

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. März 2021

Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Wohnsiedlung Hardau I mit Kindergarten und Personenmeldeamt, Quartier Hard, Ersatzneubau, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die fast 60-jährige Wohnsiedlung Hardau I im Quartier Hard ist in die Jahre gekommen und entspricht in Bezug auf Wohnungsgrössen, Wohnungsmix, Energieeffizienz, Lärmschutz und Hindernisfreiheit nicht mehr dem heutigen Standard. Eine Instandsetzung ist aus Kostengründen nicht sinnvoll. Mit einem Ersatzneubau können die grossen Ausnutzungsreserven des Areals ausgeschöpft und damit die Zahl der Wohnungen von 80 auf 122 erhöht werden. Die neue Siedlung bietet somit Wohnraum für rund 400 Personen. Das Wohnangebot ergänzen Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, Ateliers, Musikübungsräume, ein Gemeinschaftsraum, ein Kindergarten mit Betreuung sowie das Personenmeldeamt West. Die Überbauung wird als autoarme Wohnsiedlung konzipiert.

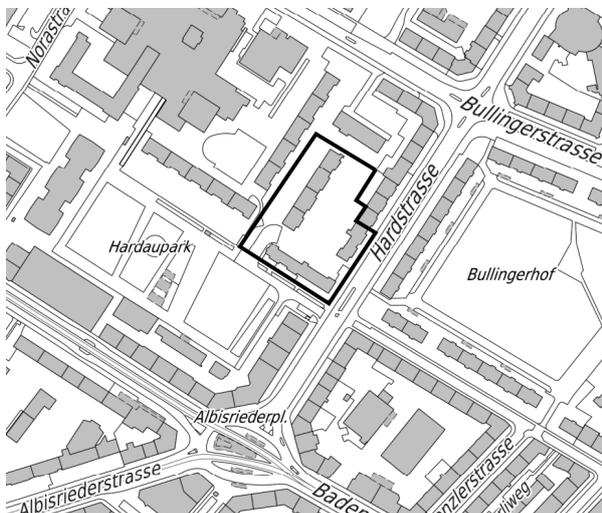
Für die Ausführung des Vorhabens wird der Gemeinde ein Objektkredit von insgesamt Fr. 70 714 000.– (einschliesslich Projektierungskosten, Mehrwertsteuer und 15 Prozent Reserve) beantragt.

2. Ausgangslage

Portfolio

Die Liegenschaft befindet sich im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und wird im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (2034) geführt. Mit einem Neubau soll die grosse Ausnutzungsreserve des Areals ausgeschöpft und damit das Angebot an gemeinnützigem Wohnraum im Sinne des Drittelziels (Art. 2^{quater} Abs. 4 Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]) ausgebaut werden. Die Liegenschaft mit der zurzeit viergeschossigen Wohnsiedlung befindet sich in der Wohnzone W5 mit Arealzuschlag, in der bis zu acht Geschosse realisiert werden können. Die Zahl der Wohnungen kann durch eine bessere Ausnutzung um mehr als die Hälfte erhöht werden. Die neue Siedlung bietet Wohnraum für rund 400 Personen, heute sind es rund 150. Der Anteil Grosswohnungen mit vier oder mehr Zimmern wird rund zwei Drittel des Wohnungsbestands ausmachen. Zusammen mit dem Angebot der Wohnsiedlung Hardau II, die mehrheitlich über Kleinwohnungen verfügt, erhält das Quartier ein abgerundetes städtisches Wohnungsangebot.

Standort und Lage



Die städtische Wohnsiedlung Hardau I liegt zwischen der Hardstrasse und der Wohnsiedlung Hardau II und grenzt an den Hardaupark.

Die in den Jahren 1962 und 1964 erbaute Wohnsiedlung Hardau I liegt zwischen der Hardstrasse und der städtischen Hochhaus-Wohnsiedlung Hardau II und umfasst die Gebäude Hardstrasse 23–39. Die Arealfläche der Parzelle Kat.-Nr. AU6357 beträgt 7311 m². Das Grundstück liegt gemäss Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO 2016, AS 700.100) in der Wohnzone W5 mit einem Wohnanteil von 80 Prozent, gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV, SR 814.41) im Gebiet der Empfindlichkeitsstufe II.

Die bestehende Wohnsiedlung Hardau I umfasst drei viergeschossige Wohnblöcke mit insgesamt 80 Wohnungen. Die Gebäude sind u-förmig um einen Innenhof mit einer zweigeschossigen Tiefgarage mit 249 Parkplätzen (PP) angeordnet. Die Siedlung besteht überwiegend aus Kleinwohnungen. Eine hindernisfreie Erschliessung der Wohnungen fehlt, da keine Liftanlagen vorhanden sind. An der Hardstrasse 35 befinden sich zwei Ladenlokale mit einer Gesamtfläche von rund 450 m² (einschliesslich Lagerfläche). Darin sind der Jugendladen Hard des Vereins Offene Jugendarbeit Zürich (OJA) und ein weiterer Verein untergebracht.

Baulicher Zustand

Die Wohnsiedlung Hardau I ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen in Bezug auf Wohnungsgrössen, Wohnungsmix, Energieeffizienz, Lärmschutz und Hindernisfreiheit.

Die Mehrheit der 80 Kleinwohnungen verfügt über einen veralteten und bescheidenen Ausbaustandard. Die Anordnung der Grundrisse, insbesondere der beiden Häuser mit Laubengang an der Hardstrasse 35 und 39, ist nicht zweckmässig. Die kleinen Balkone sind wegen geringer Tiefe schlecht nutzbar.

Der Rohbau ist statisch in gutem Zustand, die Wärmedämmung und der Schallschutz zwischen den Wohnungen sind jedoch sehr schlecht. Der Innenausbau ist stark abgenutzt und entspricht in den Bereichen Küche und Bad nicht mehr dem heutigen Standard.

Die Gebäudetechnik (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallationen) ist veraltet, teilweise in schadhaftem Zustand und genügt nicht mehr überall den aktuellen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen. Weiter erfüllt die Dämmung der Flachdächer die heutigen energetischen Bestimmungen nicht.

Ein Teil der Wohnräume ist auf die verkehrsreiche Hardstrasse ausgerichtet, was die Wohnqualität erheblich einschränkt. Die Lücke an der Hardstrasse zwischen den Wohnblöcken Hardstrasse 35 und 39 führt ausserdem dazu, dass der Lärm bis in den Innenhof gelangt und auch die Wohnungen, die nicht direkt an der Strasse liegen, beeinträchtigt.

Parkplatzbedarf

Im Rahmen der Aufhebung des oberirdischen Parkplatzes zugunsten des neuen Hardauparks sollten im Jahr 2009 100 PP ersetzt und auf zwei Standorte aufgeteilt werden. 50 PP wurden in der Tiefgarage der Wohn- und Geschäftsliegenschaft Badenerstrasse 380 der Baugenossenschaft Zurlinden untergebracht, weitere 50 PP sollten in der Tiefgarage der Wohnsiedlung Hardau I entstehen, indem 50 private PP in öffentliche umgenutzt würden. Das Vorhaben wurde jedoch nach dem Vorprojekt wegen hoher Umbaukosten in der Einstellhalle Hardau I und schlechter Auslastung der PP an der Badenerstrasse 380 gestoppt. Aufgrund dieser Erkenntnisse wird der Ersatzneubau für die Wohnsiedlung Hardau I als autoarme Siedlung realisiert und die bestehende, zweigeschossige Tiefgarage rückgebaut. Die noch notwendigen PP werden in der nicht voll ausgelasteten Einstellhalle der Wohnsiedlung Hardau II angeboten.

Schulraumbedarf: Kindergarten mit Betreuung

In der Schule Hardau werden aktuell 12 Primar- und 4 Kindergartenklassen unterrichtet. Aufgrund der grossen Anzahl Kinder südlich der Bullingerstrasse und der zusätzlich erwarteten

Kinder aus der Siedlung Hardau I besteht in diesem Gebiet Bedarf an einem zusätzlichen Kindergarten mit Betreuung, der im Ersatzneubau der Wohnsiedlung Hardau I realisiert werden soll.

Verwaltungsbedarf: Personenmeldeamt

Das Bevölkerungsamt (BVA) stellte den Kundenservice im Meldewesen bis anhin in zwölf dezentral organisierten Kreisbüros sicher. Mit dem Projekt «Konzentration der Kräfte» soll die dezentrale Struktur im BVA gestrafft und die Dienstleistungen der Kreisbüros bis 2024 von zwölf auf drei Standorte konzentriert werden (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 552/2017). Damit wird auf die sich ändernden Rahmenbedingungen reagiert, die mit der Digitalisierung und dem Ausbau von E-Government zusammenhängen. Jeder der drei Standorte der neuen Personenmeldeämter wird über ein Front- und ein Backoffice verfügen. Neben den bereits vergrösserten Standorten im Stadthaus (City) und an der Hofwiesenstrasse 370 (Nord) soll in der Wohnsiedlung Hardau I der Standort West eingerichtet werden.

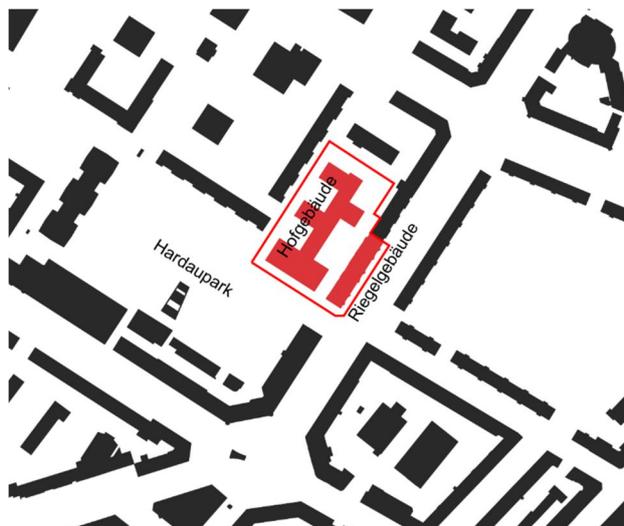
3. Bauvorhaben

Wettbewerb

Für die Realisierung des Ersatzneubaus hat das Amt für Hochbauten (AHB) 2017 einen offenen, einstufigen Architekturwettbewerb durchgeführt. Aus den 122 eingereichten Projekten ging die Graber Pulver Architekten AG, Zürich, mit dem Projekt Laurel & Hardy als Siegerin hervor. Das Personenmeldeamt West war im Wettbewerbsprogramm noch nicht enthalten.

Allgemein

Auf dem Areal Hardau I soll ein Ersatzneubau mit 122 preisgünstigen Wohnungen entstehen. Dazu kommen 8 zumietbare Zimmer. Im Erdgeschoss entlang der Hardstrasse sind 3 Einheiten für Gewerbe und Dienstleistung sowie das Personenmeldeamt West vorgesehen und im Hofgebäude (hauptsächlich im Bereich des Hardauparks) 3 Ateliers, 3 Musikübungsräume, 1 Gemeinschaftsraum, 1 Kindergarten mit Betreuung, 1 Jugendraum, 1 Hauswartstandort und 4 Veloabstellanlagen.



Die neue Siedlung Hardau I besteht aus zwei Gebäuden: dem kammartigen Hofgebäude und dem Riegelbau.

Die neue Wohnsiedlung Hardau I besteht aus zwei Gebäuden von unterschiedlicher Form und Bauhöhe. Ein siebengeschossiger Riegelbau entlang der Hardstrasse erweitert die Blockrandzeile in Richtung Albisriederplatz und bietet optimalen Lärmschutz für den übrigen Teil der Überbauung. Die drei Haupteingänge sowie die Gewerbe- und Büroeingänge liegen zur Hardstrasse.

Das von der Strasse zurückversetzte, sechsgeschossige Gebäude im Hof besitzt eine kammartige Form. Die Hauptfassade des Kopfbaus des Hofgebäudes ist gegen den Hardaupark ausgerichtet, von wo das Gebäude zentral erschlossen wird. Eine grosszügige Rue Intérieure führt zu den weiter hinten liegenden Treppenhäusern und Wohnungen, ermöglicht Zugang zu den Höfen und schafft Begegnungsorte.



Eine grosszügige Rue intérieure schafft Begegnungsorte. (Visualisierung: Graber Pulver)

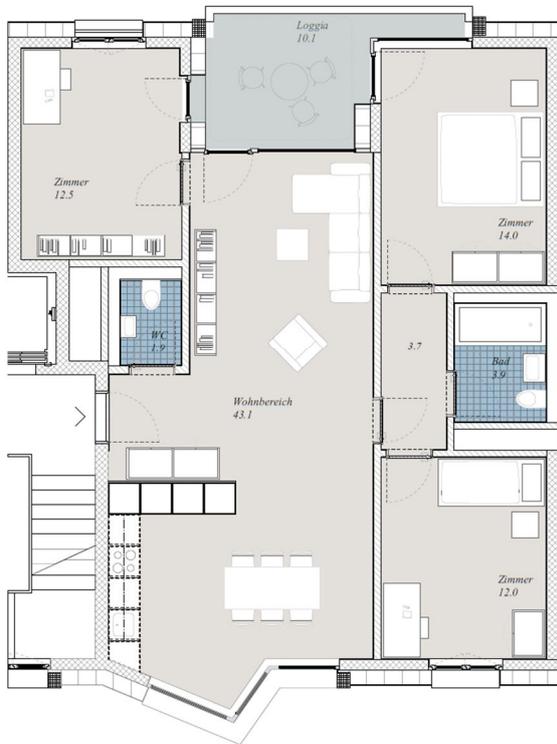
Wohnen

Die Anzahl Wohnungen wird durch den Ersatzneubau von 80 auf 122 erhöht. Gemäss Belegungsvorschriften steigert sich die Zahl der Bewohnenden von 128 auf 309. Dies entspricht einer Zunahme von 140 Prozent. Erwartet werden in der neuen Siedlung rund 400 Personen (Bestand alte Siedlung: 150 Personen; Zunahme rund 170 Prozent).

Die Wohnungen haben grösstenteils vier und mehr Zimmer, der Anteil an Kleinwohnungen ist gering:

Wohnungsspiegel	Anzahl	Anteil (%)	Wohnfläche (m²)
2-Zimmer-Wohnung	5	4,1	56–57
2½-Zimmer-Wohnung	9	7,4	61–62
3-Zimmer-Wohnung	25	20,4	70–76
3½-Zimmer-Wohnung	6	4,9	80
4-Zimmer-Wohnung	43	35,3	87–93
4½-Zimmer-Wohnung	24	19,7	95–102
5½-Zimmer-Wohnung	8	6,6	112–118
6-Zimmer-Wohnung	2	1,6	130
Total	122	100	10 717

Um auf die steigende Nachfrage nach neuen Wohnformen flexibel reagieren zu können, sind zum Teil Grundrisskonzepte vorgesehen, die es ermöglichen, Wohnungen auf einfache Weise zusammenzulegen und damit grössere Wohneinheiten zu schaffen. Eine weitere Möglichkeit, um auf veränderte Bedürfnisse zu reagieren, bieten die acht zumietbaren Zimmer.



Grundriss einer 4-Zimmer-Wohnung mit 92 m² im Riegelbau (Grundriss: Graber Pulver)

Gemeinschaftsraum, Rue intérieure und die Umgebung weisen eine hohe Aufenthaltsqualität sowie eine robuste Bauweise auf. Das Erdgeschoss ist so konzipiert, dass es Begegnungsräume schafft und durch die Anordnung von Musikübungsräumen und Ateliers den ganzen Tag belebt ist.

Gewerbe und Dienstleistungen

Im Erdgeschoss des Riegelbaus sind drei unterschiedlich grosse Flächen für Gewerberäume im Edelrohbau mit Nasszellen geplant. Der Ausbau erfolgt mieterseitig.

Städtische Nutzungen: Kindergarten mit Betreuung

Im Erdgeschoss des Hofgebäudes ist ein Kindergarten mit Betreuung vorgesehen, der im Vollausbau realisiert wird. Es wird der Ausbaustandard gemäss Raumstandards für den Bau von Volksschulanlagen und Betreuungsstätten der Volksschule in der Stadt Zürich angewandt. Für den Aussenbereich des Kindergartens sind Spielgeräte geplant. Er steht ausserhalb der Betriebszeiten auch den Kindern der Wohnsiedlung Hardau I zur Verfügung.

Städtische Nutzungen: Personenmeldeamt West

Im Riegelbau entsteht das neue Personenmeldeamt West des BVA. Der Zugang befindet sich im Erdgeschoss, weitere Räume sind im 1. Obergeschoss angeordnet. Lager, Technik und Hauswartung befinden sich im Untergeschoss. Aufgrund der Anforderungen an den Standort und der Komplexität des Teilprojekts konnte im Verlauf des Bauprojekts noch kein endgültiges Betriebskonzept erstellt werden. Während die Grundstruktur festgelegt wurde, basiert der Innenausbau auf einem provisorischen Betriebskonzept und auf getroffenen Annahmen der beteiligten Organisationseinheiten sowie des Planungsteams. In einem nächsten Schritt wird der Ausbau mit Vertreterinnen und Vertretern des BVA detailliert projiziert. Das Personenmeldeamt wird im Vollausbau realisiert.

Die IT-Infrastruktur (Hard- und Software, Anschluss an das ZüriNetz usw.) stellt Organisation und Informatik Zürich (OIZ) bereit.

Verein OJA

Künftig wird der Verein OJA, der bereits heute an diesem Standort einen Jugendladen betreibt, Räumlichkeiten im Erd- und Untergeschoss im Kopfbau des Hofgebäudes mieten. Der Jugendraum wird entsprechend den Wünschen und Bedürfnissen des Vereins voll ausgebaut.

Mobilität

Die Wohnsiedlung Hardau I ist entsprechend den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft als autoarme Wohnsiedlung konzipiert mit einer 50-prozentigen Reduktion des Parkplatz-Minimalbedarfs für den Bereich Wohnen.

Die Siedlung liegt im Gebiet C gemäss Parkplatzverordnung (Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze [PPV, AS 741.500]), verfügt über ein dichtes Netz an Fuss- und Velowegen, über ein breites Angebot für den Einkauf des täglichen Bedarfs rund um den Albisriederplatz sowie mit dem Hardaupark über einen Grün- und Erholungsraum in unmittelbarer Nähe.

Für die Reduktion der PP wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, in dem die baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen definiert sind (Art. 8 Abs. 5, PPV).

Gemäss Art. 5 Abs. 1 PPV liegt der Minimalbedarf (Gebiet C) für das Wohnen bei 46 PP (für Mietende und Besuchende) und bei 5 PP für Dienstleistungen (für Mietende und Besuchende). Angeboten werden unter Berücksichtigung der gemäss Art. 5 Abs. 1 PPV für das Gebiet C zulässigen rund 50-prozentigen Reduktion beim Wohnen 26 PP. Die PP für Dienstleistungen und die Besuchenden-PP sind nicht reduziert. Damit werden anstelle von insgesamt 51 PP (Minimalbedarf) insgesamt 31 PP angeboten:

Anzahl Parkplätze (PP) nach Kategorien	Minimalbedarf (Gebiet C gemäss PPV)	Angebot gemäss Bauprojekt	Reduktion
Wohnen			
Mietende	41	21	49 %
Besuchende 10 %	5	5	–
Dienstleistung			
Mietende	3	3	–
Besuchende 50 %	2	2	–
Total	51	31	

Auf dem Areal stehen 6 Behinderten-PP zur Verfügung (5 PP für Mietende, 1 PP für Besuchende). Die restlichen 25 PP werden in der Einstellhalle der Hardau II angeboten, die entsprechende Reserven aufweist. Für Mietende Wohnen besteht eine Zusicherung des Betreibers, dass 19 PP für Dauermietende bereitgestellt werden. Für die 6 Besucher-PP stehen die öffentlichen, gebührenpflichtigen PP zur Verfügung.

Für Motorräder sind 6 Abstellplätze im Parkhaus Hardau II vorgesehen.

Für das Abstellen von Velos stehen 400 Abstellplätze (Pflichtbedarf 346) in verschiedenen Abstellanlagen bereit. Die Abstellplätze verteilen sich wie folgt:

Anzahl Veloabstellplätze	Pflichtbedarf		Angebot gemäss Bauprojekt	
	gedeckt (Langzeit)	ungedeckt (Kurzzeit)	gedeckt	ungedeckt
Geschlossener Raum (2 Veloanlagen beim Gewerbehof)			246	
Geschlossener Raum (2 Veloräume im Untergeschoss)			20	
Offen gedeckt (für Spezialvelos) (entlang Riegelbau hofseitig)			20	
Offen nicht gedeckt (strassenseitig 48, hofseitig 40, gegen Hardaupark 22)				114
Total	241	105	286	114

Entlang des Riegelbaus ist ein Angebot an gedeckten Flächen insbesondere für das Abstellen von Spezialvelos vorgesehen. Die 20 Abstellplätze im Untergeschoss sind via Lift erschlossen und eignen sich für die Langzeitparkierung. Zur Ablage von Velozubehör und zum Laden der Akkus sind abschliessbare Boxen vorhanden. Für Kinderwagen und Ähnliches sind in der Hauseingangszone separate Abstellräume geplant.

Im Rahmen der Vermietung und der Bewirtschaftung wird in allen relevanten Unterlagen darauf hingewiesen, dass es sich bei der Hardau I um eine Siedlung mit stark reduzierter Anzahl PP handelt und besondere Bedingungen (Meldepflicht, Berechtigung) für den Besitz und das Abstellen eines Autos gelten. Zudem wird auf das gute Angebot von ÖV, fussläufige Einkaufs- sowie Veloparkierungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht. Die Hauswartinnen und Hauswarte stehen ausserdem in regelmässigen Sprechstunden für Fragen und Anliegen bezüglich Mobilität zur Verfügung.

Umgebung und Grünräume

Die Wohnsiedlung Hardau I umfasst drei Höfe. Der Gewerbehof zwischen dem Riegelbau und dem Hofgebäude ist Haupttreffpunkt und Aufenthaltsbereich mit Brunnen und zwei Kirschbaumgruppen. Da er zudem der Feuerwehr als Zufahrt und Standplatz dient, wird er mit befahrbaren Oberflächen ausgestattet. Auf der anderen Seite des Hofgebäudes Richtung Wohnsiedlung Hardau II befinden sich zwei weitere Höfe mit naturnah gestalteten Grünflächen und Baumgruppen. Abgegrenzt wird die neue Siedlung zur Wohnsiedlung Hardau II mit einem Grüngürtel aus Hügeln, der auch den Aussenraum des Kindergartens umgibt. Die Ausgestaltung der Höfe soll mit den Mietenden in einem partizipativen Prozess unter gewissen Rahmenbedingungen erfolgen.

Ausserhalb der Wohnsiedlung Hardau I wird auf Seite des Hardauparks die bereits vorhandene Baumreihe durch Grün Stadt Zürich (GSZ) bis zur Hardstrasse ergänzt. Da die Zufahrt zur rückgebauten Einstellhalle wegfällt, wird die Parkgestaltung den neuen Gegebenheiten angepasst. Stirnseitig zum Riegelbau sind die Unterflurcontainer für Züri-Säcke und Grünabfall positioniert. Entlang der Hardstrasse werden gemäss Vorgaben des Quartierplans Vorgärten mit zwei Dritteln Grünanteil gestaltet. Bei den Eingängen entstehen kleine, durch Hecken unterteilte Vorplätze. Die bestehende Baumallee ist vom Bauprojekt nicht betroffen.

Die Dachflächen von Hof- und Riegelbau werden mit einer durchgehenden, extensiven Begrünung bepflanzt. Um dies zu ermöglichen, müssen die Photovoltaik (PV)-Anlagen aufgeständert werden. Zusätzlich sollen weitere Dächer wie etwa diejenigen der Veloabstellanlagen oder teilweise Balkondächer begrünt werden.

Kunst und Bau

Geplant ist die Umsetzung eines Kunst- und Bauprojekts gestützt auf STRB Nr. 1627/1962. Die Fachstelle Kunst und Bau des AHB leitet dazu ein Auswahlverfahren mit verschiedenen Künstlerinnen und Künstlern ein. Vorgesehen ist ein im partizipativen Prozess entwickeltes Konzept.

Auf dem Areal Hardau I befindet sich eine Brunnenanlage mit einer Brunnenplastik in Bronze von Ernesto Hebeisen (1919–2007), die sich im Kunst-und-Bau-Inventar der Stadt befindet. Sie wird im Rahmen des Ersatzbauprojekts auf den Gewerbehof umplatziert. Neu unterhält LSZ den Brunnen.

Hindernisfreiheit

Die ganze Überbauung wird behindertengerecht nach SIA 500 gebaut. Sämtliche Wohnungen sind stufenlos zugänglich und per Lift erschlossen. Mindestens eine Nasszelle pro Wohnung ist rollstuhlgerecht anpassbar.

Dienstbarkeiten

Entlang der angrenzenden Parzelle zur Wohnsiedlung Hardau II wird der Grenzabstand punktuell unterschritten. Mit der Zustimmung zur Baueingabe durch die benachbarte Grundeigentümerin wird die Grenzunterschreitung im Zusammenhang mit dem konkreten Bauprojekt akzeptiert. Daher braucht es nicht zwingend eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit. LSZ wird mit rechtsgültiger Baubewilligung entscheiden, ob die Errichtung einer Dienstbarkeit dennoch sinnvoll erscheint. In vorliegendem Fall befinden sich beide betroffenen Grundstücke im Eigentum von LSZ. Dadurch kann bei Bedarf das Näherbaurecht mittels Eigentümerdienstbarkeit begründet und im Grundbuch eingetragen werden.

Geologie und Baugrundbelastung

Ein Teil des Grundstücks der Wohnsiedlung Hardau I liegt im Bereich einer ehemaligen Kiesgrube, die im Kataster der belasteten Standorte eingetragen ist. Die Grube wurde mit unterschiedlichen, meist feinkörnigen und schwach bis stark verschmutzten Materialien aufgefüllt. Etwas mehr als die Hälfte des Aushubs muss fachgerecht entsorgt werden. Der Riegelbau ist davon nicht betroffen.

Rückbaukonzept und Schadstoffe in Bauten

Die bestehenden Gebäude werden komplett rückgebaut. Aufgrund vorgefundener Schadstoffe bei der Gebäudeuntersuchung wird vor dem Rückbau eine umfangreiche und fachgerechte Schadstoffsanierung durchgeführt. Die Einstellhalle wird nur im Bereich der Neubauten abgebrochen. Die Aussenwände werden, wo möglich, als Baugrubensicherung genutzt. Die Bodenplatte soll aus wirtschaftlichen Überlegungen im Grund verbleiben.

Tiefbaukonzept

Der Riegelbau liegt knapp ausserhalb der ehemaligen Kiesgrube und kann normal fundiert werden. Fundamentvertiefungen sind nur im Randbereich der Kiesgrube vorgesehen. Das Hofgebäude befindet sich vollständig im Bereich der Kiesgrube. Deshalb ist eine Foundation mit Bohrpfählen erforderlich. Da diese das Grundwasser tangieren und die bestehenden Pfähle der Altbauten im Grund belassen werden, wird vom Amt für Abwasser, Energie und Luft eine Ausnahmegewilligung bezüglich Einbauten ins Grundwasser in Aussicht gestellt.

Nachhaltigkeit

Die neue Wohnsiedlung Hardau I soll ökologisch und sozial vorbildlich sein und dennoch mit tiefen Erstellungskosten gebaut werden. Die beiden Gebäude erreichen die Energie-Kenn-

werte des Minergie-P-Standards (Hofgebäude mit Standardluftwechsel) unter Berücksichtigung der Energieversorgung über regenerative Fernwärme sowie der geplanten PV-Anlage. Jedoch wird aufgrund des Lüftungskonzepts nur der Riegelbau an der lärmintensiven Hardstrasse mit einer Zu- und Abluftanlage nach Minergie-P-ECO-Standard zertifiziert. Im ruhig gelegenen Hofgebäude werden in WC und Bad nur einfache Abluftventilatoren installiert. Das Gebäude wird deshalb nicht zertifiziert. Die Bauten entsprechen unter Anrechnung zertifizierter Stromprodukte den städtischen Vorgaben der 7-Meilenschritte (Massstäbe zum umwelt- und energiegerechten Bauen vom 27. August 2014) und tragen zur Erreichung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft bei.

Zudem soll die neue Wohnsiedlung zur Aufwertung und Verbesserung der Lebensqualität im Quartier einen Beitrag leisten durch:

- Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosse und der Umgebung
- gemeinschaftlich genutzte Zonen
- publikumsorientiertes Gewerbe
- eine Erschliessung, die soziale Kontakte und Begegnungen fördert

Die neue Siedlung soll eine eigene Identität besitzen, sich den Bedürfnissen der Nutzenden anpassen und auf Änderungen flexibel reagieren können.

Lärmimmissionen

Die Siedlung weist folgende Lärmoptimierungsmassnahmen auf:

- lärmoptimierte Anordnung der Gebäude
- Prüfung der Grundrisse bezüglich ihrer Wohnqualität und Lärmoptimierung
- Alle Wohnungen verfügen über einen lärmtechnisch konformen Aussenraum.

Von den 122 Wohnungen sind 34 von einer erhöhten Lärmbelastung betroffen, d. h. im Riegelbau überschreitet je ein Raum pro Wohnung den Immissionsgrenzwert.

Energie- und Gebäudetechnik

Für die beiden Gebäude wurden bezüglich Lüftung unterschiedliche Konzepte erarbeitet. Der Riegelbau an der Hardstrasse wird, wie weiter oben bereits erwähnt, aus Lärmschutzgründen mit einer Zu- und Abluftanlage (kontrollierte Lüftung) ausgerüstet und Minergie-P-ECO zertifiziert.

Das ruhig gelegene Hofgebäude hingegen erhält in den Bädern eine reine Abluftanlage (Bad/WC-Abluft-Ventilatoren). Die Zuluft kommt über Fenster und passive Fensterlüfter, die in allen Zimmern über den Fenstern installiert werden. Eine Zertifizierung nach Minergie-P-ECO ist im Hofgebäude ohne kontrollierte Lüftung nicht möglich. Eine Beurteilung nach SIA-Effizienzpfad Energie (SIA 2040) zeigt jedoch, dass die energetischen Anforderungen gemäss den 7-Meilenschritten eingehalten werden können.

Dieses einfache Lüftungskonzept hat sich in mehreren Gebäuden von Genossenschaften bewährt. Seine Vorteile liegen in den günstigen Erstellungs- und Bewirtschaftungskosten, dem geringen Platzbedarf und dem Wegfall von Dachzentralen. Die Mietenden tragen eine Mitverantwortung für gute Raumluft (stosslüften). Es können geringe Zuglufterscheinungen in Wohn- und Schlafzimmern auftreten. Das System bietet gegenüber mechanischen Lüftungsanlagen einen geringeren Luftwechsel.

Wärmeverbund (ewz)

Die Siedlung Hardau I wird heute über den Nahwärmeverbund Hardau mit Wärme für Heizung und Warmwasser versorgt. Dies soll auch für den Ersatzneubau erfolgen. In den beiden Ge-

bäuden werden je drei Unterstationen installiert. Die Wärmeabgabe für Wohnungen, Kindergarten und Ateliers erfolgt über Fussbodenheizungssysteme, diejenige für Gewerbeflächen, Personenmeldeamt West, Gemeinschafts- und Jugendraum über Niedertemperaturheizkörper.

Im Hofgebäude wird eine neue Wärmeübergabestation erstellt. Zudem müssen Fernwärmeleitungen, die heute im Untergeschoss/Tiefgarage der Wohnsiedlung Hardau I verlaufen und auch Dritte versorgen, verlegt und ersetzt werden. Gleichzeitig erhält die Liegenschaft Hardstrasse 43 eine eigene Wärmeübergabestation und wird nicht mehr über die Wärmeversorgung der Siedlung Hardau I bedient. Damit ist auch die Versorgung während der Bauzeit sichergestellt. Die Nahwärmeverbundzentrale wird hydraulisch und regeltechnisch für die veränderte Wärmeversorgung angepasst.

Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung wird zwischen dem Elektrizitätswerk (ewz) und LSZ ein Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- ewz plant, realisiert und finanziert die neue Leitungsführung und die Anschlüsse, einschliesslich der Umbauarbeiten am Bestand und betreibt diese über eine Dauer von 30 Jahren.
- ewz beliefert die Wohnsiedlung Hardau I während 30 Jahren mit ökologischer Wärme aus dem Wärmeverbund Hardau.

Photovoltaik-Anlage (ewz)

Auf den Dächern der Wohnsiedlung Hardau I ist eine PV-Anlage im Eigenverbrauchsmodell von ewz geplant. Die Anlage wird im Contracting-Modell betrieben.

Gemäss Leistungsauftrag an das Elektrizitätswerk zum Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) betreibt ewz das Geschäftsfeld Energiedienstleistungen (Energie-Contracting und Facility Management). Darunter fallen unter anderem die Lieferungen von Wärme und Licht und der Betrieb der zur Erzeugung und Aufbereitung erforderlichen Anlagen wie PV-Anlagen sowie alle damit zusammenhängenden Dienstleistungen.

Mit der Gründung einer sogenannten Eigenverbrauchsgemeinschaft, die sich aus den Mietenden der Wohnsiedlung Hardau I sowie aus LSZ als Betreiberin der Liegenschaft zusammensetzt, wird ermöglicht, den auf den Dächern produzierten Solarstrom lokal zu nutzen. Dieser wird von ewz an die Mietenden sowie an LSZ als Betreiberin der Heizung und Lüftung, der Lifte und der allgemeinen Stromversorgung geliefert, wenn diese zur selben Zeit Strom beziehen, wie die PV-Anlage Strom produziert. Die Mietenden bezahlen beim Eigenverbrauch des produzierten Solarstroms maximal die Kosten des günstigsten Stromprodukts von ewz.

Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung wird zwischen ewz und LSZ ein Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf der Wohnsiedlung Hardau I und betreibt diese über eine Dauer von 30 Jahren.
- ewz beliefert die Wohnsiedlung Hardau I einschliesslich der Mietenden während 30 Jahren mit Solarstrom aus der PV-Anlage zum Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- LSZ gründet eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für die Wohnsiedlung Hardau I und bindet die Mietenden in diese Eigenverbrauchsgemeinschaft ein.
- LSZ überlässt ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

4. Erstellungskosten

Allgemein

Für die Erstellung der Wohnsiedlung Hardau I ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag (KV) der Graber Pulver Architekten AG, Zürich, vom 20. Oktober 2020 mit Erstellungskosten von Fr. 60 765 000.– (Kostengenauigkeit ± 10 Prozent, einschliesslich Projektionskredit und Mehrwertsteuer) zu rechnen. Die Gesamterstellungskosten brutto belaufen sich einschliesslich 15 Prozent Reserve auf Fr. 69 880 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

Gesamterstellungskosten nach BKP		(Fr., gerundet)
BKP-Nr.	Bezeichnung	
0	Grundstück ¹	7 377 000
1	Vorbereitungsarbeiten	972 000
2	Gebäude	45 292 000
3	Betriebseinrichtungen	485 000
4	Umgebung	1 837 000
5	Baunebenkosten	3 974 000
9	Ausstattung	828 000
Gesamterstellungskosten netto		60 765 000
6	Reserve (15 %)	9 115 000
Gesamterstellungskosten brutto		69 880 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2020

¹ Darin enthalten sind auch die dem Land zu belastenden Aufwendungen für den Abbruch der bestehenden Gebäude, die Altlastensanierung sowie die aufwändige Pfahlfundation.

In den Gesamterstellungskosten ist der vom Gemeinderat mit GR Nr. 2016/266 bewilligte Projektionskredit von Fr. 6 500 000.– enthalten. Ebenfalls in den Erstellungskosten enthalten sind die Eigenleistungen des AHB (Eigenhonorar) von Fr. 1 414 000.–.

Erstellungskosten nach Organisationseinheiten

Die Gesamterstellungskosten teilen sich wie folgt auf die einzelnen Organisationseinheiten auf:

Erstellungskosten nach OE (Fr. gerundet)	OE	Erstellungskosten netto	Reserve (15 %)	Erstellungskosten brutto
Ersatzneubau	LSZ	49 724 000	7 459 000	57 183 000
Landbereitstellungskosten	LSZ	6 962 000	1 044 000	8 006 000
Ausbau Kindergarten mit Betreuung	IMMO	856 000	129 000	985 000
Ausbau Personenmeldeamt West	IMMO	2 258 000	338 000	2 596 000
Beschaffung Netzwerkkomponenten für Anschluss an ZüriNetz	OIZ	25 000	10 000	75 000
Planung	OIZ	40 000		
PV-Anlage	ewz	485 000	73 000	558 000
Wärmeverbund	ewz	415 000	62 000	477 000
Gesamterstellungskosten netto / brutto		60 765 000	9 115 000	69 880 000

Kindergarten mit Betreuung, Personenmeldeamt West, Netzwerkerschliessung

In den Gesamterstellungskosten sind die Kosten für den Vollausbau des Kindergartens mit Betreuung sowie des Personenmeldeamts West enthalten. Die Kosten für den Ausbau des Kindergartens mit Betreuung von insgesamt Fr. 985 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserve) sowie Fr. 2 596 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserve) für den Ausbau des Personenmeldeamts West werden durch die Eigentümerversammlung Immobilien Stadt Zürich (IMMO) getragen und mit einer rechnerischen Einmalzahlung beglichen. Für die Netzwerkerschliessung des Personenmeldeamts-West wurden zusätzlich Fr. 75 000.– (einschliesslich

Mehrwertsteuer und Reserve) budgetiert und durch OIZ getragen. Die Schnittstellen zwischen dem Grund- und dem Ausbau werden für beide Teilprojekte in je einem Schnittstellenpapier definiert und von den Beteiligten genehmigt.

Die Bauabrechnung für den Ausbau der beiden Teilprojekte erfolgt nach prozentualer Aufteilung gemäss KV, sofern die Abweichungen innerhalb der ausgewiesenen Toleranz von 10 Prozent je Teilprojekt eingehalten wurden. Ausgenommen sind nachträglich generierte Mehr-/Minderbestellungen oder deutliche Abweichungen von den Annahmen des KV.

Wärmeverbund

Die neue Wohnsiedlung Hardau I wird mit Fernwärme geheizt. ewz plant, realisiert und finanziert die Anpassung der Wärmeerzeugung an der ewz-Heizzentrale, die Wärmeübergabestation Hardau I einschliesslich deren Erschliessung, die durch das Bauvorhaben notwendige neue Wärmeübergabestation Liegenschaft Hardstrasse 43 sowie die neue Erschliessung der Fernleitung zum Bullingerhof.

Gebäudeprogramm Kanton Zürich

Für den Minergie-P-zertifizierten Riegelbau wird ein Förderbeitrag von Fr. 60.–/m² Energiebezugsfläche gewährt. Er beträgt voraussichtlich Fr. 292 680.–.

Förderbeitrag Topten-Geräte (ewz)

Für den Einsatz von energieeffizienten Elektrogeräten mit dem Topten-Label gewährt ewz Förderbeiträge. Das Programm wird von der Stadt im Rahmen der 2000-Watt-Ziele getragen. Die voraussichtliche Förderung beträgt Fr. 24 430.–.

5. Objektkredit

Der Objektkredit setzt sich wie folgt zusammen:

Objektkredit (Fr. gerundet)	OE	Erstellungskosten brutto	Total
Erstellungskosten brutto Ersatzneubau inkl. Landbereitstellungskosten ¹	LSZ		65 189 000
Subventionsrückzahlung	LSZ		834 000
Ausbau Kindergarten mit Betreuung	IMMO	985 000	
Ausbau Personenmeldeamt West	IMMO	2 596 000	
Beschaffung Netzwerkkomponenten für Anschluss an ZüriNetz	OIZ	75 000	
Planung	OIZ		
PV-Anlage	ewz	558 000	
Wärmeverbund	ewz	477 000	
Total übrige Erstellungskosten brutto			4 691 000
Objektkredit			70 714 000

¹ vgl. Kapitel 4, Tabelle Erstellungskosten nach OE

6. Landwert

Der neue Landwert brutto der Wohnsiedlung Hardau I errechnet sich wie folgt:

Neuer Landwert brutto	Fr.
Buchwert Grundstück bisher	1 108 000
Restbuchwert Siedlung und Garage ¹	5 812 124
Subventionsrückzahlung ¹	833 998
Entnahme aus Liegenschaftsfonds zur Abschreibung der Restbuchwerte Siedlung und Garage (inkl. Subventionsrückzahlung)	-6 646 122

Landbereitstellungskosten brutto, inkl. 15 % Reserve (Abbruch bestehende Gebäude, Altlastensanierung Baugrund, Pfahlfundation, Wasserhaltung)	8 006 000
Entnahme Restwert Liegenschaftenfonds zur anteiligen Finanzierung der Landbereitstellungskosten ^{2,3}	-2 208 553
Neuer Landwert brutto, gerundet	6 905 000

¹ Rückzahlung von Wohnbauförderungssubventionen.

² Wertangaben per 31. Dezember 2019.

³ Der Restwert des Liegenschaftenfonds zum Zeitpunkt des Abbruchs wird gemäss Art. 20 FHR anteilig zur Finanzierung der Landbereitstellungskosten verwendet.

Liegenschaftenfonds

Der Bestand des Liegenschaftenfonds beträgt per 31. Dezember 2019 Fr. 8 854 675.–. Die Fondsmittel werden gemäss Art. 20 Abs. 2 Finanzhaushaltreglement (FHR, AS 611.111) zur Abschreibung der Restbuchwerte Siedlung und Garage einschliesslich Subventionsrückzahlung (Fr. 6 646 122.–) sowie zur anteiligen Finanzierung der Landbereitstellungskosten (Fr. 2 208 553.–) verwendet und damit vollständig aufgebraucht.

7. Finanzierung, Folgekosten, Mietzinse

Die Baukosten und die nachfolgende Bewirtschaftung des LSZ-Anteils der Wohnsiedlung Hardau I belasten den Steuerhaushalt nicht. Dieser Anteil der Wohnsiedlung wird über kostendeckende Mietzinseinnahmen finanziert.

Die Abschreibung der Restbuchwerte für Gebäude und Garage beträgt Fr. 5 813 000.–.

Anlagekosten

Der gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) für die Mietzinskalkulation massgebende neue Landwert netto beträgt Fr. 5 861 000.–. Der Wert berechnet sich analog der Tabelle in Kapitel 6 unter Berücksichtigung der Landbereitstellungskosten netto (ohne 15 Prozent Reserven).

Die Anlagekosten netto (Erstellungskosten Ersatzneubau ohne Reserven plus Landwert netto) betragen Fr. 55 585 000.–. Sie verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Nutzungen:

Anlagekosten netto nach Nutzung (Fr., gerundet)			
	Erstellungskosten netto	Landwert netto	Anlagekosten netto
Wohnen	44 056 000	5 133 000	49 189 000
Nicht-Wohnen ¹	5 668 000	728 000	6 396 000
Total	49 724 000²	5 861 000	55 585 000

¹ Gewerbe/Dienstleistungen, Ateliers, zumietbare Zimmer und Musikräume

² vgl. Kapitel 4, Tabelle Erstellungskosten nach OE

Kostenmiete Wohnen

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss WBFV berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 1,25 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudevversicherungswert ergibt sich summarisch folgender notwendiger Jahresnettomietzins Wohnen:

Kostenmiete Wohnen (Fr. gerundet)	
Kapitalkosten (Zinsaufwand)	
Anlagekosten Wohnen (netto)	49 189 000
Verzinsung zu 1,25 %	615 000
Betriebskosten	

Geschätzter Gebäudeversicherungswert Wohnen ¹	43 484 000
Betriebsquote 3,25 %	1 413 000
Notwendiger Jahresnettomietzins Wohnen (ohne Subventionen)	2 028 000

¹ Der Gebäudeversicherungswert wurde von den Erstellungskosten (ohne Aufwendungen ausserhalb des Gebäudes und der Ausstattung) abgeleitet und berücksichtigt zusätzlich einen Einzelschadenzuschlag der GVZ von 10 Prozent. Der Anteil an den Gebäude-Erstellungskosten beträgt damit rund 98 Prozent.

Wohnbauförderung, Subventionierung

Die maximalen Erstellungskosten der Wohnungen richten sich nach den Vorgaben der WBFV. Aufgrund der Minergie-P-ECO-Zertifizierung des Riegelbaus können diese um 5 Prozent erhöht werden. Für das Hofgebäude, das die Minergie-P-ECO-Kennwerte (mit Standardluftwechsel) erreicht, aber nicht zertifiziert wird, können die Erstellungskosten um 3 Prozent erhöht werden.

Die Limite der Erstellungskosten nach WBFV samt «Energiezuschlag» wird um gut 5 Prozent oder rund 3 Millionen Franken unterschritten.

Wie bei städtischen Neubauvorhaben üblich, soll auch in der Wohnsiedlung Hardau I im Interesse einer guten sozialen Durchmischung etwa ein Drittel aller Wohnungen, was 43 Wohnungen entspricht, subventioniert werden. Über den städtischen Beitrag von rund 3,6 Millionen Franken aus dem bestehenden Rahmenkredit (Wohnbauaktion 2017, Stand 31. Dezember 2020: 46,66 Millionen Franken) wird der Stadtrat in einem separaten Verfahren beschliessen. Zusammen mit den kantonalen Subventionen beträgt die Mietzinsreduktion durchschnittlich 14 Prozent.

Kostenmiete pro Wohnung

Für die einzelnen Wohnungstypen ergeben sich folgende durchschnittliche Nettomietzinse (Kostenmiete):

Mietzinsverteilung Wohnen¹ (gerundet)						
Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m²	Nettomietzins Fr. / Mt. (freitragend)	Mietertrag Fr. / m² / Jahr (freitragend)	Nettomietzins Fr. / Mt. (subventioniert)	Mietertrag Fr. / m² / Jahr (subventioniert)
2-Zimmer	5	56–57	1 060	232	910	199
2 ½-Zimmer	9	61–62	1 120	224	960	192
3-Zimmer	25	70–76	1 230	211	1 050	181
3 ½-Zimmer	6	80	1 340	201	1 150	172
4-Zimmer	43	87–93	1 450	193	1 240	166
4 ½-Zimmer	24	95–102	1 500	190	1 290	163
5 ½-Zimmer	8	112– 118	1 660	182	1 430	156
6 Zimmer	2	130	1 770	177		
Total / ø	122		1 390	199	1 190	171

¹ Provisorische Berechnung, vorbehaltlich Bauabrechnung und definitiver Einschätzung des Gebäudeversicherungswerts, Referenzzinssatz: 1,25 Prozent.

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten pro Quadratmeter und Jahr fallen im Ersatzneubau mit Fr. 171.– höher aus, als im jetzigen Altbau (Fr. 110.–). Mit monatlichen Nettomietzinsen von Fr. 1450.– (freitragend) oder Fr. 1240.– (subventioniert) bleibt jedoch eine 4-Zimmer-Wohnung für tiefe bis mittlere Einkommen bezahlbar. Dies bei deutlich höherer Wohnqualität sowie viel tieferem Flächen- und Energieverbrauch pro Bewohnerin und Bewohner als bisher.

Kostenmiete Gewerbe/Dienstleistungen, Ateliers, zumietbare Zimmer und Musikräume

Bei einem Referenzzinssatz von 1,25 Prozent auf den Anlagekosten und der für Gewerbe/Dienstleistung reduzierten Betriebsquote von 3 Prozent (im restlichen Bereich Nicht-Wohnen bleibt die Betriebsquote bei 3,25 Prozent) vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert ergibt sich folgender notwendiger Jahresmietzins für den Bereich Nicht-Wohnen:

Kostenmiete Bereich Nicht-Wohnen (Fr., gerundet)	
Kapitalkosten (Zinsaufwand)	
Anlagekosten Bereich Nicht-Wohnen (netto)	6 396 000
Verzinsung zu 1,25 %, gerundet	80 000
Betriebskosten	
Geschätzter Gebäudeversicherungswert Bereich Nicht-Wohnen	5 595 000
Betriebsquote 3 bzw. 3,25 %, rund	172 000
Notwendiger Jahresmietzins Gewerbe	252 000

Auf die Räume Bereich Nicht-Wohnen verteilt ergeben sich nachstehende Nettomietzinsen (Kostenmiete mit Lagekorrekturen):

Nettomietzinse Bereich Nicht-Wohnen (gerundet)					
Nutzung	Anzahl	Fläche total m ²	Raumgrösse m ²	Nettomietzins	
				Fr. / Mt. ¹	Fr. / m ² / Jahr ¹
Dienstleistung / Gewerbe (Edelrohbau gelüftet)	4	398	60–175	1 100– 2 300	155–200
Atelier ausgebaut	3	133	40–50	350–600	100–170
Musikzimmer ausgebaut	3	42	14	130–210	110–180
Zumietbare Zimmer ausgebaut	8	127	16–21	170–210	230–300
Lager		124		1 040	100

¹ Provisorische Berechnung, vorbehaltlich Bauabrechnung und definitiver Einschätzung des Gebäudeversicherungswerts, Referenzzinssatz: 1,25 Prozent.

Stadtinterne Überlassung Kindergarten mit Betreuung und Personenmeldeamt West

Die Räume für den Kindergarten mit Betreuung und für das Personenmeldeamt West werden der IMMO im Edelrohbau gegen eine jährliche stadtinterne Abgeltung (Miete) überlassen. LSZ und IMMO schliessen eine stadtinterne Überlassung für einen Kindergarten mit Betreuung sowie für das Personenmeldeamt West mit folgenden wesentlichen Bestimmungen ab:

- Laufzeit der stadtinternen Überlassungen je 10 Jahre, vom 1. August 2024 bis 31. Juli 2034
- echte Verlängerungsoption von zweimal 5 Jahren
- Nettomietzins Kindergarten mit Betreuung: Fr. 37 295.–, Nebenkosten Akonto: Fr. 5300.–
- Nettomietzins Personenmeldeamt West: Fr. 78 768.–, Nebenkosten Akonto: Fr. 10 220.–
- Von den städtischen Werken werden der Betriebskehrrecht sowie das Wasser/ Abwasser nach Zähler direkt verrechnet.

Nettomietzinse städtische Nutzungen	Fläche (m²)	Fr./m²	Nettomietzins
Kindergarten/Betreuung			37 295
Hauptnutzfläche (HNF), Erdgeschoss	265	137	36 305
Nebennutzfläche (NNF), Kellerräume Untergeschoss	9	110	990
Aussenbereich, Erdgeschoss	200	0	0
Personenmeldeamt West			78 768
Hauptnutzfläche (HNF), Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	511	138	70 518
Nebennutzfläche (NNF), Keller-, Lager-, Serverraum im Untergeschoss	75	110	8 250

Folgekosten Kindergarten mit Betreuung und Personenmeldeamt West

Die jährlichen Folgekosten für den Kindergarten mit Betreuung und das Personenmeldeamt West belaufen sich auf etwa Fr. 859 000.–. Davon entfallen rund Fr. 132 000.– auf die Mietkosten, rund Fr. 463 000.– auf Kapitalfolgekosten, rund Fr. 55 000.– auf personelle Folgekosten für Bewirtschaftung und Hausdienst und Fr. 209 000.– auf personelle Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuungseinrichtung:

Folgekosten IMMO Kindergarten mit Betreuung und Personenmeldeamt West	Fr.
Mietkosten	
Nettomietzins	116 063
Nebenkosten	15 520
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,625 % ¹ , Investitionen Fr. 3 581 000.–	58 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Investitionen Fr. 3 060 000.–)	306 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Investitionen Fr. 58 000.–)	6 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 463 000.–)	93 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	31 000
Personelle Folgekosten	
200 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	240 000
Bewirtschaftung / Hausdienst (Kindergarten mit Betreuung)	15 000
Bewirtschaftung / Hausdienst (Personenmeldeamt West)	40 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–62 000
Total	858 583

¹ Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020

Mietobjekt Verein OJA

LSZ schliesst mit dem Verein OJA einen Mietvertrag mit einer kostendeckenden Miete ab.

Folgekosten OIZ

Ausser den Kapitalfolgekosten fallen seitens OIZ keine weiteren Folgekosten an:

Folgekosten OIZ	Fr.
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 % ¹ , p. a., Investitionen Fr. 75 000.–	1 313
Abschreibung (5 Jahre)	15 000
Kapitalfolgekosten total	16 313

¹ Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020

Folgekosten PV-Anlage

ewz wird für das Projekt einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Gemäss Art. 3 Leistungsauftrag an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen. Dies wird beim vorliegenden Projekt erreicht, womit das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 Leistungsauftrag erfüllt ist.

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage werden vollumfänglich von den Mietenden der Wohnsiedlung Hardau I getragen und im Rahmen der Stromrechnung von ewz erhoben.

8. Termine

Der Baubeginn (Rückbau) ist auf das 2. Quartal 2022 geplant. Die Wohnsiedlung Hardau I soll im 4. Quartal 2024 bezugsbereit sein. Es wird angestrebt, den Kindergarten und das Personmeldeamt West nach den Sommerferien 2024 zu beziehen.

9. Information Mietende

Die noch verbleibenden, unbefristeten Mietverträge wurden per 31. März 2022 gekündigt. Die Mietenden werden per Tauschformular bei der Wohnungssuche unterstützt. Die frei werdenden Wohnungen werden bis 31. März 2022 befristet dem Jugendwohnnetz angeboten. Den Mietenden der Tiefgarage wurde ebenfalls per 31. März 2022 gekündigt.

10. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für den Ersatzneubau sind im Budget 2021 und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 enthalten. Die Ausgaben für den Kindergarten mit Betreuung und das Personmeldeamt West werden zu gegebener Zeit ordentlich budgetiert.

Die Genehmigung des Objektkredits von Fr. 70 714 000.– für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Hardau I liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d GO).

Gemäss § 8 Abs. 5 Gemeindeverordnung (LS 131.11) sind Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Folglich ist vorliegend für die Fondsentnahme von Fr. 8 855 000.– ebenfalls die Gemeinde zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

- 1. Für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Hardau I, Quartier Hard, wird ein Objektkredit (einschliesslich Projektierungskosten, Mehrwertsteuer und Reserven) von Fr. 70 714 000.– bewilligt. Die Ausgabensumme erhöht oder vermindert sich entsprechend den Änderungen des Zürcher Index der Wohnbaupreise zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand: 1. April 2020) und der Bauausführung.**
- 2. Zur Finanzierung der Abschreibung der Restbuchwerte der Altbauten der Wohnsiedlung Hardau I und der Tiefgarage Hardau I, der Rückzahlung der Wohnbauförderungssubventionen und der Landbereitstellungskosten wird die vollständige Entnahme der zum Zeitpunkt des Abbruchs der Altbauten vorhandenen Fondsmittels (Fondsbestand per 31. Dezember 2019: 8,9 Millionen Franken) aus dem Liegenschaftsfonds der Wohnsiedlung Hardau I und der Tiefgarage Hardau I bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti