Stadt Zürich
Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 26. Mai 2021

506.
Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnsiedlung Heiligfeld I, Brahmsstrasse 49–77, Albisriederstrasse 62 und 64, Quartier Wiedikon, Gesamtinstandsetzung, Projektierungskredit

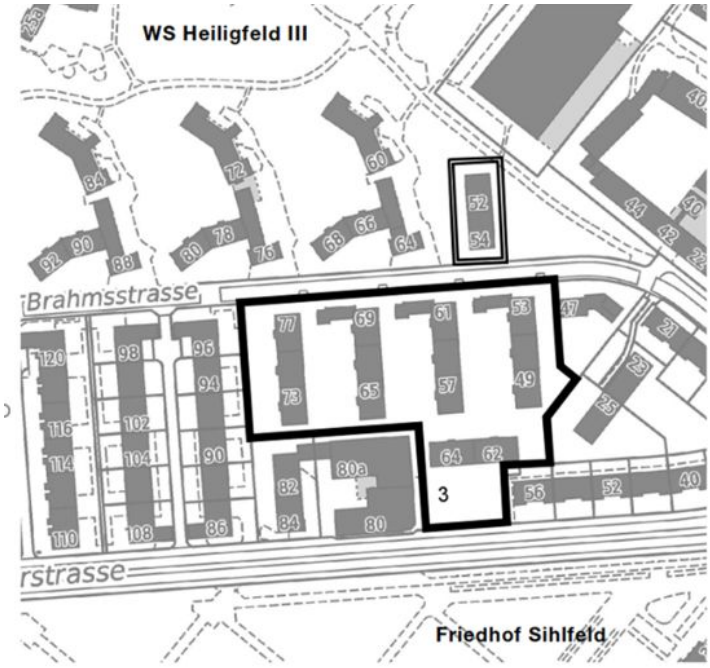
IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Wohnsiedlung Heiligfeld I, Quartier Wiedikon, befindet sich grösstenteils in einem sehr schlechten Zustand. Die Gebäudehüllen sind nicht gedämmt, Küchenausstattung, Heizungs-, Sanitär- sowie Elektroinstallationen veraltet. Mit einer Gesamtinstandsetzung eines Grossteils der Siedlung soll die Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 20–30 Jahre gewährleistet werden. Für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens und für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, Baubewilligungsverfahren und Ausführungsvorbereitung ist ein Projektierungskredit von Fr. 4 000 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) erforderlich.

Für die Gesamtinstandsetzung eines Grossteils der Wohnsiedlung Heiligfeld I wird mit einem Ausführungskredit von Fr. 34 800 000.– einschliesslich Projektierungskosten, Mehrwertsteuer und Reserven gerechnet.

2. Ausgangslage



Situation

Projektperimeter (115 Wohnungen)

Rochadeflächen (12 Wohnungen)

Die 1948 erstelle Wohnsiedlung Heiligfeld I umfasst insgesamt 127 Wohnungen, in den 278 Personen leben. Von der geplanten Instandsetzung betroffen sind jedoch nur die 115 Wohnungen an der Brahmsstrasse 49–77 und Albisriederstrasse 62 und 64, Kat.-Nr. WD6582, mit einer Grundstücksfläche von 9 944 m^2.

96 3-Zimmerwohnungen (je 63 m^2) verteilen sich auf vier Häuserzeilen an der Brahmsstrasse, 16 4-Zimmerwohnungen (je 75 m^2) sind in einem von der Albisriederstrasse zurückversetzten Doppelhaus untergebracht. Entlang der Brahmsstrasse liegen drei eingeschossige Atelierwohnungen mit je 61 m^2. Dazu kommt ein Kindergarten (Brahmsstrasse 47), der jedoch nicht im Projektperimeter liegt. Alle betroffenen Gebäude befinden sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Der gültige Schutzumfang ist im Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 956/2018 festgehalten.

Das isolierte Doppelhaus an der Brahmsstrasse 52/54 mit 12 Wohnungen ist ein Relikt der ursprünglichen Planungsabsichten für das Gebiet nördlich der Brahmsstrasse und nicht Teil der Gesamtinstandsetzung. Es soll zu einem späteren Zeitpunkt aus dem Inventar entlassen und durch einen Neubau ersetzt werden. Dazu wird zu gegebener Zeit ein separates Bauprojekt vorgelegt (vgl. auch STRB Nr. 956/2018).

Die Wohnsiedlung Heiligfeld I befindet sich im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich und wird im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (2034) geführt. Sie liegt neben den städtischen Siedlungen Heiligfeld II und Heiligfeld III.

Baulicher Zustand

Seit Erstellung der Siedlung im Jahr 1948 erfolgte keine umfassende Instandsetzung. Die Gebäude befinden sich ihrem Alter entsprechend in einem sehr schlechten Zustand. Die sich mehrheitlich im Originalzustand befindlichen Gebäudehüllen sind nicht gedämmt und der Wärmeverlust ist entsprechend gross. Im Inneren weisen die Aussenwände teilweise Schimmelbildung auf. Die Tragstruktur ist, soweit erkennbar, in gutem Zustand. Die Küchenausstattung aus der Erstellungszeit entspricht bei Weitem nicht dem heutigen Standard. Die gesamten Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen sind veraltet und erfüllen die heutigen Anforderungen nicht. Die Wärmeerzeugung erfolgt über Einzelofenfeuerung mit Holz oder Öl, die Warmwasseraufbereitung mit elektrischen Boilern.

3. Projektumfang

Mit der Gesamtinstandsetzung sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Erhalt von preisgünstigem Wohnraum
- Erhalt der Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung
- Erhalt der Ensemblewirkung gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS, Erhaltungsziel A)
- bestmögliche Erfüllung energiepolitischer Zielsetzungen
- Verbesserung der Wohnhygiene
- kostengünstige Instandsetzung zur Gewährleistung der Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 20–30 Jahre

Die Arbeiten erfolgen in Abstimmung mit der Denkmalpflege und unter Einhaltung der Vorgaben der «7-Meilen-Schritte zum umwelt- und energiegerechten Bauen der Stadt Zürich».

Die zu planenden baulichen Massnahmen umfassen hauptsächlich eine energetische und bauphysikalische Optimierung der Gebäudehülle sowie die Erneuerung der Haustechnik. Die Liegenschaften sollen ans Fernwärmenetz angeschlossen und mit einer neuen, zweckmässigen Wärmeverteilung ausgerüstet werden. Die Eingriffstiefe ist so gering wie möglich zu halten, die Instandsetzungsmassnahmen müssen auf den Schutzumfang abgestimmt sein.

Im Wesentlichen werden folgende Massnahmen geprüft:

- Schadstoffuntersuchung und -sanierung
- Instandsetzung der Dächer
- Schimmelpilzsanierung der befallenen Stellen, Anbringen von Wärmedämmputz an den Aussenfassaden
- Instandsetzung von Fensterlaibungen, -bänken und -läden
- Fensterersatz
- Wärmedämmung zu den Kellergeschossen und zu den Estrichböden
- Bauphysikalische Massnahmen zur Verbesserung der Wohnhygiene und zur Vermeidung von Schimmelpilzbefall
- Ersatz des nicht geschützten Küchenmobiliars und der Nasszellenausstattungen
- Instandsetzung der inneren Oberflächen
- Gesamterneuerung der Elektroinstallationen gemäss den gesetzlichen Vorgaben, Einbau einer zeitgemässen UKV (universelle Kommunikationsverkabelung)
- Einbau einer zweckmässigen Warmwasseraufbereitung, Erneuerung der Kalt- und Warmwasserinstallationen
- Brandschutzmassnahmen
- Instandsetzung der Waschküchen und Trockenräume
- Instandsetzung und Anpassung der Keller- und Estrichabteile gemäss gesetzlichen Vorgaben
- Gesamterneuerung der Kanalisation
- Auffrischung des Aussenraums unter Einhaltung des Schutzumfangs

Im Rahmen des Vorprojekts sollen ausserdem die Neuerstellung einer ausreichenden Anzahl von gedeckten Veloabstellplätzen sowie eine Instandsetzung des Spielplatzes geprüft werden.

Die Berücksichtigung des Schutzumfangs gemäss STRB Nr. 956/2018 erfordert ausgewiesene Erfahrung im denkmalpflegerischen Kontext, weshalb zur Findung des geeignetsten Generalplanerteams ein Planerwahlverfahren mit Präqualifikation durchgeführt wird.

4. Projektierungskredit und voraussichtliche Gesamtkosten

Die Erstellungskosten der zu planenden Baumassnahmen betragen gemäss Kostengrobschätzung des Amts für Hochbauten vom 25. Februar 2021 (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent) Fr. 29 000 000.– (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer). Einschliesslich Kreditreserven wird mit einem Ausführungskredit von Fr. 34 800 000.– gerechnet.

Für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens und für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, Baubewilligungsverfahren und Ausführungsvorbereitung ist ein Projektierungskredit von Fr. 4 000 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer und Reserven) nötig.

Der Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

Architekturleistungen	1 235 000
BauingenieurInnenleistungen	75 000
ElektroingenieurInnenleistungen	159 000
HLKS-IngenieurInnenleistungen	574 000
Aufnahmen / Vermessungen	31 000
Bauphysik / Akustik	51 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	103 000
Spezialisten und Spezialistinnen, Diverse	74 000
Projektmanagement AHB	333 000
Planerwahlverfahren	50 000
Nebenkosten	817 000
Reserve / Rundung	498 000
Total Projektierungskredit	**4 000 000**

Beim Ausführungskredit von Fr. 34 800 000.– fallen etwa 99 Prozent auf gebundene und etwa 1 Prozent auf neue Ausgaben. Bei den Projektierungskosten wird vom gleichen Verteiler ausgegangen. Eine detaillierte Ausscheidung der gebundenen und neuen Ausgaben erfolgt im Rahmen des Ausführungskreditantrags.

5. Termine

Es wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Vorprojekt	Mitte 2022
Bauprojekt	Mitte 2023
Ausgabenbeschluss Stadtrat	Mitte 2024
Baubeginn	Anfang 2025
Fertigstellung	Ende 2027

Im Rahmen des Vorprojekts wird ein geeignetes Etappierungskonzept ausgearbeitet.

6. Information Mietende

Aufgrund der Eingriffstiefe wird beabsichtigt, die Instandsetzung in Etappen in unbewohntem Zustand, jedoch mit ungekündigten Mietverhältnissen zu realisieren. Deshalb werden die bis zum Zeitpunkt der Gesamtinstandsetzung freiwerdenden Wohnungen nur noch befristet vermietet. Dies gilt auch für das Haus Brahmsstrasse 52/54, das als zusätzliche Rochadefläche dient und daher erst nach Fertigstellung der Gesamtinstandsetzung durch einen Neubau ersetzt werden soll. Die derzeit befristet vermieteten Wohnungen stehen während der Renovation der Mieterschaft mit unbefristeten Verträgen als Ausweichwohnung zur Verfügung. Von den 127 Wohnungen (einschliesslich Brahmsstrasse 52/54) sind heute 18 Wohnungen befristet und 2 Wohnungen unbefristet an das Jugendwohnnetz vermietet. Davon befinden sich 4 Wohnungen im Haus Brahmsstrasse 52/24.

Die Mieterschaft wurde bereits im Februar 2019 schriftlich über eine geplante Instandsetzung informiert. Mit Bewilligung des Ausgabenbeschlusses werden die Mietenden erneut schriftlich über den konkretisierten Zeitplan der Instandsetzung orientiert. Eine Mieterinnen- und Mieterinformationsveranstaltung zu Bauablauf und Etappierung wird zum gegebenen Zeitpunkt, d. h. mit Genehmigung des Objektkredits, erfolgen.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2021 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgesehen.

Die Projektierungskosten dienen nahezu ausschliesslich der Projektierung von Massnahmen zur Instandsetzung und zum langfristigen Substanzerhalt. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung [LS 131.11]). Weiter besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Projektierungskosten sind daher zu rund 99 Prozent gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (LS 131.1). Rund ein Prozent der Projektierungskosten fallen auf neue Ausgaben.

Da die Zuständigkeit für gebundene Ausgaben in dieser Höhe bereits beim Stadtrat liegt (Art. 39 Abs. 1 lit. c Geschäftsordnung des Stadtrats [AS 172.100]), wird auf ein Splitting des Projektierungskredits verzichtet.

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

1. Für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens und die Ausarbeitung eines Bauprojekts zur Gesamtinstandsetzung der Wohnsiedlung Heiligfeld I, Quartier Wiedikon, mit Kostenvoranschlag, Baubewilligungsverfahren und Ausführungsvorbereitung wird ein Projektierungskredit von vier Millionen Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben von Fr. 4 000 000.– sind dem Konto (2034) 3131 00 000 Planungen und Projektierungen Dritter zu belasten.
3. Bis zur Bauabrechnung sind die Rechnungen über das Baukonto von Liegenschaften Stadt Zürich, BAV-Nr. 22446, zu verbuchen.
4. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, die Projektierung durch das Amt für Hochbauten im Einvernehmen mit Liegenschaften Stadt Zürich ausführen zu lassen und die entsprechenden Verträge abzuschliessen.
5. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, Liegenschaften Stadt Zürich und das Amt für Hochbauten.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti