

Zürich, 5. September 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Liegenschaftsverwaltung, Erstellen einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal Kronenwiese, Quartier Zürich-Unterstrass, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Auf dem Areal Kronenwiese, Quartier Zürich-Unterstrass, soll eine neue kommunale Wohnsiedlung erstellt werden. Diese enthält 99 Wohnungen, einen Doppelkindergarten / Hort, eine Kindertagesstätte, Gewerberäume und Lager.

Gestützt auf den vom Gemeinderat am 8. September 2010 (GR Nr. 2009/611) bewilligten Projektierungskredit über 4,4 Millionen Franken wurde inzwischen aufgrund des durchgeführten Projektwettbewerbs ein Vorprojekt mit Kostenschätzung ausgearbeitet.

Mit der vorliegenden Weisung wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde der zur Ausführung des Vorhabens erforderliche Objektkredit von 64,8 Millionen Franken beantragt.

2. Ausgangslage, Bedürfnis

Der Bau von neuen Wohnungen durch Baugenossenschaften und die Stadt ist ein seit Jahren bestehendes Legislaturziel. Mit der Annahme der Abstimmung vom 27. November 2011 für die Aufnahme des wohnpolitischen Grundsatzartikels in der Gemeindeordnung («Bezahlbare Wohnungen für Zürich») wurde das Anliegen bekräftigt. Im Rahmen der laufenden Legislaturperiode wird der hohe Stellenwert von Raum für vielfältiges, durchmisches Wohnen für den Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Zürich betont und auch auf die Möglichkeit der Umsetzung kultureller, sozialer und funktionaler Infrastrukturbedürfnisse Wert gelegt. Zudem soll die Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Quartier sowie der gesellschaftliche Zusammenhalt gestärkt werden. Die neue Siedlung auf der Kronenwiese soll einen Beitrag dazu leisten.

3. Motion für eine kommunale Wohnsiedlung sowie andere Vorstösse aus dem Gemeinderat

Am 30. August 2006 reichten Gemeinderätin Karin Rykart Sutter (Grüne) und Gemeinderat Walter Angst (AL) eine Motion (GR Nr. 2006/344) ein. Damit sollte der Stadtrat beauftragt werden, dem Gemeinderat einen Planungskredit für die Erarbeitung eines baureifen Projekts zur Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse (Kat.-Nrn. 6271 und 6272) zu unterbreiten. Am 17. Januar 2007 überwies der Gemeinderat die Motion dem Stadtrat mit geändertem Wortlaut. Die Änderung betraf den Standort, indem die neue kommunale Wohnsiedlung, falls deren Erstellung am erstgenannten Standort aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein sollte, auch auf einem anderen für diesen Zweck geeigneten Areal in der Stadt Zürich erstellt werden kann.

Das Gelände an der Bullingerstrasse gehört zwar nach dem Erwerb der Eckliegenschaft «Eber» vollständig der Stadt, die Verwendung des Areals muss jedoch mit den Bedürfnissen der benachbarten Verkehrsbetriebe (Busgarage Hardau) abgestimmt werden. Der Stadtrat entschied sich deshalb, entsprechend dem geänderten Motionswortlaut eine Vorlage für eine

Überbauung des Grundstücks Kronenwiese zu unterbreiten.

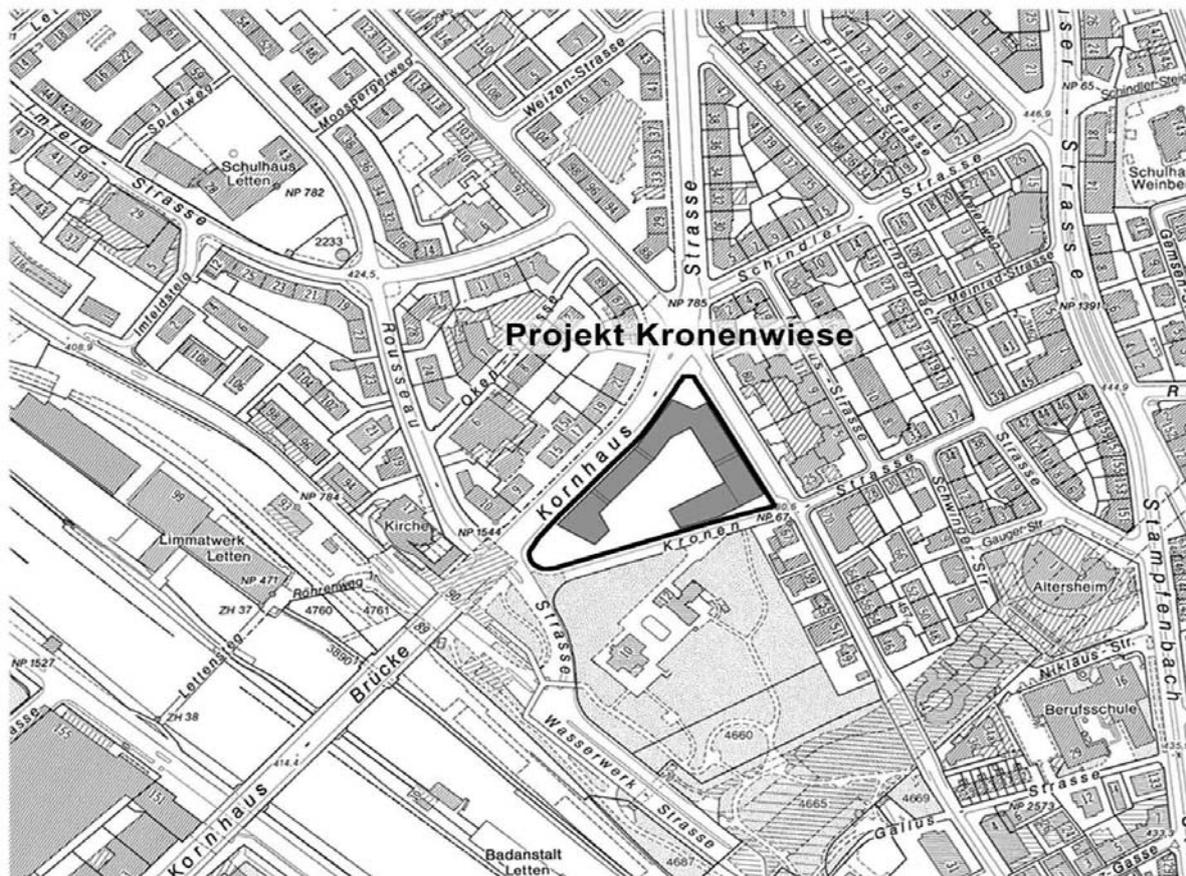
Hängig sind im Übrigen noch folgende Postulate:

Datum (2008)	GR Nr. 2008	Eingereicht von	nliegen	Erledigung
7. Mai	197	alter Angst (AL)	Berücksichtigung Landwert vor der Aufwertung im Zusammenhang mit der 2007 erfolgten Neubewertung	Landwert soll wie üblich nach den so genannten «Richtlinien 1965» ermittelt werden, vgl. Abschnitt 7 hinten.
18. Juni	278	Corine Mauch und Marlène Butz (beide SP)	Preiswerten Wohnraum schaffen Quartierverträglichkeit Gut in Umfeld einfügen Ausgereifte und hochstehende planerische und architektonische Qualität Gute Aufenthaltsqualität Energetisch und ökologisch vorbildlich Minergie-P-Standard Möglichst weitgehende Versorgung mit erneuerbaren Energien An Nachhaltigkeitskriterien orientierte Verkehrsversorgung	Wird mit dem vorliegenden Projekt erfüllt.
18. Juni	279	Do.	Verkehrliche Anbindung der Siedlung soll umweltfreundlich und zukunftsgerichtet ausgestaltet werden Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr soll ein hohes Gewicht erhalten Optimierung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Wird im Rahmen der Projektentwicklung weiter geprüft.
18. Juni	280	Esther Straub und Myriam Barzotto (beide SP)	Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe	Wird mit dem vorliegenden Projekt erfüllt.

Der Gemeinderat hat am 8. September 2010 (GR Nr. 2009/611) entschieden, die Motion und die Postulate nicht mit der Genehmigung des Projektierungskredits abzuschreiben, sondern bei der Behandlung des Baukredits.

4. Areal Kronenwiese

Die Stadt ist Eigentümerin des oberhalb des Limmatplatzes, zwischen den Strassenzügen Nord-, Kornhaus- und Kronenstrasse gelegenen, 7029 m² messenden Areals Kronenwiese (Grundstück Kat.-Nr. UN4662).



Der nördliche Teil der Parzelle war während Jahren für eine durch den Kanton geplante Dreifachturnhalle für die Berufsschulen reserviert, der südliche Teil für deren Aussenanlage (Sportplätze) bestimmt und daher der Freihaltezone C zugewiesen. Der Kanton benötigt diesen Standort nicht mehr und der kantonale Richtplan wurde 2004 entsprechend revidiert.

Die Kronenwiese mit ihrer südwestorientierten leichten Hanglage eignet sich aufgrund ihrer Grösse, der sonnigen und zentralen Lage, der guten Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr ideal für eine urbane städtische Überbauung mit Wohnungen. Einzig die lärmbelastete Kornhausstrasse schmälert die Standortqualität; mit einer darauf reagierenden Stellung der Baukörper sowie mit geeigneten baulichen Massnahmen kann dieser Nachteil jedoch korrigiert werden.

Im südlichen Teil des Grundstücks befindet sich eine unterirdische Zivilschutzanlage. Diese Anlage bleibt bestehen und kann überbaut werden. Im Übrigen ist das Gelände seit dem vor rund sechs Jahren erfolgten Abbruch der ehemaligen Gassenküche und der Räumung von illegalen Hütten unbebaut. Zurzeit befindet sich auf dem Gelände ein auf Zuseher hin von Grün Stadt Zürich eingerichteter «temporärer Freiraum».

Im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung ist der Zonenplan für dieses Grundstück geändert worden. Die bisher der Freihaltezone zugewiesene südliche Teilfläche wurde ebenfalls der Wohnzone W4 zugewiesen und gleichzeitig der Wohnanteil für das ganze Gelände auf 75 Prozent festgelegt. Die kantonale Baudirektion genehmigte am 6. April 2009 die vom Gemeinderat am 21. Mai 2008 festgesetzte Änderung des Zonenplans, die in der Gemeindeabstimmung vom 30. November 2008 bestätigt und vom Stadtrat am 29. April 2009 in Kraft gesetzt wurde. Die Parzelle UN4663 erfüllt somit jetzt die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung; sie liegt im Übrigen im Hochhausgebiet III mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 40 m.

Das die Kronenwiese umgebende Quartier ist von einer hohen Baudichte geprägt, die Gebäude sind meist fünf- bis teilweise sechsgeschossig und weisen Gebäudehöhen von bis zu 18 m auf. Mit dem Schindlergut-Park und dem Lettenareal an der Limmat stehen dem Quartier in unmittelbarer Nähe grosse Frei- und Grünräume zur Verfügung. Diese wichtigen Erholungszonen von guter Qualität bleiben ungeschmälert erhalten. In Abstimmung mit dem Amt für Städtebau kann für die vorgesehene Überbauung mit Wohn- und Gewerberäumen die Ausnützung gemäss den Arealüberbauungsvorschriften auf dem Areal Kronenwiese ausgeschöpft werden.

5. Projektwettbewerb

Die Stadt Zürich, vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung, beauftragte das Amt für Hochbauten (AHB), einen anonymen, einstufigen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchzuführen, um Projektvorschläge für den Neubau einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal Kronenwiese zu erhalten. Das Verfahren unterstand der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der Submissionsverordnung (SVO) des Kantons Zürich. Der Wettbewerb orientierte sich zudem an der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 (Ausgabe 2009).

Die 91 eingereichten Projekte wurden nach den Grundsätzen der Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe SIA 142 durch das Preisgericht am 20./21. Januar 2011 sowie am 10. Februar 2011 beurteilt und öffentlich juriert. Mit dem daraus resultierenden Siegerprojekt «Amparo» des Teams Armon Semadeni Architekten erhält das Quartier Unterstrass einen qualitätsvollen Neubau mit zeitgemässen und kostengünstigen 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen. Das durch die öffentlichen Freiräume Schindlerpark und Letten wie auch durch die Blockrandbebauungen und Genossenschaftssiedlungen geprägte Quartier wird durch die blockrandartige Form der Siedlung städtebaulich optimal ergänzt. Auch energetisch und ökologisch wird der Neubau eine Vorbildfunktion übernehmen und nach dem Minergie-A-ECO-Standard gebaut.

Im Erdgeschoss entlang der Kornhausstrasse sind insgesamt fünf Gewerberäume und Ateliers geplant. Gemäss Postulat, GR Nr. 2008/280, wird auch eine Kindertagesstätte (Kita) mit 25 Betreuungsplätzen integriert. Aufgrund der gestiegenen Nachfrage nach Betreuungsplätzen erwies es sich zudem schulraumplanerisch als sinnvoll, den Einbau eines Doppelkindergartens mit Hort in die Planungsarbeiten aufzunehmen.

6. Projekt

Das zur Limmat hin abfallende, dreieckige Gelände der Kronenwiese wird westlich von der Kornhausstrasse und nördlich von der Nordstrasse begrenzt. Das gebaute Umfeld besteht aus einem kompakten Stadtkörper, der von strassenbegleitenden drei- bis fünfgeschossigen Einzelbauten, Zeilen- und Blockrandbauten geprägt ist. Die gegen Südwesten orientierte Parzelle besitzt einen attraktiven räumlichen Bezug zum unmittelbar angrenzenden Schindlerpark und auf den weiteren grossräumlichen Limmatraum.

Der projektierte Neubau Kronenwiese reagiert auf diese Situation mit einem abgestuften Gebäude, das in seiner Massstäblichkeit gegenüber dem Parkraum besteht und gleichzeitig über die Ausbildung einzelner Gebäudeteile die städtebauliche Körnigkeit kleinerer Bauvolumen aufnehmen kann. Über einen markanten Höhenvorsprung öffnet sich die Gebäudefigur zum benachbarten Grünraum hin und lässt die zukünftigen Wohnungen von dessen Grossräumigkeit und Attraktivität profitieren. Ein dreigeschossiger Hausteil entlang der Kronenstrasse schliesst die Parzelle so ab, dass der öffentliche Schindlerpark räumlich nicht in Beschlag genommen wird. Im Inneren des Wohn- und Geschäftshauses entsteht ein halböffentlicher Raum, der von der Grosszügigkeit des angrenzenden Grünraums profitiert, die Wohnatmosphäre vom Stadtpark jedoch klar abzugrenzen vermag.

Die Gebäudefigur ist je nach Orientierung und städtebaulicher Funktion differenziert ausgebildet und reagiert auf die jeweilige Umgebung mit spezifischen Wohnungstypologien: Im Gebäudekopf, der den Auftakt der Kornhausbrücke markiert, entstehen Wohnungen, die vom räumlichen Bezug zum Limmatraum profitieren und ein zeitgenössisches urbanes Wohnen mit bester Aussicht und Orientierung erlauben. Im anschliessenden Gebäudeteil entlang der Kornhausstrasse verfügen die Ost-West orientierten Wohnungen über einen durchgehenden Wohn- und Essbereich, in dem eine überhohe Essküche auf der Strassenseite die räumliche Akzentuierung bildet. Auch entlang der Nord- und der Kronenstrasse wird für die Wohnungen ein zwischen Hof und Strasse durchgehender Wohn- und Essbereich vorgeschlagen. Die Ost-West und Nord-Süd orientierten Wohnungen verfügen durch die zweiseitige Anordnung von Schlafräumen über eine konventionellere Wohnungstypologie, die auch grössere Wohnflächen zulässt. Im Erdgeschoss entlang der Kornhausstrasse sind fünf Gewerberäume untergebracht und können im Edelrohbau gemietet werden. An der Ecke Kornhaus- und Nordstrasse, mit einer optimalen Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, befindet sich die Kindertagesstätte. Im dreigeschossigen Gebäudeteil entlang der Kronenstrasse befindet sich im Erdgeschoss der Doppelkindergarten mit Hort. Der Kindergarten profitiert von einer dreiseitigen Ausrichtung, vom räumlichen Bezug zum Schindlergut und bildet die Schnittstelle zwischen dem Neubau und seiner Umgebung.



Die Wohnsiedlung Kronenwiese grenzt an verschiedene städtische Freiräume an, entsprechend ist die gestalterische und atmosphärische Konzeption der Aussenräume definiert. Die natürliche Hanglage bleibt im Hofbereich weitgehend erhalten. Lediglich zwei markantere Geländemauern schaffen Aufenthaltsflächen mit geringem Gefälle, welche als Aussenräume dem Doppelkindergarten und der Kinderkrippe zugeteilt werden können. Als Pendant zur öffentlichen Platzsituation an der Ecke Nord- und Kornhausstrasse wird an der südöstlichen Gebäudeecke ein attraktiver Aussenraum geschaffen, der in Kombination mit dem Gemeinschaftsraum kleinere Veranstaltungsmöglichkeiten für die zukünftigen Hausbewohnerinnen und -bewohner bietet. Das Vegetationskonzept mit grosskronigen Buchen und mehrstämmigen Feldahornen nimmt den prägenden Charakter vom Schindlergut auf und übersetzt diesen auf die neuen, halböffentlichen Aussenräume. Mit dieser Begrünung gelingt es, das vegetative Volumen am Brückenkopf beizubehalten und die Freiräume der neuen Überbauung an den bestehenden Grünraum anzugliedern, ohne die Parkstruktur zu verunklären.

Trotz einer hohen räumlichen Vielfalt werden neben den Treppenhäusern und den tragenden Wohnungstrennwänden alle tragenden Strukturen übereinander angeordnet und direkt vertikal abgeleitet. Ein durchdachtes Schachtkonzept ermöglicht eine einfache haustechnische Erschliessung der Wohneinheiten. Die erhöhten haustechnischen Anforderungen für die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss können durch dieses System abgedeckt werden, ohne dass bei Nutzungsänderungen grosse Umbauten anfallen.

Ein durchgehender Dämmperimeter und Aussenräume mit einem eigenen Tragsystem erlauben die Anforderungen an den Minergie-A-Eco-Standard zu erfüllen und die Fassadenabwicklung als Kostenfaktor so gering als möglich zu halten.

Die Wohnsiedlung Kronenwiese umfasst folgendes Raumprogramm:

Wohnungskategorie	Wohnfläche etwa (m ²)	Anzahl
2½-Zimmer-Wohnung	60–65	25
3-Zimmer-Wohnung	69	2
3½-Zimmer-Wohnung	80–85	27
4½-Zimmer-Wohnung	95–105	37
5½-Zimmer-Wohnung	110–120	8
Total		99
Nebennutzungen	Fläche (m ²)	
Gewerberäume	519	5
Lagerflächen	406	Diverse
Doppelkindergarten/Hort (Zwischengeschoß + UG)	499	
Kindertagesstätte (Kita), (EG + Zwischengeschoß)	264	

Wohnungen

Die Wohnungsflächen liegen nur knapp über den Minimalanforderungen der Wohnbauförderung. Die einzelnen Räume sind flexibel nutzbar. Die Wohnungen eignen sich von der Grundrissdisposition her ideal für Mehrpersonenhaushalte und sie verfügen über einen grosszügig dimensionierten Balkon oder Aussensitzplatz. Die auf die lärmbelastete Kornhausstrasse hin orientierten Wohnungen weisen als Kompensation einen überhöhen Koch- und Essbereich auf.

Die Treppenhäuser sind sowohl von der Strasse als auch vom Hof her zugänglich und mit einem Lift ausgerüstet. Von jedem Treppenhaus aus sind eine Waschküche und ein Trocknungsraum im Untergeschoss bzw. bei einem Treppenhaus im Erdgeschoss erschlossen. Die Wohnungen sind, um die Kostenvorgaben einzuhalten, zurückhaltend ausgebaut (fugenloser Anhydridfliessestrich als Fertigbelag, einfache Sanitär- und Elektroinstallationen).

Im Gebäudekopf Richtung Kornhausbrücke ist für die Siedlung wie üblich ein Gemeinschaftsraum untergebracht.

Umwelt- und Energiestandard

Dank konsequent ressourcenschonender Entwicklung von Architektur und Haustechnik kann die Wohnsiedlung Kronenwiese im Minergie-A-ECO-Standard erstellt werden. Für die haus-eigene Solaranlage werden Hybridkollektoren eingesetzt, was die gleichzeitige Nutzung von Solarthermie und Photovoltaik ermöglicht. Die Energie für die Raumwärme wird mehrheitlich durch eine Erdsonden-Wärmepumpe bereitgestellt. Das Erdsondenfeld wird im Sommerhalb-jahr mit solarthermischer Wärme regeneriert, wodurch die langfristige Effizienz der Wärme-erzeugung gewährleistet wird. Der Strom für den Betrieb der Haustechnik kann durch die Pho-tovoltaik-Anlage vollständig gedeckt und somit der ganze Energiebedarf für Kälte, Wärme und Lüftung vollständig mit lokal produzierter, erneuerbarer Energie bereitgestellt werden. Insgesamt werden bei der Wohnsiedlung Kronenwiese die Vorgaben der 2000-W-Gesell-schaft beispielhaft erfüllt. Die Mehrkosten zur Erreichung des Minergie-A-Standards (insbe-

sondere der Hybridkollektoren) werden aus dem städtischen Rahmenkredit «Energieeffizienz und erneuerbare Energie» finanziert.

Die Einhaltung der städtischen Anforderungen in Bezug auf eine gesunde und ökologische Bauweise wird mit der Erreichung des Minergie-ECO-Zusatzes gewährleistet. Dabei werden negative Auswirkungen sowohl bei der Herstellung (Graue Energie) und bei der Nutzung (Schadstoffemissionen aus Baumaterialien) als auch bei der Entsorgung (geringe Umweltbelastung) minimiert.

Parkierung, Mobilität

Mit der Genehmigung des Projektierungskredits ergänzte der Gemeinderat am 8. September 2010 (GR Nr. 2009/611) den Antrag des Stadtrats dahingehend, dass eine optionale Tiefgarage für die minimal erforderlichen Abstellplätze zu planen ist.

Nach der aktuell noch gültigen Pflichtparkplatzverordnung (PPV vom 11. Dezember 1996; die neue VO vom 28. November 2010 ist noch nicht rechtskräftig) wären für die geplante Wohnsiedlung 49 Pflichtparkplätze notwendig, davon 5 für Besuchende.

Mit einem projektspezifischen Mobilitätskonzept kann eine Reduktion der erforderlichen Pflichtparkplätze beantragt werden.

Angesichts der citynahen Lage sind bei der Kronenwiese die Voraussetzungen für autoarmes Wohnen gut. Entsprechend sind auf dem Areal lediglich vier Besucherparkplätze geplant. Die nach einem Mobilitätskonzept noch notwendigen Pflichtparkplätze können aufgrund von entsprechenden Vorabklärungen im nahe gelegenen Parkhaus Unterstrass mit einem langfristigen Mietvertrag (Mietzins aktuell Fr. 160.– pro PP und Monat) sichergestellt werden.

Wie vom Gemeinderat gefordert, wurde im Rahmen der Projektierung eine optionale Tiefgarage geprüft. Es wäre möglich, eine Unterniveaulösung mit 42 Parkplätzen zu realisieren. Die Einfahrt in die Garage würde im oberen Bereich der Kronenstrasse erfolgen. Die zusätzlich zu bewilligenden Kosten betragen Fr. 2 400 000.– oder rund Fr. 57 000.– pro PP. Der kostendeckende Mietzins würde sich auf rund Fr. 240.– pro PP und Monat belaufen.

Altlasten und Schadstoffe

Das Areal ist in keinem Kataster verzeichnet. Deshalb wurden bisher noch keine detaillierten Baugrunduntersuchungen vorgenommen. In älteren Aufzeichnungen sind Hinweise vorhanden, dass es künstliche Auffüllungen mit Fremdstoffen geben könnte, die allenfalls fachgerecht entsorgt werden müssten. Falls wider Erwarten grössere Mengen belasteter Stoffe gefunden werden, würden die Kosten über die Reserven finanziert bzw. bei zusätzlichem Aufwand separat als entsprechend gebundene, dem aktuellen Buchwert des Landes zu belastende Ausgaben beantragt.

Doppelkindergarten und Hort

In der Wohnsiedlung Kronenwiese werden rund 75 Kinder zwischen 0 und 16 Jahren erwartet. Dies erhöht den Druck auf die Primarschule Letten, deren Einzugsgebiet den Spickel zwischen Kornhaus- und Schaffhauserstrasse umfasst. In der Schulanlage Letten werden bereits heute 13 Klassen, ein Kindergarten und zwei Horte geführt. Weitere zur Schule Letten gehörende Kindergartenlokale sind an der Imfeldstrasse (mit Hort) und an der Lettenstrasse eingerichtet. Mittelfristig ist für das Einzugsgebiet der Schule Letten mit einem leichten Anstieg der Anzahl Kindergartenkinder und einem steigenden Bedarf an Betreuungsplätzen zu rechnen. Das heutige Hortangebot wird voll ausgeschöpft, während der künftige steigende Bedarf an Hortplätzen in den bestehenden Schulbauten nicht mehr abgedeckt werden kann.

In der neuen Wohnsiedlung sollen deshalb zwei Kindergärten und ein Hort eingerichtet werden. Mit diesem Angebot kann einerseits der Bedarf an Kindergärten und Betreuungsraum im

Gebiet der Schule Letten teilweise aufgefangen werden. Andererseits müssen die kleineren Kinder zwischen Nord-, Rotbuch- und Schaffhauserstrasse nicht die viel befahrene Kornhausstrasse überqueren.

Der Doppelkindergarten mit Hort ist im Erdgeschoss des dreigeschossigen Gebäudeteils entlang der Kronenstrasse vorgesehen. Der Kindergarten umfasst zwei Haupträume zu rund 80 m². Im Hort, bestehend aus zwei Betreuungsräumen mit insgesamt 120 m² und einer Regenerierküche, können bis zu 45 Kinder betreut werden. Hinzu kommen die gemeinsam genutzten Flächen wie Toiletten, Garderoben, Abstell- und Putzraum sowie der Aussenraum mit Spielgeräten (400 m²).

Kindertagesstätte

Mit Postulat Nr. 2008/280 von Esther Straub und Myriam Barzotto vom 18. Juni 2008 wurde der Stadtrat gebeten, die Realisation einer Kindertagesstätte (Kita) in der neuen Überbauung Kronenwiese zu überprüfen. In den letzten Jahren ist die familienergänzende Betreuung stark ausgebaut worden. Die Betreuungsquote für die ganze Stadt Zürich lag 2011 bei 58 Prozent, d. h., dass knapp 60 Prozent der Kinder in einer Kita betreut werden können. Das Quartier Unterstrass liegt mit 24,5 Prozent jedoch deutlich unter diesem Durchschnitt. Ein Ausbau an Krippenplätzen ist dringend nötig. Zudem wird erwartet, dass in die neue Überbauung viele Familien zuziehen werden, die ihre Kinder auch ausserfamiliär betreuen lassen wollen.

Die Kita mit zwei Gruppen und 25 Betreuungsplätzen wird an eine private Trägerschaft vermietet. Die auf zwei Geschossen organisierte Kita wird über einen eigenen Zugang an der Nordstrasse erschlossen. In der Nähe der Ecke Kornhaus-/Nordstrasse ist die Kita sowohl mit den öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für den Privatverkehr optimal erreichbar. Das Raumprogramm umfasst je einen Hauptraum, Mehrzweck- und Schlafrum mit angrenzendem Kinder-WC sowie ein Büro für die Krippenleitung, eine Küche und einen Putzraum mit Waschmaschine. Die Mietfläche von rund 300 m² besteht aus 260 m² Hauptnutzfläche sowie 40 m² Lagerfläche. Im Aussenraum steht ein Spielplatz von 180 m² zur Verfügung.

7. Kosten

Mit der Genehmigung des Projektierungskredits ergänzte der Gemeinderat am 8. September 2010 (GR Nr. 2009/611) den Antrag des Stadtrats dahingehend, dass die maximalen Erstellungskosten gemäss Vorgabe der Wohnbauförderungsverordnung des Kantons Zürich (WBVO) einschliesslich «Energie-Zuschlag» für Minergie-P als Kostendach gelten und zwingend einzuhalten sind. Weiter sei anzustreben, um die Wohnungen möglichst preisgünstig vermieten zu können, das maximale Kostendach gemäss WBVO zu unterschreiten.

Die bisherigen Projektierungsarbeiten ergaben nun, dass die Kostenlimiten, wenn auch knapp, eingehalten werden können. Gemäss Vorprojekt (Minergie-A-Eco) und Kostenschätzung der Projektverfasser Armon Semadeni Architekten, Zürich, vom 27. Juli 2012 und Schreiben des Amts für Hochbauten vom 3. August 2012 ist mit Kosten von 64,8 Millionen Franken (einschliesslich MWST) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	1 822 000
Gebäude	41 515 000
Umgebung	1 345 000
Baunebenkosten	4 132 000
Ausstattung (einschliesslich Kunst und Bau Fr. 300 000.–)	538 000
Total Erstellungskosten	49 352 000
Kreditzuschlag der Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen, etwa 5 %	2 500 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes, etwa 10 %	5 048 000
Landkosten	7 900 000
Total Kredit	64 800 000

(Stichtag der Preise: 1. April 2012)

Die Landkosten wurden nach den Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss STRB 3251 vom 3. Dezember 1965, wie sie auch bei Baurechtsabgaben an gemeinnützige Bauträger Anwendung finden (Richtlinien 65), ermittelt. Die Landkosten sind provisorisch; der definitive Betrag wird nach Vorliegen der Bauabrechnung nach den Richtlinien 65 berechnet.

Der aktuelle Buchwert des Landes beläuft sich (seit der letzten vom Kanton angeordneten Neubewertung des Finanzvermögens) auf rund 3,75 Millionen Franken (vor der Neubewertung rund 2 Millionen Franken). Dieser Wert bezieht sich jedoch noch auf die ursprüngliche Bauzonenfläche; nach der Ausdehnung der Bauzone (vgl. vorne Abschnitt 3) wurde keine neue Bewertung mehr vorgenommen.

Der aktuelle Buchwert erhöht sich noch um den Betrag von Fr. 866 000.– (plus Zuschläge von 5 bzw. 10 Prozent für Ungenauigkeit und Unvorhergesehenes) für die vor dem Bau notwendige Abfangdecke über der bestehenden unterirdischen Schutzraumbaute (im Kreditantrag enthalten) sowie um allenfalls noch notwendige, wie dargelegt im gegebenen Fall noch separat zu bewilligende Aufwendungen für die Sanierung von Altlasten und Schadstoffen.

	Fr.
Richtlinien-Landwert (gerundet, provisorisch)	7 900 000
Abzüglich aktueller Buchwert	–3 750 000
Abzüglich Kosten Abfangdecke über Schutzraum (einschliesslich Zuschläge von 5 und 10 %)	–995 000
Buchgewinn (gerundet, provisorisch)	3 155 000
Abzüglich allfällige Mehrkosten Altlasten und Schadstoffe	noch offen
definitiver Buchgewinn	noch offen

Somit entsteht voraussichtlich ein Buchgewinn von maximal 3,155 Millionen Franken, welcher der Stadtkasse zufällt. Das Einsetzen eines tieferen Werts, wie im Postulat von Walter Angst, GR Nr. 2008/197 (vgl. vorne Kapitel 2), gefordert, lehnt der Stadtrat aus Gleichbehandlungsgründen (Landabgabe an Baugenossenschaften) ab.

Wenn der Gemeinderat die optional geforderte Tiefgarage mit 42 PP realisieren lassen will, ist der vorgenannte Baukredit von Fr. 64 800 000.– um Fr. 2 400 000.– auf Fr. 67 200 000.– zu erhöhen (einschliesslich MWST und Zuschlägen). Der Landwert bleibt unverändert.

Kennzahlen (ohne Tiefgarage)

Kennwerte BKP 1–9		
Anlagekosten/Gebäudevolumen GV	Fr./m ³	955
Anlagekosten/Geschossfläche GF	Fr./m ²	3033
Anlagekosten/Hauptnutzfläche HNF	Fr./m ²	4990
Kennwerte BKP 2		
Gebäudekosten/Gebäudevolumen GV	Fr./m ³	804
Gebäudekosten/Geschossfläche GF	Fr./m ²	2555
Gebäudekosten/Hauptnutzfläche HNF	Fr./m ²	4204

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

Wohnungstyp	Anzahl	Punkte pro Wohnungstyp	Total Punkte	Erlaubte Erstellungskosten (bei Fr. 43 700.– pro Punkt)
2½-Zimmer-Wohnung	25	6,5	162,5	7 101 250
3-Zimmer-Wohnung	2	7,5	15	655 500
3½-Zimmer-Wohnung	27	8,0	216	9 439 200
4½-Zimmer-Wohnung	37	9,5	351,5	15 360 550
5½-Zimmer-Wohnung	8	11,5	92	4 020 400
Subtotal				36 576 900
Energiezuschlag 5 %				1 828 845
Total	99		837	38 405 745

Gemäss nachstehender Kostengliederung belaufen sich die Baukosten der Wohnungen auf Fr. 38 404 000.–, womit die Limite ganz knapp eingehalten werden kann.

Nutzung	Grundausbau Fr.	Mieterausbau Fr.	Subtotal Fr.	Landanteil Fr.	Total Fr.
Gewerbe	2 503 000		2 503 000	476 800	2 979 800
Lager	1 002 000		1 002 000	190 800	1 192 800
Doppelkindergarten/Hort	2 013 000	1 378 000	3 391 000	625 000	4 016 000
Kita	824 000	662 000	1 486 000	268 000	1 754 000
Zwischentotal	6 342 000	2 040 000	8 382 000	1 560 600	9 942 600
Wohnen			38 404 000	6 339 400	44 743 400
Rahmenkredit			1 700 000		1 700 000
Abfangdecke			866 000		866 000
Total			49 352 000	7 900 000	57 252 000
Zuschläge					7 548 000
Kreditantrag					64 800 000

8. Belastung der Investition

Aufgrund der überwiesenen Motion der AL-Fraktion, GR Nr. 2006/565, «Städtische Wohnliegenschaften, Rahmenkredit für zusätzliche Energiesparmassnahmen» hat der Stadtrat dem Gemeinderat am 4. März 2009 einen Rahmenkredit für die städtischen Wohnliegenschaften beantragt (Weisung 352). Aus diesem Rahmenkredit wird ein Beitrag von Fr. 1 700 000.– an die Mehrkosten der Massnahmen für die Erreichung des Standards Minergie A-Eco (siehe Kapitel 5) freigegeben.

Die Baute wird als Ganzes als Wohnsiedlung im entsprechenden Verwaltungsvermögen bei der Liegenschaftenverwaltung erstellt (Rechnungskreis 2031). Die Räume des Kindergartens, des Hortes und der Kindertagesstätte werden der Immobilien-Bewirtschaftung im Rohbau gegen eine jährliche stadtinterne Abgeltung (Miete) überlassen. Hingegen erfolgt der Ausbau der Räume zulasten der Rechnung der Immobilien-Bewirtschaftung.

Die Investitionen von Fr. 64 800 000.– (ohne Option Garage) verteilen sich somit wie folgt auf das Amt für Hochbauten, die Liegenschaftenverwaltung und die Immobilien-Bewirtschaftung:

Amt	Konto-Nr.	Bezeichnung	Betrag Fr.
Amt für Hochbauten	4020.563020	Beiträge für zusätzliche Energiesparmassnahmen in städtischen Wohnliegenschaften	1 700 000
Liegenschaftenverwaltung	2031.00.1023.001	Wohnsiedlungen	60 754 000
Immobilien-Bewirtschaftung	4040.500101 (REMO 5030.002)	Erwerb und Erstellung von Liegenschaften, Sammelkonto, Ausbau Kindergarten/Hort (Fr. 1 378 000.– plus Zuschläge)	1 585 000
	4040.500101 (REMO 5030.005)	Erwerb und Erstellung von Liegenschaften, Sammelkonto, Ausbau Kindertagesstätte (Fr. 662 000.– plus Zuschläge)	761 000
Total			64 800 00

9. Finanzierung, Mietzinse, Subventionierung

Die Kosten von Fr. 866 000.– (ausschliesslich Zuschläge, Fr. 995 000.– einschliesslich Zuschläge) für die Abfangdecke über der Zivilschutzanlage und allfällige Mehrkosten für Altlastensanierung werden wie erwähnt dem heutigen Buchwert belastet; sie fliessen somit nicht in die Mietzinskalkulation ein.

Wohnungen

Bei einem Hypothekarzinsatz von heute 2,25 Prozent und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Betriebsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts ergeben sich folgende Nettomietzinse (Kostenmiete):

	Fr.
<i>Kapitalkosten:</i>	
Verzinsung der Anlagekosten von Fr. 44 744 000.– ¹⁾ zu 2,25 % etwa	1 006 500
<i>Betriebskosten:</i>	
3,25 % des geschätzten Gebäudeversicherungswerts von Fr. 37 400 000.–	<u>1 215 500</u>
Notwendiger jährlicher Jahresmietzins für Wohnungen	2 222 000

	Fr.	Fr.
¹⁾ Wohnen		
Erstellungskosten		49 352 000
Landkosten		7 900 000
Anlagekosten ausschliesslich Zuschläge		<u>57 252 000</u>
abzüglich Rahmenkredit	1 700 000	
abzüglich Abfangdecke	866 000	
Subtotal Abzüge	<u>2 566 000</u>	<u>-2 566 000</u>
Zwischentotal		54 686 000
abzüglich Nebennutzungen		
./.. Gewerbe	2 979 800	
./.. Lager	1 192 800	
./.. Doppelkindergarten/Hort	4 016 000	
./.. Kindertagesstätte	1 754 000	
Total Nebennutzungen	<u>9 942 600</u>	<u>-9 942 600</u>
Anlagekosten Wohnen (ausschl Zuschläge)		44 743 400

Im Einzelnen ergeben sich folgende durchschnittlichen Wohnungsmietzinse:

Wohnungen	Anzahl	Fläche m ²	Nettomietzins freitragend etwa Fr./Monat	Nettomietzins freitragend etwa Fr./m ² +J.	Nettomietzins subventioniert etwa Fr./Monat
2½-Zi.-Whg.	25	60–65	1530–1600	300	
3-Zi.-Whg.	2	69	1670	290	
3½-Zi.-Whg.	27	80–85	1830–1910	270–275	1480
4½-Zi.-Whg.	37	95–105	2060–2210	250–260	1760
5½-Zi.-Whg.	8	110–120	2290–2440	245–250	2130
Total	99				

Im Hinblick auf eine gute Durchmischung soll, wie in städtischen Wohnsiedlungen üblich, ein Drittel der Wohnungen subventioniert werden. Die dazu notwendigen Mittel bewilligt der Stadtrat aus dem bestehenden Rahmenkredit (Wohnbaukredit 2011).

Für die übrigen Nutzungen sind folgende Ansätze vorgesehen:

	Fläche m ²	Nettomietzins etwa Fr./m ² +J.
Gewerberäume	519	270
Lager	406	130

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

Doppelkindergarten, Hort und Kindertagesstätte

Die Liegenschaftsverwaltung und die Immobilien-Bewirtschaftung schliessen eine stadtinterne Überlassung mit folgenden wesentlichen Bestimmungen ab:

Was	Kindergarten/Hort	Kita	Total
Raumflächen m ²	499	264	763
Aussenbereich etwa m ²	400	180	580
Kalkulation	Kostenmiete, berechnet mit einem Zinssatz von 2,25 % und einer (wegen dem Mieterausbau) reduzierten Quote von 3 % vom anteiligen Gebäudeversicherungswert. Der definitive Mietzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung ermittelt.		
Nettomiete Fr./Jahr	111 645	45 950	157 595
Nebenkosten Fr./Jahr	10 800	4 680	15 480
Bruttomiete Fr./Jahr	122 445	50 630	173 075

Die Miete beginnt nach Bauvollendung des vermietetseitigen Grundausbau. Die Räume werden von der Liegenschaftsverwaltung der Immobilien-Bewirtschaftung im Grundausbau zur Verfügung gestellt. Die beiden stadtinternen Überlassungen können jeweils 12-monatlich im Voraus auf jedes Monatsende ausser auf Dezember gekündigt werden, frühestens jedoch auf den 31. März 2027. Der Mietzins ist während der festen Vertragsdauer indexiert. Der Immobilien-Bewirtschaftung steht eine Option auf Verlängerung der stadtinternen Überlassung um zehn Jahre bis 31. März 2037 zu.

Die Immobilien-Bewirtschaftung verrechnet die Miete dem Schul- und Sportdepartement bzw. dem Sozialdepartement nach Fertigstellung des Mieterausbaus gemäss üblichem Portfolioansatz weiter.

Die Mietkosten und die Aufwendungen für den Ausbau der Kindergarten-, Hort- und Kita-Räume werden ordentlich budgetiert. Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 berücksichtigt.

Die mit der Miete und dem Ausbau verbundenen ungefähren jährlichen Folgekosten für den Kindergarten/Hort und die Kita betragen:

<i>Doppelkindergarten/Hort:</i>	Fr.
Kapitalfolgekosten (etwa 10 % der Investitionskosten von Fr. 1 585 000.– (Baukosten, einschliesslich Zuschläge, ohne Land)	158 000
Betriebliche Folgekosten (Mietzins zuzüglich Nebenkosten)	123 000
Personalkosten: 3 Betreuungsstellen zu Fr. 120 000.– brutto	360 000
Folgerträge (Elternbeiträge)	–100 000
Total	541 000

Ausgehend von 30 zu betreuenden Kindern im ersten Betriebsjahr werden drei Stellen (Hortleiter/innen) benötigt, bei Vollbelegung (45 Kinder) rund fünf Stellen. Im gesamtstädtischen Durchschnitt sind etwa 20 Prozent der Betreuungsfolgekosten, wovon drei Viertel auf die Personalkosten entfallen, durch Einnahmen (Elternbeiträge) gedeckt.

<i>Kindertagesstätte (Kita):</i>	Fr.
Kapitalfolgekosten (etwa 10 % der Investitionskosten von Fr. 761 000.– (Baukosten, einschliesslich Zuschläge, ohne Land)	76 000
Betriebliche Folgekosten (Mietzins zuzüglich Nebenkosten)	51 000
Subventionen der Stadt an Kita bei 25 Betreuungsplätzen	350 000
Total	477 000

10. Termine

Sofern die Gemeindeabstimmung im 2. Quartal 2013 durchgeführt werden kann, ist mit einem Baubeginn im Sommer 2014 und einem Bauende im Dezember 2016 zu rechnen. Die Baueingabe ist auf Mai 2013 geplant.

Falls die Tiefgarage realisiert werden sollte, verzögert sich der Bezugstermin um rund sechs Monate.

11. Zuständigkeiten

Der Objektkredit für die neue Wohnsiedlung einschliesslich Landanteil sowie Ausbau für den Kindergarten/Hort und die Kindertagesstätte liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Die stadtinterne Überlassung der Räume von der Liegenschaftenverwaltung an die Immobilien-Bewirtschaftung für den Kindergarten/Hort und die Kindertagesstätte genehmigt der Stadtrat unter Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

A. Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung der Wohnsiedlung Kronenwiese (einschliesslich Doppelkindergarten, Hort und Kindertagesstätte) im Quartier Zürich-Unterstrass wird ein Objektkredit von Fr. 64 800 000.– (ohne Tiefgarage, einschliesslich provisorischen, nach den «Richtlinien 65» ermittelten Landkosten von Fr. 7 900 000.–) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukosten-indexes zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2012) und der Bauausführung.

B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:

- Die Motion von Karin Rykart Sutter (Grüne) und Walter Angst (AL) vom 30. August 2006 (GR Nr. 2006/344) betreffend einem Planungskredit für die Erarbeitung eines baureifen Projekts zur Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse (Kat.-Nrn. 6271 und 6272) – oder, falls dies am genannten Standort aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein sollte, auf einem anderen für diesen Zweck geeigneten Areal in der Stadt Zürich, wird als erledigt abgeschrieben.**

2. Das Postulat, GR Nr. 2008/197, von Walter Angst (AL) vom 7. Mai 2008 betreffend Berücksichtigung Landwert vor Neubewertung wird als erledigt abgeschrieben.
3. Das Postulat, GR Nr. 2008/278, von Corine Mauch (SP) und Marlène Butz (SP) vom 18. Juni 2008 betreffend Vorgaben für das Erstellen von Wohnraum auf der Kronenwiese wird als erledigt abgeschrieben.
4. Das Postulat, GR Nr. 2008/279, von Marlène Butz (SP) und Corine Mauch (SP) vom 18. Juni 2008 betreffend Erschliessung des Areals Kronenwiese durch Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr wird als erledigt abgeschrieben.
5. Das Postulat, GR Nr. 2008/280, von Esther Straub (SP) und Myriam Barzotto (SP) vom 18. Juni 2008 betreffend Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe in der geplanten Überbauung Kronenwiese wird als erledigt abgeschrieben.

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

Im Namen des Stadtrats
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti