

Zawonet

„bauen in bewohnten Zustand“

Donnerstag, 24. Oktober 2019

18.00 Uhr

Inhalt

- Die Stiftung PWG
- Portfolio
- Strategische Erneuerungsplanung
- Umbau im bewohnten oder unbewohnt Zustand
- Resümee

Die Stiftung PWG

Von der Idee zum ersten Haus

1982

Volksinitiative

- Durch die Sozialdemokratische Partei (SP)
- «Für die Errichtung einer öffentlich-rechtlichen Stiftung der Stadt Zürich zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen wird ein Kredit von 50 Millionen Franken bewilligt....»

Stück in der Erinnerung an den berühmten Garten, auch nicht nach dessen Schafstgarten zu gestalten.

«Grün» der Bauaktpreis Ob der Souverän dann zum fach-Millionenbetrag zu weiss man heute keinesweg

Städtische Stiftung soll Häuser kaufen

preisgünstiger Wohn- und Gewerberäume – das stand im Titel der Initiative. Die bei der Stimmbürger-Mehrheit gefunden hat. Es hätte, falls die Initiative den hätte «zur Förderung von chaften und Kollektivbe- vom Inhalt des Volksbegeh- gerechtigt gewesen die Stadt hat nun den Auf- ing zu errichten, die auf dem markt als Käufer auftritt enen Häuser, unter Verzicht Sanierung, günstig abgibt an ruppen, die sich vorzugs- Genossenschaft formieren. dieser Auftrag in einer Linie stimmungsergebnis für eine ierung der Riedli-Siedlung vorsehene Auskernung ein Liegenschaft an der Ecke

Bodenpolitik, die zum Ziel dem Prinzip von Angebot zu entziehen, wie es in ein heisst. Und zugleich hat d tungsideologie nun etwas nen. Es wird sich zeigen, walteten Wohn- und Betrie in erster Linie Nutzen aus tten Stiftung ziehen sollen, Zukunft» werden, wie das der Selbstverwaltungsbestr wird.

Es wird Sache des vo einzusetzenden Stiftungs: zu sorgen, dass nicht einfa sichtigt werden, die von de profitieren wollen. All da unter der Voraussetzung, überhaupt zustande kom und Gemeinderat sind ja r che Vorbehalte, sondern a licher Art vorgebracht w

Neue Zürcher Zeitung, 10.6.1985

zu tun in die Richtung ihrer Handels- und Gewerbe

1985

Abstimmung

- Stadt- und Gemeindeparlament empfehlen Ablehnung
- Trotzdem stimmt Wahlbevölkerung mit 50,4 % zu
- Rechtsmittelverfahren über 3 Instanzen bis vor Bundesgericht

Ja zu preisgünstigem Wohn- und Gewerberaum



Abstimmungsplakat

Zürcher Wohngemeinschaften

1990

Gründung

- Gemeindeparlament beschliesst Statuten und Reglement und wählt Stiftungsrat
- 1991 Geschäftsaufnahme und Erwerb erster Liegenschaften

Stadt Zürich

843.331

Stiftungsstatut der Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich (Gemeindebeschluss vom 9. Juni 1985)

Gemeinderatsbeschluss vom 7. Februar 1990¹ mit Änderung vom 16. Dezember 1998²

I. Rechtsstellung

Art. 1. Die «Stiftung zur Erhaltung von preisgünstigen Wohn- und Gewerberäumen der Stadt Zürich» ist eine öffentlich-rechtliche Stiftung mit eigener Rechtspersönlichkeit. Sitz der Stiftung ist Zürich.

¹Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

²Für die Verbindlichkeiten der Stiftung haftet ausschliesslich das Stiftungsvermögen.

II. Stiftungszweck

Art. 2. Die Stiftung bezweckt den Erwerb von Liegenschaften in der Stadt Zürich, um in bestehenden und allenfalls in neu zu erstellenden Bauten preisgünstigen Wohnraum und preisgünstige Räumlichkeiten für Kleinbetriebe zu erhalten bzw. zu schaffen.

²Zur Erfüllung dieses Zweckes erwirbt die Stiftung Wohn- und Gewerbeliegenschaften sowie allenfalls Bauland. Die Stiftung kann auch Baurechte an solchen Liegenschaften und Grundstücken erwerben.

³Der Kreis der Begünstigten der Stiftungsstatute ist im Ab-

Stiftungsstatuten

Art. 2 Abs. 1 nicht ent Fremdet werden.

kulativen gemäss

1

Die PWG für eine vielfältige Stadt Zürich



Lebendige Quartiere



Erschwinglicher Wohnraum



Günstige Gewerbeflächen



Umsichtige Bauprojekte

Kurz und bündig

Zweck

- Preisgünstige Wohn- und Gewerberäume in der Stadt Zürich erhalten und schaffen
- Dazu erwirbt die PWG Wohn- und Gewerbeliegenschaften, Bauland und allenfalls Baurechte

Organisation

- Gemeinnützige, öffentlich-rechtliche Stiftung der Stadt Zürich
- Eigene Rechtsperson
- Gründung 1990 nach einer Volksinitiative

Vermietung

- Aktuell 153 Liegenschaften mit 1787 Wohnungen und 316 Gewerbeobjekten
- Strikte Vermietungsrichtlinien
- Mieten durchschnittlich 1/3 unter Marktniveau

Strategie

- Verzinsung Eigenkapital ermöglicht kontinuierliches Wachstum
- Häuser verbleiben bei der PWG
- Handelt unternehmerisch

Eckwerte

Liegenschaften	153
Wohnobjekte	1787
Gewerbeobjekte	316 36'107 m²
Ø Mietzins*	
... Wohnen	194 Fr./m ² a
... Gewerbe	229 Fr./m ² a
Anlagewert*	722 Mio. Fr.
Eigenkapital*	168 Mio. Fr.
... davon Stiftungskapital	50 Mio. Fr.
Total Mieterträge*	32,9 Mio. Fr.
Unternehmensgewinn 2018*	7,7 Mio. Fr.
Verschuldungsgrad Liegenschaften (Buchwert)*	65,6 %

* Werte per 31.12.2018

Organisation



Stiftungsrat

- 19 Mitglieder gemäss Parteiproporz des Gemeindeparlaments
- Gewählt durch Parlament für 4 Jahre
- Tagt 6 – 8 Mal pro Jahr

Ausschuss

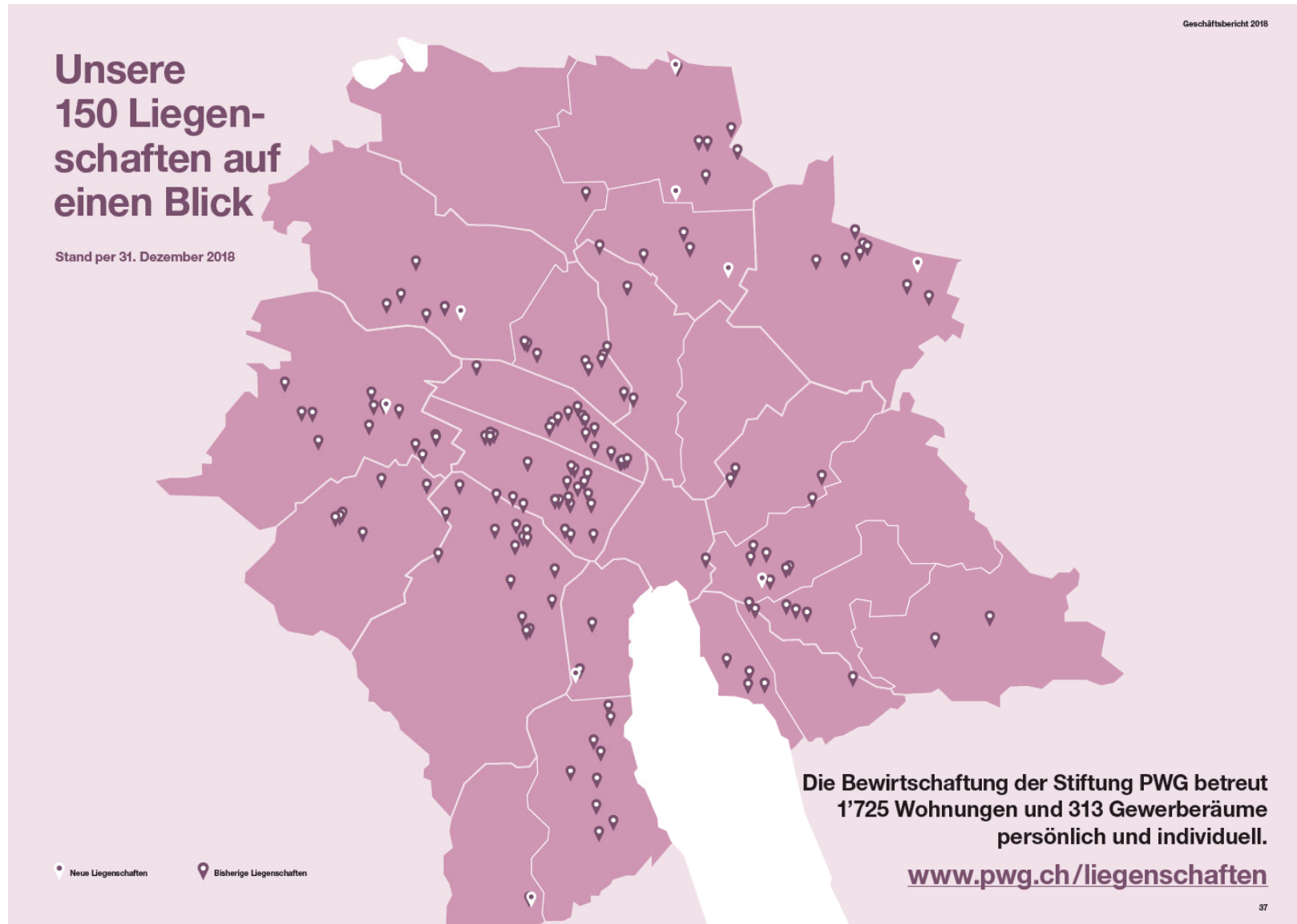
- Eng in die Geschäfte einbezogen
- Tagt i.d.R. alle 2 Woche
- 5 Stiftungsräte aus unterschiedlichen Fachgebieten

Geschäftsstelle

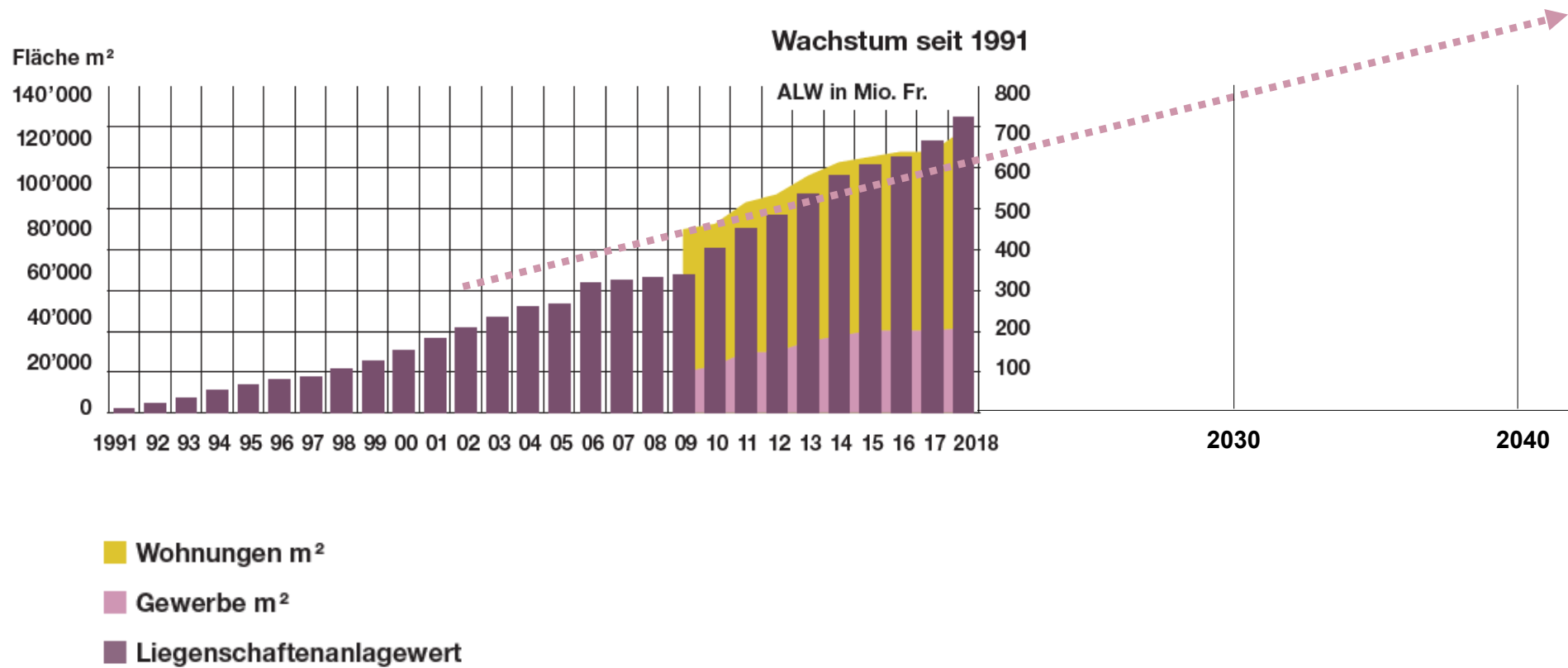
- 3 Geschäftsbereiche für Bewirtschaftung, Bauprojekt- & Portfoliomanagement und Finanzen & Controlling sowie Stabstellen
- 22 Mitarbeitende (19,0 VZS)

Portfolio

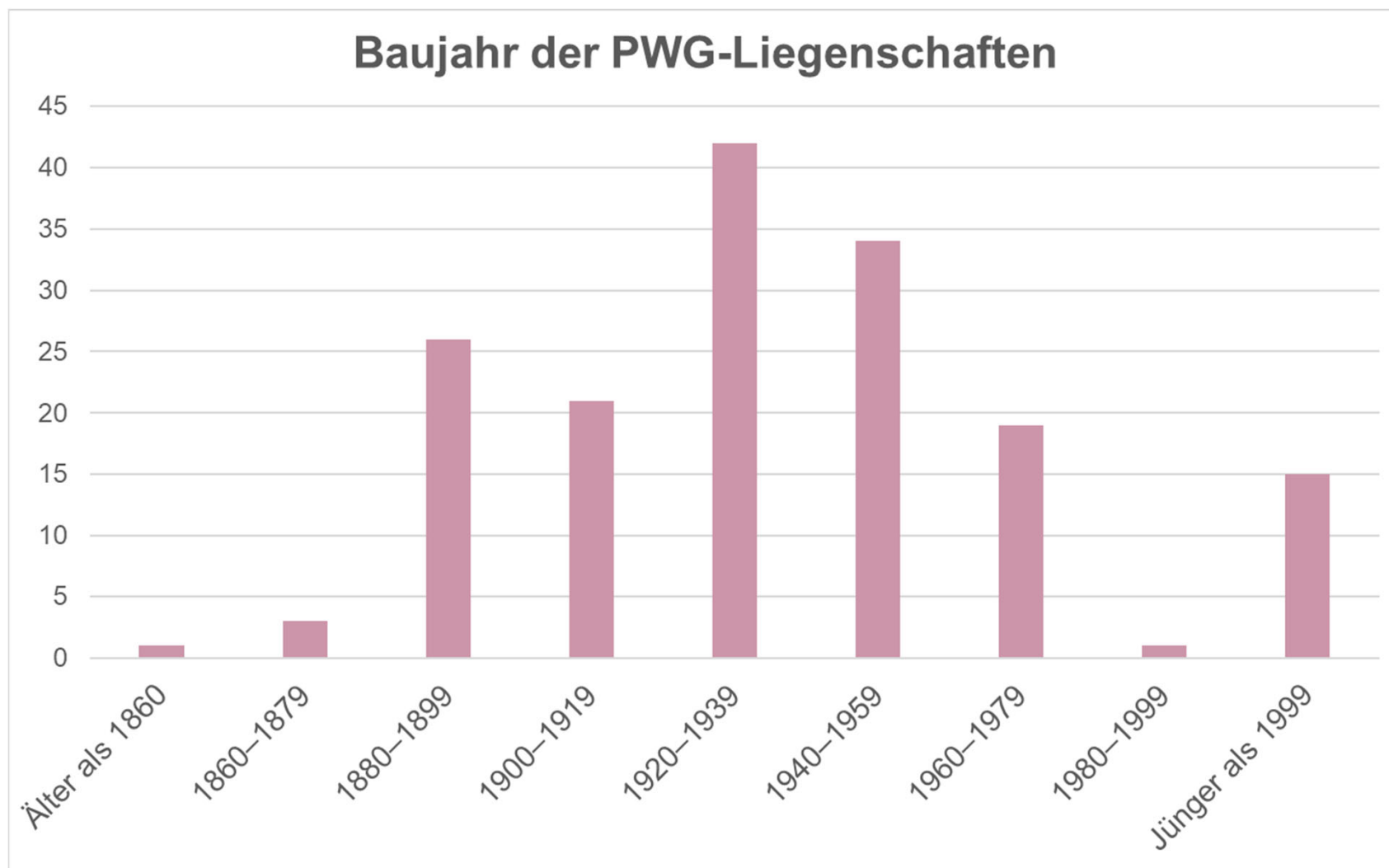
Liegenschaften im ganzen Stadtgebiet



Entwicklung



Altersstruktur der Liegenschaften



Grundsätze

- Steter Erwerb, ohne Rücksicht auf Konjunktur
- Hausverkäufer ansprechen, welchen der Verbleib der Mietenden wichtig ist
- Erneuerung so spät wie möglich
- Enge Zusammenarbeit (in house) von Bewirtschaftung, Portfolio- und Bauprojektmanagement

Strategische Erneuerungsplanung

Grundlagen

- Breite Datenbasis für Portfoliomanagement (Filemaker Datenbank)
 - Zustandanalyse (Gegliedert in 15 Elemente, Bauteile)
 - Ausnutzungspotential
 - Energiekennzahl
 - Erdbebensicherheit
- Jährliche Zustandsanalyse der Bewirtschaftung, je nach Beurteilung Verlängerung der (Rest-) Lebensdauer

PWG Immo-Bezeichnung: Bergstrasse 118
 PORT Bezeichnung: **Bergstrasse 118**
 Kreis / Quartier: 7 Hottingen
 PLZ / Ort: 8032 Zürich
 PWG Immo- Nr.: 1066
 ID / Abrechnungskreis: 6666 66
 Bewirtschafter: Michèle Pedrolini

02. Oktober 2019



Erwerb

LS Kaufdatum: 1. Dezember 1999
 LS Kaufpreis: 2'800'000.00
 Bemerkung: Fluchtwege / Treppenhaus frei?
 Feuerlöscher vorhanden?

Abschreibungsbeiträge

Datum	Summe	LS Bildquelle

Anlagewert

Wert in Fr.	Datum
4'797'290	31.03.2019

Gebäudeversicherung

GVZ Nummer: 1520
 GVZ Schätzungsdatum: 18.05.2017
 GVZ Gebäudevolumen: 4'570
 GVZ Wert: 3'830'000

Bemerkung

Marktwertentwicklung

Letzte	Chronologie				
LS Bewertung Stichtag: 01.04.2019	01.07.2004	30.06.2007	31.03.2011	31.01.2015	01.04.2019
LS Marktwerte Betrag: 8'295'000	4'455'000	4'503'000	4'558'000	8'990'000	8'295'000

Mietzinspotenziale

Wert in Fr./m²	Quantil in %	Datum
LS Potenzial Wohnen: 307	40	10.06.2015
LS Potenzial Gewerbe: 260	24	10.06.2015
LS Potenzial Büro: 5'238	95	10.06.2015
LS Potenzial Lager u. ä.: 80		
LS Potenzial Durchschnitt: 343		10.06.2015

Grundbuch

Katastrnummer: HO2708
 GB Datum Kaufvertrag: 12.06.2007
 Datum Grundbuchauszug: 12.06.2007
 GB Auszugstyp: Teilauszug

Eigentumsform falls nicht Alleineigentum

LS Baurecht: Keines
 LS Baurechtszins:

Mietobjekte

Wohnen	Gewerbe	Parkplätze
1 und 1 1/2 ZWG, Anzahl: 0	Anzahl Büro: 1	Anzahl Aussen PP: 3
2 und 2 1/2 ZWG, Anzahl: 0	Anzahl Gewerbe: 1	Anzahl Garagen PP: 0
3 und 3 1/2 ZWG, Anzahl: 3	Anzahl Laden: 0	

Erneuerungsstrategie

Jahr der nächsten strategischen Gesamterneuerung: 2046
 Bauteile 1 bis 10: 3'439'931
 Theoretischer Erneuerungsbedarf im Jahre 2046: 3'554'831

Zustand

LS Baujahr: 1923
 Zustand in % des Wert GVZ: 46%
 Letzte Aussensanierung: 2002
 Letzte Innensanierung: 2002

Erdbebensicherheit

	Gebäude 1	Gebäude 2	Gebäude 3
AZPS: 7			
WZ: 33			
RZPS: 231			
Prioritätsstufe: 4			
Erdbebenüberprüfung:			

Energiedaten und Kennwerte

	früher	aktuell
Energiekennzahl MJ/m2a: 274		neu
Energiekennzahl kWh/m2a: 76		Bemerkungen zu energetischen Massnahmen
Energiebezugsfläche EBF: 1373.3		
Verbrauch Durchschnitt: 104'337		
Warmwassererzeugung: zentral über		Zentral (wie Wärmeerzeugung)
Wärmeerzeugung: Öl		Öl
Wärmeverteilung: Radiatoren		Radiatoren

Daten aus Zustandserfassung!
 Abweichende Daten kontrollieren, ZIEL: Daten Zustandserfassung verwenden.

Baurechtliches

BZO 1991 Teilrevision 201€
 BZO Zone: W4
 BZO Vollgeschoss: 3
 Potentialabschätzung: Ausnutzungsreserve 202 m2 aGF

Kommunaler Richtplan 2018

Siedlungsentwicklung: kein Eintrag
 Quartierzentren: kein Eintrag
 Verkehr: Radweg geplant (übergeordnete Festlegung)
 Diverses: Im Gebiet für Standortsuche Sicherheitsbaute

Denkmalschutz

Stand 2013:
 Geschützt: Nein

Näher spezifizieren

Altlasten / Belastete Böden

Bei Zustandsänderung untersuchungsbedürftiger belasteter Standort

Liegenschaft PORT **Bergstrasse 118 , Hottingen , 8032 Zürich**

Bauteil	Beschrieb Konstruktion	Erstellungsjahr	Bauteilalter	Zustand	Neubeurteilung
Liegenschaft Abacus	Bergstrasse 118			Immo Nr.	1066
Erwerbsdatum:	1. Dez. 1999			Kat.Nr.	HO2708
Aufnahmedatum:				Datum letzte Erfassung	25. Okt. 2018
Aufnahme durch:	Michèle Pedrolini			Datum letzte Flächenerfassung	

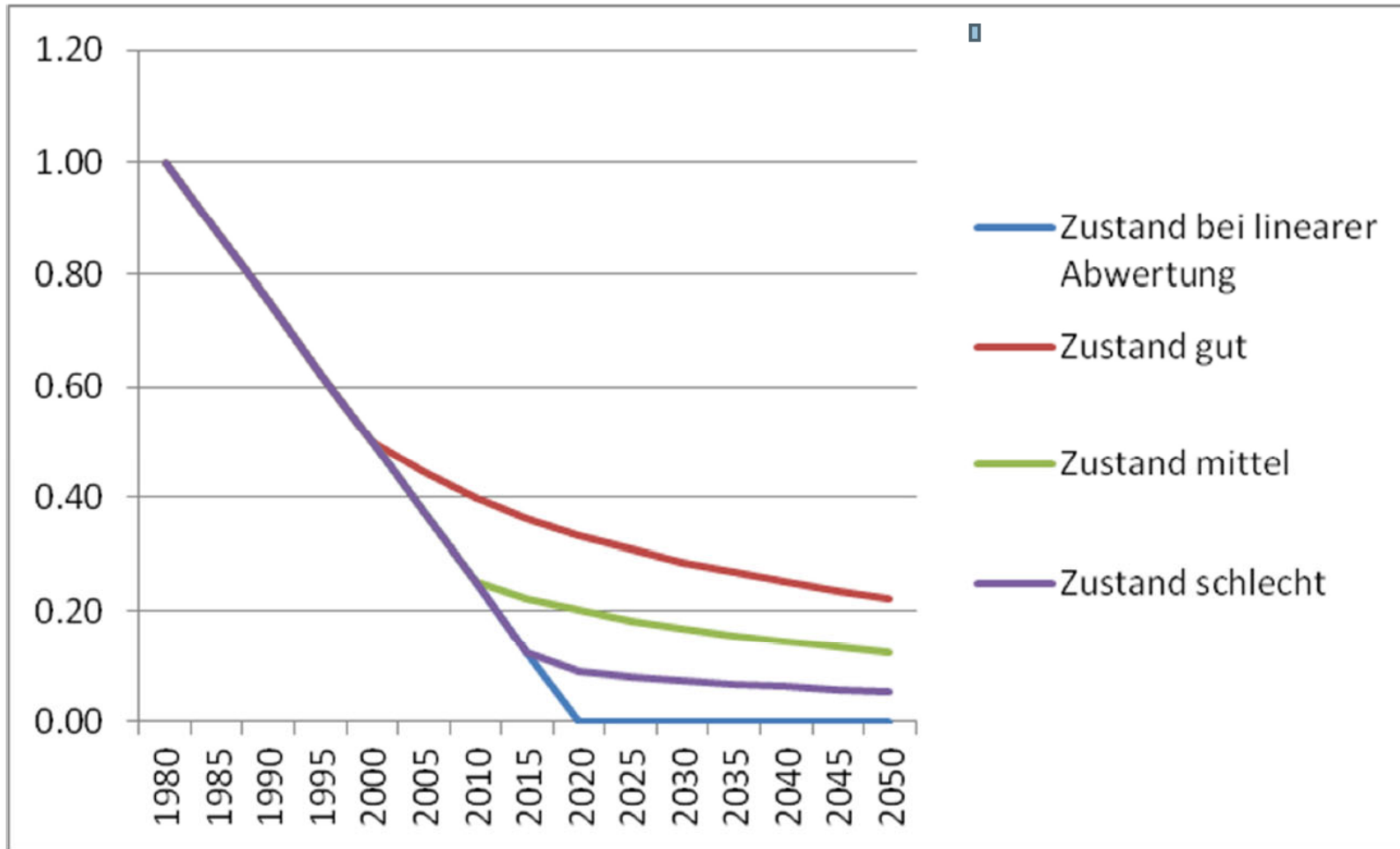
Bauteil	Beschrieb Konstruktion	Erstellungsjahr	Bauteilalter	Zustand	Neubeurteilung
---------	------------------------	-----------------	--------------	---------	----------------

Rohbau		1923	96	gut	<input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> schlecht
Art	<input checked="" type="checkbox"/> Massivbau <input checked="" type="checkbox"/> Holzbalkendecken <input type="checkbox"/> Skelettbau <input type="checkbox"/> Mischbauweise				Neubeurteilung
Materialien	<input checked="" type="checkbox"/> Beton <input type="checkbox"/> Holz <input type="checkbox"/> Stahl <input type="checkbox"/> Mauerwerk				
Keller	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> trocken <input type="checkbox"/> feucht / nass				
Beschrieb	Massivbau mit Holzbalkendecken				
Bemerkung					

Dach		2002	17	gut	<input type="checkbox"/> gut <input type="checkbox"/> mittel <input type="checkbox"/> schlecht
-------------	--	------	----	------------	--

<input checked="" type="checkbox"/> Steildach	<input type="checkbox"/> gedämmt <input type="checkbox"/> Unterdach <input type="checkbox"/> Dämmung Estrichboden <input checked="" type="checkbox"/> Tonziegel <input type="checkbox"/> Faserzement (Eternit)				
<input type="checkbox"/> Flachdach	<input type="checkbox"/> Kies <input type="checkbox"/> begrünt <input type="checkbox"/> begehbar <input type="checkbox"/> gedämmt <input type="checkbox"/> Umkehrdach <input type="checkbox"/> Folie (PVC) <input type="checkbox"/> Schwarzdach				
Spenglerbleche	<input checked="" type="checkbox"/> Kupfer <input type="checkbox"/> Uginox <input type="checkbox"/> anderes				
Sicherheit	<input type="checkbox"/> Absturzsicherungen				
Beschrieb	Steildach mit Biberschwanziegeln / Dachwohnung mit Dachterrasse				

Altersentwertung



Zustandsverlauf unter Berücksichtigung der Zustandsbeurteilung

Bergstrasse 118

Baujahr	1923
Erwerb	1. Dezember 1999
Wert GVZ	3'830'000



Parameter der Zustandsbeurteilung

Ersterfassung	5. August 2014
Letzte Zustandsbeurteilung	25. Oktober 2018
Zustandsbeurteilungsfaktoren	gut 0.50 mittel 0.25 schlecht 0.10

Zusammenfassung des Ergebnisses

	ohne Rohbau	mit Rohbau
Zustand mit Berücksichtigung der Zustandsbeurteilung	47.1%	46.0%
Theoretische Altersentwertung in Fr. (Altersentwertung x Wert GVZ)	1'377'632	2'068'149

Zustandsbeurteilung und Altersentwertung

Bauteil	Anteil in %	Beschrieb Konstruktion	Erstellungsjahr	GLD	Altersentwertung linear ohne Zustandsbeurteilung	Zustandsbeurteilung und Faktor	Altersentwertung mit Einfluss Zustandsbeurteilung
Rohbau	35% <i>ca. 35 %</i>	Massivbau mit Holzbalkendecken	1923	150	64.0%	gut 0.50	56.1%
					<i>Regel Massiv: 120 Jahre / Holz: 100 Jahre</i>		
Dach	3% <i>ca. 3 %</i>	Steildach mit Biberschwanziegeln / Dachwohnung mit Dachterrasse	2002	50	34.0%	gut 0.50	34.0%
					<i>Regel Flachdach: 30 Jahre / Steildach: 50 Jahre</i>		
Fassade	5% <i>ca. 6 %</i>	Verputzt Balkonvergrößerungen	2002	30	56.7%	gut 0.50	53.1%
					<i>Regel Verputz: 30 Jahre / Verkleidet: 50 Jahre</i>		
Fenster	7% <i>ca. 6 %</i>	Holz- Metallfenster	2002	30	56.7%	gut 0.50	53.1%
					<i>Regel: 30 Jahre</i>		
Sonnenschutz	1% <i>ca. 1 %</i>	teilw. Holzläden (Zustand eher mittel) Rollladen (Holz?)	2002	30	56.7%	mittel 0.25	56.7%
					<i>Regel : 30 Jahre / Markisen: 20 Jahre</i>		
Elektro	6% <i>ca. 6 %</i>	Kippsicherungen in den Wohnungen, guter Standard	2002	40	42.5%	gut 0.50	42.5%
					<i>Regel : 40 Jahre</i>		

Vorgehen

- Festlegen des Jahres der strategischen Erneuerung
- Jährlicher Entscheid, bei welchen LS eine Potentialanalyse und ein Variantenvorschlag erarbeitet werden soll
- Je, nach Ergebnis und Variantenentscheid, Start mit einem Planungskredit

Häufige erarbeitete Varianten

- Bestand weiterführen mit minimalstem Unterhalt
- Gesamterneuerung
 - mit Balkonen, Balkonerweiterung
 - mit Grundrisserweiterung
 - mit Grundrissanpassung
 - mit Aufstockung
 - mit Ergänzungsneubau
- Neubau

Treiber / Kriterien (seit 2017)

- Realisieren von Ausnutzungspotential (früher Platz 3)
 - Erhalt günstigster Mieten (früher Platz 1)
 - Reduktion Energieverbrauch (früher Platz 4)
 - Verbleib der Mieter in der Liegenschaft (früher Platz 2)
-
- Die Wirtschaftlichkeit wird anhand der resultierenden Mieten beurteilt, nicht anhand der Rendite.
 - Die Sicht der Stiftung PWG hat Vorrang gegenüber Individualinteressen der Mietenden.

Entscheid

- Aufgrund der Potentialanalyse wird ein Variantenentscheid beschlossen
- Vom Ausschuss oder dem Stiftungsrat
- Meistens beinhaltet der Beschluss auch gleich einen Planungskredit

Wohn- und Gewerberaum erhalten

Eine Auswahl
unserer
Bauprojekte

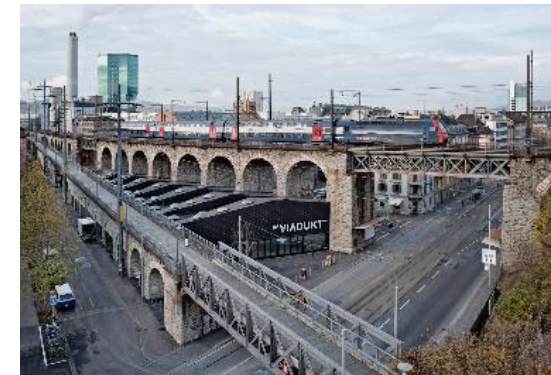
Erneuern

- Tobelhofstrasse 10, 12
- Kernstrasse 32
- Josefstrasse 52
- Schreinerstrasse 42
- Sennhauserweg 18 (Bild)
- Quellenstrasse 6



Neu bauen

- Witikonstrasse 517–521 (Bild)
- Rautihalde 15, 19
- Freihofstrasse 32, 34
- Waldmeisterweg 3, 5
- Sihlweidstrasse 26
- Hohlstrasse 78



Umnutzen

- IM VIADUKT (Bild)
- Farbenfabrik Boller-Benz
- Bäckerhof
- Eierlager Dubsstrasse
- Zigarrenfabrik Weber



Umbau im bewohnten oder unbewohnt Zustand

Kriterien bewohnt / unbewohnt

Gesamterneuerung bewohnt

Eindringtiefe muss das Bewohnen erlauben, das heisst einzelne Zimmer sind während der gesamten Bauzeit nicht tangiert und abschliessbar.

Bewohnbar wenn:

- Nicht alle Zimmer betroffen sind (einzelne Zimmer können durch die Mieter benutzt und tagsüber abgeschlossen werden)
 - Stromversorgung höchstens stundenweise ausser Betrieb
 - Heizung und Warmwasser höchstens tageweise ausser Betrieb
 - Kaltwasser (für Kochen, WC-Spülung, Händewaschen) höchstens stundenweise ausser Betrieb oder Provisorien im Keller für WC und Duschen möglich.
-

Gesamterneuerung unbewohnt

Alle Zimmer sind tangiert.

Unbewohnbar wenn:

- Alle Zimmer betroffen (keine Zimmer können durch die Mieter benutzt und tagsüber abgeschlossen werden)
 - Stromversorgung tageweise ausser Betrieb
 - Heizung und Warmwasser tage- bis wochenweise ausser Betrieb
 - Kaltwasser (für Kochen, WC-Spülung, Händewaschen) wochenweise ausser Betrieb
-

Kriterien bewohnt / unbewohnt (Forts.)

Gesamterneuerung bewohnt

-
- Sanierung belasteter Materialien nur an einzelnen Stellen (z.B. Plattenbeläge an einzelnen Stellen)
- Hauptarbeiten weniger als 8 Wochen

Gesamterneuerung unbewohnt

-
- Sanierung belasteter Materialien an vielen Stellen (z.B. Fenster, Verputze, Plattenbeläge)
- Hauptarbeiten mehr als 8 Wochen

Umgang mit Mietenden bei erforderlicher Kündigung.

Mündliche Mieterinformation (Versammlung) über Umfang und Eingriffstiefe nach Vorliegen des Vorprojektes (Bevilligung Planungskredit, resp. Projektierungskredit), Mietende können Fragen stellen und Anregungen einbringen.

Schriftliche Mieterinformation jeweils nach jedem weiteren Schritt (Bevilligte Kredite)

- Reduktion der Kündigungsfrist bei Kündigung durch die Mietenden auf einen Monat, Kündigung auf jedes Monatsende ohne Jahresende, kein Nachmieter nötig
- Vorzug bei Bewerbung für andere, geeignete PWG-Wohnung
- Mithilfe bei der Suche nach Ersatzwohnungen in schwierigen Fällen
- Temporäre Unterbringung in schwierigen Fällen

Resümee

- Erneuerung, so spät als möglich
- Wenn, dann umfassend (für weitere 30 Jahre)
- Gute Mieterinformation

Vielen Dank.

Stiftung zur Erhaltung von
preisgünstigen Wohn- und
Gewerberäumen der Stadt
Zürich