

Zürich, 19. September 2012

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

Liegenschaftsverwaltung, Erstellen einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Herdernareal, Quartier Aussersihl, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Mit einer vom Gemeinderat überwiesenen Motion GR Nr. 2007/490 (ursprünglich vom 12. September 2007, abgeändert am 15. September 2010) wird die Erstellung von Wohn- und Gewerberäumen auf dem Areal Bienenstrasse 45 und benachbarten Grundstücken verlangt.

Mit separater Weisung beantragt der Stadtrat, auf die Erfüllung der Motion zu verzichten, da sich die in Aussicht genommenen Grundstücke für den vorgesehenen Zweck nicht eignen oder für andere Nutzungen reserviert sind.

Stattdessen schlägt er die Überbauung eines in der Nähe gelegenen Grundstücks an der Kreuzung Herdern-/Bullingerstrasse (rund 2200 m², vis a vis Schlachthof-Eingang) mit Wohn- und Gewerberäumen vor. Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von Fr. 2 500 000.– notwendig. Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat vorab in eigener Kompetenz zur Durchführung eines Projektwettbewerbs Fr. 380 000.–; zur anschliessenden Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat ein Projektierungskredit von Fr. 2 120 000.– beantragt.

Für die Umsetzung des vorgeschlagenen Bauvorhabens muss eine Teilfläche von rund 700 m² von der Erholungszone E3 in die Quartiererhaltungszone Q4 umgezont werden, was der Gemeinderat zusammen mit dem Baukredit ebenfalls genehmigen muss. Mit dieser Anpassung sind über 40 Wohnungen sowie Gewerbeflächen im Umfang von rund 890 m² möglich.

2. Ausgangslage

Der Gemeinderat überwies dem Stadtrat am 15. September 2010 die Motion der CVP-Fraktion und der EVP-Fraktion, GR Nr. 2007/490, ursprünglich vom 12. September 2007, mit folgendem geänderten Wortlaut:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine Vorlage zu unterbreiten, um auf dem Areal Bienenstrasse 45 und den benachbarten städtischen Parzellen (AU 6272, 5169, 6845)¹ neben ~~über~~ dem projektierten Werkhof, im Sinne einer wirtschaftlichen Doppelnutzung *kommunalen oder gemeinnützigen* Wohn- und Gewerbeareal zu erstellen.

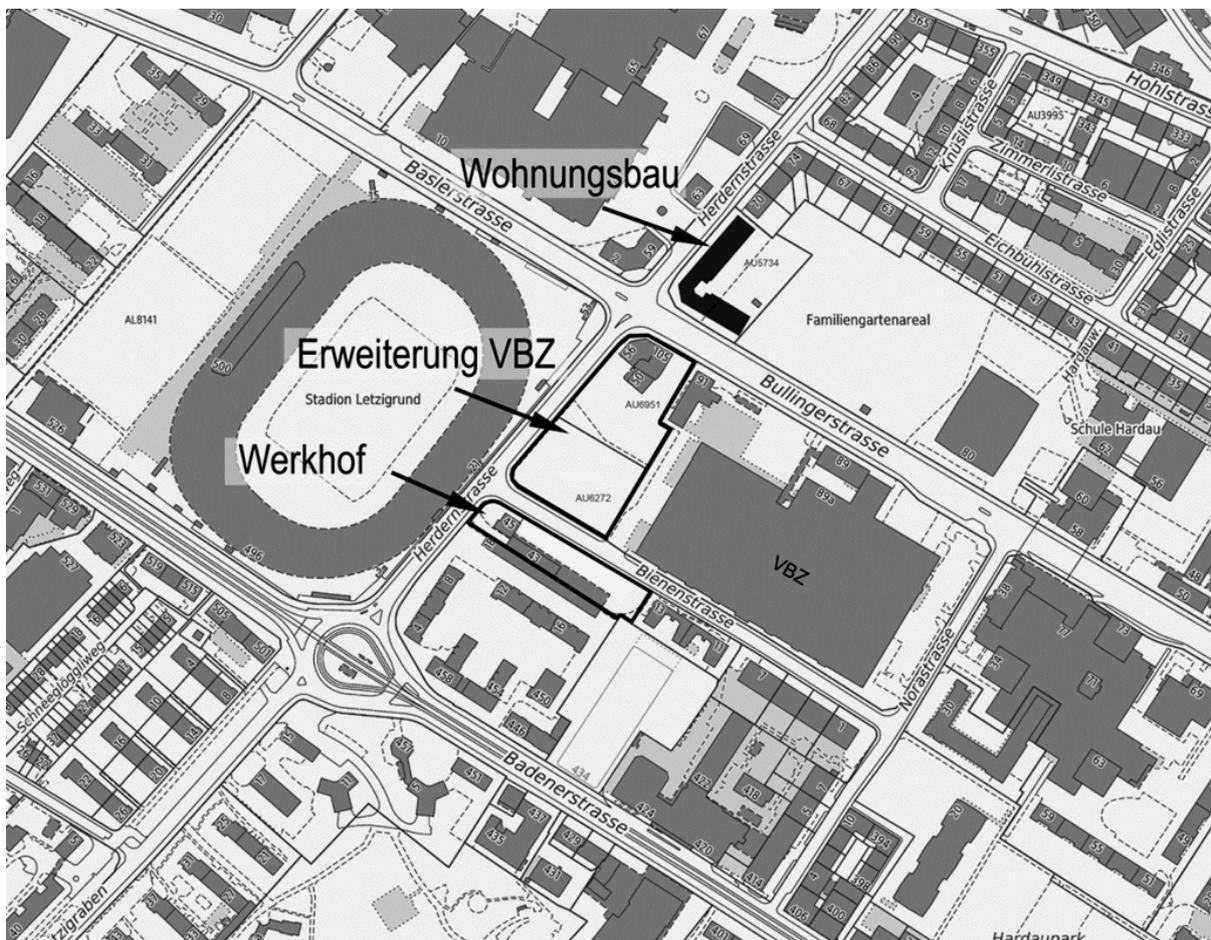
Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat mit separater Weisung, auf die Erfüllung der Motion zu verzichten, da eine Zusatznutzung auf den vorgeschlagenen Grundstücken nicht sinnvoll wäre.

¹ Inzwischen zusammengefasst zu Kat.-Nrn. AU 6272 und 6951

So führte eine Doppelnutzung mit dem Werkhof auf dem Areal Bienenstrasse 45 zu keinem befriedigenden Ergebnis. Insbesondere müssten Unter- und Erdgeschoss sowie das Umgebende der schmalen Parzelle praktisch vollständig dem Werkhof zugeschlagen werden. Auch würde ein Werkhofbetrieb mit seinen Betriebszeiten die Wohnungen empfindlich stören. Weiter wäre die Besonnung der Wohnungen durch ein benachbartes privates Scheibenhochhaus stark eingeschränkt.

Die in der Motion genannten weiteren Grundstücke nördlich der Bienenstrasse werden von den VBZ für weitere Bus-Abstellflächen und betriebliche Einrichtungen bzw. für eine spätere Depotweiterung benötigt. Einer solchen Nutzung ist nicht zuletzt wegen der Synergien mit der angrenzenden Busgarage Hardau Priorität einzuräumen. Eine Kombilösung Busgarage/Wohnen scheidet neben der Immissionsproblematik ebenfalls an der Anforderung, dass die Garagennutzung die EG- und UG-Flächen sowie die Umgebung beansprucht.

Dem Anliegen des Wohnungsbaus kann jedoch auf dem nahe gelegenen Grundstück Kat.-Nr. AU5734 an der Ecke Herdern-/Bullingerstrasse (vis a vis Schlachthof-Eingang) Rechnung getragen werden. Im Erdgeschoss lassen sich da auch gut Gewerbe-/Atelierräume unterbringen.



Im Gebiet Hard stehen sich die unterschiedlichsten Baustrukturen und Nutzungen gegenüber. Neben grossen Industriebetrieben wie dem Schlachthof oder den SBB-Werkstätten entlang des Gleisraums sind Gewerbebauten, Sport- und Freizeitanlagen sowie Bürobauten und Wohnüberbauungen vorhanden. Gemäss einer Beurteilung des Amtes für Städtebau wäre eine Überbauung des leicht vergrösserten Grundstücks Kat.-Nr. AU5734 sinnvoll, um die auf der Nachbarparzelle befindliche grossmassstäbliche Blockrandbebauung weiterzuführen.

ren und damit die städtebaulich diffuse Situation zu klären.

Der Werkhof an der Bienenstrasse soll wie ursprünglich vorgesehen erweitert werden. Der entsprechende Kredit wird dem Gemeinderat mit separater Weisung beantragt; die Dispositionen und Anträge betreffend der Erweiterung der Busgarage Hardau erfolgen dagegen später.

3. Überbauungspotenzial

Das Grundstück Kat.-Nr. AU5734 hat eine Fläche von 4101 m². Rund 2200 m² sind der Quartiererhaltungszone Q4 mit einem vorgeschriebenen Wohnanteil von 75 Prozent zugeteilt. Darauf befinden sich rund 80 Parkplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Schlachthofs. Diese sind auf die Abstellflächen angewiesen, da ihr Arbeitsbeginn überwiegend ausserhalb der Betriebszeiten des öffentlichen Verkehrs liegt. Diese Parkplätze können anstelle der heute an einen Occasionshandel vermieteten Auto-Ausstellfläche auf das Schlachthofareal verlegt werden, was indessen zu einer Reduktion des Mietertrags führen wird.

Die restliche Grundstückfläche befindet sich in der Erholungszone 3 (Gartenareale) und weist Familiengärten auf.

Es besteht, auch im Bereich der Erholungszone, eine rechtskräftige Baulinie. Es bieten sich folgende Überbauungsvarianten an:

Variante 1: Überbauung innerhalb Bauzone

Mit vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss gemäss Regelbauweise ergibt sich ungefähr folgende Hauptnutzfläche (HNF):

Wohnen: 3 025 m²
Gewerbe: 820 m²



Variante 2: Erweiterung der Bauzone

Wird die Hauszeile in städtebaulich erwünschter Weise entlang der Bullingerstrasse bis an die Grundstücksgrenze fortgesetzt, ergibt sich folgende HNF:

Wohnen: 3 500 m²
Gewerbe: 890 m²



Die Variante 2 bedingt die Zuweisung der beanspruchten Fläche von rund 700 m² von der Erholungszone zur Bauzone. Trotz der kürzlich von den Stimmberechtigten des Kantons Zürich am 17. Juni 2012 angenommenen «Volksinitiative zum Erhalt der landwirtschaftlich und ökologisch wertvollen Flächen» (Kulturlandinitiative) scheint nach Auskunft der kantonalen Baudirektion eine Umzonung in absehbarer Zeit möglich.

Der Stadtrat favorisiert deshalb die Variante 2, die städtebaulich erwünscht ist und ein etwas grösseres Potenzial an Wohnungen ermöglicht, und er startet auch mit dem Projekt bzw. dem Architekturwettbewerb zwecks fristgemässer Erfüllung des Motionsanliegens.

Die Variante 2 erlaubt neben einer Gewerbefläche von ca. 890 m² nachstehenden Wohnungsmix, wobei der Berechnung die Mindestwohnflächen gemäss kantonomer Wohnbauförderung zugrunde liegen.

Wohnungen	Anzahl ca.	Fläche in m ²	Anteil in %
1.5-ZW	4	45	5
2.5-ZW	9	60	15
3.5-ZW	15	80	35
4.5-ZW	11	95	30
5.5-ZW	5	110	15
Total	44		100

Die Wohnungen sollen im Minergie-P-ECO- oder im Minergie-A-ECO-Standard errichtet werden. Die Einhaltung der Investitionslimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (Bedingung für die Subventionierung eines Teils der Wohnungen) ist allerdings aufgrund der baurechtlichen Vorgaben (Quartiererhaltungszone) und der beschränkten Grösse der Anlage anspruchsvoll. Es wird deshalb zu prüfen sein, inwieweit ein Beitrag aus dem vom Gemeinderat am 2. Dezember 2009 bewilligten Rahmenkredit von 10 Millionen Franken für zusätzliche Energiesparmassnahmen bei städtischen Wohnliegenschaften erforderlich ist.

Für Flächen einer Kinderbetreuungsstätte sieht die Schulraumplanung momentan keinen Bedarf. Im Erdgeschoss der Siedlung besteht aber die Möglichkeit einen solchen zukünftigen Bedarf unterzubringen.

Die Siedlung wird als autoarme Siedlung konzipiert. Es wird eine einfache, zweckmässige Aussenraumgestaltung angestrebt, die eine Ergänzung zum Stadtpark Hardau darstellt.

4. Investitionen, Finanzierung

Die Baukosten und die nachfolgende Bewirtschaftung der Wohnsiedlung belasten den Steuerhaushalt nicht. Die Wohnsiedlung wird im geschlossenen Rechnungskreis 2031 (Verwaltungsvermögen) geführt und über kostendeckende Mietzinseinnahmen finanziert.

Ausgehend von 40 bis 45 Wohnungen ist mit folgenden geschätzten Anlagekosten zu rechnen:

	Fr.
Erstellungskosten Wohnungen, Nebenräume	16 600 000
Erstellungskosten Gewerbe	2 900 000
Parkierung	1 000 000
Total Erstellungskosten	<u>20 500 000</u>
Land (16 % der Gesamtanlagekosten für freitragende, 10 % für subventionierte Wohnungen) ²	3 300 000
Reserven, rund 15 %	3 000 000
Anlagekosten	<u>26 800 000</u>

² Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss STRB 3251 vom 3. Dezember 1965, analog Landabgabe an gemeinnützige Bauträger

Das Land gehört zum Verwaltungsvermögen und weist aktuell keinen Buchwert auf.

Wie bei den Neubauvorhaben, die der Gemeinderat in letzter Zeit beschlossen hat, soll auch hier im Interesse einer guten sozialen Durchmischung etwa ein Drittel der Wohnungen subventioniert werden. Die Mittel wird der Stadtrat aus dem von den Stimmberechtigten 2011 bewilligten Rahmenkredit (Wohnbauaktion) bewilligen.

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 2,25 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten und einer Bewirtschaftungsquote von 3 bis 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert ergeben sich folgende kostendeckenden Netto-Mietzinse:

	Wohnfläche ca. in m ²	Ø Netto-Mietzins Fr. / Mt. (freitragend)	Ø Netto-Mietzins Fr. / Mt. (subventioniert)
1.5-ZW	45	1 260	940
2.5-ZW	60	1 480	1 120
3.5-ZW	80	1 780	1 370
4.5-ZW	95	2 000	1 630
5.5-ZW	110	2 220	1 970

5. Projektwettbewerb, Projektierungskosten

Unter der Federführung des Amtes für Hochbauten soll ein Projektwettbewerb im offenen Verfahren in Anlehnung an SIA 142 durchgeführt werden. Dabei sind die Ziele einer nachhaltigen Bauweise zu berücksichtigen. Darunter fallen im Wesentlichen: Tiefe Bau- und Unterhaltskosten, langfristige Werterhaltung, geringer Energieverbrauch sowie Nutzung erneuerbarer Energiequellen gemäss den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Ausserdem soll die baurechtlich zulässige Ausnützung ausgeschöpft werden.

Das angrenzende Familiengartenareal befindet sich momentan im Umbruch: Grün Stadt Zürich ist aktuell auf einem Teil des Areals mit interessierten Nutzenden im näheren Umfeld in einem Mitwirkungsprozess mit dem Ziel einen grünen Freiraum mit breitem Nutzungsspektrum und differenziertem Öffentlichkeitsgrad zu entwickeln. Der Aussenraum der Wohnsiedlung soll Teil dieses Konzepts werden. Insgesamt soll ein öffentlicher, multifunktionaler Freiraum entstehen, der in engem Zusammenhang mit der Wohnüberbauung steht.

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

	Fr.
Wettbewerbsverfahren	335 000
Architekturleistungen	820 000
Bauingenieurleistungen	215 000
Elektroingenieurleistungen	60 000
HLKS-Ingenieurleistungen	130 000
Landschaftsarchitekturleistungen	100 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	25 000
Aufnahmen / Vermessung	25 000
Bauphysik / Akustik	25 000
Spezialistinnen / Spezialisten	45 000
Strategische Planung/Machbarkeitsstudie	45 000
Projektmanagement	200 000
Nebenkosten	175 000
	<hr/>
	2 200 000
Reserve / Rundung	300 000
Gesamtkosten (inkl. MWST)	<hr/>
	2 500 000

Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat vorab in eigener Kompetenz zur Durchführung eines Projektwettbewerbs (inkl. Anteil Reserven) Fr. 380 000.-; zur anschliessenden Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat ein Projektierungskredit von Fr. 2 120 000.- beantragt.

6. Termine

Der Start des Wettbewerbsverfahrens ist im 4. Quartal 2012 terminiert. Der Wettbewerbsentscheid wird rund 1 Jahr später erwartet. Der Objektkredit wird dem Gemeinderat 2015 zuhanden der Stimmberechtigten unterbreitet. Mit dem Baubeginn wird im Laufe des Jahres 2016 und der Bezugsbereitschaft Anfang 2018 gerechnet. Parallel zur Baukreditvorlage wird dem Gemeinderat auch die Umzonungsvorlage unterbreitet .

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für eine kommunale Wohnsiedlung an der Herdern-/Bullingerstrasse, Kat.-Nr. AU5734, Quartier Aussersihl, wird der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 380 000.– um Fr. 2 120 000.– auf Fr. 2 500 000.– erhöht.

Die Berichterstattung im Gemeinderat wird den Vorstehenden des Finanz- und des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti