

Protokollauszug vom

22.01.2020

Departement Finanzen / Immobilien:

Projekt-Nr. 33138, Sanierung der Liegenschaft Wülflingerstrasse 255: Projektgenehmigung und Ausgabenbewilligung

IDG-Status: öffentlich

SR.20.56-1

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Das Projekt für die Sanierung der Finanzliegenschaft Wülflingerstrasse 255 wird genehmigt.
2. Die Investitionen für die Sanierung der Liegenschaft im Gesamtbetrag von rund 849 000 Franken werden gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 Gemeindeordnung bewilligt und wie folgt freigegeben: 400 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Finanzvermögens, Projekt Nr. 33138, 400 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien 2020 und die restlichen 49 000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung der PG Immobilien 2021.
3. Mitteilung an: Departement Finanzen, Immobilien, Finanzamt, Investitionsstelle; Departement Bau, Baupolizeiamt, Amt für Städtebau, Hochbau; Finanzkontrolle.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

I. Zusammenfassung

Das Gebäude Wülflingerstrasse 255 mit Werkstatt- und Lagerräumen wird zu zwei Wohnungen umgenutzt und gleichzeitig einer Sanierung unterzogen.

Kosten:

Total Anlagekosten	Fr.	1 000 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	<u>151 000.00</u>
beantragter Kredit	Fr.	<u>849 000.00</u>
davon Anteil Investitionsrechnung FV	Fr.	400 000.00
davon Anteil Erfolgsrechnung PG Immobilien	Fr.	449 000.00

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Das Gebäude Wülflingerstrasse 255 mit Werkstatt- und Lagerräumen wurde 1897 erstellt und im Jahr 1995 durch einen Anbau ergänzt. Die Liegenschaft befindet sich mehrheitlich im ursprünglichen Zustand. Sie weist nur eine minimale Haustechnikinfrastruktur auf, die schon längst das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat.

Anfangs 2017 beauftragte das Amt für Städtebau, Hochbau, im Auftrag des Bereichs Immobilien ein Architekturbüro mit einer Machbarkeitsstudie für die Weiterentwicklung der Liegenschaft. Auf Grundlage der Machbarkeitsstudie entschied der Bereich Immobilien, die Variante «Umnutzung zu einem Verkaufsraum und zu einer 1.5-Zimmer-Wohnung» weiterzuverfolgen.

Mit SR.18.970-1 vom 5. Dezember 2018 wurde ein Projektierungskredit von 151 000 Franken für die Sanierung der Liegenschaft genehmigt und die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag an das beauftragte Architektur- sowie Baumanagementbüro übertragen. Im Verlaufe der Projektierung überprüfte der Bereich Immobilien das Umnutzungskonzept nochmals und wechselte aufgrund der Marktsituation im Bereich der Retailflächen zu einer reinen Wohnnutzung.

2. Projektbeschreibung

2.1 Umfang der Sanierung

Das Projekt umfasst die Sanierung und den Umbau der Liegenschaft zu zwei Wohnungen mit je 2.5 Zimmern. Die eine davon ist als Geschosswohnung konzipiert, die andere als Maisonette. Das Untergeschoss wird über die bestehende Kellertreppe erschlossen und beinhaltet Kellerräume der Wohnungen, wie auch die haustechnischen Anlagen des Hauses. Jede Wohnung verfügt über einen privaten Aussenraum.

Die Liegenschaft wird mit minimalen Eingriffen an der Gebäudehülle und unter Beibehaltung der vorhandenen Gebäudestruktur saniert.

Die Projektausführung wird auf das in unmittelbarer Nachbarschaft befindliche städtische Projekt an der Wülflingerstrasse 261/263 (Sanierung und Neubauten Frohsinnareal 2018-2020) abgestimmt. Mit diesem Projekt soll das Frohsinnareal weiter aufgewertet werden.

Weiter erfolgt eine Koordination mit dem angrenzenden Strassenprojekt (Sanierung Abschnitt Strasse zwischen Wülflinger- und Eulachstrasse).

Damit eine Fertigstellung im Rahmen der heutigen Projekte Frohsinnareal sowie das Strassenbauprojekt erfolgen kann, wurde das Bauprojekt bereits ausgeschrieben.

2.2 Gebäudetechnik

Die Erschliessung mit Wasser, Schmutzwasser, Strom und Kommunikation (Glasfaser) erfolgt auf der südlichen Gebäudeseite über das Grundstück des Frohsinnareals. Die Erschliessung mit Wasser und Schmutzwasser erfolgt teilweise in gemeinsamen Leitungen.

Die Wärme für Heizung und Warmwasser wird mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe erzeugt.

Die Heizwärmeverteilung erfolgt für den gesamten Wohnbereich über eine Fussbodenheizung. In den Kellerräumen werden Radiatoren installiert.

Auf der südöstlichen Dachfläche wird die zum Erreichen des Energiestandards nötige Photovoltaikanlage installiert.

Es werden Elektro- und Sanitäreanlagen in normalem Ausbaustandard installiert.

2.3 Energetische Massnahmen

Gebäudestandard

Kriterien Gebäudestandard	Gesetzliche Anforderungen	Gebäudestandard 2011	Gebäudestandard 2015
Gebäudehülle	X	X	X
Elektrizitätseinsatz	X	X	X
Heizenergie	X	X	X
Bauökologie	X	X	X
Mobilität	X	X	X
Bewirtschaftung	X	X	X

(Bewertung erfolgte in Absprache mit Fachstelle Energie und AfS Bau)

Legende: x = erfüllt

Gebäudehülle

Beim vorliegenden Projekt wird nach den Vorgaben der Minergie Systemerneuerung saniert. Auf eine Zertifizierung wird verzichtet. Es ist geplant, die von Minergie vorgegebene Systemlösung 4 umzusetzen. Dieses verlangt, dass die Wärmedämmung von Dach und Boden gegen Keller sowie die Fenster über einen sehr guten Wärmedämmwert verfügen. Die Aussenwand darf hingegen den verhältnismässig schlechten U-Wert von maximal 0.70 W/m²K aufweisen. Dies ermöglicht, dass im vorliegenden Projekt auf ein Nachdämmen der Aussenwände verzichtet werden kann, was mit Blick auf die Lage in der Zentrumszone vorteilhaft ist.

Die weiteren Vorgaben der Minergie Systemlösung 4 sind, dass für die Wärmeerzeugung keine fossilen Brennstoffe eingesetzt werden dürfen, die Lüftererneuerung kontrolliert, aber nicht zwingend mit einem Lüftungsgerät mit Wärmerückgewinnung erfolgen muss und zur Deckung eines Teils des eigenen Stromverbrauchs eine Photovoltaikanlage installiert werden muss.

Elektrizität

Es werden Küchengeräte der Energieeffizienzklasse (A++) oder besser eingesetzt.

Heizenergien

Bei der Wahl der Wärmepumpe wird darauf geachtet, dass die Anlage einen möglichst hohen COP (Coefficient of Performance) aufweist.

Bauökologie

Es ist keine ECO-Zertifizierung vorgesehen. Selbstverständlich wird darauf geachtet, dass keine Gesundheits- und keine umweltschädlichen Stoffe verbaut werden.

Mobilität

Für die zwei Wohnungen stehen auf dem Frohsinnareal ein ungedeckter Parkplatz und fünf ungedeckte Velo-Abstellplätze zur Verfügung.

Bewirtschaftung

Der Energieverbrauch (Heizwärme, Allgemein-Strom) wird über die Energiebuchhaltung «Enecoach» erfasst und überwacht.

3. Investitionsausgaben

3.1. Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag des beauftragten Baumanagementbüros vom 29. November 2019 (Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$):

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 0 Grundstücke	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	56 000.00
BKP 2 Gebäudekosten	732 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	0.00
BKP 4 Umgebung	5 000.00
BKP 5 Baunebenkosten und Honorare	70 000.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes 10% von BKP 1-5	87 000.00
BKP 9 Ausstattung	0.00
Total Erstellungskosten (BKP 1-9)	950 000.00
Reserve Stadtrat 5 % ¹ von BKP 1-9 (Art. 61 VVFH)	50 000.00
Total Bruttoinvestition / Anlagekosten	1 000 000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom SR.18.970-1	151 000.00
Beantragter Kredit	849 000.00

Bruttoinvestition	849 000.00
Abzüglich Investitionseinnahmen	0.00
Nettoinvestition	849 000.00

¹ Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit eine Kürzung der SR-Reserven für Unvorhergesehenes von 10 % auf 5 % vertreten werden.

3.2. Investitionsplanung

Im Investitionsprogramm des Finanzvermögens (Projekt-Nr. 33138) und in der Erfolgsrechnung der PG Immobilien sind folgende Werte eingestellt:

Kreditart	Jahr	IR/ER	B/S	Fr.	
Projektierungskredit	2019	IR	S	Fr.	151 000.00
Ausführungskredit	2020	IR	S	Fr.	430 000.00
Gesamtkredit IR				Fr.	581 000.00
Ausführungskredit	2020	ER	S	Fr.	400 000.00
Ausführungskredit	2021	ER	S	Fr.	200 000.00
Total Anlagekosten IR & ER				Fr.	1 181 000.00

Die Planung ist wie folgt anzupassen:

Kreditart	Jahr	IR/ER	B/S	Fr.	
-----------	------	-------	-----	-----	--

Projektierungskredit	2019	IR	S	Fr.	151 000.00
Ausführungskredit	2020	IR	S	Fr.	400 000.00
Gesamtkredit IR				Fr.	551 000.00
Ausführungskredit	2020	ER	S	Fr.	400 000.00
Ausführungskredit	2021	ER	S	Fr.	49 000.00
Total Anlagekosten IR & ER				Fr.	1 000 000.00

3.3. Anlagen des Finanzvermögens

Die Liegenschaft ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Bauliche Massnahmen mit Investitionscharakter in Liegenschaften des Finanzvermögens gelten gemäss Gemeindegesetz (GG) als Anlagetätigkeit, die grundsätzlich in die Zuständigkeit der Exekutive fällt (§ 117 Abs. 1 GG). Die Zuständigkeit des Parlaments für Anlagegeschäfte richtet sich nach den Bestimmungen der Gemeindeordnung über Investitionen in Finanzliegenschaften (§ 117 Abs. 2 GG). Da die geltende Gemeindeordnung keine Spezialnorm für Investitionen in Finanzliegenschaften beinhaltet, werden nach heutiger Praxis für die Abgrenzung der Zuständigkeit von Stadtrat und Parlament die Kompetenzvorschriften für Grundstückkäufe analog angewendet. Gestützt auf Art. 41 Abs. 2 Ziffer 15 der Gemeindeordnung in Verbindung mit Kapitel VII der Kompetenzordnung ist der Stadtrat für den Kauf von Grundstücken zum Preis von 30 000 bis 6 Millionen Franken zuständig. Demzufolge fällt die Bewilligung und Freigabe der vorliegenden Investitionsausgaben in die Kompetenz des Stadtrates.

4. Investitionsfolgekosten

4.1. Bruttorenditeberechnung

Für Investitionen in das Finanzvermögen ist eine Bruttorenditeberechnung vorzunehmen.

Anlagewert

Aktueller Buchwert	Fr.	313 000.00
+ Investitionsausgaben	<u>Fr.</u>	<u>551 000.00</u>
Neuer Buchwert	Fr.	864 000.00
- Neubewertung gemäss Formelwert Kanton ZH ca.	<u>Fr.</u>	<u>869 100.00</u>
Überbewertetes Grundeigentum	Fr.	0.00

Ertragsmöglichkeiten

Anzahl	Objekt	Netto-MZ / Monat	Netto-MZ / Jahr
1	2.5-Zimmer-Maisonettewohnung, EG/OG	Fr. 1 850.00	Fr. 22 200.00
1	2.5-Zimmer-Wohnung, EG	Fr. 1 700.00	<u>Fr. 20 400.00</u>
Total Ertrag pro Jahr			Fr. 42 600.00

Bruttorendite

Erwarteter Ertrag pro Jahr, rund	Fr.	42 600.00
Bruttorendite (Ertrag p.a. x 100 / neuer Buchwert)		4.93 %

4.2. Kapitalfolgekosten

Bei Investitionen in Finanzliegenschaften entstehen nur dann Abschreibungskosten, wenn aus der Neubewertung nach Abschluss des Bauvorhabens überbewertetes Grundeigentum resultiert, welches einmalig zulasten der Erfolgsrechnung abzuschreiben ist.

Da die Neubewertung gemäss Formelwert des Kantons Zürich den neuen Buchwert übersteigt, entstehen vorliegend keine Abschreibungskosten. Mit der erzielten Bruttorendite sind die Kapitalzinskosten gedeckt.

5. Termine

Baubewilligungsverfahren	November 19 bis Februar 20
Ausführungsplanung	Februar bis April 20
Baubeginn	April 20
Bauende/Bezug	Oktober 20

6. Kommunikation

Es ist keine Medienmitteilung vorgesehen.

Beilagen:

1. Kostenvoranschlag vom 29. November 2019 (nicht öffentlich)
2. Baueingabepläne vom 24. Oktober 2019
3. Auszug Investitionsplanung