

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 20. November 2019

Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Wohnsiedlung Birkenhof, Quartier Unterstrass, Gesamtinstandsetzung und Umnutzung für Kindergarten und Betreuung, gebundene Ausgaben und Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Die 90-jährige gemeinnützige Wohnsiedlung Birkenhof im Quartier Unterstrass benötigt eine umfassende Gesamtinstandsetzung, einschliesslich Erneuerung der Wärmeerzeugung. Zudem soll das zugehörige Gebäude an der Zeppelinstrasse 36 provisorisch für die befristete Dauer von 10 Jahren für einen Kindergarten mit Betreuung umgenutzt werden.

Die Aufwendungen betragen Fr. 37 909 000.– (einschliesslich Projektierungskredit, MWST und Reserven). Davon entfallen Fr. 35 578 000.– auf gebundene Ausgaben für die Gesamtinstandsetzung und Fr. 2 331 000.– auf neue Ausgaben für Optimierungen im Innenausbau und in der Umgebungsgestaltung sowie für den Umbau des Gebäudes Zeppelinstrasse 36 zu einem Kindergarten und Betreuung (Objektkredit).

Die Aufwendungen verteilen sich auf die einzelnen Vorhaben wie folgt:

- Fr. 36 904 000.– Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) für die Gesamtinstandsetzung der Wohnsiedlung, Optimierungen im Innenausbau und der Umgebungsgestaltung, einschliesslich des Grundausbaus für die Umnutzung des Kindergartens mit Betreuung
- Fr. 1 005 000.– Immobilien Stadt Zürich (IMMO) für den Mieterausbau des Kindergartens mit Betreuung

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.

Die Wohnsiedlung besteht aus insgesamt sechs Gebäudekörpern: Drei Reihenmehrfamilienhäuser umschliessen den Hof, zudem bestehen zwei freistehende Mehrfamilienhäuser und ein kleines Mehrfamilienhaus als Zeilenanbau (Zeppelinstrasse 36).



- Gebäude und Aussenräume im Verwaltungsvermögen LSZ
- Gebäude zur Umnutzung für Kindergarten und Betreuung (Zeppelinstrasse 36)

Die Siedlung (Parzellen Kat.-Nr. UN1693, Zone FW3, Kat.-Nr. UN1694, Zone W2/W3 und Kat.-Nr. UN4541, Zone FW4, Gesamtfläche 7 831 m²) befindet sich im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Gemäss Schutzempfehlung werden nicht nur die Fassaden der Gebäude, sondern auch weite Teile des Gebäudeinneren als schützenswert erachtet. Die Parkanlage einschliesslich des Baumbestands ist im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung eingetragen, wobei der namensgebende «Birkenhof» nicht zur Wohnsiedlung gehört, sondern Teil des öffentlichen städtischen Grundes ist. Der Aussenraum ist prägend für das Quartier- und Strassenbild.

Die Wohnsiedlung befindet sich im Verwaltungsvermögen von LSZ und wird im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen und Gewerbe (2034) geführt.

Schulraumbedarf

Bis im Schuljahr 2021/22 werden im Schulkreis Waidberg gegen 700 zusätzliche Kinder die Schule und den Kindergarten besuchen, bis 2025/26 nochmals zusätzliche 250. Das Einzugsgebiet der Schule Milchbuck ist von diesem Wachstum besonders betroffen. Eine Erweiterung der Schulanlage ist deshalb ab 2027 vorgesehen. Die direkt angrenzende Wohnsiedlung Birkenhof bietet sich aufgrund ihrer Lage für eine temporäre Erweiterung an, um den Schulraumbedarf für eine Übergangszeit zu decken. An der Zeppelinstrasse 36 sollen anstelle der bestehenden fünf Wohneinheiten ein Kindergarten und eine Betreuung eingerichtet werden. Um die Schulanlage Milchbuck weiter zu entlasten, sollen ebenfalls ein Büro und Therapieräume eingerichtet werden. Die Kosten für den Mieterausbau sowie die späteren Rückbaukosten sind im Mietzins berücksichtigt.

3. Baulicher Zustand

Die Siedlung Birkenhof ist innen wie aussen weitgehend in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Der Wohnungsspiegel und die Grundrissanordnung sind seit der Erstellung unverändert. Bei der letzten Gesamtinstandsetzung 1973/74 wurde eine zentrale Wärmeerzeugung und Warmwasserversorgung erstellt, Küchen und Bäder modernisiert sowie die Oberflächen erneuert. Seither wurden lediglich bei Wechsel der Mieterschaft vereinzelt Küchen und Oberflächen erneuert. Insgesamt betrachtet sind Küchen und Bäder, Fenster sowie das Leitungsnetz und die elektrischen Installationen inzwischen am Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer angelangt.

Im Jahr 2004 wurde die Ölheizung durch eine Gasheizung ersetzt. Diese musste schon mehrfach repariert bzw. teilweise ersetzt werden. Sie 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 ersetzt werden.

Im Rahmen der Projektierung wurden umfassende Zustandsanalysen durchgeführt. Diese wiesen in diversen Bauteilen Asbest und Schwermetalle sowie in Teilbereichen nur Schwermetalle nach. Mit der Gesamtinstandsetzung ist deshalb eine umfassende Schadstoffsanierung erforderlich.

4. Vorhaben

Die Wohnsiedlung Birkenhof wird für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren instand gesetzt. Dabei erfolgen alle Massnahmen in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege. Alle noch vorhandenen Originalbauten wie Täfer, Wandschränke, ursprüngliche Bodenbeläge und Fassadenmalereien bleiben erhalten und werden bei Bedarf instand gesetzt.

Die baulichen Massnahmen umfassen im Wesentlichen den Ersatz der Bäder und Küchen, die Erneuerung sämtlicher innerer Oberflächen, den Ersatz bzw. die Ergänzung der Gebäudetechnik und des Brandschutzes sowie energetische Massnahmen und die Instandsetzung der Gebäudehülle. Der bestehende Heizungsbau von 1974 kann zugunsten einer neuen, bivalenten Wärmeerzeugung (Erdsonden/Gas) zurückgebaut werden.

Um preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, ist keine Änderung des Wohnungsspiegels vorgesehen. Davon ausgenommen ist die temporäre Reduktion des bestehenden Raumprogramms um fünf Wohnungen im Gebäude Zeppelinstrasse 36 zugunsten der Umnutzung zu einem Kindergarten mit Betreuung. Der angepasste Wohnungsspiegel stellt sich wie folgt dar:

Wohnungstyp	Anzahl	Anzahl	Ø-Fläche m ²	Veränderung
	bisher	neu		Zeppelinstrasse 36
2-Zimmer	8	4	60	-4
2½-Zimmer	1	1	68	
3-Zimmer	66	66	68	
3½-Zimmer	1	1	79	
4-Zimmer	25	24	89	-1
Total Wohnungen	101	96		-5

Kindergarten und Betreuung

Neben den allgemein erforderlichen Instandsetzungsarbeiten an der Liegenschaft Zeppelinstrasse 36 werden für die temporäre Umnutzung ein Kindergarten (Erdgeschoss), eine Betreuung (1. Obergeschoss), Therapieräume und ein Büro (Dachgeschoss) eingerichtet.

Gebäudehülle

Die Fassade wird teilweise instand gesetzt, der historische Putz bleibt jedoch erhalten. Die bestehenden Fassadenmalereien werden nach Vorgabe der Denkmalpflege saniert, die Fassade erhält einen neuen Anstrich. Die originalen Haus-, Hinter- und Kellereingangstüren können erhalten werden, Fenster und Balkontüren werden mit Ausnahme der originalen Treppenhäuserfenster nach Vorgabe der Denkmalpflege ersetzt. Es erfolgt eine Wärmedämmung gegen Estrich und Keller, die Loggien werden zur Vermeidung von Schimmelbefall mit Wärmedämmputz versehen. Die Dächer werden partiell instand gesetzt und mit Absturzsicherungen (Dachhaken) versehen.

Innenausbau

In den Wohnungen werden die aus dem Jahr 1974 stammenden Küchen und Bäder ersetzt, die inneren Oberflächen in allen Räumen aufgefrischt oder ersetzt. Die Zimmereinteilung bleibt bestehen, teilweise werden die ursprünglichen Raumdurchgänge wiederhergestellt. Zur Vermeidung von Schimmelbildung werden die Fensternischen teilweise gedämmt. Die bestehenden Zimmertüren werden ertüchtigt. Die Nebenräume (Kellerräume, Wasch- und Trocknungsräume für die Mieterschaft, Hauswart-Werkstatt) werden instand gehalten. Neu sind im Untergeschoss Flächen für das Abstellen von Velos, Veloanhängern, Kinderfahrzeugen und Kinderwagen vorgesehen.

Schadstoffsanierung

Aufgrund vorgefundener Schadstoffe bei der Gebäudeuntersuchung wird eine umfangreiche Schadstoffsanierung durchgeführt.

Gebäudetechnik und Wärmeerzeugung

Die bestehenden Heiz- und Sanitäreanlagen können zurückgebaut und die neue bivalente Wärmeerzeugung (Erdsonden / Gas) wird in die bestehende Liegenschaft integriert. Die künftige Anbindung an das neu geplante Fernwärmegebiet «Zürich Mitte» von Entsorgung und Recycling Zürich (ERZ) wird parallel dazu geprüft. Die Wärmeverteilung wird vollständig ersetzt, einschliesslich Fernleitungen zur Erschliessung der einzelnen Gebäude sowie sämtlicher Radiatoren in den Wohnungen.

Lüftung

Wegen der Möglichkeit der Fensterlüftungen in Küchen und Bädern wird auf eine mechanische Wohnungslüftung aus Gründen der Verhältnismässigkeit verzichtet.

Elektro

Die Verstärkung der zentralen ewz-Anschlussleitung ist notwendig. Sämtliche Elektroinstallationen werden einer Gesamterneuerung unterzogen, einschliesslich der Hauptverteilung. Es erfolgt eine Mediierschliessung für ewz «ZüriNet».

Erschliessungs- und Werkleitungen

Die Kanalisation wird gesamterneuert, einschliesslich neuer Retentionstanks unter Terrain. In den Waschküchen werden Schmutzwasserhebeanlagen eingebaut, an Sammelpunkten bestehender Drainageleitungen Pumpenschächte. Bestehende Gasleitungen werden zurückgebaut.

Parkierung

Die Überbauung verfügt nur über einen einzigen vermietbaren Parkplatz. Dieser bleibt erhalten. Vor den strassenseitigen Hauseingängen und im Hof befinden sich öffentliche Parkplätze der «Blauen Zone». An verschiedenen Standorten befinden sich sechs gedeckte Velounterstände mit insgesamt 36 Veloabstellplätzen, daneben gibt es keine weiteren definierten Abstellplätze für Velos. Zur Verbesserung der Veloparkierung ist die Neuerstellung von 130 Veloabstellplätzen, davon 30 gedeckt, 100 ungedeckt, vorgesehen. Zudem werden in den Untergeschossen der Treppenhäuser individuelle Bereiche für Velo- und Kinderwagenabstellplätze eingerichtet, was zusätzlich rund 120 gedeckte Veloabstellplätze ermöglicht.

Umgebung

In Absprache mit der Gartendenkmalpflege von Grün Stadt Zürich sind verschiedene Instandsetzungsarbeiten vorgesehen, um das Ursprungskonzept der Gartenanlage zu stärken oder wiederherzustellen. Dies beinhaltet insbesondere, den Baumbestand weitgehend zu erhalten.

Kanalisation und Regenwasserleitungen werden vollständig ersetzt. Trassen und Gräben werden im Zuge der Arbeiten an den Werkleitungen instand gesetzt. Die Beläge der Verkehrsflächen wie Zugänge und Wege werden ersetzt und neue Gemeinschaftsplätze erstellt. Die charakterbildenden Natursteinmauern, die die ganze Wohnsiedlung sowie einzelne Gebäude umfassen, werden instand gestellt. Entlang der Schaffhauserstrasse ist ein Teilersatz der Umgebungsmauern in Anlehnung an den ursprünglichen Zustand (vor der Strassenverbreiterung Schaffhauserstrasse) vorgesehen. Teilweise ist eine Altlastensanierung des Bodens einschliesslich Entsorgung invasiver Pflanzen erforderlich.

Die Mieterinnen und Mieter erhalten anstelle der bestehenden Heizzentrale (Rückbau) neue Pflanzgärten. Da die gesamte Anlage über keinerlei Spielgeräte für Kinder verfügt, wird in Absprache mit der Gartendenkmalpflege, ein Spielplatzbereich mit Aussen-Spielgeräten für Klein- und Vorschulkinder installiert.

Kunst und Bau

Die nach Vorgabe der Denkmalpflege zu restaurierenden Ölmalereien an den Fassaden und Hauseingängen leisten bereits als baukünstlerischer Schmuck einen Beitrag zu Kunst und Bau. Deshalb wird im Einverständnis mit der Fachstelle Kunst und Bau des Amts für Hochbauten (AHB) auf weitere Massnahmen verzichtet.

5. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag des Generalplanerteams Romero Schaeffle Partner Architekten AG, Zürich und Takt Baumanagement AG, Zürich, vom 22. Mai 2019 ist für die Gesamtinstandsetzung einschliesslich Umbau des Gebäude Zeppelinstrasse 36 zu einem Kindergarten mit Betreuung mit Erstellungskosten von Fr. 32 964 000.– (Kostengenauigkeit +/- 10 %, einschliesslich Projektierungskosten und MWST) zu rechnen. Der Ausführungskredit beläuft sich auf Fr. 37 909 000.–. Davon entfallen Fr. 36 904 000.– auf die Gesamtinstandsetzung (gebundene Ausgaben einschliesslich Fr. 600 000.– auf Optimierungen im Innenausbau und der Umgebung, sowie Fr. 1 886 000.– für den Grundausbau Kindergarten mit Betreuung) und Fr. 1 005 000.– auf den Mieterausbau der Umnutzung zu Kindergarten und Betreuung.

Die Baukosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)	LSZ Fr.	IMMO Fr.	Gesamt Fr.
BKP 0 Grundstück	1 328 000	–	1 328 000
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	1 999 000	–	1 999 000
BKP 2 Gebäude	23 479 000	513 000	23 992 000
BKP 4 Umgebung	2 077 000	91 000	2 168 000
BKP 5 Baunebenkosten	2 888 000	85 000	2 973 000
BKP 9 Ausstattung	318 000	185 000	503 000
Erstellungskosten	32 089 000	874 000	32 964 000
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage, 5 %	1 605 000	43 500	1 649 000
Zuschlag für Unvorhergesehenes, 10 %	3 210 000	87 500	3 297 000
Kredit	36 904 000	1 005 000	37 909 000

Preisstand 1. April 2018

Mehrkosten und Erhöhung Projektierungskredit

Die Baukosten wurden in der Genehmigung des Projektierungskredits (STRB Nr. 874/2016) und in der zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie des AHB vom Februar 2016 auf rund 30 Millionen Franken geschätzt (einschliesslich Reserven, Basis Kostengrobschätzung). Im Zuge

der weiteren Projektierung zeigten detaillierte Zustandsanalysen auf, dass der Instandsetzungsbedarf in einigen Bereichen grösser ist, als ursprünglich angenommen. Die Mehrkosten setzen sich wie folgt zusammen:

Mehrkostendarstellung gegenüber Projektierungskredit-Genehmigung			
	Kostenstand PK* / MBS** 02.2016 Kostengenauigkeit +/-25 %, Fr.	Kostenstand Bauprojekt 05.2019 Kostengenauigkeit +/-10 %, Fr.	Mehrkosten Fr.
Schadstoff-/Altlastensanierung	–	1 328 000	1 328 000
Erdsonden	–	487 000	487 000
Wärmeerzeugung	50 000	395 000	345 000
Wärmeverteilung	101 000	2 124 000	2 023 000
Steigleitungen und Bäder	1 000 000	1 565 000	565 000
Küchen	1 400 000	1 651 000	251 000
Div. Bauphysikalische Massnahmen (Gebäudehülle und Innenausbau)	–	478 000	478 000
Div. Umgebungsarbeiten	500 000	1 967 000	1 467 000
Kindergarten und Betreuung (Mieterausbau)	–	874 000	874 000
Minderkosten in div. Einzelpositionen	–	–854 000	–854 000
Total Mehrkosten			6 964 000

* Projektierungskredit

** Machbarkeitsstudie

Die Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen durch die notwendige Schadstoffsanierung, den vollständigen Ersatz der Wärmeerzeugung und -verteilung, einschliesslich dem Rückbau der bestehenden Heizzentrale, den Zusatzaufwendungen für die haustechnischen Installationen, den bauphysikalischen Bedingungen und den Zusatzaufwendungen für die Umgebungsarbeiten infolge verschiedener Gewerke. Durch die Integration des Kindergartens und der Betreuung in den Bestand der Wohnsiedlung (Projektrahmenänderung) entstanden weitere Mehrkosten.

Verbunden mit den erhöhten Baukosten ist auch ein erhöhter Planungsaufwand bei der Projektierung. Der mit STRB Nr. 874/2016 genehmigte Projektierungskredit muss von Fr. 2 500 000.– um Fr. 1 050 000.– auf Fr. 3 550 000.– erhöht werden. Die Projektierungskosten mitsamt Erhöhung sind in den vorliegend dargestellten und beantragten Baukosten bereits enthalten. Der Anteil an neuen Ausgaben an den Kosten für die Projektierungskredit-Erhöhung beträgt rund neun Prozent.

Aufteilung gebundene und neue Ausgaben

Die Aufteilung der Baukosten nach neuen und gebundenen Ausgaben ergibt sich wie folgt:

Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)	Gebundene Ausgaben Fr.	Neue Ausgaben Fr.	Gesamt Fr.
BKP 0 Grundstück	1 300 000	28 000	1 328 000
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	1 931 000	68 000	1 999 000
BKP 2 Gebäude	22 863 000	1 129 000	23 992 000
BKP 4 Umgebung	1 759 000	409 000	2 168 000
BKP 5 Baunebenkosten	2 799 000	174 000	2 973 000
BKP 9 Ausstattung	284 000	219 000	503 000

Erstellungskosten	30 936 000	2 027 000	32 963 000
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage, 5 %	1 547 000	101 000	1 648 000
Zuschlag für Unvorhergesehenes, 10 %	3 094 000	203 000	3 297 000
Kredit (rund)	35 577 000	2 331 000	37 909 000

Preisstand 1. April 2018

Die gebundenen Ausgaben betreffen alle Massnahmen im Zusammenhang mit dem zwingenden Erhalt der bestehenden Bausubstanz und die Instandsetzung der Wohnsiedlung LSZ.

Die neuen Ausgaben teilen sich in die zwei Bereiche Optimierungen des Bestandes der Wohnsiedlung und temporäre Umnutzung Gebäude Zeppelinstrasse 36 in Kindergarten und Betreuung. Die Optimierungen des Bestandes der Wohnsiedlung umfassen folgende baulichen Massnahmen:

Neue Ausgaben: Optimierungen des Bestandes Wohnsiedlung	Fr.
<i>Wohnsiedlung</i>	
Einbauschränke	286 000
Veloabstellplätze gedeckt	40 000
Neuer Teil Umgebungsmauer	118 000
Geräteschuppen	23 000
Wassertrog	15 000
Kunst und Bau: Farbberatung Treppenhäuser	40 000
Total Optimierungen des Bestandes Wohnsiedlung (ohne Reserven)	522 000
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage, 5 %	26 000
Zuschlag für Unvorhergesehenes, 10 %	52 000
Total Optimierungen des Bestandes Wohnsiedlung (mit Reserven)	600 000

Die temporäre Umnutzung des Gebäudes Zeppelinstrasse 36 in Kindergarten und Betreuung umfasst folgende baulichen Massnahmen:

Neue Ausgaben: Temporäre Umnutzung Kindergarten und Betreuung	Fr.
<i>Kindergarten</i>	
Grundausbau (im Kostenteiler Anteil LSZ)	1 640 000
./. davon gebundene Ausgaben von Fr. 1 009 000	
./. davon neue Ausgaben von Fr. 631 000	
Mieterausbau (im Kostenteiler Anteil IMMO)	874 000
Total Temporäre Umnutzung Kindergarten und Betreuung (ohne Reserven)	2 514 000
Zuschlag Bauherrschaft für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage, 5 %	126 000
Zuschlag für Unvorhergesehenes, 10 %	251 000
Total Temporäre Umnutzung Kindergarten und Betreuung (mit Reserven)	2 891 000
./. Anteil gebundene Ausgaben an Grundausbau (mit Reserven)	1 162 000
Total neue Ausgaben Umnutzung Kindergarten und Betreuung	1 729 000

Nicht alle im Zusammenhang mit der temporären Umnutzung des Gebäudes Zeppelinstrasse 36 anfallenden Kosten sind als neue Ausgaben dargestellt. Darunter fallen Anteile von notwendigen Instandsetzungsmassnahmen, die auch ohne Umnutzung anfallen würden (Arbeiten an der Gebäudehülle, haustechnische Anlagen, usw.). Der Anteil gebundener Ausgaben am Grundausbau beträgt mit Fr. 1 162 000.– rund 60 Prozent. Für diese Kostenanteile

besteht kein Entscheidungsspielraum und die baulichen Massnahmen würden auch ohne Umnutzung im Sinne des Gebäudeerhalts anfallen, weshalb sie den Charakter von gebundenen Ausgaben haben.

Kostenteiler Kindergarten und Betreuung (LSZ / IMMO)

Die Kosten von insgesamt Fr. 2 891 000.– (einschliesslich MWST und Reserven) für die Umnutzung der fünf Wohnungen des Gebäudes Zeppelinstrasse 36 zu einem Kindergarten und Betreuung werden durch die jeweiligen Eigentümervertretungen LSZ und IMMO anteilig getragen. LSZ und die IMMO haben dazu das AHB zur Erstellung eines Schnittstellenpapiers beauftragt. Gemäss diesem vereinbarten Kostenteiler vom 9. Mai 2019 gehen die Kosten des Grundausbaus in Höhe von Fr. 1 886 000.– (einschliesslich Reserven) zulasten von LSZ, während die Kosten des Mieterausbaus in Höhe von Fr. 1 005 000.– (einschliesslich Reserven) zulasten der IMMO verrechnet werden. In den Kosten des Grundausbaus sind auch allgemeine Aufwendungen zum Erhalt des Baubestandes enthalten, die nach der temporären Nutzung als Kindergarten wieder der Wohnsiedlung zugutekommen.

Subventionen

Die Differenz des finanziellen Mehraufwands für den Ersatz der Wärmezeugung und Wärmeverteilung, die über die gesetzliche Mindestmassnahme hinausgeht, wird mit einem Betrag von Fr. 1 082 000.– aus dem «Rahmenkredit Energiesparmassnahmen in städtischen Liegenschaften» finanziert. Diese Kosten sind in den dargestellten Erstellungskosten enthalten.

6. Finanzierung, Mietzinse und Folgekosten

Die Wohnsiedlung Birkenhof wird im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen und Gewerbe (2034) im Verwaltungsvermögen geführt und durch die Vermietung zu Selbstkosten (Kostenmiete) mit Mietzinseinnahmen finanziert und betrieben. Sie belastet den Steuerhaushalt nicht und sämtliche Folgekosten sind durch Folgeerträge kompensiert.

Anteil aktivierbarer (wertvermehrender) Investitionen

Der Anteil wertvermehrender Investitionen für die Wohnungen beträgt 60 Prozent der Nettoinvestitionen (LSZ-Anteil) von Fr. 32 090 000.–. Unter Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von aktuell 1,5 Prozent und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des künftigen Gebäudeversicherungswerts ergibt sich folgender Netto-Mietzins nach Kostenmiete-Modell:

Finanzierung Wohnsiedlung nach Kostenmiete-Modell		
Kapitalkosten	Fr.	Fr.
Anlagewert bestehend	6 593 560	
Wertvermehrender Anteil (60 % von Fr. 32 090 000)	19 254 000	
Zukünftiger Ausbau Kindergarten zu Wohnungen (60 % von Fr. 300 000)	180 000	
Anlagewert neu, rund	26 027 560	
Verzinsung zu 1,5 %		391 000
Betriebsquote		
Gebäudeversicherungswert bisher	26 315 850	
Zuschlag Renovation (geschätzt 20 %)	5 263 000	
Gebäudeversicherungswert neu, rund	31 580 000	
Betriebsquote 3,25 %		1 026 000

Kostendeckender Mietzins pro Jahr (Wohnsiedlung)		1 417 000
./. Abzüglich Kostenanteil Kindergarten und Betreuung (ohne Rückstellungen und Inkonvenienzen während Vertrags-Laufzeit)		-60 000
Kostendeckender Mietzins pro Jahr (nur Wohnen), rund		1 357 000

Im Kostenmiete-Modell sind die künftigen Ausbaurückstellungen des Gebäude Zeppelinstrasse 36 (Kindergarten) zu Wohnungen von rund Fr. 300 000.– bereits berücksichtigt. Um die künftigen Wohnungsmietzinse nicht durch eine Erhöhung des Buchwerts durch den Rückbau der Kindergartennutzung zu beeinflussen, werden die Rückbaukosten von ebenfalls rund Fr. 300 000.– durch Einlagen in den Liegenschaftsfonds während der Vermietungsdauer an die IMMO gedeckt und nicht dem Buchwert belastet. Damit wird der Rückbau der Kindergartennutzung durch die IMMO und der künftige Ausbau der Wohnungen durch LSZ finanziert.

Sämtliche Folgekosten der Investition werden durch die Mieterträge kompensiert. Nach erfolgter Instandsetzung ergeben sich für die Wohnungen folgende gerundete Netto-Mietzinse:

Wohnungstyp	Anzahl	Fläche m ²	Ø Mietzins IST Fr. mtl.	Kostenmiete NEU Fr. mtl.	Erhöhung Fr.	Mietzins Fr./m ² p.a.
2.0- Zimmer	4	59	734	1 027	293	209
2.5- Zimmer	1	68	919	1 124	205	198
3.0- Zimmer	66	68	720	1 124	404	198
3.5- Zimmer	1	79	659	1 243	584	189
4.0- Zimmer	24	89	883	1 350	467	182
Total / Ø	96	73	746	1 178	432	195

Für die Vermietung und Mietzinsanpassung werden die Mieten mit den dannzumal gültigen Kostenständen und Zinsen individuell berechnet und die Wohnungen nach Stockwerk gewichtet. Die definitiven Mietzinse berücksichtigen die Bauabrechnung, den definitiven Gebäudeversicherungswert und den dannzumal aktuellen Referenzzinssatz.

Subventionierung mittels Wohnbauförderung

Die Siedlung wurde ohne Subventionen erstellt. Zum Erhalt von preisgünstigem Wohnraum soll die nachträgliche Subventionierung von rund einem Drittel der Wohnungen in Absprache mit der kantonalen Wohnbauförderung geprüft werden.

Kindergarten und Betreuung

LSZ und die IMMO schliessen eine stadtinterne Überlassung eines Kindergartens und Betreuung (einschliesslich Umgebungfläche Kindergarten, ohne Parkplätze) ab für die Dauer von 10 Jahren ab Mietbeginn, ohne Vereinbarung zur Verlängerung, mit folgenden wesentlichen Bestimmungen:

Nutzflächen Kindergarten / Betreuung	Gesamtfläche	Anteil ¹	Kindergarten / Hort m ²
Raumfläche, m ²	7 332	4,43 %	325
Aussenfläche, ca.			320

¹) gemäss vereinbartem Kostenteiler LVZ / IMMO vom 9. Mai 2019

Die Kostenmiete berechnet sich mit einem Zinssatz von derzeit 1,5 Prozent und einer Betriebsquote von 2,75 Prozent vom anteiligen Gebäudeversicherungswert. Der definitive Mietzins wird nach Vorliegen der Bauabrechnung rückwirkend auf den Bezug ermittelt und ist voll indiziert (Landesindex der Konsumentenpreise):

Kostenmiete Kindergarten + Betreuung			
	<i>Basis Fr.</i>	<i>%</i>	<i>Betrag Fr./Jahr</i>
Erstellungskosten, Grundausbau (60 % von Fr. 1 640 000.–)	984 000		
Ausbaukosten nach 10 J. (60 % von Fr. 300 000.–)	180 000		
Landkostenanteil / Anlageanteil	279 000		
Anlagekosten (ohne Reserven)	1 443 000		
Kapitalverzinsung Anlagekosten	1 443 000	1,50 %	22 000
Betriebsquote des geschätzten GVZ-Werts	1 400 000	2,75 %*	38 500
Notwendiger jährlicher Jahresmietzins (Netto), rund			60 000
Rückbaukosten, IMMO-Anteil von rund Fr. 300 000.–, verteilt auf Vertragslaufzeit, rund			30 000
Inkonvenienzen, verteilt auf Vertrags-Laufzeit, rund			2 800
Kostendeckender Mietzins pro Jahr (nur Kindergarten und Betreuung), rund			92 800

*reduzierte Betriebsquote von üblicherweise 3,25 %

Zusätzlich zum intern verrechneten Netto-Jahresmietzins nach Kostenmiete-Modell werden Nebenkosten nach Aufwand verrechnet.

Sowohl Grundausbau als auch Mieterausbau erfolgen im Rahmen des vorliegenden Bauprojekts. Die Miete beginnt nach Bauvollendung des mieterseitigen Ausbaus, voraussichtlich am 15. Juni 2022. Die stadtinterne Überlassung endet mit Vertragsablauf nach 10 Jahren, voraussichtlich am 31. August 2032, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Besteht das Mietverhältnis aus unvorhersehbaren Gründen länger als 10 Jahre, gilt eine Kündigungsfrist von 12 Monaten im Voraus, auf jedes Monatsende ausser auf Ende Dezember.

Die mit Miete und Ausbau verbundenen jährlichen Folgekosten für Kindergarten und Betreuung belaufen sich auf rund Fr. 509 000.–. Davon entfallen Fr. 92 800.– auf die Miete (stadtinterne Überlassung), rund Fr. 140 000.– auf Kapitalfolgekosten und schliesslich Fr. 276 000.– auf zusätzliche Folgekosten im Zusammenhang mit der Betreuung.

Mietzins und jährliche Folgekosten Kindergarten / Betreuung	Fr.
Jährlicher Mietzins	92 800
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 % *, Nettoinvestitionen Fr. 1 005 000.–	18 000
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 688 000.–)	69 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 105 000.–)	11 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 212 000.–)	42 000
Betriebliche Folgekosten	
Sachaufwendungen und Essen	35 000
Personelle Folgekosten	
250 Stellenprozentige Betreuungspersonen (langfristig)	300 000
Bewirtschaftung Hausdienst	19 000
./ Abzüglich Erträge aus dem Betreuungsbetrieb (Elternbeiträge)	–78 000
Total	508 800

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 344/2019

Werterhaltenden Investitionen zulasten Liegenschaftsfonds

Der werterhaltende Teil der Bruttoinvestition von Fr. 13 680 000.– ist dem Liegenschaftsfonds des Eigenwirtschaftsbetriebes Wohnen und Gewerbe (2034) zu belasten.

7. Mieterinnen- und Mieterinformationen

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. Diese Wohnungen stehen während der Renovation der Mieterschaft mit unbefristeten Verträgen als Ausweichwohnung zu Verfügung. Von den 101 Wohnungen sind heute 31 Wohnungen befristet und vorwiegend an das Jugendwohnnetz (JUWO) und an die Asylorganisation Zürich (AOZ) vermietet.

Die Mieterschaft wird mit Genehmigung des Objektkredits schriftlich über die geplante Gesamtinstandsetzung der Wohnsiedlung informiert. Zudem ist vorgesehen, jeweils pro Etappe Mieterinnen- und Mieterinformationsveranstaltungen abzuhalten, um konkret über den Bauablauf zu informieren und die Wohnungs-Rochaden mit der Mieterschaft zu koordinieren. Mit Vorliegen des Bauentscheids des Amtes für Baubewilligungen und Genehmigung des Objektkredits wird den fünf von der Umnutzung betroffenen Mietparteien zudem die Kündigung zugestellt. Je nach Bedarf und persönlicher Situation wird LSZ den betroffenen Mietparteien aus ihrem Liegenschaftenbestand Ersatzangebote unterbreiten.

8. Termine

Es ist folgender, aktualisierter Terminplan vorgesehen:

Terminplan	Dauer	bis
Ausschreibung, Baubewilligung und Objektkredit	6 Monate	März 2020
Realisierung in Etappen: – Baubeginn – Bezug Kindergarten und Betreuung – Bezug Wohnsiedlung (gestaffelt)	30 Monate	März 2021 August 2022 August 2023

9. Budgetnachweis und Zuständigkeiten

Die Ausgaben für das Bauvorhaben wurden mit dem Budget 2020 ordentlich beantragt und sind im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 vorgemerkt.

Die Arbeiten dienen hauptsächlich der Erneuerung vorhandener Anlagen. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Es besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die durch das Bauvorhaben verursachten Instandsetzungskosten in Höhe von Fr. 35 578 000.– sind deshalb i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (LS 131.1) gebundene Ausgaben.

Für die Bewilligung von gebundenen, budgetierten Ausgaben über 1 Million Franken ist gemäss Art. 39 lit. c Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100) der Stadtrat zuständig. Die Genehmigung der gebundenen Ausgaben von Fr. 35 578 000.– liegt somit in der Zuständigkeit des Stadtrats.

Gemäss § 8 Abs. 5 VGG sind Entnahmen aus dem Liegenschaftensfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Folglich ist vorliegend für die Fondsentnahme von Fr. 13 680 000.– ebenfalls der Stadtrat zuständig.

Für die Aufwendungen zur Optimierung des Bestandes der Wohnsiedlung (Innenausbau und Umgebungsarbeiten) und der temporären Umnutzung des Gebäudes Zeppelinstrasse 36 zu einem Kindergarten mit Betreuung, ist ein Objektkredit in Höhe von Fr. 2 331 000.– erforder-

lich. Diese Arbeiten können sachlich sowie rechtlich getrennt von den werterhaltenden Investitionen betrachtet und ausgeführt werden, sie sind jedoch aus Gründen der Effizienz und der Belastung der Mieterschaft sinnvollerweise zu kombinieren.

Für die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 Millionen Franken bis zu 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig. Die Genehmigung der neuen Ausgaben von Fr. 2 331 000.– liegt somit in der Zuständigkeit des Gemeinderats.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Optimierung des Bestandes der Wohnsiedlung und die temporäre Umnutzung des Gebäudes Zeppelinstrasse 36 zu einem Kindergarten und Betreuung wird ein Objektkredit von Fr. 2 331 000.– (einschliesslich Reserven) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderungen des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements sowie dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti