

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

**Projektierung gemeinnütziger Wohn- und Gewerbe-
bauten auf dem Kalkbreiteareal, Erhöhung des
Objektkredits für zusätzliche Vorinvestitionen****1. Zweck der Vorlage**

Am 20. Juni 2007 bewilligte der Gemeinderat den Projektierungskredit von 3,35 Mio. Franken für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung zwischen Kalkbreitestrasse, Badenerstrasse und Urselweg («Kalkbreiteareal»). Diese soll im Baurecht durch einen gemeinnützigen Bauträger erstellt werden.

Die sich auf dem Areal befindende Tramabstellanlage der VBZ ist überaltert. Sie wird im Sommer 2009 ersetzt und so angeordnet, dass die Randbereiche des Areals überbaubar werden. Aus Lärmschutzgründen sind die Gleise im Zuge der Überbauung zu überdecken. Der Gemeinderat bewilligte deshalb mit dem Projektierungskredit für die Überbauung gleichzeitig einen Objektkredit von Fr. 700 000.– als Vorinvestition für Fundamente in der neuen Tramabstellanlage, um die spätere Gleisüberdeckung abstützen zu können.

Die inzwischen vorgenommenen detaillierten Abklärungen ergaben, dass weitere Vorinvestitionen zweckmässig sind, um eine kosteneffiziente und zeitlich optimal aufeinander abgestimmte Realisierung von Abstellanlage und Überbauung zu ermöglichen. Dafür wird dem Gemeinderat die Erhöhung des Objektkredits für Vorinvestitionen von Fr. 700 000.– um Fr. 1 800 000.– auf Fr. 2 500 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Am 27. August 2003 überwies der Gemeinderat dem Stadtrat gegen dessen Antrag die Motion, GR Nr. 2003/116, der Gemeinderäte Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP). Der Vorstoss verlangt eine gemeinnützige Wohn- und Gewerbeüberbauung über der zu erneuernden Tramabstellanlage zwischen Kalkbreitestrasse, Badenerstrasse und Urselweg.

Zur Erfüllung der Motion beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat mit Weisung 442 vom 15. März 2006 (GR Nr. 2006/77) einen Projektierungskredit von Fr. 3 350 000.– für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung des Bauprojekts.

Um die bevorstehende umfassende Erneuerung der Gleisanlage nicht zu verzögern, beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat gleichzeitig einen Objektkredit von Fr. 700 000.– als Vorinvestition für ein Fundament in der Mitte der projektierten Gleisanlage, auf dem sich die spätere Gleisüberdeckung abstützen lässt. Diese ist aus Lärmschutzgründen zwingende Voraussetzung für die Realisierung einer Wohnüberbauung.

Der Gemeinderat beschloss am 20. Juni 2007:

1. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detaillierter Kostenermittlung für die Zusatznutzung auf dem Kalkbreiteareal mit Wohn- und Gewerberäumen und einer begehbaren Gleisüberdeckung, einschliesslich Vorbereitung der Ausführungsphase, wird ein Projektierungskredit von Fr. 3 350 000.– bewilligt.

2. Der Stadtrat wird beauftragt, die Projektentwicklung zusammen mit einem gemeinnützigen Bauträger vornehmen zu lassen und dem Gemeinderat zum gegebenen Zeitpunkt einen Baurechtsvertrag zur Genehmigung vorzulegen. Sollte sich kein solcher Bauträger finden lassen, ist eine kommunale Überbauung zu projektieren und dem Gemeinderat der entsprechende Objektkredit zu beantragen.
3. Für die Erstellung von Fundamenten in der projektierten Tramabstellanlage Kalkbreite im Hinblick auf die spätere Gleisüberdeckung (Vorinvestition) wird ein Objektkredit von Fr. 700 000.– (Preisstand 1. April 2005) bewilligt.
4. Die am 30. Juli 1975 eingereichte und vom Gemeinderat am 25. Januar 1978 angenommene Volksinitiative, GR Nr. 1975/2, für Wohnungsbau auf dem Areal des Tramdepots Kalkbreite, Quartier Aussersihl, wird nicht abgeschrieben.
5. Die von Emil Seliner (SP) und Robert Schönbächler (CVP) am 26. März 2003 eingereichte Motion, GR Nr. 2003/116, betreffend Kalkbreite-Areal, Erstellung gemeinnütziger Wohn- und Gewerbebauten, wird nicht abgeschrieben.

Das kleine Gebäude «Rosengarten» an der Ecke Badener-/Kalkbreitestrasse wurde inzwischen nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instand gesetzt. Zusammen mit der Umgebungsgestaltung – ein einfacher, öffentlich nutzbarer Platz – erfuhr der Ort bereits eine wesentliche Aufwertung.

Die Liegenschaftenverwaltung vermietete das Haus im Zuge der vorgenommenen Ausschreibung an die Genossenschaft Kalkbreite. Diese hat darin ihren Geschäftssitz eingerichtet und das Obergeschoss untervermietet. Sie stellt ihre Räume im Interesse des Quartierlebens auch für Workshops, Vorträge, Informationsanlässe und Diskussionsrunden zur Verfügung. Nicht zuletzt erhält die Genossenschaft mit dem Haus auch einen idealen Stützpunkt für die Abwicklung des Neubauprojekts. Unter anderem will sie die Planung des Neubaus mit Ausstellungen begleiten.

3. Bauträger, Projektwettbewerb

Die Liegenschaftenverwaltung hat inzwischen unter den interessierten gemeinnützigen Bauträgern die neu gegründete Genossenschaft Kalkbreite als künftige Baurechtsnehmerin ausgewählt. Die innovative und professionell organisierte Genossenschaft will die Überbauung unter anderem an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren und preiswerten Wohn- und Gewerberaum für verschiedenste Bedürfnisse realisieren. Derzeit ist das Wettbewerbsverfahren im Gange. Das Resultat wird im März 2009 vorliegen.

Im Rahmen der Wettbewerbsvorarbeiten haben Genossenschaft und Stadt die Quartierbewohnerinnen und -bewohner zu einer Orientierung mit anschliessendem Workshop eingeladen. Es zeigte sich, dass die Überbauung im Quartier eine grosse Akzeptanz findet.

Allerdings bestätigte sich im Verlauf der Projektkonkretisierung auch, dass die Rahmenbedingungen äusserst komplex sind. Insbesondere die Kombination von rundum überschrittenen Lärmgrenzwerten, Gleisüberdeckung, beengten Baufeldern und komplexer Verkehrsanbindung führen zu einem aufwändigen Projekt. Die Hoffnung, dass das eine oder andere Erschwernis anfänglich zu pessimistisch eingeschätzt wurde, erfüllte sich leider nicht. Es wird sich aber erst nach Vorliegen des Wettbewerbsresultats entscheiden lassen, welche Projektziele die Genossenschaft in welchem Umfang tatsächlich weiter verfolgen kann.

Die Aufwendungen für die Gleisüberdeckung (Tramhalle) stellen Bereitstellungskosten dar und sind durch die Stadt zu finanzieren. Sie werden dem Buchwert als technische Landkosten belastet. Die Hallenkonstruktion bleibt daher bis und mit wasserführender Schicht und Schutzmörtel im Eigentum der Stadt. Erstellung, Ausgestaltung und Unterhalt der Fussgängerebene sind dagegen Sache der Genossenschaft.

Das Gesamtprojekt umfasst somit folgende Teile:

- Wohn- und Gewerbehäuser mit Umgebungsgestaltung über der Gleisüberdeckung: Bauträger Genossenschaft
- Tramhalle: Bauträger Stadt Zürich

4. Zusätzliche Vorinvestitionen

Die überalterte Tramabstellanlage muss dringend ersetzt werden. Mit der gleichzeitigen Neuordnung der Gleise entstehen entlang der Badener- und der Kalkbreitestrasse zwei Baufelder für die Überbauung mit Wohnungen und Gewerberäumen. Die VBZ sind aus Sicherheitsgründen darauf angewiesen, dass sie mit dem Bau der neuen Gleisanlage nach Abschluss des Plangenehmigungsverfahrens beginnen können. Dies wird im Sommer 2009 der Fall sein.

Die vorgezogene Realisierung der Abstellanlage stellt aber auch aus betrieblichen Gründen die effizienteste Lösung dar. Ausserdem entfällt dadurch das Risiko, dass der VBZ noch Sanierungskosten für die alte Gleisanlage anfallen.

Um die rund 38 m breite neue Gleisanlage später möglichst wirtschaftlich überspannen zu können, muss im Zuge der Gleiserneuerung ein Auflagerbereich (Fundament) für eine 70 cm starke Tragwand erstellt werden. Für diese Vorinvestition bewilligte der Gemeinderat, gestützt auf eine Kostenschätzung, einen Objektkredit von Fr. 700 000.–.

Amt für Hochbauten und VBZ haben die Vorhaben inzwischen detailliert abgestimmt und optimiert. Die Konstruktionsmöglichkeiten und die Höhenlage von Depot und Platzebene sind festgelegt. Es zeigte sich, dass es sinnvoll ist, insgesamt folgende Massnahmen als Vorinvestitionen für die Überbauung zu tätigen:

– <i>Gleisüberdeckung</i>	Fr.
Pfählung und Bankette für Mittelwand, Pfählung entlang Urselweg	570 000
– <i>Versickerungs- und Retentionsanlage</i>	
Kieskoffer unter Gleisanlage (fehlender Platz auf dem Baufeld der Überbauung)	120 000
– <i>Erschütterung und Körperschall</i>	
Massen-/Federsystem unter den Gleisweichen zur akustischen Abkoppelung	450 000
– <i>Baugrubenabschluss zur Gleisanlage</i>	
Spundwand zur Sicherung von Gleisen und Steuerungsanlagen beim späteren Baugrubenaushub	780 000
– <i>Werkleitungskanal</i>	
Verbindungskanal unter Gleisanlage zwischen Baufeldern	280 000
Total Vorinvestitionen	2 200 000
Reserven für Ungenauigkeit (10%)	200 000
Unvorhergesehenes (5%)	100 000
Total Vorinvestitionen	2 500 000

Um diese Vorinvestitionen ausführen zu können, ist es erforderlich, den Objektkredit von Fr. 700 000.– um Fr. 1 800 000.– auf Fr. 2 500 000.– zu erhöhen.

5. Abschreibungsbedarf

In der Weisung 442/2006 betreffend Projektierungskredit und Vorinvestition wies der Stadtrat darauf hin, dass die Überdeckung der Gleisanlage für eine Zusatznutzung auf dem Areal aus Lärmschutzgründen zwingend sei. Die Aufwendungen seien deshalb als technische Landkosten dem Buchwert des Areals zu belasten. Im Falle einer überbaubaren Überdeckung müsse mit Kosten von rund 11 Mio. Franken, bei einer lediglich begehbaren Überdeckung mit etwa 6,5 Mio. Franken gerechnet werden. Rechnet man die Aufwendungen als technische Landkosten dem Buchwert zu, entstünde unter Berücksichtigung der maximal zulässigen Grundstückskosten im gemeinnützigen Wohnungsbau ein Abschreibungsbedarf von entweder rund 5,3 Mio. Franken oder etwa 0,8 Mio. Franken.

Nach dem bisherigen Stand der Vorabklärungen setzen sich die Aufwendungen für die begehbare Überdeckung und weitere, dem technischen Landwert zuzurechnende Massnahmen wie folgt zusammen:

	Fr.
– Gleisüberdeckung (inkl. Foundationen, Aussenwände, Dachhaut und Aufgänge sowie Anpassungen für Tramabstellanlage, wie Umlegen der Fahrleitungen)	5 900 000
– Speziallagerung der Gleisweichen wegen Übertragung von Erschütterung und Körperschall auf das Wohngebäude	¹ 450 000
– Spundwand zur Sicherung von Gleis- und Steuerungsanlagen beim späteren Baugrubenaushub	780 000
– Altlastenentsorgung	² 700 000
– Verlegung der Gleichrichterstation (Abgeltung Restwert)	³ 950 000
– Diverses	270 000
Technische Landkosten ohne Zuschläge	9 050 000
– Reserven für Ungenauigkeit (10%)	900 000
– Unvorhergesehenes (5%)	450 000
Total technische Landkosten	10 400 000

¹ Die zusätzlichen Massnahmen am Gleiskörper von Fr. 130 000.– übernehmen die VBZ. Auf die Massnahmen gegen Erschütterungen und Körperschall darf keinesfalls verzichtet werden, da die Richtwerte des BUWAL sonst überschritten werden.

² Das Areal ist nicht im Altlastenkataster der Stadt Zürich aufgeführt. Die Belastung wurde erst nachträglich erkannt.

³ Die 24 Jahre alte Gleichrichterstation muss verlegt und von zwei auf drei Gleichrichteranlagen erweitert werden. Die Kosten der neuen Anlage betragen 3,5 Mio. Franken, wovon 1,2 Mio. Franken auf die Erweiterung entfallen. Die Aufwendungen übernimmt wie bisher das ewz (Contracting).

Aufgrund dieser Kosten ergibt sich folgender neuer Buchwert:

	etwa Fr.
Heutiger Buchwert	470 000
Bereitstellungskosten Land (ohne Zuschläge)	9 050 000
Neuer Buchwert	9 520 000

Diesem Buchwert ist der für das Baurecht geltende Landwert gegenüberzustellen.

Wie in der seinerzeitigen Baurechtsausschreibung erwähnt, gelangen die in § 6 der kant. Wohnbauförderungsverordnung aufgeführten maximal zulässigen Grundstückskosten zur Anwendung. Diese entsprechen einem (gerundeten) Ansatz von 20 Prozent der Gesamtanlagekosten (Land- und Baukosten) gemäss den bei der Abgabe von städtischem Land für den gemeinnützigen Wohnungsbau jeweils angewendeten Richtlinien.

Die Höhe der Baukosten ist projektabhängig und steht noch nicht fest. Unter Annahme der von der Baugenossenschaft Kalkbreite in Aussicht genommenen Grössenordnung von etwa 43 Mio. Franken ergäbe sich ein zu verzinsender Landwert von Fr. 10 750 000.–, was keinen Abschreibungsbedarf nach sich zöge.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Vorinvestitionen der Überdeckung der Tramabstellanlage Kalkbreite sowie weitere Massnahmen für die Vorbereitung der Überbauung des Kalkbreiteareals wird eine Erhöhung des Objektkredits von Fr. 700 000.– um 1 800 000.– auf Fr. 2 500 000.– (Preisstand 1. April 2008) bewilligt.

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

Im Namen des Stadtrates

der Stadtpräsident

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy

