



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 8. Dezember 2021

GR Nr. 2021/488

Grün Stadt Zürich, Sanierung und Neugestaltung Hafensperranlage Enge, Ersatzneubau Kioskgebäude mit ZüriWC, Neubau für Technikraum Seewasser-Pumpstation zur Energiegewinnung, Erhöhung Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Stadt plant auf dem Grundstück Kat.-Nr. EN2568 die Aufwertung der heute zu einem grossen Teil mit Parkplätzen belegten Hafensperranlage Enge. Durch die bevorstehende Verlegung der Parkplätze in eine Liegenschaft am Mythenquai 20–28 sowie finanzielle Beiträge von Dritten ergibt sich die Möglichkeit, diesen Freiraum am Hafen gemäss dem von Regierungsrat und Stadtrat verabschiedeten Leitbild und Strategie «Seebecken der Stadt Zürich» grundsätzlich neu zu definieren und gestalterisch wie klimaökologisch aufzuwerten. Im Zuge dessen soll auch ein Ersatz für den bestehenden Kiosk Hafensperranlage Enge und die ZüriWC erfolgen sowie der Neubau für eine unterirdische Seewasser-Pumpstation zur Energiegewinnung integriert werden.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs wurde vom Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements (VTE) im Sommer 2020 ein Projektierungskredit von 555 000 Franken bewilligt. Die Wettbewerbsbeiträge konnten im Sommer 2021 prämiert und das Verfahren abgeschlossen werden. Dem Gemeinderat wird für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag die Erhöhung des Projektierungskredits um 2 145 000 Franken auf 2 700 000 Franken beantragt.

Die Erstellungskosten werden auf rund 15,7 Millionen Franken (ohne Reserven, Kostengenauigkeit ± 25 Prozent) geschätzt. Diesen Kosten stehen Beiträge von Dritten von maximal 10 350 000 Franken gegenüber. Einschliesslich Reserven ist mit einer Netto-Investition von etwa 7 bis 9 Millionen Franken zu rechnen.

2. Ausgangslage

2.1 Projektentwicklung

Der Bereich vom Hafen Enge bis zur Sukkulenten-Sammlung gehört gemäss Leitbild und Strategie «Seebecken der Stadt Zürich» zu den Gebieten mit Entwicklungspotenzial. Als öffentlicher Stadtraum hat der Bereich landesweite und internationale Bedeutung. Der Hafen Enge ist einer der ältesten Seehäfen in Zürich. Das nördlich vom Hafen gelegene Arboretum von 1887 ist als gartendenkmalpflegerisch wichtig eingestuft. Heute stehen der Kiosk und die ZüriWC im Perimeter des Arboretums. Die Velo-Parkierung vor der Badi Enge ist provisorisch gelöst. Der 1959 angelegte Wabengarten im südlichen Teil der Hafensperranlage ist denkmalpflegerisch relevant und soll instandgesetzt werden. Sanierungsbedarf besteht hier insbesondere bei der Brunnenanlage und den Belägen sowie der Kanalisationsleitungen.



2/9

Im Zuge der Neugestaltung Hafensprome-nade sollen die bestehenden Bauten von Kiosk und ZüriWC zurückgebaut und ausserhalb des Arboretums im Bereich der Hafensprome-nade neu erstellt werden. Für eine neue Seewasser-Pumpstation zur Energiegewinnung von Wärme und Kälte aus Seewasser (zukünftig ab Energieverbund Enge) soll im Unterge-schoss des Kioskgebäudes zudem ein Technikraum für das Elektrizitätswerk der Stadt Zü- rich (ewz) vorgesehen werden.

Ein bereits 2008 ausgearbeitetes Projekt für einen isolierten Ersatzneubau des Kiosks wurde vom Stadtrat aus Kostengründen zurückgezogen. Swiss Re Investments AG (Swiss Re) unterstützt die Aufwertung und Belebung des Quartiers und hat 2017 mit der Stadt eine Kostenbeteiligung an der Erstellung eines neuen Verpflegungskiosks im Projektperimeter Hafensprome-nade Enge vertraglich vereinbart.

Die Aufwertung der Hafensprome-nade Enge wurde 2011 auch im Zusammenhang mit dem Ersatzneubau des Hauptsitzes der Swiss Re am Mythenquai 50 thematisiert. Im Rahmen des privaten Gestaltungsplans «Hauptsitz Swiss Re» (GR Nr. 2011/141) konnte mit der Swiss Re vereinbart werden, dass die 127 Parkplätze der Hafensprome-nade Enge in die Untergeschosse des Gebäudes am Mythenquai 20–28 verlegt werden. Mit dem nachfolgenden privaten Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» (GR Nr. 2018/270) wurde diese Vereinbarung terminlich angepasst.

Der private Gestaltungsplan «Quai Zurich» der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG (Zu- rich) generiert durch eine höhere Ausnutzung einen planerischen Mehrwert (GR Nr. 2015/042). Die Zurich beteiligt sich finanziell an der geplanten Neugestaltung der Hafensprome-nade Enge. Der Mehrwertausgleich ist vertraglich vereinbart und verfällt, wenn innert der vereinbarten Frist kein rechtskräftiger Ausgabebeschluss für die Neugestaltung der Hafensprome-nade Enge vorliegt.

Aufgrund der beschriebenen Zusammenhänge wurden Swiss Re und Zurich als Partner in das Wettbewerbsverfahren eingebunden.

2.2 Wettbewerb und weitere Projektierung

Die Stadt, vertreten durch Grün Stadt Zürich (GSZ) und mit Beteiligung von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), hat 2020 das Amt für Hochbauten (AHB) beauftragt, als ausschreibende Stelle einen Projektwettbewerb im offenen Verfahren für Generalplanende durchzuführen, um Projektvorschläge für die Neugestaltung der Hafensprome-nade Enge mit Ersatzneubau Kiosk und ZüriWC sowie einen unterirdischen Technikraum für die Seewasser-Pumpstation zur Energiegewinnung zu erhalten. Dazu hat der VTE mit Verfügung Nr. 124/2020 einen Projektierungskredit von 555 000 Franken bewilligt.

Der Projektperimeter umfasst Teile zweier städtischer Parzellen:

- Kat.-Nr. EN1961, Auftragsperimeter A (rund 800 m², im Verwaltungsvermögen von GSZ), mit Kioskgebäude am Mythenquai 21 (rund 53 m², Baujahr 1958, im Verwaltungsvermögen von LSZ) und einem WC-Gebäude am Mythenquai 19 (rund 13 m², Baujahr 1976, im Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich [IMMO]).
- Kat.-Nr. EN2568, Wettbewerbsperimeter (rund 8650 m², im Verwaltungsvermögen von GSZ), sowie Auftragsperimeter B und C (rund 7600 m², im Verwaltungsvermögen von GSZ).

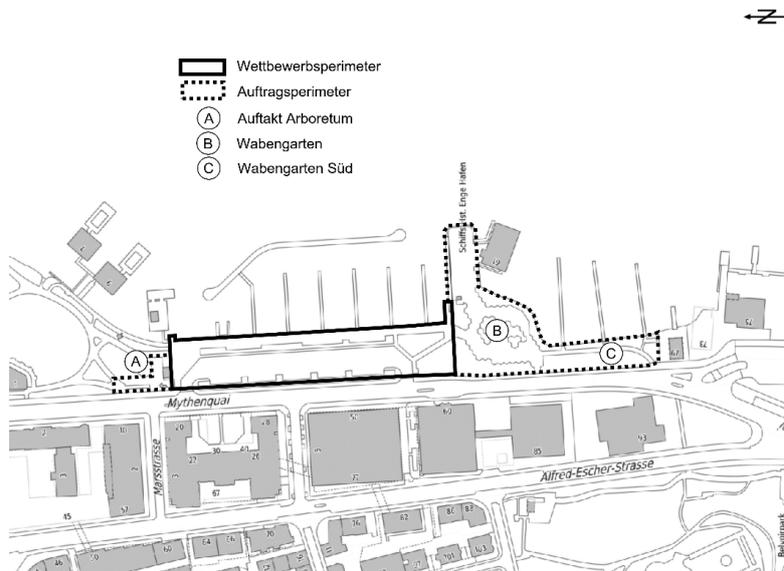


Abb. 1: Wettbewerbsperimeter 8650 m²

Auftragsperimeter: A, Wiederherstellung Auftakt Arboretum 800 m² / B, Instandsetzung Wabengarten 5500 m² / C, Instandsetzung Wabengarten Süd 2100 m²

Im Juli 2021 hat das Preisgericht das Projekt «Porto Stretto» von ARGE Schmid Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich und Loeliger Strub Architektur GmbH, Zürich als Siegerentwurf für die Hafensperrmauer Enge ausgewählt und zur Ausführung empfohlen. Das Wettbewerbsergebnis unter der Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts wurde vom VTE mit Beschluss-Nr. 14508/2021 verfügt.

Die Bauträger der drei Teilprojekte Hafensperrmauer (GSZ), Kioskgebäude mit ZüriWC (LSZ) und unterirdischer Technikraum für eine Seewasser-Pumpstation (ewz) beabsichtigen, das Siegerteam mit der Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojekts mit Kostenvoranschlag zu beauftragen.

Für die innerhalb des Perimeters bestehenden Busparkfelder wird aktuell im Rahmen einer Evaluationsstudie und unter Federführung von GSZ nach einem Ersatzstandort im Umfeld des Hafens Enge gesucht.

3. Projekt

3.1 Hafensperrmauer

Das Projekt der ARGE Schmid Kuhn Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architektur GmbH sieht für die Promenadengestaltung einen lichten Pappelhain vor, der zusammen mit den bestehenden Gruppen von Säuleneichen und der mächtigen kanadischen Pappel ein Fenster zum See bildet. Freie Blickbezüge zwischen Mythenquai, Seebecken und gegenüberliegendem Seeufer bleiben ein Merkmal des Ortes. Das Erscheinungsbild der Anlage wird durch einen hohen Anteil an unversiegelten Flächen geprägt. Grossbäume dienen als Schattenspendler und Lebensraum.

Die Promenade nimmt auf ganzer Breite die Bewegungen der Besucherinnen und Besucher auf. Die Quaimauer wird zu einem kräftigen Sandsteinband verbreitert, das zur oberen

4/9

Ebene mit einer Überhöhung der Stufen eine Art zweite Ufermauer erzeugt und dadurch beidseitig nutzbar ist. In der chaussierten Promenade sind Sitzbänke auf einer Achse mit dem Kioskneubau und einem neuen Brunnen aufgereiht. Von der Strasse her fasst ein Vegetationsband aus wärmeliebenden Sträuchern und Stauden die chaussierte Hauptfläche der Promenade. Das Vegetationsband begleitet damit auch das Bündel der Wegachsen und die in Paketen angeordneten neuen Veloabstellplätze entlang des Mythenquais. Es hat neben seinem Zierwert das Potenzial, einen interessanten Lebensraum für Kleintiere anzubieten.



Abb. 2: Siegerprojekt «Porto Stretto»; ARGE Schmid Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich und Loe-
liger Strub Architektur GmbH, Zürich

Der Auftakt des Arboretums (Auftragsperimeter A) im nördlichen Teil der Hafensprome-
nade wird von den Bauten des Kiosks und ZüriWC befreit und nach historischen Grundlagen
wiederhergestellt, wobei der heutige Hauptweg bestehen bleibt. Die kleinräumige Wieder-
herstellung beinhaltet Rasen und Pflanzflächen, Gartenmauern sowie die Erneuerung einer
ehemaligen Wegbeziehung. Die Durchgängigkeit der Erholungsrouten ist zu gewährleisten.
Einzelne Bäume springen auf einen gut proportionierten befestigten Platz mit neuem Brun-
nen über.

Am südlichen Ende der Hafensprome-
nade verwebt sich ein gepflasterter Platz mit dem be-
stehenden Wabengarten (Auftragsperimeter B) und der ebenfalls wabenförmigen Brunnen-
anlage. Wabengarten und Brunnenanlage werden nach gartendenkmalpflegerischen Vor-
gaben saniert. Die bestehenden Konflikte zwischen den zu berücksichtigenden betriebli-
chen Anforderungen des Seerestaurants Samigo und der Substanz des Wabengartens
werden durch eine neue Anordnung der Entsorgungsanlagen gelöst. Der ufernahe Durch-
gangsbereich (Auftragsperimeter C) soll unter Wahrung des heutigen atmosphärischen und
funktionalen Charakters instandgesetzt werden.

Mit dem geplanten Umbau des Parkplatzes soll die bestehende Entsorgungsinfrastruktur
(Entsorgungsanlage und Wertstoffsammelstelle) unter den Boden verlegt und damit an-
sprechender gestaltet werden.

Es sollen einfache Materialien und Elemente mit guter Grauenergiebilanz eingesetzt wer-
den, ein Teil des alten Pflastersteinbelags wird weiterverwendet. Die grösstenteils sickerfä-
higen Beläge stellen einen ebenso funktionalen wie günstigen Umgang mit Fragen der Re-
tentation und Versickerung in Aussicht.

Die robuste gestalterische Ausprägung ermöglicht eine grosse Nutzungsvielfalt und soll bei Veranstaltungen letztlich zur Entlastung des sehr fragilen Gartendenkmals Arboretum führen. Die schlichte Anordnung der Gestaltungselemente bietet flexible saisonale Nutzungsmöglichkeiten. Auch die räumliche Struktur ist robust und bietet Raum für Weiterentwicklungen aufgrund von sich ändernden Ansprüchen.

3.2 Kioskgebäude mit ZüriWC

Die bestehenden zwei Bauten Kiosk Hafen Enge und ZüriWC sollen rückgebaut und durch einen Neubau an leicht anderem Standort ersetzt werden. Das siegreiche Wettbewerbsprojekt sieht einen rot gestrichenen Holzbau vor. Die Setzung des Kioskgebäudes unterstreicht die Längsorientierung der Promenade. Der Bau bildet zusammen mit einem niedrigen Vegetationsband entlang den Verkehrswegen den durchlässigen Rücken der Anlage zur Strasse und bietet bei jeder Jahreszeit gedeckte Sitzmöglichkeiten mit Seeblick an. Die Dachflächen eignen sich zur Integration einer Photovoltaik-Anlage. Die ZüriWC sind gut auffindbar an einer Stirnseite platziert. An der gegenüberliegenden Stirnseite sind die Ausgabetheke des Kiosks sowie die Gästeterrasse vorgesehen. Als Fundament für die neue Holzbaukonstruktion des Kioskgebäudes dient der Technikraum für die Seewasser-Pumpstation.

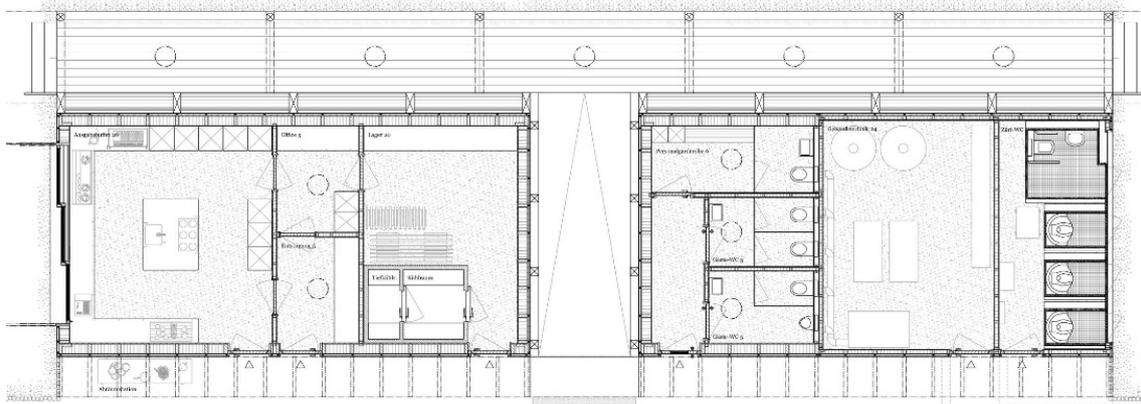


Abb. 3: Grundriss Kioskgebäude; ARGE Schmid Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich und Loeliger Strub Architektur GmbH, Zürich

3.3 Technikraum für Seewasser-Pumpstation

Das Siegerprojekt von ARGE Schmid Kuhn Landschaftsarchitekten und Loeliger Strub Architektur GmbH platziert den Technikraum für die Seewasser-Pumpstation im Untergeschoss des Kioskgebäudes. Ab diesem Bauwerk werden für die Seewassernutzung die entsprechenden Leitungen in den See verlegt (Fassung und Rückgabe). Die Energiegewinnung aus dem Seewasser erfolgt dann über einen Zwischenkreislauf in extern liegende Energiezentralen und von da weiter an die entsprechenden Abnehmerinnen und Abnehmer im Quartier. Die Seewasser- und Verbundleitungen, der Zwischenkreislauf und die technische Ausrüstung zur Seewasser-Pumpstation waren nicht Bestandteil des Wettbewerbs.

Die Ausgaben für die Projektierung und Realisierung des Energieverbunds Enge, für den die Erstellung des Technikraums erforderlich ist, werden zur gegebenen Zeit der zuständi-



gen Instanz zur Bewilligung vorgelegt. Dies umfasst unter anderem den weiteren technischen Ausbau der Seewasser-Pumpstation für die Energiegewinnung aus Seewasser, die Genehmigung der Konzessionierung für die Seewasserleitungen durch den Kanton sowie die Energieverbunderschliessung. Die Realisierung des Energieverbunds Enge einschliesslich des Einbaus der geplanten Seewasser-Pumpstation in den Technikraum, wird voraussichtlich in einigen Jahren erfolgen. Zur Optimierung der Kosten und des Planungsprozesses müssen die Planung und der Bau des Technikraums jedoch mit den beiden Teilprojekten Hafenpromenade Enge sowie Ersatzneubau Kiosk mit ZüriWC koordiniert und in das vorliegende Projekt integriert werden.

4. Kosten

4.1 Projektierungskredit und voraussichtliche Gesamtkosten

Da der Projektwettbewerb bereits im Sommer 2020 ausgegeben wurde, hat der VTE den dafür notwendigen Projektierungskredit einschliesslich Reserven von 555 000 Franken vorab in eigener Kompetenz bewilligt (Nr. 124/2020).

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts für die drei Teilprojekte mit detailliertem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit ± 10 Prozent), Baubewilligungsverfahren und Ausführungsvorbereitung ist ein Projektierungskredit von 2 700 000 Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) nötig.

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Teilprojekt Hafenpromenade	Fr.
Wettbewerbsverfahren*	555 000
GeneralplanerInnen, inkl. Landschaftsarchitektur-Leistungen, BauingenieurInnen-Leistungen	668 000
FachplanerInnen und SpezialistInnen	189 000
Baugrunduntersuchung / Vermessung	100 000
Nebenkosten	180 000
Kreditreserve / Rundung	198 000
Total Projektierungskredit Hafenpromenade	1 890 000
* Der Planungsaufwand für die Elemente anderer Dienstabteilungen ist von geringer Höhe und wird von GSZ bevorschusst. Die Kosten werden den beteiligten Dienstabteilungen zum Zeitpunkt der Kreditbewilligung zugeordnet.	

Die für den Projektierungskredit relevanten Kosten für das Kioskgebäude mit ZüriWC bemessen sich wie folgt:

Teilprojekt Kioskgebäude mit ZüriWC	Fr.
GeneralplanerInnen-Leistungen, inkl. Architektur-Leistungen, BauingenieurInnen-Leistungen, ElektroingenieurInnen-Leistungen, Gebäudetechnik-Leistungen (HLKKSE+GA-IngenieurInnen)	305 000
FachplanerInnen und SpezialistInnen	50 000
Projektmanagement AHB	95 000
Nebenkosten	100 000
Kreditreserve / Rundung	70 000
Total Projektierungskredit Kioskgebäude mit ZüriWC	620 000

Die für den Projektierungskredit relevanten Kosten für den Rohbau Technikraum für die Seewasser-Pumpstation bemessen sich wie folgt:



Teilprojekt Technikraum Seewasser-Pumpstation	Fr.
GeneralplanerInnen-Leistungen, inkl. Architektur-Leistungen, BauingenieurInnen-Leistungen	80 000
Baugrunduntersuchung	29 000
Projektmanagement AHB	40 000
Nebenkosten	18 000
Kreditreserve / Rundung	23 000
Total Projektierungskredit Technikraum Seewasser-Pumpstation	190 000
Gesamttotal	2 700 000
darin enthaltene MWST	207 900

4.2 Beiträge von Dritten

Es bestehen folgende rechtskräftige Verträge zwischen der Stadt und der Swiss Re sowie der Zurich im Zusammenhang mit Ersatzneubauten am Mythenquai:

Zurich:

- Ausgleich planungsbedingter Vorteile in Form einer finanziellen Beteiligung an der Aufwertung der Hafepromenade Enge mit 8,35 Millionen Franken einschliesslich Mehrwertsteuer. Die Forderung auf Vorteilsausgleich wird 60 Tage nach Rechtskraft des Ausgabenbeschlusses für die Aufwertung der Hafepromenade Enge fällig. Die Forderung verwirkt, falls die Stadt bis am 23. Juni 2026 keinen solchen Ausgabenbeschluss vorlegen kann.

Swiss Re:

- Verlegung von öffentlichen Autoabstellplätzen der Hafepromenade (127 Parkplätze) in die Liegenschaft Mythenquai 20–28. Der private Gestaltungsplan «Mythenquai 20–28» trat im Herbst 2019 in Kraft. Mit der Inbetriebnahme der Tiefgarage ist frühestens 2025 zu rechnen.
- Kostenbeteiligung an der Erstellung eines neuen Verpflegungskiosks in der Hafepromenade Enge von höchstens 2 Millionen Franken (einschliesslich allfälliger Mehrwertsteuerabgabe). Der zu leistende Beitrag wird 30 Tage nach schriftlicher Mitteilung über den Ausgabenbeschluss zum Ausführungskredit der Stadt fällig.

4.3 Erstellungskosten

Die Erstellungskosten des zu planenden Bauvorhabens werden auf etwa 15,7 Millionen Franken geschätzt (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent, einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer).

- Etwa 11,7 Millionen Franken für die Neugestaltung der Hafepromenade mit Unterflur-Entsorgungsanlage und Wertstoffsammelstelle sowie die Sanierung und Instandstellung von Arboretum und Wabengarten
- Etwa 3,0 Millionen Franken für den Ersatzneubau des Kiosk Hafen Enge mit ZüriWC
- Etwa 1,4 Millionen Franken für den Rohbau des Technikraums für die Unterbringung der späteren unterirdischen Seewasser-Pumpstation für den Energieverbund Enge



Einschliesslich Kreditreserven wird mit einem Ausführungskredit von rund 17,5 Millionen Franken gerechnet. Davon kann der vertraglich vereinbarte Mehrwertausgleich der Zurich von 8,35 Millionen Franken an die Neugestaltung in Abzug gebracht werden. Die Höhe des Beitrags der Swiss Re wird auf den Zeitpunkt des Ausführungskredits exakt berechnet.

Beim veranschlagten Ausführungskredit fallen etwa 10 Prozent auf gebundene und etwa 90 Prozent auf neue Ausgaben. Bei den Projektierungskosten wird vom gleichen Verteiler ausgegangen. Eine detaillierte Ausscheidung der gebundenen und neuen Ausgaben erfolgt im Rahmen des Ausführungskreditantrags.

5. Termine

Der Projektwettbewerb für die Neugestaltung Hafensperrmauer mit Ersatzneubau Kiosk und einem unterirdischen Technikraum für die Seewasser-Pumpstation wurde im Sommer 2021 abgeschlossen. Die Ausarbeitung der Bauprojekte für die drei Teilprojekte steht in zeitlicher Abhängigkeit von den städtebaulichen Verträgen betreffend Ausgleich planungsbedingter Vorteile.

Mit der Erarbeitung der Vorprojekte und der Vorlage der Konzession zur Genehmigung der Seewassernutzung durch den Kanton ist bis Ende 2022 zu rechnen. Das Bauprojekt für die drei Teilprojekte als Grundlage für die Bewilligung des notwendigen Ausführungskredits durch die zuständige Instanz sollte im Herbst 2023 vorliegen.

Abschluss Wettbewerb	Sommer 2021
Abschluss Vorprojekt	Ende 2022
Abschluss Bauprojekt	Herbst 2023
Kreditbewilligung	Sommer 2024
Baubeginn (in Abhängigkeit Fertigstellung Parkhaus)*	Frühjahr 2026
Bezug Kiosk Hafen Enge	Sommer 2027
* Hier handelt es sich um den Neubau des Parkhauses Mythenquai 20–28	

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Erhöhung des Projektierungskredits auf 2 700 000 Franken ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c (ab 1. Januar 2022: Art. 59 lit. a) Gemeindeordnung (AS 101.100) für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist.

Die Wettbewerbskosten sind im Budget 2021 von GSZ eingestellt. Die weiteren Aufwendungen zur Projektierung der Hafensperrmauer, des Kioskgebäudes und des Technikraums für die Seewasser-Pumpstation wurden mit dem Budget 2022 beantragt und sind im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 bei GSZ und ewz eingestellt. Für die anteiligen Projektierungskosten von LSZ für den Ersatzneubau des Kiosks mit ZüriWC muss nach Vorliegen der Kostenteilung ein Nachtragskredit eingeholt werden.



9/9

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zur Ausarbeitung der Bauprojekte für die Neugestaltung der Hafensperrmauer, den Neubau eines Kiosks mit ZüriWC sowie eines Technikraums für eine unterirdische Seewasser-Pumpstation wird der vom Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements mit Verfügung Nr. 124/2020 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 555 000.– um Fr. 2 145 000.– auf Fr. 2 700 000.– erhöht (Preisbasis: 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements sowie dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti