

# reformierte kirche zürich stadtverband

Zürich, 10.10.2017

<b>Protokoll</b>	<b>03 Immobilien-Anlagekommission Reformierter Stadtverband</b>		
<b>Ort</b>	Montag, 26.9.2017, 18.30 – 19.30 Uhr Sitzungszimmer Reformierter Stadtverband, Stauffacherstrasse 10, 8004 Zürich, 3. Stock		
<b>Kommission</b>	Florian Diener (FD)	anwesend: <input checked="" type="checkbox"/>	abwesend: <input type="checkbox"/>
	Daniel Hug (DH)	anwesend: <input type="checkbox"/>	abwesend: <input checked="" type="checkbox"/>
	Richard Hunziker (RH)	anwesend: <input checked="" type="checkbox"/>	abwesend: <input type="checkbox"/>
	Catherine Imperiali (CI)	anwesend: <input checked="" type="checkbox"/>	abwesend: <input type="checkbox"/>
	Nerina Köppel-Hauri (NK)	anwesend: <input type="checkbox"/>	abwesend: <input checked="" type="checkbox"/>
	Andreas Vögeli (AV)	anwesend: <input checked="" type="checkbox"/>	abwesend: <input type="checkbox"/>
	Andreas Hurter (AH), Vertreter VV	anwesend: <input checked="" type="checkbox"/>	abwesend: <input type="checkbox"/>
<b>Bereich Immobilien</b>	Fabian Wildenauer (FW)	anwesend: <input checked="" type="checkbox"/>	abwesend: <input type="checkbox"/>
	Markus Willy (MW)	anwesend: <input checked="" type="checkbox"/>	abwesend: <input type="checkbox"/>
	Silvia Beyer (SB)	anwesend: <input checked="" type="checkbox"/>	abwesend: <input type="checkbox"/>
<b>Traktanden</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1 Genehmigung des Protokolls 02</li><li>2 Orientierung und Ergänzungsbeschlüsse laufende Investitionstätigkeiten<ul style="list-style-type: none"><li>• Affoltern Stöckengasse: Information Verschiebung Wettbewerbsverfahren</li><li>• Hottingen Carmenstrasse/Sennhauserweg: Zwischenstand</li></ul></li><li>3 Beschlussfassungen über Investitionsvorhaben<ul style="list-style-type: none"><li>• Seebach Bahnhaldenstrasse: Freigabe Ausführungskredit</li></ul></li><li>4 Grundsatzdiskussion über mögliche Investitionsvorhaben<ul style="list-style-type: none"><li>• Affoltern Glaubten: Zwischenstand</li><li>• Neumünster Zollikerstrasse: Zwischenstand</li><li>• Witikon Areal Neue Kirche: Zwischenstand</li></ul></li><li>5 Diverses / Informationen / Varia<ul style="list-style-type: none"><li>• Rollenverständnis der Anlagekommission</li><li>• Art &amp; Umfang der Unterlagen</li><li>• Termine Kommissionssitzungen 2018</li></ul></li></ol>		

## 1 Genehmigung des Protokolls 02

Das Protokoll 02 wird genehmigt und verdankt.

Entschuldigt sind:

- Nerina Köppel-Hauri
- Daniel Hug

## 2 Orientierung und Ergänzungsbeschlüsse laufende Investitionstätigkeiten

### Affoltern Stöckengasse:

Mitwirkungsverfahren Zentrumsentwicklung

Auf dringlichen Wunsch des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich hat der Bereich Immobilien vorbehaltlich der Genehmigung durch die Anlagekommission zugestimmt, das Wettbewerbsverfahren Mehrfamilienhaus Stöckenacker zu verschieben und erst nach Beendigung des Mitwirkungsverfahrens Zentrumsentwicklung Affoltern zu lancieren (Juni 2018).

Das Mitwirkungsverfahren wurde von langer Hand vorbereitet und ist seit langer Zeit wieder das erste solche Verfahren in der Stadt. Kaspar Fahrländer (Baukommissionsmitglied-ZKP) und Erich Schwengeler (Präsident Kirchgemeinde Affoltern) vertreten die Interessen des Stadtverbands im Prozess.

Das Amt für Städtebau nimmt zur Kenntnis, dass dadurch erhebliche finanzielle Einbussen für den Stadtverband entstehen und hat signalisiert, dass sie sich bei einer geeigneten Gelegenheit erkenntlich für unser Entgegenkommen zeigen werden. Es wurde ein entsprechendes Schreiben zu Händen der Stadt erstellt.

Auflageprojekt Stöckengasse gemäss §13

Vom Auflageprojekt betreffend der Neugestaltung der Strasse bei der Parzelle Stöckenacker haben wir erst durch die öffentliche Ausschreibung erfahren. Besonders störend für unser zukünftiges Bauprojekt ist eine Bushaltestelle, die die an der Schmalseite vorgesehene (und von Dienstabteilung Verkehr vorgeschlagene) Tiefgarageneinfahrt verhindert. Eine Besprechung mit Tiefbauamt und Vertretern des Amtes für Städtebau hat stattgefunden. Eine Einwendung wurde beim Tiefbauamt platziert.

**Die Anlagekommission nimmt die Verschiebung des Wettbewerbs und die Einwendung gegen das Strassenbauprojekt zur Kenntnis.**

### Hottingen: Carmenstrasse und Sennhauserweg:

Der Projektwettbewerb mit Praequalifikation wird im Oktober 2017 gestartet und der Entscheid für ein Siegerprojekt soll im Sommer 2018 fallen. Jurymitglieder sind: Jakob Steib, Daniel Abraha, Katja Albiez, Matthias Hubacher (Fachpreisrichter), Fabian Wildenauer, Miguel Cruz, Silvia Beyer (Sachpreisrichter). Das Verfahren wird durch die Firma Planzeit begleitet. Es sollen 5-7 Teams teilnehmen, davon 1 Nachwuchsteam.

## 3 Beschlussfassungen über Investitionsvorhaben (wurde zuerst behandelt wegen Anwesenheit des Gastes Kaspar Fahrländer)

### Seebach Bahnhaldenstrasse: **Freigabe Ausführungskredit**

Kaspar Fahrländer, Mitglied der Baukommission Zentralkirchenpflege, ist Delegierter in der Baukommission des Projekts.

Er erläutert das Projekt und seinen Werdegang kurz:

- 2013 Machbarkeitsstudie, Beschluss einer Zusammenarbeit mit den Nachbarn, Familie Meli (dies ermöglicht ein Näherbaurecht und Synergien beim Planungs- und Bauprozess)
- 2015 Wettbewerb mit Präqualifikation, von 76 Bewerbern wurden 4 ausgewählt
- Sehr gute Lage im Quartier Seebach, schöne Aussicht, direkt beim Bahnhof Seebach

Vom Gremium werden folgende Punkte kritisch hinterfragt:

5.5 Zimmer-Wohnung im Attika: es entsteht eine sehr teure Wohnung, die 10% der Mieteinnahmen ausmacht. **Es wird gewünscht, dass die Wohnung in zwei kleinere Einheiten aufgeteilt wird.** Dies wurde durch die Baukommission bereits zur Abklärung in Auftrag gegeben und die Machbarkeit wurde bestätigt.

Eher hohe Baukosten: die Baukosten scheinen eher hoch. Es ist aber zu beachten, dass es sich um einen kleinen Neubau handelt, der hohe Fixkosten aufweist. Die Firma ECAS (Kostencontroller des Projektes) überprüft die Kosten regelmässig anhand mehrerer Referenzprojekte und geht von etwa 10% höheren Preisen als das Referenzprojekt aus. Auch Kaspar Fahrländer kennt aus seinem Büro Referenzprojekte mit einfachem Standard, die gleiche m3-Preise aufweisen.

Eher lange Bauzeit: **die Bauzeit von 24 Monaten wird als zu lange empfunden, die Bauleitung soll eine Bauzeit von 18 Monaten anstreben.**

Berich JLL: Der Bericht ist unübersichtlich gestaltet und es ist komplex, die Zahlen zu verstehen. Die eingesetzten Mietpreise sind sehr hoch und es wird hinterfragt, ob sie erzielbar sind. Wichtig sind in Zukunft vergleichbare Werte für den Landwert (Buchwert) und die Erstellungskosten (real). Die Rendite von 3.4% wird als unterdurchschnittlich bewertet. Der Stadtverband führt aus, dass die Kirchgemeinde Seebach sehr aktiv war und das Projekt lanciert hat, auch wenn es keines der 1. Wahl-Projekte innerhalb des gesamten Portfolios darstellt.

**Es wird ein Fixbetrag von 7'500'000.- von der Anlagekommission freigegeben, eine Reserve von 10% ist darin eingerechnet.**

#### 4 Grundsatzdiskussion über mögliche Investitionsvorhaben

Affoltern: Glaubten:

Mit der Stiftung Sozialwerke Pfarrer Sieber stehen Gespräche zum Raumbedarf an und mit den städtischen Behörden haben einvernehmliche Gespräche stattgefunden. Es soll ein Studienauftrag mit Dialog (mit Präqualifikation) im Februar 2018 starten, Ergebnisse sind auf Ende 2018 zu erwarten. In einer der nächsten Sitzungen werden die Mittel für den Wettbewerb beantragt.

Neumünster: Zollikerstrasse:

Das Planerwahlverfahren wurde von Bernath+Widmer De Pedrini gewonnen. Um der denkmalgeschützten Substanz mit einfachen Mitteln gerecht zu werden haben sie eine Grosswohnung im ehemaligen Pfarrhaus vorgeschlagen. Durch eine Vorvermarktung sollen Interessierte Personen gefunden werden, bevor das Vorprojekt startet. Die Resultate der Vorvermarktung sollen bis im Frühling 2018 vorliegen. Die Anlagekommission weist auf die Schwierigkeit der Verträge in Grosswohnungen hin (Solidarhaftung, Verein). Es gibt bereits einige Beispiele für solche gemeinsamen Wohn- und Nutzformen, z.B. die Villa Egli am See.

Witikon Areal neue Kirche:

Im August hat eine Präsentation vor den städtischen Behörden stattgefunden, bis Ende September 2017 soll eine konsolidierte Rückmeldung zur Präsentation eintreffen. Ziel ist eine flächenneutrale Grenzbereinigung, so dass die Parzelle Neue Kirche und die danebenliegende Parzelle Schulhaus Langmatt beide besser bebaubar werden und unabhängig voneinander mit der Entwicklung vorwärtsgegangen werden kann.

#### 5 Orientierung Stand Aufbau Portfoliomanagement

Rollenverständnis der Anlagekommission:

Vor der Anlagekommissionssitzung hat ein Gespräch mit Andreas Hurter, Richard Hunziker, Matthias Hubacher (Baureferent des Stadtverbands), Fabian Wildenauer und Markus Willy stattgefunden. Folgende wichtige Punkte wurden besprochen: Die Anlagekommission muss sich nicht um die Beschaffung der Finanzmittel kümmern. Die Finanzierung der Bauvorhaben wird durch den Stadtverband gesichert. Aufgrund der zur Verfügung stehenden eigenen Mittel genehmigt die Anlagekommission nach immobilienwirtschaftlicher Prüfung die vom Portfoliomanagement vorbereiteten Projekte. In den Berechnungen sollen keine Fremd- oder Eigenmittel ausgewiesen werden. Es wird nicht angestrebt, eine Renditeverbesserung mit fremden Mitteln zu erreichen.

Art und Umfang der Unterlagen:

Der Antrag Bahnhaldenstrasse wird als sehr gut und vollständig gelobt. Eine Ergänzung um Situationsplan und Normgrundrisse erhöht die Verständlichkeit der Unterlagen. Auf Vergleichbarkeit zwischen mehreren Dokumenten (m2, Zahlen) muss noch mehr Gewicht gelegt werden. Die Mitglieder der Anlagekommission dürfen jederzeit nach weiteren Grundlagen beim Portfoliomanagement nachfragen. Eine Due-Diligence-Checkliste ist zu erarbeiten, damit die Anlagekommission weiss, welche Schritte das Portfoliomanagement selbständig überprüft.

Die Termine für die Anlagekommissionsitzungen im Jahr 2018 sind folgende:

jeweils Montag, 18.30-20.30h

26.2.2018

28.5.2018

27.8.2018

19.11.2018

Silvia Beyer sendet digitale Einladungen.

## 6 Diverses / Informationen / Varia

Varia:

Andreas Hurter informiert, dass im Gremium Immobiliendialog regelmässige Treffen mit André Odermatt, Martina Jenzer (Leiterin Denkmalschutz), Brigit Wehrli-Schindler und Matthias Hubacher stattfinden.

Themen sind insbesondere Umnutzungsmöglichkeiten von denkmalgeschützten Gebäuden.

Zum Stand der Reform berichtet Andreas Hurter, dass in Gesprächen mit der Synode und dem Kirchenrat vor allem die Themen der 3 Gemeinden, die gegen den Zusammenschluss gestimmt hatten, dominieren.

Ende der Sitzung 19.30h

Der Präsident:



Richard Hunziker

Die Protokollführerin:



Silvia Beyer