

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 101. Ratssitzung vom 1. Juli 2020**

**2682. 2019/497**

**Weisung vom 20.11.2019:**

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

Antrag des Stadtrats

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 Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.

Referent zur Vorstellung der Weisung / Kommissionsreferent:

**Urs Helfenstein (SP):** Die denkmalgeschützte Siedlung Birkenhof liegt zwischen Schaffhauserplatz und Milchbuck auf der Höhe der Haltestelle Guggachstrasse. Die Wohnsiedlung besteht aus sechs Teilen. Drei Reihenmehrfamilienhäuser umschliessen den Hof, zudem bestehen zwei freistehende Mehrfamilienhäuser und ein kleines Mehrfamilienhaus an der Zeppelinstrasse 36. Letzteres wird zu einem Kindergarten mit Betreuung umgenutzt, darum werden am Ende der Sanierung nur noch 96 statt wie heute 101 Wohnungen zur Verfügung stehen. Die kleine Umnutzung hat einen guten Grund: Bis im Schuljahr 2021/22 werden im Schulkreis Waidberg 700 zusätzliche Kinder die Schule und den Kindergarten besuchen und bis 2025/26 nochmals zusätzliche 250 Kinder. Die Siedlung grenzt direkt an die Schule Milchbuck und eignet sich, um den Schulraumbedarf als temporäre Erweiterung während einer Übergangszeit zu decken. Der bauliche Zustand macht eine Sanierung notwendig. Die letzte Gesamtinstandsetzung fand vor 47 Jahren statt. Ansonsten ist die Siedlung innen wie aussen weitgehend in ihrer ursprünglichen Form erhalten. Der Wohnungsspiegel und die Grundrissanordnung sind seit der Erstellung vor fast hundert Jahren unverändert. Momentan sind es 8 2-Zimmer-Wohnungen, 66 3-Zimmer-Wohnungen, 25 4-Zimmer-Wohnungen sowie je eine 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnung. 4 2-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung gehen aufgrund der temporären Umnutzung verloren. Das Ziel ist, die Wohnsiedlung für 30 Jahre, die Nutzungsdauer einer Generation, instand zu setzen. 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. Folgendes muss gemacht werden: Kindergarten und Betreuung, Gebäudehülle, Innenausbau, Schadstoffsanierung, Gebäudetechnik und Wärmeerzeugung, Lüftung, Elektro, Erschliessungs- und Werkleitungen, Parkierung sowie Umgebung. Die Überbauung verfügt heute über einen vermietbaren Parkplatz. Dieser bleibt erhalten. Vor den strassenseitigen Hauseingängen und im Hof

befinden sich öffentliche Parkplätze der Blauen Zone und an verschiedenen Standorten befinden sich sechs gedeckte Velounterstände mit insgesamt 36 Veloabstellplätzen. Zur Verbesserung der Veloparkierung ist die Neuerstellung von 30 gedeckten und 100 ungedeckten Veloabstellplätzen vorgesehen. Zudem werden in den Untergeschossen der Treppenhäuser individuelle Bereiche für Velo- und Kinderwagenabstellplätze eingerichtet, was zusätzlich rund 120 gedeckte Veloabstellplätze ermöglicht. Die bestehenden Heiz- und Sanitäreanlagen können zurückgebaut und die neue bivalente Wärmeerzeugung, das sind Erdsonden und 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. Die Aufwendungen betragen 37 909 000 Franken. Davon entfallen 35 578 000 Franken auf gebundene Ausgaben für die Gesamtinstandsetzung. Die gebundenen Ausgaben betreffen alle Massnahmen im Zusammenhang mit dem zwingenden Erhalt der bestehenden Bausubstanz und der Instandsetzung der Wohnsiedlung. Der Restaufwand in der Höhe von 2 331 000 Franken entfällt auf die neuen Ausgaben für die Optimierungen im Innenausbau und in der Umgebungsgestaltung sowie für den Umbau des Gebäudes an der Zeppelinstrasse 36 zu einem Kindergarten und Betreuung. Dabei handelt es sich um einen Objektkredit. Der Betrag von 37,9 Millionen Franken kann auch auf die Dienstabteilungen aufgeteilt werden: 36 904 000 Franken tragen die Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und 1 005 000 Franken die IMMO. Es kam zu Mehrkosten, die nicht bestritten sind. Die Baukosten wurden in der Genehmigung des Projektionskredits STRB Nr. 874/2016 und in der zugrundeliegenden Machbarkeitsstudie des Amts für Hochbauten (AHB) vom Februar 2016 auf rund 30 Millionen Franken geschätzt. Im Zuge der weiteren Projektierung zeigten detaillierte Zustandsanalysen auf, dass der Instandsetzungsbedarf in einigen Bereichen grösser ist, als ursprünglich angenommen. Die Mehrkosten begründen sich im Wesentlichen durch die notwendige Schadstoffsanierung, den vollständigen Ersatz der Wärmeerzeugung und -verteilung sowie weiteren Punkten. Durch eine Projektraumänderung, die Integration des Kindergartens und der Betreuung in den Bestand der Wohnsiedlung, entstanden weitere Mehrkosten. Bisher betrug der Mietzins für eine 3-Zimmer-Wohnung im Durchschnitt 720 Franken, in der Zukunft beträgt die Kostenmiete dafür 1124 Franken.

Weitere Wortmeldungen:

**Elena Marti (Grüne):** Wir Grünen stimmen dem Objektkredit in der Höhe von 2,3 Millionen Franken für die Gesamtinstandsetzung und für die Umnutzung eines Gebäudes zu einem Kindergarten zu. Beide Vorhaben sind sinnvoll. Wir prüften die Weisung auf ökologische und soziale Faktoren. Mit den ökologischen Faktoren sind wir einverstanden, sofern das Grünvolumen, das durch die Leitungsarbeiten verloren geht, wieder gepflanzt wird. Das wurde uns so kommuniziert. Bei den sozialen Faktoren sieht die Situation ein wenig anders aus. Durch die Gesamtinstandsetzung steigen die Mietzinsen markant an, weil die pro Wohnung aufgewendeten Baukosten sehr hoch sind, gerade im Vergleich zu anderen Instandsetzungen. Bei einer 3.5-Zimmer-Wohnung steigt der Mietzins von 659 auf 1243 Franken auf beinahe das Doppelte. Im städtischen Vergleich sind die Wohnungen nach der Instandsetzung zwar immer noch sehr günstig, aber es ist sehr wichtig,

3 / 4

*dass das Portfolio der Stadt auch Wohnungen mit Mietzinsen enthält, wie sie bei der Wohnsiedlung Birkenhof bisher zu finden sind. Nur so bleibt die Bewohnerschaft von Zürich divers und kann die Verdrängung in die Agglomeration verhindert werden. Eine weitere Unklarheit ist, ob es nach der Instandsetzung subventionierte Wohnungen geben wird. Während der Behandlungszeit der Weisung konnte das in der Kommission nicht abschliessend geklärt werden, weil die Wohnungen nicht den Vorgaben der kantonalen Wohnbauförderung entsprechen: Die Grundrisse sind zu klein. Der Subventionsbeitrag wird geringer ausfallen; die Subventionswirkung entspricht so nur noch 13,4 Prozent. Wir sind gespannt, was diesbezüglich geschehen wird und würden einen Anteil von 30 Prozent an subventionierten Wohnungen sehr begrüßen. Trotzdem hat die Subventionierung von einigen Wohnungen das Problem, dass kostengünstige Wohnungen in diesem Sektor verschwinden, noch nicht gelöst. Aus diesem Grund reichten Christina Schiller (AL) und ich ein Begleitpostulat ein, das auffordert zu prüfen, wie die Sanierungskosten um mindestens 15 Prozent gesenkt werden können.*

**Përparim Avdili (FDP):** *Die FDP stimmt der Weisung zu. Es geht hier nicht um die Gesamtliegenschaft, sondern um die Optimierungen und um den betreuten Kindergarten, was wir als sinnvoll erachten. In der Kommission wurde ebenfalls besprochen, dass der Anschluss an die Fernwärme angedacht ist. Wir erwarten vom Stadtrat, dass er sich zu gegebener Zeit für die Umsetzung einsetzen wird. Wir freuen uns, dass die Diskussion darüber aufgenommen wird, was für einen Einfluss die Kostensituation und die Umwälzung der Kosten auf die Mietzinse haben.*

#### Schlussabstimmung

Die SK FD beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Zustimmung: Urs Helfenstein (SP), Referent; Präsident Simon Diggelmann (SP), Vizepräsidentin Maria del Carmen Señorán (SVP), Përparim Avdili (FDP), Anjushka Früh (SP), Isabel Garcia (GLP), Martin Götzl (SVP), Sabine Koch (FDP), Luca Maggi (Grüne), Elena Marti (Grüne), Dr. Pawel Silberring (SP), Vera Ziswiler (SP)

Enthaltung: Christina Schiller (AL)

Der Rat stimmt dem Antrag der SK FD mit 109 gegen 0 Stimmen (bei 0 Enthaltungen) zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

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 Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.



4 / 4

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 8. Juli 2020 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 7. September 2020)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat