

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 12. September 2018

Liegenschaftenverwaltung, Ersatzneubau Wohnsiedlung Salzweg, Quartier Altstetten, Erhöhung Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die rund 50-jährige Wohnsiedlung Salzweg im Quartier Altstetten mit 130 Wohnungen soll aufgrund gravierender Mängel der in Fertigelementbauweise erstellten Bausubstanz und der nicht mehr zeitgemässen Wohnungsgrössen durch einen Neubau ersetzt werden. Mit der Erstellung eines Ersatzneubaus soll das Potenzial des Grundstücks ausgeschöpft und ein den heutigen Bedürfnissen entsprechender Wohnungsmix angeboten werden. Gemäss einer Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten (AHB) können auf dem Grundstück etwa 160–190 Wohnungen erstellt werden. Der voraussichtliche Objektkredit beläuft sich auf rund 85 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten, Abbruchkosten, Landbereitstellungskosten, Kreditreserven und Mehrwertsteuer).

Für die Durchführung des Projektwettbewerbs im offenen Verfahren, die Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren, die Vorbereitung der Ausführung und die Unterstützung der heutigen Mieterschaft bei der Suche nach Ersatzwohnungen ist ein Projektierungskredit von 8,3 Millionen Franken erforderlich.

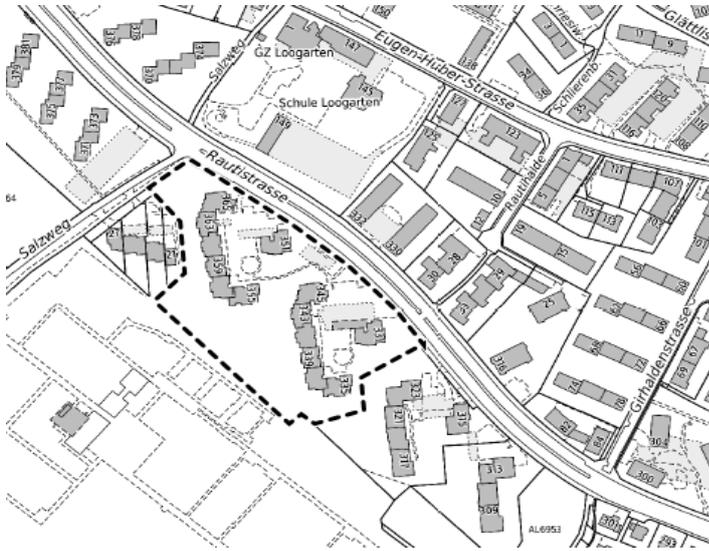
Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat vorab insgesamt Fr. 830 000.– zur Durchführung des Projektwettbewerbs und für die Unterstützung der heutigen Mieterschaft durch ein Mieterinnen- und Mieterbüro unter der Leitung der Liegenschaftenverwaltung (LVZ). Für die anschliessende Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 830 000.– um Fr. 7 470 000.– auf Fr. 8 300 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Die zwischen 1967 und 1969 erbaute Wohnsiedlung Salzweg liegt an der Rautistrasse 331–345 und 351–365 im Quartier Altstetten. Die Wohnsiedlung befindet sich heute im Verwaltungsvermögen, Rechnungskreis 2031, und wird per 1. Januar 2019 in den Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe 2034», ebenfalls im Verwaltungsvermögen, überführt.

Das Projekt Wohnsiedlung Salzweg ging aus einem 1960 durchgeführten Wettbewerb hervor und war Teil einer Gesamtüberbauung auf den lang gezogenen städtischen und privaten Parzellen zwischen dem Friedhof Eichbühl und der Rautistrasse, seitlich begrenzt durch die Girhaldenstrasse und den Salzweg. Die auf einer Ausnahmegewilligung für eine altrechtliche Gesamtüberbauung basierende Wohnsiedlung besteht aus zwei gestaffelten zwei- bis fünfgeschossigen Gebäudezeilen und zwei freistehenden vier- bis sechsgeschossigen Häusern.

Die Wohnsiedlung ist nicht im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt und wird im Sinne von STRB Nr. 621/2015 (Dienstanweisung zum Umgang mit nicht inventarisierten Bauten und Anlagen im Eigentum der Stadt Zürich) als nicht schutzwürdig eingestuft.



Rautstrasse 331–345 und 351–365, Perimeter gestrichelt



Südsansicht

Die Wohnungsflächen liegen unterhalb der Mindestanforderungen gemäss kantonaler Wohnbauförderung (WBF), was eine künftige Subventionierung verunmöglicht. Gegenwärtig sind 42 von 130 Wohnungen subventioniert. Seit Juni 2012 werden vor dem Hintergrund eines künftigen Ersatzneubaus nur noch befristete Mietverhältnisse abgeschlossen. Derzeit sind 58 Wohnungen befristet an Institutionen wie das Jugendwohnnetz (JUWO) vermietet.

Aktueller Wohnungsspiegel:

Wohnungsspiegel heute				
Wohnungstyp	Anzahl Wohnungen	Ø-Fläche m ²	Vergleich Mindestfläche WBF m ²	Aktueller Mietzins Ø Fr./mtl. ¹ (freitragend)
1½-Zimmer	20	42	45	470
2½-Zimmer	20	56	60	600
3½-Zimmer	62	70	80	740
4½-Zimmer	28	88	95	840
Total	130			

¹ Stand September 2017; Referenzzinssatz 1,50 Prozent

3. Baulicher Zustand und Strategie

Die Wohnsiedlung befindet sich bautechnisch und energetisch in einem sehr schlechten Zustand und weist einen überdurchschnittlichen Instandsetzungsbedarf auf. Aus folgenden Gründen wird ein Ersatzneubau einer umfassenden Instandsetzung vorgezogen:

Konstruktionsweise und Energetische Gebäudeerneuerung

Die aus vorfabrizierten Elementen aufgebaute Konstruktion von Wänden, Decken und Fassade ist aus heutiger Sicht bauphysikalisch und statisch ungenügend und nur äusserst aufwendig an die gegenwärtigen Anforderungen anpassbar. Die teilweise in die Fassade integrierten gebäudetechnischen Anlagen lassen sich nur unzureichend verbessern. Eine neue Fassadendämmung wäre aufgrund der erforderlichen Ausmasse und aufgrund zahlreicher vorhandener Wärmebrücken nur sehr aufwendig zu realisieren, womit die Einhaltung der Energie-Standards der Stadt Zürich bei einer Instandsetzung problematisch wäre.

Mindestwohnflächen und Hindernisfreiheit

Aufgrund der Konstruktionsweise lassen sich die hinsichtlich der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) zu kleinen Wohnungsgrundrisse bei einer Instandsetzung nicht vergrössern, was eine künftige Subventionierung verunmöglicht. Infolge der Elementbauweise und der Geschossorganisation (sogenannte «Split-Levels») ist die Umsetzung von Massnahmen zur gesetzlich vorgeschriebenen Verbesserung der Hindernisfreiheit äusserst komplex oder unmöglich.

Potenzielle Renovationskosten

Eine umfassende Instandsetzung würde gemäss Schätzungen des AHB Kosten im Rahmen von etwa 34,5 Millionen Franken oder durchschnittlich Fr. 265 000.– pro Wohnung verursachen. Werden die Instandsetzungskosten mit den Investitionen für einen gleichwertigen Neubau – mit unverändertem Wohnungsschlüssel – verglichen, würden sich diese auf rund 74 Prozent der Neubaukosten belaufen.

Die Tiefe der baulichen Eingriffe und die Kosten einer notwendigen Erneuerung stehen in einem schlechten Verhältnis zu der sehr einfachen baulichen Grundsubstanz. Aus diesen Gründen, sowie aufgrund der Möglichkeit, mit einem Neubau mehr und zeitgemässe Wohnfläche zu erstellen, beantragt der Stadtrat, die bestehende Wohnsiedlung durch einen Neubau zu ersetzen.

4. Auflösung der altrechtlichen Gesamtüberbauung

Die bestehende Wohnsiedlung war ursprünglich Teil einer altrechtlichen Gesamtüberbauung, weshalb sich die architektonische Ausformulierung des Ersatzneubaus an den zwei benachbarten Siedlungen aus den 60er-Jahren hätte orientieren müssen. Um eine grösstmögliche Planungsfreiheit zu schaffen, wurde die baurechtliche Gesamtüberbauung bereits aufgelöst und in zwei unabhängige Arealüberbauungen überführt. Das für diese Aufteilung notwendige Baugesuch wurde im März 2013 bewilligt (Bauentscheid Nr. 351/13).

5. Ersatzneubau

Ein Ersatzneubau schafft anstelle der 130 kleinräumigen Wohnungen 160–190 kostengünstige, zeitgemässe und den Mindestgrössen gemäss WBFV entsprechende Wohnungen für Familien, Einzel- und Mehrpersonenhaushalte. In Abstimmung mit dem Wohnungsschlüssel der benachbarten neuen städtischen Wohnsiedlung Rautistrasse soll ein abgerundetes Wohnungsangebot im Quartier entstehen, wobei der Anteil an Familienwohnungen leicht höher liegen wird, als der Durchschnitt in der Stadt Zürich und im Quartier Altstetten.

Das Grundstück der Wohnsiedlung Salzweg befindet sich am Rand von Altstetten. Es ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar und mit schulischen Einrichtungen bestens erschlossen. In unmittelbarer Nachbarschaft liegen das Naherholungsgebiet des Uetlibergs und die Sportanlage Buchlern.

Das 18 064 m² grosse Areal (Kat-Nr. AL 7172) liegt überwiegend in der Wohnzone W2 (Wohnzone W3 gemäss BZO 2016, noch nicht rechtskräftig). Die durch das AHB erstellte Testplanung zeigt auf, dass für das Bauvorhaben eine anrechenbare Geschossfläche von rund 21 000 m² möglich ist. Gegenüber der bestehenden Siedlung wird die Ausnutzung somit fast verdoppelt werden können.

6. Projektwettbewerb

Das AHB wird beauftragt, einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchzuführen. Dabei werden die städtischen Ziele hinsichtlich einer wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigen Bauweise berücksichtigt. Die Anforderungen der «7-Meilen Schritte» für umwelt- und energiegerechtes Bauen sind zu beachten.

Raumprogramm

Wohnen

Für die 160–190 Wohnungen ist folgender Wohnungsschlüssel nach den Mindestgrössen der kantonalen Wohnbauförderung vorgesehen:

17 Prozent	1–2½-Zimmer-Wohnungen
30 Prozent	3–3½-Zimmer-Wohnungen
48 Prozent	4–4½-Zimmer-Wohnungen
5 Prozent	5–5½-Zimmer-Wohnungen

Es sind sowohl Wohnungen mit ganzer als auch mit halber Zimmeranzahl möglich, wodurch im Raumprogramm ein gewisser Spielraum besteht. Werden Wohnungen mit ganzer Zimmerzahl geplant, können mehr Wohnungen realisiert werden, weil diese kleiner sind als Wohnungen mit halben Zimmern.

Die Wohnnutzung wird ergänzt durch einzeln zumietbare Zimmer, Musikzimmer, Ateliers und weitere siedlungsinterne Nutzungen wie ein Gemeinschaftsraum mit einer Nutzfläche von rund 100 m² (einschliesslich Nebenräumen). Für die Ausschreibung des Projektwettbewerbs wird das Raumprogramm inklusive Wohnungsmix durch die LVZ präzisiert.

Kindergarten mit Betreuung

Die Nutzfläche für den vorgesehenen Kindergarten mit Betreuung wird gemäss Angaben von Immobilien Stadt Zürich rund 250 m² beanspruchen. Die notwendigen Aussenanlagen werden zusammen mit der Umgebungsfläche der Wohnsiedlung geplant.

Kinderspielplatz

Die Gestaltung des Kinderspielplatzes soll mit den Kindern der zukünftigen Mieterschaft in einem partizipativen Prozess ausgearbeitet werden.

Mobilität und Parkierung

Es ist vorgesehen, eine «autoarme Wohnsiedlung» zu erstellen. Eine Vorstudie zum «Mobilitätskonzept» (Parkplatz-Anforderungen nach PPV 2010, Bedarfsabschätzung aufgrund von Erfahrungen der städtischen Wohnsiedlung Rautistrasse, Standortvoraussetzungen usw.) zeigt auf, dass eine Unterschreitung des Minimalbedarfs an Parkplätzen für die Bewohnerschaft nach PPV 2010 um 50–75 Prozent realistisch ist. Neben Parkplätzen auf dem Grundstück sollen der neuen Wohnsiedlung Salzweg etwa 25 Parkplätze der benachbarten städtischen Wohnsiedlung Rautistrasse zur Verfügung zugeteilt werden, für die gemäss heutigem

Parkplatzangebot eine Überkapazität besteht. Aktuell sieht das Mobilitätskonzept keine Tiefgarage vor. Demnach sind in den vorliegenden Erstellungskosten dafür keine Aufwendungen berücksichtigt. Im Rahmen der weiteren Projektierung wird das Mobilitätskonzept noch detailliert zu erarbeiten sein.

Belegung und Flächenverbrauch

Die deutliche verbesserte Ausnutzung des Grundstücks führt mit 160–190 Wohnungen zu einer Mindestbelegung von rund 460 Personen bzw. zu einer erwarteten Belegung von rund 540 Personen. Die heutige Siedlung wird von rund 300 Personen bewohnt. Der Wohnflächenverbrauch von 28 m² pro Person wird auch im Ersatzneubau sehr tief bleiben.

7. Projektierungskosten

Die erwarteten Erstellungskosten (Zielkosten) betragen rund 76 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten, Abbruchkosten und Mehrwertsteuer). Einschliesslich Kreditreserven und Landbereitstellungskosten wird mit einem Objektkredit in Höhe von rund 85 Millionen Franken gerechnet.

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren, die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren, die Vorbereitung der Ausführung und die Unterstützung der heutigen Mieterschaft bei der Suche nach Ersatzwohnungen ist ein Projektierungskredit von Fr. 8 300 000.– (einschliesslich Kreditreserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Fr.
Architekturwettbewerb	730 000
Architekturleistungen	2 930 000
Baufachleistungen	750 000
Elektrofachleistungen	200 000
HLKS-Leistungen	550 000
Bauuntersuchungen / Geologie	80 000
Aufnahmen und Vermessung	80 000
Bauphysik und Akustik	90 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	270 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	230 000
Projektmanagement AHB	655 000
Nebenkosten	640 000
Reserve / Rundung	995 000
Total Projektierungskosten	8 200 000
Kosten Unterstützungsmassnahmen für Mieterinnen und Mieter (Mieterinnen- und Mieterbüro) ¹	100 000
Total Projektierungskredit	8 300 000

Kostenstand April 2017, AHB

¹ vgl. dazu Ziffer 9 unten

8. Termine

Nach Genehmigung des Projektierungskredits wird das Amt für Hochbauten mit der Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren beauftragt. Der Wettbewerbsentscheid wird nach rund zwölf Monaten im Winter 2019 erwartet. Im Herbst 2022 kann der Objektkredit (Volksabstimmung) beantragt werden. Der Baubeginn ist im 2. Quartal 2023 geplant mit Fertigstellung und Bezug der Wohnsiedlung Anfang 2026.

9. Information der Mieterinnen und Mieter

Seit geraumer Zeit werden nur noch befristete Mietverträge vereinbart. Von den 130 Wohnungen sind heute 58 Wohnungen befristet und vorwiegend ans JUWO und AOZ vermietet. Die Mieterschaft wird nach dem Entscheid des Stadtrats über das Vorhaben der Projektierung

eines Ersatzneubaus informiert. In dieser Information wird auch das weitere Vorgehen (Wettbewerbsverfahren, Beschluss Gemeinderat, später Gemeindeabstimmung) sowie eine voraussichtliche Zeitachse bis zum Start des Ersatzneubaus skizziert.

Während der Projektierung, spätestens jedoch ab dem positiv vorliegenden Abstimmungsentcheid, werden für die Mieterinnen und Mieter mit unbefristeten Mietverhältnissen Alternativen gesucht. Die Stadt macht den Mieterinnen und Mietern nach Möglichkeit mindestens zwei zumutbare Ersatzangebote. Sofern aus dem Wohnungsbestand der LVZ nicht genügend Ersatzangebote gemacht werden können, werden die Mieterinnen und Mieter auch bei der Suche nach Ersatzwohnungen auf dem übrigen Wohnungsmarkt unterstützt. Da es sich hierbei überwiegend um Personen mit tiefem Einkommen handelt, rechnet die LVZ mit einer intensiven Begleitung. Zu diesem Zweck wird die LVZ ein Mieterinnen- und Mieterbüro unter der Leitung des Sozialdienstes der LVZ einrichten. Für diese Unterstützungsmassnahmen werden mit dem Projektierungskredit Fr. 100 000.– beantragt.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2018 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 vorgemerkt.

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat für einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2–20 Millionen Franken zuständig. Der Projektierungskredit von Fr. 8 300 000.– für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag liegt daher in der Kompetenz des Gemeinderats.

Dagegen ist der Stadtrat zuständig für die Bewilligung von Ausgaben unter zwei Millionen Franken und bewilligt daher für die Durchführung des Projektwettbewerbs und die Unterstützungsmassnahmen zugunsten der heutigen Mieterschaft vorab eine erste Tranche des Projektierungskredits von Fr. 830 000.–.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Bewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung für die Erstellung eines Ersatzneubaus auf dem Areal der Wohnsiedlung Salzweg, Quartier Altstetten, wird der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 830 000.– um Fr. 7 470 000.– auf Fr. 8 300 000.– erhöht.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti