

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 11. Juli 2018

642.

Liegenschaftenverwaltung, neue kommunale Wohnsiedlung «Leutschenbach», Quartier Seebach, Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Auf drei nebeneinander liegenden Parzellen (total 21 500 m²) an der Leutschenbachstrasse westlich und östlich des Riedgrabens im Quartier Seebach soll die neue kommunale Wohnsiedlung (WS) «Leutschenbach» entstehen. Sie enthält neben 369 Wohnungen einschliesslich 11 Wohnateliers, 9 Grosswohnungen und zusätzlichen 41 zumietbaren Zimmern, rund 1200 m² Dienstleistungs- und Gewerbefläche, vier Kindergärten und Betreuung (Hort) sowie eine Tiefgarage. Der Vorplatz zur Leutschenbachstrasse soll neugestaltet, eine Photovoltaik-Anlage erstellt und die Abwärme des Schweizer Radio und Fernsehens (SRF) für die WS «Leutschenbach» genutzt werden.

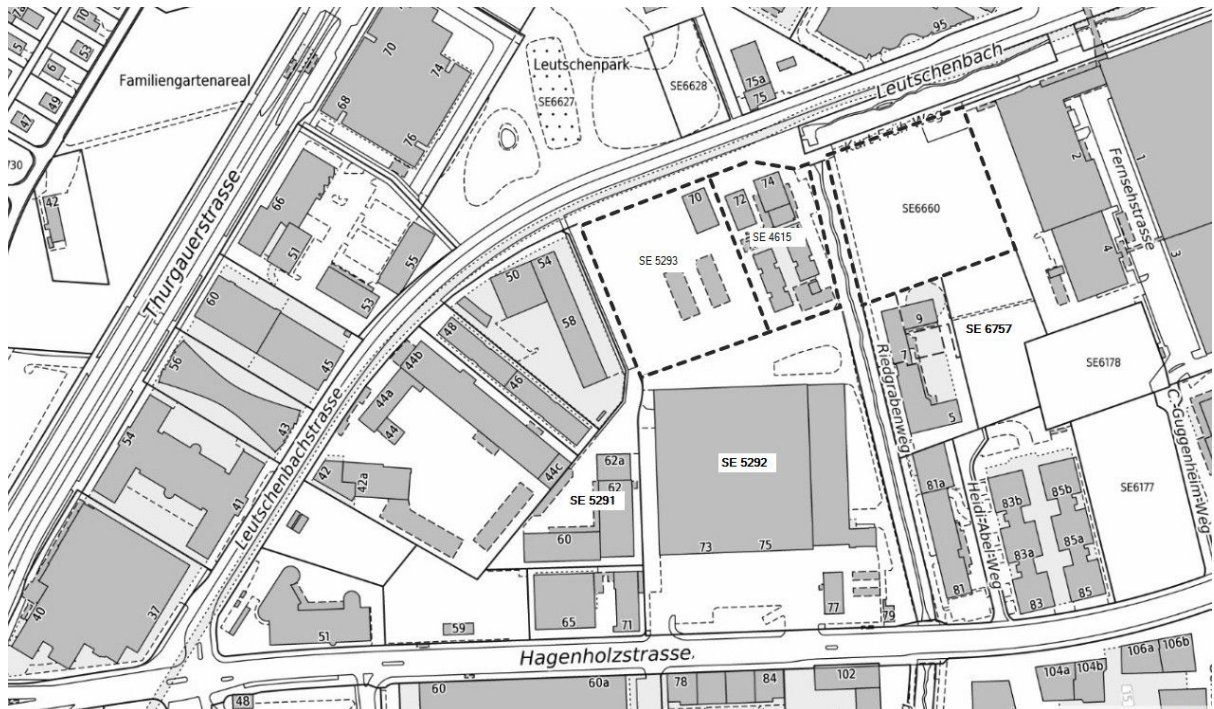
Für die Ausführung des Vorhabens wird der Gemeinde ein Objektkredit von insgesamt Fr. 213 205 000.– beantragt. Dieser setzt sich aus den folgenden Beträgen zusammen:

- Fr. 175 103 000.– für den Bau der WS «Leutschenbach» einschliesslich Dienstleistungs- und Gewerbeflächen und Tiefgarage sowie Rohbau der vier Kindergärten und Betreuung durch die Liegenschaftenverwaltung (LVZ),
- Fr. 1 637 000.– für die Ausbaurkosten der vier Kindergärten und Betreuung durch die Immobilien Stadt Zürich (IMMO),
- Fr. 515 000.– für die Neugestaltung der Vorzone entlang der Leutschenbachstrasse durch das Tiefbauamt (TAZ),
- Fr. 450 000.– für eine Photovoltaik-Anlage des Elektrizitätswerks (ewz) (Vorfinanzierung durch ewz),
- Fr. 1 000 000.– aus dem Rahmenkredit für zusätzliche Energiesparmassnahmen (GR Nr. 2006/565) für die Abwärmenutzung des SRF,
- Fr. 34 500 000.– für die Übertragung der sich heute im Finanzvermögen befindenden Grundstücke Kat.-Nrn. SE4615, SE5293 und SE6660 ins Verwaltungsvermögen mit der Bauvollendung. Die Grundstücke sollen der neuen kommunalen Wohnsiedlung zum Landwert, berechnet nach den «Richtlinien für die Anrechnung von Land beim Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken», STRB Nr. 3251/1965 (Richtlinie 65), belastet werden, womit der Buchwert um rund Fr. 9 416 000.– abgeschrieben werden muss.

2. Ausgangslage

Wohnsiedlung

Im Dezember 2008 hat die Stadt Zürich von der Heineken Switzerland AG die 5000 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. SE4615 gekauft. Auf dieser und den beiden angrenzenden städtischen Parzellen Kat.-Nrn. SE5293 und SE6660 soll die WS «Leutschenbach» entstehen.



Situation heute: Leutschenbach (zu bebauende Parzellen sind gestrichelt markiert).

Die am 14. Mai 2009 durch die Stimmberechtigte Catherine Rutherford eingereichte Einzelinitiative für familienfreundlichen Wohnraum zu tragbaren Mietzinsen auf den städtischen Landparzellen an der Leutschenbachstrasse wurde vom Gemeinderat am 24. Juni 2009 vorläufig unterstützt und dem Stadtrat zum Bericht und Antrag überwiesen. Mit STRB Nr. 953/2011 beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag in der Höhe von Fr. 16 000 000.– (GR Nr. 2009/216). Der Gemeinderat bewilligte mit GRB Nr. 4456 vom 13. November 2013 in Übereinstimmung mit dem Stadtrat die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag. Die Einzelinitiative von Catherine Rutherford wurde als erledigt abgeschlossen.

2011 ergänzten die Stimmberechtigten die Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) mit dem wohnpolitischen Grundsatzartikel 2^{quater}. Die Zahl der Wohnungen im Eigentum von gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen oder Wohnbauträgern, die ohne Gewinnabsichten dem Prinzip kostendeckender Mieten verpflichtet sind, soll bis 2050 auf einen Drittel aller Mietwohnungen in der Stadt Zürich erhöht werden.

Die WS «Leutschenbach» soll den Zielen des gemeinnützigen Wohnungsbaus auf Basis der Kostenmiete, der sozialen Durchmischung und der Sicherung von Familienwohnungen im Sinne des wohnpolitischen Grundsatzartikels Rechnung tragen.

Auf dem zu überbauenden Areal befinden sich heute an der Leutschenbachstrasse 70 Fahrzeugabstellflächen von Schutz & Rettung Zürich (SRZ) sowie an der Leutschenbachstrasse 62a ein Materiallager der Dienstabteilung Verkehr (DAV). Es ist geplant, diese Nutzungen in die Wache Nord von SRZ (geplanter Bezug 2024) zu verschieben. Da die Bauarbeiten für die Wohnsiedlung schon vorher aufgenommen werden, werden die SRZ-Fahrzeuge und das Ma-

teriallager der DAV übergangsweise in Provisorien untergebracht. Der Objektkredit für die Umzüge und die notwendigen baulichen Anpassungen wird aktuell vom Gemeinderat behandelt (GR Nr. 2017/434).

Planerische Ausgangslage

Der Projektperimeter liegt in der fünfgeschossigen Zentrumszone. Hier ist bei einer Arealüberbauung mit höchstens 25 m Gebäudehöhe und sieben Geschossen eine maximale Ausnutzungsziffer von 250 Prozent zulässig. Zudem liegt das Areal im Hochhausgebiet II, in welchem Hochhäuser bis 80 m zulässig sind. 2012 aktualisierte das Amt für Städtebau (AfS) das Leitbild «Leutschenbach Mitte» als Basis für die gemeinsame Gebietsentwicklung der privaten und öffentlichen Grundeigentümerinnen und -eigentümer. Wesentliche Charakteristika sind die hohen Dichten entlang den Hauptverkehrsachsen mit verschiedenen Nutzungsschwerpunkten als Arbeitsplatz- und Wohngebiet, sowie die Schaffung eines starken Freiraumgerüsts, dem «Inneren Garten Leutschenbach» (hiemach «Innerer Garten»). Dieser verbindet als Achse für den Fuss- und Veloverkehr die grossen Grundstücke in die Tiefe und über Stichwege mit den Hauptstrassen. Das Quartier hat sich dem Leitbild entsprechend in den letzten Jahren mit hoher Bautätigkeit entwickelt.

Schulraum

Im Schulkreis Glattal wird gemäss aktuellen Prognosen die Anzahl Schülerinnen und Schüler mittel- und langfristig stark zunehmen. Langfristig (bis 2024/25) wird mit 1600 zusätzlichen Kindergarten- und Primarschulkindern gerechnet.

Um den Schulraumbedarf im Gebiet Leutschenbach / Thurgauerstrasse abzudecken, ist deshalb auf dem Areal Thurgauerstrasse West eine Schulanlage geplant. Der Gemeinderat hat am 23. November 2016 einen Projektierungskredit von 6,9 Millionen Franken für den Neubau einer Schulanlage und die Erstellung eines Quartierparks bewilligt (GR Nr. 2016/196). Die Schuleinheit Thurgauerstrasse soll insgesamt 18 Klassen und sechs Kindergärten umfassen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit müssen vier der sechs Kindergärten auf der Ostseite der Thurgauerstrasse liegen. Diese vier Kindergärten und Betreuung sind in der WS «Leutschenbach» geplant. Dafür entsteht im Innenhof der Überbauung ein zweigeschossiges freistehendes Gebäude.

«Innerer Garten»

Der «Innere Garten» ist Teil einer übergeordneten Quartierplanung. Er führt von der Hagenholzstrasse (zwischen den Liegenschaften Hagenholzstrasse 51 und 59) rückwärtig entlang der Liegenschaften über den Riedgraben weiter bis zur Vegastrasse auf dem Gemeindegebiet von Opfikon.

Die Umsetzung des «Inneren Gartens» erfolgt – gestützt auf den Vertrag vom 8. Juni 2016 zwischen den beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – im Rahmen von konkreten Bauprojekten und soll bis spätestens Ende 2019 abgeschlossen sein. Kann dieser Termin nicht eingehalten werden, müssen gemäss Vertrag Provisorien erstellt werden.

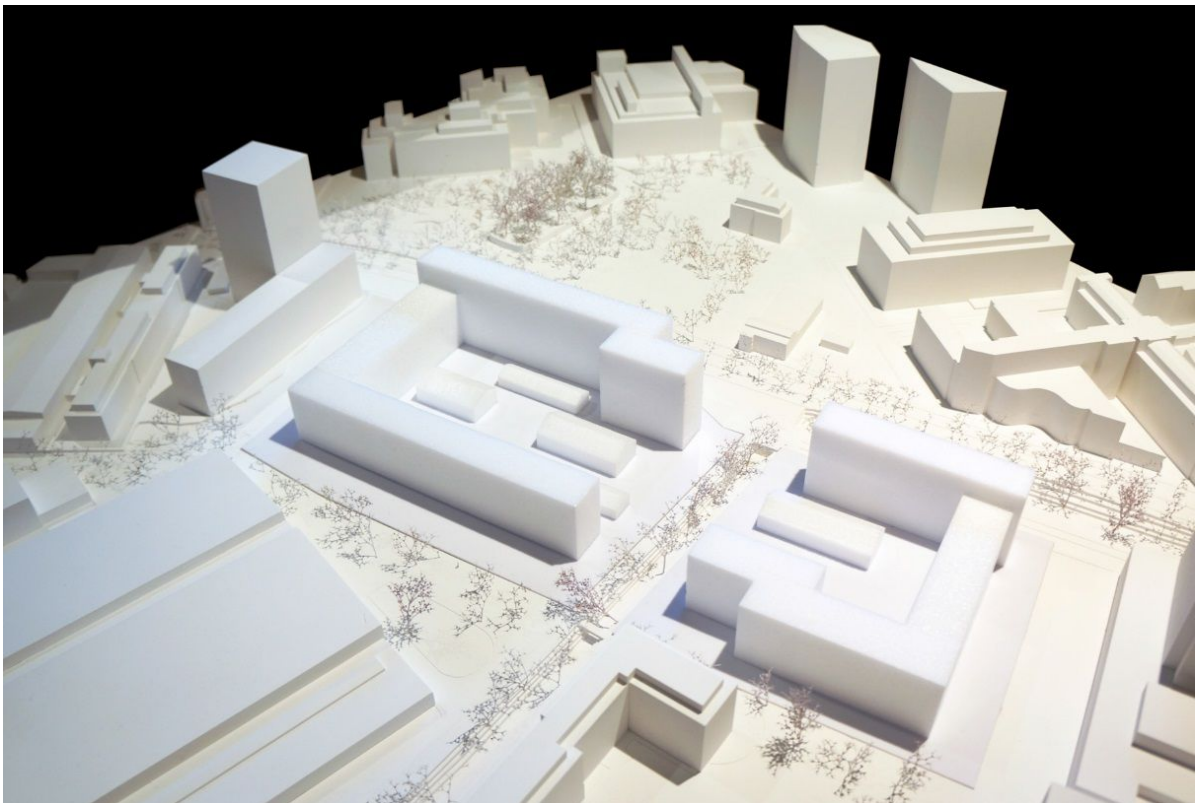
Mit STRB Nr. 152/2017 bewilligte der Stadtrat für den städtischen Teil am Projekt «Innerer Garten», Abschnitt Leutschenbachstrasse 52 bis Vegastrasse, einen Objektkredit von Fr. 1 698 000.–.

3. Bauvorhaben

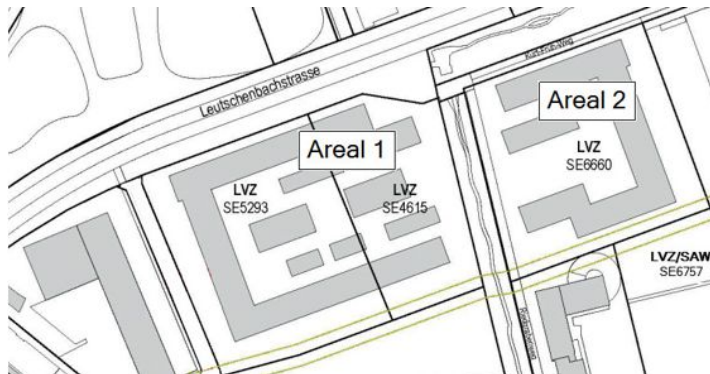
Allgemein

Zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens wurden 2011/12 in mehreren Dialogveranstaltungen mit dem Quartier die Anforderungen an die städtische Bebauung ausgelotet. Entsprechend wurden die Ziele des 2014/15 im offenen Verfahren durchgeführten Projektwettbewerbs, an dem sich 49 Teams beteiligten, formuliert. Es wurde eine urbane Überbauung gefordert, die sowohl eine hohe Dichte von 200 bis 220 Prozent erfüllt, zum Leutschenpark eine städtische Identität ausstrahlt und differenziert nutzbare Aussenräume bietet. Sehr wichtig waren die gute Anbindung von öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss an den öffentlichen Raum und die angemessene Verknüpfung mit dem Quartier. Ebenso wichtig war der Fokus auf kostengünstige Wohnungen mit minimalem Wohnflächenverbrauch und robusten Wohnungsgrundrissen, die eine hohe Personenbelegung erlauben. In diesem Sinn soll das breite Wohnangebot der WS «Leutschenbach» mit Wohnateliers und Grosswohnungen sowie zumietbaren Zimmern sogenannte «Wohnlebensläufe» ermöglichen.

Die Wettbewerbsziele erfüllte das Projekt «Souq» von Andreas Feurer (heute Clou Architekten AG) am besten. Es bildet eine hocheffiziente und dichte Hofrandbebauung mit zwei zueinander ausgerichteten U-förmigen, gestaffelten Baukörpern. Diese öffnen sich gegen den Riedgraben und bilden damit einen grosszügigen Innenhof über beide Grundstücke (Areal 1 westlich, Areal 2 östlich vom Riedgraben). Zum Leutschenpark hin wirkt die Überbauung mit neun Geschossen städtebaulich repräsentativ, südwestlich zum «Inneren Garten» gestaltet sie sich siebengeschossig.



Situationsmodell



Situationsplan mit Projekt WS Leutschenbach.

Wohnen

Gesamthaft sind in der neuen Überbauung 349 Wohnungen, neun Grosswohnungen und elf Wohnateliers geplant. Ergänzt wird der Wohnungsmix mit 41 unterschiedlich ausgebauten, zumietbaren Zimmern. Mit einem Anteil von rund 46 Prozent der gesamten Nutzfläche liegt der Schwerpunkt dabei auf 4- und 4½-Zimmer-Wohnungen.



Standard-4-Zimmer-Wohnung

Die 349 Wohnungen basieren alle auf der gleichen effizienten Typologie mit minimierten Erschliessungen sowie gut proportionierten Individualräumen und ermöglichen eine Flexibilität im Zusammenleben. Alle Familienwohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und verfügen über einen Aussenraum.

Die Wohnateliers im Innenhof sind zweigeschossig. Ein zumietbares Zimmer, direkt vom Wohnatelier her erschlossen, kann als Werkstatt oder als Arbeitsplatz genutzt werden. Mit eigenem Eingang von aussen kann dieses Zimmer auch separat vermietet werden. Küche, Atelierraum und eine Nasszelle befinden sich im Erdgeschoss, Wohnbereich und Individualzimmer sowie eine zusätzliche Nasszelle im Obergeschoss.

Zum Grosswohnungsangebot gehören einerseits sieben Wohnungen für Wohngemeinschaften (WG) mit fünf grösseren Individualzimmern sowie Wohnzimmer, Wohnküche und zwei Bädern. Andererseits sollen zwei Clusterwohnungen mit je sechs 1- bis 2-Zimmer-Studios mit eigener Nasszelle sowie je zwei Zimmern ohne Nasszelle entstehen. Die Studios und Zimmer der Clusterwohnungen gruppieren sich um einen zentralen Gemeinschaftsbereich mit zwei Küchen sowie zwei kleinere gemeinschaftliche Wohnbereiche und zwei grosszügige Nasszellen. Die Clusterwohnungen könnten bei zu geringer Nachfrage zu Wohnungen für Familien umgenutzt werden.

Der Gemeinschaftsraum der Wohnsiedlung, mit einer Fläche von 140 m², befindet sich im Innenhof, ist aber aus Lärmschutzgründen an peripherer Lage auf dem Areal 1, westlich vom Riedgraben, platziert. Die Bauweise und Einrichtung soll eine flexible, multifunktionale Nutzung für alle Alters- und Interessengruppen der Bewohnenden gewährleisten.

Gewerbe und Dienstleistung

Die Gewerbe- und Dienstleistungsräume liegen erdgeschossig an der Leutschenbachstrasse und am Kurt-Früh-Weg. Sie weisen einen einfachen Edelhohbau-Standard auf und verfügen über Wasser- und Abwasseranschlüsse. Der Ausbau der Räume erfolgt durch die zukünftige Mieterschaft. Es sind 13 Räume für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe von insgesamt rund 1230 m² und einer Raumhöhe von 3,5 m geplant. Die einzelnen Räume weisen eine Fläche von 20 m² bis 130 m² auf und lassen sich bei Bedarf teilweise auch zusammenlegen. Damit kann flexibel auf die zukünftige Nachfrage reagiert werden. Vorstellbar sind Nutzungen spezifisch für den Quartierbedarf wie beispielsweise Spitex, Quartierzentrum, Ateliers, Dienstleistungsbetriebe, Bäckerei mit einfacher Cafétheke oder spezialisierte Lebensmittelangebote.

Kindergarten und Betreuung

Im zweigeschossigen Innenhofgebäude auf dem Areal 2 sollen vier Kindergärten und Betreuung untergebracht werden. Die dafür geplanten Klassenzimmer mit Gruppenraum und die Garderoben liegen im Erdgeschoss, was einen direkten Sichtbezug zum Aussenraum ermöglicht. Die Betreuung mit weiteren Gruppenräumen, einem Küchenraum mit eingebauter Regenerierküche und zwei Betreuungs- und Verpflegungsräumen wird im 1. Obergeschoss eingerichtet.

Das Innenhofgebäude erhält eine rund 500 m² grosse, abgetrennte Aussenfläche, auf der ein Spielplatz vorgesehen ist. Dieser kann ausserhalb der Betriebszeiten von den Kindern der Wohnsiedlung genutzt werden.



Nutzungsspiegel

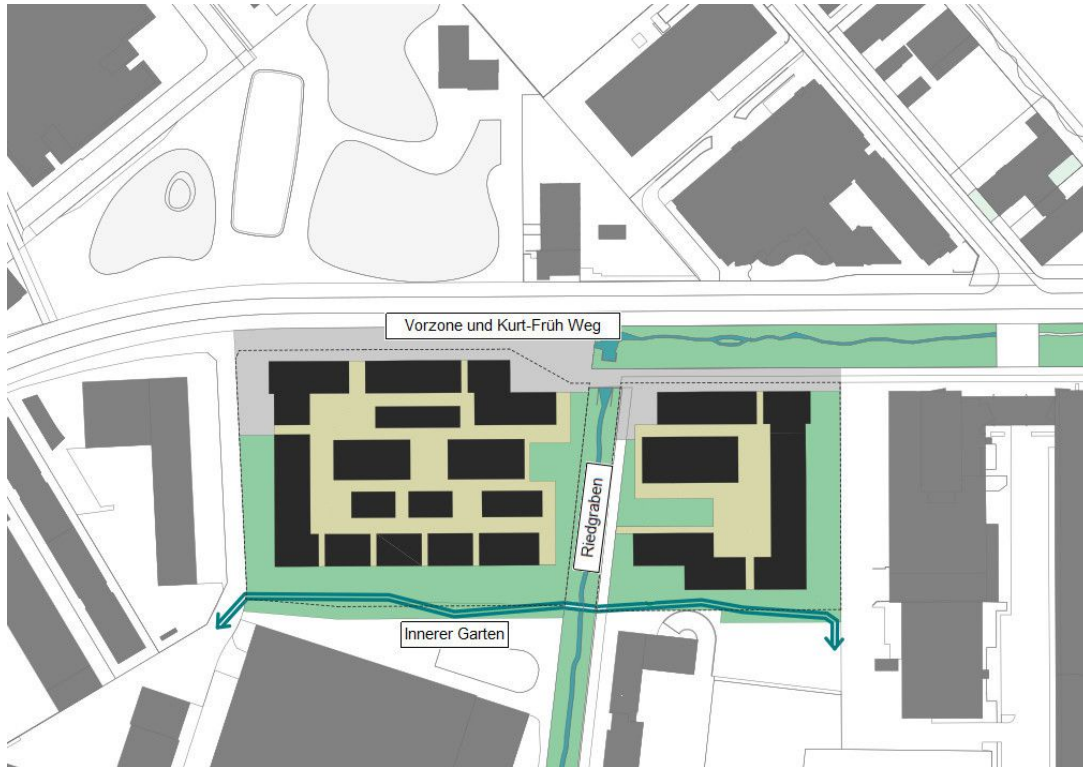
Wohnungen	Ø m ²	Anzahl	total m ²	%
2-Zimmer-Wohnung	56,7	44	2 495	7,1
3-Zimmer-Wohnung	73,5	88	6 468	18,3
3½-Zimmer-Wohnung	82,2	20	1 644	4,7
4-Zimmer-Wohnung	92,6	138	12 779	36,2
4½-Zimmer-Wohnung	97,7	34	3 322	9,4
5-Zimmer-Wohnung	109,5	2	219	0,6
5½-Zimmer-Wohnung	112,3	16	1 797	5,1
6-Zimmer-Wohnung	126,0	6	756	2,1
6½-Zimmer-Wohnung	131,3	1	131	0,4
Summe Wohnungen		349	29 611	83,9
Grosswohnungen				
6-Zimmer-Wohngemeinschaft	178,8	7	1 252	3,5
13-Zimmer-Clusterwohnung	364,5	2	729	2,1
Summe Grosswohnungen		9	1 981	5,6
Wohnateliers				
1½-Zimmer-Wohnatelier	48,1	1	48	0,1
2½-Zimmer-Wohnatelier	64,9	3	195	0,6
3½-Zimmer-Wohnatelier	80,8	4	323	0,9
4½-Zimmer-Wohnatelier	97,2	3	292	0,8
Summe Wohnateliers		11	858	2,4
Total Wohnen		369	32 450	92,0
Zumietbare Zimmer				
Wohnatelierzimmer (zumietbar zu Ateliers)	16,2	18	292	0,7
Zimmer (Lavabo, WC)	17,4	1	17	0,1
Zimmer (Lavabo, WC, Dusche)	18,3	4	73	0,2
Zimmer (Lavabo, WC, Dusche, kl. Küche)	28,3	6	170	0,5
Musikzimmer	13,6	12	163	0,5
Total zumietbare Zimmer		41	715	2,0
Dienstleistung und Gewerbe*	1 229,4	13	1 229	3,5
Lager	122,2	1	122	0,3
Gemeinschaftsraum	139,2	1	139	0,4
4 Kindergärten und Betreuung	620	1	620	1,8
Total (gesamt)	-	426	35 275	100,0

* Raumgrössen zwischen 20 und 130 m² einteilbar und auf rund 13 Einheiten verteilbar

Umgebungsgestaltung und «Innerer Garten»

Die WS «Leutschenbach» liegt zwischen dem nördlich angrenzenden Leutschenpark und dem südlich angrenzenden «Inneren Garten» und wird vom Riedbach durchquert. Die Umgebungsgestaltung der Wohnsiedlung lässt sich konzeptionell in drei unterschiedliche Räume gliedern:

- Vorzone Leutschenbachstrasse und Kurt-Früh-Weg
- Innenhof Areal 1 und 2
- Naturnaher Grünraum mit Riedgraben und «Innerer Garten»



Situationsplan mit Umgebung.

Die Vorzone Leutschenbachstrasse wird als symbolische Weiterführung des Bachraums Leutschenbach thematisiert. Die zum Riedgraben gerichteten Vorplätze der Gebäude werden als Aufenthaltsbereiche mit grossen Bäumen und Sitzelementen ausgestattet. Auf den beiden Arealen soll beidseitig des Riedgrabens je ein Spielplatz entstehen. Es ist geplant, diese Spielplätze im Mitwirkungsverfahren auszustatten.

Eine Dachlandschaft, welche sich aus den Innenhofbauten entwickelt, gliedert die Innenhofräume. Es entsteht ein Wechsel zwischen überdachten und offenen Bereichen. Die Tragstruktur der Dachlandschaft wird situativ durch Kletterpflanzen begrünt und mit Spielgeräten ergänzt.

In den Innenhöfen von Areal 1 und 2 werden Pocketparks mit erhöhter Aufenthaltsqualität sowie Aussenräume für die Kindergärten ausgebildet. Neben den individuell gestalteten Pocketparks wird im Innenhof ein Teil der gemäss Merkblatt Veloparkierung für Wohnbauten geforderten Veloabstellplätze angeboten.

Die projektierten Aufenthalts- und Spielräume des Areals 1 und des Areals 2 sollen durch eine spielerisch gestaltete Hängebrücke über den Riedgraben verbunden werden.

Um Synergien zu nutzen, wird das im Projekt «Innerer Garten» (STRB Nr. 152/2017) vorgesehene Teilstück auf den Parzellen Kat.-Nrn. SE4615, SE5293 und SE6660 (WS «Leutschenbach») und Kat.-Nr. SE5292 (Busgarage «Hagenholz») im Rahmen der Umgebungsarbeiten zur WS «Leutschenbach» realisiert. Das Konzept sieht einen durchgehenden Plattenweg mit

kleineren Aufenthaltsbereichen vor. Der Weg verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Wohnsiedlung und dient zusätzlich als Feuerwehrezufahrt.

Da die Umgebungsarbeiten voraussichtlich erst 2023 erfolgen, werden – gestützt auf die Vereinbarung vom 8. Juni 2016 zwischen den am «Inneren Garten» beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern – für die Zeit von 2019 bis 2023 Provisorien erstellt.

Wiese der Verkehrsbetriebe (VBZ)

Die LVZ beabsichtigt, nach der geplanten Sanierung der VBZ-Busgarage – nach Absprache mit den VBZ – die südlich an den «Inneren Garten» angrenzende dreiecksförmige Wiese der VBZ auf der Parzelle SE5292, mit einer entsprechenden Umzäunung zum Spielen für die Kinder der WS «Leutschenbach» zu nutzen. Im Gegenzug sollen die VBZ für das Nutzungsrecht zu gegebener Zeit mit einem Freiflächentransfer zulasten des Grundstücks der WS «Leutschenbach» entschädigt werden. Bis dahin behalten sich die VBZ vor, Eigengebrauch geltend zu machen.

Kunst und Bau

Geplant ist die Umsetzung eines Kunst- und Bauprojekts gestützt auf STRB Nr. 1627/1962. Die Fachstelle Kunst und Bau des Amts für Hochbauten (AHB) hat hierfür ein Auswahlverfahren mit verschiedenen Künstlerinnen und Künstlern gestartet.

Parkierung und Mobilität

Geplant ist eine Reduktion der Pflichtparkplätze für Autos um rund 40 Prozent. Die Besuchendenparkplätze sind nicht reduziert. Hingegen wird für die Reduktion der Bewohnendenparkplätze ein Mobilitätskonzept ausgearbeitet.

Umwelt- und Energiestandard

Die Randbebauung wird nach Minergie-P-Eco zertifiziert. Damit werden knapp 96 Prozent der Energiebezugsfläche abgedeckt. Die übrigen Gebäude im Innenhof erreichen den Minergie-Eco-Standard.

Wärme

Die Wärmeversorgung der WS «Leutschenbach» wird über das Fernwärmenetz von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich der Kehrrichtverbrennungsanlage Hagenholz sichergestellt. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, die Abwärme des Rechenzentrums von SRF zu nutzen. Das benachbarte SRF gewährt der LVZ zur Deckung des Raumwärmeverbrauchs die ausschliessliche Nutzung der nicht selbst gebrauchten Abwärme ihrer Kälteproduktion. Die Liefergarantie ist gewährleistet, solange keine heute noch nicht voraussehbaren betrieblichen Veränderungen vorliegen.

Photovoltaik(PV)-Anlage für Eigenverbrauch

Gemäss Leistungsauftrag an das ewz zum Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) ist das ewz beauftragt, Energiedienstleistungen (Energie-Contracting und Facility Management) als Geschäftsfeld zu betreiben und aktiv zu vermarkten. Darunter fallen insbesondere die Lieferung von Wärme, Kälte, Frischluft und Licht und der Betrieb der zu ihrer Erzeugung und Aufbereitung erforderlichen Anlagen, wie beispielsweise PV-Anlagen, sowie alle damit zusammenhängenden Dienstleistungen.

Mit dem neuen Energiegesetz (SR 730.0), das seit 1. Januar 2018 in Kraft ist, wurden die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um Siedlungen von Mehrfamilienhäusern mit Solarstrom zu versorgen. Im Hinblick auf die 2000-Watt-Gesellschaft soll das Eigenverbrauchsmodell einen wichtigen Beitrag an die Zielerreichung leisten. Das Modell erhöht den Anteil erneuerbarer Energieproduktion in der Stadt Zürich.

Mit der Gründung einer «Eigenverbrauchsgemeinschaft», deren Mitglieder sich aus den Mieterinnen und Mietern sowie der LVZ als Betreiberin der Liegenschaft zusammensetzen, wird die Basis geschaffen, um den auf den Dächern der WS «Leutschenbach» produzierten Solarstrom lokal zu nutzen. Der in der Anlage produzierte Solarstrom wird vom ewz an die Mieterinnen und Mieter sowie an die LVZ, als Betreiberin der Heizung und Lüftung, der Lifts und der allgemeinen Beleuchtung, geliefert, wenn diese zur selben Zeit Strom beziehen, wie die PV-Anlage Strom produziert. Den Mieterinnen und Mietern entstehen beim Eigenverbrauch des produzierten Solarstroms keine Mehrkosten im Vergleich zum Bezug des günstigsten Stromprodukts der ewz.

Unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung mit dieser Vorlage wird zwischen dem ewz und der LVZ 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 der WS «Leutschenbach» vor und betreibt diese Solarstromanlage über eine Dauer von 30 Jahren;
- Das ewz beliefert die WS «Leutschenbach» einschliesslich der Mieterinnen und Mieter während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Solarstromanlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung;
- Die LVZ gründet eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für die WS «Leutschenbach» und bindet die Mieterinnen und Mieter in diese Eigenverbrauchsgemeinschaft ein;
- Die LVZ überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

4. Kosten

Der Objektkredit von Fr. 213 205 000.– (einschliesslich Reserven, Mehrwertsteuer und Projektierungskosten) setzt sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung Objektkredit	Fr. *
Erstellungskosten Wohnsiedlung (EK) inkl. Rohbau 4 Kindergärten und Betreuung	175 103 000
Ausbaukosten 4 Kindergärten und Betreuung	1 637 000
Total Erstellungskosten WS sowie Kindergärten und Betreuung*	176 740 000
Buchwert Land	34 500 000
Anlagekosten Wohnsiedlung Leutschenbach inkl. Kindergärten und Betreuung	211 240 000
Vorzone Leutschenbach* (TAZ)	515 000
Photovoltaik-Anlage* (ewz)	450 000
Rahmenkredit für Kosten Abwärme SRF (AHB)	1 000 000
Objektkredit total	213 205 000

Preisstand 1. April 2017

* alle Zahlen auf 1000 gerundet

Erstellungskosten WS «Leutschenbach» einschliesslich Kindergärten und Betreuung

Für die Erstellungskosten der Wohnsiedlung einschliesslich den Ausbau- und Ausstattungskosten für die vier Kindergärten und Betreuung ist gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Clou Architekten AG, Zürich, mit Fr. 176 740 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) zu rechnen.

	Fr.*
Grundstück, exkl. Landkosten (BKP 0)**	3 355 000
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	8 387 000
Gebäude (BKP 2)	130 966 000
Umgebung (BKP 4)	6 580 000
Baunebenkosten (BKP 5)	10 228 000
Ausstattung, inkl. Kunst und Bau Fr. 750 000.– (BKP 9)	1 154 000
Erstellungskosten	160 670 000
für die Ungenauigkeit, rund 5 %	8 035 000
für Unvorhergesehenes, rund 5 %	8 035 000
Total (einschliesslich Reserven und MWST)	176 740 000

* alle Zahlen auf 1000 gerundet

** einschliesslich Fr. 3 240 000.– für Altlasten und Schadstoffe

Altlasten und Schadstoffe

Für die Entsorgung des verschmutzten Baugrunds, der Gebäudeschadstoffe und der dazugehörigen Honorare sind aufgrund der Voruntersuchung für das gesamte Areal der Wohnsiedlung Leutschenbach (Kat.-Nrn. SE4615, SE5293 und SE6660) Kosten von Fr. 3 240 000.– budgetiert. Laut Kaufvertrag vom 19. Dezember 2008 übernimmt die Heineken Switzerland AG (Verkäuferin) bezüglich der Parzelle Kat.-Nr. SE4615 die ausgewiesenen Mehrkosten (einschliesslich Prüfung, Untersuchung und Entsorgung), welche aufgrund zwingender behördlicher Anordnung verlangt werden und im direkten Zusammenhang mit verunreinigtem Bodenmaterial oder belasteter Bausubstanz anfallen. Gestützt darauf sind laut provisorischem Kostenteiler bezüglich Kat.-Nr. SE4615 Fr. 770 000.– durch die Heineken Switzerland AG und bezüglich Kat.-Nrn. SE5293 und SE6660 Fr. 2 470 000.– durch die LVZ zu tragen. Bis zum Vorliegen der definitiven Bauabrechnung wird der Betrag von Fr. 770 000.– der Heineken über den Objektkredit vorfinanziert.

Vorzone Leutschenbachstrasse

Die Kosten für die Realisierung der Vorzone Leutschenbachstrasse belaufen sich auf pauschal Fr. 515 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) und werden dem TAZ nach der Realisierung intern verrechnet.

Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

Die Investition für die Realisierung der PV-Anlage wird durch das ewz getätigt und beläuft sich auf rund Fr. 450 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer).

Abwärmenutzung SRF

Das Projekt Abwärmenutzung SRF von Fr. 1 000 000.– soll dem Rahmenkredit für zusätzliche Energiesparmassnahmen in städtischen Wohnliegenschaften (GR Nr. 2006/565) in Höhe von 10 Millionen Franken belastet werden. Der entsprechende Anteil am Rahmenkredit ist reserviert und eine Absichtserklärung zwischen SRF und LVZ liegt unterzeichnet vor. Der Investitionsbeitrag aus dem Rahmenkredit dient der Entlastung des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen und Gewerbe (RK 2034).

Aus dem Rahmenkredit sind bis 2022 für genehmigte Projekte und das Management einschliesslich des Teilkredits für das Projekt Abwärmenutzung SRF rund Fr. 8 531 000.– vorgesehen. Dementsprechend steht ein Restbetrag des Rahmenkredits von rund Fr. 1 469 000.– zur Verfügung.

5. Folgekosten

Wohnsiedlung «Leutschenbach»

Die Bewirtschaftung der Wohnsiedlung «Leutschenbach» belastet den Steuerhaushalt nicht. Sie wird im Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» im Verwaltungsvermögen geführt und durch die Mietzinseinnahmen (vgl. Ziffer 8 hinten) finanziert. Sämtliche Folgekosten der Investition werden somit durch Folgerträge kompensiert.

Kindergarten

Die mit der Miete und dem Ausbau (vgl. Ziffer 9 hinten) verbundenen jährlichen Folgekosten für Kindergarten und Betreuung betragen rund Fr. 750 000.–.

Folgekosten	Fr.
Jährlicher Bruttomietzins	120 320
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1,75 %*, Nettoinvestitionen Fr. 1 637 000.–)	29 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 1 242 000.–)	38 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 8 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 395 000.–)	49 000
Betriebliche Folgekosten (2 %**, Nettoinvestitionen Fr. 1 637 000.–)	33 000
Personelle Folgekosten: 600 Stellenprozent Betreuungspersonal (langfristig)	720 000
Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	-240 000
Total (gerundet)	750 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018.

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.

Vorzone Leutschenbachstrasse

Die mit der Vorzone Leutschenbachstrasse verbundenen jährlichen Folgekosten betragen rund Fr. 30 000.–:

Folgekosten	Fr.
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1,75 %*, Nettoinvestitionen Fr. 515 000.–)	9 000
Abschreibungen	
– Umgebung (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 515 000.–)	13 000
Betriebliche Folgekosten (1,5 %**, Nettoinvestitionen Fr. 515 000.–)	7 700
Total (gerundet)	30 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018.

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt.

Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage)

Das ewz wird für das Projekt einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100), muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich der Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 des Leistungsauftrags erfüllt. Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung der Mieterinnen und Mieter mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von den Mieterinnen und Mietern der Wohnsiedlung «Leutschenbach» getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.

6. Landwertberechnung, Buchwertanpassung

Landwertberechnung

Praxisgemäss wird der Landwert bei Neubauten nach den Richtlinien 65 berechnet. Diese finden bei Landabgaben an gemeinnützige Bauträger Anwendung. Die Berechnung hat vorerst provisorischen Charakter; der definitive Landwert ergibt sich aufgrund der Bauabrechnung. Bei der Landwertberechnung werden die Kosten für unterirdische Bauten gemäss Richtlinien 65 nicht einbezogen.

Der Landwert wird gestützt auf die Richtlinien 65 aus den Erstellungskosten netto auf die Anlagekosten hochgerechnet. Den subventionierten Wohnungen werden dabei 10 Prozent der Gesamtanlagekosten, den freitragenden Wohnungen und den Dienstleistungs-/Gewerberäumen je 16 Prozent belastet.

Nutzung	Erstellungskosten	%	Landwert Richtlinien 65 in Fr.
369 Wohnungen (einschl. Grosswohnungen und Wohnateliers)			
1/3 subventioniert	46 322 000	10	5 147 000
2/3 freitragend	92 643 000	16	17 646 000
Zwischensumme	138 965 000		22 793 000
41 zumietbare Zimmer	2 808 000	16	535 000
Dienstleistung / Gewerbe	4 900 000	16	933 000
Lager	230 000	16	44 000
Tiefgarage	8 906 000	0	0
4 Kindergärten und Betreuung			
- Anteil LVZ	2 604 000	16	496 000
- Anteil IMMO	1 487 000	16	283 000
Zwischensumme	4 091 000		779 000
Gebäudeschadstoffe / verschmutzter Baugrund			
- Anteil Heineken	770 000	0	0
Zwischensumme	770 000	0	0
Erstellungskosten / Landwert	160 670 000		25 084 000*

* Provisorischer Landwert, welcher mit der Bauabrechnung definitiv berechnet wird.

Buchwertanpassung

Die Grundstücke der WS «Leutschenbach» (SE4615, SE5293 und SE6660) sind heute im Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026, Baulandreserven) bilanziert und werden mit der Bauvollendung ins Verwaltungsvermögen (Buchungskreis 2034, Wohnen und Gewerbe) übertragen.

Der provisorische Landwert von Fr. 25 084 000.– (nach Richtlinien 65) führt gegenüber dem voraussichtlichen Buchwert von Fr. 34 500 000.– (nach Fertigstellung der Wohnsiedlung) zu einer einmaligen buchhalterischen Wertminderung von Fr. 9 416 000.– zulasten des Rechnungskreises 2026, Baulandreserven (neu Buchungskreis 2021 Liegenschaften Stadt Zürich).

Landkostenberechnung	Fr.
Landwert RL 65*	25 084 000
Voraussichtlicher Buchwert nach Fertigstellung	34 500 000
Buchwertanpassung	-9 416 000

* Provisorischer Wert, welcher mit der Bauabrechnung definitiv berechnet wird.

7. Belastung der Investitionen

Der Objektkredit von Fr. 213 205 000.– (einschliesslich Reserven) verteilt sich auf LVZ, IMMO, TAZ, ewz und AHB wie folgt:

Amt	IM Position	Bezeichnung IM Position	Konto-Nr.	Bezeichnung Konto	Betrag Fr.
LVZ	(2034) 590021	WS Leutschenbach: Neubau, Erstellungskosten brutto	5040 00 000	Hochbauten	175 103 000
LVZ	–	–	2021 3441 00 000	Wertberichtigung Grundstücke FV	9 416 000
LVZ	(2034) 590021	WS Leutschenbach: Neubau, Richtlinienlandwert	5000 00 000	Grundstücke	25 084 000
IMMO	(4040) 500101	Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	5040 00 000 5060 00 000	Hochbauten Mobilien	1 242 000 395 000
TAZ	(3515) 513000	Bau von Strassen: Sammelkonto	5010 00 000	Strassen / Verkehrswege	515 000 (pauschal)
ewz	(4530) 502910	Kraftwerkanlage (PV-Anlage)	5030 00 000	Übrige Tiefbauten	450 000
AHB	(4020) 563020	Beiträge für zusätzliche Energiesparmassnahmen in städtischen Wohnliegenschaften	5620 00 000	Investitionsbeitrag Gemeinden, Zweckverbände	1 000 000
Total					213 205 000

Im Rahmen des Projekts «WS Leutschenbach» werden für die Gestaltung des Teilabschnitts «Innerer Garten» entlang der Parzellen der «WS Leutschenbach» und der VBZ-Busgarage Hagenholz Fr. 888 000.– aus dem bereits bewilligten Objektkredit «Innerer Garten» von Fr. 1 698 000.– (STRB Nr. 152/2017) verwendet und zusammen mit dem Objektkredit «WS Leutschenbach» bewirtschaftet. Die zuhanden des TAZ zu erstellende Teilkreditabrechnung erfolgt summarisch, indem die für den oben erwähnten Teilabschnitt «Innerer Garten»

anteilmässig getätigten Ausgaben ausgewiesen werden. Die restlichen Fr. 810 000.– vom Objektkredit «Innerer Garten» werden über die jeweiligen Dienstabteilungen abgerechnet. Die Gesamtabrechnung des Objektkredits «Innerer Garten» obliegt dem TAZ.

Übersicht Objektkredit «Innerer Garten»		
Amt	Verwendungszweck	Fr.
LVZ	Teilstück auf Kat.-Nrn. SE4615, SE5293 und SE6660 (WS «Leutschenbach»)	620 000
TAZ (Vorfinanzierung VBZ)	Teilstück auf Kat.-Nr. SE5292 (VBZ-Busgarage Hagenholz)	268 000
Zwischentotal 1		888 000
TAZ	Brücke über den Riedgraben	300 000
LVZ	Teilstücke auf übrigen Liegenschaften	510 000
Zwischentotal 2		810 000
Total Objektkredit «Innerer Garten»		1 698 000

8. Mietzinse, Subventionierung

Anlagekosten und Gebäudeversicherungswert

Die für die Mietzinsberechnung relevanten Anlagekosten setzen sich aus den Erstellungskosten und den nach Richtlinien 65 berechneten Landkosten zusammen. Der provisorisch ermittelte Gebäudeversicherungswert wird nach Bauvollendung durch eine definitive Schätzung der Gebäudeversicherung ersetzt.

Kostengliederung /Nutzung	Erstellungskosten (EK)	Landkosten (LK)	Anlagekosten (AK=EK+LK)	GVZ Wert geschätzt (88% von EK)
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Nutzung				
369 Wohnungen (einschl. Grosswohnungen und Wohnateliere)				
1/3 subventioniert	46 322 000	5 147 000	51 469 000	40 843 000
2/3 freitragend	92 643 000	17 646 000	110 289 000	81 685 000
Zwischensumme	138 965 000	22 793 000	161 758 000	122 528 000
41 zumietbare Zimmer	2 808 000	535 000	3 343 000	2 476 000
Dienstleistung / Gewerbe	4 900 000	933 000	5 833 000	4 320 000
Lager	230 000	44 000	274 000	203 000
Tiefgarage	8 906 000	0	8 906 000	7 853 000
Kindergarten + Betreuung				
- Grundausbau LVZ	2 604 000	496 000	3 100 000	2 296 000
- Ausbau Immo	1 487 000	283 000	1 770 000	1 311 000
Zwischensumme	4 091 000	779 000	4 870 000	3 607 000
Altlasten und Schadstoffe *				
Anteil Heineken	770 000	0	770 000	0
Total	160 670 000	25 084 000	185 754 000	140 987 000

* der Anteil LVZ ist in den oberen Positionen anteilmässig enthalten

Pauschalisierte Erstellungskosten gemäss Wohnbauförderung

Die Erstellungskosten der Wohnnutzung belaufen sich auf Fr. 138 965 000.–, womit die Limite von Fr. 143 888 640.– der pauschalisierten Erstellungskosten nach der kantonalen Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, AS 841.1) eingehalten wird.

Wohnen (ohne zumietbare Zimmer)

Bei einem Referenzzinssatz von heute 1,5 Prozent auf den Anlagekosten und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Betriebsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts sowie der Subvention durch Kanton und Stadt Zürich ergibt sich folgender Nettomietzins (Kostenmiete):

Kostenmieten aus Wohnräumen einschl. Wohnatelier und Grosswohnungen	Fr.	Fr.
<i>Kapitalkosten:</i>		
Verzinsung der Anlagekosten zu 1,5 %	161 758 000	2 426 000
<i>Betriebskosten:</i>		
3,25 % des geschätzten Gebäudeversicherungswerts	122 528 000	3 982 000
Jahresmietzins für Wohnungen		6 408 000

* alle Zahlen gerundet

Auf die Wohnungen verteilt ergeben sich nachstehende Nettomietzinse (Kostenmieten):

369 Wohnungen total	Anzahl	Ø Wohnfläche ca.	Ø Netto-Mietzins	Ø Netto-Mietzins	Ø Netto-Mietzins
			Fr. / Mt.	Fr. / m ² + J	Fr. / Mt.
			freitragend	freitragend	subventioniert*
349 Wohnungen					
2-Zimmer-Wohnung	44	57	1120	238	920
3-Zimmer-Wohnung	88	73	1300	215	1060
3½-Zimmer-Wohnung	20	82	1410	205	1140
4-Zimmer-Wohnung	138	93	1530	197	1240
4½-Zimmer-Wohnung	34	98	1580	194	1290
5-Zimmer-Wohnung	2	107	1680	189	1380
5½-Zimmer-Wohnung	16	110	1710	187	1400
6-Zimmer-Wohnung	6	123	1860	181	1520
6½-Zimmer-Wohnung	1	129	1920	179	–
9 Grosswohnungen					
6-Zimmer-Wohnung	7	179	2480	166	–
13-Zimmer-Clusterwohnung	2	365	4540	149	–
11 Wohnateliers					
Wohnatelier 1½ Zimmer	1	48	1030	257	–
Wohnatelier 2½ Zimmer	3	65	1220	225	–
Wohnatelier 3½ Zimmer	4	81	1390	207	–
Wohnatelier 4½ Zimmer	3	97	1570	194	–

* Mietzins gerundet

Im Hinblick auf eine gute Durchmischung soll – wie in städtischen Wohnsiedlungen üblich – etwa ein Drittel der Wohnungen subventioniert werden, was 120 Wohnungen entspricht. Mit

separater Vorlage wird ein städtischer Beitrag von rund 11,4 Millionen Franken aus der Wohnbauaktion 2017 (AS 842.200) beantragt. Dies entspricht 20 Prozent der pauschalisierten Investitionskosten (Erstellungskosten) nach § 6 WBFV und wird üblicherweise in gleicher Höhe auch von der kantonalen Wohnbauförderung ausgerichtet. Zusammen mit den kantonalen Förderbeiträgen beträgt die Subventionswirkung zur Mietzinsreduktion durchschnittlich rund 17 Prozent.

Für die übrigen Nutzungen sind folgende Ansätze vorgesehen:

41 zumietbare Zimmer	Anzahl	Fläche m ²	Total Fläche m ²	Mietzins Fr./M	Mietzins pro m ² /a
Wohnatelierzimmer (zuschaltbar)	18	16	292	253	187
Zimmer (Lavabo, WC)	1	17	17	265	183
Zimmer (Lavabo, WC, Dusche)	4	18	73	274	180
Zimmer (Lavabo, Dusche, WC, kl. Küche)	6	28	170	376	159
Musikzimmer	12	14	163	226	200

Gewerberäume	13	94	1222	1461	187
--------------	----	----	------	------	-----

Lagerräume	13	9	120	28	3
------------	----	---	-----	----	---

Autoeinstellplätze (vermietet)	145	–	–	190	–
Motorradplätze	19	–	–	30	–

* Zahlen gerundet

Im Detail werden die Mietzinse der Wohnungen und der Nebennutzungen vor der Vermietung nach Lage und Stockwerk gewichtet. Für die definitiven Mietzinse werden nach Bauabschluss die Bauabrechnung, der definitive Gebäudeversicherungswert und der dann zumal aktuelle Referenzzinssatz berücksichtigt.

9. Stadtinterne Überlassung

Die Räume der Kindergärten und der Betreuung werden der IMMO im Rohbau gegen eine jährliche stadtinterne Abgeltung («Miete») überlassen. Zudem mietet die IMMO einen rund 20 m² grossen Kellerraum. Der Ausbau der Räume erfolgt hingegen zulasten der IMMO.

Die Kostenmiete berechnet sich mit einem Referenzzinssatz von derzeit 1,5 Prozent und einer wegen des Mieterausbaus und direkt überbundener Nebenkosten reduzierten Betriebsquote von 3 Prozent vom anteiligen Gebäudeversicherungswert. Der definitive Mietzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung rückwirkend auf den Bezug ermittelt und ist voll indexiert (Landesindex der Konsumentenpreise):

Kostenmiete Kindergarten und Betreuung	Fr.	Fr.
<i>Kapitalkosten:</i>		
1,5 % Verzinsung der Anlagekosten	3 383 000	50 700
<i>Betriebskosten:</i>		
3 % des geschätzten Gebäudeversicherungswerts	2 296 000	68 900

Notwendiger Jahresmietzins		119 600
Miete Kellerraum rund 20 m ²		720
Jährlicher Nettomietzins		120 320
Heiz-/Warmwasserakonto		6 000
Jährlicher Bruttomietzins		126 320
monatlicher Nettomietzins		10 030

Sowohl Rohbau (Grundausbau) als auch Mieterschaftsusbau erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts. Die Miete beginnt nach Bauvollendung des mieterschaftsseitigen Ausbaus. Der indexierte jährliche Nettomietzins einschliesslich Kellermiete beträgt Fr. 120 320.– zuzüglich einem jährlichen Heiz-/Warmwasserakonto von Fr. 6000.–. Die stadtinterne Überlassung kann frühestens zehn Jahre nach Mietbeginn gekündigt werden. Nach Ablauf von zwei je fünfjährigen echten Verlängerungsoptionen läuft der Mietvertrag unbefristet weiter und kann von beiden Parteien unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Frist im Voraus auf jedes Monatsende ausser auf Ende Dezember gekündigt werden.

10 Termine

Sofern die Gemeindeabstimmung spätestens im Februar 2019 durchgeführt werden kann, ist mit einem Baubeginn 2019/20 und mit einer Baufertigstellung, in Etappen, bis Herbst / Winter 2023 zu rechnen.

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben der LVZ für die Erstellung der Wohnsiedlung Leutschenbach werden mit dem Budget 2019 ordentlich beantragt und sind im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 eingestellt.

Die Ausgaben der IMMO für den Ausbau von Kindergärten und Betreuung werden mit dem Budget 2019 ordentlich beantragt und sind im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 eingestellt. Die Mietkosten werden zu gegebener Zeit ordentlich budgetiert.

Die Ausgaben von ewz für den Bau der Photovoltaik-Anlage werden in den Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 eingestellt und zu gegebener Zeit ordentlich budgetiert.

Die Ausgaben des TAZ für die Neugestaltung der Vorzone entlang der Leutschenbachstrasse werden in den Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 eingestellt und zu gegebener Zeit ordentlich budgetiert.

Der Objektkredit in der Höhe von Fr. 213 205 000.– für die neue WS «Leutschenbach», mit einer Tiefgarage, mit Kindergärten und Betreuung, der Neugestaltung der Vorzone Leutschenbachstrasse, der Erstellung einer Photovoltaik-Anlage und dem Rahmenkredit für die Abwärmenutzung SRF, die Buchwertabschreibung und die Übertragung der Grundstücke vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d GO).

Die stadtinterne Überlassung der Räume von der LVZ an die IMMO für Kindergärten und Betreuung sowie Überlassung der Räume und Flächen von der LVZ an das ewz für die Erstellung der PV-Anlage sowie der Vertrag zur Erstellung einer PV-Anlage, deren Betrieb sowie die Lieferung von Solarstrom an die Eigenverbrauchsgemeinschaft zwischen dem ewz und der LVZ genehmigt der Stadtrat als Vollzugsaufgabe unter Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits (Art. 49 GO).

Auf den im Einvernehmen mit den Vorstehern des Hochbau-, des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

Zuhanden der Gemeinde:

Für die Erstellung der Wohnsiedlung «Leutschenbach» im Quartier Seebach einschliesslich der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, der Tiefgarage sowie dem Rohbau der vier Kindergärten und Betreuung, des Ausbaus der vier Kindergärten und Betreuung, der Vorplatzneugestaltung, der Photovoltaik-Anlage und der Abwärmenutzung des SRF sowie die Buchwertanpassung einschliesslich der Übertragung der Grundstücke vom Finanzins Verwaltungsvermögen, wird ein Objektkredit von Fr. 213 205 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baukostenindexes zwischen Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2017) und der Bauausführung.

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

III. In eigener Befugnis:

1. Die Ausgaben der Investitionen von Fr. 213 205 000.– werden folgenden Konten belastet:

Amt	IM Position	Bezeichnung IM Position	Konto-Nr.	Bezeichnung Konto	Betrag Fr.
LVZ	(2034) 590021	WS Leutschenbach: Neubau, Erstellungskosten brutto	5040 00 000	Hochbauten	175 103 000
LVZ	–	–	2021 3441 00000	Wertberichtigung Grundstücke FV	9 416 000
LVZ	(2034) 590021	WS Leutschenbach: Neubau, Richtlinienlandwert	5000 00 000	Grundstücke	25 084 000
IMMO	(4040) 500101	Erwerb und Erstellung von Liegenschaften: Sammelkonto	5040 00 000 5060 00 000	Hochbauten Mobilien	1 242 000 395 000
TAZ	(3515) 513000	Bau von Strassen: Sammelkonto	5010 00 000	Strassen / Verkehrswege	515 000 (pauschal)
ewz	(4530) 502910	Kraftwerkanlage (PV-Anlage)	5030 00 000	Übrige Tiefbauten	450 000
AHB	(4020) 563020	Beiträge für zusätzliche Energiesparmassnahmen in städtischen Wohnliegenschaften	5620 00 000	Investitionsbeitrag Gemeinden, Zweckverbände	1 000 000
Total					213 205 000

2. Die Grundstücke der Wohnsiedlung Leutschenbach (SE 4615, SE 5293 und SE 6660) werden mit der Bauvollendung aus dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Buchungskreis 2021 Liegenschaften Stadt Zürich) ins Verwaltungsvermögen (Buchungskreis 2034, Konto [2034] 590021, WS Leutschenbach: Neubau) übertragen.

3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, im Einvernehmen mit der Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich sowie dem Tiefbauamt die Verträge mit den Architektinnen und Architekten sowie den Ingenieurinnen und Ingenieuren abzuschliessen. Die Bauausführung hat unter der Leitung der Projektverfassenden und unter Aufsicht des Amts für Hochbauten im Einvernehmen mit der Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich, und dem Tiefbauamt zu erfolgen.
4. Bis zur Bauabrechnung sind die Rechnungen über das Baukonto der Liegenschaftenverwaltung Nr. BV 22405 zu verbuchen.
5. Die Liegenschaftenverwaltung wird ermächtigt, die stadtinterne Überlassung der Räume an die Immobilien Stadt Zürich für den Kindergarten und Betreuung mit der Immobilien Stadt Zürich gemäss Erwägungen zu vereinbaren.
6. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, die Verlängerungsoptionen der stadtinternen Überlassung der Räume für den Kindergarten und Betreuung bei Bedarf auszuüben und/oder alternativ das Mietverhältnis unbefristet fortzuführen (gemäss Erwägungen Ziffer 9, stadtinterne Überlassung).
7. Die interne Verrechnung für die stadtinterne Überlassung wird wie folgt verbucht:

Amt	Konto-Nr.	Bezeichnung	Betrag
LVZ	(2034) 4470 00 000	Pacht- und Mietzinse; Liegenschaften VV	120 360
IMMO	(4040) 3160 00 000	Miete und Pacht von Liegenschaften; Schule	120 360

8. Die Kosten für die Erstellung der Vorzone zur Leutschenbachstrasse von pauschal Fr. 515 000.– werden dem Tiefbauamt nach der Realisierung intern verrechnet.
9. Der Teilkredit von Fr. 1 000 000.– für die Abwärmenutzung SRF wird dem Rahmenkredit für zusätzliche Energiesparmassnahmen (GR Nr. 2006/565) belastet und vom Amt für Hochbauten abgerechnet.
10. Die Liegenschaftenverwaltung und das Elektrizitätswerk werden ermächtigt, den Vertrag zur Erstellung einer PV-Anlage, deren Betrieb sowie die Lieferung von Solarstrom an die Eigenverbrauchsgemeinschaft gemäss den Vertragsbedingungen (Erwägungen Ziffer 3, PV-Anlage für Eigenverbrauch) abzuschliessen.
11. Der Direktor des Elektrizitätswerks wird ermächtigt, die Verträge für die Planung und Erstellung einer PV-Anlage auf den Dachflächen der WS «Leutschenbach» abzuschliessen. Die Bauausführung hat unter Aufsicht des Elektrizitätswerks zu erfolgen.
12. Für die Gestaltung des Teilabschnitts «Innerer Garten» entlang der WS «Leutschenbach» und der VBZ-Busgarage Hagenholz werden Fr. 888 000.– aus dem bereits bewilligten Objektkredit «Innerer Garten» (STRB Nr. 152/2017) verwendet und zusammen mit dem Objektkredit WS «Leutschenbach» bewirtschaftet. Der Restbetrag des Gesamtkredits «Innerer Garten» wird über die jeweiligen Dienstabteilungen abgerechnet. Die Gesamtabrechnung obliegt dem Tiefbauamt. Im Übrigen gilt der STRB Nr. 152/2017 unverändert weiter.

Übersicht Objektkredit «Innerer Garten»		
Amt	Verwendungszweck	Fr.
LVZ	Teilstück auf Kat.-Nrn. SE4615, SE5293 und SE6660 (WS «Leutschenbach»)	620 000
TAZ (Vorfinanzierung VBZ)	Teilstück auf Kat.-Nr. SE5292 (VBZ Busgarage Hagenholz)	268 000

Zwischentotal 1		888 000
TAZ	Brücke über den Riedgraben	300 000
LVZ	Teilstücke auf übrigen Liegenschaften	510 000
Zwischentotal 2		810 000
Total Objektkredit «Innerer Garten»		1 698 000

- IV. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbaudepartements, des Departements der Industriellen Betriebe sowie des Schul- und Sportdepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei (Abstimmungen und Wahlen), die Liegenschaftenverwaltung, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Amt für Baubewilligungen, das Elektrizitätswerk, das Schulamt (Fachstelle für Schulraumplanung), die Kreisschulpflege Glattal und durch Weisung an den Gemeinderat

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti