



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 12. Juli 2023

GR Nr. 2023/361

Liegenschaften Stadt Zürich, Wohnhaus Magnusstrasse 27, Gesamtinstandsetzung, Grundrissanpassung, Netto-Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 20. November 2019 (GRB Nr. 1909/2019, GR Nr. 2019/242) wurde der Kauf der Liegenschaft Magnusstrasse 27 ins Verwaltungsvermögen (Fr. 6 250 000.–) und der Projektierungskredit für den Umbau (Fr. 675 000.–) von insgesamt Fr. 6 925 000.– bewilligt. Darüber hinaus wurde in den Erwägungen dieses Beschlusses festgehalten, dass die Ausgaben für die Instandsetzung dereinst als Zusatzkredit beantragt werden sollen. Dieses Vorgehen (Aufteilung des Ausführungskredits als Zusatzkredit zur Ausgabe für den Kauf ins Verwaltungsvermögen sowie der Projektierungskredit), ist unüblich und wurde ausnahmsweise aufgrund der aussergewöhnlichen Umstände gewählt.

Das Wohnhaus Magnusstrasse 27, Quartier Aussersihl, befindet sich in einem nicht gebrauchstauglichen, unbewohnbaren Zustand und muss gesamthaft instandgesetzt werden. In diesem Zusammenhang werden die 30 Einzelzimmer zu vier Geschosswohnungen, einer Dachgeschosswohnung und einer Gewerbenutzungseinheit zusammengelegt.

Für die Gesamtinstandsetzung mit Grundrissanpassung und Energiecontracting ist, in Nachachtung zum erwähnten Beschluss, ein Zusatzkredit im Umfang von Fr. 2 351 000.– zu bewilligen. Somit erhöhen sich die neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 6 925 000.– auf insgesamt Fr. 9 276 000.–.

2. Ausgangslage

Das im Jahr 1894 erstellte Wohnhaus liegt an urbaner Wohnlage in der fünfgeschossigen Zentrumszone Z5 auf der Parzelle Kat.-Nr. AU1189 mit einer Fläche von 116 m².



Übersichtsplan Wohnhaus Magnusstrasse 27 Kat.-Nr. AU1189 (Fläche rot schraffiert)



2/7

Das Gebäude wurde im Massivbau mit Holzbalkendecken und Schrägdach erstellt. Es besteht aus einem Kellergeschoss mit Waschküche, Keller und Heizraum, einem Erdgeschoss (EG) mit vier Einzelzimmern sowie vier Obergeschossen mit je fünf Zimmern und einem Dachgeschoss mit sechs Zimmern.

Die Liegenschaft mit insgesamt 30 Einzelzimmern wurde bis vor dem Erwerb durch die Stadt hauptsächlich von Sozialhilfebeziehenden und drogenabhängigen Personen bewohnt und befindet sich nach einem vorsätzlich gelegten Brand in einem nicht gebrauchstauglichen und unbewohnbaren Zustand. Seit dem 1. Juli 2016 stand das Gebäude leer und wurde im Februar 2021 trotz entsprechender Vorkehrungen besetzt.

Nach der Gesamtinstandsetzung steht im EG eine Gewerbe-Einheit mit rund 70 m² Fläche zur Verfügung. In den vier Obergeschossen und im Dachgeschoss stehen nach der Gesamtinstandsetzung fünf Dreizimmerwohnungen mit je rund 80 m² zur Verfügung. In der Liegenschaft wird eine Gesamtbelegung von 13 Personen erwartet.

Baulicher Zustand

Der Brand von 2016 führte zu starken Beschädigungen in den oberen Stockwerken. Im Rahmen der Brandreinigung mussten sämtliche sanitären und elektrischen Installationen demontriert werden, sodass das Gebäude aktuell nicht vermietbar ist. Für die Schädlingsbekämpfung mussten grossflächig Wandbekleidungen entfernt werden. So präsentiert sich das Gebäude aktuell teilweise im Rohbau.

3. Vorhaben

Das Bauprojekt sieht eine Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft vor. Im gleichen Zug wird das Wohnhaus wieder in die ursprüngliche Gebäudestruktur zurückgeführt mit je einer 3.5-Zimmer-Wohnung pro Geschoss mit abgeschlossener Küche. Im EG ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Brauchbare Bausubstanz wird wo möglich erhalten und instand gestellt. Zerstörte Bausubstanz wird nicht rekonstruiert, sondern ersetzt. Es werden keine zusätzlichen Gebäudeteile wie Balkone oder Wandtäfer hinzugefügt. Der Ausbau wird schlicht und funktional gehalten. Es sind robuste Materialien und erprobte Standardlösungen und Ausbauten vorgesehen, um dem Sanierungszyklus städtischer Wohnliegenschaften von 30–40 Jahren gerecht zu werden. Zur besseren und vielseitigeren Vermietbarkeit der gewerblichen Einheit ist die Wiederherstellung des direkten Zugangs vom Trottoir in die Gewerbeeinheit geplant.

Gebäudehülle

Das Steildach muss mit einem Unterdach und einer Hinterlüftungsebene aufgerüstet werden. Zur energetischen Verbesserung wird eine Dämmung in den Dachschrägen, dem Estrichboden und den Lukarnen der Dachwohnung sowie eine Dämmung der Kellerdecke vorgesehen. Die bestehenden Kunststoffenster werden durch neue Holz-Metall ersetzt. Der bestehende Fassadendeckputz wird entfernt und ersetzt, der Grundputz wo nötig ertüchtigt.



3/7

Innenausbau

Küchen und Bäder müssen für jede Wohnung neu erstellt werden. Die gesamten Oberflächen der Nasszellen müssen erneuert werden. Auch die Böden in den Wohnungen werden gesamthaft erneuert. Die Treppenstufen bleiben soweit möglich bestehen und werden repariert geschliffen und versiegelt. Das fehlende Treppengeländer vom 1. bis 5. Obergeschoss (OG) wird neu erstellt. Die Putzflächen bleiben teilweise bestehen oder werden wo nötig abgeschlagen und ergänzt.

Tragwerk

Die gesamten Decken im Gebäude müssen statisch ertüchtigt werden, um die Erdbbensicherheit zu gewähren. Im UG werden die korrodierten Stahlträger der Decke mit dem Einbau eines Querträgers auf Stützen ergänzt und mit einem Korrosionsschutz versehen. Mit einer gedämmten Decke mit Brandschutzbekleidung wird der geforderte Brandschutz erreicht sowie weitere Korrosion verhindert. Im 1.–4. OG werden die Balken der Decken von oben verstärkt und von unten mit einer abgehängten Brandschutzdecke aufgerüstet. Allenfalls müssen einzelne Träger ertüchtigt, ergänzt oder ersetzt werden. Die Mauerwerkswände werden wo nötig instandgesetzt. Der Dachstuhl muss teilweise verstärkt werden.

Gebäudetechnik

Die gebäudetechnische Infrastruktur wurde auf Grund der Brandbeschädigungen grösstenteils entfernt oder ist nicht mehr gebrauchstauglich. Diverse Einbauten und Installationen der Hausbesetzenden müssen rückgebaut werden. Die elektrischen Installationen einschliesslich Hauptverteiler müssen komplett ersetzt werden. Auch die Wärmeverteilung einschliesslich Heizkörpern muss komplett erneuert werden. Die Wohnungen erhalten eine einfache Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, was auch den Energieverbrauch optimiert. Alle sanitären Ver- und Entsorgungsleitungen werden neu kompakt in einer Vorsatzwand auf der Kücheenseite geführt.

Die Kanalisationsleitungen, die vom Haus bis zum Innenhof führen, müssen saniert und ein zusätzlicher Pumpenschacht installiert werden.

Energieversorgung

Die veraltete Gas-Heizungsanlage wird rückgebaut. Die neue Wärmeerzeugung erfolgt künftig erneuerbar über eine auf dem Dach installierte Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Photovoltaikanlage (PV-Anlage)

Gemäss städtischer PV-Strategie errichtet und betreibt das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) als Contractor eine PV-Anlage auf den Dachflächen des Objekts. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Mietenden, wobei für die Mietenden im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.



4/7

Für die Solarstromlieferung an das Objekt wird, unter Vorbehalt der Kreditgenehmigung, zwischen dem ewz und der LSZ ein Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
- Das ewz beliefert die Allgemeinverbräuche des Objekts sowie die individuellen Verbräuche der Mieterinnen und Mieter während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die LSZ gründet eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für das Objekt und bindet die Mieterschaft mit dem Mietvertrag in den PV-Stromverbrauch ein.
- Die LSZ überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz und die LSZ werden diese Vereinbarung zu gegebener Zeit abschliessen.

4. Kosten

Für den Kauf der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen und den Projektierungskredit für die Gesamtinstandsetzung bewilligte der Gemeinderat mit GR Nr. 2019/242 neue Ausgaben von insgesamt Fr. 6 925 000.–.

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der BKF Architektur AG, Zürich, vom 9. Januar 2023 ist für die Gesamtinstandsetzung mit Grundrissanpassung mit Erstellungskosten von Fr. 2 697 049.– zu rechnen, einschliesslich der PV-Anlage ist insgesamt mit Fr. 2 738 051.– zu rechnen. Der Zusatzkredit (abzüglich der Leistungen GVZ und der beim Kauf bewilligten Projektierung) beläuft sich auf insgesamt Fr. 2 351 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Zusatzkredit
Provisorien Vorbereitungsarbeiten	68 337
Gebäude	2 291 581
Baunebenkosten	337 131
Erstellungskosten ohne Reserven	2 697 049
Reserve ca. 20 %	538 000
Erstellungskosten einschliesslich Reserve	3 235 049
PV Anlage ¹	41 002
Bereits beim Kauf bewilligte Projektierungskosten	–675 000
Brutto-Ausgabe gerundet²	2 601 000
./.. verbindlich zugesicherte Leistung GVZ für Brandfall	–250 000
Netto Ausgabe	2 351 000³

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise 1. April 2017

¹ Die PV Anlage wird über die Stromrechnung finanziert (vgl. Kapitel 5.4)

² In den Brutto-Ausgaben ist der vom Gemeinderat mit Beschluss vom 20. November 2019 (GR Nr. 2019/242) bewilligte Projektierungskredit von Fr. 675 000.– enthalten und ist somit nicht Bestandteil des Zusatzkredits

³ Die Netto-Ausgaben betragen gemäss aktuellem Indexstand (1.4.2023) Fr. 2 831 000.–.



5/7

Die nach dem Brandfall zugesicherten Entschädigungsleistungen der GVZ von Fr. 250 000.– werden dem Sanierungsvorhaben gutgeschrieben.

Die bisher bewilligten Ausgaben von Fr. 6 925 000.– zuzüglich der Netto Ausgabe (Zusatzkredit) von Fr. 2 351 000.– ergeben insgesamt neue einmalige Ausgaben von Fr. 9 276 000.–.

5. Finanzierung und Mietzinse

5.1 Wohnhaus Magnusstrasse

Das Wohnhaus wird im Verwaltungsvermögen von LSZ, im Eigenwirtschaftsbetrieb Wohnen & Gewerbe (2034), geführt und künftig mit Mietzinseinnahmen finanziert und betrieben. Die Liegenschaft belastet den Steuerhaushalt nicht. Sämtliche Folgekosten werden durch Folgeerträge kompensiert.

5.2 Anteil aktivierbarer (wertvermehrender) Investitionen

Der Anteil der wertvermehrenden Investitionen abzüglich der Entschädigungsleistung GVZ beträgt Fr. 2 011 000.– (Preisstand 1. April 2023), was 70 Prozent der Erstellungskosten ohne Reserven entspricht. Dieser Anteil wird aktiviert und auf den Anlagewert gerechnet.

Unter Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von künftig 1,50 Prozent und der im gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehenen Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des erwarteten künftigen Gebäudeversicherungswerts ergibt sich für die Liegenschaft folgender Netto-Mietzins nach Kostenmiete-Modell:

Finanzierung nach Kostenmiete-Modell		
	Fr.	Fr.
Kapitalkosten		
Anlagewert	6 250 000	
Wertvermehrender Anteil (70 % von Fr. 3 123 000 ./. Fr. 250 000) ¹	2 011 000	
Anlagewert neu, rund	8 261 000	
Verzinsung zu 1,5 % rund		123 900
Betriebsquote		
Gebäudeversicherungswert ² rund	1 634 000	
Zuschlag Renovation (geschätzt 20 %)	327 000	
Gebäudeversicherungswert neu, rund	1 961 000	
Betriebsquote 3,25 % rund		63 700
Kostendeckender Mietzins pro Jahr		187 600

¹Wertvermehrender Anteil der Investition indexiert auf Indexstand 1. April 2023

²Versicherungswert per 31.12.2021 auf Indexstand 1. Januar 2023 hochgerechnet.

Nach Abschluss des Bauvorhabens ergibt die Mietzinskalkulation gemäss Art. 2 Verordnung über die Kostenmiete stadteigener Wohnungen (Kostenmieteverordnung AS 846.300), mit einem künftigen Referenzzinssatz von 1,50 Prozent, bei den Wohnungen einen durchschnittlichen Nettomietzins von rund Fr. 2630.– pro Monat und für das Gewerbe einen Nettomietzins



6/7

von Fr. 2320.– pro Monat. Der durchschnittliche jährliche Nettomietzins pro Quadratmeter beträgt in der ganzen Liegenschaft rund Fr. 395.–.

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

5.3 Werterhaltende Investitionen zulasten Liegenschaftsfonds

Der werterhaltende Teil der Investition (einschliesslich Reserven) beträgt Fr. 862 000.– und ist dem Liegenschaftsfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs Wohnen & Gewerbe zu belasten.

5.4 PV-Anlage

Das ewz wird für die PV-Anlage einen 2000-Watt-Beitrag bei der Koordinationsstelle 2000-Watt-Beiträge beantragen. Gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags an das ewz für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 des Leistungsauftrags erfüllt.

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung der Mieterinnen und Mieter und den Allgemeinverbrauch mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von den Mieterinnen und Mietern des Objekts getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.

6. Termine

Für das Vorhaben wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Baueingabe	März 2023
Zusatzkredit	Dezember 2023
Baubeginn	Februar 2024
Fertigstellung/Bezug	August 2025

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Der Zusatzkredit für die Gesamtinstandsetzung mit Grundrissanpassung für LSZ sind im Budget 2023 eingestellt und im Finanz- und Ausgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten richtet sich nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite. Massgebend ist dabei die Höhe des Zusatzkredits (§ 109 Abs. 1 GG), vorliegend Fr. 2 351 000.– (Fr. 2 831 000.– gemäss aktuellem Preisstand 1. April 2023). Gestützt auf Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) ist daher der Gemeinderat zuständig.

Gemäss § 8 Abs. 5 VGG sind Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt er-



7/7

folgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Folglich ist vorliegend für die Fondsentnahme von Fr. 862 000.– ebenfalls der Gemeinderat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement (HBD) für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Gesamtinstandsetzung mit Grundrissanpassung der Liegenschaft Magnusstrasse 27, Quartier Aussersihl, wird zu den neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 6 925 000.– (GR Nr. 2019/242) ein Netto-Zusatzkredit von Fr. 2 351 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit neu insgesamt Fr. 9 276 000.– (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2017).**
- 2. Für die Finanzierung der werterhaltenden Massnahmen von Liegenschaften Stadt Zürich wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Wohnen & Gewerbe von Fr. 862 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand 1. April 2023).**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti