



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 3. Juli 2024

GR Nr. 2024/332

Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnsiedlung Unteraffoltern III, Gesamtinstandsetzung und Nachverdichtung, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die städtische Wohnsiedlung Unteraffoltern III im Quartier Zürich-Affoltern soll durch die Erstellung eines Erweiterungsbaus nachverdichtet werden. Im Zuge der Nachverdichtung wird der Bestand von 62 Wohnungen gesamthaft instandgesetzt und der Nutzwert einiger Bestandswohnungen im Sinne des Portfoliozwecks durch Grundrissanpassungen verbessert.

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Ausführungsvorbereitungen ist ein Projektierungskredit von 7,7 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) erforderlich. Davon werden für die Nachverdichtung und die Grundrissanpassungen der Bestandeswohnungen 7,1 Millionen Franken als neue einmalige Ausgaben dem Gemeinderat beantragt und für die Gesamtinstandsetzung der Bestandesbauten Fr. 600 000.– als gebundene einmalige Ausgaben vom Stadtrat bewilligt.

2. Ausgangslage

Die zwei parallel ausgerichteten Häuserzeilen und die dazwischenliegende Tiefgarage der Wohnsiedlung Unteraffoltern III, Stöckenackerstrasse 20–26, auf der Parzelle Kat.-Nr. AF4638, wurde im Jahr 1980/1981 nach den Plänen des Architekturbüros Zweifel + Strickler Partner im Auftrag der Stadt Zürich erstellt. Die Überbauung befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Friedhof Affoltern, der Sportanlage Fronwald sowie des Naherholungsgebiets Hürstholz.



Situationsplan, Wohnsiedlung Unteraffoltern III

Die Wohnsiedlung ist Teil der altrechtlichen Arealüberbauung Unteraffoltern und liegt in der Wohnzone W4. Befand sich das Grundstück in den 1980er-Jahren noch am Siedlungsrand, so liegt die Wohnsiedlung durch die städtebauliche Entwicklung und den Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel in der Zwischenzeit deutlich zentraler. Die zulässige Ausnutzungsziffer liegt bei 160 Prozent, momentan ausgenutzt sind 67 Prozent.



2/10

Die Liegenschaft ist dem Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich, Teilportfolio Wohnen & Gewerbe (Buchungskreis 2034), zugeordnet. Sie umfasst eine Hauptnutzfläche von 6003 m², verteilt auf 62 Wohnungen (13 × 1,5-Zimmer-, 13 × 2-Zimmer-, 5 × 2,5-Zimmer-, 26 × 4,5-Zimmer- sowie 5 × 5,5-Zimmer-Wohnungen). Gemäss den städtischen Belegungsvorschriften bietet die Wohnsiedlung heute Wohnraum für insgesamt mindestens 129 Personen. Im Erdgeschoss Stöckenacker 20 ist eine 160 m² grosse Halle für gemeinschaftliche Nutzungen angeordnet. Im Untergeschoss der Liegenschaft befinden sich die Gemeinschaftswaschküchen, Bastel- und Abstellräume sowie eine Unterniveaugarage mit 44 PW- und 13 Motorrad-Parkplätzen.

Die Wohnsiedlung weist hohe Qualitäten auf, die erhalten und gestärkt werden sollen. So gilt das Ensemble inklusive Aussenraumgestaltung als herausragendes Beispiel für den Siedlungsbau nach 1968. Mit der Kombination von Gross- und Kleinwohnungen, der Typologie von gestapelten Maisonette-Wohnungen, der Inszenierung von Schwellenräumen und der Ausbildung der Erschliessungsbereiche als soziale Begegnungsorte, wurden zeittypische Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen gelungen umgesetzt. Die Siedlung ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mit Erhaltungsziel A klassifiziert und im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte der Denkmalpflege sowie im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen von kommunaler Bedeutung (Gartendenkmalpflege) aufgeführt.

Die Wohnsiedlung befindet sich altersbedingt und insbesondere aufgrund der Bauweise in einem sanierungsbedürftigen Zustand (vgl. Ziffer 3 nachfolgend) und soll zweckmässig und kostengünstig instandgesetzt werden. Gewisse gebäudestrukturelle Mängel sind mit einer Instandsetzung nicht oder nur mit grossem Aufwand behebbar. Mittels Nachverdichtung soll das vorhandene Ausnützungspotential zu Gunsten der Erreichung des Drittelsziels und zur Ergänzung des vorhandenen Wohnungsmix genutzt werden.

Die Denkmalpflegekommission erachtet einen Erweiterungsbau im Bereich des heutigen Aussenparkplatzes als möglich. Das Baukollegium kam am 7. Juli 2023 zum Schluss, dass ein Gebäude mit einer Höhe von 30 bis maximal 40 m aus städtebaulicher Sicht denkbar ist. Im Rahmen der Projektierung erfolgt der Entscheid, in welcher Form eine Erweiterung realisiert werden soll. Massgebend werden dabei die projektabhängig zu erwarteten Erstellungskosten sein, die bei einer Gebäudehöhe von über 30 m überproportional höher ausfallen. Bei einer Ausnutzung der maximal möglichen Gebäudehöhe durch Realisierung eines Hochhauses, können die bestehenden 62 Wohnungen gemäss Vorstudien um rund 50 vornehmlich Kleinwohnungen ergänzt werden. Bei einem Verzicht auf ein Hochhaus und Realisierung eines Mehrfamilienhauses, können rund 30 zusätzliche Wohnungen erstellt werden.



3/10



Schematische Darstellung der möglichen Nachverdichtung.

Parzelle der Wohnsiedlung Unteraffoltern III (rot gestrichelt); Möglicher Zusatzbau (Hochhaus) auf dem heutigen Parkplatz der Wohnsiedlung Unteraffoltern III (roter Kubus)

3. Baulicher Zustand

Die Gebäude sind noch weitgehend im bauzeitlichen Zustand. Konstruktive Mängel im Bereich der Laubengänge, Dachränder und Fensterstürze führen zu Undichtigkeit und zu Wasser- und Feuchtigkeitsschäden in den Laubengängen, den Wohnungen sowie der Einstellhalle. Bereits 1989, 1991 und 2000 mussten Flachdachsaniierungen vorgenommen werden. Die Betonfassade weist an zahlreichen Stellen Risse und Abplatzungen auf, die zu Korrosion der Armierung führen. Die Fenster, die Wohnungstüren und das Holzwerk haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und müssen erneuert oder instandgesetzt werden. Im Bereich der Auflager der Passerellen und der Laubengänge mussten bereits Verstärkungen angebracht werden, um die Tragsicherheit zu gewährleisten. Auch die gebäudetechnischen Anlagen sind instandsetzungsbedürftig.

1995 erfolgte die Installation einer Solaranlage mit Warmwasserkollektoren und 2018 wurde die Wohnsiedlung an den Nahwärmeverbund Wolfswinkel angeschlossen. Aufgrund der zeitlich spärlichen Dämmung ist der Heizwärmebedarf sehr hoch, eine energetische Optimierung ist dringend nötig.

4. Projektumfang

Die Wohnsiedlung Unteraffoltern III soll für einen nächsten Lebenszyklus gesamthaft instandgesetzt werden, die Instandsetzung soll zweckmässig und kostengünstig erfolgen. Dabei werden die Grundrisse von rund 2/3 der bestehenden grosszügigen Wohnungen durch die Ausbildung zusätzlicher Zimmer innerhalb der bestehenden Wohnungen im Sinne des Portfoliozwecks gemäss Teilportfoliostrategie «Wohnen und Gewerbe im Verwaltungsvermögen» (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3829/2023) angepasst. Beispielsweise werden somit aus



4/10

26 4,5-Zimmer-Wohnungen mit einer Fläche von 126 m² neu 26 5,5-Zimmer-Wohnungen. Aufgrund der damit einhergehenden höheren Mindestbelegungsdichte kann der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in der Siedlung von heute effektiv 48,9 m² pro Bewohnerin und Bewohner (Stand: 31. Dezember 2022) auf zukünftig rund 35 m² reduziert werden.

Mit der kostengünstigen und zweckmässigen Instandsetzung des Bestands und der geplanten Nachverdichtung durch einen Erweiterungsbau soll möglichst vielen Haushalten mit tiefen Einkommen kostengünstiger Wohnraum angeboten werden können. Tiefe Erstellungskosten sollen freitragende Mietzinse im unteren Quantil der quartiersüblichen Mieten sicherzustellen. Es ist vorgesehen rund ein Drittel der Wohnungen zusätzlich zu subventionieren.

Synergien zwischen Bestands- und Erweiterungsbau, sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb, sollen möglichst ausgeschöpft werden. Dies soll u. a. mit nachfolgenden Massnahmen erreicht werden:

- Über die gesamte Wohnsiedlung (Bestand und Erweiterungsbau) soll ein ausgewogener, vielfältiger Wohnungsmix entstehen, der den Bedürfnissen der Zielgruppe entspricht und eine durchmischte Bewohnerschaft erwarten lässt. Mit dem Ersatzneubau kann präzise auf das vorhandene Wohnungsangebot des Bestandes reagiert werden.
- Der aufgrund der Erstellung des Erweiterungsbaus entstehende, zusätzliche Bedarf an Einstellplätzen, wird mit der bestehenden Einstellhalle gedeckt. Zudem wird der Gesamtbedarf an Einstellplätzen mittels eines Mobilitätskonzepts reduziert.
- Wo technisch sinnvoll, wird der Erweiterungsbau an die im Bestand vorhandene Infrastruktur angeschlossen. So erfolgt beispielsweise ein Anschluss des Neubaus an die vorhandene Übergabestation (Nahwärmeverbund Wolfswinkel).
- Eine über die gesamte Siedlung zu gründende Eigenverbrauchsgemeinschaft wird von einer PV-Anlage profitieren, welche auf allen geeigneten Flächen installiert werden soll.
- Zur Reduktion von neu zu erstellenden Untergeschossflächen werden Keller- und Abstellräume für die Wohnungen des Erweiterungsbaus in den bestehenden Untergeschossflächen untergebracht. Hierfür werden vorhandene Lager- und Kellerflächen neu organisiert.
- Der Gemeinschaftsraum und die Aufenthaltsbereiche im Aussenraum werden von sämtlichen Bewohnenden gemeinschaftlich genutzt.
- Entstehende Anforderungen an die Aussenanlagen sind diese mit dem ursprünglichen Konzept abzugleichen und sensibel anzupassen. Allgemein soll die Orientierung, Wegführung und Adressierung der ganzen Wohnsiedlung im Gesamtkontext geprüft und wo nötig gestärkt werden.

Zum Erhalt der besten Projektidee für die Erweiterung führt das Amt für Hochbauten (AHB) einen Projektwettbewerb durch. Es ist vorgesehen, das siegreiche Team auch mit der Gesamtinstandsetzung der bestehenden Bauten zu beauftragen.

4.1 Bestandsbau (Gesamtinstandsetzung und Grundrissoptimierung)

Für die bestehenden Gebäude sind Massnahmen zur Instandsetzung der Gebäudehülle und der Gebäudetechnik vorgesehen. Die bestehenden Gebäude sollen zudem in Bezug auf den



5/10

Energieverbrauch, Brandschutzanforderungen und die hindernisfreie Erschliessung auf einen aktuellen Stand gebracht und in ihrem ursprünglichen Charakter gestärkt werden. Im Wesentlichen sind folgende Massnahmen vorgesehen und in der weiteren Projektierung zu präzisieren (gebundene Ausgaben):

- Energetische Optimierung der Gebäudehülle unter Beibehalt des architektonischen Ausdrucks. Die Bestandsbauten sollen nach der Instandsetzung mindestens die Anforderungen des Standards Minergie Erneuerung erreichen.
- Reparatur der schadhafte Stellen an der Betonfassade, Ertüchtigung der Holzfenster, der Rollläden, Instandsetzung der Laubengänge.
- Ersatz der Liftanlagen und der Gebäudetechnik, wo nötig.
- Ersatz der Küchen und Bäder in den Wohnungen ohne Grundrissveränderungen.
- Auffrischung der Boden- und Wandbeläge, Ersatz wo nötig.
- Schadstoffsanierung.

Zudem sind folgende Massnahmen zur Instandsetzung der bestehenden Gebäude vorgesehen und sollen zur Optimierung der Personenbelegung und zu den städtischen Klima-Zielen beitragen (neue Ausgaben):

- Erneuerung der Flachdächer, Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern.
- Zweckmässige Massnahmen zur Hitzeminderung.
- Abtrennung zusätzlicher Zimmer zur Verbesserung des Nutzwertes und zur Schaffung suffizienterer Grundrisse.
- Ersatz der Küchen und Bäder in den Wohnungen mit Grundrissveränderungen.
- Energetische Optimierung der Gebäudehülle; Anteilige Kosten bezüglich der Wohnungen mit Grundrissveränderungen.

Durch die Grundrissanpassungen wird der Wohnungsmix bei gleichbleibender Anzahl und Wohnfläche wie folgt angepasst:

Whgs.-Typ	Zustand heute			Zustand nach Optimierung		
	Anzahl heute	Ø m ² HNF	Mindestbelegung nach VGV	Anzahl künftig	Ø m ² HNF	Mindestbelegung nach VGV
1,5-Zimmer	13	61	13	13	61	13
2-Zimmer	13	68	13	0	–	0
2,5-Zimmer	5	70	5	0	–	0
3,5-Zimmer	0	–	0	18	69	36
4,5-Zimmer	26	125	78	0	–	0
5,5-Zimmer	5	146	20	26	125	104
6,5-Zimmer	0	–	0	5	146	25
	62	6 003	129	62	6 003	178



Die 62 Wohnungen in der bestehenden Siedlung sollen aufgrund ihrer Grösse mehrheitlich an Familien vermietet werden. Die dreizehn 1,5-Zimmer-Wohnungen und ein Teil der 3,5-Zimmer-Wohnungen sollen an kinderlose Haushalte vermietet werden.

4.2. Erweiterungsbau (neue Ausgaben)

Die bestehende Wohnsiedlung soll mit einem Erweiterungsbau möglichst nachhaltig verdichtet und stimmig weiterentwickelt werden. Ziel des Projektwettbewerbs ist, das wirtschaftlich, ökologisch und städtebaulich vorteilhafteste Projekt zu erhalten, um kostengünstigen Wohnraum für möglichst viele Personen zu schaffen. Dazu muss das beste Verhältnis zwischen der möglichen Ausnützung und einer überzeugenden städtebaulichen Lösung im Hinblick auf den schützenswerten Bestand ausgelotet werden. Erdgeschossnutzungen mit öffentlichem Charakter und eine gute Vernetzung mit dem Quartier sollen für eine hohe Aufenthaltsqualität und eine lebenswerte Umgebung sorgen. Die mindestens 30 Wohnungen des Neubaus ergänzen den Bestand mit 2-, 3,5- und wenigen 4,5-Zimmer-Wohnungen. Sämtliche Wohnungen sind hindernisfrei auszubilden und auf Wohnbedürfnisse älterer Menschen ausulegen. Somit ergänzt das Wohnungsangebot das Spektrum der Haushaltsformen und Zielgruppen.

Die suffizienten Grundrisse sollen einen tiefen Wohnflächenverbrauch ermöglichen. Grundsätzlich gelten die minimalen Flächenvorgaben der Wohnbauförderungsverordnung (WBFV, LS 841.1) als anzustrebende Wohnungsgrösse. Auch die 2-Zimmer-Wohnungen sollen eine Belegung mit zwei Personen zulassen. Das Raumprogramm für den ergänzenden Neubau soll sich an folgenden Angaben orientieren:

Raum	Anteil / Anzahl	minimale Grösse m ²	Anmerkung
Wohnen			
2-Zimmerwohnung	40–50 %	50–55	
3-Zimmerwohnung	20–25 %	70	
3,5-Zimmerwohnung	20–25 %	80	
4,5-Zimmerwohnung	10–15 %	95	
Zumietbares Zimmer mit DU/WC	2	18	
Zusatznutzungen Wohnen			
Gemeinschaftswaschküchen und Trocknen	4	40	projektabhängig
Kinderwagenraum	1	20	projektabhängig
Abstellräume		325	Reserven im Bestand zu nutzen
Technikzentrale	1	60	projektabhängig
Hauswartung (Lager)	1	12	
Gemeinschaftsraum			im Bestand
Zusatznutzungen: Nicht Wohnen			
Gewerbefläche	1	200–300	unterteilbar in 2–3 Einheiten
Veloparkierung gedeckt	180	1	projektabhängig

Für den Erweiterungsbau sind folgende Aspekte zu beachten:



7/10

- Das Grundstück ist in den überarbeiteten Hochhausrichtlinien dem Hochhausgebiet I zugeteilt, wo unter bestimmten Bedingungen Gebäude von bis zu 40 m Höhe möglich sind. Vor Inkrafttreten der Richtlinien wäre für die Errichtung eines Hochhauses ein Gestaltungsplan erforderlich.
- Die bauzeitliche Umgebungsgestaltung wurde nach den Plänen der Landschaftsarchitektin Ursula Schmocker-Willi gemäss einem parzellenübergreifenden Gesamtkonzept angelegt und geht in den Freiraum des benachbarten Gesundheitszentrums für das Alter Wolfswinkel sowie der Seniorensiedlung Unteraffoltern der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich (SAW) über. Die Anbindung an das Quartier und die benachbarten Grundstücke ist beizubehalten und wo möglich zu stärken. Der Freiraum ist von grossen Bäumen geprägt. Die für das ursprüngliche Konzept wichtigen Bäume sind möglichst zu erhalten und wo möglich durch Neupflanzungen zu ergänzen.
- Der bestehende Anschluss an den Nahwärmeverbund Wolfswinkel wird weitergenutzt und soll auch den Neubau versorgen. Es ist möglichst viel Fläche für Photovoltaik-Anlagen auszuweisen. Die Neubauten sollen die Anforderungen von Minergie-P-Eco erfüllen.

Das Ziel, einen Teil der Wohnungen zusätzlich zu subventionieren bedingt gesamthaft die Einhaltung, bzw. Unterschreitung der pauschalierten Erstellungskosten der WBFV. Mehrkosten aufgrund beispielsweise verdichteter Bauweise (Hochhaus) und der höheren Anforderungen aufgrund des denkmalpflegerischen Kontextes sind allenfalls über Mittel aus dem Wohnraumfonds zu finanzieren und werden mit dem Verpflichtungskredit beantragt.

Sämtliche Massnahmen werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege und der Gartendenkmalpflege geplant und ausgeführt. Im Bauvorhaben sollen die Meilenschritte 23 (Städtischer Immobilienstandard zum umweltgerechten und energieeffizienten Bauen, STRB Nr. 2932/2023), die städtische Umweltstrategie sowie die dazugehörigen Fachplanungen bestmöglich umgesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Projektierung wird geprüft, welche Massnahmen am vorteilhaftesten sind.

4.3 Mobilität

Die gemäss Verordnung über private Fahrzeugabstellplätze (Parkplatzverordnung, AS 741.500) geforderte Minimalanzahl der Parkplätze ist mittels Mobilitätskonzept mindestens so zu reduzieren, dass die in der bestehenden Einstellhalle vorhandenen 44 Parkplätze den gesamten Bedarf decken. Dies entspricht einer Reduktion um 40 Prozent.

Im Zuge der Gesamtinstandsetzung und Nachverdichtung sind an geeigneter Stelle gut zugängliche und überdachte Fahrrad- und Motorradabstellplätze für Bewohnende und Besuchende vorzusehen.

5. Voraussichtliche Gesamtkosten und Projektierungskredit

Die Erstellungskosten für die Gesamtinstandsetzung einschliesslich Nachverdichtung werden auf Basis der Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten (AHB) mit einer Kostengenauigkeit von ± 25 Prozent auf insgesamt etwa 60 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, einschliesslich Projektierungskosten, Preisstand: 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbau-



8/10

preise). Davon entfallen etwa 7 Prozent bzw. rund 4,5 Millionen Franken auf Instandsetzungsmassnahmen (gebundene einmalige Ausgaben) und etwa 93 Prozent bzw. rund 55,5 Millionen Franken auf neue Massnahmen (neue einmalige Ausgaben). In den Kosten sind folgende Annahmen enthalten: Fr. 150 000.– für Photovoltaik-Anlagen und Fr. 50 000.– für die Altlastensanierung (Sanierung und Entsorgung schadstoffbelasteter Anlagen, Gebäudeteile und Baugrund). Einschliesslich Reserven ist mit einem Gesamtkredit von rund 71 Millionen Franken zu rechnen.

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung ist gemäss Kostenzusammenstellung des AHB vom 20. Dezember 2023 mit einem Projektierungskredit von 7,7 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Nebenkosten) zu rechnen. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Projektierungskredit	Fr.
Architekturleistungen	2 230 000
Bauingenieurleistungen	320 000
Elektroingenieurleistungen	290 000
HLKKS-Ingenieurleistungen	700 000
Aufnahmen / Geologie	130 000
Bauphysik / Akustik	60 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen	180 000
Spezialistinnen / diverses	130 000
Auswahlverfahren	600 000
Projektmanagement AHB ²	510 000
Nebenkosten	1 550 000
Reserve / Rundungen 15 %	1 000 000
Projektierungskredit¹	7 700 000

¹ Darin enthalten ist die von der Bereichsleitung B5 Portfoliomanagement & Bestandesentwicklung am 19. April 2024 bewilligte erste Projektierungskredittranche von Fr. 100 000.– für die Vorbereitung des Projektwettbewerbs.

² Beim Projektmanagement AHB handelt es sich um wesentliche Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (AS 611.101).

Vom Projektierungskredit entfallen voraussichtlich 0,6 Millionen Franken auf die Instandsetzungsmassnahmen (gebundene Ausgaben) und 7,1 Millionen Franken auf die Projektierung der Nachverdichtung und die Grundrissanpassungen der Bestandswohnungen (neue Ausgaben).

6. Termine

Die Instandsetzung soll in mehreren Etappen möglichst zeitnah erfolgen. Es wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Abschluss Vorprojekt	3. Quartal 2026
Abschluss Bauprojekt	3. Quartal 2027
Baubewilligung und Verpflichtungskredit	3. Quartal 2028
Baubeginn	2. Quartal 2029
Bezug	3. Quartal 2032



7. Information Mieterschaft

Die Mieterinnen und Mieter sollen nach Genehmigung des Projektierungskredits über den Zeitplan und das Ausmass der geplanten Massnahmen informiert werden.

Aufgrund der vorgesehenen Eingriffstiefe erfolgt die Instandsetzung in unbewohntem Zustand. Die Instandsetzungsarbeiten sollen in mehreren Etappen realisiert werden. Im Hinblick auf eine anstehende Gesamtinstandsetzung werden seit Oktober 2020 freiwerdende Wohnungen befristet an städtische Sozialpartner (AOZ, Juwo, Stiftung Domicil) vermietet und stehen während der Instandsetzung als Rochadewohnungen zur Verfügung. Per Ende Januar 2024 sind 63 Prozent der Wohnungen unbefristet an Privatpersonen vermietet. Dadurch kann es den Mietparteien mit unbefristeten Mietverträgen zum Zeitpunkt der Instandsetzung ermöglicht werden, über die Instandsetzung hinaus in der Siedlung zu verbleiben. Kündigungen erfolgen keine. Um Härtefälle zu vermeiden, werden den Mieterinnen und Mietern Tauschwohnungen angeboten.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Die Projektierungskosten dienen im Umfang von Fr. 600 000.– der Instandsetzung vorhandener Bausubstanz. 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 Projektierungskosten sind daher im Umfang von Fr. 600 000.– gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1).

Die Projektierungskosten des Neubaus wie auch die Ergänzung zusätzlicher Zimmer in den Bestandesbauten und sämtliche mit den betroffenen Mietobjekten verbundenen Instandsetzungskosten (neue Massnahmen) können nicht als gebunden betrachtet werden. Für diese Aufwendungen sind neue einmalige Ausgaben von 7,1 Millionen Franken erforderlich. Die geplanten Instandsetzungsmassnahmen können sowohl bautechnisch wie auch zeitlich unabhängig von den neuen Massnahmen ausgeführt werden. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die Instandsetzungsmassnahmen lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Massnahmen trennen. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

Der Stadtrat ist zuständig, wenn bei einem Vorhaben die Summe aus neuen und gebundenen Ausgaben die Befugnisse des Stadtrats für neue Ausgaben übersteigt (Art. 60 Abs. 1 lit c. Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101) Vorliegen beträgt die Summe aus neuen und gebundenen Ausgaben 7,7 Millionen Franken womit der Stadtrat für die Bewilligung der gebundenen einmaligen Ausgaben von Fr. 600 000.– zuständig ist.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von mehr als 2 bis 20 Millionen Franken ist der Gemeinderat zuständig (Art. 59 lit. a Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).



10/10

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen der Departemente (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Projektierung der Optimierung der Personenbelegung im Bestandsbau und die Nachverdichtung der Wohnsiedlung Unteraffoltern III, Stöckenackerstrasse 20–26, Quartier Affoltern, werden neue einmalige Ausgaben von 7,1 Millionen Franken bewilligt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter