

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom

13.06.2012

**734.**

**Liegenschaftenverwaltung, Gesamtrenovation Studentenwohnheim Altstetterstrasse 183, Quartier Altstetten, Ausführungskredit und Genehmigung Mietvertrag mit Studentischer Wohngenossenschaft (WOKO)**

**IDG-Status: öffentlich**

## **1. Zweck der Vorlage**

Das im Jahr 1963 erstellte Appartementhaus mit 36 Einzelzimmern und 3 Kleinwohnungen an der Altstetterstrasse 183 wurde von Anfang an von der Studentischen Wohngenossenschaft (WOKO) gemietet. Das Objekt weist mittlerweile einen hohen Renovationsbedarf im Innern und am Äussern des Gebäudes auf. Für die Instandstellung sind gebundene Ausgaben von insgesamt Fr. 2 915 000.– zu bewilligen.

Das ganze Gebäude soll nach der Renovation weiterhin mietweise der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) überlassen werden. Dem Stadtrat wird die Genehmigung eines bis 31. Juli 2023 unkündbaren Mietvertrags mit der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich (WOKO) beantragt.

## **2. Ausgangslage**

Die Liegenschaft Altstetterstrasse 183 auf dem Grundstück Kat.-Nr. AL6715 mit einer Grundstücksfläche von 820 m<sup>2</sup> liegt in der Zone W3 mit einem 90-Prozent Wohnanteil und wurde 1963 von einem privaten Investor als Studentenwohnhaus erstellt. Die Verkaufsabsichten des privaten Eigentümers bewogen die Stadt, die Liegenschaft 1968 zur Erhaltung zweckmässiger Studentenunterkünfte zu erwerben und diese weiterhin der Studentischen Wohngenossenschaft (WOKO) zu vermieten.

Die 36 möblierten Zimmer sind auf 3 Stockwerken verteilt und verfügen über eine eigene Dusche, ein WC und ein Lavabo. Jedes Zimmer ist mit einem Internet- und TV-Anschluss ausgerüstet. Auf jeder Etage steht den Studenten eine Gemeinschaftsküche zur Verfügung. Zusätzlich hat es auf jedem Stockwerk eine 1-Zimmer-Wohnung mit eigener Küche (Studio).

Das Untergeschoss wird als Lager gewerblich genutzt und von der WOKO an die Firma Membrapor AG untervermietet.

## **3. Zustand**

Das Objekt weist einen hohen Instandsetzungsbedarf auf. Die Fassade ist zum Teil verschmutzt. Die Balkone und das Vordach weisen Betonabplatzungen auf. An den Sanitärleitungen konnten Korrosionsschäden und Verkalkungen festgestellt werden. Die Küchen- und Nasszelleneinrichtungen sind abgenutzt und veraltet. Die Bodenbeläge und Wandoberflächen sind fleckig, abgenutzt und teilweise defekt. Das Treppenhaus erfüllt die Brandschutzvorschriften nicht mehr.

Gemäss dem Bericht der Ruggli & Partner Bauingenieure AG, Zürich, vom 22. Dezember 2011 ist die Erdbebensicherheit nach heutiger Norm gut erfüllt.

#### 4. Vorhaben

Das Projekt des Architekturbüros Schibli/Holenstein vom 2. Februar 2012 sieht folgende Massnahmen vor:

##### *Gebäudehülle*

- Betonsanierung der Balkone und des Vordachs über dem Eingang.
- Streichen der Untersichten.
- Reinigen der Trapezbleche bei den Balkonen.

Auf zusätzliche Wärmedämmmassnahmen an der Fassade wird verzichtet, einerseits aufgrund der Nachbarschaftssituation (zusammengebaute Gebäude) und andererseits, um damit die günstigen Mietzinse für die Verwendung der Liegenschaft als Studentenwohnheim weiterhin gewährleisten zu können.

##### *Gebäudeinneres*

- Anbringen von Brandschutztüren (EI30) vom Treppenhaus zu den Korridoren, den Gemeinschaftsküchen und den Studios.
- Erneuern des Bodenbelags und des Anstrichs in den Korridoren.
- Verbessern der Beleuchtung in den Korridoren.
- In den Zimmern wird der Teppichbelag durch einen Linoleumbelag ersetzt und die Wände und Decken werden neu gestrichen.
- In den engen Bädern wird die Anordnung von WC und Waschbecken optimiert und eine fast bodenebene Dusche eingebaut. Alle Apparate sowie die Boden- und Wandbeläge werden ersetzt.
- Ersatz des Sanitärleitungsnetzes und Anpassung der Elektroinstallationen.
- Die Gemeinschaftsküchen werden neu organisiert. Alle Küchenmöbel und Apparate werden ersetzt. Die Böden werden mit einem Linoleumboden belegt. Die Wände und Decken werden neu gestrichen.
- Die Studioküchen werden komplett ersetzt.
- Im gewerblich genutzten Untergeschoss werden die bestehenden Toilettenanlagen erneuert. Der Vorraum wird mit einer Brandschutztüre vom Treppenhaus getrennt.

#### 5. Kosten

Gemäss Schreiben des Amts für Hochbauten vom 12. März 2012 und der Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag des Architekturbüros Schibli/Holenstein Architekten vom 2. Februar 2012 ist mit Aufwendungen von Fr. 2 915 000.– (einschliesslich Zuschläge und MWST) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

|   | Fr.              |
|---|------------------|
| Vorbereitungsarbeiten                           | 15 000           |
| Gebäude   | 2 256 000        |
| Umgebung  | 16 000           |
| Baunebenkosten                                  | 248 000          |
| Subtotal  | <u>2 535 000</u> |
| Zuschlag für Unvorhergesehenes                  | 253 500          |
| Zuschlag Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage | <u>126 500</u>   |
| <b>Total (inkl. 8 % MWST)</b>                   | <b>2 915 000</b> |

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Die vorgesehene Renovation dient der Substanzerhaltung des Objekts, damit eine weitere Nutzungsdauer von 25 bis 30 Jahren gewährleistet werden kann. Sie enthält keine strukturellen Veränderungen der Liegenschaft, welche gemäss aktueller Gerichtspraxis als neue Ausgaben zu qualifizieren wären. Deshalb sind alle Ausgaben gebunden im Sinne von § 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 im Sinne von Artikel 10<sup>bis</sup> Absatz 1 Buchstabe c der Gemeindeordnung. Die Ausgaben sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu bewilligen.

## **6. Übertrag der Liegenschaft vom Rechnungskreis 2028 in den Rechnungskreis 2022, Belastung der Investitionen**

Die Liegenschaft wurde bisher im Rechnungskreis 2028 (Liegenschaften des Verwaltungsvermögens LV) geführt. Der seinerzeitige Anschaffungswert wurde zulasten der Stadtkasse abgeschrieben. Andererseits ist der jährliche Nettoertrag der Liegenschaft in die Stadtkasse geflossen. Objektspezifische Rückstellungen für die Instandsetzung und Erneuerung sind nicht gebildet worden.

Da das Gebäude langfristig für Wohnzwecke vermietet ist, soll es vom offenen Rechnungskreis 2028, Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, in den geschlossenen Rechnungskreis 2022, Wohnliegenschaften, ins Finanzvermögen übertragen werden. Als neuer Buchwert werden die aktivierten Renovationskosten geführt. Die Aufwendungen sind deshalb vollständig dem Konto

Wertvermehrende Investitionen

Nr. 2022.00.1023.0009,

Grundeigentum Wohnliegenschaften

zu belasten.

## **7. Mietzinse**

Unter Berücksichtigung des neuen Anlagewerts, des aktuellen hypothekarischen Referenzzinssatzes von 2,5 % und einer reduzierten Betriebsquote von 3 % des geschätzten neuen Gebäudeversicherungswerts von rund Fr. 3 100 000.– ergibt sich folgende Mietzinsberechnung bzw. folgende kostendeckende Miete:

### *Kapitalkosten*

Neuer Buchwert; (vgl. Ziffer 6 vorn)

Fr. 2 915 000.– x 2,5 % = Fr. 72 875

### *Bewirtschaftungskosten*

Neuer GVZ-Wert voraussichtlich

Fr. 3 000 000.– x 3 % (reduzierte Quote) = Fr. 90 000

Total Fr. 162 875

Gemäss dem neu vereinbarten Mietvertrag (vgl. Ziffer 10 nachfolgend) beträgt der neue jährliche Mietzins Fr. 163 910.– und ist somit kostendeckend. Pro Zimmer und Monat ergibt sich so ein Betrag von Fr. 350.–.

Der bisherige Mietzins belief sich auf Fr. 86 280.– pro Jahr (bzw. Fr. 184.– pro Zimmer und Monat); der Aufschlag beträgt somit Fr. 77 630.– (bzw. Fr. 166.– pro Zimmer und Monat).

Im Zuge der Mietverhandlungen wurden weitere Neben- und Betriebskosten für Wasser, Gebühren und Hauswartung der Mieterschaft überbunden, weshalb die übliche Betriebsquote von 3,25 Prozent auf 3 Prozent reduziert werden konnte.

## **8. Bauausführung / Termine**

Das Bauvorhaben wird von Anfang Februar 2013 bis Mitte Juni 2013 realisiert. Die Baubewilligung wird im Anzeigeverfahren beantragt und ist noch nicht erteilt.

## **9. Einbezug Mieterin**

Eine Mietervertreterin konnte im Projektteam Einsitz nehmen und das Projekt sowohl in Bezug auf die Baumassnahmen als auch bezüglich der Terminierung mitgestalten.

## **10. Mietvertrag**

Der vorbehältlich der stadträtlichen Zustimmung abgeschlossene neue Mietvertrag weist im wesentlichen folgenden Inhalt auf:

### *Mieterin*

Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO), Sonneggstrasse 63, 8006 Zürich

### *Mietobjekt*

Liegenschaft Altstetterstrasse 183, ganze Liegenschaft

### *Verwendungszweck*

Studentenwohnhaus

### *Mietdauer*

Der Mietbeginn ist auf 1. August 2013 festgelegt. Das Mietverhältnis wird auf eine Dauer von 10 Jahren abgeschlossen und dauert fest bis am 31. Juli 2023. Verschiebt sich der Mietbeginn, wird das Vertragsende automatisch angepasst. Nach Ablauf der fixen, 10-jährigen Vertragsdauer läuft der Vertrag unbefristet weiter, mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

### *Mietzins*

Der Anfangsmietzins beträgt Fr. 163 910.– und ist zu 100 Prozent indexiert (LIK), Anpassungen sind jährlich möglich (Veränderungen gegenüber dem Indexstand per Mietbeginn, Stand Ende Vormonat).

Sämtliche Nebenkosten (Betriebskosten, Heizkosten, Abgaben, Gebühren) sind von der Mieterin zu tragen, auch wenn sie bei der Liegenschaftsverwaltung erhoben werden. Der grosse Gebäudeunterhalt ist Sache der Vermieterin.

### *Wartungs- und Unterhaltskosten*

Die Instandhaltungskosten und der Ersatz der nachstehend aufgeführten Bauteile, Apparate und Arbeitsgattungen gehen vollumfänglich zulasten der Mieterin:

- Sanitäranlagen und Apparate
- Küchengeräte
- Waschmaschinen und Tumbler
- Elektrische Installationen
- Schliesssystem einschliesslich Schlüssel
- Storenanlagen
- Feuerlöscher
- defekte Fensterscheiben
- Reinigung der gesamten Anlage einschliesslich Ungeziefervernichtung

Die Mieterin besorgt die Instandhaltung im Innern der Zimmer und der angegliederten Badezimmer auf eigene Kosten.

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

1. Für die Gesamtrenovation des Studentenwohnheims Altstetterstrasse 183, Quartier Altstetten, werden gemäss Brief AHB vom 12. März 2012 und Projekt und Kostenvoranschlag des Architekturbüros Schibli/Holenstein Architekten vom 2. Februar 2012 gebundene Ausgaben von Fr. 2 915 000.– (Preisstand: 1. April 2011) bewilligt.
2. Die Liegenschaft (Inv.-Nr. 29754, Kat.-Nr. AL6715) wird aus dem übrigen Verwaltungsvermögen der Liegenschaftenverwaltung (Rechnungskreis 2028) ins Finanzvermögen (Konto-Nr. 2022.00.1023.0001, Grundeigentum, Wohnliegenschaften) zum Buchwert Fr. 0.– übertragen.
3. Die Ausgaben von Fr. 2 915 000.– sind vollständig dem Konto  
Wertvermehrende Investitionen  
Konto-Nr. 2022.00.1023.0009,  
Grundeigentum Wohnliegenschaften  
zu verbuchen.
4. Bis zur Bauabrechnung sind die Rechnungen über das Baukonto BV 27149 der Liegenschaftenverwaltung zu verbuchen.
5. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Architekten-, Ingenieur- und Spezialistenverträge abzuschliessen und die Bauarbeiten unter der Leitung der Projektverfasser und unter Aufsicht des Amts für Hochbauten ausführen zu lassen.
6. Der Mietvertrag vom 27. April 2012 mit der Studentischen Wohngenossenschaft Zürich (WOKO), Zürich, betreffend die Liegenschaft Altstetterstrasse 183, Quartier Altstetten, mit Mietbeginn 1. August 2013 mit fester, unkündbarer Mietdauer bis 31. Juli 2023, einer Mietzinssumme von anfänglich Fr. 163 910.– zu 100 Prozent indexiert (LIK), Anpassungen jährlich möglich (Veränderungen gegenüber dem Indexstand per Mietbeginn, Stand Ende Vormonat), wird genehmigt.
7. Die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Zürich ist ermächtigt, geringfügige Vertragsänderungen während der Vertragslaufzeit in eigener Kompetenz vorzunehmen.
8. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung (5), das Amt für Hochbauten (5) und die Studentische Wohngenossenschaft Zürich (WOKO), Sonneggstrasse 63, 8006 Zürich.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin