



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 3. Juli 2024

GR Nr. 2024/330

Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Ersatzneubau Wohnsiedlung Salzweg mit Kindergarten, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die rund 50-jährige Wohnsiedlung Salzweg im Quartier Altstetten soll aufgrund gravierender Mängel in der Bausubstanz und einem grossen Ausnutzungspotenzial durch einen Neubau ersetzt werden. Eine Instandsetzung ist aufgrund der Tiefe der baulichen Eingriffe, der komplexen Bestandsgeometrie, der wenig effizienten, aber sehr aufwendigen Verdichtungsmöglichkeit und aus Kostengründen nicht sinnvoll. Durch Ausschöpfung des bestehenden Ausnutzungspotentials erhöht sich die Zahl der Wohnungen von bisher 130 auf neu 230. Künftig werden mindestens 462 Personen in der Siedlung leben. Neben zehn zumietbaren Zimmern, Multifunktionsräumen, Ateliers, Gewerberäumen und einem Gemeinschaftsraum werden ein Doppel-Kindergarten mit Betreuung sowie eine Doppel-Kindertagesstätte als Zusatznutzungen realisiert.

Für die Ausführung des Vorhabens werden den Stimmberechtigten neue einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 118 696 000.– (einschliesslich Projektierungskosten und Reserven) beantragt.

Um das Bauprojekt ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, ist zum bisher bewilligten Projektierungskredit von insgesamt 8,3 Millionen Franken (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 768/2018, GRB Nr. 799/2019) ein Zusatzkredit von 1,9 Millionen Franken zu bewilligen. Der Projektierungskredit beträgt somit neu 10,2 Millionen Franken und ist im Gesamtkredit enthalten.

Im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt beabsichtigen die Stadt und die Baugenossenschaft Zurlinden (BGZ) zudem eine Grenzberichtigung (flächen- und wertgleicher Landtausch) zur Optimierung der gemeinsamen Grenze zwischen der städtischen Wohnsiedlung Salzweg und der Wohnsiedlung Rautistrasse 315–323 der BGZ.

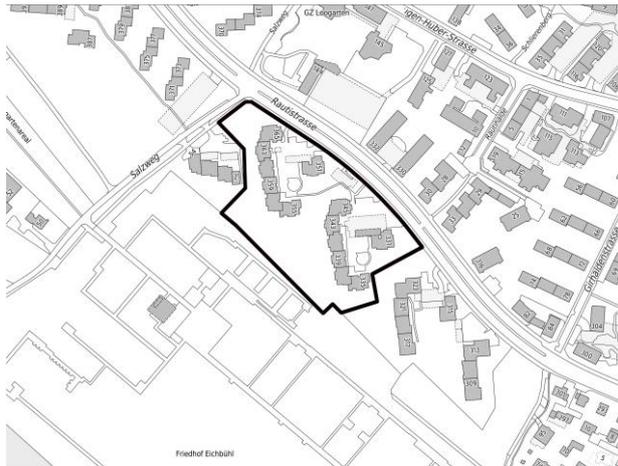
2. Ausgangslage

2.1 Allgemein

Die Wohnsiedlung Salzweg, Rautistrasse 331–365, wurde von 1967 bis 1969 erbaut und umfasst die Parzelle Kat.-Nr. AL7172 in der Wohnzone W3 im Quartier Altstetten. Sie basiert auf einer Ausnahmegewilligung für eine altrechtliche Gesamtüberbauung und besteht aus zwei gestaffelten zwei- bis fünfgeschossigen Gebäudezeilen und zwei freistehenden vier- bis sechsgeschossigen Häusern. Um eine grösstmögliche Planungsfreiheit zu schaffen, wurde die altrechtliche Gesamtüberbauung aufgelöst und in zwei unabhängige Arealüberbauungen überführt (Bauentscheid Nr. 351/2013).



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



Wohnsiedlung Salzweg,
Rautistr. 331–345 und 351–365 (umrandet)



Süd-Ansicht

Die bestehenden 130 Wohnungen der Wohnsiedlung bieten gemäss der Belegungsvorschriften Wohnraum für mindestens 248 Personen. Elf der Wohnungen sind subventioniert (Stand: 12. Januar 2024). Die Wohnungsflächen liegen unterhalb der Mindestanforderungen gemäss kantonaler Wohnbauförderung (WBF).

Wohnungsspiegel aktuell				
Wohnungstyp	Anzahl Whg.	Ø-Fläche m ²	Vergleich Mindestfläche WBF m ²	Aktueller Mietzins Ø Fr./mtl. ¹ (freitragend)
1,5-Zimmer	20	42	45	487
2,5-Zimmer	20	56	60	687
3,5-Zimmer	62	70	80	772
4,5-Zimmer	28	88	95	846
Total / Ø	130			

¹Stand 12. Januar 2024 (Referenzzins unbefristete Mietverhältnisse 1,75 %)

Vor dem Hintergrund eines künftigen Ersatzneubaus werden seit Juni 2012 nur noch befristete Mietverhältnisse abgeschlossen. Derzeit sind 106 Wohnungen befristet an Institutionen wie das Jugendwohnnetz (JUWO) vermietet.

2.2 Teilportfoliostrategie Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen

Das vorliegende Projekt Ersatzneubau Wohnsiedlung Salzweg steht mit sämtlichen Zielsetzungen und Massnahmen aus der Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (STRB Nr. 3829/2023) im Einklang.

Die rund 60 kommunalen Wohnsiedlungen bringen hinsichtlich der Erfüllung der städtischen Ziele zur Erhöhung der gemeinnützigen Wohnszahl im Sinne des Drittelziels den höchsten



Nutzen. Das vorliegende Ersatzneubauprojekt wurde im Hinblick auf tiefe Erstellungskosten optimiert.

2.3 Objektstrategie Ersatzneubau

Die bestehende Wohnsiedlung befindet sich bautechnisch und energetisch konstruktionsbedingt in einem sehr schlechten Zustand und weist durch die damalige Bauweise einen unverhältnismässig hohen Instandsetzungsbedarf auf. Nach vielfältigen und sorgfältigen Abwägungen wurde die Objektstrategie «Ersatzneubau» aus den folgenden Gründen einer Gesamtinstandsetzung vorgezogen:

Innenverdichtung und Quartiersversorgung. Die städtischen Landreserven für den kommunalen Wohnungsbau sind stark beschränkt. Mit den stadteigenen Liegenschaften soll ein wesentlicher Beitrag zur Erreichung der Anzahl gemeinnütziger Wohnungen gemäss dem in der Gemeindeordnung verankerten Drittelziels geleistet werden. Mit einem Ersatzneubau kann das vorhandene Ausnutzungspotential am vorliegenden Standort im Sinne der raumplanerischen Zielsetzungen der Innenverdichtung am geeignetsten umgesetzt werden. Nebst einer sozial durchmischten und attraktiven Wohnstadt für alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen leisten städtische Liegenschaften durch ergänzende Nutzungen einen wichtigen Beitrag zur Quartiersversorgung. Auch diese Funktionen können vorliegend am besten mit einem Ersatzneubau realisiert werden. Eine Verdichtung unter Erhalt des Bestandbaus wäre im vorliegenden Fall nicht sachgerecht und wird deshalb nicht empfohlen.

Kindergarten und Betreuung. Mit einem Ersatzneubau kann Schulraum für die beiden nahegelegenen Schulen Chriesiweg und Loogarten geschaffen werden. In Altstetten werden zurzeit zahlreiche Ersatzneubauten von Wohnsiedlungen erstellt, sodass die Anzahl Schulkinder in den kommenden Jahren zunehmen wird. Im Ersatzneubau soll – wie in anderen kommunalen Wohnsiedlungen üblich – auch ein Doppelkindergarten mit Betreuungseinrichtung integriert werden. In der Betreuungseinrichtung sollen rund 200 Kinder betreut und gepflegt werden können – neben den Kindergartenkindern auch Primarschülerinnen und -schüler.

Konstruktionsweise und Energetische Gebäudeerneuerung. Die aus vorfabrizierten Elementen aufgebaute Konstruktion von Wänden, Decken und Fassade ist aus heutiger Sicht bauphysikalisch und statisch ungenügend. Eine Anpassung an heutige Anforderungen wäre unverhältnismässig aufwendig, konstruktionstechnisch schwierig und sehr teuer. Eingriffe in die bestehende Gebäudestruktur würden Kosten auslösen, die mit den Kosten für einen Ersatzneubau vergleichbar sind, jedoch wäre die Einhaltung der städtischen Energie-Standards auch künftig nicht möglich. Durch den hohen Aufwand für eine Instandsetzung wäre zudem auch die notwendige Erstellungsentnergie auf dem Niveau eines Ersatzneubaus. Aufgrund dieser energetischen und konstruktionstechnischen Erwägungen ist ein Ersatzneubau einer unzureichenden Instandsetzung vorzuziehen.

Mindestwohnflächen und Hindernisfreiheit. Aufgrund der Konstruktionsweise lassen sich die hinsichtlich der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) zu kleinen Wohnungsgrundrisse bei einer Instandsetzung nicht vergrössern, was eine künftige Subventionierung erschwert. Infolge der Elementbauweise und der speziellen Geschossorganisation mit sogenannten «Split-Levels» ist auch die Umsetzung von Massnahmen zur gesetzlich vorgeschriebenen Verbesserung der Hindernisfreiheit äusserst komplex oder gar unmöglich.



4/18

Die Tiefe der baulichen Eingriffe und die erheblichen Kosten sind angesichts der schlechten baulichen Grundsubstanz nicht zu rechtfertigen. Aus diesen Gründen, sowie aufgrund der Möglichkeit, mit einem Neubau erheblich mehr und bedarfsgerechtere Wohnfläche zu erstellen, soll die bestehende Wohnsiedlung durch einen Neubau ersetzt werden.

3. Bauvorhaben

Wettbewerb

Für die Planung und Realisierung des Ersatzneubaus Wohnsiedlung Salzweg hat das Amt für Hochbauten (AHB) einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren durchgeführt. Aus den 43 eingereichten Projekten ging die Zimmermann Sutter Architekten AG mit dem Projekt TARTARUGA als Siegerin hervor.

Allgemein

Für die Wohnsiedlung Salzweg wird ein Ersatzneubau mit 230 Wohnungen realisiert. Dazu kommen zehn zumietbare Zimmer, Multifunktionsräume, Ateliers und ein Gemeinschaftsraum sowie ein Doppel-Kindergarten mit Betreuung und eine Doppel-Kindertagesstätte.



Die neue Wohnsiedlung besteht aus sieben Gebäuden im Hang südlich der Rautistrasse. Nördlich an der Ecke Salzweg/Rautistrasse befindet sich das Haupt- bzw. Kopfgebäude mit verschiedenen Nutzungen (Haus A). Im Hang entlang der Rautistrasse befinden sich die sechs Gebäude mit Wohnnutzung und Ateliers, je drei Häuser in zwei Reihen auf verschiedener Höhe im Hang (Häuser B1–B3 und C1–C3).

Erschliessung

Parallel zu den Höhenlinien verläuft eine Wohngasse, die am Salzweg beginnt und entlang des Gemeinschaftshauses durch die ganze Siedlung führt. Die Wohngasse kreuzt dabei die quer zu ihr stehenden Wohnbauten. Der Versatz der Bauten zueinander im Kreuzungspunkt erzeugt einen dichten Ort der Begegnung. An die wechselweise berg- bzw. talseitig offenen Freiräume schliessen jeweils drei Hauszugänge an. In den Obergeschossen verbinden Balkone die zueinander versetzten Zeilen. Der Zugang zur Wohngasse ist für Umzüge, Rettungsfahrzeuge und den Grünflächenunterhalt vom Salzweg her gewährleistet.

Der Quartierplatz ist der zentrale Ankunftsort der Siedlung, wo sich auch Entsorgungsstation und ein halboffener Velounterstand befinden. Der Buchenplatz auf dem oberen Niveau ist mit einer Pergola überdeckt und bietet verschiedene Sitzmöglichkeiten für die Siedlungsgemein-



schaft. Die Wohngasse ist im Bereich des siedlungsinternen Buchenplatzes direkt beim Gemeinschaftsraum über eine Treppenverbindung zum öffentlicheren Quartierplatz an die Rautstrasse angebunden.

Die Eingänge der an die Rautstrasse angrenzenden und quer zum Hang liegenden Gebäude befinden sich zentral in den Stirnfassaden auf Strassenniveau. An den Zugang angrenzend sind jeweils ein Atelier und Veloabstellräume angeordnet. Eine nach oben führende Treppenhalle, erhellt durch grosszügige Oberlichter, führt längs zentral durch die Bauten hindurch bis zur Wohngasse. Die bergseitigen Baukörper folgen demselben Erschliessungsmuster mit zentraler Treppenhalle. Auf der westlichen Seite des Areals, angrenzend zum Friedhof Eichbühl, befindet sich eine sekundäre Erschliessungsachse parallel zu den Höhenkurven.

Wohnen

Die Wohnungsgrundrisse sind einfach und funktional gehalten. Zumeist führt vom Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe ein Korridor zum Wohn-/Essraum. Der Wohn-/Essraum ist durch die Ausdehnung der Fassade mehrseitig orientiert, auch der private Aussenraum erlaubt mehrseitige Ausblicke. Entlang des Korridors reihen sich die Zimmer auf. Nasszellen und Küchen sind jeweils nebeneinander angeordnet, damit sie pro Wohnung von einer Steigzone erschlossen werden können. Die Küchen sind dabei an den Gebäudeköpfen zu den belebten Aussenbereichen angeordnet.

Bei den mittigen Wohnungen der längeren Bauten sind die Küchen nach innen mit Blickbezug und Belichtung zur zentralen, natürlich belichteten Halle ausgerichtet. Diese klare Struktur ermöglicht es, die Wohnungsgrössen bei Bedarfsveränderungen mit geringem baulichem Aufwand flexibel anzupassen: Wohnungen können entweder über die nebeneinanderliegenden Eingangsbereiche miteinander gekoppelt oder – wie bei den Grosswohnungen – halbgeschossübergreifend zusammengelegt werden.

Speziell am Wohnungsspiegel der neuen Wohnsiedlung Salzweg ist neben geeigneten Familien- und Grosswohnungen (4-Zimmer- bis 7-Zimmer-Wohnungen, rund ein Drittel) ein verhältnismässig hoher Anteil an kleinen Wohnungen (1-Zimmer- bis 3,5-Zimmer-Wohnungen, rund zwei Drittel), um einen Ausgleich zum Quartiersangebot zu schaffen und der grossen Nachfrage nach kleinen Wohnungen im Quartier nachzukommen. Der Bedarf an Kleinwohnungen ergibt sich aus der erhöhten Wohnungsnachfrage von älteren Menschen, Alleinerziehenden und Menschen mit Einschränkungen. Zur Erhöhung der Nutzungsflexibilität wird der Wohnungsspiegel durch zehn zumietbare Zimmer ergänzt.

Wohnungsspiegel	Anzahl	Anteil %	Fläche m ² (minimale Grösse gemäss WBF)
Wohnungen	230	100,0	
1-Zimmer-Wohnungen	63	27,4	24–41 (35)
2-Zimmer-Wohnungen	23	10,0	37–55 (55)
2.5-Zimmer-Wohnungen	15	6,5	60–66 (60)
3-Zimmer-Wohnungen	25	10,9	71–77 (70)
3.5-Zimmer-Wohnungen (davon 4 ECO ¹ 13 Stk.)	28	12,2	80–86 (80)
4-Zimmer-Wohnungen	23	10,0	88–91 (90)
4.5-Zimmer-Wohnungen (davon 5 ECO ¹ 30 Stk.)	38	16,5	98–101 (95)



6/18

5.5-Zimmer-Wohnungen (davon 6 ECO ¹ 4 Stk.)	9	3,9	111–116 (110)
7-Zimmer-Wohnungen	6	2,6	163 (165)
Zumietbare Zimmer	10		
Häuser C1-C3 - EG	6		15–20
Häuser B1/B3 - Attika	4		15–20

¹ bei ECO-Wohnungen ist der Grundriss so konzipiert, dass im Wohn-Essbereich die Möglichkeit besteht, ein Zimmer mehr abzutrennen.

Kindergarten, Kindertagesstätte

Im Ersatzneubau der Wohnsiedlung Salzweg sind ein Doppel-Kindergarten mit Betreuung und eine Doppel-Kindertagesstätte vorgesehen. Diese werden im Gemeinschaftshaus eingerichtet (Haus A), wo sich auch Gewerberäume, der Gemeinschaftsraum sowie ein Multifunktionsraum befinden. Die Flächen für den Kindergarten verteilen sich über das 1. und das 2. Obergeschoss. Für die Verpflegung wird im 2. Obergeschoss eine Regenerierküche mit einer Kapazität für rund 200 Mahlzeiten pro Tag eingerichtet.

Die Kindertagesstätte wird im Hinblick auf die künftigen Vermietung an Dritte im Rohbau ausgeführt, der mietersietige Ausbau erfolgt anschliessend zulasten der privaten Trägerschaft.

Architektur, Konstruktion

Die feingliedrige und strukturierte städtebauliche Setzung der Baukörper verdichtet die Hangkante der Rautstrasse und vermittelt zwischen dem Park des angrenzenden Friedhofgeländes und der offenen Siedlungsstruktur von Altstetten. Ein weiteres Merkmal sind die um 45 Grad aus den Fassaden gedrehten Wohn-/Essbereiche mit den anschliessenden Loggien und Balkonen. Sie erzeugen eine zerklüftete Bauform, welche die Wohnräume hin zur Besonnung und die Ausblicke in den Freiraum ausdreht und die grossen Dimensionen der Bauten gliedert.

Die Bauten sind in Massivbauweise mit hinterlüfteten Fassaden geplant. Geschossdecken, Treppenhaus- und Wohnungstrennwände bilden das primäre statische Gerüst, steifen die Bauten aus und gewährleisten die Erdbebensicherheit. Die Fassaden der Hauptbaukörper werden vertikal verlaufend gewellt verkleidet, die Balkontürme mit den Erkern sowie die Balkonbrücken mit den Eckzimmern hingegen mit grossformatigen flachen Platten. Die Wechsel zwischen den verschiedenen ausformulierten Bauteilen sowie die vertikale Staffelung am Hang gliedern die grossen Dimensionen der Bauten.

Mobilität

Für die neue Wohnsiedlung Salzweg wird die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Personenwagen-Abstellplätzen (PW-AP) mittels geeignetem Mobilitätskonzept um rund 60 Prozent unterschritten. Der Minimalbedarf gemäss Parkplatzverordnung 2015 (PPV, AS 741.500) wird somit von 110 PW-AP um 66 PW-AP auf 44 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. Durch die Reduktion kann der gesamte Aussenraum von Parkplätzen freigehalten werden.

Insgesamt sind 59 PW-AP geplant: 44 für Bewohnende (Reduktion dank Mobilitätskonzept), 12 für Besuchende und 3 für Beschäftigte. Von den 59 PW-AP werden 33 in einer kleinen



7/18

Tiefgarage zwischen Haus B2 und B3 angeboten, 10 davon sind IV-Parkplätze. In der benachbarten kommunalen Wohnsiedlung Rautistrasse sind ungenutzte PW-AP vorhanden, weshalb 26 PW-AP der Wohnsiedlung Salzweg dorthin ausgelagert werden können. Alle aufgeführten Massnahmen zur Parkplatzreduktion dienen einerseits der Senkung der Erstellungskosten und erfüllen andererseits die städtischen Zielsetzungen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV).

Insgesamt werden 591 Veloabstellplätze angeboten, wovon sich 411 in Veloräumen und Velounterständen und 180 mehrheitlich ungedeckte im Aussenraum befinden. Aufgrund des Mobilitätskonzepts wird der Bedarf an Veloabstellplätzen nach PPV um 66 Abstellplätze bzw. um 13 Prozent übertroffen.

Schulen, weitere Kindergärten und Horte liegen in der Nähe der neuen Wohnsiedlung, die sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. An der nördlich liegenden Eugen-Huber-Strasse ist die Velovorzugsroute geplant, womit auch ein guter Anschluss an das Velonetz der Stadt Zürich gegeben ist. Im Umkreis von 600 m befinden sich 3 Car-Sharing Fahrzeuge (Mobility).

Ökologische Nachhaltigkeit

Die Vorgaben der städtischen Meilenschritte 23 und Netto-Null-Ziele werden eingehalten. Das Projekt erfüllt zudem die Vorgaben von Minergie-P-ECO, eine Zertifizierung wird aufgrund des Verzichts auf Wohnungslüftungen nicht angestrebt. Es wurde untersucht, wie Bauteile der bestehenden Gebäude das Potential haben, im Sinne des «ReUse» wiederverwendet zu werden. So werden bei den Siedlungsplätzen die Pergolakonstruktion und die Verkleidung des Velounterstandes aus Bauteilen aus Abbrüchen entwickelt sowie Bauteile für die Baugrubensicherung wiederverwendet. Generell ist der Einsatz von Recyclingbeton geplant und für die Ortbetonkonstruktion wird ein CO₂-reduzierter Zement verwendet. Mit dem vorgesehenen Erdsonden-Wärmepumpensystem und der Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) wird Energie fossilfrei erzeugt. Die Umgebung wird ökologisch aufgewertet und stadtklimatisch optimiert.

Stadtklima und Hitzeminderung

Die längs am Hang zueinander versetzten Baukörper lassen die für das Stadtklima relevanten Kaltluftströme ungehindert zum Stadtraum hinunterfliessen. Die Windkorridore sind unversiegelt und die Vegetation ist gebäudeseitig dichter und höher. Die Bäume in den Höfen sind mehrheitlich aufgeastet und haben durchlässige Kronen. Damit ist gewährleistet, dass die kühle Luft auf ihrem Weg ungehindert strömen und mit dem Freiraum Feuchtigkeit austauschen kann, wovon sowohl der Aussenraum wie auch die Wohnquartiere talseitig der Rautistrasse profitieren.

Die Flachdächer sind auch im Bereich der PV-Anlagen klima-ökologisch begründet. Sie mindern die Aufheizung der Umgebung und dienen als Regenwasser- und Feuchtigkeitsspeicher. Die dadurch zusätzlich entstehende Verdunstung kühlt die Luft und nebenbei entstehen ökologisch wertvolle Standorte.

Die Wohngasse wird in hellem Ortbetonbelag mit hohem Reflexionsgrad ausgeführt, der ein starkes Aufheizen in den Sommermonaten verhindert. Alle restlichen Beläge und Oberflächen sind sickerfähig und unversiegelt. Dies trägt zusammen mit der vielfältigen Beschattung durch



8/18

die Bauten und querenden Balkone sowie der Beschattung und Verdunstung durch Vegetation zur Hitzeminderung bei.

Umgebung und Grünräume

Neben Quartier- und Buchenplatz sind weitere aktive Bereiche wie Spielplätze, Treffpunkte mit Sitzgelegenheiten und Flächen zur Aneignung vorgesehen, die sich entlang der Wohngasse bei den Hauseingängen befinden. Grünräume sind vielfältig mit unterschiedlichen Vegetationsstrukturen gestaltet. Beschattete Bereiche beidseits der Gasse und gedeckte Eingänge sorgen für eine hohe Aufenthaltsqualität. Die jeweiligen Hofbereiche unterscheiden sich abwechselnd in ihrer Nutzungsintensität. Dichte und üppige Bepflanzung vor den Gebäuden schafft einen Filter zu den privaten Bereichen der Erdgeschosswohnungen. Stark durchgrünte Höfe fördern mit unterschiedlichen ökologischen Nischen die Biodiversität.

Zur Rautistrasse hin werden den Gebäudeeingängen Vorplätze zugeordnet, die der Ankunft und der Veloparkierung aber auch den Atelierräumen als bespielbare Aussenfläche dienen.

Biodiversität mit Animal-Aided Design

Die Lage der Wohnsiedlung Salzweg am Fusse des Uetlibergs zwischen einem landschaftlichen Grünzug und der dichten Siedlungsstruktur Altstettens bietet ideale Voraussetzungen für die Förderung von Biodiversität mit Animal-Aided Design (AAD). AAD integriert Zielarten von Anfang an in Architektur, Stadt- und Freiraumplanung und zielt darauf ab, wertvolle Nischen für verschiedene Tierarten zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Bewohnenden zu steigern. In der Wohnsiedlung Salzweg sind konkrete Massnahmen zur Förderung von Zielarten für Freiräume, Fassaden und Dächer vorgesehen. In Freiräumen zwischen den Wohnhäusern werden strukturreiche Vegetationsflächen angelegt, um Nahrungsgrundlagen, Lebensräume und Rückzugsorte für ausgewählte Vogel-, Insekten- und Reptilienarten zu schaffen. Auch Kleinstgewässer und ein angepasstes Beleuchtungskonzept sind Teil der zielartenfördernden bzw. -schützenden Massnahmen. An den Fassaden werden unterschiedliche Nistmöglichkeiten für Fledermaus- und Vogelarten vorgesehen. Auf den Dächern sind ebenfalls Biodiversitätselemente vorgesehen, die mit der Errichtung der PV-Anlage und der restlichen Dachbegrünung abgestimmt werden.

Hindernisfreiheit

Die gesamte Wohnsiedlung wird hindernisfrei nach SIA 500 gebaut. Sämtliche Wohnungen sind stufenlos zugänglich und per Lift erschlossen. Alle Wohnungen sind hindernisfrei anpassbar geplant und mindestens eine Nasszelle pro Wohnung entspricht den Vorgaben der rollstuhlgängigen Anpassbarkeit. 20 Wohnungen unterschiedlicher Grösse in den Häusern B3 und C3 werden mit IV-gerechten Bädern geplant. Die Häuser haben einen direkten Zugang zur Tiefgarage mit den IV-Parkplätzen.

Energie- und Gebäudetechnik

Für die Wärmeerzeugung wird pro Haus je eine Sole-Wasser-Wärmepumpe mit je einem Erdwärmesondenfeld vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung mit einem Raumthermostat pro Wohnung. Das Erdsonden-Wärmepumpensystem ermöglicht auch ein Geo-Cooling im Sommer.



9/18

Die Wohnungen werden durch das manuelle Bedienen von Fenstern gelüftet. Eine Nachströmung erfolgt über integrierte Strömer in den Fensterrahmen. In den gefangenen Räumen (Bäder, Redit) werden Einzelraumventilatoren mit Rückschlagklappe installiert. Gefangene Nebenräume wie Keller und Technik werden über eine minimale mechanische Lüftungsanlage gelüftet. Im Kindergarten wird eine Lüftungsanlage für Gastküche, Verpflegungsräume sowie WC-Anlagen installiert. In der Kita wird eine Lüftungsanlage für die Küche installiert.

PV-Anlage

Gemäss städtischer PV-Strategie errichtet und betreibt das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) als Contractor auf den Dachflächen eine PV-Anlage. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Mietenden, wobei für die Mietenden im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung an das Objekt wird, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, zwischen dem ewz und LSZ ein 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 vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
- Das ewz beliefert die Allgemeinverbräuche des Objekts sowie die individuellen Verbräuche der Mieterinnen und Mieter während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage 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 Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

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

Kunst und Bau

Geplant ist die Umsetzung eines Kunst und Bau-Projekts gestützt auf STRB Nr. 1627/1962. Es befasst sich mit dem Thema Klang auf vier verschiedene, zusammenhängende Arten. Jede Wohnung erhält eine unterschiedlich klingende Keramik-Türklingel. Jeder der sechs Lichthöfe und der Gemeinschaftsraum erhalten unterschiedlich klingende Keramik-Gemeinschaftsklingeln aus zwei grossen Klangschalen. Für die Ausstattung im Gemeinschaftsraum werden Keramik-Essschalen in der gleichen Ästhetik wie die Klangschalen hergestellt. Aus den verschiedenen Klingeln werden zusammen mit Audioaufnahmen der architektonischen Akustik und alltäglichen Anwendungen Klangkompositionen erstellt, die den Bewohnenden und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Zivilschutzanlage von Schutz & Rettung (SRZ)

Die bestehende Zivilschutzanlage Rautistrasse 349 ist nicht Teil des Neubauprojekts und von diesem nicht betroffen. Es wird sichergestellt, dass die Anlage jederzeit zugänglich und nutzbar ist.



10/18

4. Kosten

Für die Erstellung der Wohnsiedlung Salzweg ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Güntensperger Baumanagement AG, Zürich, vom 21. Mai 2024 mit Erstellungskosten von insgesamt Fr. 102 135 000.– (ohne Reserven) zu rechnen. In den neuen Ausgaben sind die Projektierungskosten enthalten. Die erforderlichen neuen Ausgaben (inklusive PV-Anlage, Unterflurcontainer, Reserven und Subventionsrückzahlungen) belaufen sich auf insgesamt Fr. 118 696 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Bezeichnung	Fr.
0	Grundstück ¹	3 904 000
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Honorare)	7 395 000
2	Gebäude (inkl. Honorare)	79 997 000
3	Betriebseinrichtungen	240 000
4	Umgebung	3 196 000
5	Baunebenkosten	6 554 000
9	Ausstattung	849 000
	PV-Anlage	665 000
	Unterflurcontainer	247 000
	Erstellungskosten total	103 047 000
	Reserven 15 %	15 457 000
	Subventionsrückzahlung	192 000
	Neue einmalige Ausgaben gerundet	118 696 000

Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

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

In den neuen Ausgaben ist der mit Beschluss Nr. 799/2019 vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit von 8,3 Millionen Franken enthalten.

Die Ausgaben verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Organisationseinheiten:

Kostenteiler	OE	Erstellungskosten (ohne Reserven) Fr.	Reserven 15 % Fr.	Erstellungskosten (inkl. Reserven) Fr.
Ersatzneubau	LSZ	91 525 000	13 729 000	105 254 000
Landbereitstellungskosten ¹	LSZ	8 283 000	1 242 000	9 525 000
Ausbau Kindergarten mit Betreuung	IMMO	2 327 000	349 000	2 676 000
PV-Anlage	ewz	665 000	100 000	765 000
Unterflurcontainer	ERZ	247 000	37 000	284 000
Erstellungskosten		103 047 000	15 457 000	118 504 000
Subventionsrückzahlungen	LSZ	192 000	0	192 000
Total neue Ausgaben gerundet		103 239 000	15 457 000	118 696 000

¹Darin enthalten sind die dem Land zu belastenden Aufwendungen für den Abbruch der bestehenden Gebäude, die Schadstoffsanierung und die Altlastensanierung, die Stilllegung und der Rückbau bestehender Leitungen, die Mehrkosten aufgrund der Hanglage sowie die Anpassungen an den bestehenden Gebäuden.



11/18

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. Landwert

Der neue Landwert der Wohnsiedlung Salzweg errechnet sich wie folgt:

	Neuer Landwert brutto Fr.	Neuer Landwert netto Fr.
Buchwert Grundstück bisher	1 115 000	1 115 000
Subventionsrückzahlung ¹	192 000	192 000
Abschreibung Restbuchwert Siedlung ²	8 489 000	8 489 000
Landbereitstellungskosten, inkl. 15 % Reserve (Abbruch bestehende Gebäude, Altlastensanierung Baugrund)	9 525 000	–
Landbereitstellungskosten, exkl. 15 % Reserve (Abbruch bestehende Gebäude, Altlastensanierung Baugrund)	–	8 283 000
Entnahme aus Liegenschaftenfonds zur Abschreibung des Restbuchwerts der Siedlung (inkl. Subventionsrückzahlung) und zur anteiligen Finanzierung der Landbereitstellungskosten (Art. 20 FHR)	–13 915 000	–13 915 000
Neuer Landwert, gerundet	5 406 000	4 164 000

¹ Rückzahlung von Wohnbauförderungssubventionen Stand 01. März 2024

² Wertangaben per 1. März 2024

Der Bestand des Liegenschaftenfonds wird zum geplanten Abbruchzeitpunkt im September 2025 etwa Fr. 13 915 000.– betragen. Die Fondsmittel werden gemäss Art. 20 Abs. 2 Finanzhaushaltreglement (FHR, AS 611.111) zur Abschreibung des Restbuchwerts Siedlung einschliesslich Subventionsrückzahlung sowie zur anteiligen Finanzierung der Landbereitstellungskosten verwendet und damit vollständig aufgebraucht.

6. Finanzierung, Folgekosten, Mietzinse

6.1 Wohnsiedlung

Die Erstellungskosten und die nachfolgende Bewirtschaftung der Wohnsiedlung Salzweg belasten den Steuerhaushalt nicht. Der Anteil Wohnsiedlung wird über kostendeckende Mietzins-einnahmen im geschlossenen Buchungskreis 2034 finanziert.

Aufgrund des Ersatzneubaus ist der Restbuchwert der bestehenden Wohnsiedlung zum Zeitpunkt des Rückbaus der Gebäude (dauernde Wertminderung infolge Stilllegung von Vermögenswerten im Sinne des Handbuchs über den Finanzhaushalt der Stadt Zürich) ausserplanmässig abzuschreiben (§ 132 Abs. 2 Gemeindegesetz [GG], LS 131.1). Der Restbuchwert der Wohnsiedlung beträgt per 1. März 2024 Fr. 8 489 000.–.

Anlagekosten

Der gemäss WBFV für die Mietzinskalkulation massgebende neue Landwert (ohne Reserven, Anteil Wohnen) beträgt Fr. 4 164 000.–. Der Wert berechnet sich analog der Tabelle in Kapitel 5 unter Berücksichtigung der Landbereitstellungskosten netto (ohne 15 Prozent Reserven).



12/18

Die Anlagekosten netto (Erstellungskosten Ersatzneubau ohne Reserven plus Landwert netto) betragen Fr. 95 689 000.–. Sie verteilen sich wie folgt auf die verschiedenen Nutzungen:

Anlagekosten netto nach Nutzung (Fr., gerundet)			
	Erstellungskosten (ohne Reserven)	Landwert (ohne Reserven)	Anlagekosten (ohne Reserven)
Wohnen	82 153 000	3 767 000	85 920 000
Nicht-Wohnen ¹	9 372 000	397 000	9 769 000
Total	91 525 000²	4 164 000	95 689 000

¹Ateliers, Gewerbe, Kita, Kiga, zumietbare Zimmer, Parkplätze

²vgl. Kapital 4, Tabelle Erstellungskosten nach OE

Kostenmiete Wohnen

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss WBFV berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von 1,75 Prozent zur Verzinsung der Anlagekosten und einer Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent vom voraussichtlichen Gebäudeversicherungswert ergibt sich summarisch folgender notwendiger Jahresnettomietzins Wohnen:

Kostenmiete Wohnen (Fr., gerundet)		
Kapitalkosten (Zinsaufwand)		
Anlagekosten Wohnen (ohne Reserven)	85 920 000	
Verzinsung zu 1,75 % ¹		1 504 000
Betriebskosten		
Geschätzter Gebäudeversicherungswert Wohnen ²	74 874 000	
Betriebsquote 3,25 % ³		2 433 000
Notwendiger Jahresnettomietzins Wohnen (ohne Subventionen)		3 937 000

¹Hypothekarischer Referenzzinssatz

²Annahme Erstellungskosten mal 91 Prozent (Berechnung LSZ)

³Höchstzulässige Betriebsquote gemäss der Zürcher Kostenmiete

Wohnbauförderung, Subventionierung

Die maximalen Erstellungskosten der Wohnungen richten sich nach den Vorgaben der WBFV. Aufgrund der Energiekennzahlen der Wohnsiedlung können diese um 1 Prozent «Energiezuschlag» erhöht werden (Merkblatt 05 «Bewilligungsfähige Kostenlimiten-Überschreitungen bei Energiemassnahmen» der kantonalen Wohnbauförderung).

Die Limite der Erstellungskosten nach WBFV samt «Energiezuschlag von 1 Prozent» wird um gut 3,5 Prozent oder rund 2,8 Millionen Franken unterschritten. Wie bei städtischen Neubauvorhaben üblich, soll auch in der Wohnsiedlung Salzweg im Interesse einer guten sozialen Durchmischung etwa ein Drittel aller Wohnungen, was 77 Wohnungen entspricht, subventioniert werden. Die Mietzinsreduktion beträgt, sofern die kantonalen und kommunalen Subventionen gesprochen werden, durchschnittlich rund 18 Prozent über alle subventionierten Wohnungen.

Kostenmiete pro Wohnung

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



13/18

Mietzinsverteilung Wohnen ¹ (gerundet)						
Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m ²	Nettomietzins Fr./Mt. (freitragend)	Mietertrag Fr./m ² /Jahr (freitragend)	Nettomietzins Fr./Mt. (subventioniert)	Mietertrag Fr./m ² /Jahr (subventioniert)
1-Zimmer	63	33	921	340	744	275
2-Zimmer	23	46	1105	288	895	233
2.5-Zimmer	15	63	1335	254	1085	207
3-Zimmer	25	74	1485	241	1209	196
3.5-Zimmer	28	83	1607	232	1309	189
4-Zimmer	23	90	1702	227	1388	185
4.5-Zimmer	38	99	1824	221	1489	180
5.5-Zimmer	9	113	2014	214	1646	175
7-Zimmer	6	163	2692	198	-	-
Total / Ø	230	16 200	1441	265	1139	216
Total / Jahr			2 652 122		1 047 474	
Subventionswirkung					237 402	
Total alle Mieterträge /Jahr (inkl. Subventionswirkung, gerundet)					3 937 000	

¹Provisorische Berechnung, vorbehaltlich Bauabrechnung und definitiver Einschätzung des Gebäudeversicherungswerts, Referenzzinssatz: 1,75 Prozent.

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. 265.– höher aus als im jetzigen Altbau (Fr. 122.–). Mit monatlichen Nettomietzinsen von Fr. 1702.– (freitragend) oder Fr. 1388.– (subventioniert) bleibt jedoch eine 4-Zimmer-Wohnung für tiefe bis mittlere Einkommen erschwinglich. Im Vergleich betragen die freitragenden Mieten im 50 %-Quantil der Mietabschlüsse im Quartier (Datenanalyse Wüest Partner) Fr. 283.– pro Quadratmeter und Jahr, gegenüber Fr. 227.– gemäss Kostenmietberechnung bzw. Fr. 185.– für subventionierte Wohnungen.

Kostenmiete Ateliers, Kita, Gewerbe, Lager, zumietbare Zimmer (ohne Kiga und Parkplätze)

Kostenmiete Bereich Nicht-Wohnen ohne Kiga und Parkplätze (Fr., gerundet)		
Kapitalkosten (Zinsaufwand)		
Anlagekosten Bereich-Nicht-Wohnen (netto)	4 353 000	
Verzinsung zu 1,75 % ¹		76 000
Betriebskosten		
Geschätzter Gebäudeversicherungswert Bereich Nicht-Wohnen	3 773 000	
Betriebsquote 3,25 % ²		123 000
Notwendiger Jahresnettomietzins Nicht-Wohnen		199 000

¹Hypothekarischer Referenzzinssatz

²Höchstzulässige Betriebsquote gemäss der Zürcher Kostenmiete

Auf die Räume Bereich Nicht-Wohnen verteilt ergeben sich nachstehende Nettomietzinsen:



14/18

Nettomietzinse Bereich Nicht-Wohnen (gerundet)					
Nutzung	Anzahl	Fläche total m ²	Raumgrösse m ²	Nettomietzins Fr./Mt. ¹	Nettomietzins Fr./m ² /Jahr ¹
Atelier	9	278	31	611	237
Kita	1	278	278	4514	195
Lager	5	102	18	470	197
Gewerbe	2	78	39	639	196
Zumietbare Zimmer	10	178	18	386	260

¹Provisorische Berechnung, vorbehaltlich Bauabrechnung und definitiver Einschätzung des Gebäudeversicherungswerts, Referenzzinssatz: 1,75 Prozent.

6.2 PV-Anlage

Auf der neuen Wohnsiedlung Salzweg wird eine PV-Anlage zur Eigenstromproduktion durch ewz erstellt. ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Das ewz wird für die PV-Anlage einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. 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 Leistungsauftrag.

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

6.3 Folgekosten Kindergarten mit Betreuung

Die Räume für den Doppelkindergarten mit Betreuung werden Immobilien Stadt Zürich (IMMO) im Rohbau gegen eine jährliche stadtinterne Abgeltung («Miete») überlassen. Der Ausbau der Räume erfolgt zulasten der Rechnung der IMMO, ist jedoch Teil des Ausführungskredits.

LSZ und IMMO schliessen eine stadtinterne Überlassung für einen Doppelkindergarten mit Betreuung mit folgenden wesentlichen Bestimmungen ab:

Nutzflächen Kindergarten / Betreuung	Fläche m ²
Raumfläche (HNF), Erdgeschoss und 1. Obergeschoss	794
Kellerraum (HNF), Untergeschoss	28
Aussenbereich, Erdgeschoss	190

Die Kostenmiete berechnet sich mit einem Zinssatz von derzeit 1,75 Prozent und einer Betriebsquote von 3,25 Prozent vom anteiligen Gebäudeversicherungswert. Der definitive Mietzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung rückwirkend auf den Bezug ermittelt und ist voll indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise):



15/18

Kostenmiete Kindergarten und Betreuung	Fr.	Fr.
Kapitalkosten		
Erstellungskosten (Grundausbau, inkl. Kellerraum), rund	3 204 000	
Landkostenanteil, rund (inkl. Aussenbereich)	231 000	
Anlagekosten	3 435 000	
1,75 % Verzinsung der Anlagekosten		60 000
Betriebskosten		
3,25 % des geschätzten GVZ-Werts ¹ , rund		95 000
Notwendiger Jahresmietzins (Netto)		155 000
Heiz-/Warmwasser-Akonto (Prognose)		23 800
Notwendiger Jahresmietzins (Brutto)		178 800
Monatlicher Nettomietzins (Brutto)		14 900

¹Vorbehältlich Festlegung nach effektiven Betriebskosten LSZ

Sowohl Grundausbau als auch Mieterausbau erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts. Die Miete beginnt nach Bauvollendung des Mieterausbaus. Die stadtinterne Überlassung kann frühestens zehn Jahre nach Mietbeginn gekündigt werden (Kündigungsfrist zwölf Monate im Voraus auf jedes Monatsende ausser Ende Dezember). Die IMMO kann die Mindestdauer durch einseitige Erklärung zweimal um jeweils fünf Jahre zu denselben Konditionen verlängern (echte Option).

Der Kostenanteil für den Mieterausbau des Doppelkindergartens mit Betreuung beträgt Fr 2 676 000.– (einschliesslich Reserven). Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 291 000.–. Davon entfallen rund Fr. 203 000.– auf Kapitalfolgekosten und Fr. 1 088 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Folgekosten und -erträge	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 2 676 000	47 000
Abschreibungen	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 1 875 000)	57 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 276 000)	14 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 133 000)	7 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 392 000)	78 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	300 000
Personelle Folgekosten	
1000 Stellenprozent Betreuungspersonen (langfristig)	1 000 000
Bewirtschaftung/Hausdienst	38 000
abzgl. Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-250 000
Total	1 291 000

*Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

Bei Kündigung des Mietvertrags ist das Mietobjekt wieder in den Rohbauzustand zurückzubauen. Die dann zumal anfallenden Kosten werden auf rund Fr. 158 800.– geschätzt (Erfahrungswert etwa Fr. 200.– pro Quadratmeter).



7. Zusatzkredit zum Projektierungskredit

Der ursprüngliche Projektierungskredit wurde auf der Basis von Erstellungskosten im Umfang von 76 Millionen Franken und der Realisierung von 160 bis 190 Wohnungen festgelegt. Im Rahmen der Projekterarbeitung konnte die ursprüngliche Anzahl der Wohnungen auf 230 erhöht werden und es konnte ein grösserer Raumbedarf für den Kindergarten im Projekt berücksichtigt werden. Aufgrund dieser veränderten Voraussetzung, dem grösseren Planungsaufwand und den sich daraus ergebenden, höheren Erstellungskosten, ist der Projektierungskredit zu erhöhen.

Um das Bauprojekt ohne Verzögerungen weiterverfolgen zu können, ist zum bisher bewilligten Projektierungskredit von insgesamt 8,3 Millionen Franken (Fr. 830 000.– gemäss STRB Nr. 768/2018 und 7,47 Millionen Franken gemäss GRB Nr. 799/2019) ein Zusatzkredit von 1,9 Millionen Franken erforderlich. Der Projektierungskredit beträgt somit neu 10,2 Millionen Franken und ist im Gesamtkredit enthalten.

8. Informationen der Mieterinnen und Mieter

Mit Genehmigung des Objektkredits werden sämtliche Mietparteien schriftlich über das vorgesehene Bauvorhaben informiert. Die befristeten Mietverträge laufen mit Beginn der Bauarbeiten ohne Kündigung aus. Die noch verbleibenden, unbefristeten 24 Mietverträge werden nach Vorliegen des Objektkredits und des Bauentscheids gekündigt. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden Alternativen gesucht bzw. diese bei der Suche nach Ersatzwohnungen unterstützt.

9. Termine

Für das Vorhaben wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Baueingabe	Juni 2024
Baubeginn	September 2025
Bezug	Oktober bis Dezember 2028

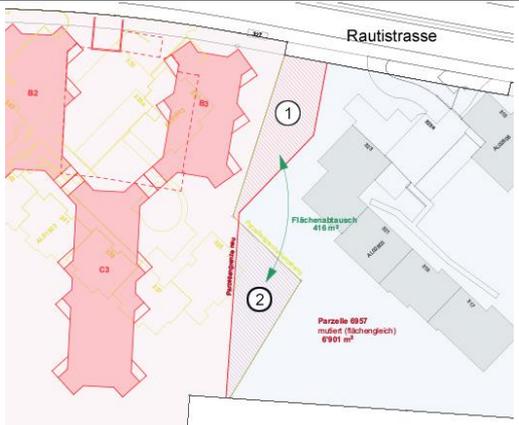
10. Grenzbereinigung

Mit der geplanten Setzung des Wohngebäudes B3 in der nordöstlichen Ecke des städtischen Grundstücks, käme dieses sehr nahe an die Grenze zum benachbarten Grundstück Kat.-Nr. AL6957, das im Eigentum der BG Zurlinden (BGZ) steht, zu liegen. Um die Situation der Aussenflächen des fraglichen Gebäudes zu verbessern, konnte mit der BGZ eine Bereinigung der fraglichen Grenze vereinbart werden.

Am 13. Juni 2024 beurkundete LSZ mit der BGZ zwecks Grenzbereinigung einen Tauschvertrag (flächen- und wertgleichen Landtausch) mit folgendem, wesentlichen Inhalt:



17/18

Tauschobjekt Stadt	ca. 416 m ² , Teilfläche von Kat.-Nr. AL7172
Tauschobjekt BGZ	ca. 416 m ² , Teilfläche von Kat.-Nr. AL6957
Grenzbereinigung/Tauschflächen 1. 416 m ² von Kat.-Nr. AL6957: Tauschobjekt BGZ 2. 416 m ² von Kat.-Nr. AL7172: Tauschobjekt Stadt	
Tauschwert	Die Parteien bewerten die Tauschobjekte als gleichwertig.
Eigentumsübertragung	Innert 60 Tagen nach den rechtskräftigen Genehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt und der BGZ sowie dem Vorliegen der notwendigen Mutation/Nachführungstabelle.
Näherbaurecht	Zugunsten Kat.-Nr. AL7172 (Stadt Zürich) zulasten Kat.-Nr. AL6957 (BGZ) im Umfang von 16 m ² . Obligatorische Bestimmung: Die Stadt Zürich gewährt der BGZ im gleichen Umfang von 16 m ² ein Näherbaurecht für ein allfälliges zukünftiges Bauvorhaben.
Entschädigungen	Die Rechtseinräumung erfolgt entschädigungslos.
Erfüllungsbedingungen	Rechtskräftige Genehmigungen durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich und der BGZ sowie Vorliegen der rechtskräftigen Mutationsbewilligung für die Grenzbereinigung.

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für den Ersatzneubau und die Übertragung des erworbenen Tauschobjekts ins Verwaltungsvermögen (Widmung) sind im Budget 2024 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt. Die Ausgaben für die Unterflurcontainer werden zu gegebenem Zeitpunkt ordentlich budgetiert und in den Finanz- und Aufgabenplan aufgenommen.

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 der kantonalen 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. 13 915 000.– ebenfalls die Stimmberechtigten zuständig.



18/18

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von Fr. 1 900 000.– für die Projektierung ist gemäss § 109 Abs. 1 GG 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 Genehmigung der ausserplanmässigen Abschreibungen (Wertberichtigungen) von Fr. 8 489 000.– für die bestehende Wohnsiedlung ist gemäss Art. 85 ROAB i. V. m. Art. 65 lit. a ROAB der Stadtrat zuständig.

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

Der flächen- und wertgleiche Abtausch zwischen der Stadt und der BGZ erfüllt die Voraussetzungen einer Grenzberichtigung und liegt gemäss Art. 69b ROAB in der Zuständigkeit des Vorstehers des Finanzdepartements. Die Genehmigung des Tauschvertrags erfolgt aus Effizienzgründen gestützt auf Art. 46 ROAB (Kompetenzdevolution) jedoch durch den Stadtrat.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Stimmberechtigten:

- 1. Für den Ersatzneubau der Wohnsiedlung Salzweg im Quartier Altstetten werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 118 696 000.– bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**
- 2. Zur Finanzierung der Abschreibung der Restbuchwerte der Altbauten der Wohnsiedlung Salzweg, der Rückzahlung der Wohnbauförderungssubventionen und der Landbereitstellungskosten wird die vollständige Entnahme der zum Zeitpunkt des Abbruchs der Altbauten vorhandenen Fondsmittel (voraussichtlicher Fondsbestand zum geplanten Abbruchzeitpunkt: etwa Fr. 13 914 505.–) aus dem Liegenschaftsfonds der Wohnsiedlung Salzweg bewilligt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter