



Beschluss des Stadtrats

vom 3. November 2021

Nr. 1094/2021

Liegenschaften Stadt Zürich, Baugenossenschaft im Gut, Ersatzneubau Wohnsiedlung Gutstrasse, Baufelder A und D, Quartier Wiedikon, Erhöhung Eventualverpflichtung, Genehmigung einer Vereinbarung

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

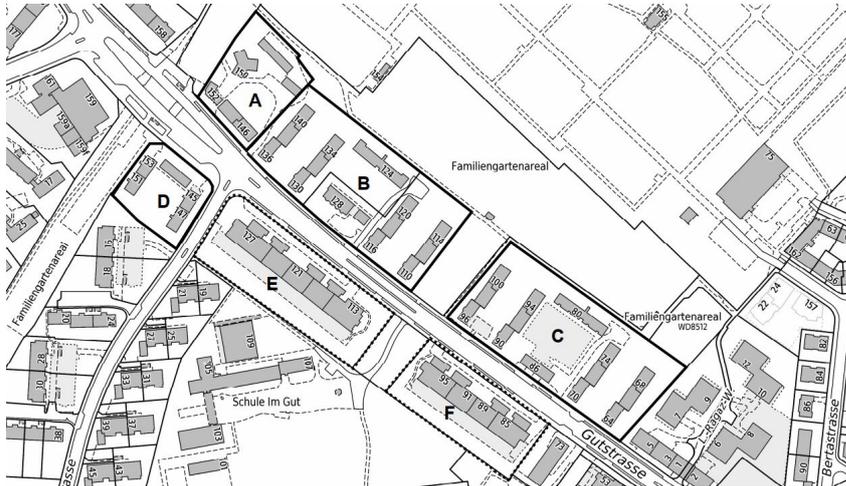
Die Baugenossenschaft im Gut (BiG) plant den Ersatzneubau ihrer Wohnsiedlungen an der Gutstrasse im Quartier Wiedikon. Insgesamt sollen rund 300 bestehende Wohnungen etappenweise durch 650–760 neue Wohnungen ersetzt werden. Zwei der gesamthaft vier Baufelder befinden sich auf Baurechtsgrundstücken der Stadt. Die mit der BiG (Bauträgerin) bestehenden Baurechtsverträge sollen im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben erneuert werden. Das aus dem Projektwettbewerb für das Bauvorhaben auf den beiden städtischen Grundstücken (Baufelder A und D) hervorgegangene Siegerprojekt «05 GILBERT & GEORGE» sieht den Neubau von 100 Wohnungen und 900 m² Gewerbefläche vor.

Kann das Projekt aus Gründen, die die Bauträgerin nicht zu verantworten hat, nicht realisiert werden, soll die Stadt usanzgemäss die Projektierungskosten übernehmen. Der Vorsteher des Finanzdepartements hat zu diesem Zweck mit Verfügung Nr. 2020.31 vom 25. Juni 2020 eine Eventualverpflichtung von Fr. 500 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) für die Durchführung des Projektwettbewerbs bewilligt. Zur Weiterbearbeitung des Siegerprojekts bis zum Abschluss des Vorprojekts ist eine Erhöhung der Eventualverpflichtung um rund 1,251 Millionen Franken auf 1,751 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) erforderlich.

2. Ausgangslage

Die Genossenschaftssiedlung «Im Gut» wurde von den Architekten Karl Egender und Wilhelm Josef Müller zwischen 1949 und 1955 erstellt. Neben Wohnbauten umfasst sie auch einen Kindergarten und ein Genossenschaftslokal sowie ein ehemaliges Ladenlokal (heute als Bistro genutzt).

Mit dem «Masterplan Gutstrasse, Baugenossenschaft im Gut» (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 387/2020) wurde die Grundlage für eine Siedlungserneuerung in mehreren Etappen geschaffen. Insgesamt sollen 650–760 preiswerte und gemeinnützige Wohnungen für rund 1800 Personen, ein Kindergarten sowie Flächen für gemeinschaftliche und publikumsorientierte Nutzungen entstehen. Der Perimeter des Masterplans umfasst die fünf in der Wohnzone W4 gelegenen Grundstücke Kat.-Nrn. WD6214, WD6292, WD6293, WD7876 und WD7972 an der Gutstrasse in Zürich-Wiedikon (Baufelder A–D).



Perimeter Masterplan	Baufeld A, Kat.-Nr. WD7876, 5436 m ²
	Baufeld B, Kat.-Nr. WD6292 und WD6293, 13 523 m ²
	Baufeld C, Kat.-Nr. WD6214, 13 773 m ²
	Baufeld D, Kat.-Nr. WD7972, 3907 m ²
Bereits erneuert	Baufeld E, Kat.-Nr. WD9033, 9362 m ²
	Baufeld F, Kat.-Nr. WD9032, 6592 m ²

Die nordwestlich gelegenen Parzellen Kat.-Nrn. WD7876 und WD7972, Baufelder A und D im Masterplan, befinden sich im Eigentum der Stadt und wurden der BiG im Baurecht abgegeben. In einem ersten Schritt sollen die Gebäude in diesem Bereich erweitert und teilweise neu überbaut werden. Das aus dem vom Amt für Hochbauten (AHB) durchgeführten Projektwettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «05 GILBERT & GEORGE» der Lütjens Padmanabhan Architekten in Zürich mit Caruso St. John Architects in Zürich sieht die Erhöhung der Gesamtzahl Wohnungen in den Baufeldern A und D von 44 auf insgesamt 146 vor. Somit entsteht nach den Mindestbelegungsvorschriften (Personenanzahl = Zimmeranzahl minus 1) Wohnraum für mindestens 250 Personen. Zudem sind rund 900 m² Gewerbeflächen geplant. Im Hinblick auf das Bauvorhaben sollen die bestehenden Baurechtsverträge gesamthaft erneuert und den aktuellen Auflagen und Bedingungen der Stadt (u. a. die Subventionierung eines Drittels der neu erstellten Wohnungen) angepasst werden.

Für die Sanierung eines Teils des Oberbodens auf den Baufeldern A und D ist eine Altlastenbereinigung nötig. Die anfallenden Projektierungskosten sollen aus den Reserven des Projektierungskredits finanziert werden.

3. Eventualverpflichtung

Für die Durchführung des Projektwettbewerbs und die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts bis zum Abschluss des Vorprojekts ist gemäss Kostenzusammenstellung der Bauträgerin vom 9. Juni 2021 mit Kosten von insgesamt 1,522 Millionen Franken zu rechnen. Einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer ist eine Eventualverpflichtung von insgesamt rund 1,751 Millionen Franken erforderlich:



Die Erhöhung der Eventualverpflichtung stellt sich wie folgt dar:

	Eventualverpflichtung Projektwettbewerb (Verfügung FV 2020.31)	Eventualverpflichtung Weiterbearbeitung bis Abschluss Vorprojekt (Erhöhung)	Eventualverpflichtung neu
Architekt		630 000	630 000
Landschaftsarchitekt		51 000	51 000
Bauingenieur		61 000	61 000
HLKS-Ing		49 000	49 000
Elektro-Ing		10 000	10 000
Bauphysik		6 000	6 000
Geologie		29 000	29 000
Geometer		3 000	3 000
Altlasten		18 000	18 000
Brandschutz		9 000	9 000
PL Bauherr		87 000	87 000
Nebenkosten		49 000	49 000
Wettbewerb	375 000	45 000	420 000
Diverses		100 000	100 000
Total Projektierungskosten	375 000	1 147 000	1 522 000
Reserven	125 000	103 300	228 300 ¹
Total Eventualverpflichtung	500 000	1 250 300	1 750 300
Total Eventualverpflichtung, gerundet	500 000	1 251 000	1 751 000

Preisstand: 1. April 2021
¹ Reserven insgesamt 15 Prozent

Nach üblicher Praxis übernimmt die Stadt Projektierungskosten nur dann, wenn das Projekt aus Gründen, die die Bauträgerin nicht zu verantworten hat, nicht realisiert werden kann (z. B. Ablehnung des Baurechts durch den Gemeinderat). Daher ist eine Eventualverpflichtung zu bewilligen. Die BiG beteiligt sich am Risiko mit einer Pauschale von Fr. 44 600.– (Fr. 100.– pro genossenschaftseigener Wohnung auf Stadtgebiet).

Die BiG und das AHB bzw. LSZ haben am 29. November 2019 mit Nachtrag vom 7. Mai 2020 eine Vereinbarung über den Projektwettbewerb mit Regelung der Kosten- bzw. Risikotragung abgeschlossen. Weiter haben LSZ und die BiG am 24. September bzw. 14. Oktober 2021 eine Vereinbarung über die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts bis zum Vorprojekt unterzeichnet.

4. Termine

Mit dem Abschluss des Vorprojekts wird bis Ende 2021 gerechnet, sodass dem Gemeinderat als zuständige Genehmigungsinstanz die Baurechtsabgaben voraussichtlich im zweiten Quartal 2022 vorgelegt werden können.



4/4

5. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Da es sich um eine Eventualverpflichtung handelt, wurden die allenfalls entstehenden Kosten noch nicht budgetiert. Aus heutiger Sicht ist nicht anzunehmen, dass das Projekt nicht realisiert werden könnte, weshalb der Zeitpunkt einer allfälligen Zahlungspflicht nicht bestimmt werden kann.

Für die Bewilligung von einmaligen, budgetierten neuen Ausgaben von einer Million Franken bis zwei Millionen Franken ist gestützt auf Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) i .V. m. Art. 39 lit. b Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) der Stadtrat zuständig.

Auf Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Zur Weiterbearbeitung des Siegerprojekts «05 GILBERT & GEORGE» bis Abschluss des Vorprojekts für die Erneuerung der Genossenschaftssiedlung «Im Gut» der Baugenossenschaft im Gut auf den Baufeldern A und D wird eine Erhöhung der Eventualverpflichtung von Fr. 500 000.– um 1,251 Millionen Franken auf 1,751 Millionen Franken bewilligt.
2. Die zwischen Liegenschaften Stadt Zürich und der Baugenossenschaft im Gut am 24. September bzw. 14. Oktober 2021 unterzeichnete Vereinbarung über die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts bis zum Vorprojekt wird genehmigt (Beilage).
3. Mitteilung ohne Beilage an die Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, das Büro für Wohnbauförderung, Liegenschaften Stadt Zürich, das Amt für Städtebau (Denkmalpflege), das Amt für Hochbauten und die Baugenossenschaft im Gut.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti