

Zürich,
7. Januar 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftenverwaltung und Immobilien-Bewirtschaftung, Planung einer kommunalen Wohnsiedlung mit Gewerbeflächen und einem Werkhof auf dem Areal Hornbach, Quartier Riesbach, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Aufgrund einer vom Gemeinderat am 10. Juni 2009 dringlich überwiesenen Motion, GR Nr. 2008/576, soll im Quartier Riesbach gemeinnütziger Wohnraum insbesondere für Familien geschaffen werden.

Die Stadt verfügt im Kreis 8 über keine nennenswerten eingezonten Baulandreserven. Um die Motion trotzdem erfüllen zu können, prüfte die Liegenschaftenverwaltung zusammen mit involvierten Ämtern auch andere Gelände, so auch die beidseits der Hornbachstrasse bei der Einmündung in die Bellerivestrasse gelegenen Parzellen, die zum Teil in der Freihaltezone liegen und von der Baulinie angeschnitten sind.

Mit einer im Auftrag der Liegenschaftenverwaltung vom Amt für Städtebau erstellten Studie konnte aufgezeigt werden, dass sich auf den beiden im städtischen Eigentum befindlichen Grundstücken gemeinnütziger Wohnungsbau nebst anderen Nutzungen realisieren lässt. Insbesondere sind der bestehende Werkhof von Grün Stadt Zürich und die bestehende Betreuungsstätte der Volksschule einschliesslich der dazugehörigen Aussenanlagen zu ersetzen.

Auf den beiden Parzellen sind gemäss Testplanung des Amtes für Städtebau folgende Nutzungen möglich:

| Nutzung (etwa-Angaben) | Teilgebiet Nord (stadteinwärts) | Teilgebiet Süd (stadtauswärts) | Zusammen |
|--|--|-----------------------------------|----------|
| Grundstückfläche m ² | 4902 | 4552 | 9454 |
| HNF für Wohnen m ² | 5750* | 4750* | 10 500* |
| = Anzahl Wohnungen | 60 | 50 | 110 |
| HNF für andere Nutzungen m ² | 2738* | 2320* | 5058* |
| Andere Nutzungen m ² | | | |
| – Werkhof GSZ (HNF) inkl. Silo ERZ | 1150 | - | 1150 |
| – Betreuungsstätte (HNF) | 300 | - | 300 |
| – vermietbare Verkaufs-, Atelier- und Gewerbeflächen | 1288* | 2320* | 3608* |
| Aussenanlagen Betreuungsstätte** m ² | 200** | - | 200** |
| Parkierung | – 65 Pflicht-PP – Pflicht-PP für Restaurant Lake Side – Betriebs-PP für Werkhof und Betreuungsstätte | – 55 Pflicht-PP | etwa 120 |

* Die Anteile sind je nach Projektverlauf verschiebbar.

** Beinhaltet keine vermietbare HNF.

Aufgrund einer ersten groben Schätzung wird mit Erstellungskosten einschliesslich Erschliessung/Untersuchungen BKP 1 bis 9 von rund 70 Mio. Franken (davon Werkhof GSZ

einschliesslich Silo etwa 5,3 Mio. Franken und Betreuungsstätte Volksschule etwa 1 Mio. Franken) gerechnet. Zur Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von total 6,9 Mio. Franken erforderlich. Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz vorab zur Durchführung des Projektwettbewerbs Fr. 640 000.– (einschliesslich Reserve für allfällige Überarbeitung). Zur anschliessenden Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Bewilligung eines Kredits von 6,26 Mio. Franken beantragt.

Voraussetzung für eine Überbauung ist eine rechtskräftige Umzonierung, die Erarbeitung eines Gestaltungsplans sowie eine Korrektur der Baulinie. Mit der Anpassung der BZO ist auch der Wohnanteil für diese Gebiete neu festzulegen. Die entsprechenden Anträge werden dem Gemeinderat zusammen mit dem Baukredit unterbreitet.

2. Motion für Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach

Am 17. Dezember 2008 reichten die Gemeinderäte Urs Rechsteiner (CVP) und Dr. Martin Mächler (EVP) folgende Motion, GR Nr. 2008/576, ein:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Gemeinderat eine kreditschaffende Weisung vorzulegen, um mit gemeinnütziger und/oder kommunaler Wohnungsförderung in den Quartieren Seefeld und Riesbach vor allem für Familien mehr Wohnraum zu schaffen.

Begründung:

Die Wohnpreise in den Quartieren Seefeld und Riesbach steigen seit Jahren stetig. Familien mit Kindern können sich ein Wohnen in diesem Quartier je länger desto weniger leisten und es droht ein akuter Familienmangel. Es ist nur eine Frage der Zeit, bis sich die Wohnungen im Seefeld nur noch Personen leisten können, welche gut oder doppelverdienend sind. Durch gezielte Förderung von bezahlbarem Wohnraum soll dem entgegengewirkt werden.

In seiner Sitzung vom 14. Januar 2009 erklärte der Gemeinderat die Motion auf Antrag von Gemeinderat Urs Rechsteiner (CVP) für dringlich (Beschluss Nr. 2009/3930). Der Stadtrat war in der Folge bereit, die dringliche Motion entgegenzunehmen; sie wurde alsdann am 10. Juni 2009 (Beschluss Nr. 2009/4510) dem Stadtrat überwiesen, womit die geforderte Kreditvorlage bis spätestens am 10. Juni 2011 vorliegen muss.

3. Gemeinnütziger und kommunaler Wohnungsbau im Quartier Riesbach

Im Quartier Riesbach verfügt die Stadt nur über eine kommunale Wohnsiedlung, nämlich die 1989 bis 1991 erstellte Überbauung Tiefenbrunnen mit 102 Wohnungen. Daneben besitzt die Stadt im Seefeld in diversen Einzelliegenschaften noch über 186 Wohneinheiten unterschiedlicher Grösse.

Diverse Baugenossenschaften und die Stiftung SAW bewirtschaften in Riesbach rund 420 Wohneinheiten. Gemessen am Gesamtwohnungsbestand im Quartier (rund 9900 Einheiten, Quelle Stat. Amt, 2008) liegt der Anteil gemeinnütziger Wohnungen im Kreis 8 weit unter dem städtischen Durchschnitt. Bezogen auf das eigentliche Seefeld-Quartier ist die Diskrepanz noch grösser.

4. Areal Hornbach

Die Stadt Zürich ist Eigentümerin der beidseits zwischen Bellerive- und Dufourstrasse an die Hornbachstrasse anstossenden Grundstücke. Im Detail beschreibt sich die Situation wie folgt:

| | Teilgebiet Nord (stadteinwärts) | Teilgebiet Süd (stadtauswärts) | Total |
|-----------------------------------|---|---|-------|
| Kat.-Nr. | RI 4738 RI 735 | RI 3152 | |
| Grundstückfläche m ² | 4517 385 | 4552 | 9454 |
| Bestehende Gebäude und Nutzungen* | Schulpavillon, heute Betreuungsstätte, mit Wiesland | div. Werkbauten mit städtischen Nutzungen (Grün | |

| | | | |
|-------------------------------|--|---|--|
| | Lagerschuppen Wohnhaus Baurstrasse 8 (4 kleine Wohnungen) | Stadt Zürich und ERZ) Atelierhaus Fahrnisbaute Verkaufsfläche einer Autofirma (AMAG) | |
| Zonierung | Freihalte- und Quartier- erhaltungszone 3b | Freihalte- und Quartier- erhaltungszone 3a | |
| WAP (Wohnanteil) | 90 % | | |
| Baulinie | Ja, muss angepasst werden | Ja, muss angepasst werden | |
| Stadtinterne Zuordnung | Finanzvermögen der LV (ausser Schulpavillongebäude = IMMO) | Finanzvermögen der LV | |

* Die bestehenden Werkhof-Gebäude auf dem Areal Süd sind sanierungsbedürftig und nicht mehr zweckmässig, ebenso der Schulpavillon. Am Wohngebäude Baurstrasse 8, Baujahr 1876, wurden mit Blick auf die ungewisse Nutzung und Verwendungsdauer in den letzten Jahren nur die absolut notwendigen Reparaturen ausgeführt. Das Gebäude ist in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Kernzone Seefeld grenzt unmittelbar an das Areal Nord; die Kernzone Heimatstrasse an das Areal Süd. Im Westen befindet sich die Parkanlage des Hornbachdeltas (Zürichhorn).

Das Areal Nord wurde vor Jahren als möglicher Standort für ein Thermalbad evaluiert. Am 14. Dezember 1987 wurde die Volksinitiative betreffend den Bau eines Thermalbades Tiefenbrunnen eingereicht, der die Stimmberechtigten am 12. März 1995 mit einem Stimmenanteil von 55 Prozent zustimmten. Die Liegenschaftenverwaltung schrieb in der Folge das Gelände zur Realisierung aus. Es ging jedoch nur eine konkrete Offerte ein, die aufgrund der fehlenden Finanzierungsbasis nicht weiterverfolgt werden konnte. Andere Investoren störten sich an der Einschränkung durch die Baulinien und hätten einem seeufernäheren Standort den Vorzug gegeben, weshalb dieses Projekt nicht mehr weiterverfolgt werden konnte.

5. Korrektur der Baulinie und Zonierung

Die bestehende Baulinie, die durch das Teilgebiet Nord führt, datiert vom 19. September 1952. Der kantonale Richtplan Verkehr vom 31. Januar 1995 sah im Bereich der Areale Nord und Süd den Anschluss an den Seetunnel vor. Der Richtplan wurde 2007 überarbeitet. Der heute rechtskräftige kantonale Richtplan verschiebt den Anschluss zum Seetunnel in Richtung Bahnhof Tiefenbrunnen, womit das Areal Hornbach nicht mehr vom möglichen Ausbau des Strassennetzes beansprucht wird.

Als Folge dieser Veränderung trat deshalb die Liegenschaftenverwaltung unabhängig von der eingereichten Motion im Jahr 2008 mit dem Anliegen an das Amt für Städtebau, zu überprüfen, ob aus städtebaulichen Gründen die bestehende Situation baurechtlich angepasst werden kann (Korrektur Baulinie und Zonierung).

Erste Ergebnisse aus einer städtebaulichen Analyse der Situation im Seefeld und Vorschläge für die mögliche weitere bauliche Entwicklung konnten im Februar 2009 vorgestellt werden. Die stadträtliche Delegation für stadträumliche Fragen (DsF) gab in der Folge den Auftrag, das Areal Hornbach als möglichen Standort für die Erfüllung der Motion bzw. für die Nutzungen Wohnen, Werkhof und Gewerbe vertieft abzuklären sowie die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten zu überprüfen. Parallel waren Überlegungen für eine künftige Zonierung und Anpassung der Baulinie notwendig.

6. Bauträger, mögliches bauliches Volumen, vorgesehene Nutzungen

Vertiefte Überlegungen ergaben, dass auf den beiden Arealteilen eine dichte Überbauung sowohl städtebaulich wie auch von den anvisierten Nutzungen her Sinn macht. Mit einer dichten Bebauung als städtebaulichem Ankerpunkt kann an der Hornbachstrasse eine Stärkung der Bellerivestrasse und eine Ergänzung der gründerzeitlichen Bebauung Hornbachstrasse erreicht werden. Gleichzeitig kann aber auch die Freiraum- und Umgebungsqualität verbessert werden.

Die neue Überbauung soll den Stadtkörper quartiertypisch ergänzen. Durch die hohe Dichte fügt sich die Bebauung in die gewachsene Struktur ein und setzt einen städtebaulichen Akzent am Stadtrand und Übergang zum Landschaftsraum.

Urbanes Wohnen steht an dieser Lage in direkter Abhängigkeit zur Aufwertung der Aussenräume und zum Umgang mit der Verkehrs- und Lärmproblematik.

Der attraktive Strassenzug entlang der Hornbachstrasse wird durch die Neubauten bis zur Seefront an der Bellerivestrasse ergänzt. Die bestehenden Gebäude nordöstlich des Areals (Hornbachstrasse 29 bis 33, Dufourstrasse 150 bis 154) verfügen über Hochparterre, 3. Obergeschosse und ein markantes Dach. Die Neubauten beidseitig der Hornbachstrasse sollen sich an dieser Typologie und Bauhöhe orientieren. Zentral an dieser qualitätsvollen städtebaulichen Ergänzung sind die Öffnung des Hornbachs und die Umsetzung des Alleenkonzepts. Als Vermittlung zur benachbarten Siedlung Heimatstrasse ist zur Südostseite hin eine etwas geringere Höhe der Gebäude wünschenswert.

Entlang der Bellerivestrasse stärkt die Bebauung den südlichen Abschluss des Seefelds. Es entsteht eine eigentliche «Stadtfassade» zum See, welche in ihrer Höhe zwischen den Kernzonen südlich und nördlich des Areals und der neuen Bebauung an der Hornbachstrasse vermittelt. Der neue Werkhof GSZ ist quartierverträglich in die neuen Bauten entlang der Baurstrasse im Erd- und Untergeschoss anzuordnen und zu erschliessen.

Der ebenerdige Innenhof im Teilgebiet Nord ist als attraktiver Aussenraum für die umliegende Bebauung mit geeigneter Begrünung zu gestalten. Der Freiraum entlang der Hornbachstrasse, insbesondere im bachnahen Bereich, soll zum qualitätsvollen Aufenthalts- und Freiraum werden.

Vorgesehen ist hauptsächlich eine kommunale Wohnsiedlung. Weiter ist Ersatz für die heute auf den beiden Arealteilen bestehenden städtischen Nutzungen (Werkhof, Betreuungsstätte) zu schaffen. Schlussendlich sind auch an Dritte vermietbare Verkaufs-, Gewerbe- und Atelierflächen vorzusehen; diese können in den lärmexponierten, für Wohnen ungeeigneten Flächen untergebracht werden.

Anfänglich wurde auch die Integration einer Verkaufsfiliale für Waren des täglichen Bedarfs geprüft; entsprechende Interessenmeldungen waren vorhanden. Die dafür notwendigen Infrastrukturf lächen (Anlieferung, Lager) kollidierten jedoch mit dem Raumprogramm des Werkhofes; zudem ist die Versorgung des Quartiers mit dem heute bestehenden Angebot gewährleistet.

Die Motion lässt offen, ob die geforderte Überbauung durch die Stadt selber oder durch einen gemeinnützigen Bau träger (Baugenossenschaft) realisiert werden soll. Angesichts der komplexen, im Verfahren mit Risiken behafteten Aufgabe und insbesondere auch wegen der Integration eines Werkhofes und einer Betreuungsstätte auf dem Arealteil Nord soll das Projekt durch die Stadt selber gebaut werden.

Im Detail sind nach dem aktuellen Stand der Planung folgende Nutzungen bei der weiteren Projektierung zu berücksichtigen:

| Nutzung (etwa-Angaben) | Teilgebiet Nord (stadteinwärts) | Teilgebiet Süd (stadtauswärts) | Zusammen |
|--|---|--|-----------------|
| Grundstückfläche m ² | 4902 | 4552 | 9454 |
| HNF für Wohnen* m² | 5750* | 4750* | 10 500* |
| = Anzahl Wohnungen | 60 | 50 | 110 |
| HNF für andere Nutzungen m² | 2738 | 2320 | 5058 |
| – Werkhof Grün Stadt Zürich inkl. Silo ERZ m ² | 1150 | - | 1150 |
| – Betreuungsstätte m ² | 300 | - | 300 |
| – Vermietbare Verkaufs-, Atelier- und | 1288* | 2320* | 3608* |

| | | | |
|---|-------|--|-------|
| Gewerbeflächen m ² | | | |
| Andere Nutzungen - Aussenanlagen Betreuungsstätte m ² | 200** | | 200** |

* Die Anteile sind je nach Projektverlauf verschiebbar. Für das Gebiet Nord ist ein Wohnanteil von 75 Prozent, für das Gebiet Süd ein Wohnanteil von 50 Prozent festzulegen (die in der Tabelle aufgeführten HNF sind einschliesslich der Flächen im Unter- und Dachgeschoss, die bei der Berechnung des Wohnanteils abgezogen werden müssen).

** Beinhaltet keine vermietbare HNF.

Vorgesehen sind insbesondere folgende Wohnungen:

| Kategorie | Wohnungsflächen etwa | Anteil am Wohnungstotal % |
|----------------------|----------------------|---------------------------|
| Wohnanteil insgesamt | m ² | 100 |
| 2½-Zimmer-Wohnung | 65 | 10 |
| 3½-Zimmer-Wohnung | 85 | 20 |
| 4½-Zimmer-Wohnung | 105 | 60 |
| 5½-Zimmer-Wohnung | 120 | 10 |

Im Rahmen der Projektierung wird zudem geprüft, ob anstelle von Familienwohnungen (insbesondere an exponierten Stellen) auch einige Grosswohnungen für Wohngemeinschaften und Personen in Ausbildung vorzusehen sind.

Ein Teil der Wohnungen (rund ein Drittel) soll subventioniert werden. Die Investitionskosten der Wohnungen dürfen deshalb die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung nicht überschreiten.

7. Parkierung

Für die vorgesehenen Nutzungen sind gemäss der neuen (noch nicht rechtskräftigen) Parkplatzverordnung rund 90 (Minimum) bis 140 (Maximum) Parkplätze erforderlich. Davon sind für den Werkhof GSZ 1 Besucher- und 9 Personalparkplätze, für die Betreuungsstätte 1 Besucher- und 1 Personalparkplatz vorzusehen. Dazu kommen 10 Fahrradabstellplätze.

Aus Kostengründen soll auf beiden Arealteilen nur 1 Untergeschoss gebaut werden. Aufgrund einer ersten Einschätzung sind so rund 120 PP möglich (auf dem Areal Nord 65 PP, auf dem Süd-Teil 55 PP).

Mit dieser Grösse wird die minimale Zahl überschritten. Zu berücksichtigen ist dabei aber, dass durch die Offenlegung des Hornbachs rund 40 öffentliche weisse PP wegfallen. Weiter verfügt das auf städtischem Land (Baurecht) stehende Restaurant Lake Side (ehemals Casino Zürichhorn) über keine Pflichtparkplätze. Zwar besteht an der Bellerivestrasse ein öffentlicher PP mit rund 120 PP; der Betreiber des Lake Side kann jedoch diese PP bei Anlässen nicht reservieren.

Somit soll auf den beiden Arealteilen die im Rahmen des Baurechts mögliche und kostenmässig vertretbare Zahl PP realisiert und auf die genannten Anspruchsgruppen aufgeteilt werden.

8. Nebenprojekte

Mit der Öffnung des Hornbachs ist zuerst eine ökologische Aufwertung des Gewässers verbunden. Weiterhin sind positive Auswirkungen auf die nahe Umgebung als attraktives Freiraumelement zu erwarten. Der bachnahe Freiraum entlang der geplanten Überbauung soll als qualitativvoller Aufenthalts- und Freiraum gestaltet werden. Die Kosten gehen zulasten des ERZ.

Im Zuge der Sanierung der Bellerivestrasse wird die Abbiegespur in die Baurstrasse aufgehoben und ein Einlenker mit normalem Einmündungsradius gebaut. Die dadurch

gewonnene Fläche kann durch die Überbauung zusätzlich genutzt werden (in der Grundstücksfläche ist diese Mehrfläche noch nicht eingerechnet; die Projektvarianten haben diese Mehrfläche jedoch bereits in Beschlag genommen).

Ebenfalls mit dem Projekt Bellerivestrasse wird eine oberirdische Fussgängerquerung von der Hornbachstrasse in die Seeanlage realisiert. Dadurch wird die bestehende Unterführung überflüssig, und die nicht mehr benötigte Fläche kommt ebenfalls der Überbauung zugute.

Im Rahmen des Ersatzes des bestehenden Werkhofs GSZ wurden Synergien und betriebliche Optimierungen im Werkhof ERZ an der Baurstrasse geprüft. Das ursprünglich auf dem Areal Hornbach geplante Silosilo sowie diverse oberirdische Lagerflächen der GSZ können auf dem Werkhof Baurstrasse realisiert werden. Die dafür benötigten Flächen werden geschaffen durch Verlegung bisheriger Fahrzeugabstellplätze zum neuen Werkhof Hornbach. Für das Silo ERZ sind in den vorstehenden Schätzungen Kosten von 1 Mio. Franken eingerechnet, davon Fr. 400 000.– für erforderliche Anpassungen am Werkhof.

9. Investitionsvolumen

Bei einer angenommenen Zahl von 110 Wohneinheiten mit entsprechenden Freiräumen, dem vorgesehenen Wohnungsspiegel, dem geplanten Werkhof, Gewerberäumen, der Betreuungsstätte sowie den beiden Unterniveau-Garagen mit Kellerräumen ist in etwa mit folgenden (gerundeten) Investitionskosten zu rechnen, wobei die Zuschläge für den Minergie-P-Eco-Standard bereits eingerechnet sind:

| Anlagekosten (in Millionen Fr.) | Teilgebiet Nord (stadteinwärts) | Teilgebiet Süd (stadtauswärts) | Zusammen |
|--|------------------------------------|-----------------------------------|----------|
| Baukosten Wohnungen | 24,4 | 19,6 | 44,0 |
| Baukosten Betreuungsstätte | 1,0 | | 1,0 |
| Baukosten Werkhof | 5,3 | | 5,3 |
| Baukosten Gewerbe | 3,8 | 9,3 | 13,1 |
| Baukosten UN-Garage | 3,6 | 3,0 | 6,6 * |
| Erstellungskosten | 38,1 | 31,9 | 70,0 |
| Erstellungskosten inkl. 15 % Reserven | 43,8 | 36,7 | 80,5 |
| Landanteil nach den sog. Richtlinien 65** | 4,7 | 5,0 | 9,7 |
| Gesamtinvestitionskosten | 48,5 | 41,7 | 90,2 |

* Entspricht rund Fr. 55 000.– pro PP.

** Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss StRB Nr. 3251 vom 3. Dezember 1965, wie sie auch bei Baurechtsabgaben an gemeinnützige Bauträger Anwendung finden. Der aktuelle Buchwert des Landes beläuft sich seit der letzten vom Kanton angeordneten Neubewertung des Finanzvermögens auf zusammen rund 3,8 Mio. Franken. Zu diesem Betrag hinzu kommen noch Aufwendungen für die Erschliessung des Geländes. Dieser Wert bezieht sich jedoch noch auf die ursprünglichen Bauzonenflächen vor der erforderlichen Umzonung.

Für die Nutzungen im Verwaltungsvermögen (Werkhof, Betreuungsstätte) wird kein Landwert verrechnet.

Nicht eingerechnet sind, wie erwähnt, die Kosten für die Beschaffung und die Anpassungen an der Bellerive- und der Baurstrasse.

Die Investitionen für die städteigenen Nutzungen (davon Werkhof GSZ einschliesslich Silo etwa 5,3 Mio. Franken und Betreuungsstätte Volksschule etwa 1 Mio. Franken) erfolgen im Verwaltungsvermögen und belasten den künftigen städtischen Haushalt. Die Investition für die Wohnsiedlung erfolgt aufgrund einer seit 2009 bestehenden Anordnung des Kantons neu ebenfalls im Verwaltungsvermögen; diese Aufwendungen belasten den städtischen Haushalt hingegen nicht (ausser den aus den Wohnbaukrediten finanzierten Subventionen).

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 3 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent (vom Gebäudeversicherungswert) werden sich die kostendeckenden Netto-Mietzinse für die Wohnungen in etwa in folgender Grössenordnung bewegen:

| Wohnungskategorie | Wohnfläche etwa | Ø Netto-Mietzins Fr./Mt. freitragend | Ø Netto-Mietzins Fr./Mt. subventioniert |
|-------------------|--------------------|--|---|
| 2½-Zimmer-Wohnung | 65 m ² | 1640 | 1180 |
| 3½-Zimmer-Wohnung | 85 m ² | 1930 | 1450 |
| 4½-Zimmer-Wohnung | 105 m ² | 2220 | 1720 |
| 5½-Zimmer-Wohnung | 120 m ² | 2440 | 2090 |

10. Projektwettbewerb

Die Überbauung des Areals Hornbach mit Wohnnutzung, Werkstätten, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie einer Betreuungsstätte muss städtebaulich, architektonisch und freiräumlich überzeugen. Es sollen Wohnungen entstehen, welche die spezifischen Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern und ergänzend anderen Haushaltsformen bestmöglich befriedigen, einen hohen alltäglichen Gebrauchswert aufweisen und sich an Personen mit geringen bis mittleren Einkommen richten. Zur stark belasteten Bellerivestrasse hin sollen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung angesiedelt werden, wo dies die Einhaltung der Lärmgrenzwerte gebietet. Zudem sind die Ziele einer nachhaltigen Bauweise wie langfristige Werterhaltung, tiefe Unterhaltskosten, tiefer Energieverbrauch, Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft) zu berücksichtigen.

Das Projekt soll durch einen Architekturwettbewerb im selektiven Verfahren ermittelt werden. Damit kann aus einer grossen Zahl von Lösungsvorschlägen das in allen Teilen überzeugendste Projekt ausgewählt werden. Die Durchführung erfolgt durch das Amt für Hochbauten.

11. Wettbewerbs- und Projektierungskosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im selektiven Verfahren und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist gemäss Honorarofferte des AHB vom 1. Dezember 2010 mit Kosten von 6,9 Mio. Franken (einschliesslich MwSt) zu rechnen. Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|----------------|
| | Fr. |
| Wettbewerbsverfahren (mit Überarbeitung) | 640 000 |
| Architekturleistungen | 2 350 000 |
| Bauingenieurleistungen | 630 000 |
| Elektroingenieurleistungen | 160 000 |
| HLKS-Ingenieurleistungen | 360 000 |
| Landschaftsarchitekturleistungen | 295 000 |
| Bauuntersuchungen/Geologie | 75 000 |
| Aufnahmen und Vermessung | 25 000 |
| Bauphysik und Akustik | 70 000 |
| Spezialisten | 100 000 |
| Projektmanagement AHB | 480 000 |
| Nebenkosten | 875 000 |
| Reserve/Unvorhergesehenes | <u>840 000</u> |
| Total Projektierungskosten | 6 260 000 |
| Gesamttotal mit Wettbewerbsverfahren (einschliesslich MwSt) | 6 900 000 |

12. Termine, weitere Schritte

Die Vorbereitung des Wettbewerbs soll Anfang 2011 erfolgen und der Wettbewerb im 2. Quartal 2011 gestartet werden; der Entscheid wird auf Anfang 2012 erwartet. Anschliessend wird im Jahr 2013 das Projekt samt Kostenvoranschlag erarbeitet. Sofern in der Folge der Objektkredit durch den Gemeinderat bis Mitte 2014 gesprochen wird, kann die Gemeindeabstimmung Anfang 2015 durchgeführt werden. Mit dem Baubeginn ist im Herbst 2015 und mit der Fertigstellung der zu realisierenden Bauten Ende 2017 zu rechnen.

Voraussetzung hierfür sind allerdings, wie erwähnt, auch eine BZO-Änderung und ein Gestaltungsplan sowie die Korrektur der Baulinien. Der Gestaltungsplan wird auf dem Ergebnis des Projektwettbewerbs erarbeitet. Parallel dazu soll die BZO- und Baulinienrevision erfolgen. Gestaltungsplan, BZO- und Baulinienänderung sowie Kreditweisung können dann dem Gemeinderat unterbreitet werden. Diese Vorgehensweise führt zwar zu einer zeitlichen Verschiebung von etwa einem Jahr, bietet aber den Vorteil, dass dem Gemeinderat bei Diskussion der Vorlagen das Wettbewerbsprojekt bereits vorgelegt werden kann.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung nebst Werkstätten (Werkhof) und gewerblichen Nutzungen im lärmbelasteten Teil auf den zusammen rund 9500 m² messenden Grundstücken beidseits der Hornbachstrasse bei der Einmündung zur Bellerivestrasse (Areal Hornbach), Quartier Riesbach, wird der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 640 000.– um Fr. 6 260 000.– auf Fr. 6 900 000.– erhöht.**
- 2. Die am 10. Juni 2009 dem Stadtrat überwiesene dringliche Motion, GR Nr. 2008/576, der Gemeinderäte Urs Rechsteiner (CVP) und Dr. Martin Mächler (EVP) betreffend Wohnungsförderung in Riesbach und im Seefeld wird als erledigt abgeschlossen.**

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

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy