

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 28. Oktober 2020

999.

Grün Stadt Zürich, Öffentlicher Park mit Instandsetzung Holzhalle auf dem Koch-Areal, Quartiere Albisrieden/Altstetten, Erhöhung Projektierungskredit

IDG-Status: öffentlich

1. Ausgangslage und Zweck der Vorlage

2013 erwarb die Stadt das Koch-Areal von der UBS AG. Mit dem Kauf beabsichtigte der Stadtrat, auf dem Grundstück gemeinnützige Wohnungen, einen öffentlich zugänglichen Park sowie ein Gewerbehause zu erstellen. Bis 2024 sollen rund 360 preisgünstige Wohnungen, grosszügige Flächen für das Gewerbe und ein rund 12 000 m² grosser, öffentlich zugänglicher Quartierpark entstehen. Der gemeinnützige Wohnungsbau und das Gewerbehause werden durch externe Bauträgerschaften realisiert. Diese Bauträgerschaften arbeiten ihre Projekte mit den aus den Projektwettbewerben hervorgegangenen Planungsteams aus.

Für den Bau eines Quartierparks auf dem Koch-Areal und für die Instandsetzung der schutzwürdigen Holzhalle hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 798/2017 einen Projektierungskredit in Höhe von Fr. 1 074 000.– bewilligt. Dem Kredit liegen die 2017 kalkulierten Zielerstellungskosten zugrunde. Der Projektierungskredit umfasst die Durchführung des Wettbewerbs und die Projektentwicklung mit den Phasen Vor- und Bauprojekt, Bewilligungsverfahren sowie einen Anteil an der Phase Ausschreibung. Der Wettbewerb ist abgeschlossen. Aktuell ist die Phase Vorprojekt in Bearbeitung. In den Zielerstellungskosten für die Halle sind lediglich die Instandsetzung und die statische Ertüchtigung enthalten. Im Siegerprojekt sind zusätzlich ein Hallenteilersatz und die Dacheindeckung mit Glasziegeln vorgesehen. Im Verlauf der Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass die veranschlagten Baukosten für den Quartierpark nicht ausreichen, um das Projekt mit einer hohen Nutzungsintensität und -flexibilität im dicht bebauten innerstädtischen Kontext und im Verbund mit den benachbarten Baufeldern adäquat umzusetzen. Die plausibilisierte Grobschätzung der Baukosten vom 17. August 2020 hat dies nun bestätigt. Weitere Abklärungen und Vertiefungen im Vorfeld der Projektierung sowie zusätzliche Kostenelemente waren bei der Ermittlung der Zielerstellungskosten nicht vorhersehbar. Es ist deshalb die Erhöhung des Projektierungskredits um Fr. 816 000.– auf Fr. 1 890 000.– notwendig.

2. Vorhaben

Der Quartierpark bildet künftig die grüne Mitte des Koch-Areals. Er ist wichtiger Teil der Freiraumversorgung für die Bevölkerung in den Quartieren Albisrieden und Altstetten.

Teil des Quartierparks ist die schutzwürdige ehemalige Kohlenlagerhalle. Die Holzhalle wurde in drei Etappen gebaut. In der Mitte befindet sich der älteste Hallenteil, der als Rundholzkonstruktion ausgeführt ist. Spätere Anbauten zu beiden Seiten wurden als Kantholzkonstruktionen erstellt. Mit Beschluss Nr. 798/2017 hat der Stadtrat festgehalten, dass bei Bedarf und in Abhängigkeit von Art und Umfang der Nutzung sowie der angrenzenden Parkgestaltung/-nutzung im Rahmen des Wettbewerbs ein Abbruch der Anbauten geprüft werden kann. Im Siegerprojekt ist ein Teilersatz des nördlichen Anbaus in Stahl und zur besseren Belichtung eine Eindeckung mit Glasziegeln vorgesehen. Bei dieser Variante würden die ursprünglich veranschlagten Zielerstellungskosten deutlich überschritten werden und die Realisierung des Projekts zudem erheblich verzögert. Aus diesen Gründen fällt der Entscheid auf die Variante Instandsetzung Bestand. Dabei bleibt die Kohlenlagerhalle in ihrer heutigen Form und Länge

vollständig erhalten. Die künftigen Nutzungen passen sich an den Bestand an. Das Ziegeldach wird saniert; auf Glasziegel wird aber verzichtet.

Trotz dieses Variantenentscheids ist eine Erhöhung des Projektierungskredits notwendig, weil im Vorfeld des Vorhabens nicht alle Kosten ermittelt bzw. im genügenden Umfang geschätzt werden konnten. So sind für die Kalkulation der Hallensanierung nur die notwendigsten Massnahmen zur Bestandssicherung eingerechnet worden. Der Richtwert zur Erstellung der Quartierparkanlage im städtischen Kontext ist zu tief veranschlagt. Im Vorfeld unbekannt war, in welchem Zustand das Land für den Quartierpark an Grün Stadt Zürich übertragen wird und dass Abbrucharbeiten bestehender Gebäude im Quartierpark notwendig werden. Im Einzelnen ist die Erhöhung des Projektierungskredits wie folgt begründet:

Um ein qualitativ gutes Gesamtprojekt für das Koch-Areal zu erzielen, sind gegenüber der ursprünglichen Planung zusätzliche Schritte und Abklärungen notwendig. Im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung haben die drei privaten Bauträgerinnen (Senn AG, Allgemeine Baugenossenschaft Zürich, Bau- und Wohngenossenschaft Kraftwerk 1) und Grün Stadt Zürich deshalb entschieden, zeitgleich vier separate Wettbewerbe mit anschliessender Dialogphase durchzuführen. Ziel der Dialogphase war es, die vier Siegerprojekte aufeinander abzustimmen; dabei ging es insbesondere um den Übergang zwischen Quartierpark und dem Aussenraum der privaten Bauträgerinnen. Ein zusätzlich erarbeitetes arealübergreifendes Freiraumkonzept stellt die Koordination sicher. Aufgrund der Komplexität des Projekts fällt dieser Koordinationsaufwand deutlich höher aus als in den Zielerstellungskosten angenommen, wobei insbesondere Fragen der Erschliessung (Feuerwehr, Anlieferung, Entfluchtung), der Entwässerung und der Freiraumgestaltung im Zentrum stehen. Die Planungsleistungen für die Dialogphase und das Freiraumkonzept betragen Fr. 171 200.– und waren im Projektierungskredit 2017 nicht enthalten.

Zusätzliche Kosten entstehen ferner für die Klärung der künftigen Hallennutzung. Hierfür wurde in Zusammenarbeit mit den Bauträgerinnen und Vertreterinnen und Vertretern aus dem Quartier und der Stadtverwaltung ein Nutzungs- und Betriebskonzept (Fr. 42 200.–) erstellt, dessen Umsetzung die Erarbeitung eines Nutzungs- und Betriebsplans (Fr. 53 800.–) erforderlich macht. Die Halle als Teil des öffentlichen Parks ist in ihrer Grösse einmalig. Es gibt keine vergleichbaren Objekte in anderen Parkanlagen der Stadt, weshalb beim Projektstart nicht bekannt war, welche Prozesse und Aufwendungen für die Klärung der Nutzungsfragen notwendig sind.

Zur Koordination der Planungsprozesse und Abläufe auf dem gesamten Koch-Areal werden für die übergeordnete Arealkoordination weitere Fr. 150 000.– benötigt. Ungefähr die Hälfte dieses Betrags ist bereits bestellt, wobei die Kosten der Reserve des bereits bewilligten Projektierungskredits angelastet werden.

Die nun vorliegende Grobschätzung der Baukosten vom 17. August 2020 zur Erstellung des Quartierparks und zur Sanierung der Halle ist die Basis für die Berechnung der Erhöhung des Projektierungskredits (Kosten inklusive Mehrwertsteuer). Beim Quartierpark wurde die Fläche des Baufelds mit etwa 12 000 m² zugrunde gelegt. Gegenüber der bisherigen Planung hat sich die Fläche um 1200 m² verringert, aufgrund einer notwendigen Feuerwehrezufahrt zu den benachbarten Baufeldern. Für den Abbruch der Gebäude im Park und der nachträglich in der Halle erstellten Einbauten sind zusätzliche Kosten in Höhe von Fr. 440 000.– berücksichtigt.

Für Park und Halle gilt, dass die Honorare von der Höhe der Baukosten abhängen. Mit steigenden Baukosten erhöhen sich die Honorarkosten für die Ausarbeitung des Vor- und Bau-

projekts und die weiteren Leistungsphasen. Die wesentlichen Faktoren zur Honorarberechnung wurden im Programm zum Wettbewerb verpflichtend festgelegt. Bisher sind für die Honorare der Planenden Fr. 546 000.– und für weitere Spezialistinnen und Spezialisten Fr. 106 000.– bewilligt. Neu wird der Anteil der Honorare für das Generalplanungsteam um Fr. 198 600.– auf Fr. 744 600.– erhöht. Im Honorarbetrag von Fr. 744 600.– sind Zusatzleistungen nach Aufwand bzw. auf Abruf in Höhe von Fr. 84 800.– enthalten. Neu werden fast alle Spezialistinnen unter der Leitung der Generalplanenden geführt. Deshalb wird bei den Spezialistinnen nur noch ein Betrag von Fr. 27 200.– ausgewiesen.

Die höheren Baukosten führen zudem zu höheren Beträgen bei den Nebenkosten (+ Fr. 114 000.–) und bei den Projektmanagementkosten des Amts für Hochbauten (+ Fr. 40 000.–).

3. Kosten und Ausführung

Im bisherigen Kreditbeschluss sind die Projektierungskosten in die Teilprojekte Quartierpark und Halle aufgeteilt. Alle Kosten sind als neue Ausgaben ausgewiesen. Ein Teil der Instandsetzung der ehemaligen Kohlelagerhalle kann allenfalls als gebunden betrachtet werden. Eine genauere Aufteilung zwischen gebundenen und neuen Ausgaben ist aber erst nach Definition der konkreten baulichen Massnahmen möglich. Künftig wird die Halle als überdachter Teil eines öffentlichen Freiraums genutzt. Die neue Nutzung erfordert baulich anspruchsvollere Lösungen als die bisherige Lagernutzung. Im Verhältnis zu den Gesamtkosten des Projekts ist der Anteil gebundener Ausgaben an den Planungskosten nach derzeitiger Planung deshalb von untergeordneter Bedeutung.

Für die weitere Projektentwicklung ist ein Generalplanungsmandat vorgesehen. Unter der Federführung von Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten arbeiten die Planenden aus den Disziplinen Architektur, Bauingenieurwesen, Elektro- und Sanitärplanung. Bei Bedarf verstärkt sich das Team mit weiteren Spezialistinnen und Spezialisten aus den Fachbereichen Lichtplanung, Geologie, Soziologie und Bauphysik. Die Gesamtleitung für das Projekt liegt bei Grün Stadt Zürich. Grün Stadt Zürich beauftragt das Amt für Hochbauten als Bauherrenvertreterin für die notwendigen Arbeiten an der Kohlenlagerhalle, dem ZüriWC und dem Gebäudeabbruch. Die planerischen Leistungen werden wegen der neuen Organisationsform für die Krediterhöhung nicht mehr in Teilprojekte aufgesplittet.

Die Erhöhung des Projektierungskredits stellt sich wie folgt dar:

Bezeichnung	Kredit Park + Halle bisher	Kredit Erhöhung	Kreditbetrag neu
Honorar Planungsteam	Fr. 546 000	Fr. 198 600	Fr. 744 600
Honorar Spezialisten, weitere	Fr. 106 000	Fr. –78 800	Fr. 27 200
Dialogphase, Freiraumkonzept		Fr. 171 200	Fr. 171 200
Betriebs- und Nutzungskonzept, Halle		Fr. 42 200	Fr. 42 200
Betriebs- und Nutzungsplan, Halle		Fr. 53 800	Fr. 53 800
Übergeordnete Arealkoordination		Fr. 150 000	Fr. 150 000
Wettbewerb inkl. Überarbeitung	Fr. 225 000	Fr. –22 000	Fr. 203 000
Nebenkosten	Fr. 47 000	Fr. 114 000	Fr. 161 000
Projektmanagement Amt für Hochbauten	Fr. 49 000	Fr. 40 000	Fr. 89 000
Reserven 15 %	Fr. 101 000	Fr. 147 000	Fr. 248 000
Summe genehmigt	Fr. 1 074 000		
Summe Erhöhung		Fr. 816 000	
Summe neu			Fr. 1 890 000

Der mit STRB Nr. 798/2017 genehmigte Projektierungskredit in Höhe von Fr. 1 074 000.– ist um Fr. 816 000.– auf Fr. 1 890 000.– zu erhöhen. Die Grobkostenschätzung vom 17. August 2020 geht für den Park von Erstellungskosten in Höhe von 7,73 Millionen Franken aus, für die Halle von 1,82 Millionen Franken und insgesamt von 9,55 Millionen Franken (Kostengenauigkeit \pm 25 Prozent, BKP 1–9, inklusive Mehrwertsteuer, ohne Reserven, ohne Altlastensanierung, ohne Landerwerb).

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Projektierungskosten sind im Budget 2020 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt.

Für die Bewilligung neuer Ausgaben zwischen einer und zwei Millionen Franken ist gemäss Art. 39 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) der Stadtrat zuständig.

Auf den im Einvernehmen mit den Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Projektentwicklung eines Quartierparks mit Instandstellung der Holzhalle auf dem Koch-Areal in den Quartieren Albisrieden/Altstetten wird der mit Stadtratsbeschluss Nr. 798/2017 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 074 000.– um Fr. 816 000.– auf Fr. 1 890 000.– erhöht.
2. Die Ausgaben sind wie folgt zu verbuchen:
Konto (3570) 55029570, Quartierpark Koch-Areal: Neubau
– 5030 00 000, Übrige Tiefbauten
– Innenauftrag 357057029570; Sachkonto 503000001
3. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, den Projektstab Stadtrat, Liegenschaften Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Hochbauten und das Amt für Städtebau.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti