



**Kalkbreite, die Chance  
für Aussersihl**

## ***Areal Kalkbreite***

*Umsetzungsvorschläge Weisung 422*

*17. August 2006  
Verein Kalkbreite  
Postfach 2465  
8026 Zürich  
mail@kalkbreite.net  
www.kalkbreite.net*

## **Ausgangslage**

Seit März 2006 liegt die Weisung 442 „Erstellung gemeinnütziger Wohn- und Gewerbebauten auf dem Kalkbreiteareal, Projektierungskredit und Vorinvestitionen“ des Stadtrates vor. Die Weisung liegt im Moment bei der Stadtentwicklungskommission (Stek) zur Bearbeitung. Der Verein Kalkbreite hat in den letzten Monaten seine Vision für das Areal diskutiert und formuliert und sie in einige Prinzipien zusammengefasst.

Die Eckpunkte des erarbeiteten Konzeptes sind:

- ♣ Vielfältige Nutzung durch Verbindung von Wohnen, Arbeiten und Kultur
- ♣ Förderung sozialer Durchmischung und gemeinschaftlicher Einrichtungen
- ♣ Mitsprache der NutzerInnen in Projekt und Betrieb
- ♣ Erstellen hochwertiger Neubauten mit preisgünstigem Raumangebot
- ♣ Übernahme des Areals im Baurecht durch eine gemeinnützige Bauträgerschaft

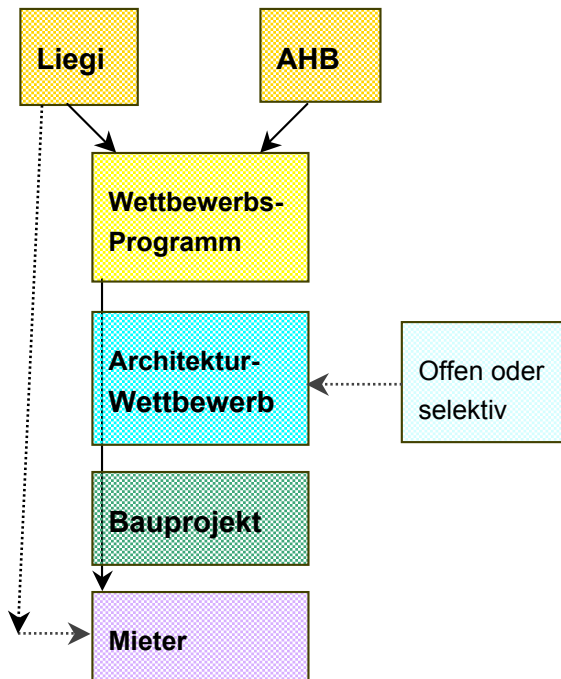
Am 11. Juli 06 fand eine Besprechung mit sechs Mitgliedern der Stek statt, an welcher wir unsere Vorstellungen präsentieren konnten. An dieser Besprechung stellten wir neben dem Verein auch unsere Vision zum Areal und die Kostenberechnung eines eigenen Projektes vor; unsere Berechnungen zeigten im Gegensatz zur stadträtlichen Weisung ein gutes Potential für preisgünstigen Wohn- und Gewerberaum und bestärken uns in der Meinung, dass ein innovatives Projekt selbst unter den komplexen Bedingungen des Areals und des Quartiers realisierbar ist, falls eine flexible und innovative Bauträgerschaft gefunden werden kann.

Der grösste Diskussionspunkt an der Besprechung war darum auch die Frage der Trägerschaft. So wie die Weisung jetzt vorliegt, beabsichtigt der Stadtrat die Immobilienabteilung und das Amt für Hochbauten mit der Ausarbeitung eines Projektwettbewerbes zu betrauen – ein Verfahren, dass für die Stadt einige Risiken mit sich bringt, für das Quartier umgekehrt nicht das erhoffte starke und lebendige Zentrum zu werden verspricht.

Als Ergänzung der vorliegenden Weisung schlagen wir darum ein Verfahren vor, das eng mit der Stadt zusammen, aber in flexibleren Strukturen arbeitet.

## Der städtische Vorschlag: Weisung 422

Das vom Stadtrat in der Weisung vorgeschlagene Verfahren lässt sich so darstellen:



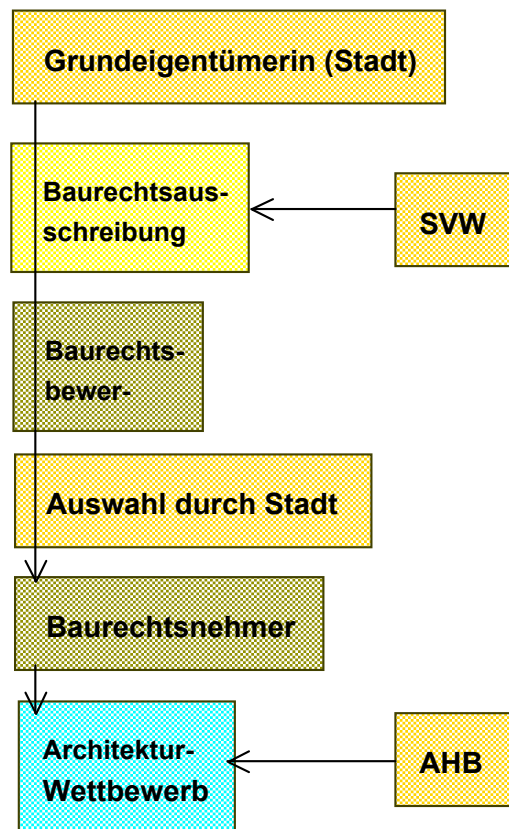
### Chancen und Risiken

- ♣ Die Stadt erstellt die Bauten auf eigenes Risiko.
- ♣ Gemäss Weisung ist eine Abschreibung vorzunehmen.
- ♣ Lange Entscheidungsprozesse. Bauprojekt und -kredit müssen in einer Volksabstimmung genehmigt werden.
- ♣ Nach Erfahrung der Liegenschaftenverwaltung schlechte Vermietbarkeit der Gewerberäume
- ♣ Klassisches Vorgehen, kein Input für das Quartier

## ***Unser Vorschlag: Abgabe im Baurecht an einen gemeinnützigen Wohnbauträger***

Die Stadt formuliert die Bedingungen, zu welchen das Baurecht abgegeben wird, (z.B. Einbindung VBZ, gewünschter Baurechtszins, öffentlich begehbare Überdeckung, usw.) und die Anforderungen an mögliche Baurechtsnehmer (z.B. Gemeinnützigkeit, im Quartier verankert, nachhaltiges, quartierverträgliches Konzept usw.). Der ausgewählte Baurechtsnehmer führt zusammen mit dem Amt für Hochbauten den Architekturwettbewerb durch und der Baurechtsnehmer erstellt anschliessend das Gebäude.

Noch unklar ist die Definition der Schnittstellen zwischen privaten (Baurechtsnehmer) und öffentlichen Bauaufgaben (VBZ, AHB).



### ***Chancen und Risiken***

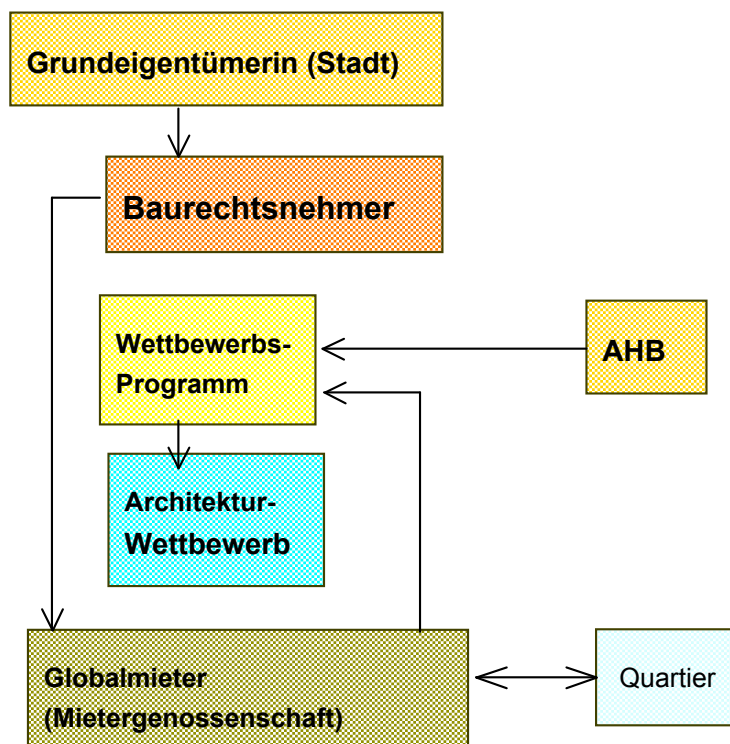
- ♣ Die Stadt stellt die Bedingungen und kontrolliert den Prozess, hat aber weder Abschreibungen noch Risiken zu tragen.
- ♣ Relativ langer Prozess bis zum Bauprojekt, danach zügige Umsetzung möglich.
- ♣ Chance für quartierverbundene, innovative Träger- und Nutzerschaft.
- ♣ Der Projektierungskredit kann massiv reduziert werden

### **Variante: Stiftung PWG und Mietergenossenschaft**

Die Stadt überträgt der Stiftung PWG das Baurecht ohne Ausschreibung. Dies ist möglich, da die PWG der öffentlichen Kontrolle untersteht.

Die Stiftung verpflichtet sich im Interesse der Quartierentwicklung auf ein partizipatives, integratives Modell und schliesst mit einer von den künftigen NutzerInnen gebildeten Mietergenossenschaft einen Globalmietvertrag ab. Dadurch werden die Schnittstellen zwischen Bauträgerschaft und Nutzerschaft klar definiert und die Risiken auf beiden Seiten minimiert.

Selbstverständlich ist ein Globalmietmodell auch mit jeder anderen Bauträgerschaft denkbar



#### **Chancen und Risiken**

- ♣ Die Stadt stellt die Bedingungen und kontrolliert den Prozess, hat aber weder Abschreibungen noch Risiken zu tragen.
- ♣ Das Verfahren ist kurz und es kann schnell mit der Umsetzung begonnen werden.
- ♣ Die PWG ist finanzkräftig und offen für innovative Modelle.
- ♣ Durch die schon im Gewerbebereich übliche Rohbauvermietung werden auch im Wohnbereich verschiedenartige Nutzungen und Ausbauniveaus denkbar.
- ♣ Chance für quaterverbundene, innovative Träger- und Nutzerschaft.