

# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 2. November 2016

**875.**

**Liegenschaftenverwaltung, Wohnsiedlung Bullingerhof, Quartier Aussersihl, Gesamtinstandsetzung, Projektierungskredit**

**IDG-Status: öffentlich**

## **1. Zweck der Vorlage**

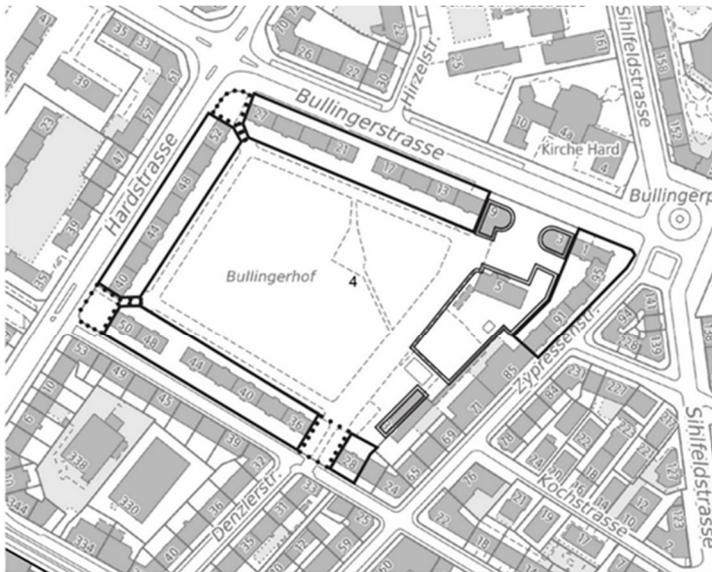
Die in den 1930er-Jahren errichtete gemeinnützige Wohnsiedlung Bullingerhof mit 223 Wohnungen im Quartier Aussersihl, einschliesslich der dazugehörenden öffentlichen Einrichtungen sowie des umgebenden Aussenbereichs, bedürfen, gestützt auf die Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten (AHB) und das Vorprojekt von Grün Stadt Zürich (GSZ), einer umfassenden Renovation. Die erwarteten Erstellungskosten (Zielkosten) betragen rund 51 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer), was einschliesslich Reserven einen (weitestgehend gebundenen) Ausführungskredit in der Höhe von rund 59 Millionen Franken nach sich ziehen wird.

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, für das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist eine Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 140 000.– um Fr. 3 560 000.– auf Fr. 3 700 000.– zu bewilligen.

## **2. Ausgangslage**

Die städtische Wohnsiedlung Bullingerhof ist die grösste Blockrandüberbauung der Stadt Zürich. Sie zeichnet sich durch die grossstädtische Dimension der Bebauung, der Grünflächen und des grosszügigen Baumbestandes aus. Die Siedlung (Parzellen Kat.-Nr. AU 4224, AU 4225, AU 4226, AU 4227 und AU 4228, Zone Q4b, Gesamtfläche 38 606 m<sup>2</sup>) gilt als typisches Beispiel einer kommunalen Grosssiedlung der 1930er-Jahre. Gebaut wurde sie 1931 nach Plänen der Architekten Karl Kündig und Heinrich Oetiker. Fünf Jahre später wurde die Gesamtanlage durch einen Kindergarten mit Tagesstätte, ein Polizei- und ein Quartierbüro ergänzt. Die freistehenden Häuserzeilen umschliessen eine öffentliche Grünanlage und Spielwiese.

Durch hervorspringende Küchenlauben und Treppenhäuser wird die bewusst einfach gehaltene architektonische Gestaltung der Wohnsiedlung aufgelockert. Die Fassade weist keinerlei Bauschmuck auf. Analog zur Fassadengestaltung sind die Wohnungen einfach gestaltet. Die ursprünglichen Oberflächen sind inzwischen weitgehend ersetzt, lediglich in den Treppenhäusern befinden sich noch die Originalmaterialien und -strukturen.



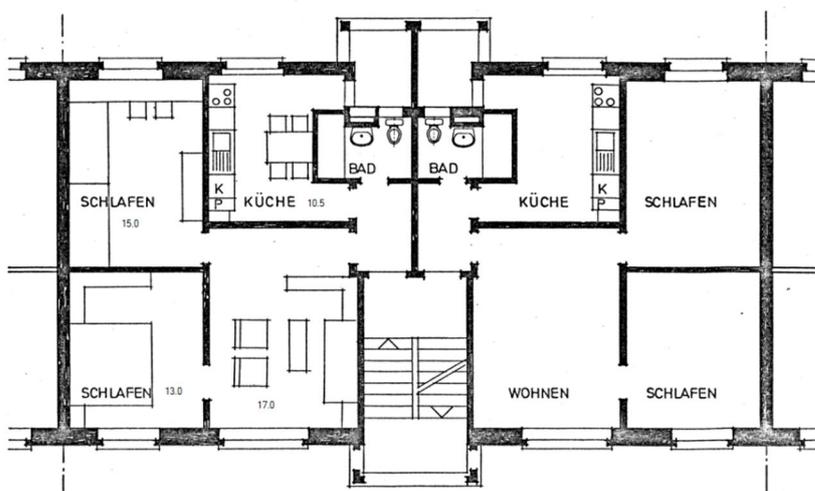
- Gebäude und Aussenräume im Verwaltungsvermögen der LVZ
- Gebäude und Aussenräume im Verwaltungsvermögen der IMMO
- Aussenräume im Verwaltungsvermögen der GSZ

Die Siedlung einschliesslich Grünanlage und Spielwiese befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte und Grünanlagen von kommunaler Bedeutung.

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

Wohnungstyp	Anzahl	in Prozent	Ø Fläche m <sup>2</sup>	Ø Nettomiete Fr./mtl. <sup>1</sup>
2-Zimmer	8	4	50	511
2,5-Zimmer	4	2	53	542
3-Zimmer	207	92	62	560
4-Zimmer	4	2	98	739
<b>Total</b>	<b>223</b>			

<sup>1</sup> Hypothekarischer Referenzzinssatz 1,75 %



Typische 3-Zimmer-Wohnungen (Grundriss)

Die Bestandesmieten liegen 14 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 konnten.

Daneben bestehen zwei vermietete Parkplätze im Freien. Da die Instandsetzung ohne wesentliche Grundrissanpassungen erfolgen soll, werden voraussichtlich aufgrund der Bestandesgarantie keine baurechtlichen Pflichtparkplätze gefordert. Veloabstellplätze sind nur im geringen Mass vorhanden; dieser Zustand soll im Rahmen des Projekts verbessert werden.

Ende 2012 lebten in der Wohnsiedlung Bullingerhof etwa 483 Personen, davon 106 Kinder, in sehr preisgünstigen Wohnungen. Die heutige Mieterschaft widerspiegelt die übliche soziale Durchmischung der Stadt. Die Mindestbelegung nach der Regel «Personen = Anzahl Zimmer – 1» würde 440 Personen erwarten lassen. Aufgrund der relativ kleinen Wohnungsgrössen resultiert ein Flächenverbrauch bei der Ist-Belegung von 28,5 m<sup>2</sup> pro Person, der gegenüber dem durchschnittlichen Verbrauch in der Schweiz um einen Drittel kleiner ist (Quelle Bundesamt für Statistik).

In der Wohnsiedlung Bullingerhof sind zudem folgende öffentliche Nutzungen (im Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich [IMMO] befindlich) untergebracht:

- Doppelkindergarten Bullingerhof mit Betreuung (Bullingerstrasse 5)
- Bullingertreff, eine Einrichtung des Sozialdepartements, mit Räumen für Veranstaltungen, Schulungen, Spielgruppen, Werkstätten und Ateliers (Bullingerstrasse 9)
- Garderoben- und Lagergebäude mit ZüriWC, hauptsächlich von der Schule Sihlfeld und von GSZ genutzt (Agnesstrasse 30)
- Die früher als Polizei- bzw. Quartierwache genutzten Räume an der Bullingerstrasse 3 sind zurzeit an ein Architekturbüro vermietet.

Parallel zur Machbarkeitsstudie des AHB für die Instandsetzung der Wohnsiedlung Bullingerhof wurde ein gartendenkmalpflegerisches Gutachten durch GSZ in Auftrag gegeben. Dieses untersucht die Aussenanlage des Bullingerhofs hinsichtlich zukünftiger Erhaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten. Die Planung der Vorgärten zum Hof sowie zur Strasse müssen auf das Konzept der Hofgestaltung abgestimmt werden.

### **3. Baulicher Zustand**

#### **3.1 Wohnungen**

Die Wohnsiedlung Bullingerhof ist weitgehend in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Der Wohnungsspiegel ist unverändert, die Grundrissanordnung hat im Zuge der letzten Instandsetzung im Jahr 1975 leichte Anpassungen erfahren. Diese letzte Instandsetzung umfasste die Modernisierung der Küchen und Bäder, das teilweise Anbringen einer innenliegenden Isolation sowie Malerarbeiten in allen Räumen und in den Treppenhäusern. Die Fassade hat im Jahr 1977 einen neuen Anstrich erhalten. Küchen, Bäder, Fenster sowie das Leitungsnetz und die elektrischen Installationen sind inzwischen am Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt. Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen.

Seit 1975 verfügt die Wohnsiedlung über eine Zentralheizung. Die Wärmeversorgung erfolgt über die Fernheizzentrale Hardau. Die Übergabestation zum Sekundärnetz der Siedlung befindet sich an der Hardstrasse 44. Über drei Unterstationen werden die einzelnen Häuser er-

geschlossen. Die städtische Wohnsiedlung Sihlfeld ist ebenfalls über eine der Unterstationen angeschlossen. Im Jahr 2005 musste die Unterstation an der Agnesstrasse 50 ersetzt werden. Die restlichen Stationen haben das Ende der Lebensdauer erreicht.

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

### **3.2 Öffentliche Nutzungen**

Die nur wenige Jahre nach Fertigstellung der Wohnsiedlung errichteten öffentlichen Nutzungen sind ebenfalls mehrheitlich im Originalzustand erhalten.

Auch diese Gebäude werden über die Fernheizzentrale Hardau mit Wärme versorgt, eine Unterstation befindet sich an der Bullingerstrasse 3. Bäder, Zu- und Abwasserleitungen sowie elektrische Installationen sind in einem schlechten Zustand bzw. veraltet.

### **3.3 Aussenraum**

Insgesamt führen vier Zugänge (alle übers Eck) in den Bullingerhof. Während der Eingang auf der gegenüberliegenden Seite der Bullingerkirche platzartig ausgestaltet ist, sind die drei übrigen Eingänge (Agnesstrasse, Ecke Hard-/Agnesstrasse, Ecke Hard-/Bullingerstrasse) von den siedlungstypischen Sockelmäuerchen gefasst und grosszügig bepflanzt. Die Lage und Grösse der Eingangspartien sind noch unverändert, jedoch drängen sich im Zuge der Gesamtinstandsetzung eine Neubepflanzung dieser Flächen und eine Instandsetzung der baulichen Elemente auf.

## **4. Vorhaben**

Die Wohnsiedlung und die Gebäude der öffentlichen Nutzungen sollen für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren gebrauchstauglich gemacht werden. Zudem soll der Wärmebedarf der Gebäude durch eine Optimierung der Gebäudehülle um rund 40 Prozent gesenkt werden. Aufgrund der denkmalgeschützten Gebäudehülle darf die energetische Aufwertung ausschliesslich durch eine Innendämmung erfolgen. Die baulichen Massnahmen, insbesondere der Fassadenanstrich, der Ersatz der Fenster sowie die Instandsetzung der inneren Oberflächen sind unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen umzusetzen. Reste von Originaleinbauten (Täfer, Wandschränke o. Ä.) oder ursprüngliche Bodenbeläge und Treppenhausfenster sind, soweit möglich, zu erhalten.

### **4.1 Wohnungen**

Das AHB prüfte im Rahmen einer Machbarkeitsstudie Instandsetzungsvarianten mit unterschiedlicher Eingriffstiefe. Die vorgesehenen Massnahmen verfolgen das Ziel, den äusserst preisgünstigen Wohnraum für dasselbe Mietersegment zu erhalten. Es wird eine Belegung von 436 Erwachsenen und 110 Kindern angestrebt.

Im Rahmen der Gesamtinstandsetzung werden folgende Massnahmen umgesetzt:

#### *Gebäudehülle*

- Putzsanierung im Sockelbereich und partielle Ausbesserung
- Fassadenanstrich
- Teilweise Instandsetzung der Fensterlaibungen und -bänke
- Fensterersatz, möglichst nach ursprünglichem Erscheinungsbild
- Neuanstrich und Teilersatz der Fensterläden
- Ersatz und Ergänzung der Innenwärmedämmung
- Wärmedämmung gegen den Keller und Estrichboden
- Instandsetzung Dach

### *Innenausbau*

- Ersatz aller Bäder und Küchen
- Teilweise Renovation der inneren Oberflächen (Wände, Decken, Böden)

### *Gebäudetechnik*

- Umbau des bestehenden Heiz-Sekundärverteilnetzes zu einem Primärnetz. Das Primärnetz wird neu zu den Standorten der Übergabestationen geführt. Die Übergabestationen werden erneuert und mit Wärmezählern ausgerüstet. An das Primärnetz werden weiterhin die städtische Wohnsiedlung Sihlfeld und neu die städtischen Liegenschaften Agnesstrasse 41 und 43 angeschlossen, wobei deren Anschlusskosten nicht in diesem Projekt enthalten sind.
- Ersatz der Kalt- und Warmwasserleitungen für den Anschluss der neuen Küchen und Nasszellen
- Anpassung der bestehenden Wärmeverteilung infolge der ergänzten Innendämmung mit möglichem Teilersatz der Radiatoren
- Gesamterneuerung der Elektroinstallation (einschliesslich Hauptverteilung) gemäss den geltenden gesetzlichen Vorschriften

### *Kanalisation*

- Gesamterneuerung

### *Umgebung*

- Ausbesserungsarbeiten in Absprache mit GSZ

### *Diverses*

- Erstellen von Veloabstellplätzen: Unter Berücksichtigung der räumlichen Möglichkeiten und der denkmalpflegerischen Auflagen sollen möglichst die Anforderungen der Parkplatzverordnung 2010 (AS 741.500) angestrebt werden.
- Geprüft werden soll eine Abluftanlage für Küchen und Nasszellen zur Vermeidung von Schimmelbildung.
- Als Lärmschutzmassnahme an der stark befahrenen Hardstrasse soll eine kontrollierte Lüftung in den Objekten Hardstrasse 40–52 geprüft werden.
- Statische Kontrolle der Dachsparrenlage
- Schadstoffuntersuchung der Gebäude
- Brandschutzmassnahmen

## **4.2 Öffentliche Nutzungen**

Für die dem Verwaltungsvermögen der IMMO zugeordneten Gebäudeteile drängt sich ebenfalls eine Gesamtinstandsetzung auf. Ähnlich wie bei den Wohnbauten ist die Gebäudehülle der Objekte in einem schlechten Zustand (abgesehen von den beiden Kopfbauten Bullingerstrasse 3 und 9, deren Dächer und Fassaden 2013 instand gesetzt wurden). Eine energetische Optimierung ist angezeigt. Auch die Gebäudetechnik einschliesslich Sanitär- und Elektroinstallationen sowie der Innenausbau und die Kanalisation bedürfen einer Erneuerung. Für das Kindergarten- und Betreuungsgebäude sind zudem ein Ersatz der beiden kleinen Hortküchen und eine Aufwertung des Aussenraums erforderlich. Die baulich notwendi-

gen Massnahmen werden sinnvollerweise als Teil des Gesamtinstandsetzungsprojekts für die Wohnbauten geplant und umgesetzt.

Im Wesentlichen sind folgende Massnahmen zu prüfen:

*Allgemein (alle Gebäude)*

- Putzsanierung im Sockelbereich und partielle Ausbesserung
- Erneuerung sämtlicher innerer Oberflächen, der Elektroinstallationen und der Kanalisation

*Agnesstrasse 30 (Garderoben- und Lagergebäude mit ZüriWC)*

- Ausbesserungsarbeiten an den Oblichtern
- Instandsetzung der Fensterbänke und Fenster sowie des Flachdachs
- Ersatz der Sanitärapparate und der Wasserleitungen

*Bullingerstrasse 3, 5 und 9*

- Teilweise Instandsetzung der Fensterbänke und Ersatz der Fenster und Storen / Rollläden
- Erneuerung der Gebäudetechnik (z. B. Bäder und Küchen, Kalt- und Warmwasserleitungen, Elektroanlagen, Apparate)
- Prüfen einer sinnvollen Wärmedämmung und Anpassung der Wärmeverteilung
- Brandschutzmassnahmen
- Innenhof für eine Lagernutzung ausbauen / anpassen (Bullingerstrasse 9)

*Bullingerstrasse 5 (Kindergarten)*

- Einzelne Instandsetzungsarbeiten am Dach
- Ersatz der beiden kleinen Hortküchen durch eine Regenerierküche mit Abluftvorrichtung
- Instandsetzung des Spielplatzes und Umgebungsarbeiten in Absprache mit GSZ
- Wärmedämmung der Kellerdecke

### **4.3 Aussenraum**

Es ist geplant, die Sockelmauern einschliesslich der einfachen Eisengeländer baulich zu sanieren und fehlende Geländerabschnitte zu ergänzen.

Der Bestand wird bis auf einige Solitärbäume durch eine dem ursprünglichen Pflanzkonzept ähnliche Bepflanzung ersetzt. Der Boden wird, wo nötig, (Verunkrautung) behandelt oder ausgetauscht. Anschliessend werden die Eingangszonen dem Charakter des Bullingerhofs entsprechend neu bepflanzte. Fehlende Randabschlüsse zwischen privatem und öffentlichem Bereich werden normengerecht erstellt. Fehlstellen an den Eingangsbelägen werden korrigiert.

### **5. Kosten**

Für die Gesamtinstandsetzung ist mit Erstellungskosten von rund 51 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen, was einschliesslich Reserven einen Ausführungskredit in der Höhe von rund 59 Millionen Franken nach sich ziehen wird. Diese verteilen sich voraussichtlich wie folgt auf Liegenschaftenverwaltung (LVZ), IMMO und GSZ:

Baukosten	LVZ	IMMO	GSZ	Total (gerundet)
Erstellungskosten (Zielkosten) Instandsetzung				
(Kostengenauigkeit ± 25 %, Kostenstand 1. April 2016)	<b>44 400 000</b>	<b>6 000 000</b>	<b>450 000</b>	<b>50 900 000</b>
Kreditzuschlag für Reserven etwa 5 %	2 220 000	300 000	22 500	2 500 000
Kreditzuschlag für Unvorhergesehenes etwa 10 %	4 440 000	600 000	45 000	5 100 000
<b>Kredit (einschliesslich Kreditzuschläge)</b>	<b>51 060 000</b>	<b>6 900 000</b>	<b>517 500</b>	<b>58 500 000</b>

Pro Wohnung (insgesamt 223) belaufen sich die Kosten voraussichtlich auf knapp Fr. 200 000.– (netto).

Grundlage dieser Kostenschätzung bilden einerseits die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2012 sowie das Planerwahlverfahren aus dem Jahr 2016. Im Gegensatz zu anderen Projekten wurde hier wegen der hohen Anzahl identischer Wohnungen nicht das klassische Architekten-/Bauleitungskonzept gewählt, sondern ein Generalplaner ausgewählt. Die nun vorliegenden Offerten liegen unter den geschätzten Honoraren gemäss konventionellem Modell.

Die Instandsetzungskosten werden weitestgehend gebundene Ausgaben darstellen. Im Rahmen der Projektentwicklung wird geprüft, wie weit die ins Auge gefassten Massnahmen für die kontrollierte Lüftung entlang der lärmigen Hardstrasse, für die Belüftung von Küche und Bad sowie für die Veloabstellplätze neue Ausgaben darstellen oder ob sie dem zeitgemässen Komfort zuzuordnen sind.

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, für das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von 3,7 Millionen Franken (einschliesslich Reserven, Nebenkosten und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

Projektierungskosten	Anteil LVZ (Fr.)	Anteil IMMO (Fr.)	Anteil GSZ (Fr.)	Gesamt (Fr.)
Gesamtleitung	41 000	9 000	0	50 000
Architekturleistungen	976 000	137 000	5 000	1 118 000
Bauplanungsleistungen	26 000	3 000	0	29 000
Elektroplanungsleistungen	121 000	17 000	0	138 000
HLKS-Planungsleistungen	254 000	35 000	0	289 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	49 000	31 000	15 000	95 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	0	0	0	0
Bauphysik / Akustik	30 000	13 000	0	43 000
Aufnahmen / Vermessung	31 000	13 000	0	44 000
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	94 000	14 000	0	108 000
Projektmanagement AHB	156 000	22 000	5 000	183 000
Nebenkosten	650 000	88 000	5 000	743 000
Reserve / Rundung	632 000	83 000	5 000	720 000
<b>Erhöhung der Projektierungskosten</b>	<b>3 060 000</b>	<b>465 000</b>	<b>35 000</b>	<b>3 560 000</b>
Machbarkeitsstudie	70 000	12 000	0	82 000
Planerwahlverfahren	43 000	10 000	5 000	58 000
<b>Total Projektierungskredit</b> Preisstand: 1. April 2016	<b>3 173 000</b>	<b>487 000</b>	<b>40 000</b>	<b>3 700 000</b>

Am 21. Oktober 2011 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. 70 000.– bewilligt. Für die Untersuchung der Bausubstanz im Eigentum der IMMO bewilligte diese in eigener Kompetenz Fr. 12 000.– und für die Aktualisierung der Baukosten unter Einbezug der Etappierung sowie für die Durchführung eines Generalplanerwahlverfahrens hat die Bereichsleitung Wohnen der LVZ den Kredit in eigener Kompetenz um Fr. 58 000.– per 6. Januar 2016 erhöht. Dieser Kredit soll nun von Fr. 140 000.– um Fr. 3 560 000.– auf Fr. 3 700 000.– erhöht werden.

Der Verteilschlüssel für Honorare orientiert sich am Verhältnis der Erstellungskosten. Ausnahmen sind das Honorar Landschaftsarchitekturplanung, das im Verhältnis der Aussenraumflächen geteilt wurde, sowie die Kosten für das Planerwahlverfahren (nach Vereinbarung vom 26. Januar 2016) und die Honorare für Machbarkeitsstudien (tatsächlich angefallene Kosten).

Der Verteilschlüssel gilt bis zur Bewilligung des Objektkredits. Der Kostenteiler wird mit dem Kostenvoranschlag nach Bauprojekt revidiert und bei Bedarf angepasst.

## 6. Finanzierung, Mietzinse

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 (Kostermiete):

	Fr.	Fr.
<b>Kapitalkosten</b>		
Anlagewert Wohnen bisher	10 091 000	
Wertvermehrender Anteil Renovation (etwa 60 %) netto	26 640 000	
Option Abluft Küche und Badezimmer (100 %) netto	430 000	
Option kontrollierte Lüftung (Hardstrasse, 100 %) netto	2 160 000	
Anlagekosten neu	39 321 000	
Verzinsung zu 1,75 % rund		688 000
<b>Betriebsquote</b>		
bisheriger Gebäudeversicherungswert Wohnen	48 230 000	
voraussichtlicher neuer Gebäudeversicherungswert	53 053 000	
Betriebsquote 3,25 % rund		1 724 000
<b>Kostendeckender Mietzins gerundet</b>		<b>2 412 000</b>

Das aktuelle Mietzinsaufkommen beläuft sich auf Fr. 1 744 000.– pro Jahr (netto). Es ist im Durchschnitt mit folgenden Auswirkungen auf die Mietzinse zu rechnen:

Wohnungstyp	Anzahl	Ø Fläche m <sup>2</sup>	Ø Netto-Miete ist Fr./mtl. <sup>1</sup>	Ø Netto-Miete neu Fr./mtl. <sup>1</sup>	Mietzins Fr./m <sup>2</sup> +a	Aufschlag in Fr. / %
2-Zimmer	8	50–51	511	<b>781</b>	187	270 / 53
2,5-Zimmer	4	53	542	<b>810</b>	183	268 / 49
3-Zimmer	207	59–62	560	<b>897</b>	174	337 / 60
4-Zimmer	4	95–98	739	<b>1253</b>	152	514 / 70
<b>Total</b>	<b>223</b>					

<sup>1</sup> Hypothekarischer Referenzzinssatz 1,75 %

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

Von den voraussichtlichen Aufwendungen für die Wohnungen von rund 44,4 Millionen Franken (ohne Optionen, ohne Reserven) entfallen 17,8 Millionen Franken auf wert-erhaltende Investitionen. Der Stand des Ausgleichskontos beträgt per Ende 2015 etwa 25 Millionen Franken. Da jährlich durchschnittlich 1 Million Franken eingelegt wird und der Baubeginn auf das Jahr 2018 vorgesehen ist, kann bis zum Beginn der Ausführung mit einem Stand von rund 27 Millionen Franken gerechnet werden.

Die Wohnungen erfüllen die Anforderungen an die Mindestflächen gemäss Wohnbauförderungsverordnung (LS 841.1) 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	7 Monate	Oktober 2018
Realisierung in Etappen:	30 Monate	
– Baubeginn		Oktober 2018
– Bezug		März 2021

## 8. Information der Mieterinnen und Mieter

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 Renovation sowie die voraussichtlichen Mietzinsfolgen orientiert werden.

## 9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Projektierungskosten sind im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 von LVZ, IMMO und GSZ enthalten und werden mit dem Budget 2017 der LVZ und der IMMO ordentlich 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<sup>bis</sup> 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 Ausgaben im Betrag von Fr. 3 700 000.– 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 den Vorstehern des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Finanzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, für das Baubewilligungsverfahren sowie die Vorbereitung der Ausführung für die Gesamtinstandsetzung der Wohnsiedlung Bullingerhof, Quartier Aussersihl, werden die in Kompetenz der Liegenschaftenverwaltung bewilligten gebundenen Ausgaben von Fr. 140 000.– um Fr. 3 560 000.– auf Fr. 3 700 000.– erhöht.
2. Die Ausgaben sind folgenden Konten zu belasten (in Franken):

Konto Nr. (2031) 3182 0000, Wohnsiedlungen, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter	3 173 000.–
Konto Nr. (4040) 3182 0000, Immobilien Stadt Zürich, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter	487 000.–
Konto Nr. (3570) 3182 0001 Grün Stadt Zürich , Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter (Innenauftrag 3570 1 267 41 14 Bullingerhof, Sanierung der Parkeingänge)	40 000.–
3. Bis zur Bauabrechnung sind die Rechnungen über das Baukonto BP 22395 der Liegenschaftenverwaltung zu verbuchen.
4. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird eingeladen und ermächtigt, das definitive Instandsetzungsprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag im Einvernehmen mit der Liegenschaftenverwaltung, Immobilien Stadt Zürich, der Denkmalpflege sowie Grün Stadt Zürich ausarbeiten zu lassen und die Projektierungsaufträge zu erteilen.
5. Mitteilung an die Vorsteher des Finanz-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau-, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, die Denkmalpflege und Inventarisierung, das Schulamt, die Kreisschulpflege Limmattal und die sozialen Einrichtungen und Betriebe.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti