

Zürich,
20. April 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Liegenschaftenverwaltung, Renovation der Wohnsiedlung Luggweg

Zweck der Vorlage

Die knapp 50-jährige Wohnsiedlung Luggweg bedarf einer umfassenden Instandsetzung. Sie enthält 148 kleinräumige und bescheiden ausgestattete Wohnungen. Mit zurückhaltenden baulichen Massnahmen soll eine Anpassung an einen einfachen, zeitgemässen Standard erfolgen, so dass die Mietzinse preisgünstig bleiben. Gleichzeitig lässt sich durch Wohnungszusammenlegungen die geringe Anzahl von 24 Familienwohnungen um je acht 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen auf 40 Einheiten erhöhen.

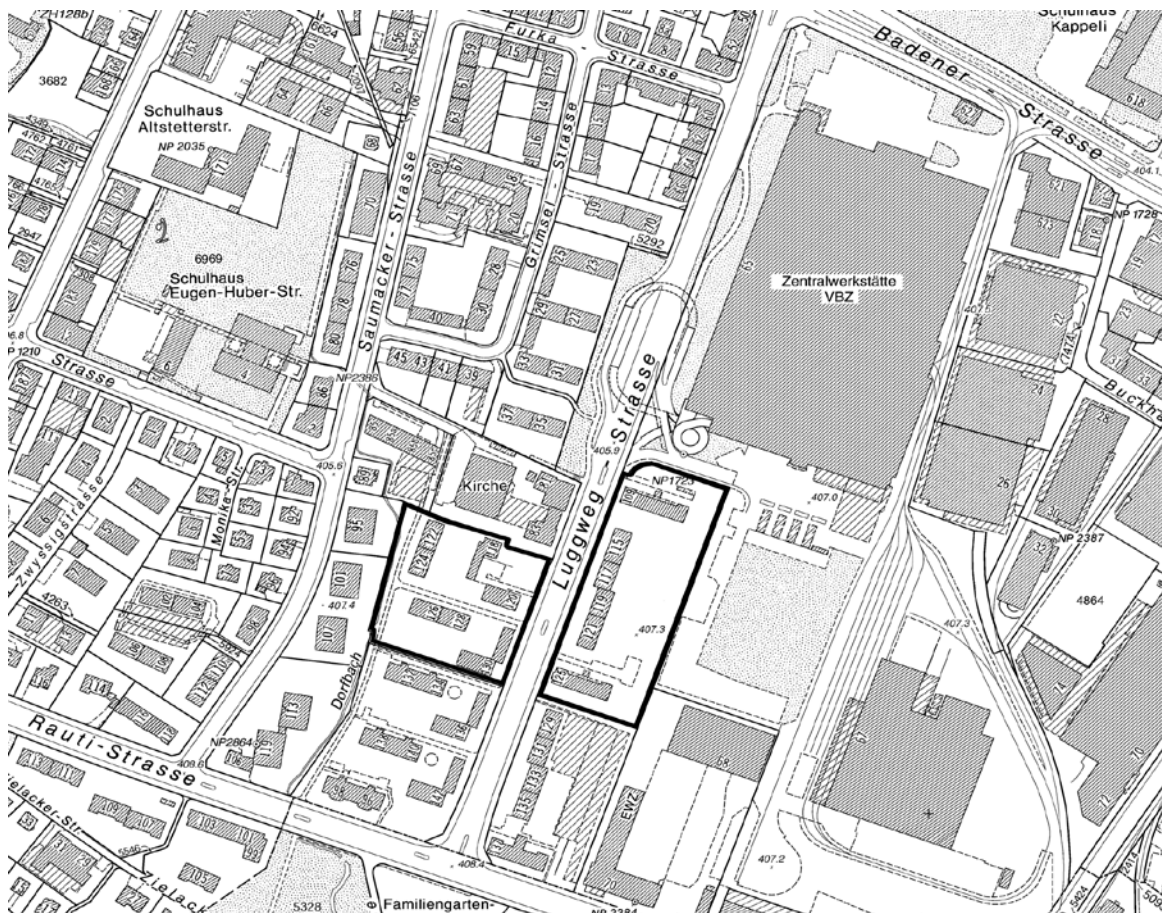
Die Gesamtaufwendungen betragen Fr. 31 650 000.–. Davon entfallen Fr. 22 535 000.– auf gebundene Ausgaben für Instandsetzungsmassnahmen, die durch den Stadtrat zu bewilligen sind. Für die neuen Ausgaben, die im Wesentlichen die Kosten für die Wohnungszusammenlegungen betreffen, wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 9 115 000.– beantragt.

Ausgangslage

1956 projektierte die Baugesellschaft Luggweg, die von Vorstandsmitgliedern der Baugenossenschaft Im Gut gegründet worden war, zusammen mit den Architekten Karl Egender und Wilhelm Müller eine schlichte Wohnüberbauung auf zwei städtischen Arealen an der Luggweg-/Rautistrasse. Die Baugesellschaft sollte auf der Basis eines mit der Stadt abgeschlossenen Werkvertrags 276 günstige Wohnungen und ein Kindergartengebäude erstellen.

Der Gemeinderat bewilligte den erforderlichen Baukredit. Ausserdem stimmte er einem 100 Jahre dauernden Baurecht zu, mit dem 128 Wohnungen an der Rauti- und Luggwegstrasse schlüsselfertig an die Baugenossenschaft der Strassenbahner abgetreten wurden. Bei der Stadt verblieben 148 Wohnungen beidseits der Luggwegstrasse, deren Mietzinse durch einen Abschreibungsbeitrag zusätzlich um 14 Prozent verbilligt wurden. Bei der Vermietung galten die Belegungsvorschriften bzw. die Einkommens- und Vermögenslimiten für den sozialen Wohnungsbau.

Die 1958/1959 erstellte städtische Wohnsiedlung besteht aus zwei achtgeschossigen Laubenganghäusern und zehn teilweise zusammengebauten Gebäuden mit drei bis fünf Geschossen an der Luggwegstrasse 109, 115 bis 121 und 125 sowie 120 bis 130. Die Gebäude sind nicht im Inventar der kommunalen Schutzobjekte enthalten.



Das Wohnungsangebot umfasst 148 Wohnungen mit kleinen Grundrissen, wobei das Angebot an 1- bis 3½-Zimmer-Wohnungen deutlich überwiegt; lediglich 24 Wohnungen verfügen über vier Zimmer. Die Wohnungen sind sehr preiswert. Trotz der Lage an einer teilweise stark befahrenen Verkehrsachse und geringem Standard ist die Mieterfluktuation niedrig.

Wohnungstyp	Fläche m ²	Mindestfläche gemäss WBF ¹ m ²	Total Woh- nungen	Freitragend		Subventioniert ²	
				Anzahl	Mietzins ø Fr./mtl.	Anzahl	Mietzins ø Fr./mtl.
1-Zi-Whg.	32,5	45,0	32	6	405	26	355
2½-Zi-Whg.	49,5	60,0	16			16	445
3-Zi-Whg.	61,0	70,0	44	12	575	32	525
3½-Zi-Whg.	67,0	80,0	32	6	630	26	530
4-Zi-Whg.	75,0	90,0	24	4	700	20	600
Total			148	28		120	
Garagen ³				7	150		
Lagerräume				3	80		

¹ Kantonale Wohnbauförderungsverordnung.

² Kleinwohnungen bzw. Familienwohnungen 1 (ehemals sozialer Wohnungsbau, ausschliesslich mit städtischen Mitteln verbilligt).

³ Zwei davon als Hauswartwerkstatt genutzt.

Der im Zuge der Überbauung erstellte Kindergarten Luggwegstrasse 118 bildet nicht Gegenstand dieser Vorlage.

Baulicher Zustand

Die Grundsubstanz der Gebäude ist solide. Die sich auf dem städtischen Areal befindende Heizzentrale, die auch die Überbauung der Baugenossenschaft der Strassenbahner beheizt, wurde 1979 auf eine Gas-/Ölkombination umgestellt und 1996 erneuert. 1984 bewilligte der Gemeinderat einen Kredit von 3,9 Mio. Franken für eine Aussenrenovation, nachdem sich die Mieterschaft gegen eine umfassende Erneuerung ausgesprochen hatte. Die Fassaden der hohen Laubenganghäuser erhielten eine mit ockerfarbigem Eternit verkleidete Dämmung und die Fensterläden wurden durch Rollläden ersetzt, wodurch bei diesen Häusern die ursprünglich einheitliche architektonische Aussage verloren ging. Entlang der Strasse wurden Schallschutzfenster eingebaut.

Die kleinräumigen Wohnungen sind bescheiden ausgestattet. Sie verfügen zwar über eine Zentralheizung, die Warmwasseraufbereitung erfolgt jedoch über Einzelboiler. Die Kücheneinrichtungen sind minimal (kein Kühlschrank, freistehender Gasherd). Die Bodenbeläge bestehen aus Stäbchenparkett (Wohnzimmer), Linoleum (Schlafzimmer) und Platten (Entree und Nasszellen). Die sanitären Anlagen sind erneuerungsbedürftig und die Apparate sowie Installationen sind veraltet und teilweise undicht. Die Elektroinstallation entspricht nicht mehr heutigen Normen und ist vollständig zu erneuern. Die Kanalisation ist stellenweise schadhaft.

Die Fassaden präsentieren sich abgenutzt. Stellenweise sind Putzschäden vorhanden und die Fenster und Fensterläden sind verwittert. Die knapp 3 m² kleinen Balkone haben nur einen geringen Gebrauchswert.

Die Liftanlagen in den beiden achtgeschossigen Gebäuden bedürfen einer Erneuerung. Die Wohnungstüren entsprechen nicht mehr den Vorgaben der Feuerpolizei und die Anstriche in den Treppenhäusern und Wohnungen müssen aufgefrischt werden.

Bauvorhaben

Durch zurückhaltende bauliche Eingriffe kann die Bausubstanz an einen einfachen aktuellen Standard angepasst und für einen weiteren Renovationszyklus von rund dreissig Jahren in Stand gesetzt werden. Gleichzeitig soll dem einseitigen Wohnungsangebot an Kleinwohnungen durch Wohnungszusammenlegungen bzw. Schaffung von je acht 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen in den Laubenganghäusern entgegengetreten werden.

Im Wesentlichen sieht das Projekt folgende Massnahmen vor:

A) Aussen

- Instandsetzen der Gebäudehülle (Ausbessern von Putz und Fassadenplatten, Ersatz der DV-Fenster durch IV-Fenster; Farbgebung in Anlehnung an die ursprüngliche Farbe von Egender und Müller zur Betonung einer einheitlichen Gesamtüberbauung.
- Verbesserung der Dämmung auf den Flachdächern der Laubenganghäuser und neue, extensiv begrünte Dachbeläge.
- Ersetzen der 3 m² messenden Balkone bei den Laubenganghäusern durch solche mit rund 5 m², verbunden mit dem Ersatz der Fassadenverkleidung und Dämmung an den betroffenen Südfassaden. Ergänzung von sieben neuen Balkonen, damit künftig alle Wohnungen über einen Balkon verfügen.
- Ersatz der Rollläden in den Laubenganghäusern, Instandsetzung der Jalousieläden in den Flachhäusern.
- Installation von Solaranlagen für die Warmwasservorwärmung auf den Flachdächern der Laubenganghäuser und auf den Giebeldächern der Flachbauten.
- Neugestalten der Hauseingänge und Briefkastenanlagen bei den beiden Laubenganghäusern.

B) Innen

Allgemein:

- Neue Wohnungsabschlusstüren gemäss Brandschutzvorschriften.
- Sanierung der Elektroinstallationen, neue sanitäre Ver- und Entsorgungsleitungen.
- Zentrale Warmwassererzeugung mit Boilern je Baukörper. Die Boiler werden über Wärmetauscher an das bestehende Heizungsnetz angeschlossen. Das Kaltwasser wird in einem Vorboiler über die Sonnenkollektoren pro Liegenschaft vorgewärmt.
- Teilersatz der Heizungsradiatoren; vollständige Dämmung der Heizleitungen.
- Auffrischen der Anstriche soweit nötig.

Laubenganghäuser:

- Grundrissverbesserung beim engräumigen Dielen-/Küchen-/Badbereich, Neueinrichten von Küche und Bad/WC.
- Neue Bodenbeläge/Unterlagsböden in den Wohn- und Schlafzimmern sowie Dielen und Küchen.
- Liftersatz.

Flachbauten:

- Grundrissverbesserung beim engräumigen Bereich Küche/Diele, Neueinrichten von Küche und Bad/WC.
- Erneuerung der Bodenbeläge bei leer werdenden Wohnungen.

C) Umgebung:

- Instandstellen des Aussenraums, Neugestalten der Zugangswege zu den Laubenganghäusern.
- Neugestalten der beiden Kinderspielplätze unter Mitwirkung der Mieterinnen und Mieter.
- Umgestalten von vier Einzelgaragen zu einem Geräteraum bzw. Hauswartbüro mit Dusche sowie von drei Garagen zu einer Zweirad-Einstellhalle.
- Schaffen von Fahrradunterständen und Einhausungen für Kehrrechtcontainer.

D) Wohnungszusammenlegungen

Durch die Zusammenlegung von 32 kleinräumigen 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen in den beiden Laubenganghäusern soll dem Übergewicht an Kleinwohnungen entgegengetreten, und es sollen je acht 4½- und 5½-Zimmer-Familienwohnungen geschaffen werden. Ausserdem bietet sich bei 16 1-Zimmer-Wohnungen eine Zusammenlegung zu acht geräumigen 2½-Zimmer-Wohnungen an. Acht benachbarte 3½-Zimmer-Wohnungen erfahren gleichzeitig eine Erweiterung für eine vergrösserte Nasszelle.

Das Wohnungsangebot in den Laubenganghäusern Luggwegstrasse 109 und 125 verändert sich dadurch wie folgt:

Wohnungstyp	bisher		neu	
	Anzahl	Fläche m ²	Anzahl	Fläche m ²
1-Zimmer	32	32,5	8	32,5
2- und 2½-Zimmer	16	49,5	16	49,0/58,5
3-Zimmer	32	67,0	16	68,0 bis 73,5
4½-Zimmer	–	–	8	99,0

5½-Zimmer	–	–	8	118,5
Total	80		56	

Die Eingriffstiefe in den beiden Laubenganghäusern erfordert eine Renovation in unbewohntem Zustand, was die Auflösung der betroffenen Mietverhältnisse bedingt. Bereits heute sind in der Überbauung 71 der 148 Wohnungen nur noch befristet vermietet, so dass ausreichend Spielraum für die Umplatzierung der Mieterinnen und Mieter bestehen wird.

Die Mietverhältnisse in den Flachbauten bleiben dagegen ungekündigt. Während der Zeit, in der die Küchen und Bäder nicht benützbar sind, kann die Mieterschaft Ausweichwohnungen in den Hochhäusern belegen. Dabei können die Wohnungseinrichtungen weitgehend in den zu renovierenden Wohnungen verbleiben.

Energetische Massnahmen

Vorschriften

Es werden die gesetzlich vorgeschriebenen Energievorschriften, basierend auf den seit Juli 2009 in Kraft stehenden Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE), berücksichtigt. Um die Eingriffstiefe möglichst klein zu halten, wird auf den Minergie-Standard, der den Einbau einer kontrollierten Lüftung erfordern würde, verzichtet. Stattdessen sollen die kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 Prozent übertroffen werden.

Wegen der unterschiedlichen baulichen Eingriffstiefe in den Häusern erfolgt der energetische Nachweis bei den Laubenganghäusern auf der Basis eines so genannten Systemnachweises über die gesamte Gebäudehülle (SIA 380/1). Der verlangte Dämmwert wird durch neue Fenster und durch Isolierung der Kellerdecken, der von der Balkonerweiterung betroffenen Südwestfassade und der Flachdächer erreicht.

Bei den Flachbauten wird wegen der kleineren Eingriffstiefe der Einzelbauteilnachweis angewandt. Dieser beschränkt sich auf den Wärmedämmwert der vom Umbau betroffenen Bauteile. Bei diesen Gebäuden werden die Kellerdecken und die Böden im Estrich nachgedämmt und die Fenster ersetzt.

Auf weiterreichende Vorkehrungen wird verzichtet, da früher bereits folgende energetischen Massnahmen getroffen worden sind:

- Die Fassaden der Laubenganghäuser und Flachbauten sind mit einer noch funktionsfähigen, 20 Jahre alten Aussendämmung versehen. Ein Isolationsersatz mit zusätzlicher Dämmung wäre wegen des hohen Anteils an grauer Energie unverhältnismässig.
- Die Heizzentrale mit ihrer aus dem Jahr 1996 stammenden Anlage ist ebenfalls noch funktionsfähig. Beim künftigen Ersatz wird im Einvernehmen mit der beteiligten Baugenossenschaft der Strassenbahner als Alternative zur fossilen Wärmeerzeugung eine Lösung mit erneuerbaren Energien und Wärmeverbund geprüft.
- In den zwölf geplanten Unterstationen für die Warmwasseraufbereitung pro Gebäude soll das Warmwasser über Sonnenkollektoren vorgewärmt werden.
- Für den Einbau einer kontrollierten Lüftung sind die alten, engen Raumstrukturen ungeeignet; der Einbau wäre nur mit unverhältnismässig grossen Aufwendungen umsetzbar.

Bei der Überbauung Luggweg handelt es sich um eine Arealüberbauung i.S.v. Art. 8 der Bauordnung, wobei kein Ausnützungsbonus konsumiert wurde. In einem ersten Entwurf sollten für Arealüberbauungen Wärmedämmvorschriften wie folgt definiert werden:

Gebäude haben mindestens dem Minergie-Standard zu entsprechen oder einen gegenüber den kantonalen Wärmedämmvorschriften um 20 Prozent reduzierten Heizwärmebedarf einzuhalten. Wird der Ausnützungsbonus von 10 Prozentpunkten gemäss Abs. 5 ganz oder teilweise beansprucht, müssen Gebäude mindestens dem Minergie-P-Eco-Standard entsprechen.

Am 6. April 2011 wies der Gemeinderat die Vorlage zurück an die gemeinderätliche Spezialkommission HBD/SE. Gemäss einem eingereichten Änderungsantrag sollen u. a. die erhöhten Anforderungen an bestehende Bauten nur insoweit gelten, als diese technisch möglich und wirtschaftlich zumutbar sind.

7 Meilenschritte für umwelt- und energiegerechtes Bauen

Der Stadtrat beschloss am 17. September 2008 Richtlinien für stadteigene Bauten und Bauvorhaben mit städtischen Unterstützungsleistungen («7 Meilenschritte»).

Gemäss Meilenschritt 2 soll bei der Erneuerung bestehender Bauten der Minergie-Standard für Modernisierungen realisiert werden. Bei der Wohnsiedlung Luggweg kann der Grenzwert für Minergie-Modernisierungen nur für die kompakten Laubenganghäuser, nicht jedoch für die Flachbauten erreicht werden. Würde die Wärmeerzeugung zu einem späteren Zeitpunkt z. B. auf eine Pelletheizung umgerüstet, liesse sich der Grenzwert für Minergie-Modernisierungen aber über die ganze Wohnsiedlung erreichen.

Mit Meilenschritt 3 wird ein effizienter Elektrizitätseinsatz angestrebt. Die entsprechenden Beschaffungsvorgaben für die Haushaltgeräte werden beim Projekt Luggweg umgesetzt. Bezüglich der erneuerbaren Energien (Meilenschritt 4) sind Sonnenkollektoren für die Warmwasservorwärmung vorgesehen. Ausserdem werden gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP verwendet (Meilenschritt 5).

Energie-Grossverbraucher (Zielvereinbarung)

Die Renovation der Wohnsiedlung Luggweg liefert einen Beitrag zur Erfüllung der Zielvereinbarung, welche die Liegenschaftenverwaltung mit dem Kanton zur Erfüllung der Anforderungen an Energie-Grossverbraucher gemäss Kantonalem Energiegesetz (§ 13a) abgeschlossen hat. Danach wird für alle Wohnsiedlungen der gewichtete Energieverbrauch für Raumheizung und Warmwasser über 20 Jahre im Durchschnitt jährlich um 1,5 Prozent abgesenkt.

Die aktuelle gewichtete Energiekennzahl (Endenergie Raumwärme und Warmwasser bezogen auf Energiebezugsfläche) der Wohnsiedlung Luggweg vor der Renovation beträgt 570 MJ/m². Nach der Sanierung wird ein Wert von 350 MJ/m² erwartet. Bezogen auf alle Wohnsiedlungen (100 Prozent) beträgt der Anteil der Wohnsiedlung Luggweg 2,4 Prozent des gewichteten Energieverbrauchs im Ausgangszustand (Heizperiode 2007/2008). Mit den vorgesehenen energetischen Massnahmen wird ein Beitrag von 0,9 Prozent an die Erfüllung der Zielvereinbarung geleistet.

Zuständigkeit

Der Stadtrat bewilligte 2007 für das Renovationsvorhaben in eigener Zuständigkeit gebundene Ausgaben von Fr. 23 150 000.– sowie neue Ausgaben von Fr. 1 350 000.– für die Mehrkosten der Wohnungszusammenlegungen.

Gegen diesen Stadtratsbeschluss wurde ein Stimmrechtsrekurs eingereicht. Der Rekurrent bestritt im Hauptantrag die Zulässigkeit des Splittings in gebundene und neue Ausgaben mit unterschiedlicher Zuständigkeit. Der gesamte Kreditbetrag sei dem Gemeinderat zu unterbreiten und unterliege dem fakultativen Referendum.

Das Bundesgericht bestätigte jedoch, wie die Vorinstanzen, die Rechtmässigkeit des Ausgabensplittings. Danach bleibt der Stadtrat für die Bewilligung gebundener Ausgaben abschliessend zuständig.

Hingegen korrigierte das Bundesgericht die bisherige Praxis der Stadt bezüglich der Ausscheidung neuer Ausgaben. Folgende Positionen seien ebenfalls den neuen Ausgaben zuzurechnen:

- Alle im Zusammenhang mit den Wohnungszusammenlegungen anfallenden Kosten und nicht nur die gegenüber einer normalen Renovation entstehenden Mehrkosten (qualitativ neuer Wohnraum).
- Ersatz der 3 m² grossen Balkone durch solche mit 5 m² Fläche sowie Anbringen von sieben fehlenden Balkonen (Steigerung des Gebrauchswerts).
- Einrichten eines Veloraums und Verlegung der Hauswartwerkstatt im Garagengebäude (erheblicher Handlungsspielraum).
- Neuanlage der Kinderspielplätze (Projektkonkretisierung erfolgt später mit der Bewohnerschaft).

Gestützt auf das Bundesgerichtsurteil liess das Amt für Hochbauten Projekt und Kostenvoranschlag überarbeiten. Gleichzeitig wurden die inzwischen aufgelaufene Bauteuerung von 12,1 Prozent (Index April 2010) und die verschärften energetischen Vorschriften berücksichtigt.

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros Meletta Strebel Architekten, Zürich und Luzern, vom 30. November 2010 ist mit Ausgaben von Fr. 31 650 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	gebundene Ausgaben Fr.	neue Ausgaben Fr.
Laubenganghäuser	6 907 000	7 753 000
Flachbauten	12 680 000	
Nebengebäude und Spielplätze		<u>170 000</u>
Zwischentotal	19 587 000	7 923 000
Unvorhergesehenes, etwa 10 %	1 958 000	792 000
Zuschlag für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen, etwa 5 %	<u>990 000</u>	<u>400 000</u>
	22 535 000	9 115 000
	31 650 000	

Gesamtkosten (inkl. MwSt)

(Stichtag der Preise: 1. April 2010)

Gebundene Ausgaben

Von den Gesamtkosten entfallen nach den vom Bundesgericht genannten Kriterien Fr. 22 535 000.– auf technisch bedingte Erneuerungsarbeiten und zurückhaltende Modernisierungen. Diese Kosten sind somit gebunden i.S.v. § 121 des Gemeindegesetzes sowie § 28 des Kreisschreibens der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich über den Gemeindehaushalt. Es besteht auch kein erheblicher Entscheidungsspielraum i.S.v. Art. 10^{bis} Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung. Der Stadtrat ist zudem gemäss übergeordnetem Recht verpflichtet, die Substanz eines Gebäudes zu erhalten bzw. die Gebrauchsfähigkeit und Funktionstüchtigkeit zu gewährleisten (§ 15 der Verordnung über den Gemeindehaushalt). Dazu gehören auch angemessene Modernisierungen. Die Ausgaben sind deshalb ungeachtet ihrer Höhe durch den Stadtrat zu beschliessen.

Neue Ausgaben

Die vom Gemeinderat zu bewilligenden neuen Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen:

	Fr.
– Wohnungszusammenlegungen, einschliesslich aller damit zusammenhängenden Renovationsarbeiten	7 053 000

– Vergrössern von 56 Balkonen auf rund 5 m ² und Anbringen von 7 fehlenden Balkonen	530 000
– Verlegen Hauswartwerkstatt mit Geräteraum, Schaffen eines Veloeinstellraums und von Velounterständen	160 000
– Pauschale für zwei nach Bezug zu realisierende Kinderspielflächen	180 000
Zwischentotal	7 923 000
Unvorhergesehenes (etwa 10 %)	792 000
Zuschlag für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 %)	399 000
Total	9 115 000

Finanzierung/Mietzinse

Der werterhaltende Anteil von Fr. 14 140 000.– (einschliesslich Zuschläge) ist dem Ausgleichskonto (Rückstellungen) zu belasten. Der Stand dieses Kontos belief sich am 1. Januar 2011 auf Fr. 13 700 000.– und wird sich bis Baubeginn voraussichtlich auf rund Fr. 14 400 000.– erhöhen.

Bei den mietzinswirksamen wertvermehrenden Aufwendungen sind die Laubenganghäuser und die Flachbauten gesondert zu betrachten, da der Umfang der baulichen Massnahmen unterschiedlich ist. Von den Nettobaukosten von Fr. 27 510 000.– (ohne Zuschläge) entfallen auf die Laubenganghäuser Fr. 14 660 000.– und auf die Flachbauten Fr. 12 850 000.–. Der Soll-Mietertrag berechnet sich nach dem Kostenmietemodell gemäss kantonaler Wohnbauförderungsverordnung wie folgt:

A) Laubenganghäuser

Bisheriger Buchwert	Fr. 3 682 000	Fr.
Wertvermehrende Netto-Investitionen (60 % von Fr. 14 660 000.–)	<u>8 795 000</u>	
Neue Anlagekosten	12 477 000	
Verzinsung zu 2,75 % (hypothekarischer Referenzzinssatz)		343 100
Betriebsquote		
Bisheriger Gebäudeversicherungswert Fr. 8 955 000.–		
Voraussichtlicher neuer Gebäudeversicherungswert	15 305 000	
Betriebsquote 3,25 %		<u>497 400</u>
<i>Kostendeckender Mietertrag p.a.</i>		<u>840 500</u>

Dies ergibt auf freitragender Basis folgende durchschnittliche Nettomietzinse für den künftigen Wohnungsmix:

Wohnung	Anzahl	Fläche m ²	Ø-Mietzins neu Fr.
1-Zimmer	8	32,5	825
2-Zimmer	8	49,0	1000
2½-Zimmer	8	58,5	1100
3-Zimmer	8	68,0	1225
3-Zimmer	8	73,5	1275
4½-Zimmer	8	99,0	1575
5½-Zimmer	8	118,5	1850
Total	56		

B) Flachbauten

Kapitalkosten

Bisheriger Buchwert	Fr.	Fr.
	3 867 000	
Wertvermehrende Netto-Investitionen (50 % von Fr. 12 850 000.–)	<u>6 425 000</u>	
Neue Anlagekosten	10 292 000	
Verzinsung zu 2,75 %		283 000

Betriebsquote

Bisheriger Gebäudeversicherungswert Fr. 10 539 000.–)		
Voraussichtlicher neuer Gebäudeversicherungswert	17 550 000	
Betriebsquote 3,25 %		<u>570 400</u>

Kostendeckender Mietertrag

853 400

Daraus resultieren auf freitragender Basis folgende Nettomietzinse:

	Anzahl	Fläche m ²	Ø-Mietzins neu Fr.
3-Zimmer-Wohnung	44	61,0	1000
4-Zimmer-Wohnung	24	73,5	1175
Total	68		

Beiträge

Die Investitionsbeiträge für energetische Massnahmen werden im Ausführungszeitpunkt eingefordert. Im heutigen Zeitpunkt würden sich die Förderbeiträge aus dem Gebäudeprogramm und dem Stromsparmofonds auf etwa Fr. 400 000.– belaufen. Die definitiven Beträge werden bei der Mietzinsberechnung entsprechend berücksichtigt.

Subventionierung

Die subventionierten Wohnungen sind heute ausschliesslich mit Mitteln der Stadt Zürich verbilligt. Nach der Renovation soll unter Mitwirkung des Kantons rund ein Viertel der Wohnungen (rund 30 Wohnungen) verbilligt werden. Über die entsprechende Verwendung des von den Stimmberechtigten bewilligten Rahmenkredits (Wohnbauaktion 2005) beschliesst der Stadtrat separat. Aufgrund der Leistungen des Kantons (Darlehen) und der Stadt (Abschreibungsbeitrag) resultiert eine Verbilligung der Nettomietzinse um rund 25 Prozent.

Bauausführung

Der Baubeginn findet im Frühjahr 2012 statt. Das Bauvorhaben wird in fünf Etappen ausgeführt und im ersten Halbjahr 2014 abgeschlossen. Die Flachbauten bilden den Anfang, die Laubenganghäuser den Abschluss.

Die Mieterinnen und Mieter wurden schriftlich über das geplante Bauvorhaben orientiert. Vor Baubeginn wird an einer Mieterversammlung nochmals detailliert über den Umfang und den Ablauf des Bauvorhabens informiert.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Zusammenlegung von 48 kleinräumigen 1-, 2- und 3-Zimmer-Wohnungen zu je 8 2½-, 4½- und 5½-Zimmer-Wohnungen, die Vergrösserung von 8 3½-Zimmer-Wohnungen für eine neue Nasszelle, den Ersatz von 56 Balkonen und das Anbringen von 7 neuen Balkonen, die Umgestaltung von 7 Einzelgaragen zu Räumen für Hauswart, Geräte und Velos, für Velounterstände und für die Neuanlage der Spielplätze in der Wohnsiedlung Luggweg, Quartier Altstetten, wird ein Objektkredit von Fr. 9 115 000.– (Preisstand 1. April 2010) bewilligt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy