



Verein reformierte Studentinnen- und Studentenhäuser Zürich
Baukommission des Vereinsvorstands

Schlussbericht zur 1. Unterhaltsetappe 2005 - 2013 Per 31. Oktober 2013

Zusammenfassung

Mit dem Abschluss der Wohnraumerweiterung an der Moussonstrasse konnte der Verein die 1. Unterhaltsetappe 2006 - 2013 abschliessen. Vom ursprünglichen Budget von Fr. 1.85 Millionen (2006) wurden insgesamt Fr. 1.712 Millionen in die Häuser Steinwiesstrasse, Rötelstrasse und Moussonstrasse investiert. Im Anhang finden sich Bilder, welche das Ergebnis illustrieren.



Für den grössten Teilbereich, die Wohnraumerweiterung an der Moussonstrasse, sind Kosten von rund Fr. 920'000 angefallen. Das Projekt konnte ohne grössere Überraschungen durchgeführt werden. Um Synergien zu nutzen, wurden gleichzeitig verschiedene zusätzliche Reparaturen ausgeführt. Dies führte zu Mehrkosten von rund Fr. 110'000 gegenüber dem 2006 eingeplanten Betrag.

Das für unseren Verein sehr grosse Projekt konnte nur dank der überaus grosszügigen Spendengelder umgesetzt werden. Dafür gebührt ein herzlicher Dank an die zahlreichen Organisationen und Privatpersonen, die uns unterstützt haben. Sie sind im folgenden Bericht namentlich aufgeführt.

Für den Verein geht damit eine intensive Arbeitsperiode zu Ende, in der die gesteckten Ziele zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit und zum Erhalt des Wertes unserer Liegenschaften klar erreicht wurden. Bei den drei über 100 Jahre alten Liegenschaften hat die Baukommission allerdings weiteren Unterhaltsbedarf von über Fr. 2 Millionen abgeschätzt: die Gebäudehüllen, insbesondere Dächer und Fenster, benötigen deutliche Verbesserungen. Die diesbezügliche Planung ist eingeleitet worden.



Einleitung

Der vorliegende Bericht stellt einen Rechenschaftsbericht über die per 30. April 2013 abgeschlossene 1. Unterhaltsetappe dar: einerseits als Dokumentation für den Verein selbst, andererseits als Leistungsausweis für die Gönner und Gönnerinnen, die mit grosszügigen Unterstützungen die umfangreichen Arbeiten ermöglicht haben.

Neben einer Vielzahl von kleineren Unterhaltsmassnahmen, wurden in dieser Phase zwei wichtige grössere Projekte umgesetzt:

1. Wohnraumerweiterung an der Moussonstrasse durch Einbau einer Hauselternwohnung im Gartengeschoss 2012/13.
2. Einrichtung einer abgetrennten Hauselternwohnung an der Rötelstrasse 2008.

Das Unterhaltsprogramm wurde durch die Baukommission des Vorstands unter Beizug eines Architekten und von Sachverständigen 2005/06 aufgesetzt und von der Mitgliederversammlung des Vereins im Juni 2006 gutgeheissen.

Unsere vier Vereins-Liegenschaften im Überblick

Jede unserer vier Liegenschaften wird von Hauseltern geleitet und mitbewohnt. Insgesamt stehen neu 78 Plätze für Studierende zur Verfügung. Zudem besteht in jedem unserer Häuser eine separierte Hauselternwohnung, seit 2008 an der Rötelstrasse und seit 2013 auch an der Moussonstrasse.



Haus	Baujahr	Zimmer	StudentInnenplätze
Steinwiesstrasse 35	ca. 1895	13 Einzel-, 3 Doppelzimmer	19
Moussonstrasse 17	1903	10 Einzel-, 6 Doppelzimmer	16 -> 22 (neu)
Rötelstrasse 100	1964	23 Einzelzimmer	23
Freudenbergstrasse 16	ca. 1910	15 Einzelzimmer	15



Die 1. Unterhaltsetappe: Konsequente Weiterführung der Renovationen seit 1983

Seit 1983 wurde im Verein konsequent das Ziel verfolgt, die anfänglich drei, ab 1994 vier Häuser so zu sanieren, dass zu einem geregelten Gebäudeunterhalt übergegangen werden konnte. Mit dem Abschluss der 3. Renovationsetappe im Jahr 2003 waren alle dringenden Mängel beseitigt und mit der 1. Unterhaltsetappe wurden die ab 2006 eingeleiteten Massnahmen abgeschlossen.

Seit Ende der 3. Renovationsetappe 2003 ist es das Ziel des Vereins, den laufenden Unterhalt aus eigenen Einnahmen zu bestreiten. In der Folge wurde auch der Name der Etappe ab 2006 auf „1. Unterhaltsetappe“ angepasst.

Etappe	Zeitraum	Schwergewicht	Kosten
1. Renovationsetappe	1983-89	Diverse Sanierungsmassnahmen in allen Liegenschaften	710'000
2. Renovationsetappe	1990-97	Totalsanierung Hülle Rötelstrasse	1'610'000
3. Renovationsetappe	1998-03	Mousson-, Freudenberg- und Steinwiesstrasse: Reparaturen an Gebäudehüllen und Dachabdichtungen, Ersatz betagter Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallationen.	1'490'000
1. Unterhaltsetappe	2006-13	Hauselternwohnung und neue Zimmer Moussonstrasse, Hauselternwohnung Rötelstrasse, Heizungsersatz Steinwiesstrasse	1'712'000
Alle Etappen	1983-2013		5'522'000

Der Verein bestreitet den Unterhalt aus Betriebserträgen...

Trotz der insgesamt fast 370 Altersjahre sind alle vier Liegenschaften durch eine gesunde Grundkonstitution ausgezeichnet. Die Unterhaltsaufwendungen für die Gebäude sind aber – ihrem Alter entsprechend - beträchtlich. Der Gebäudeversicherungswert für alle vier Liegenschaften beträgt rund Fr. 9 Millionen. Wir gehen gemäss gebräuchlicher Praxis von einem mittleren jährlichen Bedarf für den Substanzerhalt von 1.0% bis 2.0% aus¹. In dieser Bedarfsabschätzung nicht eingeschlossen sind Aufwendungen für die Umsetzung neuer Nutzungsanforderungen oder Infrastrukturerweiterungen. Der Verein hat über die letzten zehn Jahre rund Fr. 110'000 pro Jahr für Unterhaltsarbeiten aufgewendet.

Die Betriebserträge der letzten sechs Jahre haben sich bei rund Fr. 140'000 eingependelt. Im Vergleich zum geschätzten Bedarf ist dieser Betrag knapp ausreichend, er lässt aber keinen Spielraum für Erweiterungen und grössere Erneuerungen.

¹ Der Verein hat für die 1.-3. Renovationsetappe von 1983-2003 im Mittel Fr. 180'000 pro Jahr ausgegeben (Details weiter unten).



...benötigt für Nutzungsanpassungen aber Fremdmittel

Während der Zustand unserer Häuser als gut bezeichnet werden darf und die Unterhaltskosten für die kommenden Jahre realistisch einschätzbar sind, ist eine weit vorausschauende Finanzplanung weiterhin wichtig und Spendenaktionen werden auch in Zukunft unabdingbar sein.

Leider hat sich die Wirtschaftlichkeit des Betriebs im Verlauf des letzten Jahrzehnts eher ungünstig entwickelt. Vor 20 Jahren wurden noch viele Zimmer als Doppelzimmer vermietet. In den letzten Jahren mussten aber kleinere Räume zu Einzelzimmern umgewandelt werden, um heutigen Wohnraumsprüchen der Studierenden gerecht zu werden. Die Zahl der Hausbewohner nahm folglich ab, was das Verhältnis von Betriebsaufwand pro Studierendenplatz verschlechterte.

Bereits 1998 wurde deshalb das Zimmerangebot an der Freudenbergstrasse um zwei Zimmer im Untergeschoss erweitert. Nach jenem Umbau wurde die Idee für die Erweiterung an der Moussonstrasse konzipiert: Ungenutzte Räume im Gartengeschoss in eine 2 ½-Zimmer Hauselternwohnung umzubauen und dadurch im 2. Obergeschoss fünf neue Wohnplätze für Studierende zu schaffen. Dieser Umbau wurde im März 2013 mit dem Umzug der Hauseltern erfolgreich abgeschlossen und die Zimmer im 2. Obergeschoss wurden per 1. April 2013 bezogen.

Die Kernelemente der 1. Unterhaltsetappe 2006-2013

2005/06 wurde zusammen mit den jeweiligen Hauseltern und den Architekten der Unterhaltsbedarf für jedes Haus erfasst. Parallel dazu wurde auch die Planung der Wohnraumerweiterung an der Moussonstrasse angestossen. Im Überblick sind die Kernelemente der damals geplanten und nun ausgeführten Arbeiten die folgenden:

- Moussonstrasse 17: Hauselternwohnung im Gartengeschoss, Anpassung Studentenzimmer im 2. Obergeschoss; im Rahmen des Umbaus verschiedene zusätzliche Reparaturen sowie Isolation der Kellerdecke. Sanierung Bäder Studierende und Hauseltern.
- Rötelstrasse 100: Einbau einer abgeschlossenen Hauselternwohnung mit neuer Küche und Wohnzimmer (Zusatz zur 1. Unterhaltsetappe – unvorhergesehener Bedarf)
- Steinwiesstrasse 35: Ersatz Heizungssystem
- Freudenbergstrasse 16: Verschiedene bauphysikalische Eingriffe: Isolationen, Lüftungen, Feuchtigkeits- und Schimmelbehebung.

Was hat die 1. Unterhaltsetappe gekostet?

Am 19. Juni 2006 wurde von der Mitgliederversammlung des Vereins - basierend auf einem detaillierten Renovationskonzept - der Einsatz von Mitteln in der Höhe von Fr. 1'856'000 gutgeheissen (Tabelle 1). Der grosse Posten „Optionen“ enthielt auch das Projekt „Wohnraumerweiterung Moussonstrasse“.



Haus	Minimalprogramm	Optionen	Budget 2006 & Optionen
Steinwiesstrasse 35	111'000	-	111'000
Moussonstrasse 17	323'000	913'000	1'236'000
Rötelstrasse 100	101'000	100'000	201'000
Freudenbergstrasse 16	124'000	184'000	308'000
Alle Häuser	659'000	1'197'000	1'856'000

Tabelle 1 Planbudget 2006 für die Arbeiten der 1. Unterhaltsetappe.

Per 1. November 2013 konnte die Bauabrechnung für den Umbau an der Moussonstrasse bis auf wenige Positionen abgeschlossen werden. Der in *Tabelle 2* für das Haus Moussonstrasse aufgeführte Kostenstand entspricht deswegen noch einer Schätzung durch die Baukommission.

Häuser	Budget 2006 & Optionen	Kostenstand Nov. 2013	Enthaltene Zusätze
Steinwiesstrasse 35	111'000	110'720	0
Moussonstrasse 17	1'236'000	1'320'746	231'000
Rötelstrasse 100	201'000	160'646	111'000
Freudenbergstrasse 16	308'000	120'526	0
Gesamtbetrag	1'856'000	1'712'638	342'000

Tabelle 2 Vergleich Budget mit Kostenstand per 31.10.2013 (provisorische Bauabrechnung Moussonstrasse)

Die zusätzlichen Kosten an der Moussonstrasse von Fr. 231'000 beinhalten verschiedene Reparaturen und Ergänzungen, die sich im Rahmen des Umbaus kostengünstig erledigen liessen (siehe Details weiter unten). Dadurch wurde das ursprüngliche Budget um Fr. 84'746 überschritten. An der Rötelstrasse wurde die abgetrennte Hauselternwohnung im Jahr 2007 zusätzlich in die 1. Unterhaltsetappe integriert, was zusätzliche Kosten von Fr. 111'000 verursachte.

Insgesamt wird die 1. Unterhaltsetappe mit Fr. 144'372 unter dem ursprünglichen Budget abgeschlossen, da von den 2006 angedachten Optionen die folgenden nicht umgesetzt wurden:

- Eine Wärmedämmung des Dachgeschosses an der Freudenbergstrasse wurde zurückgestellt und wird im Zusammenhang mit dem anstehenden Dachersatz in Angriff genommen.
- Wir konnten von einer unerwartet hohen Lebensdauer des Heizungssystems an der Rötelstrasse profitieren – das nun allerdings im Jahr 2014 zum Ersatz ansteht. .



Wohnraumerweiterung an der Moussonstrasse ist geglückt

Die grösste Unbekannte in der Finanzplanung 2006 war die „Option Wohnraumerweiterung Moussonstrasse“, damals mit Fr. 810'000 veranschlagt, inklusive Zimmer im 2. OG und Erneuerung der Gartenanlage.

Mit einer erfolgreichen Finanzierungsaktion konnte der Verein dieses grosse Projekt in Angriff nehmen. Mitte 2011 waren genügend Mittel bereit, um mit der Detailplanung beginnen zu können. 2012/13 konnte der Vereinsvorstand das Projekt mit einer Budgetobergrenze von Fr. 910'000, inkl. Reserven, zur Ausführung freigeben. Die Erhöhung gegenüber dem Budget 2006 wurde aus verschiedenen Gründen notwendig:

- Die Meinungen darüber, wie die Wohnraumerweiterung im Detail umgesetzt werden sollte, beschäftigte den Vorstand über längere Zeit, vor allem das Thema Familientauglichkeit der neuen Wohnräume.
- Nach intensiven Diskussionen mit der städtischen Denkmalpflege mussten ausserdem verschiedene Anpassungen am Vorhaben vorgenommen werden.
- 2011 wurde dem Vorstand eine stark modifizierte Fassung der Pläne von 2006 zur Ausführung vorgelegt – mit kleineren Aufwendungen im Aussenbereich, aber grösseren Kosten in den Korridoren im Untergeschoss. Die Korridore im UG mussten tiefgreifend saniert werden, um als Hauptzugang zur neuen Wohnung dienen zu können.

Andere Zusätze zum ursprünglichen Konzept wurden notwendig:

- Mit dem Einbau der Wohnung konnte das Abwassersystem, das in einer städtischen Untersuchung von 2008 beanstandet wurde, komplett erneuert werden.
- Gegenüber dem Konzept 2006 wurden auch die Kellerdecken im unbeheizten Raum wärmedämmend, die Hauselternwohnung mit einer kontrollierten Lüftung ausgerüstet und im Aussenbereich umfassendere Reparaturen an Treppenanlagen und Pflästerungen vorgenommen.

An der Mitgliederversammlung vom 21. Juni 2013 wurden die neuen Räumlichkeiten vorgestellt und diese haben grossen Anklang gefunden. Für den Gesamtbetrag von Fr. 915'583 (prov. Schlussrechnung 31.10.13) wurden rund 75m² neuer Wohnraum, rund 50m² aufgewertete Korridorräume und insbesondere 5 neue Wohnplätze für Studierende geschaffen.

Die Kosten von rund Fr. 916'000 verteilen sich folgendermassen auf die Teilbereiche (Zuordnung gemäss Abrechnung Architekt):

- | | |
|---|-------------|
| • Einbau Wohnung (ohne Aussenbereiche): | Fr. 589'000 |
| • Allgemeines (Korridore, Abwasser, Isolationen): | Fr. 168'000 |
| • Zimmer im 2. OG (Umbauten): | Fr. 46'000 |
| • Gartenarbeiten | Fr. 50'000 |
| • Allgemeiner Unterhalt (Steinmetz, Treppen) | Fr. 63'000 |

Im Gegensatz zu früheren Renovationen an der alten Gebäudesubstanz der Moussonstrasse ergaben sich beim Umbau weniger Überraschungen. Umfangreicher als budgetiert sind jedoch die Baumeister- und Gipserarbeiten ausgefallen. Das vom Vorstand bewilligte Budget wurde um knapp Fr. 6'000, verfehlt.



Finanzierung der 1. Unterhaltsetappe

Das 2006 vorgesehene Minimalprogramm konnte aus dem geäußerten Baufonds des Vereins sowie den Betriebsbeiträgen der Jahre 2006-2013 beglichen werden. Für die Durchführung der längerfristigen Optionen wurde eine Finanzierungsaktion gestartet. Deren Erfolg musste abgewartet werden, bevor mit dem Umbau begonnen werden konnte. Die Finanzierungsaktion wurde im Jahr 2009 bewusst auf die für den Verein wichtige Option „Wohnraumerweiterung Moussonstrasse“ fokussiert.

Haus	Budgetiert	Ist
Eigenleistungen	Ca. 1'100'000	1'088'138
Finanzierungsaktion	700'000-800'000	433'500 Spenden, 191'000 zinsloses Darlehen
Total	1'856'000	1'712'638

Tabelle 3 Budgetierte und erreichte Eigenleistungen sowie Spendenbeiträge. Da in 2006 mit verschiedenen Optionen geplant wurde, waren die benötigten Fremdmittel variabel.

Viele der Geldgeber, die bereits die zweite oder dritte Renovationsetappe unterstützt hatten, taten dies auch in der 1. Unterhaltsetappe grosszügig. An dieser Stelle sei hierfür herzlich gedankt. Die Spendeneingänge sind in *Tabelle 4* zusammengestellt. Der angestrebte Betrag von ca. 40% des Planbudgets konnte nicht ganz erreicht werden. Dies wurde durch ein kleineres Bauprogramm sowie die Ausdehnung der Renovationsetappe um 2 Jahre mit entsprechend zusätzlichen Betriebserträgen des Vereins kompensiert.



	1. Renovations- etappe	2. Renovations- etappe	3. Renovations- etappe	1. Unterhalts- etappe
	1983-1989	1990-1997	1998-2003	2005-2013
Landeskirche Kanton Zürich	70'000	120'000	50'000	10'000
Reformierte Kirchengemeinden Stadt Zürich	40'000	50'000	20'000	100'000
Kanton Zürich	80'000	470'000	260'000	110'000
Stadt Zürich	80'000	120'000	-	(191'000)*
Dr. Stephan à Porta Stiftung	30'000	80'000	120'000	-
Max & Margarethe Haar Stiftung	30'000	30'000	125'000	50'000
Ernst Göhner Stiftung	25'000	20'000	50'000	50'000
Frau Van Looy – Spende	-	-	-	100'000
Herr Toni Rosenquist - Spende	-	-	-	10'000
Migros Genossenschaftsbund	15'000	-	10'000	-
Moritz und Elsa von Kuffner Stiftung	-	-	15'000	-
UBS Stiftung für Soziales	-	-	10'000	-
Schweiz. Bankgesellschaft	-	5'000	-	-
Schweiz. Bankverein	-	5'000	-	-
Schweiz. Kreditanstalt	-	5'000	-	-
Hirzel Stiftung	10'000	-	-	-
Lions Club Limmattal	10'000	-	-	-
Diverse	6'200	-	-	3'500**
Summe der fremden Mittel – à fonds perdu	396'200	905'000	660'000	433'500
Zinsloses Darlehen	-	-	-	191'000
Vereinsmittel (Baufonds und Betrieb)	313'800	695'000	830'000	1'088'000
Total	710'000	1'600'000	1'490'000	1'712'000

Tabelle 4 Finanzierungübersicht über alle vier Bauetappen.

* Zinsloses Darlehen aus der studentischen Wohnbauförderung.

** Spenden von: Peter Reinhard, Peter Spichiger, Walter Ziltener, Peter Stotz, Hansruedi Nüschi, Jürg Dual

Ausblick auf weitere Renovationsarbeiten

Bei der Planung der ersten Etappe durch den Architekten im Jahr 2005 hat sich bereits substantieller Renovationsbedarf im Bereich der Gebäudehüllen abgezeichnet, welcher über die 1. Unterhaltsetappe hinaus reichen würde.

Auch das Thema „Energiewende“ beschäftigt den Verein. Drei der vier Liegenschaften verbrauchen vergleichsweise viel Heizenergie: alte und undichte Aussenhüllen und ungenügend isolierte Dächer sind die Hauptursachen. Die Baukommission hat auf 10 Jahre hinaus Aufwendungen von weiteren Fr. 2'300'000 (bis 2023) identifiziert. Darin enthalten sind vorwiegend Arbeiten an den Gebäudehüllen, namentlich zwei Grossprojekte:



1. Der Dachunterbau an der Freudenbergstrasse wird in den nächsten Jahren komplett saniert werden müssen. Schätzung Fr. 500'000.
2. Die Dacheindeckung an der Moussonstrasse, sowie die historisch wertvollen Kastenfenster müssen ersetzt/instand gestellt werden. Schätzung Fr. 1'000'000.

Die Planung einer 2. Unterhaltsetappe von ca. 2015-2020 wurde daher von der Baukommission im Auftrag des Vereinsvorstands in Angriff genommen.

Schlussbemerkungen

Die für unseren kleinen Verein grosse Herausforderung der Wohnraumerweiterung an der Moussonstrasse wurde gut gemeistert und die gesteckten Ziele sind erreicht worden. Alle vier Häuser haben in der 1. Unterhaltsetappe an Qualität, insbesondere auch an Wohnqualität, gewonnen.

Der mittelfristige Ausblick auf Unterhaltsarbeiten präsentiert sich ebenfalls positiv – der Unterhalt der Häuser kann, sofern keine unerwarteten Mängel auftreten, zum grossen Teil mit eigenen Mitteln bestritten werden. Anträge für allfällige Fremdfinanzierungsbeiträge werden bescheidener ausfallen. Der Finanzierungsbedarf ist aber nach wie vor existent – insbesondere wenn die Energiewende grössere Investitionen in die Gebäudehüllen verlangen sollte. Die weitsichtige Planung und Etappierung von Arbeiten über einen mittel- bis langfristigen Zeitraum ist angelaufen.



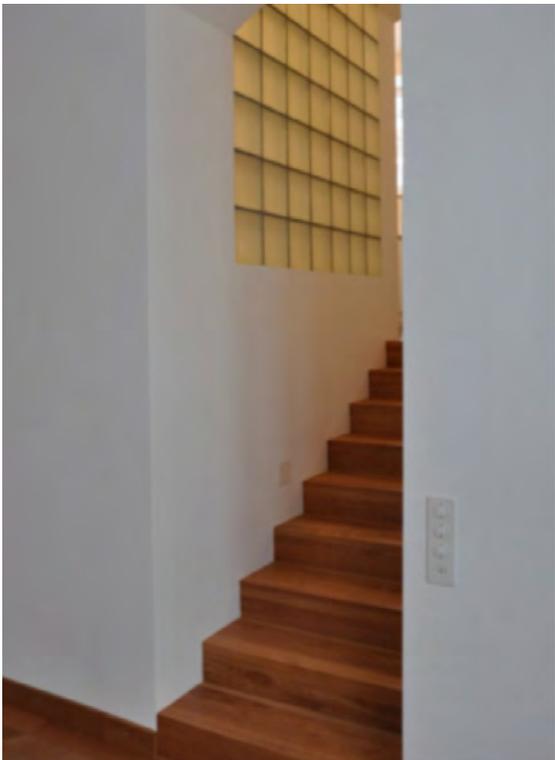
Anhang 1: Hauselternwohnung an der Moussonstrasse 17



Einblick Wohnraum abends von aussen



Badezimmer



Aufgang Wohnraum zu Küche/Esszimmer



Schlafzimmer



Küchenzeile



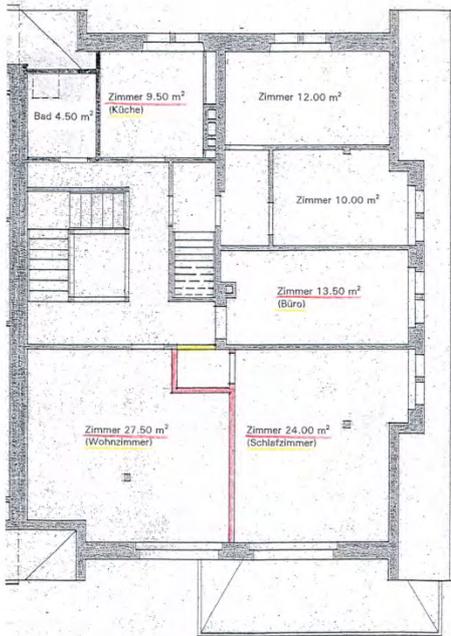
Kontrollierte Wohnungslüftung



Ausblick Wohnraum



Anhang 2: Neue StudentInnenzimmer an der Moussonstrasse 17



Studentenhaus Moussonstrasse 17 in Zürich
Umnutzung Hausleiterwohnung in Studentinnen-/Studentenzimmer

Dachgeschoss 1: 100
HRM April 07



Grundriss mit neuem Zugang zu Zimmer 2.

Durchblick durch neuen Zugang in Zimmer 1



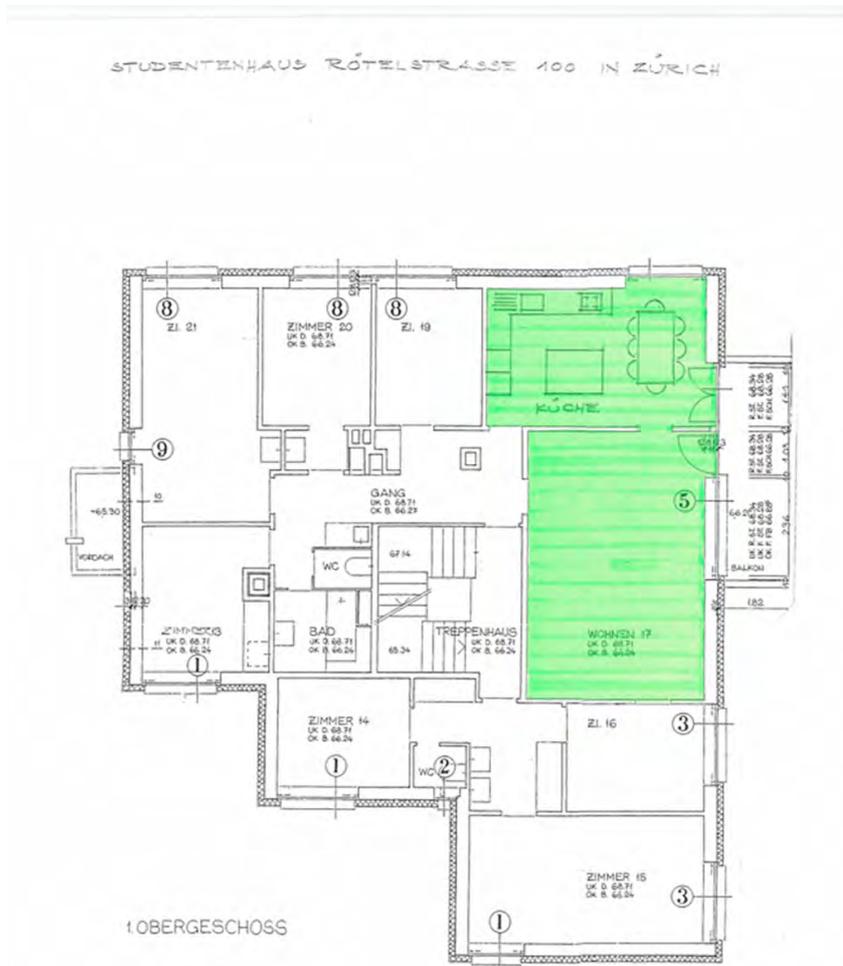
Zimmer 2



Zimmer 1



Anhang 3: Hauselternwohnung an der Rötzelstrasse 100



In Grün der neue Wohn/Essbereich mit Küchenzeile