

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftsverwaltung, Erstellen einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal Kronenwiese, Quartier Zürich Unterstrass, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Aufgrund einer vom Gemeinderat überwiesenen Motion (GR Nr. 2006/344) soll auf dem Areal Kronenwiese, Quartier Zürich Unterstrass, eine neue kommunale Wohnsiedlung erstellt werden. Das zu bebauende Grundstück liegt zwischen der Kornhaus-, Nord- und Kronenstrasse, misst 7029 m² und liegt seit der kürzlichen Umzonung (Gemeindeabstimmung vom 30. November 2008) vollständig in der Bauzone W4 mit einem Wohnanteil von mindestens 75 Prozent.

Auf diesem Grundstück sind gemäss einer im Rahmen einer Machbarkeitsstudie erarbeiteten Testplanung des Amtes für Hochbauten rund 95 Wohnungen und einige Gewerbeflächen realisierbar. Es wird mit Gesamtkosten von rund 55 Mio. Franken gerechnet. Zur Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von total Fr. 4 400 000.– erforderlich.

Damit das Verfahren gestartet werden kann, bewilligt der Stadtrat in eigener Kompetenz vorab zur Durchführung des Projektwettbewerbs Fr. 580 000.–, zur anschliessenden Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag wird dem Gemeinderat die Bewilligung eines Kredits von Fr. 3 820 000.– beantragt.

2. Motion für eine kommunale Wohnsiedlung sowie andere Vorstösse aus dem Gemeinderat

Am 30. August 2006 reichten Gemeinderat Walter Angst (AL) und Gemeinderätin Karin Rykart Sutter (Grüne) eine Motion (GR Nr. 2006/344) ein. Damit sollte der Stadtrat beauftragt werden, dem Gemeinderat einen Planungskredit für die Erarbeitung eines baureifen Projekts zur Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse (Kat.-Nrn. 6271 und 6272) zu unterbreiten. Am 17. Januar 2007 überwies der Gemeinderat die Motion dem Stadtrat mit geändertem Wortlaut. Die Änderung betraf den Standort, indem die neue kommunale Wohnsiedlung, falls deren Erstellung am erstgenannten Standort aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein sollte, auch auf einem anderen für diesen Zweck geeigneten Areal in der Stadt Zürich erstellt werden kann.

Das Gelände an der Bullingerstrasse gehört zwar nach dem Erwerb der Eckliegenschaft «Eber» vollständig der Stadt, die Verwendung des Areals muss jedoch mit den Bedürfnissen der benachbarten Verkehrsbetriebe (Busgarage Hardau) bzw. mit der künftigen Verwendung des umfangreichen Landbesitzes abgestimmt werden. Innerhalb der von der Motion gesetzten Frist sind diese Schritte nicht realisierbar; deshalb entschied sich der Stadtrat entsprechend dem geänderten Motionswortlaut, dem Gemeinderat eine Vorlage für eine Überbauung des Grundstücks Kronenwiese zu unterbreiten.

Die bezüglich dem Areal Kronenwiese am 7. Mai 2008 eingereichte Motion (GR Nr. 2008/196) der Gemeinderäte Michael Baumer (FDP) und Claudia Rabelbauer-Pfiffner (EVP), welche zur Hälfte den Bau von Wohneigentum (Eigentumswohnungen) verlangte, wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 3. September 2008 abgelehnt. Das Anliegen wird deshalb bei der weiteren Projektierung nicht berücksichtigt.

Hängig sind im Übrigen noch folgende Postulate:

Datum (2008)	GRNr. 2008	Eingereicht von	Anliegen	Erledigung
7. Mai	197	Walter Angst (AL)	Berücksichtigung Landwert vor der Aufwertung im Zusammenhang mit der 2007 erfolgten Neubewertung	Landwert soll wie üblich nach den so genannten «Richtlinien 1965» ermittelt werden, vgl. Abschnitt 4 hinten.
18. Juni	278	Corine Mauch und Marlène Butz (beide SP)	Preiswerten Wohnraum schaffen Quartierverträglichkeit gut in Umfeld einfügen Ausgereifte und hochstehende planerische und architektonische Qualität Gute Aufenthaltsqualität Energetisch und ökologisch vorbildlich Minergie-P-Standard Möglichst weitgehende Versorgung mit erneuerbaren Energien An Nachhaltigkeitskriterien orientierte Verkehrsversorgung	Wird so ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen, wobei die Einhaltung der Kostenlimiten wegen der Subventionierbarkeit zu beachten ist.
18. Juni	279	Do.	Verkehrliche Anbindung der Siedlung soll umweltfreundlich und zukunftsgerichtet ausgestaltet werden Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr soll ein hohes Gewicht erhalten Optimierung der Anbindung an den öffentlichen Verkehr	Wird im Rahmen der Projektentwicklung weiter geprüft
18. Juni	280	Esther Straub und Myriam Barzotto (beide SP)	Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe	Wird ins Wettbewerbsprogramm aufgenommen

3. Ausgangslage, Areal Kronenwiese

Die Stadt ist Eigentümerin des oberhalb des Limmatplatzes, zwischen den Strassenzügen Nord-, Kornhaus- und Kronenstrasse gelegenen, rund 7000 m² messenden Areals Kronenwiese (Grundstück Kat.-Nr. UN4662).

Der nördliche Teil der Parzelle war während Jahren für eine durch den Kanton geplante Dreifachturnhalle für die Berufsschulen reserviert, der südliche Teil für deren Aussenanlage (Sportplätze) bestimmt und daher der Freihaltezone C zugewiesen. Der Kanton benötigt diesen Standort nicht mehr und der kantonale Richtplan wurde 2004 entsprechend revidiert.

Die Kronenwiese mit ihrer südwest orientierten leichten Hanglage eignet sich aufgrund ihrer Grösse, der sonnigen und zentralen Lage, der guten Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Verkehr ideal für eine urbane städtische Überbauung mit Wohnungen. Einzig die lärmbelastete Kornhausstrasse schmälert die Standortqualität; mit einer darauf reagierenden Stellung der Baukörper sowie mit geeigneten baulichen Massnahmen kann dieser Nachteil jedoch gut korrigiert werden.

Das Grundstück ist lediglich im südlichen Teil mit einer unterirdischen Zivilschutzanlage überbaut. Diese Anlage bleibt bestehen und kann im Bedarfsfall mit einem vier- bis sechsgeschossigen Wohngebäude überbaut werden. Im Übrigen ist das Gelände seit dem vor rund drei Jahren erfolgten Abbruch der ehemaligen Gassenküche und der Räumung von illegalen Hütten unbebaut.

Im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung ist der Zonenplan für dieses Grundstück geändert worden. Die bisher der Freihaltezone zugewiesene südliche Teilfläche wurde ebenfalls der Wohnzone W4 zugewiesen und gleichzeitig der Wohnanteil für das ganze Gelände auf 75 Prozent festgelegt. Die kantonale Baudirektion genehmigte am 6. April 2009 die vom Gemeinderat am 21. Mai 2008 festgesetzte Änderung des Zonenplans, die in der Gemeindeabstimmung vom 30. November 2008 bestätigt und vom Stadtrat am 29. April 2009 in Kraft gesetzt wurde. Die Parzelle UN4663 erfüllt somit jetzt die Voraussetzungen für eine Arealüberbauung; sie liegt im Übrigen im Hochhausgebiet III mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 40 m.

Das die Kronenwiese umgebende Quartier ist von einer hohen Baudichte geprägt, die Gebäude sind meist fünf- bis teilweise sechsgeschossig und weisen Gebäudehöhen von bis zu 18 m auf. Mit dem Schindlergut-Park und dem Lettenareal an der Limmat stehen dem Quartier in unmittelbarer Nähe grosse Frei- und Grünräume zur Verfügung. Diese wichtigen Erholungszonen von guter Qualität bleiben ungeschmälert erhalten. In Abstimmung mit dem Amt für Städtebau kann für die vorgesehene Überbauung mit Wohn- und Gewerberäumen die Ausnutzung gemäss den Arealüberbauungsvorschriften auf dem Areal Kronenwiese ausgeschöpft werden.

Für die neue kommunale Wohnsiedlung soll gemäss den Zonenvorschriften ein Wohnanteil von mindestens 75 Prozent vorgesehen werden. Aufgrund einer Testplanung können auf dem Areal etwa 95 Wohnungen sowie entlang der lärmbelasteten Kornhausstrasse gewerbliche Nutzungen von maximal 750 m² Raumfläche erstellt werden. Zusätzlich soll eine Kindertagesstätte mit einem Flächenbedarf von rund 250 m² HNF eingeplant werden.

Ursprünglich wurde (im Zusammenhang mit der Vorlage für die Gemeindeabstimmung vom 30. November 2008) die Erstellung von rund 60 Wohneinheiten als machbar erachtet. Genauere Abklärungen und die erwähnte Testplanung ergaben dann ein höheres, aber immer noch quartierverträgliches Potenzial.

4. Vorhaben, Investitionsvolumen

Vorgesehen ist eine kommunale Wohnsiedlung mit gewerblichen Nebennutzungen, einem möglichst attraktiven Wohnumfeld und folgendem Wohnungsangebot:

Wohnungskategorie	Wohnfläche etwa	Anteil am Wohnungstotal
2 ½-Zimmer-Wohnung	65 m ²	20%
3 ½-Zimmer-Wohnung	85 m ²	20%
4 ½-Zimmer-Wohnung	105 m ²	50%
5 ½-Zimmer-Wohnung	120 m ²	10%
Gewerberäume	750 m ²	
Kinderbetreuung	250 m ²	

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

Angesichts der citynahen Lage soll auf dem Areal die minimal erforderliche Anzahl von Abstellplätzen für private Motorfahrzeuge vorgesehen werden.

Ein Teil der Wohnungen (rund ein Drittel) soll subventioniert werden. Die Investitionskosten der neuen Wohnsiedlung sollen deshalb die Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung nicht überschreiten. Bei einer angenommenen Zahl von 95 Wohneinheiten und dem vorgesehenen Wohnungsspiegel, den geplanten Gewerberäumen, der Kinderbetreuung und der Unterniveau-Garage ist in etwa mit folgenden (gerundeten) Investitionskosten zu rechnen, wobei die Zuschläge für den Minergie-P-Eco-Standard bereits eingerechnet sind:

	Fr.	Fr.
Baukosten Wohnungen	37 000 000	
Baukosten Gewerbe	1 580 000	
Baukosten Kindertagesstätte	880 000	
Baukosten UN-Garage	1 740 000	
Zwischentotal		41 200 000
Landanteil nach den Richtlinien*		6 800 000
Gesamtinvestitionskosten		48 000 000
Investitionskosten inkl. 15% Reserven		55 000 000

* Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken gemäss StRB Nr. 3251/1965, 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 rund 3,75 Mio. Franken (vor der Neubewertung rund 2 Mio. Franken). Zu diesem Betrag hinzu kommen noch Aufwendungen für die Erschliessung des Geländes. Dieser Wert bezieht sich jedoch noch auf die ursprüngliche Bauzonenfläche; nach der Ausdehnung der Bauzone (vgl. vorne Abschnitt 3) wurde keine neue Bewertung mehr vorgenommen.

Vgl. dazu auch das Postulat von Walter Angst, GR Nr. 2008/197, vorne Abschnitt 2.

Die Mietzinse werden nach den Grundsätzen der Kostenmiete gemäss kantonalen Wohnbauförderungsverordnung berechnet. Bei einem hypothekarischen Referenzzinssatz von aktuell 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
2 ½-Zimmer-Wohnung	65 m ²	1460	1060
3 ½-Zimmer-Wohnung	85 m ²	1800	1330
4 ½-Zimmer-Wohnung	105 m ²	2140	1640
5 ½-Zimmer-Wohnung	120 m ²	2580	2000

5. Projektwettbewerb

Die Überbauung der Kronenwiese mit Wohnungen und Gewerberäumen muss städtebaulich und architektonisch überzeugen. Es sollen Wohnungen entstehen, welche die spezifischen Wohnbedürfnisse von Familien mit Kindern und anderen Haushaltsformen bestmöglich befriedigen und einen hohen alltäglichen Gebrauchswert aufweisen. Zudem sind die Ziele einer nachhaltigen Bauweise wie langfristige Werterhaltung, tiefe Unterhaltskosten, tiefer Energieverbrauch, Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft), zu berücksichtigen.

Die in den Postulaten von Corine Mauch (SP) und Marlène Butz (SP) vom 18. Juni 2008 (GR Nr. 2008/278 und GR Nr. 2008/279) sowie von Esther Straub (SP) und Myriam Barzotto (SP) vom 18. Juni 2008 (GRNr. 2008/280) formulierten Anliegen werden – wie in Abschnitt 2 vorne dargelegt – im Rahmen der kommenden Planungsarbeiten so weit als möglich berücksichtigt.

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

6. Wettbewerbs- und Projektierungskosten

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs im offenen Verfahren und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ist gemäss Schreiben des AHB vom 10. Juli 2009 mit Kosten von 4,4 Mio. Franken (einschliesslich MwSt) zu rechnen; der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Wettbewerbsverfahren	580 000
Architekturleistungen	1 450 000
Bauingenieurleistungen	360 000
Elektroingenieurleistungen	130 000
HLKS-Ingenieurleistungen	240 000
Landschaftsarchitekturleistungen	100 000
Bauuntersuchungen/Geologie	50 000
Aufnahmen und Vermessung	90 000
Bauphysik und Akustik	120 000
Spezialisten	120 000
Projektmanagement AHB	410 000
Nebenkosten	350 000
Reserve/Unvorhergesehenes	400 000
Total Projektierungskosten	3 820 000
Gesamttotal mit Wettbewerbsverfahren (inkl. MwSt)	4 400 000

7. Termine

Die Einleitung des Wettbewerbs soll im 1. Quartal 2010 erfolgen; der Entscheid wird auf Frühjahr 2011 erwartet. Anschliessend wird das Projekt samt Kostenvoranschlag erarbeitet. Sofern in der Folge der Objektkredit durch den Gemeinderat bis Frühjahr 2013 gesprochen wird, kann die Gemeindeabstimmung im 4. Quartal 2013 durchgeführt werden. Mit dem Baubeginn ist im 2. Quartal 2014 und mit der Fertigstellung der neuen Wohnsiedlung im 2. Quartal 2016 zu rechnen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal Kronenwiese, Quartier Zürich Unterstrass, wird der vom Stadtrat am 16. Dezember 2009 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 580 000.- um Fr. 3 820 000.- auf Fr. 4 400 000.- erhöht.**
- 2. Die Motion von Walter Angst (AL) und Karin Rykart Sutter (Grüne) vom 30. August 2006 (GR Nr. 2006/344) betreffend einen Planungskredit für die Erarbeitung eines baureifen Projekts zur Erstellung einer kommunalen Wohnsiedlung auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse (Kat.-Nrn. 6271 und 6272) – oder, falls dies am genannten Standort aus irgendwelchen Gründen nicht möglich sein sollte, auf einem anderen für diesen Zweck geeigneten Areal in der Stadt Zürich, wird als erledigt abgeschlossen.**
- 3. Das Postulat GR Nr. 2008/197 von Walter Angst (AL) vom 7. Mai 2008 betreffend Berücksichtigung Landwert vor der Neubewertung wird als erledigt abgeschlossen.**
- 4. Das Postulat GR Nr. 2008/278 von Corine Mauch (SP) und Marlène Butz (SP) vom 18. Juni 2008 betreffend Vorgaben für das Erstellen von Wohnraum im Bereich Kronenwiese wird als erledigt abgeschlossen.**
- 5. Das Postulat GR Nr. 2008/279 von Marlène Butz (SP) und Corine Mauch (SP) vom 18. Juni 2008 betreffend Erschliessung des Areals Kronenwiese durch Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr wird als erledigt abgeschlossen.**
- 6. Das Postulat GR Nr. 2008/280 von Esther Straub (SP) und Myriam Barzotto (SP) vom 18. Juni 2008 betreffend Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe in der geplanten Überbauung Kronenwiese wird als erledigt abgeschlossen.**

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

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy