

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 15. Januar 2014

22.

Schriftliche Anfrage von Dr. Daniel Regli und Thomas Schwendener betreffend dezentrale Immobilien-Verwaltung in den Departementen, Zuständigkeiten und mögliche Synergien einer Zentralisierung

Am 25. September 2013 reichten Gemeinderäte Dr. Daniel Regli (SVP) und Thomas Schwendener (SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2013/340, ein:

Die Immobilien-Verwaltung der Stadt Zürich (IMMO) erstellt und verwaltet als Dienstabteilung des Hochbaudepartementes eine Vielzahl von Gebäuden der Zürcher Stadtverwaltung. Darüber hinaus werden auch in anderen Zürcher Departementen Immobilien in eigener Regie geplant, gebaut und verwaltet.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Dienstabteilungen in welchen Departementen befassen sich zusätzlich zum HBD mit der Planung, dem Bau und der Verwaltung von Immobilien (die LVZ des FD macht ihre Tätigkeiten weitgehend transparent und ist deshalb von dieser Fragestellung ausgeschlossen)?
2. Was ist der Grund für diese dezentrale Immobilientätigkeit?
3. Welche Einsparungen/Mehrkosten für die Stadtkasse resultieren aus der dezentralen Immobilien-Verwaltung in den Departementen?
4. Welche Immobilien gehören zum Portfolio der einzelnen Departemente? Wie gross sind diese Immobilien und wie sind sie bewertet? Wie werden diese Immobilien genutzt (Eigengebrauch/ Fremdvermietung)?
5. Falls Flächen fremdvermietet werden: welche Departemente/DAs vermieten an welche externen Mieter zu welchen Konditionen (Preis/m²/Jahr)?
6. Warum vermietet das FD im OIZ-Rechenzentrum Albis grosse Flächen für ca. CHF 200.-/m²/ p.a., während die IMMO für Fremdmieten bis zum Zweieinhalbfachen dieses Preises einsetzt (SSD an der Tödistrasse, 480.- CHF/m²/p.a.)?
7. Wie kommt der Stadtrat voran in seiner Zielsetzung, aus den millionenteuren Fremdmieten auszusteigen (Weber-, Morgarten-, Ausstellungs-, Schwamendingen- und Tramstrasse, Schweizergasse etc.)? Welche Strategien werden verfolgt? Welche Massnahmen wurden bereits beschlossen?
8. Welche Pläne hat der Stadtrat, die dezentrale Immobilien-Verwaltung in den Departementen aufzuheben und die Dienste in der IMMO zu zentralisieren? Welche betrieblichen Optimierungen könnten durch eine Zentralisierung erreicht werden?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 («Welche Dienstabteilungen in welchen Departementen befassen sich zusätzlich zum HBD mit der Planung, dem Bau und der Verwaltung von Immobilien (die LVZ des FD macht ihre Tätigkeiten weitgehend transparent und ist deshalb von dieser Fragestellung ausgeschlossen)?»):

Zusätzlich zur Immobilien-Bewirtschaftung und der Liegenschaftenverwaltung bewirtschaften folgende Dienstabteilungen Immobilien: die beiden Stadtspitäler und Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (alle Gesundheits- und Umweltdepartement), ERZ Entsorgung + Recycling Zürich und Grün Stadt Zürich (beide Tiefbau- und Entsorgungsdepartement), die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und die Verkehrsbetriebe (alle Departement der Industriellen Betriebe).

Zu Frage 2 («Was ist der Grund für diese dezentrale Immobilientätigkeit?»):

Bei den Gebäuden und Anlagen, die dezentral in einzelnen Dienstabteilungen geplant, erstellt und bewirtschaftet werden, handelt es sich in überwiegender Masse um hoch spezialisierte Einzelanlagen (z. B. Spitäler, Kehrheizkraftwerk, Elektrizitätswerke, Wasserwerke, Bus- und Tramdepots), deren Betrieb grösstenteils auch entsprechend spezialisiertes Fachpersonal bedingt. Auch basiert der Anlagenbetrieb vielfach – im Gegensatz zur Finanzierung des restlichen Gebäudeparks der Stadt – auf nicht steuerfinanzierten Modellen.

- So ist die Entschädigung der Anlagenutzungskosten mit der neuen Spitalfinanzierung, die seit 1. Januar 2012 in Kraft ist, Teil der Fallpauschale. Damit fand ein Wechsel von

der Objektfinanzierung einzelner Investitionen zur subjektbezogenen Mitfinanzierung über die Fallkostenpauschalen statt. Die beiden *Stadtspitäler Waid und Triemli* können seither ihre Anlagenutzungskosten gegenüber den Versicherern geltend machen. Um den Nachweis der vollen Anlagenutzungskosten möglichst einfach und transparent zu gestalten, legte der Stadtrat fest, die Vermögenswerte und somit die Eigentümerrolle auf die beiden Stadtspitäler Waid und Triemli zu übertragen (STRB Nr. 1062/2011). Entsprechend obliegt auch die Verwaltung der entsprechenden Immobilien den Stadtspitalern.

- In Bezug auf den Schlachthof übergab die Stadt 1995 dessen Betrieb der Schlachtbetrieb Zürich AG, blieb aber Eigentümerin des Areals und der Gebäude (STRB Nr. 865/1995). Das Liegenschaften-Management des Schlachthofs wurde dabei dem *Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (UGZ)* bzw. seiner Vorläuferorganisation übertragen. Der UGZ ist auch mit den hoheitlichen Aufgaben in Bezug auf Schlachtbetrieb beauftragt und daher bestens mit den Prozessen auf dem Schlachthofareal vertraut.
- *ERZ Entsorgung + Recycling Zürich (ERZ)* wiederum ist ein gebührenfinanzierter Gemeindebetrieb, der auf seinen Werksarealen anlagenintensive Aufgaben bewältigt (Klärwerk Werdhölzli, Kehrichtheizkraftwerk Hagenholz und Heizkraftwerk Aubrugg). Bei diesen Anlagen handelt es sich um Immobilien für die diversen verfahrenstechnischen Prozessschritte und um Verwaltungsgebäude für das Personal, das die kostenintensiven Anlagen plant, erstellt und instand hält.
- Ähnlich verhält es sich bei den Dienstabteilungen des Departements der Industriellen Betriebe *Elektrizitätswerk (ewz)*, *Verkehrsbetriebe (VBZ)* und *Wasserversorgung (WVZ)* für den Liegenschaftenbesitz auf Stadtgebiet. Beim ewz ist ferner produktionsbedingt der Grundbesitz im Kanton Graubünden gegeben. Zudem ist das ewz im Kanton Graubünden steuerpflichtig, weshalb eine Übertragung von Liegenschaften auf eine andere Dienstabteilung oder eine andere Rechtsträgerschaft im Sinne einer «Ausschüttung von Aktiven» vom Kanton Graubünden anteilig besteuert werden könnte, was aus Sicht der Stadt Zürich einen realen Mittelabfluss an den Kanton Graubünden zur Folge hätte.
- Hinzu kommen jene Immobilien, die für die Bewirtschaftung von Gärten, Wald und Landwirtschaftsflächen notwendig sind oder in der Freihaltezone liegen und von *Grün Stadt Zürich (GSZ)* verwaltet werden. Mit wenigen Ausnahmen befinden sich fast alle Bauten in der Freihaltezone. Immobilien in einer Bauzone werden nur dann von GSZ verwaltet, wenn sie für den Betrieb notwendig sind, also beispielsweise zu einem landwirtschaftlichen Pachtbetrieb gehören und mit diesem eine Einheit bilden. Im Nachgang zur BZO-Revision 1992/95 waren in den Jahren 1999/2000 zahlreiche Liegenschaften in der Freihaltezone von der Liegenschaftenverwaltung (LVZ) an GSZ (damals noch das Gartenbau- und Landwirtschaftsamt) übertragen worden (STRB Nr. 99/2000). Ein weiterer Teil der Liegenschaften ging vom einstigen Waldamt an GSZ über. Andere Liegenschaften wurden mit Einzelgeschäften an GSZ übertragen, so zum Beispiel das Forsthaus und der Werkhof auf der Waldegg im Rahmen der Übernahme des ETH-Lehrreviers per 31. Dezember 2011.

Zu Frage 3 («Welche Einsparungen/Mehrkosten für die Stadtkasse resultieren aus der dezentralen Immobilien-Verwaltung in den Departementen?»):

Allfällige Einsparungen oder Mehrkosten aus der heutigen Strukturierung der Immobilienverwaltung lassen sich zahlenmässig nicht ausdrücken. Klar ist, dass die dezentrale Verwaltung von spezialisierten Gebäudeanlagen in den einzelnen Dienstabteilungen die Vorteile aufweist, dass die Entscheidungswege kurz sind und das erforderliche Fachpersonal effizient eingesetzt werden kann, wie folgende Beispiele verdeutlichen:

- Die Planung, der Bau und die Instandhaltung von Immobilien in der Zuständigkeit und Verantwortung von *ERZ Entsorgung + Recycling Zürich* beschränken sich auf die

Werksareale, für die das dazu notwendige Personal bereits vorhanden ist. Die Planungs-, Bau- und Unterhaltskosten gehen direkt zulasten der gebührenfinanzierten Gemeindebetriebe.

- Dies gilt auch für die Dienstabteilungen des Departements der Industriellen Betriebe *Elektrizitätswerk (ewz)*, *Verkehrsbetriebe (VBZ)* und *Wasserversorgung (WVZ)*. Zudem ist im Kanton Graubünden das ewz im Gegensatz zur Immobilien-Bewirtschaftung oder der Liegenschaftenverwaltung mit eigenem Personal vor Ort.
- *Grün Stadt Zürich (GSZ)* verfügt in der Bewirtschaftung von Grünflächen über spezifisches Fachwissen. Dies ermöglicht es, für Ökonomiegebäude die geeigneten Nutzenden zu finden und auf die Nutzendenbedürfnisse optimal zugeschnittene Projekte zu entwickeln (z. B. landwirtschaftliche Ökonomiegebäude). Die Nähe zu den Nutzenden ermöglicht eine schlanke Administration. Ausserdem werden die Werkhöfe der Betriebe Waldrevier Nord, Waldrevier Uetliberg und Juchhof – mit Ausnahme von Investitionsprojekten – von den Nutzenden selber verwaltet. Auf diese Weise können die Verwaltungs- und Unterhaltskosten sehr tief gehalten werden.
- Das Wissen und die Bedürfnisse der *Stadtspitäler Waid und Triemli* sowie *Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich (Schlachthof)* und deren Vertrautheit mit den Prozessen der entsprechenden Unternehmen erlaubt ein sehr kostenbewusstes Management, das durch einen Kooperationsvertrag mit dem Amt für Hochbauten unterstützt wird, von welchem bei Bedarf Fachkompetenzen im Baubereich eingekauft werden.

Das grösste Sparpotenzial ergibt sich zudem in der strategischen Planung in Bezug auf Areal- und Flächennutzung. Diesbezüglich hat der Stadtrat mit dem Aufbau der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES 9 die Weichen gestellt: Deren Teilstrategie RES 9 bezieht sich auf die städtischen, öffentlichen Einrichtungen im Hochbau, z. B. Schul-, Sport-, Kultur-, Sozial- oder Verwaltungsbauten, Stadtspitäler, Alters- und Pflegezentren, aber auch Werkhöfe, Wasserversorgungsanlagen, Verkehrsbetriebseinrichtungen, Heizkraft- und Klärwerke usw. Im Rahmen von RES 9 hat der Stadtrat ein gesamtstädtisches Gremium für die Standort- und Raumkoordination eingesetzt, um das Angebot und den Bedarf an Raum für öffentliche Nutzungen innerhalb der Stadtverwaltung koordinieren und Ausnutzungspotenziale sowie Synergien frühzeitig erkennen zu können (STRB Nr. 802/2013). In diesem Gremium sind die städtischen Grundeigentümerschaften vertreten: die Liegenschaftenverwaltung, die Stadtspitäler Waid und Triemli, der Umwelt- und Gesundheitsschutz, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, die Immobilien-Bewirtschaftung, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und die Verkehrsbetriebe. Beispiele für eine erfolgreiche Zusammenarbeit und bestmögliche Arealnutzung sind die Pläne für einen kombinierten Neubau VBZ-Busgarage Hardau (Erweiterung) / Werkhof ERZ (Ersatzneubau) auf dem Areal zwischen Bienen-, Herdern- und Bullingerstrasse (GR Nr. 2013/326) oder für den Bau der «Zentralen Einsatzlogistik» von Schutz & Rettung auf dem Grundstück des ewz an der Binzmühlestrasse (GR Nr. 2012/208).

Zu den Fragen 4 und 5 («Welche Immobilien gehören zum Portfolio der einzelnen Departemente? Wie gross sind diese Immobilien und wie sind sie bewertet? Wie werden diese Immobilien genutzt (Eigengebrauch/ Fremdvermietung)?» und «5. Falls Flächen fremdvermietet werden: welche Departemente/DAs vermieten an welche externen Mieter zu welchen Konditionen (Preis/m²/Jahr)?»):

Siehe dazu die Angaben in der Beilage.

Zu Frage 6 («Warum vermietet das FD im OIZ-Rechenzentrum Albis grosse Flächen für ca. CHF 200.-/m²/ p.a., während die IMMO für Fremdmieten bis zum Zweieinhalbfachen dieses Preises einsetzt (SSD an der Tödistrasse, 480.- CHF/m²/p.a.)?»):

Im Unterschied zu den an der Tödistrasse gemieteten ausgebauten Büroräumen handelt es sich bei den fraglichen Flächen des Albis-Areals um eine günstige Rohbaumiete in einer Gewerbeliegenschaft an peripherer Lage, weshalb die beiden Mietpreise nicht direkt mitei-

inander verglichen werden können. Alternativen zum Standort Tödistrasse und überhaupt zu einer gebremsten Zunahme der Fremdmieten für den Raumbedarf der Stadtverwaltung werden aber geprüft (siehe dazu auch Postulat GR Nr. 2013/19) – dies auch in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenverwaltung, deren stadtinterne Überlassungen bereits heute einen Drittel der von der Immobilien-Bewirtschaftung gemieteten Flächen ausmachen.

Zu Frage 7 («Wie kommt der Stadtrat voran in seiner Zielsetzung, aus den millionenteuren Fremdmieten auszusteigen (Weber-, Morgarten-, Ausstellungs-, Schwamendingen- und Tramstrasse, Schweizergasse etc.)? Welche Strategien werden verfolgt? Welche Massnahmen wurden bereits beschlossen?»):

Um den Flächenbedarf der Stadtverwaltung zu decken, dringend anstehende Instandsetzungen von Amtshäusern zu tätigen und teure Fremdmieten zu reduzieren, verfolgt der Stadtrat eine kurz- und eine langfristige Strategie:

- In den nächsten Jahren sind rund 10 000 m² Nutzfläche (Büroraum) durch Zukauf oder nötigenfalls durch Fremdmiete erforderlich. Diese Fläche soll primär als Rochadefläche dienen. Von den bisher geprüften Objekten erwies sich entweder noch keines als geeignet oder die Kaufverhandlungen führten nicht zum Abschluss. Die Bemühungen werden jedoch fortgesetzt.
- Langfristig soll ein neues Verwaltungszentrum gebaut werden. Geprüft wird das Areal Aargauerstrasse / Geerenweg. Die Planung soll 2014 aufgenommen werden und der Projektierungskredit dem Gemeinderat zu gegebener Zeit vorgelegt werden.

Die Trennung zwischen kurz- und langfristiger Strategie ist notwendig, da erfahrungsgemäss ein Neubau in der Grössenordnung eines Verwaltungszentrums bis zum Bezug eine Vorlaufzeit von rund zwölf Jahren beansprucht (Standortsuche, Projektdefinition, Machbarkeitsstudien, Belegungsabklärung, Planerinnen- / Planerwahlverfahren, Projektierung, Kreditgenehmigungen, Realisierung).

Zu Frage 8 («Welche Pläne hat der Stadtrat, die dezentrale Immobilien-Verwaltung in den Departementen aufzuheben und die Dienste in der IMMO zu zentralisieren? Welche betrieblichen Optimierungen könnten durch eine Zentralisierung erreicht werden?»):

Die Aufhebung der teils dezentralen Immobilien-Verwaltung ist für den Stadtrat zurzeit kein Thema, da er in dieser Massnahme im Vergleich zur heutigen Situation kein betriebliches Optimierungspotenzial sieht. In Bezug auf die Verwaltung und den Unterhalt der überwiegend sehr spezifischen Immobilien ergeben sich – wie in der Antwort auf Frage 3 ausgeführt – wenig mögliche Synergien, die den erheblichen Aufwand für eine Umstrukturierung und Zusammenfassung aller Immobilien-Portfolios unter einem einzigen Dach bzw. Departement rechtfertigen würden. Auch wird beispielsweise über das Lead-Buyer-Prinzip (gemeinsamer Einkauf von Energie, Mobilien usw.) das Sparpotenzial bereits heute gezielt genutzt. Dies gilt im Weiteren für die zentrale Abwicklung von Landkäufen und -verkäufen durch die Liegenschaftenverwaltung. Andererseits ist dem Stadtrat der ökonomische Umgang mit den wenigen städtischen Landreserven ein zentrales Anliegen: In dieser Hinsicht hat er mit RES 9 und dem departementsübergreifenden Gremium für den Austausch über Planungsprozesse und die gemeinsame Standortsuche eine wesentliche Voraussetzung für ein gesamtstädtisch nachhaltiges und kostenbewusstes Immobilien-Management geschaffen.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti

Schriftliche Anfrage GR Nr. 2013/340, Fragen 4 und 5

Beilage zu GR Nr. 2013/340

Gesundheits- und Umweltdepartement

Dienstabteilung	Immobilie	Grundstück- fläche in m2	Geschoss- fläche in m2	Gebäudeversiche- rungswert in Fr. (1)	Eigengebrauch oder Fremdvermietung	Falls Fremdvermietung: an wen?	Falls Fremdvermietung: Preis/Jahr (2)
Stadtspital Waid (SWZ)	Parzelle WP4747	56'252					430'780 (Jahresmiete)
	Wunderlistr. 58 (Spitalgebäude)		5'639	31'854'100	Eigengebrauch		
			339		Fremdvermietung	Zentrum Alter und Mobilität	
	Wunderlistr. 66 (Trakt W)		1'155	25'910'000	Eigengebrauch		
	Tièchestr. 99 (Spitalgebäude)		14'283	85'729'600	Eigengebrauch		
			29		Fremdvermietung	ChinaMed	
			diverse		Fremdvermietung	Ambulante Reha (Zeitfenster (3))	
			16		Fremdvermietung	Podologie	
			26		Fremdvermietung	Coiffeur	
			Gehbad		Fremdvermietung	Babyschwimmen (Zeitfenster (3))	
	Tièchestr. 95 (Bettenhaus)		10'687	54'813'600	Eigengebrauch		
	Tièchestr. 81 (Gewächshaus)		-	280'000	Eigengebrauch		
	Wunderlistr. 64 (Betriebsgebäude)		544	4'253'500	Eigengebrauch		
	Tièchestr. 97 Unterniveaugarage)		-	13'160'000	Eigengebrauch		
Tièchestr. 99 (Unterstand)		-	85'600	Eigengebrauch			
Ackerland von Parzelle WP4747		770		Fremdvermietung	IG Gartenvergrösserung		
Die ehemaligen Personalhäuser an der Tièchestrasse Nr. 47, 53, 59 und 65 weichen ab Frühling 2014 einem Neubau. Das SWZ verwaltet für die IMMO die Zwischennutzung.					Fremdvermietung		
Stadtspital Triemli (STZ)	Grundstück WD8960	123'193	---	---	---		2'725'618 (Jahresmiete)
	HG (Hauptgebäude) / SB (Behandlungstrakt) / BG (Betriebsgebäude)		64'339	356'722'000	Eigengebrauch		
			21		Fremdvermietung	Podologie	
			30		Fremdvermietung	Coiffeur	
			394		Fremdvermietung	Dialyse - Waidspital	
			690		Fremdvermietung	IMMO (Schutz & Rettung)	
	BN (Pavillon F)		1'265	6'000'000	Eigengebrauch		
	PE (Pavillon E)		306	670'800	Eigengebrauch		
	HA (Haus A)		4'082	17'006'500	Eigengebrauch		
			3'227		Fremdvermietung	Personalzimmer	
	HB (Haus B)		5'528	17'321'900	Eigengebrauch		
			1'773		Fremdvermietung	IMMO (Pflegezentrum Triemlipark)	
			66		Fremdvermietung	Arzt Praxis	
			16		Fremdvermietung	Hebammen Praxis	
	HC (Haus C)		4'740	18'033'200	Eigengebrauch		
			1'693		Fremdvermietung	IMMO (Temporäres Altersheim)	
			1'083		Fremdvermietung	Personalzimmer	
	HD (Haus D)		3'189	8'564'400	Eigengebrauch		
	PD (Pavillon D)		187	670'000	Eigengebrauch		
	MH (Frauenklinik)		9'068	36'000'000	Eigengebrauch		
	Zentrum Inselhof		2'093	9'360'000	Fremdvermietung (4)	Verein Inselhof	
	Kinderhaus Pavillon		142	1'074'000	Fremdvermietung	Verein Inselhof	
	Kinderhaus		2'030	7'500'000	Fremdvermietung (4)	Verein Inselhof	
Kindertagesstätte (Krippe)		520	1'522'000	Fremdvermietung (4)	Verein Inselhof		
Bahnstation Triemli				Fremdvermietung	SZU		
GOPS				Eigengebrauch			
Parkplätze				Eigengebrauch			

Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ)	Schlachthof	Das ganze Areal wird, bis auf die wenigen Räume, die für die eigenen hoheitlichen bzw. Verwaltungs-Funktionen dienen, fremdvermietet. Pro Jahr resultiert daraus ein Ertrag aus Miete von Fr. 2'250'872. Angesichts der Tatsache, dass die MieterInnen von Objekten auf dem Schlachthofareal am Markt und somit in Konkurrenz zu anderen Anbietenden tätig sind, werden zum Schutz ihrer Geschäftsinteressen und in Übereinstimmung mit den IDG-Bestimmungen die jeweiligen Mietkonditionen nicht öffentlich gemacht. Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. 1281 vom 3.10.2012 den UGZ beauftragt, die Mietverträge auf eine Laufzeit bis Ende 2029 zu verlängern bzw. durch die zuständige Instanz verlängern zu lassen und dabei die Mieterträge an den Benchmark im entsprechenden Markt anzupassen. Die Kosten für den Unterhalt werden aus dem Mietertrag erwirtschaftet. Da das Schlachthofareal neben den prägenden, sehr flächenintensiven aber nicht ertragsstarken Funktionen der gewerblichen Fleischgewinnung und -verarbeitung in den Nebengebäuden heterogene Nutzungen kennt (Ladenlokale Fleischprodukte bzw. Metzgereibedarfs-Artikel, Restaurant, Büronutzungen und Wohnraum), ergeben die nachgefragten Daten ein sehr heterogenes Bild. Die Mieten pro m2 lassen sich deshalb nicht vergleichen. Die primäre Funktion des Schlachthofareals ist die Sicherstellung der lebensmittelrechtskonformen Versorgung der Region mit qualitativ einwandfreiem Fleisch möglichst aus der Region, die durch den Schlachtbetrieb und die zugeordneten verarbeitenden Unternehmen erfolgt.
--	-------------	---

Legende

- (1) Die Gebäudeversicherungswerte der einzelnen Immobilien werden momentan durch die GVZ neu bewertet.
- (2) Die Mieten der fremdvermieteten Räume umfassen, je nach Verwendung: Möblierung, IT Hardware inkl. Support, kleine Reinigung und weitere Dienstleistungen.
- (3) Diverse Räume werden nur für bestimmte Zeitfenster in der Woche vermietet. Die restliche Zeit werden sie für den Spital gebraucht.
- (4) Gebrauchsleihe gemäss Baurechtsvertrag Altersheim Wildbach

Tiefbau- und Entsorgungsdepartement

Dienstabteilung	Immobilie	Grundstück- fläche in m2	Geschoss- fläche in m2 (5)	Gebäudeversiche- rungswert in Fr. (6)	Eigengebrauch oder Fremdvermietung	Falls Fremdvermietung: an wen?	Falls Fremdvermietung: Preis/m2 /Jahr
ERZ Entsorgung + Recycling Zürich Abwasser	Zürich-Altstetten: Bändlistrasse 95-160	219'850		279'094'800	Eigengebrauch		
	Zürich-Altstetten: Paul Pflüger-Str. 90-102	56'579		3'244'000	Eigengebrauch		
	Zürich-Höngg: Werdinsel / Am Wasser	nicht verfügbar		32'382'000	Eigengebrauch		
	Zürich-Wollishofen: Seestrasse 495b	nicht verfügbar		503'400	Eigengebrauch		
	Opfikon: Orion-Strasse 165-173	62'939		28'060'600	Eigengebrauch		
ERZ Entsorgung + Recycling Zürich Abfall	Zürich-Schwamendingen: Hagenholzstr. 110-136	71'403		205'663'600	Eigengebrauch		
	Zürich-Aussersihl: Josefstrasse 207-211	14'513		18'847'100	Eigengebrauch		
	Zürich-Altstetten: Bändlistrasse 94	4'244		669'700	Eigengebrauch		
ERZ Entsorgung + Recycling Zürich Fernwärme	Zürich-Schwamendingen: Hagenholzstr. 128-130	nicht verfügbar		2'880'000	Eigengebrauch		
	Zürich-Aussersihl: Josefstrasse 205	nicht verfügbar		68'674'300	Eigengebrauch		
	Wallisellen: Herzogenmühle 2	nicht verfügbar		39'500'000	Eigengebrauch		

(5) Geschossflächen einzelner Liegenschaften sind nicht verfügbar

(6) Versicherungswerte gemäss Rechnungen der Gebäudeversicherung Kanton Zürich

Grün Stadt Zürich	EFH Birmensdorferstr. 674, 8055 Zürich	1254	110	669'700	Eigengebrauch			
	EFH Dreiwiesenstr. 240, 8044 Zürich		160	845'100	Eigengebrauch			
	EFH Dreiwiesenstr. 75, 8044 Zürich	1409	156	1'025'000	Eigengebrauch			
	EFH Im Hagenbrünneli 24, 8044 Zürich		100	560'000	Eigengebrauch			
	EFH Häderlistr. 21, 8964 Rudolfstetten		286	893'000	Eigengebrauch			
	EFH Am Hönggerberg 110, 8049 Zürich		180	1'391'750	Eigengebrauch			
	EFH Altwistr. 12, 8153 Rümlang		150	1'613'700	Eigengebrauch			
	Arthur-Rohn-Str. 8, 8142 Uitikon		106					
				Ca. 520, Wohnung: 68.4	1'600'000	Eigengebrauch		
	Gutsbetrieb Juchhof, 8048 Zürich				22'473'500	Eigengebrauch		
	Gutsbetrieb Juchhof, 8048 Zürich, 1. Zimmer					Eigengebrauch		
	Gutsbetrieb Juchhof, 8048 Zürich, 2. Zimmer					Eigengebrauch		
	Gutsbetrieb Juchhof, 8048 Zürich, 3. Zimmer					Eigengebrauch		
	Gutsbetrieb Juchhof, 8048 Zürich, 2.5-Zimmer-Wohnung					Eigengebrauch		
	Gutsbetrieb Juchhof, 8048 Zürich, 4. Zimmer					Eigengebrauch		
	Gutsbetrieb Juchhof, 8048 Zürich, Wohnung					Eigengebrauch		
Bernerstr. Süd 301, 8048 Zürich				Eigengebrauch				
Wohnhaus/Wohnung, Wipkingen, 8037 Zürich			152	870'100	Fremdvermietung	Privatperson		

Wohnhaus/Wohnung Höngg, 8037 Zürich	713	62.5	462'100	Fremdvermietung	Vakant für Neuvermietung	166'200 (Jahresmiete)
Wohnhaus/Wohnung Affoltern, 8046 Zürich		139	1'390'600	Fremdvermietung	Privatperson	
Wohnhaus/Wohnung Affoltern, 8046 Zürich		116	444'150	Fremdvermietung	Privatperson	
Wohnhaus/Wohnung Leimbach, 8041 Zürich		115	560'100	Fremdvermietung	Privatperson	
Wohnhaus/Wohnung, 8964 Rudolfstetten	580	113	439'000	Fremdvermietung	Privatperson	
Wohnhaus/Wohnung, 8952 Schlieren		96	445'000	Fremdvermietung	Privatperson	
Wohnhaus/Wohnung, 8952 Schlieren		96	465'000	Fremdvermietung	Privatperson	
Dunkelhölzlistr. 21, 8048 Zürich		198	785'800	Fremdvermietung	IMMO	
Werkhof Albisgüetli, 8045 Zürich			1'646'100	Eigengebrauch		Pachtzins (gemäss Pachtzinsverordnung, SR 221.213.221)
Werkhof Adlisberg, 8044 Zürich			3'664'600	Eigengebrauch		
Werkhof Hönggerberg, 8049 Zürich			1'738'200	Eigengebrauch		
Werkhof Waldegg, 8055 Zürich			2'319'700	Eigengebrauch		
Naturschule Adlisberg, 8044 Zürich			350'800	Eigengebrauch		
Naturschule Hönggerberg, 8046 Zürich			444'150	Eigengebrauch		
Naturschule Allmend, 8044 Zürich			715'300	Eigengebrauch		
Naturschule Dunkelhölzli, 8048 Zürich			947'000	Eigengebrauch		
Schipferhof, 8038 Zürich			3'426'900	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
Leimbihof, 8041 Zürich			4'597'900	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
Friesenberg, 8055 Zürich			3'086'000	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
Döltschihof, 8055 Zürich			1'388'000	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
Waidhof, 8052 Zürich			5'620'100	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
Riedenholzhof, 8052 Zürich			4'405'100	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
Gfellerhof, 8051 Zürich			3'393'000	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
Huebhof, 8051 Zürich			2'021'900	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
Adlisberg, 8044 Zürich			2'158'600	Landwirtschaftlicher Pachtbetrieb	Pächter	
8 verpachtete Kleinbauten (Scheunen, Schöpfe usw.)			2'529'950	Fremdvermietung	Pächter	
3 Waldhütten Waldrevier Üetliberg			738'200	Eigengebrauch		
10 Waldhütten Waldrevier Nord			1'057'800	Eigengebrauch		
26 Gartenhäuser, Kleinbauten (wurden übernommen oder teilweise selber von GSZ erstellt), welche im Rahmen der Vermietung von Kleingartenarealen verpachtet bzw. vermietet werden.			6'616'600	Fremdvermietung	Verschiedene	Verein: Fr. 22.--/a/Jahr Privatperson: Fr. 55.--/a/Jahr
Chinagarten			6'370'900	Zugänglich für Öffentlichkeit		
8 Kleinbauten für GSZ-internen Unterhalt			3'395'800	Eigengebrauch		
Reservoir Freudenbergstr. 45 8044 Zürich			2'157'300	Eigengebrauch		

Departement der Industriellen Betriebe

Dienstabteilung	Immobilie	Grundstück- fläche in m2	Geschoss- fläche in m2	Gebäudeversiche- rungswert in Fr.	Eigengebrauch oder Fremdvermietung	Falls Fremdvermietung: an wen?	Falls Fremdvermietung: Preis/m2 /Jahr
Wasserversorgung (7)	Hardhof 9	30'000	6'175	39'545'000	Eigengebrauch		
Elektrizitätswerk (7) nicht betriebliche Liegenschaften	Wohnliegenschaft Castasegna 10 EFH	10'476	2'230	3'803'000	Fremdvermietung	Mieter	66
	Wohnliegenschaft Castasegna Einstellplätze + Boxen		-	534'000	Fremdvermietung	Mieter	7'320 (Jahresmiete)
	Wohnliegenschaft Vicosoprano 2x5 REFH	4'989	2'780	3'178'000	Fremdvermietung	Mieter	53
	Wohnliegenschaft Vicosoprano EFH	3'062	320	570'000	Fremdvermietung	Mieter	66

	Wohnliegenschaft Vicosoprano Garagenboxen		-	360'000	Fremdvermietung	Mieter	6'960 (Jahresmiete)
	Wohngebäude Bad Ragaz EFH	530	306	529'000	Fremdvermietung	Mieter	70
	Wohnliegenschaft Wettingen, 8+4 REFH	4'100	2'218	4'168'000	Fremdvermietung	Mieter	88
	Wohnliegenschaft Wettingen, 8 Garagenboxen	1'050	-	81'000	Fremdvermietung	Mieter	4'680 (Jahresmiete)
Elektrizitätswerk nicht betriebliche Liegenschaften Verwaltung vor Ort extern ausgelagert	Wohnliegenschaft Tinizong 9 REFH	4'894	2'123	4'226'700	Fremdvermietung	Mieter	92
	Wohnliegenschaft Tinizong Garagenboxen	1'050	-	316'700	Fremdvermietung	Mieter	9'780 (Jahresmiete)
	Wohnliegenschaft Tiefencastel 2x4 REFH	4'180	1'220	3'678'900	Fremdvermietung	Mieter	127
	Wohnliegenschaft Tiefencastel Garagenboxen	1'390	-	240'700	Fremdvermietung	Mieter	8'280 (Jahresmiete)
	Wohnliegenschaft Sils i.D. EFH (ALB107)	12'476	397	509'300	Fremdvermietung	Mieter	37
	Wohnliegenschaft Sils i.D. EFH (ALB45)	1'178	297	538'500	Fremdvermietung	Mieter	56
	Wohnliegenschaft Sils i.D. 2- + 4-Familienhaus 6+10 Garagenboxen (ALB38+46)	6'880	1'415	216'700	Fremdvermietung	Mieter	76
	Wohnliegenschaft Sils i.D. 4- + 2-Fam.haus (ALB29/31+35)	6'270	1'345	3'142'900	Fremdvermietung	Mieter	77
	Wohnliegenschaft Sils i.D. 4-Familienhaus (DOM62)	1'150	750	1'554'200	Fremdvermietung	Mieter	77
	Wohnliegenschaft Sils i.D. 1x 7-Familienhaus (ERS6/8)	2'404	1'167	993'400	Fremdvermietung	Mieter	110
	Landwirtschaftliches Oekonomiegebäude mit Stall Sils i.D. (ALB43)	1'500	402	176'400	Eigengebrauch	-	11
	Wärmezentrale Wohnliegenschaften Sils i.D. (ALB41)	1'990	392	882'900	-		
	Elektrizitätswerk betriebliche Liegenschaften	Betriebsgebäude Helvetia Vicosoprano	5'053	2'344	4'857'300	Eigengebrauch	
Betriebsgebäude Albulastrasse 110 Sils i.D.		10'042	1'800	4'045'200	Eigengebrauch		
Magazin Freileiter Bad Ragaz		1'805	443	394'000	Eigengebrauch		
Betriebsgebäude Oerlikon (Hauptgebäude), Tramstrasse 35, 8050 Zürich		4'366	18'332	80'320'000	Eigengebrauch		
Betriebsgebäude Zürich (Werkhof Herdern), Pfungstweidstrasse 85, 8005 Zürich		15'557 + 5'970 PP	23'705	46'085'100	E / F (2'460 m ²)	Bis 31.12.2013: 3. + 4.OG an OIZ	208
Haus der Industriellen Betriebe (EG + 1.OG, 29% Anteil), Beatenplatz 2, 8001 Zürich		4'289 davon 29%	3'653	-	Eigengebrauch		
Liegenschaft Promenadengasse, Promenadengasse 15, 8001 Zürich		736	1'409	2'969'500	E / F (481 m ²)	Kantonsschule Hohe Promenade	340
Liegenschaft Selnau, Selnaustrasse 27, 8001 Zürich		470	1'204	3'180'900	Fremdvermietung	IMMO (Soziale Dienste)	112
Unterwerk Selnau, Selnaustrasse 25, 8001 Zürich		2'115	6'870	24'338'100	E / F (2'290 m ²)	Haus Konstruktiv	44
Elektrizitätswerk Zumietungen	Florahof Büroräume, Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich					Zumietung	320
	Florahof 15 Autoeinstellplätze, Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich					Zumietung	CHF180/Einstellplatz/Mt.
	Gämsenstrasse Büroräume, Gämsenstrasse 2, 8006 Zürich		1'237			Zumietung	278
	Migros Herdern Büroräume, Pfingstweidstrasse 101, 8005 Zürich					Zumietung	200
	Migros Herdern Lagerräume, Pfingstweidstrasse 101, 8005 Zürich					Zumietung	130
	Migros Herdern 8 Autoabstellplätze, Pfingstweidstrasse 101, 8005 Zürich					Zumietung	CHF100/Abstellplatz/Mt.
	Tramstrasse Büroräume, Tramstrasse 10, 8050 Zürich					Zumietung	220
	Tramstrasse Büroräume, Tramstrasse 10, 8050 Zürich					Zumietung	245
	Tramstrasse Lagerräume, Tramstrasse 10, 8050 Zürich					Zumietung	25
	Tramstrasse Lagerräume, Tramstrasse 10, 8050 Zürich					Zumietung	30
	Tramstrasse 9 Einstellplätze, Tramstrasse 10, 8050 Zürich					Zumietung	CHF150/Abstellplatz/Mt.
	Tramstrasse 8 Einstellplätze, Tramstrasse 6+8, 8050 Zürich					Zumietung	CHF160/Abstellplatz/Mt.
(7) Betriebsnotwendige Kraftwerk-Anlagen, Unterwerksanlagen, Trafostationen, Seewasserwerke, Reservoirs und Quellfassungen sind nicht aufgeführt							
Verkehrsbetriebe	Tramdepots	75'268	58'000	150'000'000	300m2	K&A Oerlikon	113
	Busgaragen	55'700	48'000	110'000'000	3500m2	Maag&Eurobus, Strategie: für Eigengebrauch ab 2018	67
	Verwaltungsgebäude	79'680	78'000	180'000'000			
	Wartehallen	593 Stk.		60'000'000			