

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom

08.02.2012

169.

Liegenschaftenverwaltung, Wohnsiedlung Glatt I, Opfikonstrasse 132 bis 160, Aussen- und Innenrenovation, gebundene Ausgaben

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die 1970 erbaute Wohnsiedlung Glatt I benötigt aufgrund des Alters und Zustands eine Gesamtrenovation. Angestrebt wird eine massvolle bauliche und energetische Erneuerung der Gebäudesubstanz für die nächsten 25 bis 30 Jahre.

Für die Instandsetzung der Gebäudehülle, der 44 Wohnungen, der Tiefgarage und für die Auffrischung der Umgebung und der Spielplätze sind gebundene Ausgaben von Fr. 14 550 000.– zu bewilligen.

In diesem Betrag sind auch die nicht weiter verwendbaren Projektierungskosten für eine höherwertige energetische Renovation nach CCEM-Retrofit enthalten.

2. Ausgangslage

Die Wohnsiedlung Glatt I umfasst zwölf Mehrfamilienhäuser mit 44 Wohnungen, die in fünf L-förmigen Wohnblöcken zusammengefasst sind. Das Areal liegt im Quartier Auzelg am Rand von Zürich Schwamendingen in der Zone W2. Die Siedlung wurde 1970 von den Architekten W. Gautschi und O. Rotach im Auftrag der Stadt Zürich für das Personal der nahe gelegenen Kehrrechtverbrennungsanlage Hagenholz erbaut.

Bei den zweigeschossigen Gebäuden der Wohnsiedlung handelt es sich um typische Vertreter von Bauten aus den 60er- und frühen 70er-Jahren. Die Grundrisse der je 22 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen sind knapp bemessen, genügen aber den Bedürfnissen der Bewohnerschaft. Die siedlungseigene Tiefgarage mit 16 Einstellplätzen liegt unter einem Hof und wird von zwei Wohnhäusern begrenzt.

Die Siedlung verfügt über grosszügige und differenzierte Aussenräume und Spielplätze. In der Nähe befinden sich das Familiengartenareal Au und Sportplätze.

Die Siedlung umfasst folgendes Raumangebot:

Wohnungstyp	Kategorie	Anzahl	Fläche m ²	Ø-Nettomietzins gerundet Fr. p. Mt.
3½-Zi.-Whg.	freitragend	2	70 bis 75	1010
3½-Zi.-Whg.	subventioniert ¹	20	70 bis 75	875
4½-Zi.-Whg.	freitragend	10	81 bis 84	1090
4½-Zi.-Whg.	subventioniert ¹	12	81 bis 84	1035
Total Wohnungen		44		
Autoabstellplätze		23		55
Garagenplätze		16		115
Bastelräume		12	5 bis 25	80
Lagerräume		3	11 bis 63	205

¹ Nur städtisch subventioniert.

Die Immissionen, verursacht durch Südanflug, Autobahn, Kehrlichtverbrennung und Industrie Hagenholz, belasten das Quartier und seine Bewohnerinnen und Bewohner sehr stark und führen seit rund 20 Jahren zu einer stetigen Abwertung des Wohnquartiers. Aufgrund der günstigen Mietzinse in der Wohnsiedlung bestand bis zur Renovationsankündigung aber eine geringe Fluktuation der Mieterschaft.

Seit der Erweiterung des Tramnetzes 2006 mit der neuen Haltestelle Auzelg wurde mit der besseren Anbindung an Oerlikon und die übrige Stadt eine Aufwertung eingeleitet. Infrastrukturelle Verkehrsmassnahmen im Gebiet Saatlen-Auzelg sowie die geplante Einhausung der Autobahnschneise werden sich zusätzlich positiv auf das Quartier auswirken.

3. Forschungsprojekt CCEM-Retrofit

Im Rahmen des Forschungs- und Entwicklungsprogramms «CCEM-Retrofit» des ETH-Bereichs Zürich¹ sollte die Renovation der Wohnsiedlung Glatt I als Pilotprojekt für eine nachhaltige und energetisch hochwertige Erneuerung durchgeführt werden und gleichzeitig als Leuchtturmprojekt die Entwicklung der nachhaltigen Wohnbauerneuerung beschleunigen. Ziel war es, auf diesem Weg die Umsetzung des Legislatorschwerpunktes «Nachhaltige Stadt Zürich – auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft» (LSP 4) zu demonstrieren.

Im Februar 2010 wurde der provisorische Kostenvoranschlag für eine CCEM-Instandsetzung mit Aufstockung (mit 22 zusätzlichen Wohnungen) vorgestellt. Die prognostizierten Kosten einschliesslich Reserven wurden mit 34 Mio. Franken veranschlagt und waren damit rund 25 Prozent höher als im Vorprojekt. Die folgende Überarbeitung sollte die Kosten auf ein tragbares Niveau senken; was sich aber als nicht machbar erwies; der definitive Kostenvoranschlag im August 2010 ergab Kosten in untragbarer Höhe von 30,9 Mio. Franken; das Renovationsprojekt mit CCEM musste daher aufgegeben werden. Die entstandenen Kosten sind der Rechnung der Wohnsiedlungen (separater Zinsfonds, vgl. nachfolgende Ausführungen in Ziff. 6) zu belasten.

4. Baulicher Zustand

Die vorgehängten Eternitplatten, die aus der Zeit der Flachdach- und Fassadensanierung (1979/1980) stammen, prägen das Äussere der Siedlung und hinterlassen einen abgenutzten Eindruck. Der Fassadenaufbau ist energetisch und bauphysikalisch ungenügend. Diverse Wärmebrücken im Sockelbereich, in Radiatorennischen, Fensterleibungen und Deckenplatten der Balkone und Vordächer verursachen Kondensationsprobleme und erhöhen den Energieverbrauch. Die doppelt verglasten Holzfenster erfüllen die aktuellen energetischen und schallschutztechnischen Anforderungen nicht. Fenster, Balkontüren und Rollläden sind stark abgenutzt.

Die bescheidenen Küchen und Nasszellen sind noch im Ursprungszustand. Das heisst, sämtliche Einbauten, Apparate und Installationen stammen aus dem Erstellungsjahr 1970, sind veraltet und erfüllen die heutigen Anforderungen weitgehend nicht mehr. Die Sanitärleitungen und die elektrischen Installationen haben ihre wirtschaftliche sowie technische Lebensdauer erreicht. Die Kanalisation weist erhebliche Schadstellen auf, und die ausserhalb der Gebäude liegenden Heiz- und Warmwasserleitungen sind schadhaft.

Sämtliche Wohnräume waren ursprünglich mit Parkettböden versehen. Im Lauf der Jahre wurden die meisten Bodenflächen mit Linoleum überzogen, welcher sich stark abnutzte. Die Abnutzung ist auch an den inneren Oberflächen von Wänden, Türen und Decken dem Alter entsprechend hoch.

¹ Der ETH-Bereich umfasst die beiden Eidgenössischen Technischen Hochschulen in Zürich und Lausanne (ETH Zürich und EPFL) sowie vier Forschungseinrichtungen, nämlich das Paul Scherrer Institut (PSI), die Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (EMPA), die Eidgenössische Anstalt für Wasserversorgung, Abwasserreinigung und Gewässerschutz (EAWAG) und die Eidgenössische Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft (WSL).

Die Wohnungseingangstüren und sämtliche Türen in den allgemein zugänglichen Zonen entsprechen den heutigen Anforderungen an den Brandschutz nicht.

Die Spielplätze erfüllen die Sicherheitsanforderungen nicht mehr und mussten teilweise geschlossen werden. Verschiedene Bäume befinden sich in einem schlechten Zustand.

In den Decken und Stützen der Tiefgarage hat sich mit den Jahren das Chlor aus dem Tausalz im Beton ausgebreitet und führte zu Schäden an den Armierungseisen.

5. Bauprojekt

Die Renovation erfolgt als einfache Instandsetzung, entsprechend den Vorgaben der Siebenmeilenschritte. Die Projektierung und Ausführung erfolgt durch einen Totalunternehmer.

Es wird das Ziel verfolgt, die Wohnsiedlung Glatt I baulich und energetisch auf einen aktuellen Stand zu bringen und den MINERGIE-Standard (für Umbauten) zu erreichen. Aufgrund der Lage und der potenziellen Mieterschaft ist die Tragbarkeit der Mietzinse von hoher Bedeutung. Die Instandsetzung beinhaltet im Wesentlichen folgende Massnahmen:

- Energetische Verbesserung der Gebäudehülle (Ersatz der Eternitfassaden durch eine verputzte Wärmedämmung, Erneuerung der Flachdächer und Ergänzen der Wärmedämmung der Kellerdecken)
- Ersetzen der Fenster und des Sonnenschutzes
- Verglasen der Balkone (Wintergarten)
- Erneuern aller Sanitärleitungen und Instandsetzen der Kanalisation
- Anpassen der Elektroinstallationen an bestehende Vorschriften
- Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung
- Punktuelle Anpassungen am Heizleitungsnetz und Ersatz der Heizzentrale (Fernwärme)
- Ersetzen der Küchen und Bäder
- Ausführen von feuerpolizeilichen Brandschutzmassnahmen
- Erneuern/Ersetzen der inneren Oberflächen
- Anpassung an geltende Sicherheitsvorschriften (Geländer, Absturzsicherungen, Spielplätze usw.)
- Punktuelle Massnahmen in der Umgebung/Wege
- Instandsetzen der Tiefgarage, einschliesslich Lüftungsanlage
- Schadstoffsanierung

6. Projektierungskosten für die Renovation nach CCEM

Für die Projektentwicklung Wohnsiedlung Glatt I im Rahmen des Forschungsprojekts CCEM wurden verschiedene Varianten (mit und ohne Aufstockung) geprüft. Dafür sind folgende Aufwendungen entstanden:

	Fr.
Abrechnungsbetrag Projektierung CCEM	1 461 970
Folgende Beiträge führen zu einer Entlastung der Aufwendungen::	
Weiter verwendbare Planungsleistungen	–291 000
Weiter verwendbares Projektmanagement AHB	–71 200
Beitrag der Fachstelle Nachhaltiges Bauen AHB	<u>–50 000</u>
Total Belastung	1 049 770

Die nicht weiter verwendbaren Aufwendungen im Umfang von Fr. 1 049 770.– sollen die künftigen Mieten nicht belasten und sind deshalb dem freien, das heisst nicht einer bestimmten Wohnsiedlung zugeteilten Anteil des Ausgleichskontos innerhalb des Rechnungskreises 2031 zu belasten.

7. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom 26. Oktober 2011 des Amtes für Hochbauten ist unter Berücksichtigung des gesamten Projektierungskredits mit Ausgaben von Fr. 14 550 000.– (einschliesslich MwSt und Zuschlägen) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	270 000
Gebäude	9 790 000
Umgebung	525 000
Baunebenkosten	<u>1 115 000</u>
Subtotal	11 700 000
Zuschlag für Unvorhergesehenes, etwa 10 %	1 200 229
Zuschlag Bauherrschaft Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen etwa 5 %	<u>600 000</u>
Total Renovation (inkl. 8 % MwSt)	13 500 229
Nicht mehr verwendbare Planungskosten des CCEM-Projekts	1 049 771
Total (inkl. 8 % MwSt)	14 550 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Die vorgesehene Renovation dient der Substanzerhaltung der Wohnsiedlung, damit eine weitere Nutzungsdauer von 25 bis 30 Jahren gewährleistet werden kann. Berücksichtigt werden zudem die aktuellen Vorschriften bezüglich energetischer Massnahmen, Sicherheitsvorschriften (Geländer, Spielplätze, Altlasten usw.) und feuerpolizeilicher Massnahmen. Diese Ausgaben sind gebunden i.S.v. § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung. Die Ausgaben sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu bewilligen.

8. Belastung der Investition

Die Ausgaben von Fr. 14 550 000.– sind folgenden Konten zu belasten:

a) <i>Wertvermehrende Investitionen (70 %)</i>	Fr.
Konto Nr. 2031.00.1023.001, Grundeigentum: Wohnsiedlungen	9 450 000
b) <i>Werterhaltende Aufwendungen (30 %)</i>	
Konto Nr. 2031.00.3142.102, Renovationen der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens durch Dritte	4 050 229
c) <i>Nicht weiter verwendbare Projektierungskosten CCEM</i>	
Konto Nr. 2031.00.3142.102, Renovationen der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens durch Dritte	1 049 771

9. Finanzierung/Mietzinse

Die Wertvermehrenden Investitionen bewirken bei einem Referenzzinssatz von 2,5 Prozent und einer Betriebsquote von 3,25 Prozent folgende neuen kostendeckenden Mietzinse:

Kapitalkosten	Fr.	Fr.	Fr.
Anlagewert bestehend		5 060 450	
Renovationskosten (ohne Planungskosten des CCEM-Projekts und ohne Reserven)	11 700 000		
Wertvermehrender Anteil 70 %		8 190 000	
Anlagewert neu		13 250 450	
Verzinsung 2,5 % etwa			331 000
Betriebsquote			
Gebäudeversicherungswert best.		13 102 000	
Höherbewertung nach Renovation geschätzt	20 %	2 620 400	
Gebäudeversicherungswert neu		15 722 400	
Betriebsquote 3,25 %			511 000
Kostendeckender Netto-Mietzins Fr./p.a.			842 000

Dies ergibt folgende durchschnittliche neue freitragende Netto-Mietzinse:

Wohnungstyp	Fläche m²	Ø-Nettomietzins (Fr. p. Mt.) gerundet
3½-Zi.-Whg.	70 bis 75	1410
4½-Zi.-Whg.	81 bis 84	1560
Autoabstellplätze		55
Garagenplätze		120
Bastelräume	5 bis 25	80
Lagerräume	11 bis 63	205

Der Werterhaltende Teil der Renovationskosten sowie die nicht gedeckten Projektierungskosten aus dem Forschungsprojekt CCEM sollen wie folgt finanziert werden:

	Fr.
Nicht mehr verwendbare Projektierungskosten CCEM	1 049 771
Werterhaltender Teil Renovationskosten 30 %	4 050 229
Subtotal	5 100 000
Rückstellungen bis Baubeginn	3 640 000
Ungedeckter Betrag	1 460 000

Der ungedeckte Betrag von Fr. 1 460 000.– (insbesondere die nicht mehr verwendbaren Projektierungskosten CCEM von Fr. 1 049 771.–) wird dem freien, das heisst nicht einer bestimmten Wohnsiedlung zugeteilten Anteil des Ausgleichskontos innerhalb des Rechnungskreises 2031 belastet. Dieser wird jährlich aus dem Zinsertrag der Liegenschaftenverwaltung aus dem Kontokorrentverkehr mit der Finanzverwaltung gespiesen.

10. Subventionierung

Die bei der Erstellung der Wohnsiedlung ausgerichteten Darlehen des Kantons zur Verbilligung der Mietzinse sind seit längerem amortisiert. Die verbilligten Wohnungen der Kategorie Familienwohnungen sind somit nur noch städtisch subventioniert. Aufgrund von Gesprächen mit dem Kanton ist noch unklar, ob der Kanton neue Subventionen ausrichtet. Das städtische Büro für Wohnbauförderung kann die Mittel für eine Unterstützung der Wohnbauaktion 2011 entnehmen. Hierüber wird dem Stadtrat eine separate Weisung vorgelegt.

Die Unterstützung durch die Wohnbauförderung der Stadt führt bei einem Referenzzinssatz von 2,5 Prozent zu einer Verbilligungswirkung bei den 3½-Zimmer-Wohnungen von Fr. 180.– und bei den 4½-Zimmer-Wohnungen von Fr. 215.– pro Monat.

11. Termine

Aufgrund der Eingriffstiefe erfolgt die Instandsetzung in mehreren Etappen in jeweils unbewohntem Zustand. Den Mietern mit unbefristetem Mietvertrag, die nicht vorher selber gekündigt haben, steht für die Renovationsdauer ihres Hauses eine Ersatzwohnung in einem anderen Block der Wohnsiedlung zur Verfügung. Damit genügend Ersatzwohnungen vorhanden sind, werden die gekündigten Wohnungen nur noch befristet an Institutionen vermietet.

Für die Abwicklung der geplanten Instandsetzung sind folgende Meilensteine vorgesehen:

- Auftragserteilung an TU Anfang Februar 2012
- Planung und Baubewilligungsverfahren bis September 2012
- Baubeginn Oktober 2012
- Bauende September 2014

12. Mieterinformation

Die Mieterschaft wurde im Juni 2008, März 2009 und Juli 2010 schriftlich über die bevorstehende Renovation informiert. Nach Vorliegen des Ausführungskredits und des detaillierten Terminprogramms wird im Frühling 2012 eine Mieterversammlung durchgeführt.

13. Vergabe Totalunternehmer

Im Hinblick auf die Instandsetzung der Wohnsiedlung Glatt I hat das Amt für Hochbauten gemäss den Vorgaben über das öffentliche Beschaffungswesen für die Vergabe der erforderlichen Arbeiten an ein Totalunternehmen ein selektives Verfahren ausgeschrieben. Von den sieben eingegangenen Bewerbungen wurden vier Totalunternehmen zu einer Offertstellung eingeladen. Nach Auswertung der massgebenden qualitativen Zuschlagskriterien und des offerierten Werkpreises erhielt aufgrund der Verfügung Nr. 110210 vom 10. Oktober 2011 des Vorstehers des Hochbaudepartements das Unternehmen HRS Renovation AG, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, den Zuschlag. Die Publikation des Entscheids erfolgte ordnungsgemäss am 21. Oktober 2011 im «Amtsblatt des Kantons Zürich» und auf der elektronischen Beschaffungsplattform Simap. Die Beschwerdefrist ist ungenutzt abgelaufen, womit die submissionsrechtliche Grundlage für eine Vergabe der Totalunternehmerleistungen an die HRS Renovation AG gegeben war.

Auf der Basis des eingereichten Angebots (einschliesslich Optionen und Regiebetrag) wird das Amt für Hochbauten den entsprechenden Werkvertrag im Betrag von Fr. 9 600 000.– ausarbeiten.

Gemäss den Finanzkompetenzen ist für die Vergabe der Stadtrat zuständig. Mit dieser Weisung wird deshalb dem Stadtrat nicht nur die Bewilligung der gebundenen Ausgaben für die Instandsetzung der Wohnsiedlung Glatt I beantragt, sondern gleichzeitig auch die Vergabe der Totalunternehmerleistungen an die HRS Renovation AG.

Mit der Vergabe an den TU werden vorwiegend die Gebäudekosten definiert, die gesamten beantragten Renovationskosten von Fr. 14 550 000.– beinhalten zudem die Kosten für Vorbereitungsarbeiten und Umgebungsgestaltung, die Baunebenkosten und die städtischen Reservepositionen.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Aussen- und Innenrenovation der Wohnsiedlung Glatt I, Quartier Schwamendingen, werden gemäss Projekt und Kostenvoranschlag des Amtes für Hochbauten vom 26. Oktober 2011 gebundene Ausgaben von Fr. 14 550 000.– (Preisstand 1. April 2011) bewilligt.
2. Die Ausgaben von insgesamt Fr. 14 550 000.– sind wie folgt zu verbuchen:

a)	<i>Wertvermehrende Investitionen (70 %)</i>	Fr.
	Konto Nr. (2031) 503737, Wohnsiedlung Glatt I: Innen- und Aussenrenovation	9 450 000
b)	<i>Werterhaltender Anteil an der Renovation (30 %)</i>	
	Konto Nr. (2031)3141 0102, Renovationen der Liegenschaften des VV	5 100 000

3. Bis zur Bauabrechnung sind die Rechnungen über das Baukonto BV 22354 der Liegenschaftenverwaltung zu verbuchen.
4. Die Totalunternehmerleistungen werden aufgrund des Submissionsergebnisses des selektiven Verfahrens und gemäss der Verfügung Nr. 110210 vom 10. Oktober 2011 des Vorstehers des Hochbaudepartements zum Werkpreis von Fr. 9 600 000.– an die HRS Renovation AG, Siewerdstrasse 8, 8050 Zürich, vergeben.
5. Das Amt für Hochbauten wird zum Abschluss des Werkvertrags mit der HRS Renovation AG ermächtigt.
6. Mitteilung an die Vorsteher des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrates, den Stadtschreiber, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung, das Büro für Wohnbauförderung, das Amt für Hochbauten und das Amt für Baubewilligungen.

Für getreuen Auszug
der Stadtschreiber-Stellvertreter