

# 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 Schafstagen 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 vorgehene 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 1990<sup>1</sup> mit Änderung vom 16. Dezember 1998<sup>2</sup>

#### 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.

<sup>1</sup>Die Stiftung ist gemeinnützig und verfolgt keine Gewinnabsichten.

<sup>2</sup>Für 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.

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

<sup>3</sup>Der 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

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

\* 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

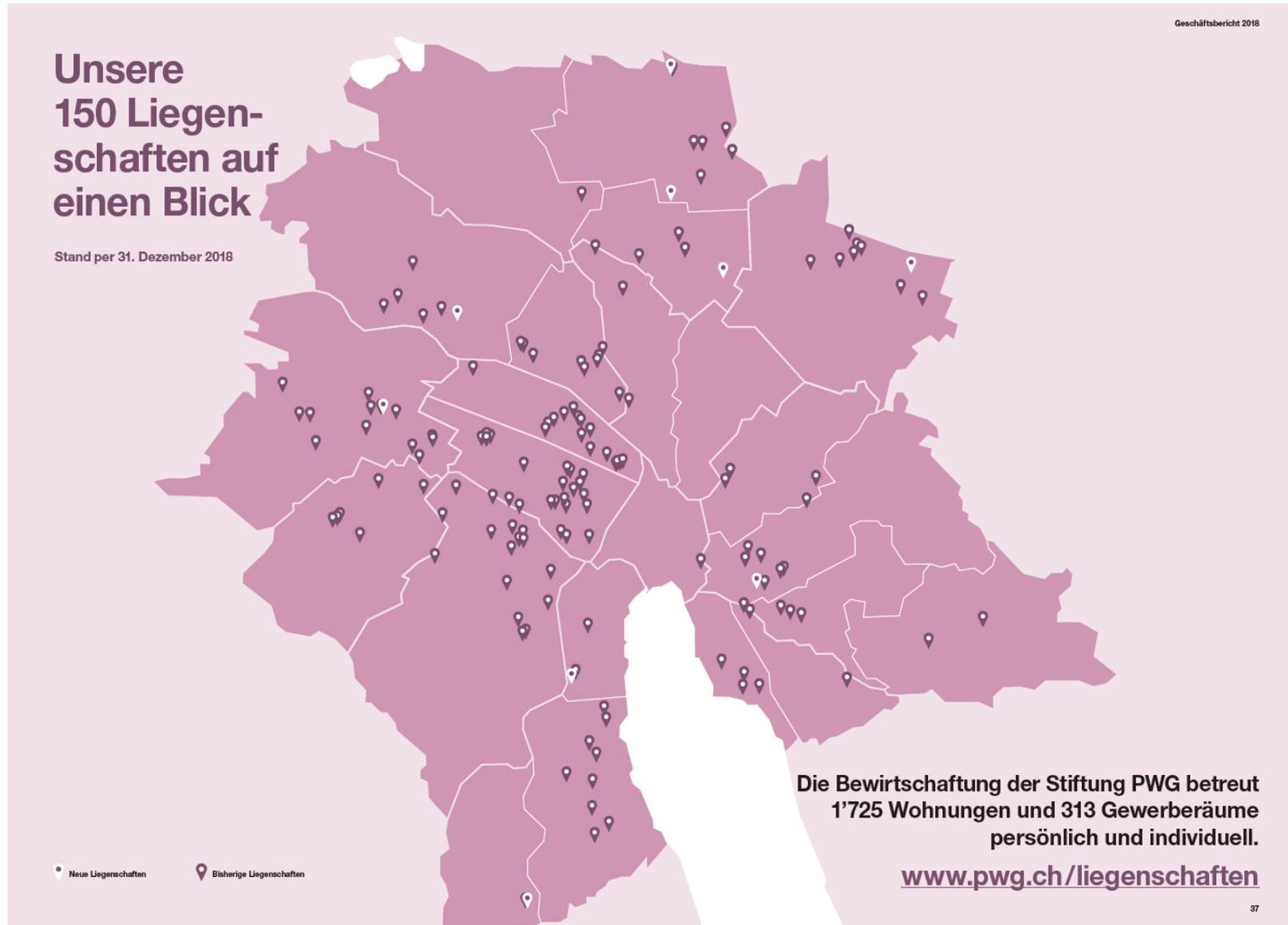
- Eng in die Geschäfte einbezogen
- Tagt i.d.R. alle 2 Woche
- 5 Stiftungsräte aus unterschiedlichen Fachgebieten

## Geschäftsstelle

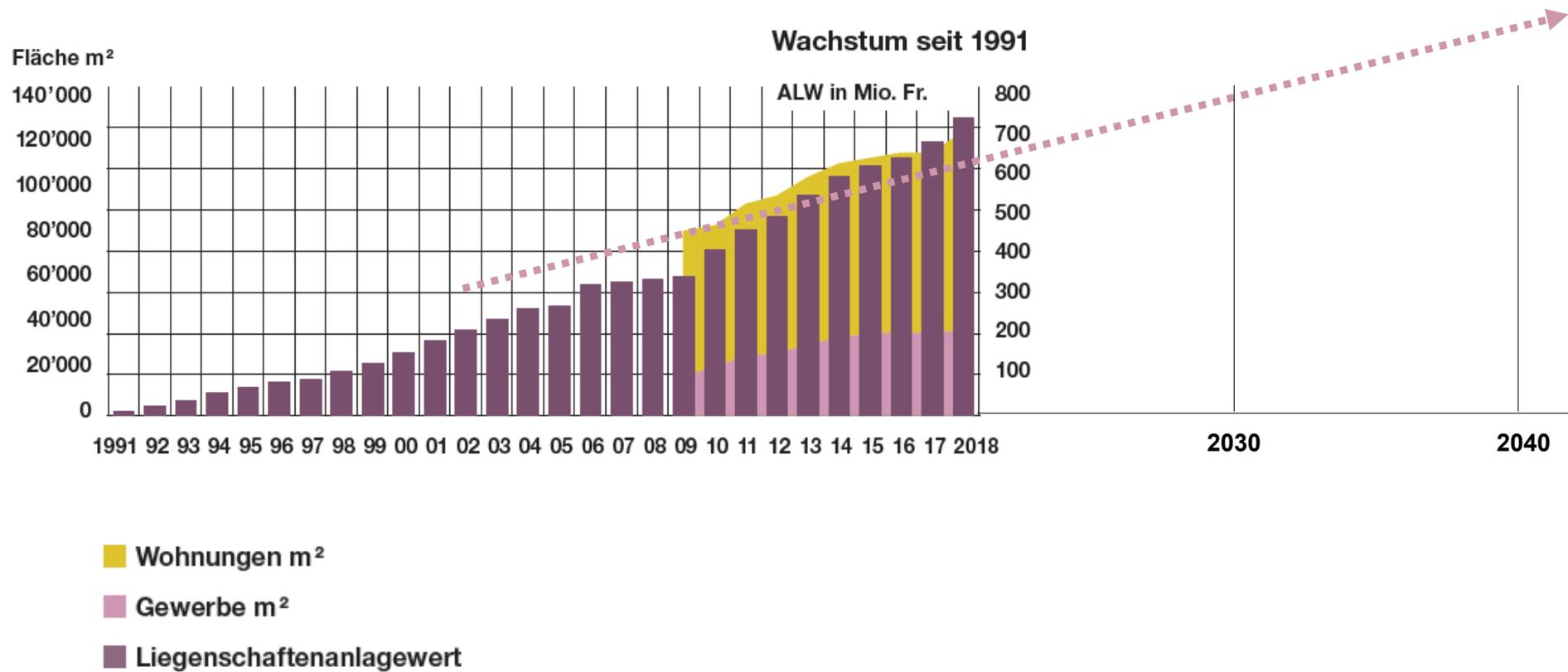
- 3 Geschäftsbereiche für Bewirtschaftung, Bauprojekt- & Portfoliomanagement und Finanzen & Controlling sowie Stabstellen
- 22 Mitarbeitende (19,0 VZS)

# Portfolio

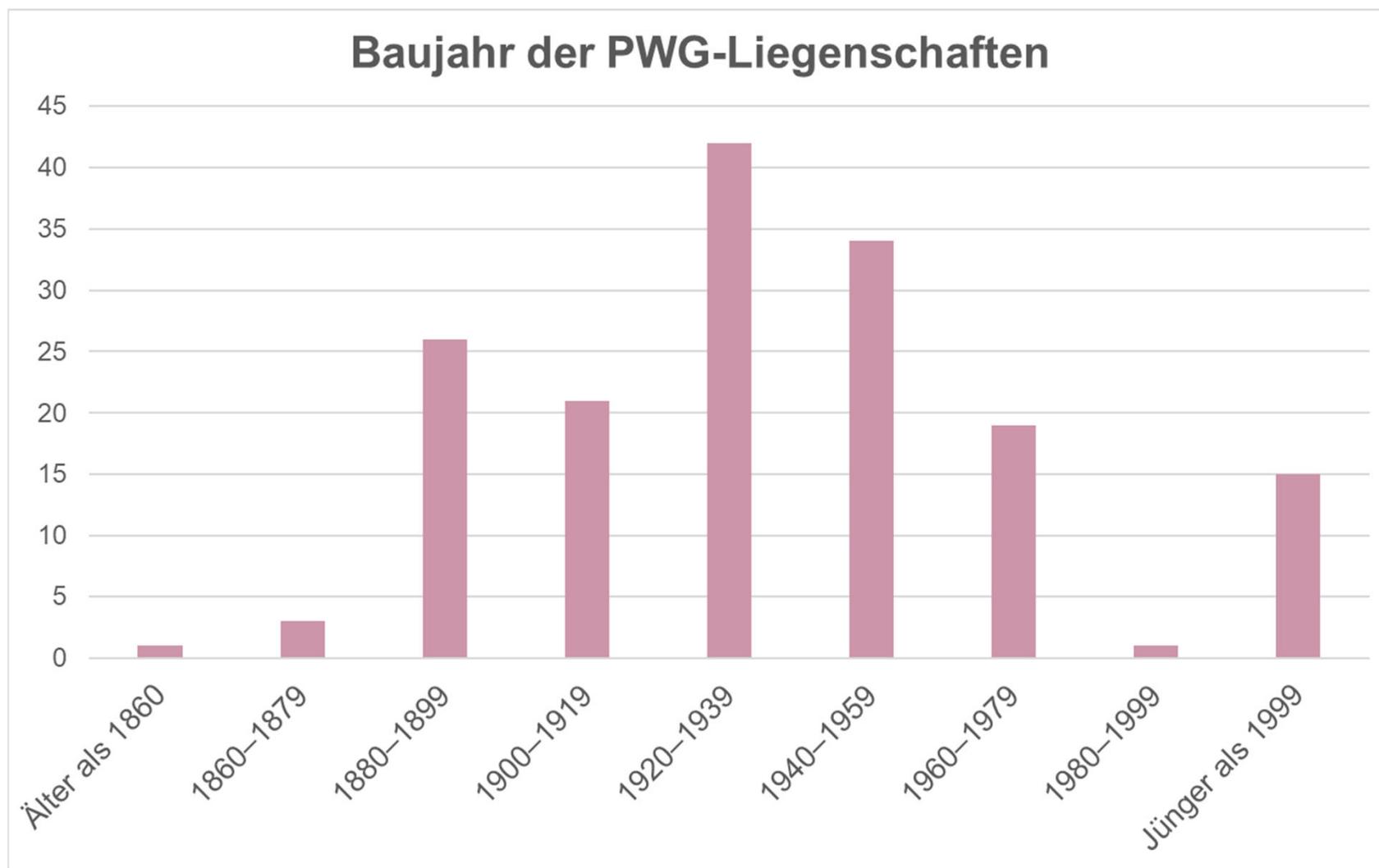
# Liegenschaften im ganzen Stadtgebiet



# 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 02. Oktober 2019

PORT Bezeichnung: **Bergstrasse 118**

Kreis / Quartier: 7 Hottingen  
 PLZ / Ort: 8032 Zürich

PWG Immo- Nr.: 1066  
 ID / Abrechnungskreis: 6666 66  
 Bewirtschafter: Michèle Pedrolini



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

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

Mietzinspotenziale	Wert in Fr./m²	Quantil in %	Datum
LS Potenzial Wohnen	307	40	10.06.2015
LS Potenzial Gewerbe			
LS Potenzial Büro	260	24	10.06.2015
LS Potenzial Verkauf	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	Anzahl Büro	Anzahl Aussen PP
2 und 2 1/2 ZWG, Anzahl	Anzahl Gewerbe	Anzahl Garagen PP
3 und 3 1/2 ZWG, Anzahl	Anzahl Laden	

**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%		
	Jahr	Bemerkungen	
Letzte Aussensanierung	2002		
Letzte Innensanierung	2002		
<b>Erdbebensicherheit</b>	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
Belüftung		
<b>Baurechtliches</b>	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	

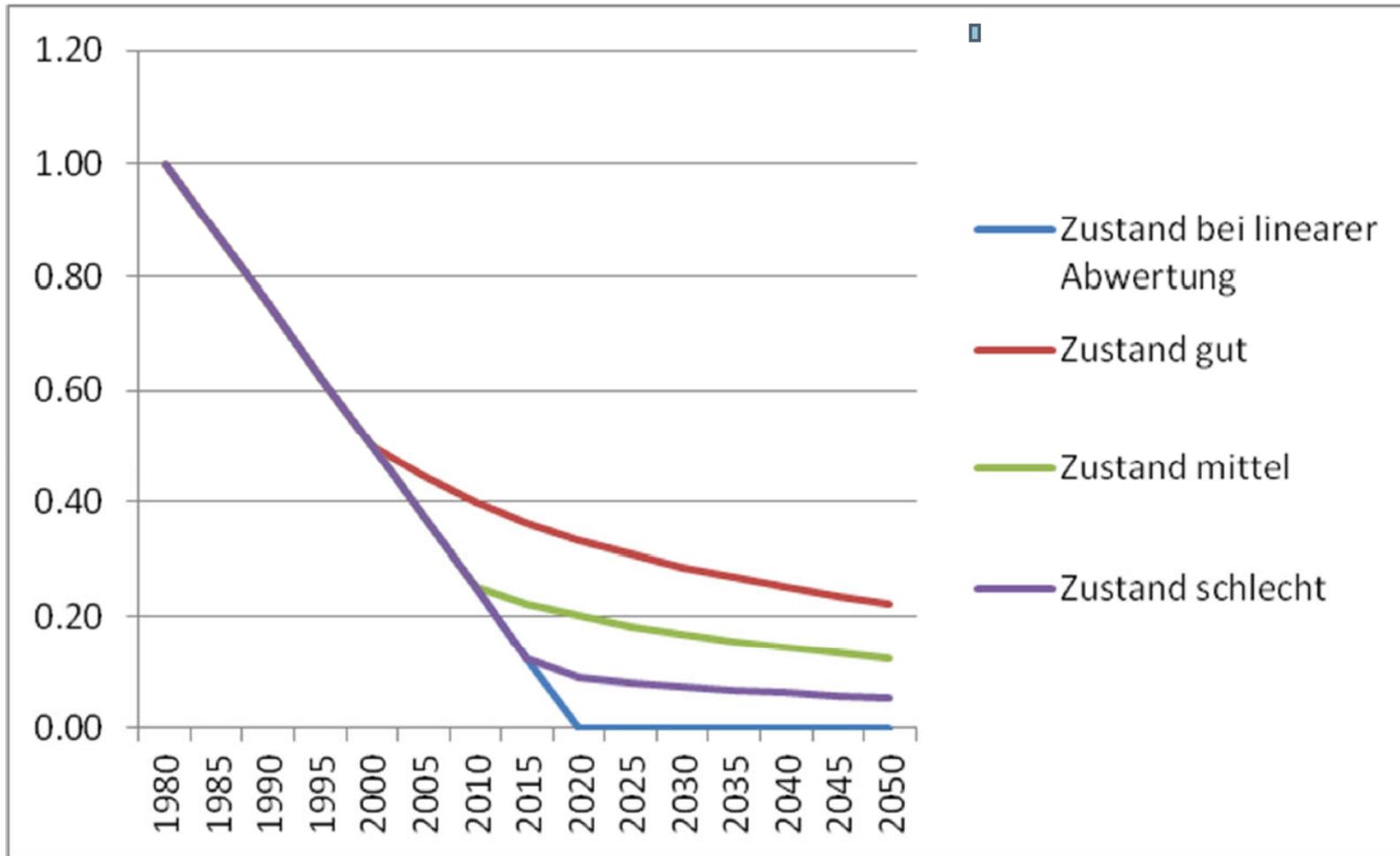
Bauteil	Beschrieb Konstruktion	Erstellungsjahr	Bauteilalter	Zustand	Neubeurteilung
---------	------------------------	-----------------	--------------	---------	----------------

<b>Rohbau</b>		1923	96	<b>gut</b>	<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				<b>Neubeurteilung</b>
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					

<b>Dach</b>		2002	17	<b>gut</b>	<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	<b>47.1%</b>	<b>46.0%</b>
Theoretische Altersentwertung in Fr. (Altersentwertung x Wert GVZ)	<b>1'377'632</b>	<b>2'068'149</b>

#### 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



## Umnutzen

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



## Neu bauen

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



# **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