

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 2. November 2016

874.

Liegenschaftenverwaltung, Wohnsiedlung Birkenhof, Quartier Unterstrass, Gesamtinstandsetzung, Projektierungskredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die 90-jährige gemeinnützige Wohnsiedlung Birkenhof im Quartier Unterstrass verfügt über 101 Wohnungen und bedarf einer umfassenden Instandsetzung. Die voraussichtlichen (weitestgehend gebundenen) Kosten belaufen sich (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) auf rund 30 Millionen Franken.

Für die Ausarbeitung eines Projekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, Baubewilligungsverfahren und Vorbereitung der Ausführung ist eine Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 113 000.– um Fr. 2 387 000.– auf Fr. 2 500 000.– zu bewilligen.

2. Ausgangslage

Die städtische Wohnsiedlung Birkenhof ist ein U-förmig angelegtes Gebäudeensemble, das sich auf den öffentlichen Park und zum Schulhaus Milchbuck hin orientiert. Sie wurde in den Jahren 1925 bis 1926 nach Plänen der Architekten Albert Froelich, Karl Kündig und Heinrich Oetiker gebaut. Im Innenhof befindet sich ein monumental gestalteter Brunnen von Otto Kappeler, der zur Erstellungszeit einer der bekanntesten Bildhauer der Stadt war. Mit den offenen Eckbereichen stellt der Birkenhof ein frühes Beispiel einer offenen Hofrandbebauung dar, die in der Zwischenkriegszeit zum Vorbild für das Bauen von genossenschaftlichen Wohnsiedlungen wurde.

Die Wohnsiedlung (Parzellen Kat.-Nr. UN1693, Zone FW3, Kat.-Nr. UN1694, Zone W2/W3 und Kat.-Nr. UN4541, Zone FW4, Gesamtfläche 7831 m²) besteht aus insgesamt sechs Gebäudekörpern; drei Mehrfamilienhauszeilen umschliessen den Hof, zudem bestehen zwei freistehende Mehrfamilienhäuser und ein kleines Mehrfamilienhaus als Zeilenanbau.



Die Siedlung befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Auch wenn der Schutzzumfang noch nicht bestimmt ist, werden nicht nur die Fassaden der Gebäude, sondern auch weite Teile des Gebäudeinneren als schützenswert erachtet. Der Aussenraum gilt als prägend für das Quartier- und Strassenbild. Die Parkanlage einschliesslich des Baumbestandes ist im Inventar der Gartendenkmalpflege eingetragen und gehört nicht zum Bewirtschaftungssperimeter der Liegenschaftenverwaltung (LVZ), sondern zu demjenigen von Grün Stadt Zürich (GSZ).

Der Wohnungsspiegel (alle Wohnungen sind nicht subventioniert) setzt sich wie folgt zusammen:

Wohnungstyp	Anzahl	in Prozent	Ø-Fläche m ²	Ø Nettomiete Fr./mtl. ¹
2-2½-Zimmer	9	9	54–59	740 ²
3-3½-Zimmer	67	66	63–82	740 ²
4-4½-Zimmer	25	25	77–107 ³	840
Total	101			

¹ Hypothekarischer Referenzzinssatz 1,75 %

² identische Durchschnittsmietzinse für unterschiedliche Wohnungstypen entstanden aufgrund unterschiedlich langjähriger Mietverhältnisse mit heterogenen Mietzinsen

³ Ausnahmegrundriss Schaffhauserstrasse 107 (4 Wohnungen)



Typische 3- und 4-Zimmer-Wohnungen (Grundrissbeispiel: Guggachstrasse 3–5)

Die Bestandesmieten liegen knapp 2 Prozent unter der Soll-Kostenmiete, da die Mietzinse der langjährigen Mietverhältnisse jeweils aufgrund des sinkenden Referenzzinssatzes gesenkt wurden und nur bei Wiedervermietung auf das nötige Kostenmieteniveau angehoben werden können.

Die Überbauung verfügt nur über einen einzigen vermietbaren Personenwagen-Abstellplatz. Da die Instandsetzung ohne wesentliche Grundrissanpassungen erfolgen soll, werden voraussichtlich aufgrund der Bestandesgarantie keine baurechtlichen Pflichtparkplätze gefordert. Vor den strassenseitigen Hauseingängen und im Hof befinden sich öffentliche Parkplätze der «Blauen Zone». An verschiedenen Standorten befinden sich sechs gedeckte Velounterstände mit insgesamt 30 Veloabstellplätzen; dieser Zustand soll im Rahmen des Projekts verbessert werden.

Die 101 sehr preisgünstigen Wohnungen der Siedlung bieten aktuell 206 Bewohnerinnen und Bewohnern, davon rund 50 Kindern und Jugendlichen, ein Zuhause. Ehepaare oder Elternteile mit Kind bilden rund 40 Prozent der Bewohnerschaft. Die Mindestbelegung nach der Regel «Personen = Anzahl Zimmer – 1» würde 210 Personen erwarten lassen. Aufgrund der relativ kleinen Wohnungsgrössen resultiert ein m²-Flächenverbrauch pro Person bei der

Ist-Belegung von 35,6 m², der gegenüber dem durchschnittlichen Verbrauch in der Schweiz um 9,4 Prozent kleiner ist (Quelle Bundesamt für Statistik).

Der Einkommensdurchschnitt der Steuerpflichtigen liegt sowohl im Quartiersvergleich als auch im städtischen Vergleich sehr tief: 95 Prozent der Mieterschaft verfügen über ein jährliches Einkommen von unter Fr. 50 000.–. Der Anteil der ausländischen Bewohnerschaft ist im Betrachtungsintervall von 10 Jahren von 28 Prozent auf 35 Prozent angestiegen und liegt damit leicht über dem städtischen Durchschnitt (LVZ-Siedlungsreport 2015 und Statistik Stadt Zürich, 04/2016).

3. Baulicher Zustand

Die Siedlung Birkenhof ist innen wie aussen weitgehend in der ursprünglichen Form erhalten. Der Wohnungsspiegel und die Grundrissanordnung sind unverändert. Bei der letzten Gesamtrenovation 1973/74 wurde eine zentrale Warmwasserversorgung erstellt, Küchen und Bäder modernisiert sowie die Oberflächen erneuert. Seither wurden partiell einzelne Küchen und Oberflächen jeweils bei Mieterwechseln erneuert. Küchen und Bäder, Fenster sowie das Leitungsnetz und die elektrischen Installationen sind inzwischen am Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt.

Im Jahr 2004 wurde die ursprüngliche Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt. Die Wärmeerzeugung, die schon mehrfach repariert wurde, muss erneuert werden.

Die Gebäudehülle ist gut erhalten, entspricht allerdings nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Die Wohnsiedlung weist einen hohen Energieverbrauch auf.

Gemäss Bestandesaufnahme der Kanaluntersuchung sind rund zwei Drittel der gesamten Grundleitungen defekt und müssen im Rahmen der Gesamtinstandsetzung saniert werden.

4. Vorhaben

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie hat das Amt für Hochbauten (AHB) verschiedene Instandsetzungsvarianten mit unterschiedlicher Eingriffstiefe geprüft. Die nun aufgrund der Auslegeordnung vorgesehenen Massnahmen verfolgen das Ziel, den äusserst preisgünstigen Wohnraum für dasselbe Mietersegment zu erhalten. Es wird eine Belegung von rund 260 Personen (davon rund 70 Kinder) angestrebt. Zudem soll die Gebrauchstauglichkeit des Objekts für die nächsten 30 Jahre gewährleistet werden. Da die Liegenschaft im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte aufgeführt ist, beschränken sich die Massnahmen zur energetischen Optimierung der Gebäudehülle hauptsächlich auf den Ersatz der Fenster und nur partiell auf das Gebäudeinnere.

Hinsichtlich einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne der 7-Meilenstritte zum umwelt- und energiegerechten Bauen soll als Ergänzung zur bestehenden Gasheizung die Erstellung einer Solaranlage geprüft werden.

Im Wesentlichen sind folgende bauliche Massnahmen vorgesehen:

Gebäudehülle

- Partielle Putzsanierung (Erhalt des historischen Putzes)
- Fassadenanstrich nach Vorgabe der Denkmalpflege
- Ersatz aller Fenster und Balkontüren, 3-fach-Verglasung, gemäss Vorgaben der Denkmalpflege (Sprossenfenster), mit Ausnahme der gemäss Denkmalschutz zu erhaltenden noch originalen Fenster im Treppenhaus und eventuell im Dach

- Teilweise Instandsetzung der Fensterlaibungen und -bänke
- Neuanstrich und Teilersatz der Fensterläden
- Wärmedämmung gegen den Keller
- Wärmedämmung gegen den Estrich (wird im Rahmen des Vorprojekts geprüft)

Innenausbau

- Ersatz aller Bäder und Küchen
- Teilweise Erneuerung der inneren Oberflächen (Wände, Täfelung, Decken, Böden)
- Wohnungstüren als Brandschutztüren
- Brandabschlüsse zu Keller und Estrich

Gebäudetechnik

- Ersatz der Kalt- und Warmwasserleitungen für den Anschluss der neuen Küchen und Nasszellen
- Gesamterneuerung der Elektroinstallation (einschliesslich Hauptverteilung) gemäss geltenden Vorschriften
- Ersatz der bestehenden Gas-Wärmeerzeugung
- Prüfen der Neuerstellung einer Abluftanlage für Küchen und Nasszellen
- Prüfen der Neuerstellung einer Solaranlage (einschliesslich Anschluss an Sanitärnetz und zusätzlicher Wasserspeicher) in Absprache mit der Denkmalpflege

Kanalisation

- Gesamterneuerung

Umgebung

- Ausbesserungsarbeiten in Absprache mit GSZ

Diverses

- Schadstoffuntersuchungen
- Überprüfung der statischen Tragsicherheit
- Erstellen von zusätzlichen Veloabstellplätzen (soweit möglich)
- Abklären des Bedarfs und der Machbarkeit für die Neuerstellung eines Gemeinschaftsraums (noch nicht in prognostizierten Erstellungskosten enthalten)
- Abklären des Bedarfs und der Machbarkeit an der Neuerstellung eines Kindergartens (eventuell Doppelkindergarten) mit Betreuung in Absprache mit Immobilien Stadt Zürich (noch nicht in prognostizierten Erstellungskosten enthalten)

5. Kosten

Gemäss aktualisierter Machbarkeitsstudie des AHB vom 8. August 2016 betragen die voraussichtlichen Instandsetzungskosten für die Gesamtinstandsetzung 26 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) und erhöhen sich unter Berücksichtigung der Kreditzuschläge wie folgt:

Baukosten	Fr.
Erstellungskosten Instandsetzung (Kostengenauigkeit \pm 25 %, Kostenstand 1. April 2016)	26 000 000
Kreditzuschlag für Reserven etwa 5 %	1 300 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes etwa 10 %	2 600 000
Kredit (einschliesslich Kreditzuschläge)	29 900 000

Pro Wohnung (insgesamt 101) belaufen sich die Kosten voraussichtlich auf knapp Fr. 260 000.– (netto).

Grundlage dieser Kostenschätzung bilden einerseits die Machbarkeitsstudie des AHB aus dem Jahr 2012 sowie die Ergänzung der Machbarkeitsstudie und das Planerwahlverfahren aus dem Jahr 2016. Im Gegensatz zu anderen Projekten wurde hier wegen der hohen Anzahl ähnlicher Wohnungen nicht das klassische Architekten-/Bauleitungskonzept gewählt, sondern ein Generalplaner ausgesucht.

Die Instandsetzungskosten werden weitestgehend gebundene Ausgaben darstellen. Im Rahmen der Projektentwicklung wird geprüft, wie weit die ins Auge gefassten Massnahmen für die Belüftung von Küche und Bad sowie für die Veloabstellplätze neue Ausgaben darstellen oder ob sie dem zeitgemässen Komfort zuzuordnen sind. Neue Ausgaben in untergeordnetem Umfang entstehen, wenn der Gemeinschaftsraum sowie die Solaranlage realisiert werden, was aber aufgrund der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen noch offen ist. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, für das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit in Höhe von 2,5 Millionen Franken (einschliesslich Reserven, Nebenkosten und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

Projektierungskosten	Fr.
Gesamtleitung	43 000
Architekturleistungen	1 084 000
Baufachleistungen	30 000
Elektrofachleistungen	81 000
HLKS-Leistungen	223 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	–
Bauphysik / Akustik	27 000
Aufnahmen / Vermessung	22 000
Landschaftsarchitekturleistungen	43 000
Spezialisten/Spezialistinnen und Diverse (Projektierung)	48 000
Planerwahlverfahren (Generalplanerwahl)	58 000
Machbarkeitsstudie	50 000
Projektmanagement AHB	310 000
Nebenkosten	216 000
Reserve / Rundung	265 000
Projektierungskredit (Preisstand 1. April 2016)	2 500 000

Am 19. Dezember 2012 hat die Bereichsleitung Wohnen der LVZ einen ersten Projektierungskredit in eigener Kompetenz (Verfügung des Finanzvorstands Nr. 2021.17 vom 21. Juli 2010, Punkt 1.2) für die Machbarkeitsstudie in der Höhe von Fr. 50 000.– bewilligt. Für die Aktualisierung der Baukosten unter Einbezug der Etappierung und für die Durchführung eines Generalplanerwahlverfahrens hat die Bereichsleitung Wohnen der LVZ den Kredit in eigener Kompetenz um Fr. 5000.– und um Fr. 58 000.– per 1. Dezember 2015 bzw.

18. Dezember 2015 erhöht. Dieser Kredit soll nun von Fr. 113 000.– um Fr. 2 387 000.– auf Fr. 2 500 000.– erhöht werden.

6. Finanzierung, Mietzins

Unter Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von aktuell 1,75 Prozent und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des Gebäudeversicherungswerts ergeben sich folgende Nettomietzinse (Kostenmiete):

Kapitalkosten	Fr.	Fr.
Anlagewert bisher	6 433 560	
Wert vermehrender Anteil (60 % der Nettoinvestitionen)	15 600 000	
Anlagewert neu	22 033 560	
Verzinsung zu 1,75 %, rund		386 000
Betriebsquote		
Gebäudeversicherungswert bisher	25 502 000	
geschätzter neuer Gebäudeversicherungswert (etwa + 15 %)	29 327 300	
Betriebsquote 3,25 %, rund		954 000
Kostendeckender Mietzins pro Jahr rund		1 340 000

Das aktuelle Mietzinsaufkommen beläuft sich auf rund Fr. 937 000.– pro Jahr (netto). Es ist im Durchschnitt mit folgenden Auswirkungen auf die Mietzinse zu rechnen:

Wohnungstyp	Anzahl	Ø Fläche m²	Ø-Netto-Miete ist Fr./mtl. ¹	Ø-Netto-Miete neu Fr./mtl. ¹	Mietzins Fr./m²+a	Aufschlag in Fr./%
2–2½-Zimmer	9	54–59	740	980	196	240/32
3–3½-Zimmer	67	63–82	740	1060	187	320/43
4–4½-Zimmer	25	77–107	840	1270	171	430/51
Total	101					

¹ Hypothekarischer Referenzzinssatz 1,75 %

Die Heiz- und Nebenkosten pro Wohnung werden sich nur geringfügig ändern, da wie erwähnt aufgrund der Vorgaben der Denkmalpflege energetische Massnahmen nur sehr beschränkt umsetzbar sind.

Bei einem wertvermehrenden Anteil von 60 Prozent der Instandsetzungskosten von Fr. 29 900 000.– (einschliesslich Unvorhergesehenes und Zuschlag Bauherrschaft) sind für den werterhaltenden Teil von 40 Prozent rund Fr. 11 960 000.– dem Ausgleichskonto zu belasten. Der Stand dieses Kontos belief sich Ende 2015 auf rund 14,6 Millionen Franken. Die jährliche durchschnittliche Einlage betrug in den letzten Jahren rund Fr. 700 000.–. Bis zum Baubeginn im Jahr 2018 dürfte sich der Stand dieses Kontos auf rund 16 Millionen Franken erhöhen.

Die Wohnungen erfüllen die Anforderungen an die Mindestflächen gemäss Wohnbauförderungsverordnung mehrheitlich nicht. Trotzdem soll aufgrund der aktuellen Bestrebungen, den Anteil von subventionierten Wohnungen in Zürich zu erhöhen, eine Subventionierung eines Anteils der Wohnungen geprüft werden. Damit das möglich wird, müssten die Flächen der nächstkleineren Wohnungskategorie angewendet werden. Entsprechende Abklärungen mit der kantonalen Wohnbauförderungsstelle werden während der Projektierung vorgenommen.

7. Termine

Es wird von folgendem Zeitbedarf ausgegangen:

Terminplan	Dauer	bis
Projektierungsbeginn		Oktober 2016
Projektierung bis Bauprojekt mit KV	18 Monate	März 2018
Ausschreibung, Baubewilligung und Objektkredit	6 Monate	September 2018
Realisierung in Etappen: – Baubeginn – Bezug	24 Monate	Oktober 2018 Oktober 2020

8. Mieterinnen- und Mieterinformation

Aufgrund der Eingriffstiefe wird beabsichtigt, die Instandsetzung in Etappen in unbewohntem Zustand, jedoch mit ungekündigten Mietverhältnissen zu realisieren. Deshalb werden künftig bis zum Zeitpunkt der Renovation die frei werdenden Wohnungen nur noch befristet vermietet. Diese Wohnungen stehen der Mieterschaft mit unbefristeten Verträgen während der Renovation als Ausweichwohnung zur Verfügung.

Die Mieterinnen und Mieter sollen nach Genehmigung des Projektierungskredits über den Zeitpunkt und das Ausmass der geplanten Instandsetzung sowie die voraussichtlichen Mietzinsfolgen orientiert werden.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Projektierungskredit ist im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 enthalten und wird mit dem Budget 2017 der LVZ beantragt.

Die Instandsetzungskosten und somit auch die Projektierungsaufwendungen sind gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (LS 131.1) sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt weitestgehend gebunden. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100). Gemäss Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrates (AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für gebundene budgetierte Ausgaben über 1 Million Franken. Die vorliegend beantragten gebundenen Ausgaben im Betrag von Fr. 2 500 000.– sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu beschliessen. Der Projektierungsaufwand für die untergeordneten neuen Ausgaben liegt unter Fr. 100 000.– und wird wegen Geringfügigkeit nicht einzeln ausgewiesen und gesplittet.

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

1. Für die Ausarbeitung eines Projekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, für das Baubewilligungsverfahren sowie zur Vorbereitung der Ausführung für die Gesamtinstandsetzung der Wohnsiedlung Birkenhof, Quartier Unterstrass, werden die in Kompetenz der Bereichsleitung Wohnen der Liegenschaftenverwaltung bewilligten gebundenen Ausgaben von Fr. 113 000.– um Fr. 2 387 000.– auf Fr. 2 500 000.– erhöht (Preisstand 1. April 2016).
2. Die Ausgaben sind folgendem Konto zu belasten:
Konto Nr. (2031) 3182 0000, Wohnsiedlungen, Fr. 2 500 000.–
Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter.

3. Bis zur Bauabrechnung sind die Rechnungen über das Baukonto BP 22399 der Liegenschaftenverwaltung zu verbuchen.
4. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen und ermächtigt, das Instandsetzungsprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag im Einvernehmen mit der Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich und der Denkmalpflege ausarbeiten zu lassen und die Projektierungsaufträge zu erteilen
5. Mitteilung an die Vorsteher des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich und die Denkmalpflege und Inventarisierung.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti