



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 31. Mai 2023

GR Nr. 2023/257

Immobilien Stadt Zürich, Werkhof Riedgrabenweg, Umbau und Instandsetzung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Der Werkhof Riedgrabenweg verfügt nicht über ausreichend Garderoben und Sanitäranlagen. Die fehlenden Flächen sollen durch bauliche Anpassungen im Untergeschoss (UG) zur Verfügung gestellt werden. Gleichzeitig muss die Siloanlage durch eine grössere ersetzt werden und es sind verschiedene Instandsetzungsmassnahmen erforderlich. Die Erstellungskosten (ohne Reserven) belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 2 895 000.–. Einschliesslich Reserven sind neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 474 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

ERZ Entsorgung + Recycling gewährleistet den betrieblichen Unterhalt in der Region Nord vom Werkhof am Riedgrabenweg 148 aus. Der in den 1960er-Jahren erstellte Werkhof besteht aus einem Betriebsgebäude mit zwei Wohnungen im 1. Obergeschoss (OG), einer Lagerhalle mit zwei Waschplätzen und einer Fahrzeughalle mit Büro und Werkstatt. Aufgrund der Einhausung Schwamendingen sowie zum Abbau von erforderlichen Fremdleistungen werden zusätzliches Personal und eine Infrastruktur für bis zu 50 Mitarbeitende benötigt. Insbesondere braucht es zusätzliche geschlechtergetrennte WC-Anlagen, Duschen und Garderoben.

Der 1977 erstellte Salzsilo mit einer Kapazität von 40 Tonnen ist für viele der heutigen Winterdienstfahrzeuge zu klein. Grosse Fahrzeuge der Region Nord und der Fremdfuhrhalter können aufgrund der heutigen Durchfahrtshöhe die Siloanlage nicht benutzen und müssen auf andere Standorte ausweichen. Um einen effizienten Winterdienst gewährleisten zu können, ist eine grössere Anlage mit einer Kapazität von 100 Tonnen und einer grösseren Durchfahrtshöhe erforderlich, sodass sämtliche Fahrzeuge hier Salz beziehen können. Die erhöhten Betriebskapazitäten bedingen zudem einen zusätzlichen Waschplatz für die Fahrzeuge.

Verschiedene Gebäudeteile im Betriebsgebäude sowie im Garagengebäude sind instandsetzungsbedürftig. Das betrifft u. a. sämtliche Fenster und Storen, die Absturzsicherungen der Balkone und die Garagentore.

3. Bauprojekt

Das Bauprojekt sieht einen Umbau des Werkhofs für betriebliche Optimierungen und eine erweiterte Infrastruktur für zusätzliches Personal vor. Mit den geplanten Instandsetzungsmassnahmen wird zudem der Betrieb für die nächsten 15 Jahre sichergestellt.

Betriebsgebäude: Im Erdgeschoss des Betriebsgebäudes werden die Herrengarderoben teilweise rückgebaut und ein Aufenthalts- und Sitzungsraum eingebaut. Zudem wird eine zusätzliche Teeküche mit Materialkästen eingerichtet. Im UG werden eine Damengarderobe für 10 Personen, ein Damen-WC und zwei Damenduschen eingebaut. Im UG kommen neu auch eine Herrengarderobe für 15 Personen, ein Herren-WC sowie eine Herrendusche zu liegen. So kann das Provisorium, in dem heute die Damengarderoben untergebracht sind, rückgebaut



2/4

werden. Mit den Umbaumaassnahmen und Raumrochaden im UG werden zwei neue Reduits und ein Trockenraum für die bestehenden Wohnungen im 1. Obergeschoss geschaffen. Die gesamten Fenster des Betriebsgebäudes sowie die Absturzsicherungen der Balkone werden ersetzt. Der Sonnenschutz wird teilweise ersetzt und die Dachuntersicht wird neu gestrichen.

Lagerhalle, Garage und Umgebung: Die Trennwände zwischen den Einzelgaragen werden zurückgebaut. Da die Trennwände zur Gebäudeaussteifung beitragen, werden in der Dachebene und parallel zu den abzubrechenden Wänden Windverbände hergestellt. Die Oberflächen der Halle werden anschliessend instand gesetzt und die Garagentore werden erneuert. Die drei versenkten Mulden neben der Lagerhalle werden zurückgebaut und die Flächen neu asphaltiert. Die beiden Waschplätze werden um einen weiteren Waschplatz ergänzt.

Siloanlage: Die Salzsiloanlage wird ersetzt. Die neue Siloanlage durchdringt die Dachkonstruktion, sodass mehrere zusätzliche Träger zur Abfangung der Dachkonstruktion eingebaut werden müssen. Aufgrund der Dachdurchdringung werden teilweise Windverbände zurückgebaut, die zur Sicherstellung der Gebäudeaussteifung an anderer Stelle in der Dachebene eingebaut werden.

Gebäudetechnik: Der elektrische Hausanschluss wird erhöht und die Hauptverteilung ersetzt. Das Provisorium der E-Ladestationen kann integriert werden. Die Beleuchtung im Garagengebäude und die Aussenbeleuchtung werden ersetzt. Die neuen Garderoben im UG des Betriebsgebäudes werden mit Lüftungsgeräten mit Wärmerückgewinnung ausgerüstet. Zuluft und Abluft werden aussen an der Fassade geführt. Das unter der Rückstauenebene anfallende Schmutzwasser im Betriebsgebäude wird über zwei neue Kompakthebeanlagen in die bestehende hochliegende Sammelleitung entwässert. Die Kanalisation weist diverse schadhafte Stellen auf, die instand gesetzt werden müssen.

4. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Ciriacidis Architekten GmbH, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 2 895 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Einschliesslich Reserven belaufen sich die Gesamtausgaben auf Fr. 3 474 000.– und setzen sich wie folgt zusammen:

	in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	352 000
2 Gebäude	1 886 000
3 Betriebseinrichtungen	305 000
4 Umgebung	35 000
5 Baunebenkosten	232 000
9 Ausstattung	85 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	2 895 000
Reserven (20 %)	579 000
Kredit	3 474 000
Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise	

Von der Kreditsumme entfallen rund 80 Prozent auf die Umbauten und rund 20 Prozent auf die Instandsetzungsmassnahmen.



3/4

Der vom Vorsteher des Hochbaudepartements am 14. März 2023 mit Verfügung Nr. 230075 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 450 000.– ist im Kredit enthalten.

5. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund Fr. 165 000.–:

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 3 474 000.–	50 000
Abschreibungen:	
Betriebsgebäude und Werkhöfe (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Investitionen Fr. 2 964 000.–)	74 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre Fr. 366 000.–)	18 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 42 000.–)	2 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 102 000.–)	21 000
Total	165 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022	

6. Termine

Die Bauarbeiten sind bei laufendem Betrieb geplant. Der Baubeginn ist auf das 1. Quartal 2024 und die Fertigstellung auf das 3. Quartal 2024 vorgesehen.

7. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt. Die im 2023 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2023 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei Millionen Franken ist das Bauvorhaben gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111) budgettechnisch als Einzelposition zu führen. Entsprechend sollen die Budgetkredite von Fr. 50 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) bzw. Fr. 10 000.– (Sachkonto 5060 00 000, Mobilien) vom Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, budgetneutral im Sinne einer Kreditübertragung nach Art. 10 Abs. 2 Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) auf das Konto (4040) 500868, Werkhof Riedgrabenweg: Umbau, (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten bzw. Sachkonto 5060 00 000, Mobilien), übertragen werden:

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 253 000	–50 000	12 203 000
(4040) 500868, Werkhof Riedgrabenweg, Umbau	5040 00 000, Hochbauten	0	50 000	50 000
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5060 00 000, Mobilien	607 000	–10 000	597 000
(4040) 500868, Werkhof Riedgrabenweg, Umbau	5060 00 000, Mobilien	0	10 000	10 000

Der Kostenanteil von rund 20 Prozent für die Instandsetzungsarbeiten und die Erfüllung von Auflagen wäre gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) gebunden, sodass deren Bewilligung grundsätzlich in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen würde (§ 105 GG



4/4

i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101). Diese Instandsetzungsarbeiten stehen jedoch grösstenteils in Abhängigkeit von den Umbauten und werden aufgrund der Umbauarbeiten früher als notwendig aufgenommen. Aufgrund der engen Verknüpfung der Umbau- und der Instandsetzungsmassnahmen ist dem Gemeinderat, der gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist, der Gesamtkredit von Fr. 3 474 000.– zu beantragen.

Die Bewilligung der Kreditübertragung fällt in die Zuständigkeit des Gemeinderats (Art. 10 FHVO i. V. m. § 115 Abs. 1 und 2 GG) und erfolgt gemäss Art. 37 lit. b GO unter Ausschluss des Referendums.

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 der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Umbau und die Instandsetzung des Werkhofs Riedgrabenweg werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 3 474 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Im Budget 2023 werden folgende Kreditübertragungen bewilligt:**

IM-Position	Konto	Budget bisher Fr.	Nachtragskredit (NK) Fr.	Budget neu (inkl. NK) Fr.
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5040 00 000, Hochbauten	12 253 000	-50 000	12 203 000
(4040) 500868, Werkhof Riedgrabenweg, Umbau	5040 00 000, Hochbauten	0	50 000	50 000
(4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, Sammelkonto	5060 00 000, Mobilien	607 000	-10 000	597 000
(4040) 500868, Werkhof Riedgrabenweg, Umbau	5060 00 000, Mobilien	0	10 000	10 000

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti