



An die Stimmberechtigten  
Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und darüber brieflich  
oder an der Urne abzustimmen.

Zürich, 5. Dezember 2018

Stadtrat von Zürich  
Corine Mauch, Stadtpräsidentin  
Dr. Claudia Cuche-Curti, Stadtschreiberin

# ZÜRICH STIMMT AB 10.2.2019

## Vorlagen

- 1 **Neubau Alterszentrum und Wohnsiedlung Eichrain, Quartier Seebach, Objektkredit von 131,91 Millionen Franken**
- 2 **Energieverbund Altstetten und Höngg-West, Objektkredit von 128,7 Millionen Franken**

Informationen und Resultate zur Abstimmung finden Sie unter:  
[www.stadt-zuerich.ch/abstimmungen](http://www.stadt-zuerich.ch/abstimmungen)



1 Die neue Überbauung im Gebiet Eichrain bildet einen generationenübergreifenden Begegnungsort für das Quartier. Sie umfasst ein Alterszentrum für 122 Bewohnerinnen und Bewohner und eine Wohnsiedlung mit 129 Wohnungen. (Visualisierung: Vukoja Goldinger Architekten GmbH) | Seiten 2–5



2 Der Energieverbund Altstetten beliefert Gebäude in umliegenden Gebieten mit Energie aus lokalen erneuerbaren Quellen. Damit kann das brachliegende Energiepotenzial des gereinigten Abwassers im Werdhölzli genutzt werden. | Seiten 6–9

# Abstimmungsvorlage 1

## Neubau Alterszentrum und Wohnsiedlung Eichrain, Quartier Seebach, Objektkredit von 131,91 Millionen Franken



Im Gebiet Eichrain sollen ein neues Alterszentrum für 122 Bewohnerinnen und Bewohner (in der Bildmitte) und eine neue Wohnsiedlung mit 129 Wohnungen (links und rechts des Alterszentrums) erstellt werden. (Visualisierung: Vukoja Goldinger Architekten GmbH)

### Das Wichtigste in Kürze

Städtische Wohnmöglichkeiten für Personen im vierten Lebensabschnitt sind in Zürich-Nord knapp. An der Ecke Glatttal-/Birchstrasse im Quartier Seebach soll deshalb ein neues Alterszentrum für 122 Personen erstellt werden.

Um die beiden dafür vorgesehenen städtischen Grundstücke optimal zu nutzen und dem gesetzlichen Auftrag zur Förderung gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Zürich nachzukommen, ist neben dem Alterszentrum auch eine städtische Wohnsiedlung mit 129 Wohnungen für rund 400 Personen vorgesehen. In dieser Siedlung stehen ausserdem Flächen für maximal sechs Kleingewerbebetriebe zur Verfügung.

Das Alterszentrum und die Wohnsiedlung bilden einen neuen generationenübergreifenden Bege-

nungsort für das Quartier. Die Kombination der beiden Nutzungen ermöglicht Synergien in der Planung und der Bauausführung. So grenzt die Wohnsiedlung das Alterszentrum vom Lärm der umliegenden Strassen ab. Die Überbauung wird im Minergie-P-ECO-Standard erstellt und an das Fernwärmenetz angeschlossen. Eine Photovoltaikanlage liefert Solarstrom. Damit leistet die Überbauung einen Beitrag zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft.

Der Objektkredit von 131,91 Millionen Franken verteilt sich auf 63,798 Millionen Franken für das Alterszentrum und 68,1124 Millionen Franken für die Wohnsiedlung.

Der Baubeginn ist für Herbst 2019 geplant. Das Alterszentrum kann voraussichtlich ab Herbst 2022, die Wohnsiedlung ab Frühling 2023 bezogen werden.

### Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:  
Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

**Neubau Alterszentrum und Wohnsiedlung Eichrain, Quartier Seebach, Objektkredit von 131,91 Millionen Franken**

### Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen: Ja**

## I. Ausgangslage

In der Stadt Zürich leben heute rund 21 000 Personen im Alter von über 80 Jahren. Für diese werden in Zürich verschiedene private und städtische Wohnformen sowie vielfältige Unterstützungsleistungen angeboten. Rund ein Fünftel der über 80-Jährigen wohnt in einer städtischen Alters- oder Pflegeinstitution. Die Stadt verfügt derzeit über 23 Alterszentren mit insgesamt 1963 Plätzen.

Mit einer Motion aus dem Gemeinderat wurde der Stadtrat mit dem Bau eines Alterszentrums in Zürich-Nord beauftragt (GR Nr. 2009/501), weil dort im Vergleich zu anderen Stadtteilen ein Mangel an Plätzen in Alterszentren besteht. Das städti-

sche Areal Eichrain im Quartier Seebach eignet sich optimal und bietet aufgrund der Grösse zudem die Möglichkeit, neben dem Alterszentrum eine städtische Wohnsiedlung zu erstellen. Das Gesamtprojekt soll notwendigen Wohnraum für Menschen verschiedener Generationen in Zürich-Nord schaffen.

## II. Areal Eichrain

Die beiden städtischen Grundstücke im Quartier Seebach umfassen eine Gesamtfläche von rund 40 000 m<sup>2</sup>. Das Areal grenzt im Westen an die Glatttalstrasse und im Osten an die teilweise überdeckte Autobahnzufahrt der Birchstrasse. Es ist in ein Wohn-

gebiet eingebettet und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen.

Das Areal ist in eine Wohnzone und eine Erholungszone unterteilt. Für die Überbauung können die knapp 15 000 m<sup>2</sup>, die in der Wohnzone liegen, genutzt werden. In der Wohnzone befinden sich zurzeit Familiengärten, die mit Baubeginn aufgelöst werden.

Da die Fläche des Areals mit dem Alterszentrum nicht ausgenutzt wird, wurde das Potenzial für weitere Bauten geklärt. Für Schul- und Verwaltungszwecke besteht an diesem Ort kein Bedarf. Hingegen eignet sich das Gelände für die Erstellung einer neuen städtischen Wohnsiedlung.

## Überprüfung der städtischen Altersstrategie

Demografische wie soziale Veränderungen stellen die aktuelle städtische Alterspolitik vor neue Herausforderungen: Eine neue Generation – die «Babyboomer» – kommt ins Rentenalter, Individualisierung gewinnt an Bedeutung, der Wunsch nach Wohnen in den eigenen Wänden und die Nachfrage nach alternativen und flexibleren Wohn- und Betreuungsformen nimmt zu. Deshalb wird die Stadt Zürich eine neue Altersstrategie erarbeiten. Weitere grosse Bauprojekte im Altersbereich werden bis Ende 2019 vorerst sistiert. Das Alterszentrum Eichrain soll jedoch aufgrund der Versorgungslücke in diesem Gebiet realisiert werden und so bedürfnisgerechten Wohnraum für die hochaltrige Bevölkerung zur Verfügung stellen.

### III. Bauprojekt

Am Projektwettbewerb für das Alterszentrum und die geplante Wohnsiedlung beteiligten sich 50 Architekturbüros. Vukoja Goldinger Architekten GmbH mit Hoffmann & Müller Landschaftsarchitektur gewannen den Wettbewerb mit ihrem Projekt «Le temps des cerises».

Das Projekt besteht aus einer Überbauung mit einem Alterszentrum und zwei Wohngebäuden, die um eine gemeinsame Grünfläche angeordnet sind. Der zentrale Vorplatz, das Restaurant des Alterszentrums mit Spielbereich und die Gewerbenutzungen sind öffentlich zugänglich und sollen sich zu einem generationenübergreifenden Begegnungsort für das Quartier entwickeln. Dank der Kombination von Alterszentrum und Wohnsiedlung können Synergien in der Planung und der Bauausführung genutzt werden. Zudem entstehen Nutzungssynergien durch die gemeinsam genutzte Tiefgarage und Aussenräume.

#### Alterszentrum

Im geplanten Neubau können 122 Personen wohnen. Die 102 Einzel- und zehn 2-Zimmer-Appartements verteilen sich auf sechs Obergeschosse und verfügen je über 24 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person, eine Nasszelle

und einen Balkon. Die Aufenthaltsbereiche der Etagen sind mit Kocheinheiten ausgestattet und können von allen Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden. Zudem gibt es eine Bibliothek mit Internetecke, einen Dachgarten, einen Kiosk, einen Raum der Stille, einen Waschsalon sowie Gesundheits- und Fitnessräumlichkeiten. Das Erdgeschoss ist öffentlich zugänglich und beherbergt das Foyer, das öffentliche Restaurant, den Speisesaal, Räume für externe Dienstleisterinnen und Dienstleister wie beispielsweise Coiffeur oder Fusspflege sowie einen Mehrzwecksaal. Die Dienstleistungen und allgemeinen Räume können auch von älteren Personen oder unterschiedlichen Gruppen aus dem Quartier genutzt werden.

Die Betreuung und Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner werden nach individuellem Bedürfnis und

grundsätzlich in den Appartements angeboten. Bei Bedarf können sie den Tag in der Tagesbetreuung verbringen, eine 24-Stunden-Betreuung ist ebenfalls möglich.

#### Wohnsiedlung

Die Wohnsiedlung besteht aus zwei Gebäuden mit insgesamt 129 Wohnungen. Dabei machen 4,5-Zimmer-Familienwohnungen fast die Hälfte des gesamten Angebots aus. Alle Wohnungen sind zweiseitig ausgerichtet und verfügen über einen Balkon oder eine Loggia auf der lärmabgewandten Seite. Ein Gemeinschaftsraum und maximal sechs Gewerberäume ergänzen das Angebot.

Die Wohnsiedlung umfasst folgendes Raumprogramm:

Wohnen	Ø Fläche m <sup>2</sup>	Wohnsiedlung A Anzahl	Wohnsiedlung B Anzahl	Total Anzahl
2-½-Zimmer-Wohnung	61	0	26	26
3-½-Zimmer-Wohnung	83	5	33	38
4-½-Zimmer-Wohnung	97	22	35	57
5-½-Zimmer-Wohnung	115	4	3	7
8-½-Zimmer-Grosswohnung	170	0	1	1
<b>Total Wohnungen</b>				<b>129</b>
Zumietbare Zimmer	21	0	5	5
<b>Weitere Nutzungen</b>				
Gewerberäume (mit Lagerfläche)	47	4	2	6
Gemeinschaftsraum	60	0	1	1

#### Parkplätze

Es entsteht eine Tiefgarage mit 73 Parkplätzen für die Wohnsiedlung, sechs für das Personal des Alterszentrums und neun Motorradabstellplätzen. Die Parkplätze für die Besucherinnen und Besucher und das Gewerbe sowie die meisten der rund 370 Veloabstellplätze werden oberirdisch auf dem Areal zur Verfügung gestellt. Von den Parkplätzen sind insgesamt 13 behindertengerecht.

Die Auto-, Motorrad- und Veloabstellplätze entsprechen der minimal erforderlichen Anzahl gemäss gültiger Parkplatzverordnung.

#### Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Areals werden die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung teilweise überschritten. Die Gebäude und Wohnungen werden deshalb so ausgerichtet, dass mindestens zwei Drittel der Zimmer einer Wohnung innerhalb der zulässigen Lärmwerte zu liegen kommen. Für die restlichen Zimmer der Wohnsiedlung muss eine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Die Wohnsiedlung dient als Lärmschutzriegel für das Alterszentrum, sodass bei den Appartements des Alterszentrums die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Das Alterszentrum und die Wohnsiedlung sind unter anderem deshalb von Beginn an zusammen entwickelt worden.

### IV. Ökologie und Energie

Mit der Erfüllung des Minergie-P-ECO-Standards und dem Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz trägt der Neubau zur Erreichung der 2000-Watt-Ziele bei. Auf den Dächern werden zudem Photovoltaikanlagen platziert.

### V. Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Nach kantonalem Recht dürfen nur städtische Liegenschaften im Finanzvermögen geführt werden, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgaben wieder veräussert werden können. Wird eine Liegenschaft längerfristig für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt, ist sie dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Der Übergang vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist haushaltrechtlich wie eine Ausgabe zu behandeln und muss deshalb von den Stimmberechtigten bewilligt werden.



Die unterschiedlichen Gebäudeformen passen sich der urbanen Umgebung an. Das längere Wohngebäude (Haus B) grenzt das restliche Areal von den Immissionen des Strassenverkehrs ab.

(Visualisierung: Vukoja Goldinger Architekten GmbH)



Das Alterszentrum und die Wohnsiedlung bilden einen neuen generationenübergreifenden Begegnungsort für das Quartier. (Symbolbild)

Da die zwei Grundstücke nun definitiv für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben genutzt werden (Alterseinrichtungen und gemeinnützige Wohnungen), ist im Objektkredit auch ihre Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zum Buchwert enthalten. Dieser beträgt 11,33762 Millionen Franken.

## VI. Kosten

Der Objektkredit von 131,91 Millionen Franken für die Erstellung des Alterszentrums und der Wohnsiedlung setzt sich wie folgt zusammen:

	Alterszentrum Franken	Wohnsiedlung Franken	Total Franken
Grundstück (ohne Landkosten)	231 599	175 302	406 901
Vorbereitungsarbeiten	1 692 046	1 693 125	3 385 171
Gebäude	43 354 102	45 782 378	89 136 480
Betriebseinrichtung	1 883 612	–	1 883 612
Umgebung	1 939 920	2 390 337	4 330 257
Baunebenkosten	3 217 050	3 762 690	6 979 740
Ausstattung (davon Kunst und Bau)	2 818 239	281 615	3 099 854 (600 000)
<b>Zwischentotal (gerundet)</b>	<b>55 136 600</b>	<b>54 085 400</b>	<b>109 222 000</b>
Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (rund 5%)	2 750 000	2 700 000	5 450 000
Reserve für Unvorher- gesehenes (rund 5%)	2 750 000	2 700 000	5 450 000
<b>Total Erstellungskosten</b>	<b>60 636 600</b>	<b>59 485 400</b>	<b>120 122 000</b>
Liegenschaftsübertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	3 160 620	8 177 000 <sup>1)</sup>	11 337 620
Rundung	380	0	380
<b>Total Anlagekosten</b>	<b>63 797 600</b>	<b>67 662 400</b>	<b>131 460 000</b>
Photovoltaik-Anlage	0	450 000	450 000
<b>Total Objektkredit</b>	<b>63 798 000</b>	<b>68 112 400</b>	<b>131 910 000</b>

<sup>1)</sup> Der Landwert für die Wohnsiedlung wurde nach den «Richtlinien 65» ermittelt, die für kommunale Wohnsiedlungen und Überbauungen von gemeinnützigen Bauträgern auf städtischem Baurechtsland Anwendung finden. Subventionierte Wohnungen werden tiefer belastet (10% der Anlagekosten) als freitragende Wohnungen und Gewerberäume (16%). Die Berechnung hat vorerst provisorischen Charakter; der definitive Landwert ergibt sich aufgrund der Bauabrechnung. (Stichtag der Preise: 1. April 2017)

Die Kosten nach Nutzung der Wohnsiedlung sind folgendermassen aufgeteilt:

	Erstellungskosten (EK) Franken	Landkosten (LK) Franken	Anlagekosten (AK=EK+LK) Franken
Wohnungen	46 742 800	7 663 000	54 405 800
Grosswohnung	711 900	136 000	847 900
Zumietbare Zimmer	389 100	74 000	463 100
Dienstleistung/Gewerbe	1 381 000	263 000	1 644 000
Lager Gewerbe	213 000	41 000	254 000
Tiefgarage	3 595 200	0	3 595 200
Parkplätze Gewerbe	6 400	0	6 400
Landbereitstellungskosten	1 046 000	0	1 046 000
<b>Total</b>	<b>54 085 400</b>	<b>8 177 000</b>	<b>62 262 400</b>

Die Erstellungskosten für die Wohnsiedlung halten die maximal zulässigen Kostenlimiten der kantonalen Wohnbauförderung ein. Damit sind die Wohnungen auch aus Sicht des Kantons subventionierbar.

## VII. Folgekosten

Aufgrund kantonalen Richtwerte ergeben sich für das Alterszentrum jährliche Kapitalfolgekosten von 6,38 Millionen Franken (10% der Nettoinvestitionen) und betriebliche Folgekosten von 1,213 Millionen Franken (2% der Nettoinvestitionen). Aus der Bewirtschaftung des Alterszentrums entsteht ein jährlicher Buchgewinn von rund 182 000 Franken.

Die Stadt betreibt die Wohnungen eigenwirtschaftlich und vermietet sie zu Selbstkosten (Kostenmiete). Die Bewirtschaftung belastet den Steuerhaushalt nicht. Aus Steuermitteln finanziert werden hingegen die 3,8 Millionen Franken aus dem Rahmenkredit für die Subventionierung von Wohnungen für Haushalte mit geringem Einkommen («Wohnbaukredit 2011», Volksabstimmung vom 4. September 2011).

Aus der Berechnung des Landwerts der Wohnsiedlung entsteht ein einmaliger Buchgewinn von rund 718 000 Franken.

## VIII. Mietzinse

Die Mietzinse aller städtischen Wohnungen im Verwaltungsvermögen werden nach dem Prinzip der Kostenmiete berechnet. Dabei werden nur die Kosten für den konkreten Aufwand und die Finanzierung angerechnet. Bei den freitragenden Mieten erfährt der Steuerhaushalt keine Belastung. Daraus ergeben sich die folgenden durchschnittlichen Ansätze:

Wohnen	Anzahl	Ø Fläche in m <sup>2</sup>	Nettomietzins freitragend Fr./Monat	Nettomietzins freitragend Fr./m <sup>2</sup> +J.	Nettomietzins subventioniert Fr./Monat
2-½-Zimmer-Wohnung	26	61	1160	229	950
3-½-Zimmer-Wohnung	38	83	1400	203	1150
4-½-Zimmer-Wohnung	57	97	1560	193	1280
5-½-Zimmer-Wohnung	7	115	1760	184	1440
8-½-Zimmer-Wohnung	1	170	2810	199	–
Zimmer (Lavabo)	4	21	280	160	–
Zimmer (Lavabo, Dusche, WC)	1	21	400	229	–
Andere Nutzungen		Gesamtfläche in m <sup>2</sup>		Nettomietzins Fr./m <sup>2</sup> +J.	
Gewerberäume		327		205	

Wie bei städtischen Projekten üblich, wird rund ein Drittel der Wohnungen (voraussichtlich 43) durch Stadt und Kanton subventioniert. Deren Mietzinse können damit um durchschnittlich rund 18 Prozent reduziert werden.

Bei der definitiven Festlegung der Mietzinse nach der Erstellung werden nebst Grösse und Lage auch der definitive Kostenstand sowie der aktuelle Gebäudeversicherungswert eingerechnet.

## IX. Termine

Der Baubeginn ist für Herbst 2019 geplant. Das Alterszentrum kann voraussichtlich ab Herbst 2022, die Wohnsiedlung ab Frühling 2023 bezogen werden.

## Antrag

**Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:**

**Für den Neubau des Alterszentrums und der Wohnsiedlung Eichrain sowie die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wird ein Objektkredit von 131,91 Millionen Franken bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2017) und der Bauausführung.**

## Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen: Ja**

Der Gemeinderat stimmte am 31. Oktober 2018 mit 104:17 Stimmen zu.

## Minderheitsmeinung der SVP-Fraktion

Die SVP lehnt den Objektkredit ab, denn er verstösst gegen das Prinzip der Einheit der Materie.

### Demokratisches Recht verletzt

Mit dieser Vorlage will der Stadtrat, dass sich die Stimmbürger zu einem Objektkredit äussern für ein Alterszentrum, das 63 Millionen Franken kostet und eine gemeinnützige Wohnsiedlung über 68 Millionen Franken. Die Vorlage enthält einen einzigen Objektkredit für zwei völlig unterschiedliche Bauvorhaben. Zwei unterschiedliche Anliegen werden in eine gemeinsame Vorlage gepackt: Damit wird das Prinzip der Einheit der Materie verletzt.

Der Stimmbürger muss gemäss dem verfassungsmässigen Prinzip der Einheit der Materie seinen wirklichen Willen zum Ausdruck bringen können. In dieser Vorlage werden jedoch zwei unterschiedliche Anliegen vermischt: Wohnen im Alter und gemeinnütziger Wohnungsbau. Der Stimmbürger kann mit dieser Vorlage nicht einzeln Stellung nehmen zu einem neuen Alterszentrum und mehr gemeinnützigen Wohnungen – er kann nur zum Päckli «Ja» oder «Nein» sagen.

### Verfehlt Rechtfertigungen der Stadt

Die Stadt versucht sich zu rechtfertigen, indem sie argumentiert, der «innere sachliche Zusammenhang» sei gegeben,

- da sich so die städtische Baulandreserve optimal ausnützen liesse. Doch dass auf diesem Grundstück auch andere Dinge gebaut werden könnten – z.B. ein Schulhaus, ein Park, eine Sportanlage – zeigt, dass dies nicht als innerer sachlicher Zusammenhang gelten kann.

- da durch die gemeinsame Projektierung Kosteneinsparungen erzielt werden können. Doch sparsames Verhalten der Verwaltung kann nicht als Begründung dienen, dass die eindeutige Stimmabgabe des Bürgers verunmöglicht wird. Würde dies gelten – die Demokratie würde aus den Angeln gehoben. Die Verfahren der direkten Demokratie waren noch nie kostengünstig. Jede Volksabstimmung, die durchgeführt wird, kostet Geld. Doch kostengünstig muss die direkte Demokratie gar nicht sein. Denn ihre Gegenwerte «Akzeptanz der Mehrheitsentscheide», «sozialer Frieden» und «Gesetzestreue der Bürger» sind unbezahlbar.
- da die Wohnsiedlung als Lärmriegel für das Alterszentrum diene; ohne diesen Lärmriegel könne das Alterszentrum nicht gebaut werden. Wir bauen also einen Lärmriegel für 68 Millionen Franken für ein Alterszentrum, das 63 Millionen Franken kostet? Eine waghalsige Argumentation! Der Lärmschutz für das Alterszentrum zur Birchstrasse hin kostet mehr als das Alterszentrum selbst. Der notwendige Lärmschutz liesse sich auf verschiedene Weise viel günstiger realisieren. Auch dies kann nicht als «innerer sachlicher Zusammenhang» gelten.

### Zwei separate Abstimmungen gefordert

Der Objektkredit ist in dieser Form abzulehnen. Mit einem «Nein» zu dieser Vorlage wird der Stadtrat aufgefordert, das verfassungsmässige Prinzip der Einheit der Materie auch in der Stadt Zürich einzuhalten. Er soll zwei separate Abstimmungen durchführen über das «Alterszentrum Eichrain» und die «Wohnsiedlung Eichrain». Die Stimmbürger sollen sich separat zu beiden Bauvorhaben äussern können.

## Abstimmungsvorlage 2

# Energieverbund Altstetten und Höngg-West, Objektkredit von 128,7 Millionen Franken



In Altstetten und Teilen von Höngg sollen Gebäude mit Energie aus gereinigtem Abwasser aus dem Klärwerk Werdhölzli klimafreundlich geheizt und gekühlt werden.

### Das Wichtigste in Kürze

In Altstetten und Teilen von Höngg soll der Energieverbund Altstetten entstehen. In einem Energieverbund werden Liegenschaften über Fernleitungen mit Wärme oder Kälte versorgt, die aus erneuerbaren Energiequellen vor Ort stammt. Der Energieverbund Altstetten verwendet das gereinigte Abwasser aus dem Klärwerk Werdhölzli als Energiequelle. So kann ein bisher weitgehend brachliegendes Potenzial genutzt werden, denn das dort gereinigte Abwasser wird heute nur zu einem kleinen Teil zum Heizen und Kühlen von Häusern gebraucht – im Energieverbund Schlieren. Als zusätzliche Energiequelle im Energieverbund Altstetten dient die Abwärme aus der zentralen Klärschlammverwertung von ERZ Entsorgung + Recycling Zürich im Werdhölzli.

Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) plant, baut und betreibt den Energieverbund Altstetten, der in der kommunalen Energieplanung festgelegt wurde. Der Energieverbund wird selbsttragend sein. Der Anschluss erster Gebäude ist im Herbst 2020 vorgesehen. Ein Anschluss ist für die Eigentümerinnen und Eigentümer freiwillig. Die Versor-

gung von Altstetten und Teilen von Höngg mit Energie aus lokalen erneuerbaren Quellen schont das Klima und bringt die Stadt Zürich der 2000-Watt-Gesellschaft einen Schritt näher. Mit dem Objektkredit von 128,7 Millionen Franken kann das ewz den Energieverbund in Altstetten-Nord und Teilen von Höngg verwirklichen. Die weiteren Teile von Altstetten werden schrittweise entsprechend der Nachfrage erschlossen, die dafür nötigen Ausgaben müssen jedoch durch die zuständigen städtischen Stellen separat bewilligt werden.

### Abstimmungsfrage

Auf Ihrem Stimmzettel werden Sie gefragt:  
Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

**Energieverbund Altstetten und Höngg-West,  
Objektkredit von 128,7 Millionen Franken**

### Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen: Ja**

### I. Ausgangslage

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben sich im Jahr 2008 für die 2000-Watt-Gesellschaft ausgesprochen. Der geplante Energieverbund in Altstetten und Teilen von Höngg (Energieverbund Altstetten) trägt dazu bei, dass die Stadt Zürich ihren Energieverbrauch und den CO<sub>2</sub>-Ausstoss bis 2050 stark drosseln kann. Für die Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte sind in erster Linie erneuerbare sowie umwelt- und ressourcenschonende Energieträger einzusetzen. Die erneuerbaren Energiequellen, die vor Ort verfügbar sind, sollen genutzt werden. Dazu gehört auch die Abwärme aus Abwasserreinigungsanlagen. Die Stadt Zürich hat in ihrer Energieplanung festgelegt, dass in Altstetten und Teilen von Höngg die Gebäude in Zukunft möglichst mit Energie aus gereinigtem Abwasser geheizt und gekühlt werden sollen.

### II. Das Projekt

#### Lokale Energiequellen im Werdhölzli

Altstetten und Höngg werden heute weitgehend über ein Gasnetz mit Wärme versorgt. Mit dem Energieverbund Altstetten will die Stadt Zürich die Versor-

gung mit Gas in diesem Gebiet mittel- bis langfristig durch Fernwärme ersetzen. Als Hauptenergiequelle dient dem Verbund das gereinigte Abwasser aus dem Klärwerk Werdhölzli. Zudem verbrennt ERZ im Werdhölzli den gesamten Klärschlamm aus Stadt und Kanton Zürich. Einen Teil der dabei entstehenden Abwärme kann der Energieverbund Altstetten als zusätzliche Energiequelle nutzen.

Das Energiepotenzial des gereinigten Abwassers im Klärwerk Werdhölzli ist sehr gross. Heute werden davon nur rund 15 Prozent genutzt – im Energieverbund Schlieren, den das ewz seit mehr als zehn Jahren erfolgreich betreibt. Mittlerweile sind dort über 70 Liegenschaften angeschlossen. Sie sparen 3,4 Millionen Liter Heizöl pro Jahr ein. Das entspricht einer CO<sub>2</sub>-Reduktion von 8310 Tonnen.

#### Wärmenachfrage und verfügbare Energie

Im Endausbau können im Energieverbund Altstetten rund 30 000 Haushalte mit Wärme beliefert werden. Dies entspricht 70 Prozent des Gebiets in Höngg sowie Altstetten-Nord und -Mitte und rund 40 Prozent von Altstetten-Süd. Mindestens drei Viertel der Versorgung sollen dabei mit erneuerbaren Energien erfolgen, der Rest mit fossiler Energie zur Abdeckung von Spitzenlasten. So wird Erdgas an sehr kalten Tagen als zusätzliche Energiequelle eingesetzt. Im Endausbau werden jährlich bis zu 13 Millionen Liter Heizöl eingespart und die CO<sub>2</sub>-Emissionen um rund 30 000 Tonnen vermindert.

#### Wieviel sind 13 Millionen Liter Heizöl?

Mit 13 Millionen Litern Heizöl liesse sich das Schwimmbecken im Hallenbad City sechseinhalbmals füllen. Soviel Heizöl verbrauchen etwa 30 000 Wohnungen in einem Jahr für Heizung und Warmwasser.

#### Vorinvestitionen für den Energieverbund

Seit März 2018 entfernt das Klärwerk Werdhölzli auch Mikroverunreinigungen aus dem Abwasser. In diesem Zusammenhang wurde ein neuer Ablaufkanal in die Limmat gebaut. Gleichzeitig wurde die für den Energieverbund notwendige Infrastruktur im Untergrund bereits erstellt, weil es sehr schwierig und viel teurer gewesen wäre, das Anschlusswerk und die Leitungen nachträglich zu bauen. Im selben Zug erstellte das ewz das Gebäude zur Verwertung von Abwärme, um Synergien mit dem Erweiterungsbau von ERZ zu nutzen. Für diese Vorleistungen hatte der Stadtrat 2016 einen Objektkredit von 1,96 Millionen Franken bewilligt.

### III. Etappenweise Erschliessung des Verbundgebiets

Der Energieverbund Altstetten soll in drei Etappen realisiert werden. Das Verbundgebiet wird dazu unterteilt in Höngg, Altstetten-Nord, Altstetten-Mitte und Altstetten-Süd.

#### Erste Etappe: Wärme- und Kälteverbund in Altstetten-Nord und Höngg

In der ersten Etappe baut das ewz in Höngg und im Gebiet Altstetten nördlich der Bahnlinie (Altstetten-Nord) einen Wärme- und einen Kälteverbund. Eine Energiezentrale auf dem Areal des Klärwerks Werdhölzli liefert die Wärme, die aus dem gereinigten Abwasser und der Klärschlammverwertung stammt. Hier konnte das ewz bereits genügend Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden für einen Anschluss gewinnen. Ein kostendeckender Betrieb des Verbunds ist somit sichergestellt. Die Energieliefer-

verträge wurden unter dem Vorbehalt der Zustimmung von Gemeinderat und Stimmberechtigten zum Energieverbund Altstetten abgeschlossen. Zu den Kundinnen und Kunden gehören verschiedene Dienstabteilungen der Stadt Zürich sowie Private, Unternehmen und Wohnbaugenossenschaften. Die ersten Liegenschaften werden ab 2020 über den Energieverbund mit Wärme versorgt.

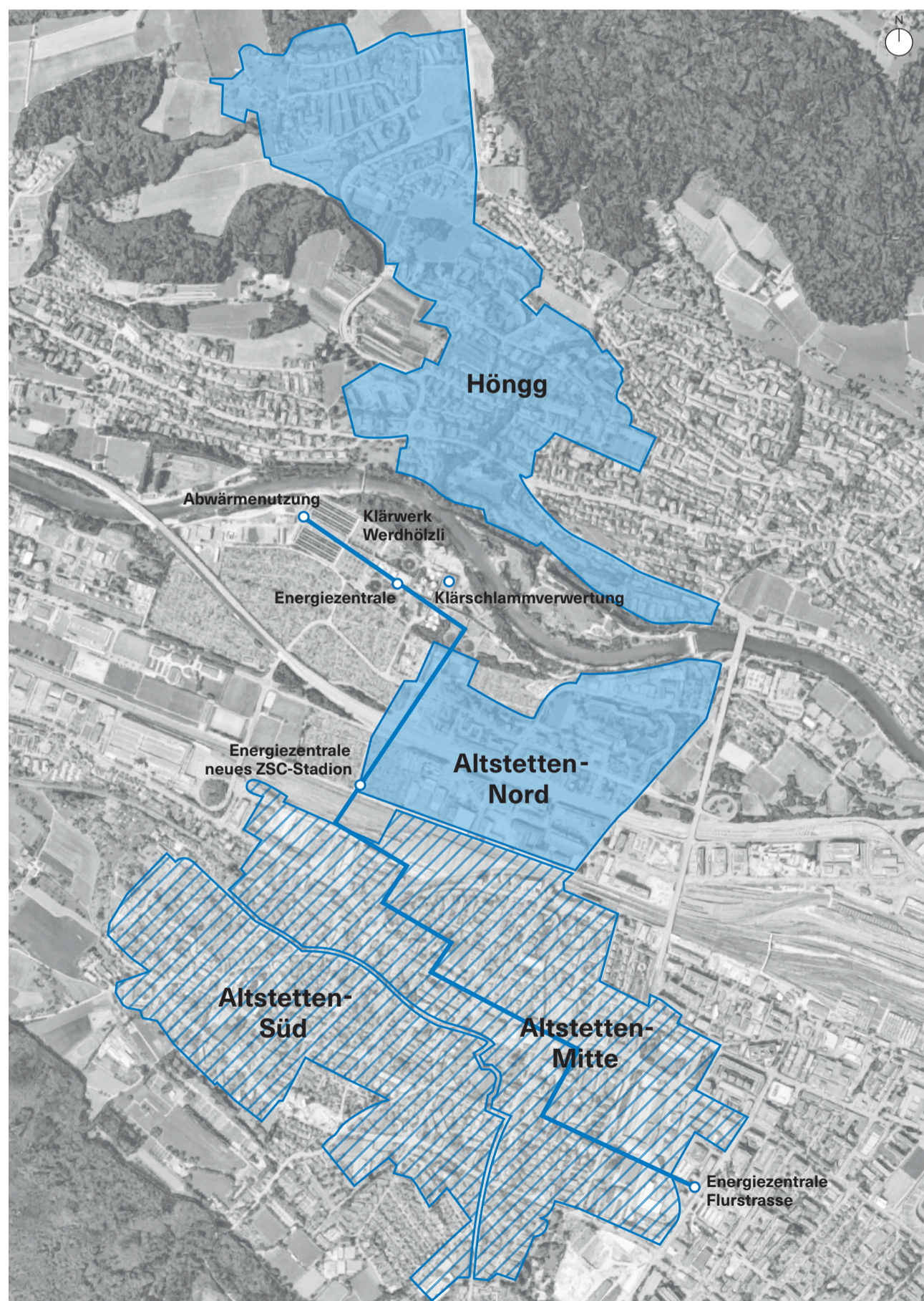
Ein Kälteverbund wird in der ersten Etappe nur im Gebiet Altstetten-Nord zwischen der Autobahn und den Bahngleisen gebaut. Dort besteht eine Nachfrage seitens Dienstleistungsbetrieben. Der Verbund soll rund 32 Gigawatt-Stunden Kälte liefern. Das ewz beliefert auch die neue Eishockey- und Sportarena der ZSC Lions, die in Altstetten-Nord in den kommenden Jahren erstellt wird, mit Wärme und Kälte. Der Stadtrat bewilligte den entsprechenden Objektkredit von rund 11,7 Millionen Franken im Februar 2018. Dieser Betrag ging vorläufig zu Lasten des aktuellen Rahmenkredits von 200 Millionen Franken für den Bau von Anlagen des Geschäftsfelds Energielösungen des ewz. Weil die ZSC-Arena ebenfalls an den Verbund angeschlossen werden soll, sind die Ausgaben neu dem Objektkredit für den Energieverbund Altstetten zuzurechnen.

#### Wie funktioniert der Energieverbund?

Im Klärwerk Werdhölzli wird das gesamte Abwasser der Stadt Zürich und von sechs umliegenden Gemeinden gereinigt. Bevor das gereinigte Wasser in die Limmat fliesst, wird dem 10 bis 20 Grad warmen Wasser Wärme entzogen. Diese wird in einen mit Wasser betriebenen Zwischenkreis überführt, das sogenannte Anergieleitungsnetz. Es dient in den Energiezentralen der erschlossenen Gebiete als Energiequelle für die Wärmepumpen. Mit den Anlagen wird die gewünschte Wärme und Kälte erzeugt. Diese werden über das Fernleitungsnetz zu den Kundinnen und Kunden geliefert.

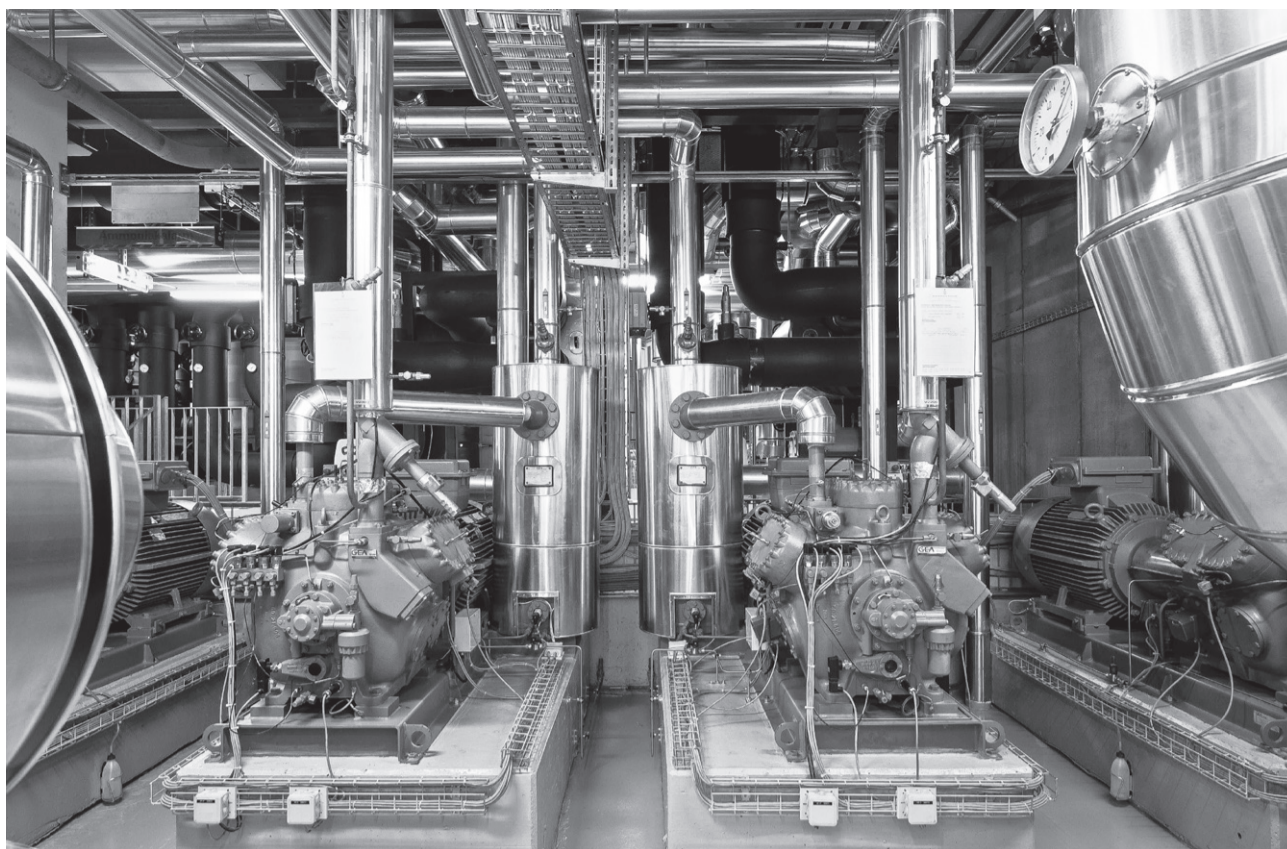
#### Zweite Etappe: Verdichtung des Fernwärmenetzes

In der zweiten Etappe wird das Fernwärmenetz in Altstetten-Nord und Höngg verdichtet. Der Ausbau geschieht laufend, entsprechend der Nachfrage von Eigentümerinnen und Eigentümern von Gebäuden. Ein Anschluss an den Energieverbund ist freiwillig.



Übersicht über die Versorgungsgebiete des Energieverbunds Altstetten. Der konkrete Verlauf der Anergieleitung ist noch offen.

Ausbau mit dem beantragten Objektkredit
  späterer Ausbau
  Anergieleitung



Von der Energiezentrale aus werden private und öffentliche Gebäude über Fernleitungen mit Wärme oder Kälte beliefert.

### Dritte Etappe: Ausbau der Anergieleitung

In der dritten Etappe wird die Anergieleitung (vgl. Kasten S. 7 oben) vom Werdhölzli bis zum bestehenden ewz-Energieverbund Flurstrasse verlängert. Der Ausbau ist die Voraussetzung für die künftige umweltfreundliche Energieversorgung von privaten und städtischen Liegenschaften in Altstetten-Mitte und -Süd sowie im Gebiet Flurstrasse. Die Anergieleitung wird daher bereits für das gesamte Versorgungsgebiet ausgelegt.

### Weitere Etappen

Die Gebiete Höngg und Altstetten-Nord werden bei einem Ja der Stimmberechtigten definitiv realisiert. Die Gebiete Altstetten-Mitte und -Süd sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Sie sollen nach und nach erschlossen werden, wenn die Voraussetzungen für einen wirtschaftlichen Betrieb erfüllt sind. Diese Etappen des Verbunds werden durch die zuständigen städtischen Stellen separat bewilligt.

## IV. Investitionen und Wirtschaftlichkeit

### Preise für Anschluss und Energielieferung

Die Preise des ewz für den Anschluss an den Verbund und die Energielieferung sind für das ganze Verbundgebiet einheitlich. Sie bestehen aus drei Komponenten:

- Anschlusspreis in Abhängigkeit der Leistung
- leistungsabhängiger Grundpreis für Wärme oder Kälte
- verbrauchsabhängiger Preis für Wärme oder Kälte

### Objektkredit

Der Objektkredit von 128,7 Millionen Franken für den Energieverbund Altstetten setzt sich wie folgt zusammen:

	Franken
Projektierung Energieverbund <sup>1)</sup>	5 185 185
Erste Etappe: Erschliessung von Altstetten-Nord und Höngg	50 005 000
Zweite Etappe: Verdichtung Netz in Altstetten-Nord und Höngg	25 425 000
Dritte Etappe: Ausbau Anergieleitung	16 475 000
Eishockey- und Sportarena	9 796 291
<b>Zwischentotal Erstellungskosten</b>	<b>106 886 476</b>
Reserve für Unvorhergesehenes (rund 10%)	10 687 753
MWST <sup>2)</sup>	9 068 771
Eigenleistungen von ewz	2 057 000
<b>Total Kredit</b>	<b>128 700 000</b>

<sup>1)</sup> Bereits bewilligt vom Gemeinderat (GR Nr. 2016/177)

<sup>2)</sup> Für die Projektierung des Energieverbunds bis 2017 betrug der Mehrwertsteuersatz 8%. Seit dem 1. Januar 2018 beträgt dieser 7,7%.  
(Preisbasis: März 2018)

### Wirtschaftlichkeit

Das ewz projiziert, baut und betreibt den Energieverbund Altstetten gemäss seinem Leistungsauftrag für das Erbringen von Energiedienstleistungen als öffentliche Fernwärmeversorgung. Die Leistungen müssen eigenwirtschaftlich sein, das heisst der Deckungsbeitrag aller Projekte muss gesamthaft mindestens zehn Prozent betragen, die Kapitalkosten eingeschlossen. Dies ist für die ersten beiden Etappen Altstetten-Nord und Höngg gewährleistet. Die mit dem Bau und Betrieb des Energieverbunds Altstetten erwarteten Folgekosten können mit den erwarteten Folgeerträgen aus dem Anschluss von Liegenschaften vollständig gedeckt werden. Damit ist das Gebot der Wirtschaftlichkeit erfüllt.

## V. Zusammenarbeit der städtischen Unternehmen

Bei der Planung und Realisierung des Energieverbunds arbeiten vier städtische Unternehmen zusam-

men: das ewz, ERZ, das Tiefbauamt und die Energie 360° AG. ERZ betreibt das Klärwerk Werdhölzli sowie die Klärschlammverwertungs-Anlage – die beiden Energiequellen des Verbunds. Als Energiezentrale kann das ewz eine Halle auf dem Werdhölzli-Areal nutzen, die ERZ nicht mehr benötigt.

Energie 360° versorgt einen Grossteil der Liegenschaften in Altstetten und Höngg über ein Gasnetz mit Wärme. Da diese Stadtteile in Zukunft über den Energieverbund Altstetten mit Fernwärme aus Abwasser beliefert werden, erstellt Energie 360° hier in der Regel keine neuen Gasanschlüsse mehr. Sobald in einem Gebiet die Versorgung über Fernwärme verfügbar ist, kündigt Energie 360° den Eigentümerinnen und Eigentümern von Liegenschaften den Gasrückzug an – mit dem Hinweis, dass die Versorgung mit Gas noch mindestens 15 Jahre sichergestellt ist.

## VI. Auswirkungen des Energieverbunds

Die Versorgung von Altstetten und Teilen von Höngg mit Energie aus lokalen erneuerbaren Quellen leistet einen grossen Beitrag zur 2000-Watt-Gesellschaft. Mit dem geklärten Abwasser wird ein bisher weitgehend brachliegendes Potenzial für die Wärmeversorgung genutzt und die Energieplanung in diesem Gebiet umgesetzt. Die wirtschaftlichen Risiken des Projekts halten sich in Grenzen, weil der Ausbau in den einzelnen Etappen nur erfolgt, wenn genügend Energielieferverträge abgeschlossen werden können. In Altstetten-Nord und Höngg konnte das ewz bereits so viele Kundinnen und Kunden für einen Anschluss an den Verbund gewinnen, dass ein kostendeckender Betrieb sichergestellt ist. Die Eigentümerinnen und Eigentümer von Liegenschaften verfügen über eine sichere und klimaschonende Wärmeversorgung und können ihre Energiekosten langfristig planen. Sie gehen zudem keine Investitions- und Betriebsrisiken ein.

### Antrag

**Folgender Antrag wird den Stimmberechtigten zum Entscheid unterbreitet:**

**1. Für die Realisierung des Energieverbunds Altstetten und Höngg-West wird ein Objektkredit in der Höhe von 128,7 Millionen Franken bewilligt.**

**2. Die örtliche Feinerschliessung (Verdichtung) in den Gebieten Altstetten-Mitte und Altstetten-Süd erfolgen als eigenständige Projekte in Kompetenz der jeweils zuständigen städtischen Instanzen.**

### Empfehlung

**Stadtrat und Gemeinderat empfehlen: Ja**

Der Gemeinderat stimmte am 14. November 2018 mit 101:14 Stimmen zu.

### Ergänzende Informationen zu dieser Abstimmungsvorlage:

[www.ewz.ch/energieverbund](http://www.ewz.ch/energieverbund)



## **Minderheitsmeinung der SVP-Fraktion**

### **Riskantes Energieprojekt**

Die SVP lehnt den Kredit «Energieverbund Altstetten» über 129 Millionen Franken ab. Zwar wird hier eine grundsätzlich sinnvolle Nutzung des Abwassers der Stadt Zürich zur Gewinnung von Heizwärme angestrebt. Das Projekt birgt aber grosse wirtschaftliche Risiken. Nach der Fernwärme-Verbindungsleitung zur Josefstrasse stürzt sich die Stadt erneut in ein Hochrisikogeschäft. Es ist keineswegs klar, ob auch künftig genügend neue Haushalte in diesem Gebiet angeschlossen werden können, um dieses Projekt rentabel zu betreiben. Die SVP bezweifelt, dass ohne staatlichen Zwang genügend Konsumentinnen und Konsumenten freiwillig diese Energieform beziehen werden, da sie teurer ist als Gas und Heizöl.

### **Keine Staatsaufgabe**

Neue Technologien sind immer mit gewissen Risiken verbunden. Es kann in Ausnahmefällen Sinn machen, dass der Staat in innovative und zukunftssträchtige Projekte investiert, welche von grossem gesellschaftlichem Interesse sind.

Der Stadtrat hat anfänglich vorgeschlagen, eine AG als Betreibergesellschaft für dieses Fernwärmenetz zu gründen. Eine Mehrheit im Gemeinderat hat eine separate Betreibergesellschaft jedoch abgelehnt. Die linke Ratsmehrheit will damit verunmöglichen, dass eine Betreibergesellschaft, sollte diese dereinst rentabel sein, an Private verkauft werden kann. Das Betreiben von Fernwärmenetzen und das Bereitstellen von ökologischer Heizwärme ist jedoch keine Kernaufgabe einer Gemeinde, auch keine Kernaufgabe der Stadt Zürich. Es ist ein weiteres Feld, wo sich der Staat Aufgaben zuschanzt, welche Private – meist besser – erbringen können.

### **Hohe Risiken für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler**

Die Stadt Zürich soll sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren und nicht als Grossinvestorin im Bereich von Energiedienstleistungen die Privatwirtschaft konkurrenzieren. Gleichzeitig bürdet die Stadt Zürich damit den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern hohe finanzielle Risiken auf. Dies gilt es zu verhindern. Solche Risiken sollen Private tragen. Die Vorlage ist aus diesen Gründen abzulehnen.

## Informationen

**Weitere Informationen und Aktenaufgabe im Stadthaus, Stadthausquai 17, 8001 Zürich, Stadtbüro, Erdgeschoss (Schalter 01-03).**

Öffnungszeiten: Mo-Fr 8.00-18.00, Sa 8.00-12.00 Uhr

Blinde, seh- oder lesebehinderte Stimmberechtigte können die Abstimmungszeitung als DAISY-Hörzeitschrift abonnieren: Tel. 044 412 30 69.

gedruckt in der  
schweiz

Gedruckt auf 100% Recyclingpapier aus Schweizer Produktion.