



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

vom 9. April 2025

GR Nr. 2025/144

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubau Wohnsiedlung Luchswiesen, Betreuungsgebäude Schulanlage Luchswiesen, neue einmalige Ausgaben, Abschreibung eines Postulats**

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

Die rund 60-jährige Wohnsiedlung Luchswiesen im Quartier Hirzenbach befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und soll aufgrund des hohen finanziellen Instandsetzungsaufwands sowie vorhandener Ausnutzungsreserven durch einen Neubau ersetzt werden. Zusätzlich ist auf der Parzelle der Wohnsiedlung die Erstellung eines separaten Betreuungsgebäudes für die benachbarte Schulanlage Luchswiesen geplant.

Durch das Neubauprojekt erhöht sich die Anzahl Wohnungen von bisher 72 auf neu 90. Künftig werden mindestens 220 Personen in der Wohnsiedlung leben. Dies entspricht einer Zunahme von rund 85 Prozent. Mit dem Betreuungsgebäude wird Raum für vier Kindergärten, zwei Mensen mit Produktionsküche und Aufenthaltsräumen der Schule Luchswiesen geschaffen.

Für die Ausführung des Bauvorhabens werden den Stimmberechtigten neue einmalige Ausgaben von insgesamt 77,4 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten und Reserven) beantragt.

Um das Bauprojekt ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, ist zum bisher bewilligten Projektierungskredit von insgesamt Fr. 4 271 000.– (GR Nr. 2021/105 i. V. m. GR Nr. 2023/592) ein Zusatzkredit von 2 Millionen Franken zu bewilligen. Der Projektierungskredit beträgt somit neu Fr. 6 271 000.– und ist im Gesamtkredit enthalten.

#### **2. Ausgangslage**

##### **2.1 Allgemein**

Die kommunale Wohnsiedlung Luchswiesen, Luchswiesenstrasse 169–183, wurde in den Jahren 1960/61 erbaut und umfasste bis zum 2023 vorgezogenen Teilabbruch (siehe hier-nach) 6 Gebäude mit insgesamt 72 Wohnungen verteilt auf 3 Häuserzeilen sowie 2 Garagen mit 15 Parkplätzen und diverse Aussenparkplätze. Das Areal Kat.-Nr. SW5091 misst 6523 m<sup>2</sup> und liegt in der Wohnzone W4 mit einem Wohnanteil von 75 Prozent. Zur Wohnsiedlung gehört die Privatstrasse Kat.-Nr. SW5090. Die Parzellengrösse ermöglicht eine Arealüberbauung.

Das gesamte Quartier Schwamendingen, in dem sich im Teil Hirzenbach die Wohnsiedlung Luchswiesen befindet, ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) mit dem Erhaltungsziel B (Strukturerhalt) vermerkt. Im Umfeld der Wohnsiedlung wird insbesondere die ortstypische Bebauungsstruktur mit ihrem ausgewogenen Wechselspiel zwischen Zeilenbauten, grosszügigen Zwischenräumen mit markantem Baumbestand und spannungsvollen Sichtbezügen als erhaltenswert beschrieben.



2/21

Die Wohnsiedlung befindet sich im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und wird im Teilportfolio Wohnen und Gewerbe VV (Eigenwirtschaftsbetrieb, Buchungskreis 2034) geführt.

Gemäss den Belegungsvorschriften bot die Wohnsiedlung bis zum 2023 vorgezogenen Teilabbruch (siehe hiernach) Wohnraum für mindestens 120 Personen. Von den ursprünglich 72 Wohnungen waren 33 subventioniert. Heute sind noch 4 Wohnungen subventioniert.

<b>Wohnungsspiegel bisher</b>				
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Anzahl Whg.</b>	<b>Ø-Fläche m<sup>2</sup></b>	<b>Aktueller Mietzins Ø Fr./Mt. (freitragend)<sup>1</sup></b>	<b>Anzahl subventionierte Wohnungen Stand 31.1.25</b>
1 Zimmer	12	25	414	0
2 Zimmer	24	50	580	3
3 Zimmer	24	65	710	0
4 Zimmer	12	78	810	1
<b>Total / Ø</b>	<b>72</b>			<b>4</b>

<sup>1</sup> Stand: 31. Januar 2025 (Referenzzins unbefristete Mietverhältnisse 1,75 %)

Vor dem Hintergrund eines künftigen Ersatzneubaus werden neue Mietverhältnisse ausschliesslich befristet und mit Sozialpartnerinnen und -partnern (z. B. AOZ und Jugendwohnnetz JUWO) abgeschlossen. Die Wohnungen werden in der Funktion auf einem absoluten Minimum gebrauchstauglich gehalten.



1) WS Luchswiesen, 2) SA Luchswiesen



Luchswiesenstrasse 181/183

Direkt an die Wohnsiedlung grenzt die Schulanlage Luchswiesen, die mit einem Erweiterungsbau bzw. einem Teilersatzneubau ergänzt werden soll. Die Stimmberechtigten haben dafür im September 2024 einem Kredit von 102,4 Millionen Franken zugestimmt (GR Nr. 2023/592). Darin enthalten ist eine Vorinvestition von Fr. 600 000.– (inklusive Reserven) für acht Abstellplätze in der Tiefgarage, die für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Luchswiesen vorgesehen sind (vgl. Kapitel 4). Damit während der Bauzeit genügend Schulraumkapazität sichergestellt ist, musste auf dem Areal der Wohnsiedlung zu Beginn des Schuljahres 2024/25 ein Schulraumprovisorium in Betrieb genommen werden. Zu diesem Zweck wurde die östlich an



3/21

der Luchswiesenstrasse gelegene Häuserzeile Luchswiesenstrasse 169 und 171 mit 24 Wohnungen bereits im Jahr 2023 zurückgebaut (Teilabbruch).

Ein Teil der schulischen Nutzungen soll definitiv auf das Areal der Wohnsiedlung verlegt werden. Aus diesem Grund wurde der Ersatzneubau der Wohnsiedlung ursprünglich in Kombination mit der Erweiterung der Schulanlage betrachtet. Vorgesehen war die klare Anordnung von Wohnen in den Obergeschossen und Schulnutzungen als öffentliche, den Stadtraum belebende, Nutzungen in den Erdgeschossen (EG). Der Wettbewerb für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung inklusive Betreuungsnutzungen hat jedoch eine Lösung hervorgebracht, die Schul- und Wohnnutzungen entflechtet. Neu soll auf dem Areal der Wohnsiedlung ein separates Betreuungsgebäude – mit vier Kindergärten, Betreuungseinrichtungen, zwei Mensen mit Produktionsküche sowie einem Mehrzwecksaal – realisiert werden. Somit können die beiden Vorhaben finanzrechtlich getrennt werden. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat die nachträgliche Aufteilung des ursprünglichen Projektierungskredits bewilligt (GR Nr. 2023/592). Der Projektierungskredit für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung mit Betreuungsgebäude beträgt Fr. 4 271 000.–, für die Erweiterung der Schulanlage (mit Abbruchkosten und Provisorien) Fr. 5 429 000.–.

## **2.2 Strategie Wohnen**

### **Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen»**

Die Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3829/2023) schafft Transparenz über den aktuellen Bestand des kommunalen Wohnungsbaus und formuliert die strategischen Festlegungen für die langfristige Entwicklung. Mit der Strategie werden die wesentlichen Handlungsschwerpunkte, Ziele und Massnahmen zu deren Umsetzung definiert. Daraus sind Kenn- und Steuergrössen für das periodische Reporting abgeleitet. Die Inhalte der Teilportfoliostrategie bilden die Basis für das vorliegende Bauprojekt.

### **Beitrag zum Teilportfolio**

Mit dem vorliegenden Projekt können auf der Parzelle der Wohnsiedlung sowohl der Bedarf nach mehr Schulraum als auch die Bereitstellung von kostengünstigem Wohnraum für Bevölkerungsschichten mit einem erschwerten Zugang zu Wohnraum, der ihren ökonomischen Verhältnissen entspricht, in Einklang gebracht werden. Trotz der Integration der Schulnutzung (2855 m<sup>2</sup> Geschossfläche) kann die Anzahl Wohnungen um rund 25 Prozent gegenüber heute erhöht werden. Mit dem Fokus auf Kleinwohnungen für ältere Personen und grossen Familienwohnungen steigt die Anzahl Bewohnende (Mindestbelegung gemäss Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von städtischen Wohnungen [AS 846.100]) gegenüber heute um rund 85 Prozent auf voraussichtlich 220 Personen. Der Wohnungsmix wird das vorhandene Wohnungsangebot im Quartier ergänzen und zielt besonders auf die durch aktuelle Bautätigkeit von Verdrängung bedrohten Bevölkerungsschichten ab. Der Wohnungsmix trägt somit zum Erhalt der sozialen Durchmischung bei.

Aufgrund einer nachhaltigen Konstruktion und effizienter Flächennutzung mit einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch unter 30 m<sup>2</sup> pro Kopf, wird ein wesentlicher Beitrag zur



4/21

Erreichung der umwelt- und klimapolitischen Ziele geleistet. In dem Projekt werden klimaökologische Massnahmen gemäss der Umweltstrategie der Stadt Zürich umgesetzt.

### **Objektstrategie Ersatzneubau**

Der Zustand der Liegenschaft würde bei einer Instandsetzung einen umfassenden Eingriff in die Substanz mit unverhältnismässig hohen Investitionen und einem hohen Ressourcenverbrauch bedingen. Eine Instandsetzung hätte aufgrund der zu erwartenden Emissionen zudem im entmieteten Zustand umgesetzt werden müssen und wäre somit nicht sozialverträglicher als die vorliegende Strategie. Die qualitätvolle und mit dem ISOS vereinbarte Umsetzung des geplanten Raumprogramms (Schulnutzung und Wohnen) und die angestrebte effiziente Bodennutzung können mit einer Ersatzneubaustrategie bedeutend besser umgesetzt werden.

### **2.3 Schule**

Seit einigen Jahren und bis in die 2030er-Jahre werden im Quartier Hirzenbach an der östlichen Peripherie der Stadt Zürich viele Wohnhäuser durch Neubauten ersetzt. Die Anzahl Kinder in den zumeist genossenschaftlichen Wohnsiedlungen steigt entsprechend. Für das Quartier Hirzenbach wird für die kommenden Jahre ein Wachstum von rund 10 Primarklassen erwartet (Quelle: Prognose der Anzahl Schülerinnen und Schüler der Fachstelle für Schulraumplanung des Schulamts sowie der Daten zur Kapazitäts- und Reservenberechnung des Amts für Städtebau).

Die Schule Luchswiesen wird nach Abschluss des im Abschnitt 2.1 erwähnten Erweiterungsbauprojekts 30 Klassen und vier Kindergärten mit insgesamt rund 750 Kindern umfassen und als Tagesschule geführt werden.

Die Schülerinnen und Schüler der beiden Primarschulen Altbau und Neubau und die Kindergartenkinder werden in Schichten je in eigenen Mensaräumen gepflegt – zunächst in provisorischen Bauten, später im Betreuungs- und Verpflegungsgebäude, das zusammen mit dem vorliegenden Wohnsiedlungs-Ersatzneubauprojekt geplant ist. In diesem Gebäude werden auch vier Kindergärten integriert, zudem dazugehörige Gruppen- und Teamräume sowie ein Mehrzwecksaal. Dieser kann mit den Verpflegungsräumen der Primarschule Neubau als Einheit genutzt werden und bis zu 300 Personen aufnehmen. Im Verpflegungsbereich der Primarschule Altbau sollen sich für Grossveranstaltungen der Schule ebenfalls 300 Personen aufhalten können.



5/21

### Raumprogramm

	Anzahl Räume	m <sup>2</sup> / Raum	Total m <sup>2</sup>
Kindergartenzimmer	4	71	284
Gruppenräume	4	25	100
Team- inkl. Sitzungszimmer	2	49 / 18	67
Mehrzwecksaal inkl. Stuhllager	2	21 / 92	113
Aufenthalts- und Verpflegungsflächen (Betreuung) (Kindergarten- und Schulkinder Alt- und Neubau getrennt)	12	45–176	846
Produktionsküche / Abwaschküche	2	65 / 46	111
Küche Anlieferung / Lager / Kühlung / Entsorgung / Materialraum / Garderobe mit Dusche	15		130
Büro Küche	1	11	11
Gebäudetechnikräume	5		130
Toiletten (Anzahl gemäss Vorschriften UGZ)			83
Pausenfläche Kindergarten			600

### 3. Bauvorhaben

#### Wettbewerb

Für die Planung und Realisierung des Ersatzneubaus Wohnsiedlung Luchswiesen hat das Amt für Hochbauten (AHB) einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Aus den 42 eingereichten Projekten ging die Blättler Heinzer Architektur GmbH mit dem Projekt PERGOLA als Siegerin hervor.

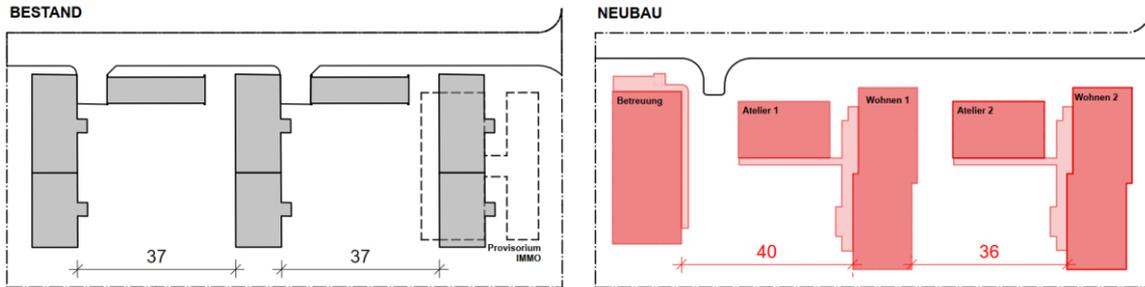
#### Allgemein

Mit dem Ersatzneubau werden neu 90 Wohnungen und Atelierwohnungen erstellt. Dazu kommen zwei zumietbare Zimmer, ein Gemeinschaftsraum sowie Nebenräume für Velos, Kinderwagen, Haustechnik, Lager Hauswart, Entsorgung, zum Wäschewaschen und -trocknen usw. Zusätzlich werden die Einrichtungen für Verpflegung und Betreuung, ein Mehrzwecksaal sowie vier Kindergärten der benachbarten Schulanlage Luchswiesen in einem eigens dafür vorgesehenen Gebäude auf dem Areal der Wohnsiedlung angeordnet.

#### Städtebauliche Struktur

Mit dem Bauprojekt werden die drei bestehenden Hochbauten mit etwas tiefer geschnittenen Neubauten ersetzt. Der westliche Baukörper nimmt dabei die Schulnutzungen auf und bildet einen Übergang zum angrenzenden Schulareal. Die städtebauliche Struktur der heutigen Wohnsiedlung wird aufgenommen. Trotz der hohen baulichen Dichte werden das Durchfließen und die Verknüpfung der Freiräume erhalten und so auch die ISOS-Erhaltungsziele gut berücksichtigt. Die zwischengelagerten Garagenbauten werden durch kleinere, dreigeschossige Baukörper mit Ateliernutzung abgelöst. Zwei der heute bestehenden Wohnzeilen werden durch siebengeschossige Wohnhäuser mit südwestseitig vorgelagerten Laubengängen erschlossen. So entstehen zwei winkelförmige Ensembles, jeweils bestehend aus einem Atelierhaus und einem Laubenganggebäude, die je zwei grosszügige Innenhöfe rahmen.

6/21



Vergleich Situation Bestand – Ersatzneubau:  
Gleicher Städtebau, mehr Wohnungen + neue Schulnutzungen



Visualisierung

## Erschliessung

Sowohl die Lauben-, die Atelierhäuser und das Betreuungsgebäude werden ausgehend von der nördlichen Stichstrasse, der Luchswiesenstrasse, erschlossen und beliefert. Sie wird als Begegnungszone ausgebaut und erhält dadurch einen attraktiven städtischen Charakter. Zwischen den Zugängen, unter einer neuen Reihe von Strassenbäumen, werden auch Erschliessungsthemen wie Parkierung und Entsorgung gelöst. Zusätzlich durchquert eine mittige Erschliessungsgasse die Parzelle in Längsrichtung und durchsticht die winkelförmigen Ensembles an den Gelenken, wo sich die Hauseingänge sowie die Velo- und Kinderwagenabstellräume befinden. Sie verbindet alle Teile der Siedlung als auch die grosszügigen grünen, baumbestandenen Gartenhöfe miteinander. Einer von ihnen wird zur Hälfte während des Schulbetriebs als Aussenraum für den Kindergarten genutzt, der zweite steht den Bewohnenden gesamthaft ganztags zur Verfügung. Die beiden Höfe werden südseitig durch einen baumbestandenen, langgezogenen Grünzug zusammengebunden. Der Laubengang dient einerseits zur internen Erschliessung der Gebäude, andererseits erzeugt er einen Filter zwischen privatem Wohnen und gemeinschaftlichem Raum der Siedlung und bildet ein prägendes architektonisches Element der Häuser. Der Laubengang erschliesst effizient alle Wohnungen und schafft gleichzeitig privaten Aussenraum für viele Wohnungen.

7/21



## Wohnen

Das einfache, vorgefertigte Holzbausystem mit konsequentem Raster lässt eine grosse Vielfalt an Wohnungstypen und Wohnqualitäten zu. Die Differenzierung der Baukörper in Höhe und Ausrichtung bildet sich auch in den unterschiedlichen Wohnungstypen ab. In den niedrigeren Häusern befinden sich erdgeschossig die Atelierwohnungen mit strassenbegleitend liegenden Ateliers sowie in den oberen Geschossen durchgesteckte Einraumwohnungen, welchen die Dachterrasse des Gebäudes als Aussenraum dient. In den hohen Wohnhäusern entsteht durch das einfache Raster des Holzbaus aus Stützen und Riegeln ein System, in dem sich ausgehend vom Laubengang über Entrée und Essbereich mit innenliegend angeordneter Kochzeile und daran anhängenden Zimmern, Wohnungsgrössen von zwei bis sechs Zimmern einfach schalten lassen. Konsequenter liegen alle Wohnräume an der Laube. Der darin integrierte Aussensitzplatz sowie der Windfang dienen dabei als Puffer zur Erschliessung. Alle Individualzimmer liegen auf der abgewandten Seite nach Osten. Der Zusammenhalt der zwei winkelförmigen Ensembles wird zusätzlich durch Verbindungsstege gestärkt, die jeweils die Laubengänge der kleinen und grossen Gebäude verbinden sowie die Dachterrasse erschliessen, die damit für alle Bewohnerinnen und Bewohner zugänglich ist. Durch dieses System ist ein minimaler Erschliessungsaufwand mit jeweils nur einem Lift und zwei Treppen für zwei Gebäude möglich.

## Wohnungsspiegel

Wohnungsspiegel	Anzahl	Anteil in %	Fläche in m <sup>2</sup> (minimale Grösse gemäss WBFV)
<b>Wohnungen</b>	<b>90</b>	<b>100,0</b>	
1,5-Zimmer-Wohnungen	20	22,2	39 (45)
2,0-Zimmer-Wohnungen	12	13,3	53 (55)
2,0-Zimmer-Ateliers	10	11,1	54 (55)



8/21

3,0-Zimmer-Wohnungen	8	8,9	75 (70)
4,5-Zimmer-Wohnungen	8	8,9	93 (95)
5,5-Zimmer-Wohnungen	24	26,7	109 (110)
6,0-Zimmer-Wohnungen	8	8,9	121 (120)
<b>zumietbare Zimmer</b>	<b>2</b>		<b>18</b>

### Schul- und Betreuungsnutzung

Die Schulanlage Luchswiesen erhält ein viergeschossiges Betreuungsgebäude auf der an die Schulparzelle angrenzenden Wohnparzelle. Das Gebäude ist so platziert, dass es mit den neuen und bestehenden Bauten der Schulanlage eine zusammenhängende Anlage bildet. Die Verpflegungs- und Betreuungsräume der Primarschule Altbau sollen unabhängig von den Räumen für die Primarschule Neubau sowie den Räumlichkeiten des Kindergartens erschliessbar sein, damit die Schülerströme der beiden Teilschulen sowie des Kindergartens bestmöglich getrennt bleiben. Das Betreuungsgebäude wird über den schulseitig angrenzenden Luchsweg über eine Eingangshalle erschlossen. Diese Halle fungiert als Verteiler und erschliesst sowohl die kleine und grosse Mensa (Verpflegung Neubau) sowie den Mehrzwecksaal mit Stuhllager. Alle Räume können zu einem grossen Saal zusammengeschlossen werden und haben Sicht in den Hof, der den Aussenbereich des Betreuungsgebäudes umfasst. Die Produktions- und Abwaschküche befinden sich mit separatem Eingang auf der Nordseite des Gebäudes, von der auch die Anlieferung erfolgt.

Auf der Höhe des Mehrzwecksaals befindet sich im Aussenbereich der Treppenaufgang zu den Kindergärten, die im 1. Obergeschoss (OG) angeordnet sind. Die Kindergärten werden in Clustern angeordnet: Jeweils zwei Haupträume bilden zusammen mit den zugehörigen Gruppenräumen ein Cluster. Die Verpflegungs- und Betreuungsflächen für die Kindergärten befinden sich im 2. OG und werden mit internen Treppen erschlossen.

Die Schulkinder vom Altbau werden getrennt vom Kindergarten im 2. OG verpflegt. Ihre Betreuungsflächen befinden sich im 3. OG. Der Aufgang dazu liegt als getrennte Erschliessung auf der Nordseite des Gebäudes.

An den Stirnseiten des 3. OG sind der Teambereich für das Lehrpersonal sowie ein flexibel, von der Schule als auch den Bewohnenden der Wohnsiedlung, nutzbarer Gemeinschaftsraum platziert.

Im Untergeschoss (UG) kommen die Nebenräume der Küche zu liegen: ein Büro, Personalgarderoben und WC-Anlagen sowie Lager-, Reinigungs- und Entsorgungsräume. Daneben werden auch noch ein Archiv sowie die Technikzentrale im UG angeordnet.

Teile des Wohnhofes beim Betreuungsgebäude werden für den Aussenraum des Kindergartens genutzt. Die Spielgeräte des Schulraumprovisoriums Luchswiesen werden hier wiederverwendet. Neu hinzu kommen ein grosser Sandkastenbereich sowie eine für diverse Fahrzeuge nutzbare Rennbahn im Bereich der Feuerwehrezufahrt.



9/21

### **Architektur, Konstruktion**

Die oberirdische Tragkonstruktion der Wohngebäude wird komplett als Holzbau erstellt. Die Wohnungsbauten haben jeweils ein UG, welches minimal ausgebildet ist. So ist jeweils das gesamte Ateliergebäude und nur ein Teil des hohen Wohnhauses unterkellert. Die UG der Wohnungsbauten werden in Massivbauweise ausgeführt. Die UG beinhalten die Mieterkeller, Technikräume sowie zwei Schutzräume. Die Konstruktion des Betreuungsgebäudes verhält sich analog, allerdings wird zusätzlich zum UG das EG in Massivbauweise ausgeführt, da für den Mehrzwecksaal grosse Spannweiten erforderlich sind, die in Beton schlanker auszuführen sind. Die Gründung aller Gebäude erfolgt generell über Pfähle.

Die Gebäude haben alle Holzfassaden aus farbig lasierten Vertikalschalungen. Unterschiedlich behandelte Fassadenseiten gliedern dabei die Baukörper. Die Lauben werden aus Ortbeton erstellt.

### **Mobilität, Verkehr**

Für die neue Wohnsiedlung Luchswiesen wird die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Personenwagen-Abstellplätzen (PW-AP) mittels geeignetem Mobilitätskonzept um 71 Prozent unterschritten. Der Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung 2015 (PPV) wird somit von 42 PW-AP um 31 PW-AP auf 13 Abstellplätze für die Bewohnenden reduziert. Besuchende-Parkplätze können nicht reduziert werden. Die baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen sind im Mobilitätskonzept beschrieben, was die Reduktion gemäss Art. 8 Abs. 5 PPV legitimiert.

Von den insgesamt 13 geplanten PW-AP werden 11 PW-AP und 3 Motorrad-AP in der Tiefgarage angeboten, welche zur Schulanlage Luchswiesen gehört und mit dem Neubau der Schulanlage erstellt wird (GR Nr. 2023/592). 2 PW-AP sowie die 5 Besucher-AP, inklusive eines IV-APs, werden im Aussenraum entlang der, das Areal erschliessenden, Stichstrasse erstellt. Dort befinden sich zusätzlich zwei neu angelegte Carsharing-Standorte, die den 13 Parkfeldern für Bewohnende angerechnet werden können.

Die verkehrliche Erschliessung des Betreuungsgebäudes wird im Rahmen des Projekts Wohnsiedlung Luchswiesen behandelt. Hingegen wird der Parkplatzbedarf des Betreuungsgebäudes zwecks Einheit der Materie zusammen mit dem Projekt Schulanlage Luchswiesen betrachtet.

Insgesamt werden 262 Veloabstellplätze angeboten, wovon sich 192 in Veloräumen und Velounterständen und 70 mehrheitlich im ungedeckten Aussenraum befinden. Damit wird der Bedarf an Veloabstellplätzen nach PPV um 54 Abstellplätze bzw. um 26 Prozent übertroffen.

Das Mobilitätskonzept legt dar, wieso es trotz niedriger Anzahl Parkplätze in der Wohnsiedlung nicht zu Ausweichverkehr auf öffentliche Parkplätze im Quartier kommen wird. So sind genügend Angebote des täglichen Bedarfs (Versorgung, Bildung, Freizeit) in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Des Weiteren wird mit spezifischen Fördermassnahmen wie Carsharing und vermietbaren Cargo-Velos der Motorisierungsgrad langfristig tief gehalten.



10/21

Der zur Wohnsiedlung nördlich angrenzende Teil der Luchswiesenstrasse wird als Begegnungszone ausgebildet. Es ist kein separates Trottoir mehr vorgesehen, die gesamte Verkehrsfläche dient vorwiegend dem Fussverkehr. Aus verkehrstechnischer Sicht wird die Luchswiesenstrasse auch nicht mehr als Erschliessungsstrasse, sondern als Erschliessungsweg taxiert, bestärkt durch die Gestaltung und deren hauptsächliche Nutzung als Fussweg und Veloverbindung. Die Wendemöglichkeit wird am Kopf der Begegnungszone beim Betreuungsgebäude gewährleistet, wo auch die Anlieferung an die Produktionsküche erfolgt.

### **Ökologische Nachhaltigkeit**

Die Vorgaben der städtischen Meilenschritte 23 und der Netto-Null-Ziele werden eingehalten. Das Projekt erfüllt die Vorgaben von Minergie-P-ECO, eine Zertifizierung ist geplant. Die Reduktion der Treibhausgas-Emissionen wird auf das erforderliche Minimum reduziert, wozu die Tragkonstruktion der Wohnhäuser sowie des Betreuungsgebäudes mit Holzbau beiträgt. Betonwände werden nur im UG sowie im EG des Betreuungsgebäudes aufgrund geforderter Spannweiten gestellt. Generell ist der Einsatz von Recyclingbeton geplant und für die Ortbetonkonstruktion wird ein CO<sub>2</sub>-reduzierter Zement verwendet. Über alle Gebäude betrachtet kann so, nach heutigem Stand der Planung, der angestrebte Grenzwert bei den Treibhausgasemissionen aus der Erstellung eingehalten werden. Für die Wohnsiedlung wird Energie mit Fernwärme und Photovoltaik (PV) erzeugt. Die Gebäudestruktur selbst beruht auf der Trennbarkeit der Bauteile, um einen einfachen Austausch bei unterschiedlicher Lebensdauer sowie einen späteren Rückbau gewährleisten zu können. Ebenso werden vor allem im Betreuungsgebäude viele Installationen der Gebäudetechnik als Aufputz-Installationen ausgeführt, so dass Umnutzung, Wartung, Trennung und Rückbaubarkeit problemlos möglich sind.

### **Umgebung, Stadtklima und Hitzeminderung**

Die Wohnsiedlung ist in die durchgrüneten Freiräume der Gartenstadt Schwamendingen eingebettet, von allen Seiten gut erschlossen kann sie in jede Richtung durchquert werden. Der Freiraum wird durch die klare städtebauliche Setzung der Gebäudevolumen in drei übergeordnete Teilbereiche gegliedert: Die zwei grosszügigen, grünen, baumbestandenen Gartenhöfe, einer von ihnen schwerpunktmässig als Aussenraum für den Kindergarten genutzt, nehmen die Grünraumstruktur des Quartiers auf und setzen sie fort. Die beiden Höfe werden südseitig durch einen baumbestandenen, langgezogenen Grünzug zusammengebunden. Zum anderen der öffentliche Erschliessungsraum, welcher das Quartierleben auf der Begegnungszone bündelt und die Schul- und Wohngebäude erschliesst. Dieser wird zur Begegnungszone mit Potenzial für ein lebendiges, öffentliches Leben. Der Belag wird mit Sickerspalt ausgeführt und leistet mit seiner Durchlässigkeit einen Beitrag zur Schwammstadt.

Die an die Begegnungszone angegliederten Infrastrukturflächen für eine minimale Anzahl von Parkplätzen sowie die Entsorgung mit zwei Unterflurcontainern und genügend Veloabstellplätze werden unversiegelt in Chaussierung bzw. Schotterrasen ausgeführt.

Die Erschliessungsstrasse verengt sich teilweise zugunsten der Vorgärten, weitet sich punktuell wieder auf und führt so bis zu den Wohnbauten. Ab hier ändert sich der Belag in breite, fugenoffene Betonplattenwege, die den gemeinschaftlichen Charakter der Wohnsiedlung unterstreichen und diese auf pragmatische Art vernetzen. Die weiten, durchlässigen Wegflächen



11/21

mit Sitzmöglichkeiten laden zu siedlungsinternen Begegnungen und zum Verweilen ein. Private Aussenräume vor den Erdgeschosswohnungen heben sich durch grossflächige Ort betonplatten von den Siedlungswegen ab. Zur Feinvernetzung des Freiraums werden Betonschrittplatten verlegt, welche die verschiedenen Teilräume miteinander verbinden.

Neben der Grobzonierung des Freiraums durch die Neubauten entsteht eine Feinzonierung durch biodiverse Landschaftselemente. Wildhecken und die Hochstaudenflur der Entwässerungsflächen bündeln die Nutzungen in Gartenräume. Es entstehen blickgeschützte Vorgärten und grosse Wiesen zur Nutzung für die Bewohnenden und den Kindergarten.

Der eindrückliche Baumbestand bleibt – wo möglich – erhalten und geschützt und wird durch eine Vielzahl von ökologisch wertvollen Pflanzen ergänzt. Einen weiteren Beitrag zu einem positiven Stadtklima und zur Hitzeminderung leistet die bodengebundene Fassadenbegrünung. Zudem kann das gesamte anfallende Regenwasser einschliesslich Dachwasser innerhalb der Siedlung versickern.

Die begrünten Dächer und Fassaden bieten Lebensraum für Pflanzen und Tiere, erhöhen die Biodiversität und bieten in Kombination Platz für grossflächige PV-Anlagen und Retention. Zusammen mit den baumbestandenen Gartenhöfen und begrünten Fassaden wird eine durchgrünte Siedlung geschaffen, die einen wichtigen Beitrag zu einem positiven Stadtklima sowie zur Hitzeminderung leistet, aber auch das Erbe der Gartenstadt weiterträgt.

### **Hindernisfreiheit**

Pro Gebäudensembel ist ein Lift vorgesehen, welcher alle Geschosse hindernisfrei nach SIA 500 erschliesst. Die Zugänglichkeit zu sämtlichen Aufzugsanlagen ist ebenerdig mit befahrbaren Belägen gewährleistet. Die Wohnungen entsprechen den Vorgaben nach SIA 500. Pro Wohnung erfüllt jeweils ein WC/Duschbad die hindernisfreie Benutzung. Beim Betreuungsgebäude ist die erforderliche Anzahl an IV-WCs vorhanden und sämtliche Räume sind mit dem Lift über die Laube erreichbar.

### **Energie und Gebäudetechnik**

Die Wohnsiedlung und das Betreuungsgebäude werden für jeden zusammenhängenden Baukörper separat an das Fernwärmenetz von ERZ angeschlossen. Die Fernwärmeübergabestationen befinden sich jeweils im UG in den Technikzentralen. Die Wärmeabgabe im Betreuungsgebäude erfolgt über Radiatoren und in den Wohngebäuden über Fussbodenheizungen.

Die Räume des Betreuungsgebäudes werden mechanisch belüftet und die temperierte Zuluft wird zur Unterstützung der Heizung und Kühlung genutzt. Die Wohnungen werden mit einer einfachen mechanischen Lüftung ausgestattet. Die Lüftungsgeräte werden mehrheitlich auf dem Dach platziert.

Die Kommunikationsinfrastruktur (Glasfaser ZüriNet) wird für die Mehrfamilienhäuser vorbereitet. Jede Mietpartei erhält einen separaten Glasfaseranschluss. Das Betreuungsgebäude wird kommunikationstechnisch an die Schulanlage Luchswiesen angeschlossen.

Die gesamte Beleuchtung wird mit energieeffizienten LED-Leuchten realisiert.

Das Gebäudeautomationssystem des Betreuungsgebäudes zur Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen wird in das Leitsystem der Schulanlage



12/21

Luchswiesen implementiert. Die Anlagen von LSZ sind autonome, in sich geschlossene Systeme. Entsprechende Störmeldungen der HLKSE-Anlagen werden an die Alarminfrastruktur von LSZ weitergeleitet.

Seitens ewz wurde der mögliche Bedarf einer Trafostation auf der Parzelle von LSZ angemeldet. Dieser wird momentan gemeinsam mit einer anderen Variante geprüft. Es sind Kosten unter BKP 2 (LSZ) in den Kredit eingerechnet.

### **PV-Anlage**

Das ewz errichtet und betreibt als Contractor die PV-Anlage auf den Dachflächen und Pergolen (total etwa 800 m<sup>2</sup>). Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Liegenschaft, wobei für die Mietenden und den Allgemeinverbrauch im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und LSZ ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen der Liegenschaft vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
- Das ewz beliefert die Liegenschaft während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- LSZ gründet eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für das Objekt und bindet die Mieterschaft mit dem Mietvertrag in den PV-Stromverbrauch ein.
- LSZ überlässt dem ewz die Dachfläche unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz und LSZ werden diese Vereinbarung zu gegebener Zeit abschliessen.

### **Schadstoff- und Altlastensanierung**

Bauteile der abzubrechenden Gebäude sind teilweise schadstoffbelastet. Sie werden fachgerecht rückgebaut und entsorgt.

### **Kunst und Bau**

Die Fachstelle Kunst und Bau des Amts für Hochbauten (AHB) wird für ein Kunst- und Bauprojekt ein Auswahlverfahren mit verschiedenen Kunstschaftenden durchführen.

## **4. Kosten**

Für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Luchswiesen mit separatem Betreuungsgebäude ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Blättler Heinzer Architektur, Zürich, vom 9. Dezember 2024 mit Erstellungskosten von insgesamt 65 Millionen Franken (ohne Reserven) zu rechnen. Die erforderlichen neuen Ausgaben (inklusive Kosten für PV-Anlage, Unterflurcontainer, Anteil LSZ Tiefgarage Schulanlage, Reserven und Subventionsrückzahlungen) belaufen sich auf insgesamt 77,4 Millionen Franken und setzen sich wie folgt zusammen:



13/21

BKP-Nr.	Bezeichnung	Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Honorare) <sup>1</sup>	5 915 000
2	Gebäude (inkl. Honorare) <sup>2</sup>	50 100 000
3	Betriebseinrichtungen	811 000
4	Umgebung	1 300 000
5	Baunebenkosten	5 322 000
9	Ausstattung	1 552 000
	Kosten PV, ewz	600 000
	Kosten Unterflurcontainer, ERZ	170 000
	Anteil LSZ Tiefgarage Schulanlage	900 000
	<b>Erstellungskosten total</b>	<b>66 670 000</b>
	Reserven 15 %	10 030 000
	Subventionsrückzahlung (gerundet) <sup>3</sup>	700 000
	<b>Neue einmalige Ausgaben</b>	<b>77 400 000</b>

Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

<sup>1</sup> Darin enthalten sind die dem Land zu belastenden Aufwendungen für den Abbruch der bestehenden Gebäude, die Schadstoffsanierung und die Altlastensanierung.

<sup>2</sup> Inklusive Kosten für die Erstellung einer Trafostation (Fr. 510 000.–)

<sup>3</sup> Inklusive der mit dem Projektierungskredit (GR Nr. 2021/105) bewilligte Subventionsrückzahlung von Fr. 232 000.–.

Die Tiefgarage der Schulanlage Luchswiesen umfasst 11 PW-AP und 3 Motorrad-AP für die Wohnsiedlung Luchswiesen, siehe dazu die Ausführungen «Mobilität, Verkehr» im Kapitel 3. Für acht der genannten PW-AP wurden im Sinne einer Vorinvestition Fr. 600 000.– (inklusive Reserven) in den Ausführungskredit der Schulanlage eingerechnet (vgl. GR Nr. 2023/592). Die Kosten der im Rahmen des Bauprojekts der Schulanlage nachträglich ergänzten drei PW-AP und drei Motorrad-AP betragen Fr. 430 000.–. Insgesamt beträgt der Kostenanteil für die Abstellplätze der Wohnsiedlung in der Tiefgarage der Schulanlage Fr. 1 030 000.– (inklusive Reserven) und wird auch in den Ausführungskredit für die Wohnsiedlung eingerechnet, also sind Fr. 600 000.– doppelt bewilligt.

In den neuen Ausgaben ist der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 4 271 000.– (GR Nr. 2021/105 i. V. m. GR Nr. 2023/592) sowie der Zusatzkredit zum Projektierungskredit von 2 Millionen Franken gemäss Kapitel 5 hiernach enthalten. Somit beinhalten die neuen Ausgaben auch wesentliche Eigenleistungen des AHB von insgesamt Fr. 540 000.– i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101, FHVO).

Die Ausgaben verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Organisationseinheiten:

Kostenteiler	OE	Erstellungskosten total Fr.	Reserven 15 % Fr.	neue Ausgaben Fr.
Erstellungskosten Ersatzneubau	LSZ	42 280 000	6 370 000	48 650 000
Landbereitstellungskosten <sup>1</sup>	LSZ	2 210 000	330 000	2 540 000
Erstellungskosten Betreuungsgebäude	IMMO	20 375 000	3 060 000	23 435 000
Landbereitstellungskosten <sup>2</sup>	IMMO	135 000	20 000	155 000
PV-Anlage	ewz	600 000	90 000	690 000



14/21

Unterflurcontainer	ERZ	170 000	30 000	200 000
Anteil Tiefgarage Schulanlage	LSZ	900 000	130 000	1 030 000
<b>Erstellungskosten / Landbereitstellungs-kosten</b>		<b>66 670 000</b>	<b>10 030 000</b>	<b>76 700 000</b>
Subventionsrückzahlungen	LSZ	700 000	–	700 000
<b>Neue Ausgaben, gerundet</b>		<b>67 370 000</b>	<b>10 030 000</b>	<b>77 400 000</b>

<sup>1</sup> Darin enthalten sind die dem Land zu belastenden Aufwendungen für den Abbruch der bestehenden Gebäude, die Schadstoffsanierung und die Altlastensanierung des zukünftigen LSZ-Grundstücks.

<sup>2</sup> Darin enthalten ist die Altlastensanierung des zukünftigen IMMO-Grundstücks.

Bei den Subventionsrückzahlungen handelt es sich um Rückzahlungen von Darlehen für die noch bestehenden, subventionierten Wohnungen in der alten Wohnsiedlung an den Kanton Zürich und die Stadt Zürich.

## 5. Zusatzkredit Projektierungskredit

Die Lösung aus dem Wettbewerb und die Projektentwicklung im Vor- und Bauprojekt mit einem zusätzlichen Geschoss sieht gegenüber der Prognose aus der Machbarkeitsstudie 40 zusätzliche Wohnungen vor. Entsprechend der dadurch gestiegenen Baukosten hat sich auch das Generalplaner-Honorar erhöht, weshalb ein Zusatzkredit zum bisherigen Projektierungskredit erforderlich ist.

Um das Bauvorhaben ohne Verzögerung bis zur Bewilligung des Ausführungskredits weiterbearbeiten zu können, ist der am 20. Dezember 2023 durch den Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 4 271 000.– (GR Nr. 2021/105 i. V. m. GR Nr. 2023/592) um insgesamt 2 Millionen Franken zu erhöhen. Der Projektierungskredit beträgt somit neu Fr. 6 271 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Projektierungskredit bisher (GR Nr. 2021/105 i. V. m. GR Nr. 2023/592)	Zusatzkredit	Projektierungs- kredit neu
Wettbewerbsverfahren	517 000	0	517 000
Aufnahmen / Vermessung	45 000	13 000	58 000
Architektur-Leistungen	1 485 000	0	1 485 000
BauingenieurInnen-Leistungen	305 000	0	305 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	130 000	0	130 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	255 000	0	255 000
Baugrunduntersuchung	45 000	0	45 000
Bauphysik / Akustik	20 000	0	20 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	140 000	0	140 000
SpezialistInnen und Diverse	92 000	0	92 000
Generalplanungs-Leistungen (inkl. Architektur-, BauingenieurInnen, ElektroingenieurInnen, HLKKS-IngenieurInnen-, Bauphysik-, Landschaftsarchitektur- und weitere SpezialistInnenleistungen)	–	1 470 000	1 470 000
Projektmanagement AHB*	412 000	128 000	540 000
Nebenkosten	295 000	139 000	434 000
Reserve (15 %) / Rundung	530 000	250 000	780 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>4 271 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>6 271 000</b>

\* Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO



15/21

## 6. Landwert

Der neue Landwert der Wohnsiedlung Luchswiesen errechnet sich wie folgt:

Neuer Landwert (gerundet) in Fr.	mit Reserven	ohne Reserven
Buchwert Grundstück	313 000	313 000
Rückzahlung von Wohnbauförderungssubventionen (Subventionsrückzahlung)	700 000	700 000
Abschreibung Restbuchwert Siedlung <sup>1</sup>	5 024 000	5 024 000
Landbereitstellungskosten inkl. 15 % Reserve	2 540 000	–
Landbereitstellungskosten exkl. 15 % Reserve	–	2 210 000
<b>Zwischensumme</b>	<b>8 577 000</b>	<b>8 247 000</b>
./.. Bezug Liegenschaftsfonds	–8 264 000	–7 934 000
<b>Neuer Landwert, gerundet</b>	<b>313 000</b>	<b>313 000</b>

<sup>1</sup> Wertangaben per 31. Dezember 2024 inklusive Restbuchwert der bereits 2023 abgebrochenen Teile der Wohnsiedlung Luchswiesen (Fr. 1 640 000.–)

### Restbuchwert Wohnsiedlung und Liegenschaftsfonds

Der Restbuchwert der abzurechnenden Wohnsiedlung beträgt Fr. 5 024 000.–. Dieser erhöht sich durch die Aktivierung der erforderlichen Subventionsrückzahlungen um rund Fr. 700 000.–. Der Restbuchwert von neu Fr. 5 724 000.– ist infolge des Abbruchs der Wohnsiedlung ausserplanmässig abzuschreiben.

Die Ausgaben für die Landbereitstellungskosten (siehe Kapitel 5) sowie die ausserplanmässige Abschreibung des Restbuchwerts der Wohnsiedlung (inklusive Subventionsrückzahlungen) werden, gestützt auf Art. 20 Abs. 2 Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111), über den Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Wohnen & Gewerbe, Buchungskreis 2034, finanziert.

## 7. Übertragung und Umwidmung

Das Betreuungsgebäude soll dauerhaft dem Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zugewiesen werden. Zu diesem Zweck soll eine Fläche von 1990 m<sup>2</sup> des Areals der Wohnsiedlung Luchswiesen per 1. Januar 2026 vom Verwaltungsvermögen LSZ, Teilportfolio «Wohnen und Gewerbe Verwaltungsvermögen», Buchungskreis 2034, ins Verwaltungsvermögen IMMO übertragen werden.

Der Übertrag der Teilfläche wird zwischen LSZ und IMMO über die Bilanzen abgewickelt. Das Land wird zum Buchwert von Fr. 73 000.– (Stand: 31. Dezember 2024) an die IMMO übertragen.

Als Übertragungszeitpunkt und Stichtag für den Restbuchwert gilt der 1. Januar 2026. Bei Übertragungen von Objekten innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens handelt es sich um eine Umwidmung von Verwaltungsvermögen. Die Übertragungen schaffen keine neuen ausgaben- bzw. finanzrechtlich relevanten Tatsachen und erfolgen zum Buchwert.



16/21

## 8. Finanzierung, Folgekosten, Mietzinse

### 8.1 Wohnraumfonds

Gemäss der Verordnung über den städtischen Wohnraumfonds (Wohnraumfondsverordnung, VWRF, AS 841.300) Art. 18 Abs. 1 können Beiträge ausgerichtet werden an Neubauvorhaben, wenn zusätzliche Kosten für bauliche Massnahmen entstehen. Beim Bau von Mietwohnungen und der Erneuerung von Bestandsliegenschaften richten sich die Beiträge nach den Erstellungs- bzw. Erneuerungskosten gemäss Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1). Ein Beitrag wird demnach nur für die Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten und den vom Kanton vorgegebenen Kostenlimiten gewährt. Beiträge aus dem Wohnraumfonds werden gewährt, sofern die Differenz auf baulichen Massnahmen beruht, die einer öffentlichen, ökologischen oder sozialen Zielsetzung dienen (vgl. Art. 18 Abs. 3 VWRF).

Mit dem für die Wohnsiedlung Luchswiesen beantragten Abschreibungsbeitrag soll sichergestellt werden, dass die pauschalierten Erstellungskosten gemäss der WBFV nicht überschritten werden und somit ein Drittel der Wohnungen subventioniert werden kann.

Beantragt wird ein Abschreibungsbeitrag im Umfang der Differenz der tatsächlichen Kosten auf Basis des Kostenvoranschlags und der pauschalierten Erstellungskosten gemäss WBFV von rund Fr. 3 160 000.– (7,1 Prozent der Gesamterstellungskosten Wohnen). Begründet wird der Antrag mit Mehraufwendungen des Holzbaus, Massnahmen für die Umsetzung klimaökologischer Massnahmen auf Grundlage städtischer Fachplanungen sowie aufwendigerer Gründung.

### 8.2 Wohnsiedlung

Die Erstellungskosten und die nachfolgende Bewirtschaftung der Wohnsiedlung Luchswiesen belasten den Steuerhaushalt nicht. Die Wohnsiedlung wird über kostendeckende Mietzinseinnahmen im geschlossenen Buchungskreis 2034 finanziert.

#### Anlagekosten

Der gemäss WBFV für die Mietzinskalkulation massgebende neue Landwert (ohne Reserven) abzüglich des zu übertragenden Landwertanteils an die IMMO (Fr. 73 000.–) (vgl. Kapitel 7 hiervoor) beträgt Fr. 240 000.–. Die Anlagekosten (ohne Reserven) betragen 39,36 Millionen Franken und setzen sich wie folgt zusammen:

Anlagekosten ohne Reserven nach Nutzung (Fr., gerundet)				
	Erstellungskosten (ohne Reserven)	Landwert (ohne Reserven)	Beitrag Wohn- raumfonds <sup>2</sup>	Anlagekosten (ohne Reserven)
Wohnen	42 107 000	239 000	–3 160 000	39 186 000
Nicht-Wohnen <sup>1</sup>	173 000	1 000	–	174 000
<b>Total</b>	<b>42 280 000</b>	<b>240 000</b>	<b>–3 160 000</b>	<b>39 360 000</b>

<sup>1</sup> Zwei zumietbare Zimmer, <sup>2</sup> Vorbehaltlich der Bewilligung durch den Stadtrat (Art. 19 Abs. a VWRF).

#### Kostenmiete Wohnen

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss WBFV berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten



17/21

und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert ergibt sich summarisch folgender notwendiger Jahresnettomietzins Wohnen:

<b>Kostenmiete Wohnen (Fr., gerundet)</b>		
<b>Kapitalkosten (Zinsaufwand)</b>		
Anlagekosten Wohnen (ohne Reserven)	39 186 000	
Verzinsung zu 1,5 %		588 000
<b>Betriebskosten</b>		
Geschätzter Gebäudeversicherungswert Wohnen <sup>1</sup>	37 896 000	
Betriebsquote 3,25 %		1 232 000
<b>Notwendiger Jahresnettomietzins Wohnen (ohne Subventionen)</b>		<b>1 820 000</b>

<sup>1</sup> Annahme Erstellungskosten mal 90 %

### Wohnbauförderung, Subventionierung

Die maximalen Erstellungskosten der Wohnungen richten sich nach den Vorgaben der WBFV. Aufgrund der Energiekennzahlen der Wohnsiedlung können diese um 5 Prozent «Energiezuschlag» erhöht werden (§ 6 c WBFV).

Die Limite der Erstellungskosten nach WBFV samt «Energiezuschlag von 5 Prozent» wird, unter Berücksichtigung des Abschreibungsbeitrags aus dem Wohnraumfonds, eingehalten. Wie bei städtischen Neubauvorhaben üblich, soll auch in der Wohnsiedlung Luchsiesen im Interesse einer guten sozialen Durchmischung etwa ein Drittel aller Wohnungen, was 30 Wohnungen entspricht, subventioniert werden. Die Mietzinsreduktion beträgt dank den kantonalen und kommunalen Subventionen durchschnittlich rund 18 Prozent über alle subventionierten Wohnungen.

### Kostenmiete pro Wohnung

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

<b>Mietzinsverteilung Wohnen<sup>1</sup> (gerundet)</b>						
Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Nettomietzins Fr./Mt. (freitragend)	Mietertrag Fr./m <sup>2</sup> /Jahr (freitragend)	Nettomietzins Fr./Mt. (subventioniert)	Mietertrag Fr./m <sup>2</sup> /Jahr (subventioniert)
1,5-Zimmer-Wohnungen	20	39	1 140	350	945	295
2,0-Zimmer-Wohnungen	12	53	1 360	300	1 120	255
2,0-Zimmer-Ateliers	10	54	1 375	300	1 100	260
3,0-Zimmer-Wohnungen	8	75	1 670	265	1 395	225
4,5-Zimmer-Wohnungen	8	93	1 930	250	1 620	210
5,5-Zimmer-Wohnungen	24	109	2 160	240	1 820	200
6-Zimmer-Wohnungen	8	121,4	2 350	230	1 980	195
<b>Total / Ø</b>	<b>90</b>			<b>266</b>		<b>223</b>
<b>Total / Jahr</b>			<b>1 212 000</b>		<b>514 000</b>	
<b>Subventionswirkung</b>						<b>-16 %</b>
<b>Total alle Mieterträge/Jahr (inkl. Subventionswirkung, gerundet)</b>					<b>1 726 000</b>	

<sup>1</sup> Provisorische Berechnung, vorbehaltlich Bauabrechnung und definitiver Einschätzung des Gebäudeversicherungswerts, Referenzzinssatz: 1,5 %.



18/21

Für die Vermietung werden die Mieten mit den dannzumal gültigen Kostenständen und Zinsen individuell berechnet. Die definitiven Mietzinse berücksichtigen die Bauabrechnung, den definitiven Gebäudeversicherungswert und den dannzumal aktuellen Referenzzinssatz.

Die durchschnittlichen Wohnungsmieten pro Quadratmeter und Jahr (freitragend) fallen im Ersatzneubau mit Fr. 266.– höher aus als im jetzigen Altbau (Fr. 125.– bis Fr. 200.–). Mit monatlichen Nettomietzinsen von Fr. 1930.– (freitragend) oder Fr. 1620.– (subventioniert) bleibt jedoch eine 4,5-Zimmer-Wohnung für tiefe bis mittlere Einkommen bezahlbar.

### **Kostenmiete Nicht-Wohnen**

Die Kostenmiete nach Kostenmietmodell für Nicht-Wohnen beträgt bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,5 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert voraussichtlich Fr. 156 000.– pro Jahr. Dabei beträgt der durchschnittliche Mietzins pro Quadratmeter und Jahr Fr. 215.–.

### **8.3 Betreuungsgebäude Schule**

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 6,4 Millionen Franken:

	Fr.
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>1 361 000</b>
Verzinsung 1,5 %, auf Fr. 23 590 000.– <sup>1, 2</sup>	354 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (33 Jahre, auf Fr. 20 560 000.–)	623 000
– Betriebseinrichtungen (20 Jahre, auf Fr. 920 000.–)	46 000
– Umgebung (20 Jahre, auf Fr. 560 000.–)	28 000
– Mobiliar (5 Jahre, auf Fr. 1 550 000.–)	310 000
<b>Gebäudebetriebliche Folgekosten</b>	<b>472 000</b>
Betriebliche Folgekosten Gebäude (2 %, Investition ohne Reserven Fr. 23 590 000.–) <sup>3</sup>	472 000
<b>Personelle und betriebliche Folgekosten</b>	<b>4 600 000</b>
Betreuung: Sachaufwendungen und Essen	705 000
4700 Stellenprozentante Betreuungspersonen	4 700 000
Abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–1 175 000
Bewirtschaftung / Reinigung	370 000
<b>Total</b>	<b>6 433 000</b>

<sup>1</sup> Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 892/2024

<sup>2</sup> Die Investition von 23,59 Mio. Fr. setzt sich zusammen aus den Erstellungskosten für das Betreuungsgebäude (Fr. 23 435 000.–) und den IMMO-Landbereitstellungskosten (Fr. 155 000.–), vgl. Kapitel 5.

<sup>3</sup> Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

### **8.4 PV-Anlage**

Das ewz wird für die PV-Anlage einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das ewz für das



19/21

Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung zwischen LSZ und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht. Damit erfüllt ewz das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 des Leistungsauftrags.

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung der Mietenden und den Allgemeinverbrauch mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von den Mietenden des Objekts getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.

## 9. Information Mieterinnen und Mieter

Mit Genehmigung des Objektkredits durch den Stadtrat werden sämtliche Mietparteien schriftlich über das vorgesehene Bauvorhaben informiert. Die befristeten Mietverträge laufen mit Beginn der Bauarbeiten ohne Kündigung aus. Die per 31. März 2025 noch verbleibenden, unbefristeten 6 Mietverträge werden rund 1 Jahr vor Baustart gekündigt. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden Alternativen gesucht bzw. diese bei der Suche nach Ersatzwohnungen unterstützt.

## 10. Termine

Für das Vorhaben wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Baubeginn	1. Quartal 2026
Fertigstellung Betreuungsgebäude	2. Quartal 2028
Fertigstellung 1. Etappe Wohnen	1. Quartal 2029
Fertigstellung 2. Etappe Wohnen	Anfang 2031

## 11. Postulat GR Nr. 2024/244 betreffend Schulanlage Luchswiesen, Verschiebung der oberirdisch geplanten Parkplätze der Aussenparkierungsanlage in die städtischen Tiefgaragen an den Standorten Schulanlage Stettbach und Schulanlage Hirzenbach

Am 29. Mai 2024 reichten die Mitglieder des Gemeinderats Tamara Bosshardt und Liv Mahrer (beide SP) das Postulat GR Nr. 2024/244 ein, das am 12. Juni 2024 überwiesen wurde:

Der Stadtrat wird aufgefordert zu prüfen, wie beim Erweiterungsbau bzw. Teilersatzneubau der Schulanlage Luchswiesen die 9 oberirdisch geplanten Parkplätze der Aussenparkierungsanlage in die städtischen Tiefgaragen an den Standorten Schulanlage Stettbach und Schulanlage Hirzenbach verschoben werden können. Dafür sollen sämtliche weiterführende Massnahmen eines Mobilitätskonzeptes angewendet werden wie die Optimierung der Veloinfrastruktur, ein angebrachtes Parkierungsreglement, Förderung der Nutzung des öffentlichen Verkehrs, attraktive Fusswege sowie Sensibilisierungsmassnahmen. Dabei soll die barrierefreie Zugänglichkeit der Schulanlage während des Schulbetriebs gewährleistet sein.

Unter Anwendung des neuen Leitfadens Mobilitätskonzepte für autoarme Nutzungen vom 9. Juli 2024 konnte die minimal benötigte Anzahl Abstellplätze für Personenwagen der Schulanlage um vier reduziert werden.



20/21

Die somit zwingend benötigten 21 Abstellplätze für Motorräder und Personenwagen lassen sich wegen zu grosser Distanz von über 300 m nicht in die städtischen Tiefgaragen Stettbach und Hirzenbach verlegen (siehe auch Art. 9, Ziff. 5 PPV).

Aus betrieblichen Gründen und weil die Einstellhalle der Schulanlage Luchswiesen in ihrer lichten Raumhöhe auf normale Personenwagen optimiert ist, werden weiterhin drei oberirdische Abstellplätze für grössere Personenwagen der Heilpädagogischen Schule oder für Teamtransporter der Vereine benötigt. Die restlichen Abstellplätze, inklusive sämtliche Abstellplätze für Motorräder, werden in der Einstellhalle untergebracht.

Um die Reduktion der Abstellplätze für Beschäftigte von 38 Prozent umzusetzen, werden die im Mobilitätskonzept Schulanlage Luchswiesen vom 16. August 2024 unter Punkt 5 beschriebenen Fördermassnahmen angewendet. Zur Förderung der Velonutzung werden zahlreiche Massnahmen wie abschliessbare und witterungsgeschützte Abstellplätze mit hohem Nutzungskomfort und qualitativ hochwertiger Ausstattung getroffen. Für Beschäftigte werden 26 anstatt 14 Velo-Abstellplätze bereitgestellt. Anreiz für alternative Verkehrsmittel schaffen zudem Massnahmen wie eine kostenpflichtige Vignette zur Nutzung der Parkplätze, sowie die Bereitstellung von Infobroschüren zu Mobilitätsangeboten.

Der Stadtrat beantragt deshalb dem Gemeinderat, das Postulat als erledigt abzuschreiben.

## **12. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Die Ausgaben sind im Budget 2025 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben über 20 Millionen Franken sind die Stimmberechtigten zuständig (Art. 35 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Gemäss § 8 Abs. 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) sind Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im selben Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Folglich sind vorliegend für die Fondsentnahme von Fr. 8 264 000.– ebenfalls die Stimmberechtigten zuständig.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von 2 Millionen Franken für die Projektierung ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 63 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für die ausserplanmässige Abschreibung ist gemäss Art. 85 ROAB i. V. m. Art. 65 lit. a ROAB der Stadtrat zuständig.

Der Stadtrat ist zuständig für Umwidmungen, sofern mehr als ein Departement betroffen ist (Art. 83 Abs. 2 ROAB).

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen



21/21

mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**A. Zuhanden der Stimmberechtigten:**

1. Für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Luchswiesen mit Betreuungsgebäude für die Schulanlage Luchswiesen im Quartier Hirzenbach werden neue einmalige Ausgaben von 77,4 Millionen Franken bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
2. Zur Finanzierung der Ausgaben für die Landbereitstellungskosten sowie der ausserplanmässigen Abschreibung wird eine Entnahme von Fr. 8 264 000.– aus dem Liegenschaftensfonds des Teilportfolios Wohnen & Gewerbe bewilligt.

**B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:**

Das Postulat, GR Nr. 2024/244, von Tamara Bosshardt und Liv Mahrer betreffend Schulanlage Luchswiesen, Verschiebung der oberirdisch geplanten Parkplätze der Aussenparkierungsanlage in die städtischen Tiefgaragen an den Standorten Schulanlage Stettbach und Schulanlage Hirzenbach, wird als erledigt abgeschlossen.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter