

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 30. September 2020

Liegenschaften Stadt Zürich, Hirschengraben 18a, 20, 20a, 8001 Zürich, Gesamtinstandsetzung, Umbau und Umnutzung, Investition

1. Zweck der Vorlage

Das dreiteilige Ensemble «Haus zum Kiel» wurde im 18. Jahrhundert zwischen dem mittelalterlichen Hirschengraben und der barocken Schanze errichtet und weist einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Die im Inventar der Denkmalpflege aufgeführten Gebäude sollen gesamthaft erneuert und teilweise umgebaut und umgenutzt werden.

Für die Ausführung des Bauvorhabens ist eine Investition von insgesamt Fr. 13 305 000.– (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich.

2. Ausgangslage

Das historische Ensemble «Haus zum Kiel» umfasst das Hauptgebäude Hirschengraben 20, das südlich anschliessende Nebengebäude Hirschengraben 18a sowie die Remise im Innenhof Hirschengraben 20a. Die Gebäude wurden ab 1716 durch den Kapitänleutnant und Seidenfabrikant Hans Kaspar Schulthess-Haab erbaut. Den Namen «zum Kiel» trägt das Haupthaus erst seit 1875, in Erinnerung an ein gleichnamiges, abgebrochenes Haus des damaligen Eigentümers.

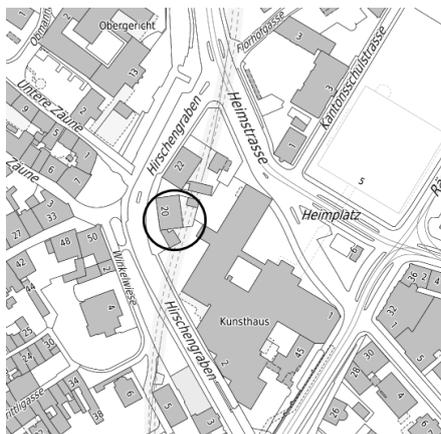


Historische Ansicht



Hirschengraben 20, Strassenansicht

Das Grundstück mit der Kat.-Nr. AA3280 befindet sich in unmittelbarer Nähe zu Kunsthaus, Schauspielhaus und Universität. Es liegt in der Kernzone K (Kernzonengebiet Hirschengraben) und umfasst eine Fläche von 682 m². Das Hauptgebäude sowie das südlich angrenzende Nebengebäude sind im regionalen, die Remise im kommunalen Inventar der Denkmalpflege aufgenommen.



Kat.-Nr. AA3280, Hirschengraben 18a, 20, 20a, 682 m², Kernzone

Die Liegenschaft befindet sich seit 1932 im Eigentum der Stadt und wird von Liegenschaften Stadt Zürich im Buchungskreis 2021, Gewerbe im Finanzvermögen, geführt. Der Eingangskorridor, der Musiksaal und der Salon im Erdgeschoss wurden 1974 restauriert. Dabei wurde der ursprüngliche Zustand von 1775 mit Stuckaturen und der originalen Tönung wiederhergestellt.

In den letzten Jahren wurde die Liegenschaft, einschliesslich der drei grossen Geschosswohnungen in den oberen Etagen, mehrheitlich für Büros und nur zu einem kleinen Teil zu Wohnzwecken genutzt. Aufgrund des baulichen Zustands sowie der statischen Probleme (massive Senkungen mit teilweiser Einsturzgefahr) ist eine Weiternutzung der Liegenschaft ohne umfassende bauliche und statische Massnahmen nicht mehr möglich. Gegenwärtig ist die Liegenschaft unternutzt, d. h., verschiedene Räumlichkeiten werden nur zeitweise bzw. überhaupt nicht mehr genutzt. Bis vor Kurzem diente das Objekt als Rochadefläche für die Stiftung Pro Helvetia während der Instandstellung der städtischen Nachbarsliegenschaft Hirschengraben 22/22a/24 (Haus «zum Lindengarten»). Seither werden die Flächen hauptsächlich durch das Jugendkulturhaus Dynamo zwischengenutzt. Das entsprechende Mietverhältnis ist befristet und endet am 30. Juni 2021.

3. Baulicher Zustand

Die aus dem 18. Jahrhundert stammende Liegenschaft weist einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf. Das Tragwerk ist stark überlastet. Es hat Senkungen in der Mitte des Gebäudes gegeben, welche zu erheblichen Schäden geführt haben. Diesbezüglich wurden im Jahr 2010 provisorische Sofortmassnahmen zur Stützung des Gebäudetragwerks durchgeführt. Seitdem gibt es keine neuen Senkungen mehr. In den Obergeschossen sind die Setzungen in den Räumen merklich spürbar. Der Höhenunterschied von den Aussenmauern bis zur Mitte des Gebäudes ist in den oberen Geschossen bis auf etwa 35 cm gemessen worden.

Die Fassade des Hauptgebäudes wurde 1989 saniert und ist in einem vergleichsweise guten Zustand. Kleine Schäden im Sockelbereich und Risse im Putz müssen örtlich saniert werden. Die Gebäudehülle entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen. Da die Liegenschaft im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen ist, ist nur eine bedingte energetische Verbesserung der Gebäudehülle möglich. Die Fenster stammen aus den 1950er-Jahren. Ihr Zustand ist altersgemäss einzustufen, sie müssen saniert und sowohl energetisch als auch akustisch ertüchtigt werden. Das Dach ist in einem guten Zustand.

Die Haustechnik befindet sich in einem mangelhaften Zustand. Davon sind die Wärmeverteilung, Elektro-, Lüftungs- und Sanitärinstallationen sowie die Kanalisation betroffen. Hier besteht erheblicher Handlungsbedarf. Die Wärmeerzeugung erfolgt über einen Wärmeverbund mit der benachbarten Liegenschaft Hirschengraben 22. Die Heizung muss im Rahmen dieser Gesamtanierung noch nicht ersetzt werden.

Weiterhin besteht Handlungsbedarf hinsichtlich des Schallschutzes, Brandschutzes und den vorgefundenen Schadstoffen.

4. Bauvorhaben

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen umfassen die Gesamtinstandsetzung und Umnutzung der Gebäude Hirschengraben 18a, 20 und 20a. Im Erdgeschoss des Haupthauses sind Büroräume geplant. Die drei grossen Geschosswohnungen in den oberen Etagen sollen in je zwei kleinere Wohnungen unterteilt werden. Dadurch entstehen neu drei 3,5-Zimmer-Wohnungen und drei 4,5-Zimmer-Wohnungen. Im Dachgeschoss ist die Instandsetzung eines Mansardenzimmers als Gästezimmer einschliesslich kleiner Nasszelle vorgesehen. Der Anbau (18a) und die Remise (20a) sollen zu zweigeschossigen Wohnungen umgebaut werden. Der Saal im Untergeschoss soll wieder für Veranstaltungen für bis zu 100 Personen nutzbar gemacht werden. Das Gebäudeensemble soll nach der Instandsetzung den heutigen Wohn-

und Büroanforderungen gerecht werden. Es soll für weitere 30 Jahre gebrauchstauglich gemacht werden. Die baulichen Massnahmen für die Instandsetzung und den teilweisen Umbau des denkmalgeschützten Gebäudeensembles werden in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege umgesetzt.

Im Wesentlichen sind folgende bauliche Massnahmen vorgesehen:

Instandsetzungsmassnahmen:

Gebäudehülle:

- Instandsetzung der Fassade (gesamtes Ensemble), örtliche Riss-Sanierung, neuer Anstrich der Fassade und Fensterläden
- Energetische und akustische Ertüchtigung der Fenster nach denkmalpflegerischen Vorgaben
- Dämmung Kellerdecke, Estrichboden und Mansardenzimmer
- Ausbesserungen Dach, zusätzliche Sicherungsanlagen, Anpassungen Blitzschutz

Da sich das Gebäudeensemble im Inventar der schützenswerten Gebäude befindet, können die Anforderungen an die Gebäudehülle gemäss den städtischen Richtlinien «7-Meilen-schritte» (STRB Nr. 1094/2008 und 722/2014) nicht erreicht werden. Wo möglich werden energetische Massnahmen umgesetzt (Dämmung der Kellerdecke, des Estrichbodens und des Mansardenzimmers sowie energetische und akustische Ertüchtigung der Fenster).

Innenausbau:

- Instandsetzung der fünf Büroräume mit Erschliessung über Eingangshalle
- Instandsetzung WC-Anlage im Erdgeschoss (behindertengerecht)
- Instandsetzung und Ertüchtigung der heute überlasteten Tragstruktur
- Instandsetzung sämtlicher innerer Oberflächen
- Instandsetzung der Risse im Verputz und Schäden bei den Stuckaturen
- Akustische, konstruktive und brandschutztechnische Verbesserung der Bodenaufbauten
- Ausbesserung oder Ersatz der Bodenbeläge (wo möglich werden Originalparkettböden erhalten)
- Teilweise Schiftung der Böden zur Reduktion der Absenkungen
- Brandschutzmassnahmen gemäss den gesetzlichen Anforderungen
- Schadstoffsanierung

Gebäudetechnik:

- Ersatz Bad- und Kücheninstallation inkl. Steigzonen
- Ersatz Elektroinstallationen
- Ersatz und teilweise Instandsetzung Wärmeverteilung
- Ersatz Brauchwasserversorgung
- Ersatz Heizfernwärmeleitung zum Haus Hirschengraben 22
- Instandsetzung der Kanalisation

Umbaumassnahmen:

Wohnungen:

- Unterteilung der grossen Geschosswohnungen in den Oberetagen des Hauptgebäudes in je zwei Wohneinheiten
- Umnutzung der Remise und des Nebengebäudes jeweils zu einer zweigeschossigen Wohnung
- Erstellung von Nasszellen und Küchen
- Erstellung eines hofseitig erschlossenen Veloabstellraums im Untergeschoss des Hauptgebäudes
- Erstellung einer Veloabstellmöglichkeit im Hof
- Erstellung Nasszelle für Mansardenzimmer im Dachgeschoss

Büros / Saal:

- Erstellung zusätzlicher Fluchtweg für Saal im Untergeschoss
- Erstellung von Nasszellen für Büro und Saal
- Erstellung Küche für Büro und Saal
- Erstellung Lüftungsanlage für Kellerräume und Untergeschoss

5. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit +/- 10 Prozent) der Architekten Edelmann Krell, Zürich, vom 31. August 2020 ist für die Instandsetzungs- und Umbaumassnahmen mit Erstellungskosten von Fr. 11 569 000.– (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der erforderliche Kredit (einschliesslich Reserven) beläuft sich auf insgesamt Fr. 13 305 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)	Kosten für Instandsetzung Fr.	Kosten für Umbau und Umnutzung Fr.	Gesamt Fr.
0 Grundstück	59 000	0	59 000
1 Vorbereitungsarbeiten	760 000	0	760 000
2 Gebäude	7 275 000	2 219 000	9 494 000
4 Umgebung	234 000	50 000	284 000
5 Baunebenkosten	717 000	255 000	972 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	9 045 000	2 524 000	11 569 000
6 Reserven (15 %), gerundet	1 357 000	379 000	1 736 000
Kredit inkl. MWST	10 402 000	2 903 000	13 305 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2020

Im Kreditbetrag sind die mit STRB Nr. 1063/2016 bewilligten Projektierungskosten in der Höhe von Fr. 1 400 000.– enthalten.

Die Kosten für die Instandsetzung von Fr. 9 045 000.– sind im Umfang von etwa 14 Prozent bzw. Fr. 1 659 000.– (Kostengenauigkeit +/- 10 Prozent, einschliesslich Honoraranteil für Planer und Mehrwertsteuer, ohne Reserven) auf die unbedingt erforderliche Instandsetzung und Ertüchtigung der heute überlasteten Tragstruktur, die statische und brandschutztechnische Ertüchtigung und die Nivellierung der Geschossdecke zurückzuführen.

Die Investition dient im Umfang von Fr. 10 402 000.– hauptsächlich dem Erhalt der bestehenden Bausubstanz und der Instandsetzung vorhandener Anlagen. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindever-

ordnung [VGG, LS 131.11]). Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die durch das Bauvorhaben verursachten Instandsetzungskosten i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (LS 131.1) gebundene Ausgaben. Aufgrund der engen Verflechtung der Baumassnahmen können die Arbeiten zum Erhalt der bestehenden Bausubstanz und zur Instandsetzung der Liegenschaft faktisch jedoch nicht von den Umbaumassnahmen getrennt werden, weshalb die gesamten Aufwendungen als Investition in Bauten des Finanzvermögens beantragt werden.

6. Finanzierung, Folgekosten

Anteil aktivierbarer (wertvermehrender) Investitionen

Der Anteil der wertvermehrenden Investitionen beträgt Fr. 8 098 300.–, was 70 Prozent der Nettoinvestition von Fr. 11 569 000.– (Kostengenauigkeit +/- 10 Prozent) entspricht. Unter Berücksichtigung des massgebenden Zinssatzes von aktuell 1,625 Prozent und der massgebenden Bewirtschaftungsquote von drei Prozent des künftigen Gebäudeversicherungswerts ergibt sich folgende Kostenrechnung:

Finanzierung nach Kostenmiete-Modell		
Kapitalkosten	Fr.	Fr.
Anlagewert bestehend (per 1. Januar 2020)	3 006 000	
Wertvermehrender Anteil (70 % von Fr. 11 569 000)	8 098 300	
Anlagewert neu	11 104 300	
Verzinsung zu 1,625 %		180 445
Betriebsquote		
Gebäudeversicherungswert bisher	10 611 825	
Zuschlag Renovation (geschätzt 20 %)	2 122 365	
Gebäudeversicherungswert neu	12 734 190	
Betriebsquote 3,00 %		382 026
Kostendeckender Mietzins pro Jahr		562 471
Kostendeckender Mietzins pro Jahr, gerundet		562 500
Nettomietzins (Marktmiete) gemäss Schätzung der ImmoVeris AG, pro Jahr		510 300
Voraussichtlicher Aufwandüberschuss (Folgekosten), pro Jahr		52 200

Der von der ImmoVeris AG geschätzte mutmasslich erzielbare Nettomietzins (Marktmiete) von Fr. 510 300.– deckt die voraussichtlichen Kapital- und Betriebskosten von rund Fr. 562 500.– nicht. Der jährliche Aufwandüberschuss (Folgekosten) von Fr. 52 200.– geht zulasten der Stadtkasse.

Nach erfolgter Instandsetzung wird mit folgender Mietzinssituation gerechnet:

Haus-Nr.	Geschoss	Nutzung	m ²	Netto-Miete p. M.	Netto-Miete p. a.
20	EG 1. UG	Gewerbe (Eingangshalle, Musiksaal, 3 Büros, Nebenräume)	307	7 768	93 216
20	2. UG	Festsaal	136		
<i>Total Gewerbe</i>			443	7 768	93 216
20	1. OG	3,5-Z'whg.	88	3 671	44 052
20	1. OG	4,5-Z'whg.	152	5 685	68 220
20	2. OG	3,5-Z'whg.	88	3 671	44 052
20	2. OG	4,5-Z'whg.	152	5 685	68 220
20	3. OG	3,5-Z'whg.	88	3 671	44 052
20	3. OG	4,5-Z'whg.	152	5 685	68 220
20	DG	Mansardenzimmer	16	467	5 604

20a	EG + 1. OG	2,5-Z'whg.	47	2 177	26 124
18a	EG + 1. OG	3,0-Z'whg. (inkl. Veranda)	97	4 046	48 552
<i>Total Wohnen</i>			<i>880</i>	<i>34 758</i>	<i>417 096</i>
Total mutmasslicher Mietertrag			1 323	42 526	510 312
Total mutmasslicher Mietertrag, gerundet				42 500	510 000

Werterhaltende Investition zulasten des Liegenschaftensfonds

Der werterhaltende Teil der Bruttoinvestition beträgt 30 Prozent bzw. Fr. 3 991 500.– und ist dem Liegenschaftensfonds des Buchungskreises 2021, Teilportfolio Gewerbe im Finanzvermögen, zu belasten.

7. Übertragung innerhalb des Finanzvermögens

Nach erfolgtem Umbau wird das Ensemble «Haus zum Kiel» im Sinne der ursprünglichen Nutzung wieder überwiegend zu Wohnzwecken und lediglich im Umfang von rund 26 Prozent der Flächen (ohne Saal) gewerblich genutzt.

Wohnliegenschaften, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind, können i. S. v. Art. 2^{septies} Abs. 4 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) als spezielle Wohnobjekte vom Prinzip der Kostenmiete ausgenommen und im Finanzvermögen geführt werden. Als Kriterien für die Zuweisung zum Portfolio Wohnen im Finanzvermögen gelten ein hoher Mietzins oder ein repräsentativer Charakter. Die entsprechenden Objekte werden zu marktkonformen Konditionen vermietet und befinden sich mehrheitlich im Quartier Altstadt. Da ein Grossteil der «speziellen Wohnobjekte» strengen denkmalpflegerischen Auflagen unterliegt, sind dem Teilportfolio auch Liegenschaften zugewiesen, die nicht kostendeckend bewirtschaftet werden können.

Mit einem mutmasslich maximal erzielbaren Mietzins von Fr. 5685.– pro Monat für eine 4,5-Zimmer-Wohnung bewegt sich das Objekt trotz Aufwandüberschuss im Hochpreissegment. Die Wohnungsgrössen und die zentrale Lage in direkter Nachbarschaft zum Kunsthaus verleihen der Liegenschaft zudem einen gewissen repräsentativen Charakter. Vor diesem Hintergrund wird das Ensemble «Haus zum Kiel» als spezielles Wohnobjekt eingeordnet und nach Bauvollendung innerhalb des Finanzvermögens (offener Buchungskreis 2021) vom Teilportfolio Gewerbe Finanzvermögen ins Teilportfolio Wohnen Finanzvermögen übertragen.

8. Termine

Die Instandsetzung und Umnutzung findet aufgrund der Eingriffstiefe im Leerstand und somit ohne Etappierung statt. Die bestehenden Mietverhältnisse wurden befristet abgeschlossen. Die Mieterschaft wurde entsprechend orientiert.

Der Baubeginn ist auf Oktober 2021 geplant. Es wird mit einer Bauzeit von 13 Monaten gerechnet. Der Bezug ist auf Dezember 2022 vorgesehen.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Investition von Fr. 13 305 000.– ist im Budget 2020 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von Investitionen für Bauten des Finanzvermögens von mehr als Fr. 2 000 000.– ist gemäss Art. 41 lit. r Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig. Die Genehmigung der Investition von Fr. 13 305 000.– liegt somit in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Gemäss § 8 Abs. 5 VGG sind Entnahmen aus dem Liegenschaftensfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Kreditbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Kreditbewilligung.

Folglich ist vorliegend für die Fondsentnahme von Fr. 3 991 500.– ebenfalls der Gemeinderat zuständig.

Spezielle Wohnobjekte, die für die Versorgung der Bevölkerung nicht erforderlich sind, werden durch Genehmigung des Gemeinderats von den Bestimmungen gemäss Art. 2^{septies} Abs. 1–3 GO ausgenommen (Art. 2^{septies} Abs. 4 GO). Für die Genehmigung der Zuordnung der Liegenschaft zu den speziellen Wohnobjekten ist daher der Gemeinderat zuständig.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Instandsetzung und den Umbau des Ensembles «Haus zum Kiel» wird eine Investition von Fr. 13 305 000.– (einschliesslich Reserven) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderungen des Zürcher Index der Wohnbaupreise zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2020) und der Bauausführung.**
- 2. Zur Finanzierung der werterhaltenden Massnahmen wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Gewerbe im Finanzvermögen von Fr. 3 991 500.– bewilligt. Die Entnahmesumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Zürcher Index der Wohnbaupreise zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2020) und der Bauausführung.**
- 3. Die Zuordnung der Liegenschaft zu den speziellen Wohnobjekten i. S. v. Art. 2^{septies} Abs. 4 GO nach der Bauvollendung wird genehmigt.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti