten Pflege für Personen mit mittlerem bis hohem Betreuungs- und Pflegebedarf bieten. Es werden ausschliesslich Einzimmer mit Nasszelle angeboten. Aufgrund von Entwicklungsprognosen und der aktuellen Nachfrage sind mehrere Abteilungen auf an Demenz erkrankte Menschen ausgerichtet, was insbesondere dafür geeignete Aussenräume (Demenzgärten) oder Freiflächen erfordert. Im GFA werden rund 200 Mitarbeitende beschäftigt sein.

Die Infrastruktur – insbesondere der Mehrzwecksaal, das öffentliche Restaurant, Küche, Lingerie sowie spezielle Dienstleistungsbereiche wie Coiffeur oder Podologie – ist nicht nur für



3/12

die Bedürfnisse des GFA konzipiert. Das Restaurant mit Aussenterrasse soll als zentraler Begegnungsort dienen und allen Interessierten offenstehen. Dies gilt auch für den Mehrzwecksaal mit Bühne und weitere Räume im GFA, die auf Anfrage auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen.

Mit der Arealverbindung zu den weiteren auf dem Areal geplanten Nutzungen, insbesondere zum Quartierpark und zu den Wohnüberbauungen, sowie einem attraktiven Aussenbereich soll die Einbindung in das Quartier gefördert werden.

### **3.2 Alterswohnungen der SAW**

Die 1950 gegründete SAW bietet ihrem Zweck entsprechend in über 30 Siedlungen rund 2000 preisgünstige Wohnungen mit diversen sozialen und pflegerischen Dienstleistungen für finanziell wenig bemittelte Personen über 60 Jahren an. Die Altersstrategie 2035 sieht einen starken Zuwachs an Alterswohnungen vor. Das Angebot der SAW trägt zur Erreichung des städtischen Ziels bei, dass sich die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern in der Stadt auf ein Drittel erhöht (Drittelsziel gemäss Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]) Im Rahmen der städtischen Altersstrategie 2035 ist die SAW das Kompetenzzentrum für selbstständiges Wohnen im Alter mit Dienstleistungen.

Die Nachfrage nach Wohnungen der SAW übersteigt das heutige Angebot. Auf dem Areal Thurgauerstrasse sollen deshalb rund 130 Alterswohnungen erstellt werden, davon rund 80 Prozent als 1,5–2-Zimmer-Wohnungen und 20 Prozent als 2,5-Zimmer-Wohnungen.

Die Berechnung der Mietzinse erfolgt nach den Grundsätzen der Kostenmiete der kantonalen Wohnbauförderung (WBFV). Die subventionierten Wohnungen werden nach den Vorgaben der WBFV vermietet.

Die Alterswohnungen werden im Auftrag der SAW erstellt und von dieser finanziert. Der SAW wird dazu ein Baurecht mit noch festzulegendem Baurechtszins gewährt, das jedoch nicht Gegenstand dieses Antrags ist, sondern zum Zeitpunkt des Antrags für den Ausführungskredit genehmigt werden soll.

## **4. Raumprogramm**

Im geplanten Neubau sind folgende Flächen vorgesehen, wobei einige davon von GFA und SAW gemeinsam genutzt werden.

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> /Raum	Total m <sup>2</sup>
<b>Allgemeine Flächen</b>			
Haupt- und Nebeneingang, Foyer	3	8–100	118
Aufzüge	6	3–6	24
<b>Wohn- und Dienstleistungsbereich GFA</b>			
Einerzimmer inkl. Nasszellen	96	24	2304
Aufenthalt, Wohn-/Essbereich mit Küche	12	30/65	570
Aussenbereich	6	30	180
Stationszimmer und Besprechungsräume inkl. Medikamentenräume	15	8-20	213
Arztzimmer, Labor, Büros, Besprechung	4	20–30	115
Physio-, Ergotherapie, Aktivierung (inkl. Arbeits- und Essbereich), Pflegebad/IV-Nasszelle	7	5–60	225



4/12

Therapiegarten und Demenzgarten	3	60/200	460
Garderobe öffentlich	1	10	10
WC-Anlagen (inkl. Behinderten-WC)	20	3/5	76
Aussguss- und Reinigungsräume, Lager	24	8/15	276
Mehrzwecksaal (inkl. Garderoben, Lager, Technikraum)	5	10–160	240
Coiffeur/Podologie	2	20/25	45
<b>Flächen SAW</b>			
1,5-Zimmer-Wohnungen	26	47	1222
2-Zimmer-Wohnungen	78	57	4446
2,5-Zimmer-Wohnungen	26	62	1612
Aussenräume Wohnungen	130	6	780
Gemeinschaftsräume	2	20/65	85
Gewerberaum (unterteilbar)	1	100	100
Waschmaschinen-, Trocknungsräume	14	10	140
Wäscheannahme/-ausgabe	2	12/30	42
Keller	130	5	650
Reinigungsraum	1	3	3
<b>Gastronomie</b>			
Restaurant inkl. Windfang und Terrasse			336
Garderobe und WC-Anlagen öffentlich	3	3/5	13
Küche (inkl. Lager, Büro, Putzraum, Anlieferung)	1	288	288
Garderoben und WC-Anlagen Personal	6	5–25	65
Büro und Kiosk	2	15/20	35
Backoffice	2	15	30
Fumoir	1	15	15
<b>Administration und Sozialräume</b>			
Empfang inkl. Backoffice und Besprechung	4	10–30	80
Büro, Besprechung, Schulung	13	10-30	270
Werkstatt inkl. Lager und Büro Technischer Dienst	2	20-40	85
WC-Anlagen Personal	4	3	12
Garderoben	2	50/90	140
Aufenthalts- und Essraum, Ruheraum	3	20/30	70
Andachtsraum	1	20	20
<b>Betriebs- und Nebenräume</b>			
Lingerie inkl. Trockenraum und Waschmitteldosierung	6	8–120	243
Entsorgung inkl. Nassmüll, Press- und Grünmulde	4	6-60	101
Lager	9	15–100	385
Anlieferung allgemein	1	25	25
Schutzraum GFA	1	210	210
<b>Technik</b>			
Heizung, Sanitär, Lüftung, Elektro etc.	14	10–250	640
EWZ-Trafoorum	1	50	50

Aufgrund der hohen Kosten und des Verbrauchs an Grauer Energie wird auf den Bau einer Tiefgarage verzichtet. Es soll nur die minimale Anzahl Parkplätze für Autos und Motorräder auf dem Grundstück bereitgestellt werden. Die übrigen Parkplätze sind im benachbarten Bürogebäude Airgate an der Thurgauerstrasse 40 vorgesehen.



5/12

	Anzahl PP	m <sup>2</sup> /PP	Total m <sup>2</sup>
PKW	36	30	1080
IV-PP PKW	10	35	350
Motorrad	5	4,3	19
Fahrrad	66	2,4	136

## 5. Gegenstand der Projektierung

Um ein möglichst passendes Neubauprojekt zu erhalten, führt das Amt für Hochbauten (AHB) einen Projektwettbewerb durch.

### 5.1 Bauliche Rahmenbedingungen und Gestaltungsplan

Für die Teilgebiete A und C–F des Areals Thurgauerstrasse besteht ein öffentlicher Gestaltungsplan, der per 1. Oktober 2022 in Kraft trat. Der Gestaltungsplan sieht für das Teilgebiet A eine Hochhausbebauung mit Sockelgebäude und Vorzone vor. Das Regelwerk lässt für den Sockelbau eine Gebäudehöhe von 11 m zu und für das Hochhaus eine Gebäudehöhe von 70 m bzw. rund 20 Geschosse.

Die Vorzone im Südwesten des Teilgebiets A soll als öffentlich zugängliche Fläche zur Arealerschliessung, Parkierung, Anlieferung und Entsorgung sowie als Fuss- und Velowegverbindung dienen und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Der öffentliche Aussenraum ist zu begrünen und mit mittel- und grosskronigen Bäumen zu bepflanzen. Die Bäume entlang der Eisfeld- und Thurgauerstrasse sind möglichst zu erhalten.

Über das gesamte Areal ist ein übergeordnetes Gestaltungskonzept für die Massnahmen zum ökologischen Ausgleich, zur Entwässerung, zu Baumpflanzungen, Veloabstellplätzen und Flächenbilanzen zu erstellen. Grosser Wert wird auf hitzemindernde Massnahmen gelegt. So sind versiegelte und unterbaute Flächen möglichst zu minimieren, Aufenthalts- und Bewegungsräume angemessen zu beschatten und Wasserelemente einzusetzen.

Die Nutzungen mit hohem Öffentlichkeitsgrad wie öffentliches Restaurant, Mehrzwecksaal, Therapieräume sowie Coiffeur und Podologie werden möglichst im Sockelgebäude angeordnet. Im EG sind zudem Gewerbeflächen von SAW vorgesehen, die an Betriebe mit Quartierbezug vermietet werden sollen.

Ziel ist zudem eine möglichst gute Anbindung an die umgebenden Quartierstrukturen.

### 5.2 Anforderungen an Gebäude und Umgebung

Die Planung soll möglichst lebenszyklusorientiert erfolgen, damit spätere Betriebs- und Unterhaltskosten tief gehalten werden können. Gebäude und Grundstück müssen durchgängig hindernisfrei erschlossen sein. Erwünscht sind sowohl gemeinschaftsfördernde Bereiche wie auch Rückzugsmöglichkeiten.

Weiter sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Es ist möglichst viel Fläche für den effizienten Betrieb von Photovoltaikanlagen auszuweisen, abgestimmt mit den Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohnern insbesondere bezüglich Aussenraum/Demenzgärten.



6/12

- Das Projekt hat Minergie-P-ECO-Standard zu erreichen und es ist der Effizienzpfad Energie (MB SIA 2040) einzuhalten.
- Es ist ein Fernwärmeanschluss vorzusehen.
- Die einzuplanende ewz-Trafostation soll einen eigenen Zugang aufweisen.
- Die Dachflächen insbesondere des Sockelgebäudes sollen als hochwertige Gärten gestaltet oder wertvoll begrünt werden. Aufgrund der knappen Aussenraumfläche ist damit zu rechnen, dass die Demenzgärten nicht auf Erdgeschossenebene angeordnet werden können.
- Im Rahmen eines möglichst grosszügigen Bepflanzungskonzepts ist auch eine geeignete Fassadenbegrünung einzuplanen. Diese ist sorgfältig mit den Flächen für Photovoltaikanlagen und den Anforderungen der Bewohnerinnen und Bewohner zu koordinieren.
- Zufahrten und Parkplätze sind in der Vorzone im südwestlichen Bereich des Grundstücks anzuordnen, entlang der Thurgauerstrasse ist ein Veloweg zu planen. Die versiegelten Flächen sind dabei möglichst zu minimieren. Die Planung ist mit dem Strassenprojekt an der Grubenacker-/Eisfeldstrasse zu koordinieren und mit dem Schulareal auf Teilgebiet B sowie den Bauträgerschaften der Teilgebiete C und D abzustimmen.
- Zurzeit ist noch unklar, wann Tempo 30 auf der Thurgauerstrasse umgesetzt wird. Bei Tempo 30 gäbe es im Bauperimeter nachts keine Überschreitung der Lärmgrenzwerte mehr. Falls die Umsetzung zu Projektierungsbeginn nicht festgesetzt ist, dürfen aufgrund der Lärmschutzvorschriften vom EG bis ins 9. OG keine lärmempfindlichen Räume entlang der Thurgauerstrasse angeordnet werden.

Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23, die städtische Umweltstrategie sowie die Vorgaben der Fachplanung Hitzeminderung und der Fachplanung Stadtbäume bestmöglich umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

## **6. Kostenaufteilung und Eventualverpflichtung**

Bezüglich Projektentwicklung und Kostentragung wird zwischen Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und der SAW eine Vereinbarung mit folgendem Inhalt ausgearbeitet:

- Die Projektierungskosten sowie die Kosten für die Erstellung der Alterswohnungen werden gemäss Kostenverteilungsschlüssel von der SAW getragen.
- Der vorläufige Kostenverteilungsschlüssel zur Aufteilung der allgemeinen Kosten sowie der Wettbewerbs- und Projektierungskosten richtet sich nach der durch das AHB ermittelten Kostenaufteilung der Sondernutzungen des Siegerprojekts. Die definitive Kostenaufteilung wird auf Grundlage der genehmigten Bauabrechnung bestimmt.



7/12

- Die Kosten der juristischen Beratung für die Grundlagenerarbeitung, den Baurechtsvertrag, die Ausgestaltung zu Stockwerk- bzw. Miteigentum und allfällige weitere Arbeiten werden nach gemeinsamer Beauftragung durch die IMMO und die SAW je hälftig getragen.
- Allfällige Kosten einer Altlastensanierung werden durch die Stadt getragen.
- Gelangt das Projekt nicht zur Ausführung und liegen die Gründe dafür bei der SAW, gehen die ab Wettbewerbsvorbereitung bis Projektabbruch entstandenen Aufwendungen entsprechend dem Verhältnis der Projektierungskredite zu Lasten der SAW.
- Gelangt das Projekt nicht zur Ausführung und liegen die Gründe dafür nicht bei der SAW, gehen die gesamten aufgelaufenen Kosten zulasten der Stadt, wobei die SAW einen Risikobetrag von Fr. 100 000.– selbst trägt. Dafür ist eine Eventualverpflichtung in Höhe der Projektierungskosten von Fr. 5 800 000.– abzüglich des genannten Selbstbehalts von Fr. 100 000.–, also Fr. 5 700 000.–, erforderlich.

## 7. Abschreibungsbeitrag der Stadt

Gemäss ihrem statutarischen Zweck ist die SAW verpflichtet, einen hohen Anteil der Alterswohnungen durch städtische und kantonale Subventionen vergünstigen zu lassen. Dabei hat sie die in den §§ 5 ff. Wohnbauförderungsverordnung vom 1. Juni 2005 (WBFV, AS 841.1) festgelegten Kostenlimiten einzuhalten. Diese werden als Vorgabe für den Wettbewerb definiert. Aufgrund des Hochhaus-Baus sind höhere Baukosten jedoch nicht auszuschliessen. Allfällige Mehrkosten würden, um die Kostenlimiten der WBFV einzuhalten, als städtischer Abschreibungsbeitrag ausgewiesen und mit dem Ausführungskredit den städtischen Instanzen zur Genehmigung vorgelegt.

## 8. Kosten

Für die Durchführung des Projektwettbewerbs, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 14,5 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

Projektierungskosten in Fr.	Stadt	SAW	Total
Architektur-Leistungen	2 875 000	1 916 000	4 791 000
BauingenieurInnen-Leistungen	614 000	410 000	1 024 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	281 000	188 000	469 000
HLKS-IngenieurInnen-Leistungen	1 016 000	678 000	1 694 000
Bauphysik / Akustik	88 000	59 000	147 000
Brandschutzplanung	88 000	59 000	147 000
SpezialistInnen	203 000	135 000	338 000



8/12

Landschaftsarchitekturleistungen	172 000	115 000	287 000
Generalplanungs-Leistungen Total	5 337 000	3 560 000	8 897 000
Aufnahmen/Vermessung	75 000	50 000	125 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	75 000	50 000	125 000
Wettbewerbsverfahren*	540 000	360 000	900 000
Projektmanagement AHB**	497 000	332 000	829 000
Nebenkosten	837 000	558 000	1 395 000
Reserve/Rundung (ca. 15%)	1 339 000	890 000	2 229 000
<b>Projektierungskosten</b>	<b>8 700 000</b>	<b>5 800 000</b>	<b>14 500 000</b>
<b>Selbstbehalt SAW</b>		100 000	100 000
<b>Projektierungskredit</b>	<b>8 700 000</b>	<b>5 700 000</b>	<b>14 400 000</b>

\* Darin enthalten ist die von der Direktorin von Immobilien Stadt Zürich am 15. November 2023 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 240 000.– für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms.

\*\* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101).

Die Kosten für die Projektierung wie auch für die Ausführung werden gemäss einem provisorisch festgelegten Verteilschlüssel aufgeteilt. Der Verteilschlüssel richtet sich nach der zu ermittelnden Kostenaufteilung der Sondernutzungen. Vorerst werden die Kosten für das GFA basierend auf Benchmarks vergleichbarer Projekte, bei SAW mittels Wohnbauförderung ermittelt. Dazu kommen zu erwartende Mehrkosten für die Hochhauskonstruktion und Mischbauweise. Nach dem Wettbewerb wird der provisorische Verteilschlüssel basierend auf dem Wettbewerbsergebnis neu berechnet. Der definitive Verteilschlüssel wird basierend auf der definitiven und genehmigten Bauabrechnung festgelegt.

Gemäss aktueller Berechnung trägt die Stadt 60 Prozent und die SAW 40 Prozent der Kosten. Von den Projektierungskosten von Fr. 14 500 000.– werden entsprechend diesem Verteilschlüssen Fr. 5 800 000.– von der SAW getragen. Der Stiftungsrat der SAW hat mit Beschluss vom 22. August 2023 die Projektierungskosten bewilligt. Der Projektierungskredit zu Lasten der Stadt beträgt Fr. 8 700 000.–.

Falls das Projekt nicht realisiert wird und die Gründe dafür nicht bei der SAW liegen, trägt die Stadt deren ab Wettbewerbsvorbereitung aufgelaufenen Kosten abzüglich eines Selbstbehalts von Fr. 100 000.–, also maximal Fr. 5 700 000.–. Der Projektierungskredit der Stadt und die entsprechende Eventualverpflichtung belaufen sich zusammen auf Fr. 14 400 000.–.

Gemäss Kostengrobschätzung auf Basis einer Machbarkeitsstudie sind Erstellungskosten in der Grössenordnung von rund 115 Millionen Franken zu erwarten (ohne Reserven, Genauigkeit  $\pm 25\%$ , Zürcher Index der Wohnbaupreise, Stand 1. April 2023). Darin enthalten sind folgende Annahmen: Fassadenbegrünung 1,5 Millionen Franken (Kostenträgerin: IMMO, SAW),



9/12

Traforaum 0,4 Millionen Franken (IMMO, SAW, ewz), Photovoltaikanlage 1,7 Millionen Franken (ewz) sowie Altlastensanierung 1,2 Millionen Franken (IMMO). Die Erstellungskosten betragen für die IMMO 67,8 Millionen Franken, für SAW 45,3 Millionen Franken und für ewz 1,7 Millionen Franken. Diese Kostenangaben werden vor dem Wettbewerb als Vorgaben für das Auswahlverfahren verifiziert.

Das Teilgebiet A befindet sich teilweise im Finanz- und teilweise im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich. Die gesamte Fläche soll ins Verwaltungsvermögen IMMO übertragen werden. Der im Finanzvermögen befindliche Teil hat einen Buchwert von 2,1 Millionen Franken. Dieser Betrag ist nicht in den Erstellungskosten enthalten und soll zusammen mit dem Ausführungskredit bewilligt werden. Nach der Übertragung des Grundstücks ist ein Baurecht zugunsten der SAW vorgesehen. Die Kosten für das Grundstück werden der SAW mit dem Baurechtszins anteilmässig verrechnet.

Einschliesslich Reserven von 15 Prozent wird mit einem Gesamtkredit von rund 134 Millionen Franken gerechnet, wovon 82 Millionen Franken auf die Stadt entfallen.

## 9. Termine

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

Abschluss Wettbewerb	Frühling 2025
Abschluss Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Frühling 2027
Volksabstimmung	Frühling 2028
Baubeginn	Herbst 2028
Bezug	Ende 2031

Eine Etappierung ist nicht vorgesehen.

## 10. Abschreibung Postulat GR Nr. 2021/477 betreffend Areal Thurgauerstrasse, frühere Realisierung der Alterswohnungen und des Gesundheitszentrums

Am 1. Dezember 2021 reichten Heidi Egger (SP) und Christian Huser (FDP) folgendes Postulat, GR Nr. 2021/477, ein:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie die Alterswohnungen und das Gesundheitszentrum auf dem Areal Thurgauerstrasse früher realisiert werden können.

Begründung:

Auf dem Areal Thurgauerstrasse in Seebach sind neben Schule, Park, Wohnungen und Gewerberäumen ein Gesundheitszentrum und Alterswohnungen geplant. Gemäss Quartierinformation vom 8. November 2021 erfolgt die Überbauung des Areals etappenweise. Gesundheitszentrum und Alterswohnungen werden erst ab 2030 bezugsbereit sein. Dies obwohl ausgewiesen ist, dass es in der Stadt Zürich und vor allem in Zürich Nord mehr bezahlbare Alterswohnungen braucht. Bezahlbare Alterswohnungen sind zuoberst auf der Wunschliste zum altersgerechten Zürich. Die Warteliste für die Wohnungen der Zürcher Stiftung Alterswohnungen ist lang, denn immer mehr ältere Menschen wollen selbstbestimmt leben können.

Das Postulat verlangt vom Stadtrat eine frühere Realisierung des Gesundheitszentrums und der Alterswohnungen auf dem Areal Thurgauerstrasse.



10/12

Mit dem vorliegenden Antrag wird der Zeitplan (Kap. 9. Termine) zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für das GFA und die Alterswohnungen auf dem Areal Thurgauerstrasse vorgelegt. Im Rahmen der Erarbeitung dieses Antrags und des dazugehörigen Zeitplans wurden verschiedene Möglichkeiten zur früheren Projektierung und Realisierung des Vorhabens geprüft. Es zeigte sich jedoch, dass eine professionelle Realisierung in hoher Qualität aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen des Vorhabens und der notwendigen vorbereitenden Arbeiten (zum Beispiel Inkrafttreten des Gestaltungsplans) schnellstmöglich nur mit dem vorliegenden Zeitplan durchführbar ist.

Aus diesem Grund wird beantragt, das Postulat GR Nr. 2021/477 als erledigt abzuschreiben.

### **11. Abschreibung Motion GR Nr. 2019/416 betreffend Abschreibung für das Hochhaus im Baufeld A1 des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse» zur Realisierung einer qualitativ hochwertigen und ökologisch wertvollen Fassadenbegrünung**

Am 25. September 2019 reichten die SP-, FDP- und GLP-Fraktionen folgende Motion, GR Nr. 2019/416, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, im Rahmen der Umsetzung des Gestaltungsplans Thurgauerstrasse für das Hochhaus im Baufeld A1 einen Abschreiber zu tätigen, um eine qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung zu realisieren.

Begründung:

Der Bosco Verticale in Mailand ist ein Beispiel dafür, dass es trotz Verdichtung möglich ist, mit Hochhäusern städtebauliche Akzente gegen die Verknappung unserer Grünräume zu setzen. Vertikalbegrünungen leisten einen Beitrag an die Verbesserung des Mikroklimas, Reduzierung des Wärmeinseleffekts, Steigerung des Wohnwertes, Förderung der Biodiversität, Wärmedämmung und Energieeinsparung, Retention von Regenwasser, Gebäudeschutz, Luftfilterung und Lärmschutz.

Im Rahmen des Gestaltungsplans Thurgauerstrasse soll darum das Hochhaus auf Baufeld A1, in dem voraussichtlich Alterswohnungen erstellt werden, eine qualitativ hochwertige Fassadenbegrünung erhalten. Durch die Abschreibung dieses Mehraufwandes kann verhindert werden, dass die Mieten höher ausfallen.

Die Innovationskraft dieses Projekts ist auch dafür zu nutzen, um verwaltungsintern die Kompetenzen bezüglich Fassadenbegrünung zu stärken. Letztlich soll die Stadt einen niederschweligen Support für private Bauträgerschaften anbieten können und damit einher gehend die Bewilligungsfähigkeit von Fassadenbegrünungen erhöhen sowie den Prozess der Bewilligung vereinfachen.

Am 22. Januar 2020 nahm der Stadtrat die Motion entgegen. Die Motion wurde unter Ansetzung einer Frist von 24 Monaten am 29. Januar 2020 dem Stadtrat überwiesen. Am 3. November 2021 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat eine Fristerstreckung. Die Frist wurde daraufhin vom Gemeinderat bis am 29. Januar 2023 verlängert. Am 26. Oktober 2022 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat eine weitere Fristerstreckung. Die Frist wurde daraufhin vom Gemeinderat bis am 29. Januar 2024 verlängert.

Die Motion verlangt vom Stadtrat eine Abschreibung für das Hochhaus im Teilgebiet A des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse», um eine qualitativ hochwertige und ökologisch wertvolle Fassadenbegrünung zu realisieren. Die Abschreibung soll den Mehraufwand für die Fassadenbegrünung gegenüber einer unbegrünten Fassade abdecken.



11/12

Laut dem öffentlichen Gestaltungsplan «Thurgauerstrasse», der per 1. Oktober 2022 in Kraft trat, ist eine Begrünung von mindestens 10 Prozent der Fassadenfläche des Hochhauses vorgeschrieben. Die Begrünung der Fassade wird im Wettbewerbsverfahren entsprechend berücksichtigt.

Ebenso ist die Abschreibung der durch die Fassadenbegrünung zusätzlich entstehenden Kosten vorgesehen. Um den Mehraufwand einer Fassadenbegrünung bestimmen zu können, muss ein Projekt mit Kostenvoranschlag vorliegen. Die Details der Abschreibung sowie die Höhe des Mehraufwands gegenüber einer unbegrünten Fassade in Erstellung und Betrieb sind im Rahmen der Projektierung zu klären und werden mit dem Ausführungskredit den zuständigen Instanzen zur Genehmigung vorgelegt.

Die Frist zur Beantwortung der Motion wurde um insgesamt zwei Jahre erstreckt. Eine weitere Fristerstreckung ist nicht möglich. Wie beschrieben, soll die Forderung der Motion erfüllt werden. Die Umsetzung der Forderung ist jedoch erst mit Vorliegen bzw. zum Zeitpunkt des Antrags für den Ausführungskredit möglich. Da dieser erst nach Ablauf der Motionsfrist vorliegen wird, ist es sinnvoll, die Motion mit dem Antrag für den Projektierungskredit für das Bauvorhaben abzuschreiben.

## **12. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Das Vorhaben ist im Budget 2023 und Budgetantrag 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a GO der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement 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. 3 ROAB).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Für die Projektierung Thurgauerstrasse Teilgebiet A werden neue einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 14 400 000.– wie folgt bewilligt:**
  - a. Projektierungskredit Stadt Fr. 8 700 000.–**
  - b. Eventualverpflichtung Fr. 5 700 000.–**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

- 2. Das Postulat GR Nr. 2021/477 von Heidi Egger (SP) und Christian Huser (FDP) vom 1. Dezember 2021 betreffend Areal Thurgauerstrasse, frühere Realisierung der Alterswohnungen und des Gesundheitszentrum auf dem Areal Thurgauerstrasse wird als erledigt abgeschlossen.**



12/12

- 3. Die Motion GR Nr. 2019/416 der Fraktionen von SP, FDP und GLP vom 25. September 2019 betreffend Abschreibung für das Hochhaus im Baufeld A1 des öffentlichen Gestaltungsplans «Thurgauerstrasse» zur Realisierung einer qualitativ hochwertigen und ökologisch wertvollen Fassadenbegrünung wird abgeschrieben.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin  
Dr. Claudia Cuche-Curti