



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 21. Oktober 2026

GR Nr. 2026/565

Grün Stadt Zürich, Rebhaus Chillesteig, Neubau von Sanitär- und Garderobenanlagen mit Gebäudeerweiterung, neue einmalige Ausgaben

1. Ausgangslage / Zweck der Vorlage

Das Rebhaus Chillesteig liegt am oberen Rand des städtischen Rebbergs am Chillesteig in Zürich Höngg (Parzelle HG 6924) und steht im Eigentum der Stadt Zürich. Die Parzelle befindet sich im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von kommunaler Bedeutung und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS). Hingegen ist die Parzelle nicht im Inventar der Gartendenkmalpflege aufgeführt. Die Eigentümerversammlung obliegt Grün Stadt Zürich (GSZ). Der dazugehörige Rebberg umfasst rund 3.2 Hektaren Reben und wird durch den städtischen Gutsbetrieb Juchhof bewirtschaftet. Jährlich werden rund 15 000 bis 30 000 kg Trauben geerntet, aus denen der Zürcher Stadtwein hergestellt wird. Der Betrieb erfolgt ganzjährig mit wechselnder Personalstärke; bei Pflegearbeiten und bei der Traubenlese unterstützen zusätzlich zahlreiche freiwillige Helfende. Die Bedeutung des Rebbergs als städtischer Produktionsstandort wird im Landwirtschaftsbericht 2024 (Beilage zu STRB Nr. 367/2025) ausdrücklich bekräftigt.

Das bestehende Rebhaus wurde in den frühen 1970er-Jahren erstellt und dient gleichzeitig als Werkstatt, Materiallager, Garage, Weinlager sowie Aufenthaltsraum. Die bauliche und haustechnische Infrastruktur ist heute veraltet. Zahlreiche technische Anlagen und betriebsrelevante Innenräume haben das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Das Gebäude entspricht nicht den heutigen und künftigen betrieblichen Bedürfnissen. Insbesondere fehlen Sanitär- und Garderobenanlagen, eine Duschgelegenheit sowie ein beheizbarer Aufenthaltsraum. Das Gebäude ist heute unbeheizt und nicht an die Kanalisation angeschlossen. Auch die Bedingungen für die Weinlagerung sind ungenügend, da Temperatur und Luftfeuchtigkeit nicht kontrolliert werden können. Der bestehende Zustand beeinträchtigt einen effizienten und nachhaltigen Betrieb.

Mit der geplanten Instandsetzung und Erweiterung des Betriebsgebäudes verfolgt die Stadt das Ziel, den Betriebsstandort langfristig zu erhalten und funktional weiterzuentwickeln. Die bestehende Bausubstanz wird instandgesetzt, räumlich neu organisiert und durch betrieblich notwendige Erweiterungen ergänzt. Damit werden die Infrastruktur an die heutigen Standards angepasst, zeitgemässe Arbeitsbedingungen geschaffen und die Arbeitsabläufe optimiert. Energetische und ökologische Aspekte werden berücksichtigt, um den langfristigen Werterhalt der Liegenschaft sicherzustellen.

Im Erdgeschoss (EG) bleiben die betrieblichen Nutzungen wie Garage und Werkstatt erhalten. Im Untergeschoss (UG) werden neue Sanitär- und Garderobenanlagen mit Duschen sowie ein klimatisiertes Weinlager eingebaut. Ergänzend wird ein Anbau mit einem beheizbaren Aufenthaltsraum realisiert, der den arbeitsrechtlich erforderlichen Pausen und als Aufenthaltsbereich



für die Mitarbeitenden dient. Die klare funktionale Gliederung ermöglicht kurze Wege, effiziente Arbeitsabläufe und eine zweckmässige Nutzung des Gebäudes. Die Baubewilligung wurde am 5. August 2026 mit Bauentscheid 1642/26 unter Auflagen und Bedingungen erteilt.

Im Rahmen des Vorhabens soll das Rebhaus an betriebliche Anforderungen angepasst und erweitert werden. Für die Instandsetzung des Gebäudes sind vom Stadtrat gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 794 000.– zu bewilligen. Dem Gemeinderat werden für die Anpassungen an betriebliche Anforderungen und die Erweiterung neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 506 000.– beantragt. Der Gesamtkredit beläuft sich auf Fr. 3 300 000.–.

2. Bauprojekt

2.1 Instandsetzung (gebundene einmalige Ausgaben)

Gebäude. Die Gebäudehülle wird energetisch mit einer innenliegenden Wärmedämmung ertüchtigt. Dabei werden Feuchtigkeitsschäden am Beton behoben. Zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit wird die talseitige Ständerwand in der Werkstatt verstärkt. Die Ziegellattungen und die Ziegel werden ersetzt. Sämtliche Fenster, die beiden Tore und die Türe zur Werkstatt werden ersetzt. Im Innenausbau werden sämtliche Oberflächen und Einbauten aufgefrischt. Die Elektroanlagen werden gesamtheitlich erneuert.

Waschplatz. Der Hartbeton-Boden des Waschplatzes für die landwirtschaftlichen Geräte wird ersetzt.

Aussenraum. Am Gebäude wird die Dachentwässerung instandgesetzt. Der Regenwasserkanal «Chillesteig» wird gemäss Vorgaben Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ) erneuert.

2.2 Erweiterungsbau (neue einmalige Ausgaben)

Aufenthaltsraum. Der Erweiterungsbau für den Aufenthaltsraum mit Teeküche wird talseitig an den Bestandesbau angebaut. Durch die zurückversetzten Seitenwände sowie die Holz-Beton-Konstruktion mit Schrägdach fügt sich das neue Volumen zurückhaltend in den Bestand ein. Aufgrund der erforderlichen Dämmstärken, der Leitungsführungen sowie der einzuhaltenen Mindestraumhöhen muss das Untergeschoss abgesenkt werden. Der Einsatz von Beton wird auf die erdberührten Bereiche der Aussenwände beschränkt. Die talseitige Aussenwand oberhalb der Fensterbrüstung sowie das Dach werden in Holzbauweise ausgeführt. Die Fenster erhalten einen aussenliegenden Sonnenschutz.

Innenausbau. Im UG werden die geschlechtsneutrale Garderobe und die Sanitäranlagen (Dusche, WC) für die Mitarbeitenden eingebaut.

Weinkeller. Im Weinkeller im UG werden eine Bodenplatte und die benötigten Weinschränke eingebaut.

Gebäudetechnik. Für die Wärmeerzeugung ist eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Innen- und Ausseneinheiten in Kombination mit der Photovoltaikanlage (PV-Anlage) vorgesehen. Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper und im Aufenthaltsraum sowie in den Garderoben über Heizwände.



Aufgrund der zusätzlich benötigten elektrischen Leistung und der Lage des Erweiterungsbaus muss die Gebäude-Zuleitung grösser dimensioniert und umgelegt werden. Zusätzlich werden die notwendigen Installationen für die Küche, die Garderobe und den Weinkeller vorgenommen.

Der Leitungsbau für die Kanalisation erfolgt durch eine Druckleitung mit Pumpenschacht im offenen Graben an der nordöstlichen Parzellengrenze mit Anschluss an der Bauherrenstrasse.

Die gefangene Garderobe wird mit einer Abluftanlage ausgerüstet.

Waschplatz. Für das Schmutzwasser wird eine Reinigungsanlage mit unterirdischem Sammelbehälter installiert. Der Waschplatz wird mit einem Vordach aus Holz und Stahl ergänzt.

Aussenraum. Der Vorplatz im UG wird vergrössert und im Zuge der Absenkung des Untergeschosses ebenfalls tiefer gelegt. Die Aussentreppe, welche das OG mit dem UG verbindet, soll aufgrund der neuen Höhenverhältnisse sowie des Vordachs im EG erneuert werden. Nordwestlich der Pergola entsteht eine zusätzliche Geländetreppe. Die Umgebung wird durch Bäume, Sträucher und eine Trockenmauer ökologisch aufgewertet.

PV-Anlage. Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage auf den Dachflächen des Rebhaus Chillesteig. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an das Rebhaus, wobei für das Rebhaus im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) und GSZ ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
- Das ewz beliefert das Rebhaus während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- GSZ überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz und GSZ werden diese Vereinbarung zu gegebener Zeit abschliessen.

Das ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung vom 22.6.2021/14.10.2021 zwischen GSZ und ewz definiert, verzinst das ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht. Damit erfüllt das ewz das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 des Leistungsauftrags.

Klimaschutzbeurteilung. Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Reglement über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110). Diese wurden nicht ermittelt.



Bei der Ausführung werden die Meilenschritte 23 gemäss STRB 2932/2023 bestmöglich umgesetzt. Dazu gehört eine Priorisierung von ökologischen, kreislauffähigen und gesunden Baumaterialien nach den ecoBKP-Vorgaben sowie Effizienzanforderungen für Gebäudetechnik. Die getroffenen Massnahmen sind in den vorangehenden Kapiteln dargelegt. Damit werden die Treibhausgase so weit als möglich reduziert.

3. Termine

Der Baubeginn ist ab Juli 2027 vorgesehen, die Fertigstellung ist ab Juni 2028 geplant.

4. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Müller & Truniger Architekten ETH SIA, Zürich, vom 4. Juni 2026 ist für das Vorhaben mit Erstellungskosten von Fr. 2 750 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der erforderliche Ausführungskredit beläuft sich einschliesslich Reserven auf Fr. 3 300 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 65 000	Fr. 275 000	Fr. 340 000
2 Gebäude ²	Fr. 350 000	Fr. 1 195 000	Fr. 1 545 000
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 2 500	Fr. 111 500	Fr. 114 000
4 Umgebung	Fr. 142 500	Fr. 251 500	Fr. 394 000
5 Baunebenkosten ¹	Fr. 88 800	Fr. 228 200	Fr. 317 000
9 Ausstattung	Fr. 13 000	Fr. 27 000	Fr. 40 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	Fr. 661 800	Fr. 2 088 200	Fr. 2 750 000
Reserven (ca. 20 %)	Fr. 132 200	Fr. 417 800	Fr. 550 000
Kredit	Fr. 794 000	Fr. 2 506 000	Fr. 3 300 000

Preisstand: 1. April 2026, Zürcher Index der Wohnbaupreise

¹ In den Baunebenkosten sind auch wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung enthalten

² Darin enthalten Kostenanteil ewz PV-Anlage von Fr. 53 000.– (Erstellungskosten Fr. 44 000.– + Reserven Fr. 9 000.–)

Der von der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements mit Verfügung Nr. 2025-TED-ZH-297 vom 01. April 2025 bewilligte Projektierungskredit von insgesamt Fr. 510 000.– ist im Kreditbetrag enthalten.



5. Folgekosten

Investition Fr. 3 300 000.–

Kapitalfolgekosten:

– Verzinsung 1,25 % ¹	Fr. 41 300.–
– Abschreibungen Gebäude (Abschreibungsdauer 40 Jahre)	Fr. 82 500.–
Betriebliche Folgekosten 2 % ²	<u>Fr. 66 000.–</u>
Total Folgekosten	Fr. 189 800.–

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung der Mietenden und den Allgemeinverbrauch mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von den Mietenden des Objekts getragen und im Rahmen der Stromrechnung vom ewz erhoben.

¹ Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 868/2025

² Die betrieblichen Folgekosten sind nicht individuell festlegbar. Als Richtwert wird gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden des Kantons Zürich 2 Prozent der Anschaffungs- und Herstellkosten eingesetzt.

6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2026 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2027–2030 vorgemerkt.

Mit den Instandsetzungsmassnahmen (vgl. Kapitel 2.1) wird die Substanz und Gebrauchsfähigkeit des Gebäudes gewährleistet. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Da weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum besteht, sind die dadurch verursachten Kosten gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1).

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Massnahmen im Zusammenhang mit der Erweiterung des Rebhauses (vgl. Kapitel 2.2) durchgeführt werden. Die Instandsetzungsmassnahmen und die neuen Massnahmen könnten sowohl bautechnisch wie auch zeitlich unabhängig voneinander ausgeführt werden. Die gebundenen einmaligen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen einmaligen Ausgaben trennen. Die gebundenen und die neuen Ausgaben bedingen sich gegenseitig also nicht. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

Für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben bis Fr. 2 000 000.– wären gemäss Art. 66 Abs. 1 lit. a ROAB an sich die Departementsvorstehenden zuständig. Da beim vorliegenden Vorhaben die Summe aus neuen und gebundenen Ausgaben die Befugnisse des Stadtrats für neue Ausgaben übersteigt, ist gemäss § 105 GG i. V. m. Art. 60 Abs. 1 lit. c ROAB der Stadtrat zuständig für die Bewilligung der gebundenen einmaligen Ausgaben.

Der Gemeinderat beschliesst über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 2 000 000.– bis Fr. 20 000 000.– für einen bestimmten Zweck (Art. 59 lit. a GO).



6/6

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit dem Tiefbau- und Entsorgungsdepartement als zuständige Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach dem jeweiligen Organisationsreglement (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Neubau von Sanitär- und Garderobenanlagen mit Gebäudeerweiterung im Rebhaus Chillesteig werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 506 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2026, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident
Raphael Golta

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter