Stadt Zürich
Stadtrat

Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 19. November 2025

GR Nr. 2025/541

Liegenschaften Stadt Zürich, Schaffhauserstrasse 550, Instandsetzung Dächer, Dachbegrünungen, Investition ins Finanzvermögen

1. Zweck der Vorlage

Die Dächer der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Quartier Seebach, befinden sich in einem schlechten Zustand und sollen instand gesetzt werden. Gleichzeitig werden die Dächer mit Dachbegrünungen versehen.

Für das Vorhaben wird dem Gemeinderat eine Investition ins Finanzvermögen von insgesamt 3,53 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) beantragt.

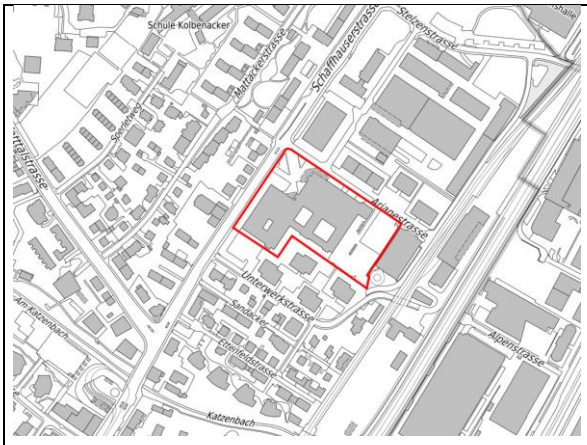
2. Ausgangslage

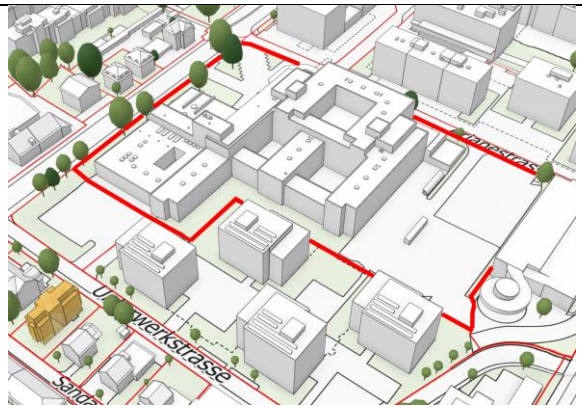
Die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Kat.-Nr. SE6604, wurde 1983 erstellt und liegt in der Wohnzone W4. Die Stadt erwarb die Liegenschaft im Jahr 2022 und führt sie im Finanzvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021). Langfristig soll das Objekt zur Wohnraumentwicklung und Deckung weiterer städtischer Flächenbedürfnisse beitragen. Dazu wird eine Gesamtbetrachtung zusammen mit der angrenzenden städtischen Liegenschaft Schaffhauserstrasse 580 vorgenommen. Der entsprechende Arealentwicklungsprozess «Ettenfeld Nord» wurde initiiert, der Baubeginn einer ersten Etappe wird frühestens 2035 erwartet.

Die Dächer (Flachdächer) der in der Höhe gestaffelten Liegenschaft, die beiden Innenhöfe sowie das Vordach des Haupteingangs befinden sich in einem schlechten, instandsetzungsbedürftigen Zustand. Dies führte bereits in den Jahren 2023 und 2024 dazu, dass einige der Dachflächen aufgrund von Wassereintritten notfallmässig instandgesetzt werden mussten. Die entsprechenden Aufwendungen wurden durch die jeweils zuständigen Instanzen bewilligt.

Aufgrund des schlechten Zustands der Bauteile muss davon ausgegangen werden, dass künftig weitere Schadensfälle eintreten werden, welche zu Schäden an der Bausubstanz sowie an den Ausbauten führen könnten. So wurde LSZ letztmals Ende August 2025 darüber in Kenntnis gesetzt, dass durch das südwestliche Dach der Liegenschaft Wasser in das darunter liegende Mietobjekt (u.a. Produktionsräumlichkeiten eines Catering-Unternehmens) eintritt. Die dringlichen Notmassnahmen wurden umgehend in die Wege geleitetet, die dadurch entstehenden Kosten in der Zuständigkeit des Vorstehers des Finanzdepartements bewilligt und die notwendigen Arbeiten ausgeführt.

Daher ist nun die umfassende Instandsetzung aller noch nicht instandgesetzten Dachflächen, der Innenhöfe und des Vordachs vorgesehen.





Schaffhauserstrasse 550, Kat.-Nrn. SE6604

3. Bauvorhaben

3.1 Instandsetzungsmassnahmen

Sämtliche noch nicht sanierten Flachdächer werden etappenweise instandgesetzt. Dazu wird der bestehende Dachaufbau komplett, d.h. bis auf die rohe Betondecke, zurückgebaut. Anschliessend erfolgt die Erstellung eines neuen Aufbaus. Sämtliche Blechanschlüsse und -abschlüsse werden entfernt und neu erstellt.

Die unterkellerten, begrünten Innenhöfe werden ebenfalls instandgesetzt. Der bestehende Aufbau wird komplett zurückgebaut, neu aufgebaut und mit einer geeigneten, intensiven Flachdachbegrünung versehen.

Für den künftigen Unterhalt und Kontrollen muss aufgrund von geltenden gesetzlichen Vorgaben ein Absturzsicherungssystem eingebaut werden.

Die bestehenden Lichtkuppeln, welche nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen entsprechen und über ungenügende Dämmwerte verfügen, werden durch durchsturzsichere Oblichter mit Isolierverglasung ersetzt.

Das Vordach des Haupteinganges, eine polygonförmige Stahlkonstruktion, welche den Windfang, die Briefkastenanlage sowie einige der Autoabstellplätze teilweise deckt, wird instandgesetzt.

3.2 Dachbegrünungen

Im Rahmen der Dachinstandsetzung ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, die mit einer hohen Strukturvielfalt, Substrathügeln und Totholzhaufen zur Förderung von Lebensraum für Kleinlebewesen beitragen wird. Die städtischen ökologischen Ziele, wonach Dachflächen wertvoll zu begrünen sind, werden damit erfüllt.

Auf die Realisierung einer Photovoltaik-Anlage wird verzichtet, da diese einen Zeithorizont von rund 25 Jahren benötigen würde (Anforderung Elektrizitätswerk der Stadt Zürich).

4. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag von Mathias Scholl, Architekt ETH SIA, Zürich, vom 25. Oktober 2025 ist für das Vorhaben mit Erstellungskosten von insgesamt 2,94 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 10 Prozent) zu rechnen. Die Investition ins Finanzvermögen inkl. Reserven beläuft sich auf 3,53 Mio. Franken und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP-Pos.	Kostenaufstellung	Investition ins Finanzvermögen Fr.
1	Vorbereitung	0
2	Gebäude	2 940 000
4	Umgebung	0
5	Baunebenkosten	0
	Erstellungskosten (ohne Reserven)	**2 940 000**
	Reserve ca. 20 %	590 000
	Kredit	**3 530 000**

Preisstand: 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Es wird davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben die Voraussetzungen für Fördergelder aus dem Gebäudeprogramm des Kantons Zürich erfüllt. Ein entsprechendes Gesuch wird zu gegebenem Zeitpunkt eingereicht.

5. Finanzierung / Folgekosten

Die Liegenschaft wird im Finanzvermögen von LSZ, Teilportfolio Landreserven (Buchungskreis 2021) geführt. In diesem Buchungskreis müssen sämtliche Investitionen über 2 Mio. Franken aktiviert werden, weshalb die Erstellungskosten von Fr. 2 940 000.– (ohne Reserven) zu aktivieren sind.

Die durch das Vorhaben jährlich entstehenden Folgekosten belaufen sich auf Fr. 123 550.–.

Kapitalfolgekosten	
Verszinsung 1,5 %[1], Investition Fr. 3 530 000	52 950
Betriebliche Folgekosten	
2 %[2], Investition Fr. 3 530 000	70 600
Total	**123 550**

[1] Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 892/2024

[2] Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden

Die aktuellen Erträge aus den laufenden Mietverhältnissen für die gesamte Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550 sind heute und perspektivisch bis zu einem frühesten Entwicklungszeitpunkt im Jahr 2035 deutlich nicht kostendeckend. Dazu tragen insbesondere die hohen jährlichen Kapitalfolgekosten auf den Anschaffungswert bei. Der Anschaffungswert berücksichtigt das Entwicklungspotential, im vorliegenden Fall eine mögliche Wohnnutzung (Wohnzone W4). Die Vollvermietung der Liegenschaft wird im Jahr 2026 erwartet, das Ertragspotential wird zu diesem Zeitpunkt ausgeschöpft sein, jedoch kann keine kostendeckende Vermietung erreicht werden. Die kostendeckende Vermietung wird erst mit der Entwicklung

der Liegenschaft (frühestens ab 2035) erwartet. Die Folgekosten des vorliegenden Bauvorhabens werden somit nicht durch Folgeerträge gedeckt.

Die Situation mit den Mietverhältnissen ist sehr volatil. Per November 2025 betragen die monatlichen Mietzinseinnahmen insgesamt Fr. 268 000.−. Es wird davon ausgegangen, dass diese bis Mitte 2026 um rund Fr. 21 000.−, auf Fr. 289 000.− ansteigen werden. Die Mietflächen von insgesamt 20 800 m² sind per November 2025 zu 91 Prozent vermietet, was einem Leerstand von 1900 m² (rund 9 Prozent) entspricht. Der Leerstand wird bis Mitte 2026 voraussichtlich bis auf 500 m² (rund 2 Prozent) gesenkt werden können.

6. Information der Mieterschaft

Die Arbeiten werden in Etappen durchgeführt. Die Mietenden werden nach der Bewilligung der Aufwendungen über das geplante Bauvorhaben informiert.

7. Termine

Mit den Arbeiten soll anfangs April 2026 gestartet werden. Es wird mit einer voraussichtlichen Fertigstellung bis im Ende Mai 2027 gerechnet.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Aufwendungen werden mit dem Budget 2026 (Novemberbrief) ordentlich beantragt. Sie sind nicht im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 enthalten.

Kurze Zeit nach dem Erwerb einer Liegenschaft können Instandsetzungskosten (Sanierungsaufwendungen) nicht als gebunden betrachtet werden (vgl. Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Rz. 785). Dies gilt in analoger Anwendung auch für Aufwendungen im Finanzvermögen. Die vorliegenden Aufwendungen sind deshalb als Investition ins Finanzvermögen zu qualifizieren.

Für die Bewilligung von Investitionen im Finanzvermögen über 2 Millionen Franken ist der Gemeinderat zuständig (Art. 60 lit. c Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Instandsetzung der Dächer der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 550, Quartier Seebach, wird eine Investition ins Finanzvermögen von 3,53 Millionen Franken bewilligt (Preisstand: 1. April 2025, Züricher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter