



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 13. März 2024

GR Nr. 2024/101

Liegenschaften Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, Gesamterneuerung Stadthausanlage, Ersatzneubau Kiosk und Erweiterung Baumbestand, neue einmalige Netto-Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die städtebaulich und gartendenkmalpflegerisch bedeutsame Stadthausanlage am seeseitigen Abschluss der Bahnhofstrasse soll gesamthaft erneuert werden.

Das Kioskgebäude auf der Anlage dient der preisgünstigen und niederschweligen gastronomischen Versorgung der breiten Bevölkerung auf öffentlichem Grund und muss aufgrund seines schlechten baulichen Zustands sowie der nicht verlängerbaren Betriebsbewilligung durch einen Neubau ersetzt werden. Neben dem Verpflegungsstandort können weitere öffentliche Aufgaben im Holz-Neubau gebündelt und der öffentliche Raum dadurch von dezentralen Infrastruktureinrichtungen entlastet werden. Zur Eruiierung eines Projekts, das die hohen städtebaulichen, gartendenkmalpflegerischen und betrieblichen Anforderungen bestmöglich erfüllt, wurde ein offener Projektwettbewerb durchgeführt und am 5. Juli 2022 abgeschlossen. Das daraus resultierende Siegerprojekt «IL SOLITO» des Schmid Ziörjen Architektenkollektivs, Zürich, wurde daraufhin weiterbearbeitet.

Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität soll mit der notwendigen Instandsetzung der Parkanlage gleichzeitig auch der Baumbestand erweitert werden.

Für den Ersatzneubau des Kioskgebäudes, die Erneuerung der Parkanlage und die Erweiterung des Baumbestands werden dem Gemeinderat neue einmalige Netto-Ausgaben von Fr. 12 856 000.– beantragt. Für Massnahmen betreffend den Ersatz der alten Festbeleuchtungsanlage und die Erneuerung der Verkabelung sind vom Stadtrat gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 2 038 000.– zu bewilligen. Der Gesamtkredit beläuft sich auf Fr. 14 894 000.–.

Um das Bauprojekt für den Ersatzneubau des Kioskgebäudes ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, ist zum bisher bewilligte Projektierungskredit von insgesamt Fr. 1 142 000.– (Fr. 265 000.– gemäss Verfügung Nr. 117 vom 2. Juni 2020 des Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements und Fr. 877 000.– gemäss Verfügungen Nr. 2021.37 vom 29. Juni 2021 und Nr. 2022.62 vom 5. Oktober 2022 des Vorstehers des Finanzdepartements) ein Zusatzkredit von Fr. 120 000.– zu bewilligen. Der Projektierungskredit beträgt somit neu Fr. 1 262 000.– und ist im Gesamtkredit enthalten.

2. Ausgangslage

Die Stadthausanlage im Quartier Zürich-Altstadt wurde nach 1848 als Park im landschaftlichen Stil angelegt und hätte ursprünglich das Bundeshaus aufnehmen sollen. Die angrenzende Nationalbank wurde 1922 fertiggestellt und prägt den Abschluss des Areals bis heute. Die rund



2/13

6600 m² grosse Parzelle Kat.-Nr. AA5766 liegt in der Freihaltezone Parkanlagen und Plätze und ist aufgrund ihrer Lage, ihrer Entstehungsgeschichte und ihrer Funktion als wichtiger Markt- und Veranstaltungsort eine der bedeutendsten Anlagen der Stadt. Sie ist im kommunalen Inventar der Gartendenkmalpflege eingetragen und umfasst neben dem im Jahr 1971 erbauten Kioskgebäude Fraumünsterstrasse 1 den Musikpavillon Maillart, Baujahr 1908, sowie das Toilettenhaus im Schweizer Holzstil, Baujahr 1892. Beide älteren Bauten sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgeführt. Innerhalb der Heckenbepflanzungen der Platzabschlüsse befinden sich verschiedene ewz-Verteilkabinen sowie auf der nördlichen Seite ein Bürocontainer der Marktpolizei. In der südöstlichen Ecke steht ein Pissoir von ZüriWC aus den 60er Jahren.

Die Stadthausanlage befindet sich im Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich (GSZ). Das Kioskgebäude wird im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), Teilportfolio Gastronomie (Buchungskreis 2035), geführt.

Kiosk

Der Kioskstandort leistet einen wichtigen Beitrag für die niederschwellige und günstige gastronomische Versorgung der breiten Bevölkerung. Zudem hat er die Funktion eines Treffpunkts sowohl während des Regelbetriebs als auch während vielfältiger Veranstaltungen wie beispielsweise dem wöchentlichen Flohmarkt. Durch die preisbewusste Ausrichtung der Verpflegungsangebote ergänzt der Kiosk die hochpreisige Ausrichtung der anliegenden Bahnhofstrasse und wird als unverzichtbare gastronomische Aufwertung des öffentlichen Standorts aufgefasst. Damit erfüllt er den Zweck des städtischen Gastronomieportfolios auf ideale Weise und soll, mit Anpassungen, auch in Zukunft weitergeführt werden. LSZ wird die Neuvermietung des Gastronomiebetriebs, voraussichtlich im Frühjahr 2025, öffentlich ausschreiben.

Das 22 m² grosse Kioskgebäude befindet sich altersbedingt in einem schlechten Zustand und erfüllt weder die betrieblichen Anforderungen eines zeitgemässen Gastronomiebetriebs noch die aktuellen gesetzlichen Vorgaben. Da die Betriebsbewilligung für das Gebäude 2024 ausläuft und nicht verlängerbar ist, soll das Kioskgebäude durch einen Neubau ersetzt werden. Mit der Neugestaltung sollen bisher ausserhalb des Gebäudes platzierte Betriebseinrichtungen und Infrastrukturelemente wie Kühlanlage, Lagerflächen, Leergut- und Abfallsammelstelle, Grill und Personal-WC sowie Räumlichkeiten für die Marktpolizei und die Trafostation ins Gebäude integriert werden. Zudem können im Neubau zukünftig auch ZüriWCs für Gäste und die Öffentlichkeit angeboten werden.

Erste Planungsschritte für einen Ersatzneubau wurden bereits in den Jahren 2000 und 2006 eingeleitet, in der Folge jedoch wieder verworfen. Im Jahr 2000 führten baurechtliche Schwierigkeiten zu einem Unterbuch des damaligen Studienauftrags und 2006 wurde das Konzept Corporate Design für Kleinbauten von Stoos Architekten aufgrund von wirtschaftlichen Schwierigkeiten und der Vernachlässigung von betrieblichen Anforderungen sistiert.

Mittlerweile verpflichtete sich die Genossenschaft zum Baugarten im Zusammenhang mit dem privaten Gestaltungsplan «Baugarten» zu einer Mehrwertausgleichszahlung von 2,6 Millionen Franken zugunsten von Aufwertungsmassnahmen im Raum obere Bahnhofstrasse (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 958/2018). Mit separater Vereinbarung einigten sich die Stadt und die



3/13

Genossenschaft darauf, dass ein Teil der Mehrwertausgleichszahlung als einmaliger Investitionsbeitrag von 1,2 Millionen Franken für das Projekt Ersatzneubau Kiosk Stadthausanlage zu leisten ist (STRB Nr. 321/2021). Zusammen mit den im Jahr 2008 bewilligten 50 Aussensitzplätzen führte dies zu einer neuen Ausgangslage für die Finanzierung des Ersatzneubaus. Parallel dazu konnten die verschiedenen auf der Stadthausanlage verteilten städtischen Interessen gebündelt werden. Das bisherige Containerprovisorium der Marktpolizei, das Pissoir und die verschiedenen dezentralen Verteilnkabinen werden im Ersatzneubau durch einen Raum für die Marktpolizei, zwei ZüriWC sowie eine neue unterirdische Trafostation ersetzt, wodurch der öffentliche Raum entlastet wird. Der Raum für die Marktpolizei und die ZüriWC verbleiben dabei im Verwaltungsvermögen von LSZ und werden stadintern an Immobilien Stadt Zürich (IMMO) überlassen, vgl. Kapitel 7.

Parkanlage

Die letzte Umgestaltung der Stadthausanlage erfolgte in den späten 1990er Jahren. Damals wurden Bäume in einem strengen Raster gepflanzt und Altbäume wo möglich stehen gelassen. In den letzten Jahren sind zahlreiche Bäume und Einfassungshecken, trotz aufwendiger Pflege, abgestorben. Gemäss baumpflegerischem Gutachten werden weitere Bäume folgen. Das anfallende Regenwasser wird heute komplett abgeleitet und nicht vor Ort genutzt oder versickert.

Die Stadthausanlage wird vielfältig über das ganze Jahr hindurch genutzt. Sie ist ein beliebter Ort für die Bevölkerung und Touristengruppen und wird von zahlreichen Wochen- und Flohmärkten sowie Veranstaltungen wie Kerzenziehen, Chilbi, ZüriFäscht und Street Parade genutzt. Die starken Nutzungen haben Spuren an der Anlage hinterlassen. Zahlreiche Ausstattungen wie Sitzbänke, Installationen und Anschlüsse für die Veranstaltungen sind sanierungsbedürftig und zu ersetzen.

Diese Bedürfnisse und Anliegen wurden koordiniert und ein zeitgemässes Projekt mit einer Vergrösserung des Baumvolumens und Optimierung des Regenwassermanagements und der Ausstattungen ausgearbeitet.

Abrenzungen:

- Die Realisierung der Seewasserzentrale für den Energieverbund CoolCity auf der Kurt-Guggenheim-Anlage, zwischen Bahnhofstrasse und Talstrasse, ist für die Jahre 2028–2031 geplant. Während der Bauphase müssen Flächen der Stadthausanlage als Bauinstallationsplatz sowie für ein Spühlbohrgerät in Anspruch genommen werden. Die entsprechenden Bedürfnisse sind in der vorliegenden Projektplanung zu berücksichtigen bzw. abzustimmen.
- Das Tiefbauamt plant zeitgleich die Instandsetzung der Bushaltestelle Bürkliplatz. Dabei soll die Haltekante hindernisfrei erstellt werden. Das Strassenbauvorhaben wird gemäss Strassengesetz geplant und ausgeführt. Der Umbau der Bushaltestelle steht weder in einem sachlichen noch in einem zeitlichen Zusammenhang mit dem Projekt «Kiosk und Freiraum Stadthausanlage».

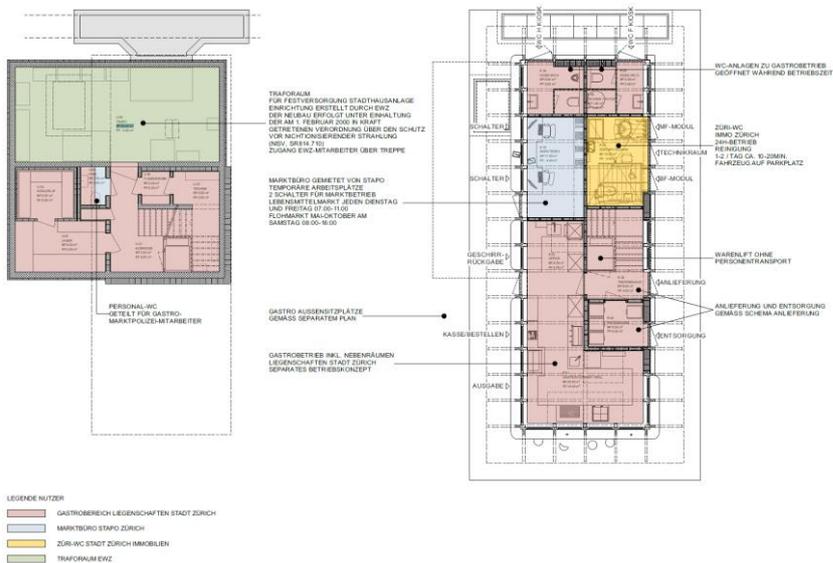
3. Vorhaben

Neubau Kioskgebäude

Mit dem Neubau des Kioskgebäudes wird die Vielfältigkeit der Nutzungen auf der Stadt-hausanlage gefördert. Das Gebäude wird einen hohen Gebrauchswert aufweisen und eine barrierefreie und sichere Nutzung gewährleisten.



Das Kioskgebäude besteht im Erdgeschoss aus einem Ausgabenbuffet mit Grill und integrierter Küche/Produktion, einer Abwäscherei, Gästetoiletten, einem Entsorgungsraum sowie zwei Schaltern/Büroarbeitsplätzen für die Marktpolizei und 2 ZüriWC-Modulen. Vor dem Gebäude werden 76 Aussensitzplätze angeordnet. Im Untergeschoss befinden sich die Haus-technik, Lagerfläche einschliesslich Kühlraum (erschlossen mit Kleingüteraufzug), eine gemeinsame Mitarbeitendentoilette für Kiosk und Marktpolizei, eine Mitarbeitendengarderobe sowie der Traforaum von ewz.



Der Neubau wird als Holzbaukonstruktion auf einem massiven Sockel erstellt. Die Aus-fachungen bestehen aus vertikalen Holzlattungen. Die Bauweise aus nachwachsenden Roh-stoffen ermöglicht die nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft geforderte Bauteiltrennung bei einem Rückbau.



5/13

Gastroinfrastruktur. Das Gebäude wird ganzjährig jedoch ohne beheizten Gastraum betrieben. Die betriebliche Infrastruktur ist darauf ausgelegt und beinhaltet die notwendigen Anlagen für die Herstellung und den Verkauf von warmen und kalten Gerichten. Im Untergeschoss sind Lagerflächen für gekühlte und ungekühlte Lebensmittel vorgesehen. Es bestehen alle notwendigen betrieblichen Einrichtungen für Reinigung, Entsorgung, Geschirrrückgabe und Abwasch, um Einsatz von Mehrweggeschirr zu erlauben.

Nachhaltigkeit Gastroinfrastruktur. Alle Betriebsgeräte entsprechen einem zeitgemässen Stand der Technik. Spülmaschinen sind mit einer Wärmerückgewinnung ausgestattet. Grill und Kombisteamer, sind energieeffizient ausgeführt. Kühlunterbauten und -vitrinen werden mit umweltfreundlichem Kältemittel (CO₂) betrieben.

Ökologische Nachhaltigkeit, Bauphysik. Das Holz für die Holzbaukonstruktion stammt aus lokaler Produktion und wird aus dem Zürcher Stadtwald geliefert. Auf eine Minergie-Eco-Zertifizierung wird aufgrund der speziellen Nutzung verzichtet. Die ökologische Nachhaltigkeit wird durch die Einhaltung der Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023) sichergestellt. Die Graue Energie bzw. die Treibhausgasemissionen für die Erstellung des Gebäudes werden im Rahmen der Projektierung optimiert.

Für den sommerlichen Wärmeschutz werden die Speichermasse des Gebäudes und die nächtlichen Auskühlungsmöglichkeiten aufeinander abgestimmt.

Gebäudetechnik. Damit der ganzjährige Betrieb energieeffizient möglich ist, wird die gesamte Abwärme der gewerblichen Kälte und der Trafostation genutzt. Dazu wird ein Energiespeicher in Form eines Multifunktionsspeichers installiert. Aus diesem wird die Fussbodenheizung für alle Räume bedient. Bringt die Abwärmenutzung nicht die gewünschte Energie (wenig Ladungen/Entleerungen), kann über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe die Heiztemperatur erhöht werden. Wegen der Gastronomieküche sind die Elektroinstallationen für das Kioskgebäude gezwungenermassen umfangreich. Für die Stromerzeugung wird eine minimale Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) erstellt.

Trafostation. Bedingt durch den Rückbau von acht ewz-Verteilkabinen, die in den Einfassungshecken der Stadthausanlage integriert sind, und die neue Platzgestaltung muss unter Einhaltung der am 1. Februar 2000 in Kraft getretenen Verordnung über den Schutz vor nicht-ionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710), eine Transformatorenstation im Untergeschoss des Kioskgebäudes eingebaut werden. Diese wird mit einer Leistung von 1 × 1250kVA ausgerüstet und dient zur Versorgung der Festversorgungsanschlüsse, der öffentlichen Beleuchtung (Plan Lumière) und der Abgabe von elektrischer Energie in das städtische Niederspannungs-Verteilnetz der näheren Umgebung. Die zu ersetzenden Verteilkabinen haben ihre technische Lebensdauer noch nicht erreicht. Es handelt sich daher um einen frühzeitigen Ersatz, der neue Ausgaben auslöst.

Parkanlage

Mit der Anpassung der Parkanlage wird der Freiraum stadtklimatisch optimiert und auf die vielfältigen Nutzungsbedürfnisse angepasst. Die Stadthausanlage kann als städtebaulicher

6/13

Gegenpol zum offenen Sechseläutenplatz gelesen werden und wird künftig fast komplett mit einem Baumdach begrünt sein.



Gestaltung. Durch den Abgang und Ausfall von zahlreichen Hecken und Bäumen wird der Baumraster auf der gesamten Fläche mit neuen, zukunftsfähigen grosskronigen Bäumen ergänzt. Die Übergänge zu den drei angrenzenden Strassenräumen werden offener gestaltet. Die Ausstattungen, die für die Tagesnutzung und diverse Veranstaltungen benötigt werden, sind neu geplant und werden optimiert angeordnet. Dabei soll sichergestellt werden, dass die Nutzung für Veranstaltungen im ähnlichen Rahmen wie bisher erfolgen kann.

Bäume. In den letzten Jahren mussten zahlreiche Bäume gefällt werden. Ein Baumgutachten hat ergeben, dass in den nächsten Monaten weitere Bäume folgen werden, falls keine Massnahmen ergriffen werden. Durch Optimierungen soll der vitale Baumbestand erhalten werden. Bei den neu geplanten Bäumen werden die unterirdischen Baumgruben wo möglich miteinander verbunden, sodass sich das Wurzelvolumen langfristig ausbreiten kann. Aktuell gibt es 39 vitale Bäume, die erhalten bleiben. Hinzu werden 60 neue, zukunftsfähige Bäume aus diverse Arten gepflanzt, die die abgegangenen Bäume ersetzen und ergänzen. Im Bereich der Talstrasse, beim Bürkliplatz, sowie vor der Nationalbank werden zwei zusätzliche Baumreihen im Raster gepflanzt. Die bestehenden und neuen Bäume haben einen besonders hohen Kronenansatz von fünf Metern. Dadurch wird ein gewisser «Hallencharakter» erreicht. Zudem erlaubt dies das Befahren der Anlage mit grossen Fahrzeugen bei Veranstaltungen.

Baumscheiben. Die heutigen Baumscheiben und der verfügbare Wurzelraum sind minimal und teilweise verläuft der Strassenbelag bis an die Baumstämme. Die geplanten Baumscheiben haben neu einen Durchmesser von vier Metern. Die Baumscheiben werden mit standortgerechten Stauden bepflanzt und angesät und können das anfallende Regenwasser aufnehmen, in den Untergrund leiten und so für die Bäume verfügbar machen. Als Stamm- und Wurzelschutz für die Bäume werden kreisförmige Stammschütze und im Randbereich befahrbare Gitterroste eingelegt.

Pflanzrabatten. Die bestehenden grossen Pflanzrabatten mit den mächtigen Zedern sind in gutem Zustand und bleiben uneingeschränkt erhalten. Die seitlichen Hecken sind teilweise bereits abgegangen und in schlechtem Zustand. Diese werden entfernt und durch den



7/13

vergrösserten Baumbestand und die vergrösserten Baumscheiben ersetzt bzw. flächenmässig vergrössert. Die Blumenrabatte an der Talstrasse wird flächengleich vor die Fassade der Nationalbank verlegt. Dadurch gleicht sich diese Gestaltung an das ursprüngliche Konzept der Parkgestaltung an: «Schmuckrabatte vor Schmuckfassade».

Bodenbelag. Um den zahlreichen Veranstaltungen und Nutzungen gerecht zu werden, wird ein funktional geeigneter Belag gewählt. Wo möglich wird der Platz entsiegelt durch Baumscheiben und Pflanzrabatte. Der Bodenbelag kann aufgrund Einschränkungen durch den Gewässerschutz (Gewässerschutzzone Au) nicht offenporig oder sickertfähig ausgestaltet werden. Das anfallende Regenwasser wird aufgrund der starken Platznutzung als belastet bewertet und darf nur via eine begrünte und belebte Bodenschicht in den Untergrund gelangen. Dementsprechend wird ein Asphaltbelag eingebaut und das Regenwasser wo möglich in die angrenzenden Pflanzflächen geleitet.

Ausstattungen. Diverse Ausstattungen sind in die Jahre gekommen und nicht mehr gebrauchstauglich. Als Ergänzung zu den bestehenden Bänken werden rund um die Bäume an zehn Orten neue Rundbänke und diverse Abfalleimer angelegt. Für die Märkte und Veranstaltungen werden die Elektroanschlüsse optimiert und neue Festanschlüsse ober- und unterirdisch angelegt.

Öffentliche Beleuchtung. Die öffentliche Beleuchtung wird im Projektperimeter an die Neugestaltung der Oberfläche angepasst und erweitert. Im Bereich der Nationalbank wird die alte Festbeleuchtungsanlage durch eine neue ersetzt, ausserdem wird die ganze Verkabelung optimiert und erneuert.

4. Kosten

Die Brutto-Erstellungskosten für das Vorhaben betragen gemäss

- detailliertem Kostenvoranschlag von Schmid Ziörjen Architektenkollektiv für das Amt für Hochbauten vom 10. November 2023, und
- detailliertem Kostenvoranschlag des Ingenieurbüros Süss und Partner AG, Zürich für Grün Stadt Zürich vom 30. Oktober 2023, und
- der Kostenangaben von ewz vom 3. November 2023 bzw. 6. März 2024

insgesamt Fr. 13 995 000.– (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$). Unter Berücksichtigung des einmaligen Investitionsbeitrags von 1,2 Millionen Franken zugunsten des Projekts «Gesamtneuerung Stadthausanlage, Ersatzneubau Kiosk und Erweiterung Baumbestand» (Mehrwertausgleich «Baumgarten», STRB Nr. 321/2021) sowie zuzüglich Reserven ergibt sich für die Stadt einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 14 894 000.–. Davon entfallen Fr. 12 856 000.– auf neue einmalige Netto-Ausgaben (vgl. § 110 Abs. 2 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]) und Fr. 2 038 000.– auf gebundene einmalige Ausgaben. Die Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen:



Erstellungskosten, Fr.				
BKP-Pos.		Neue Ausgaben (Ersatzneubau Kiosk, Erweiterung Baumbestand, Trafo, öffentliche Beleuchtung.)	gebundene Ausgaben (Netz, , öffentliche Beleuchtung)	Total
	Infrastruktur ewz (Trafo, Netz, öffentliche Beleuchtung)	624 000	1 766 000	2 390 000
0	Grundstück (exkl. Landkosten)	116 000	0	116 000
1	Provisorien Vorbereitungsarbeiten	1 487 000	0	1 487 000
2	Gebäude	2 718 000	0	2 718 000
3	Betriebseinrichtungen	414 000	0	414 000
4	Umgebung	5 919 000	0	5 919 000
5	Baunebenkosten	880 000	6 000	886 000
9	Ausstattung	65 000	0	65 000
	Brutto-Erstellungskosten ohne Reserven	12 223 000	1 772 000	13 995 000
	Reserven 15 %	1 833 000	266 000	2 099 000
	Brutto-Ausgaben	14 056 000	2 038 000	16 094 000
	./. einmaliger Investitionsbeitrag	-1 200 000	0	-1 200 000
	(Netto-)Ausgaben	12 856 000	2 038 000	14 894 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. Oktober 2023

Die Instandsetzung der Stadthausanlage und der Ersatzneubau des Kioskgebäudes wurden ursprünglich als zwei zeitlich und baulich voneinander unabhängige Projekte geplant und bearbeitet. So bewilligte der Vorsteher des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements mit Verfügung Nr. 117 vom 2. Juni 2020 für die Sanierung der Stadthausanlage einen Projektierungskredit von Fr. 265 000.–. Davon losgelöst bewilligte der Vorsteher des Finanzdepartements für den Ersatzneubau des Kioskgebäudes Projektierungskosten von insgesamt Fr. 877 000.– (Verfügungen Nr. 2021.37 vom 29. Juni 2021 und Nr. 2022.62 vom 5. Oktober 2022). Im Rahmen der Vorprojekte wurden verschiedenen Abhängigkeiten erkannt und Ende November 2022 entschieden, die beiden separat geplanten Projekte in einem Gesamtprojekt zusammenzuführen. Die genannten Projektierungskosten sind gesamthaft in den vorstehend aufgeführten Brutto-Ausgaben enthalten.

Die (Netto-)Ausgaben werden zwischen den städtischen Eigentümervertreterinnen wie folgt aufgeteilt:

	LSZ	IMMO	ewz	GSZ	Total
	Kiosk (Gastronomie und Marktpolizei)	Kiosk (ZüriWC pauschal)	Raumkosten Trafo Installationen Trafo Netz + öB Park	Park	
Neue Ausgaben	3 314 000 ¹	350 000	1 403 000	7 156 000	12 223 000
Gebundene Ausgaben	0	0	1 772 000	0	1 772 000
Erstellungskosten ohne Reserven	3 664 000		3 175 000	7 156 000	13 995 000
Reserven 15 %	550 000		476 000	1 073 000	2 099 000
Brutto-Ausgaben	4 214 000		3 651 000²	8 229 000	16 094 000
./. einmaliger Investitionsbeitrag	-1 200 000		-	-	-1 200 000
Netto-Ausgaben	3 014 000		3 651 000	8 229 000	14 894 000

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. Oktober 2023

¹ Davon: Fr. 2 825 000.– für LSZ – Gastronomie / Fr. 489 000.– für LSZ - Marktpolizei

² Davon: Fr. 893 000.– für ewz – Raumkosten Traforaum / Fr. 564 000.– für ewz - Installationen Traforaum / Fr. 1 798 000.– für ewz Netz (Festversorgung) (Kostenbeteiligung GSZ voraussichtlich pauschal Fr. 60 000.– aufgrund Sonderabschreibung ewz-Verteilkabinen infolge vorzeitiger Investition) / Fr. 396 000.– für ewz - Öffentliche Beleuchtung (Kostenbeteiligung Schweizerische Nationalbank voraussichtlich pauschal Fr. 42 000.– aufgrund Anleuchtung Gebäude).



9/13

Die gebundenen Ausgaben betreffen den Ersatz der alten Festbeleuchtungsanlage und die Erneuerung der Verkabelung von ewz.

5. Finanzierung, Folgekosten

a. Ersatzneubau Kiosk und Marktpolizei

Der Ersatzneubau (Kiosk und Schalter/Büroarbeitsplätze Marktpolizei) wird im Verwaltungsvermögen von LSZ, Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie (Buchungskreis 2035), geführt und mit Mietzinseinnahmen (Kostenmiete) finanziert und betrieben. Er belastet den Steuerhaushalt nicht. Sämtliche Folgekosten werden durch Folgeerträge kompensiert.

Eigentümeraufwand				
Kosten Gastronomie	Massgebender Wert	Betrag in Fr.	Ansatz in %	Summe in Fr.
Finanzierungskosten	Anschaffungswert	1 625 000 ⁴⁾	1,75 ¹⁾	28 400
Eigentümerkosten	Gebäudeversicherungswert	1 800 000	4,50 ²⁾	81 000
Kostenmiete Gastronomie				109 400
Kosten Marktpolizei	Massgebender Wert	Betrag in Fr.	Ansatz	Summe in Fr.
Finanzierungskosten	Anschaffungswert	489 000	1,75	8 500
Eigentümerkosten	Gebäudeversicherungswert	250 000	2,25 ³⁾	5 600
Kostenmiete Marktpolizei				14 200
Total kostendeckende Miete p.a.				123 600
Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. Oktober 2023				
(1) Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023				
(2) Bewirtschaftungsquote inkl. Abschreibung und 1% Einlage in Liegenschaftsfonds pro Jahr				
(3) Reduzierte Bewirtschaftungsquote, da kein Gastronomie-Ausbau				
(4) Anschaffungswert = Erstellungskosten Teil Gastronomie (2,825 Mio.) abzüglich Beitrag Mehrwertausgleich (1,2 Mio.)				

Gemäss Erfahrungszahlen vor Ort und von vergleichbaren Betrieben sowie mit der geplanten Infrastruktur und Anzahl Sitzplätze kann davon ausgegangen werden, dass die voraussichtlich erzielbare Umsatzmiete die Folgekosten der Investition decken wird.

Der Restbuchwert des bestehenden Kioskgebäudes beträgt per 31. Dezember 2023 Fr. 312 975.– und wird per 31. Dezember 2024 ausserplanmässig abgeschrieben. Die Finanzierung der ausserplanmässigen Abschreibung infolge Abbruchs im Sinne Landvorbereitung (Art. 20 Abs. 2 Finanzhaushaltreglement [FHR, AS 611.111]) erfolgt über den Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Gastronomie, Buchungskreis 2035 gemäss Art. 17 Abs. 1 lit. d FHR).

b. Ersatzneubau ZüriWC, Trafostation, Netz, öffentliche Beleuchtung, Stadthausanlage

Kapitalfolgekosten	Fr.	Fr.
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 12 230 000.–		214 000
Abschreibungen:		
- Hochbauten (ZüriWC) (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 350 000.–)	12 000	
- TS Raum (Abschreibungsdauer 50 Jahre, Investitionen Fr. 893 000.–)	18 000	
- TS elektromech. Komponenten (Abschreibungsdauer 35 Jahre, Investitionen Fr. 564 000.–)	16 000	
- Netz (Abschreibungsdauer 40 Jahre, Investitionen Fr. 1 798 000.–)	45 000	



10/13

- Öffentliche Beleuchtung (Abschreibungsdauer 25 Jahre, Investitionen Fr. 396 000.–)	16 000	
- Stadthausanlage (Abschreibungen 30 Jahre, Investitionen Fr. 8 229 000.–)	274 000	
		381 000
Betriebliche Folgekosten		
2 %**, ZüriWC, Investitionen Fr. 350 000.–	7 000	
1 %**, Stadthausanlage, Investitionen Fr. 8 229 000.–	82 000	
		89 000
Total		684 000

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

6. Zusatzkredit zum Projektierungskredit

In der Projektierungsphase entstanden die nachfolgenden, unvorhergesehenen Mehrkosten:

- Höhere Aufwendungen für Vorbereitungsarbeiten, höhere Baunebenkosten
- Massgebliche Projektanpassung aufgrund der bestehenden Trasseeführung (Swisscom-Leitungen) und Verkleiden der bestehenden Holzbalkendecke mit Gipsplatten
- Aufpreis für Schweizerholz aus Baumbestand GSZ: Optimierung mit Vollholz anstatt geleimtes Brettschichtholz aufgrund von Input Fachstellen AHB
- Änderung der MWST von 7,7 % auf 8,1 %
- Projektanpassung der gewerblichen Kälteanlagen mit synthetischen Kältemittel zu einer Anlage mit CO₂-Kältemittel aus Umweltschutzgründen und aufgrund angekündigter Gesetzesänderungen; Geräteanpassungen (Anlage mit CO₂-Kältemittel ist teurer), neue Notlüftung mit Steuerung und Fühler für Technikraum, Planungshonorar Nachtrag Kälte
- Vergrösserung Umgebungspereimeter: Mehr Umgebungsfläche um Kiosk (+ 50 Prozent) zur Integration von Transportschachtdeckeln, Kabelschachtdeckeln und umlaufende Schlitzrinne.
- Anpassung Honorarkosten infolge Mehrkosten für Erstellung

Um das Bauprojekt für den Ersatzneubau des Kioskgebäudes ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, ist zum bisher bewilligten Projektierungskredit von insgesamt Fr. 1 142 000.– (Fr. 265 000.– gemäss Verfügung Nr. 117 vom 2. Juni 2020 des Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements und Fr. 877 000.– gemäss Verfügungen Nr. 2021.37 vom 29. Juni 2021 und Nr. 2022.62 vom 5. Oktober 2022 des Vorstehers des Finanzdepartements) ein Zusatzkredit von Fr. 120 000.– erforderlich. Der Projektierungskredit beträgt somit neu Fr. 1 262 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Projektierungskredit bisher	Zusatzkredit	Projektierungskredit neu
Verfügungen FV Nr. 2021.37 und FV Nr. 2022.62	877 000	120 000	997 000
Verfügung VTE Nr. 2020.117	265 000	0	265 000
Total	1 142 000	120 000	1 262 000



11/13

Die Projektierungskosten neu sind im Gesamtkredit enthalten.

7. Stadtinterne Vermögensübertragung und -zuteilung

Die Umsetzung des Vorhabens bedingt folgende stadtinterne Vermögensübertragungen (Umwidmungen):

Vermögensübertragung (Umwidmung)				
Grundstück Kat.-Nr.	Teilfläche m ²	Buchwert Fr.	Bisher	Neu
AA5766	190	0	VV GSZ, Buchungskreis 3570 (Stadthausanlage)	VV LSZ, Buchungskreis 2035 (Neubau)
AA5766	22	0	VV LSZ, Buchungskreis 2035 (bisheriger Kiosk)	VV GSZ, Buchungskreis 3570 (Stadthausanlage)

Die Vermögensübertragungen erfolgen zum aktuellen Buchwert, sind jedoch nicht ausgabenrelevant.

Das Kioskgebäude verbleibt nach Umsetzung des Vorhabens gesamthaft im Verwaltungsvermögen von LSZ (Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie, Buchungskreis 2035). Für die Marktpolizei schliessen LSZ und IMMO eine stadtinterne Überlassung über 11 m² mit einer Mindestvertragsdauer von 10 Jahren und anschliessender unbefristeter Weiterführung mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 14 200.– und einer jährlichen Nebenkostenpauschale von Fr. 1000.– ab. Für die ZüriWC schliessen LSZ und IMMO einen Gebrauchsleihe-Vertrag über 10 m² mit einer Mindestvertragsdauer von 10 Jahren und anschliessender unbefristeter Weiterführung mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist ab. Die IMMO beteiligt sich mit einem Pauschalbetrag von Fr. 350 000.– an den entsprechenden Erstellungskosten.

ewz beteiligt sich mit Fr. 893 000.– (inklusive Reserven) an den Erstellungskosten für den Traforaum im Untergeschoss. Dieser wird im Rahmen einer noch zu begründenden Dienstbarkeit zugunsten ewz dinglich gesichert.

GSZ wird LSZ unter Vorbehalt der üblichen Bewilligungen das Recht einräumen, eine an den Neubau angrenzende Fläche der Stadthausanlage von rund 140 m² dauerhaft als Gartenwirtschaft zu nutzen. Die Pflege der Bäume und der bauliche Unterhalt der Aussenfläche bleibt weiterhin in der Zuständigkeit von GSZ.

8. Termine

Es wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Bauprojekt	Januar 2024
Baubeginn	Oktober 2024
Fertigstellung	Januar 2026
Neuvermietung Kiosk	Ausschreibung im Frühjahr 2025

Während der Bauausführung fällt die Stadthausanlage als Standort für Märkte und Veranstaltungen aus. Als Ersatzstandort steht die Fraumünsterstrasse einschliesslich Seitenstrassen zur Diskussion. Nach Abschluss der diesbezüglichen Gespräche mit den Marktvereinen soll



12/13

der Ersatzstandort zeitnah mittels «temporären Verkehrsvorschriften» ausgeschrieben werden.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt bzw. werden zum gegebenen Zeitpunkt ordentlich budgetiert.

Die Massnahmen betreffend den Ersatz der alten Festbeleuchtungsanlage, die Erneuerung der Verkabelung und den Ersatz von Ausstattungen dienen dem Erhalt der Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit sowie dem langfristigen Substanzerhalt der Stadthausanlage. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung [VGG, LS 131.11]). Es besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Kosten von Fr. 2 038 000.– sind daher gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben von mehr als zwei Millionen Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101).

Die Kosten von Fr. 12 856 000.– für den Ersatzneubau des Kioskgebäudes und die Erweiterung des Baumbestands gelten als neue Ausgaben. Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die Massnahmen betreffend den Ersatz der alten Festbeleuchtungsanlage und die Erneuerung der Verkabelung können auch ohne den Ersatzneubau des Kioskgebäudes und die Erweiterung des Baumbestands durchgeführt werden. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits von Fr. 120 000.– für die Projektierung ist gemäss § 109 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 63 lit. a ROAB der Stadtrat zuständig.

Für Umwidmungen innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens, die mehr als ein Departement betreffen, ist der Stadtrat zuständig (Art. 83 Abs. 2 ROAB).

Für die ausserplanmässigen Abschreibung (Wertberichtigung) des Restbuchwerts von Fr. 312 975.– des bestehenden Kioskgebäudes ist die Dienstchefin von Liegenschaften Stadt Zürich zuständig (Art. 85 i. V. m. Art. 66 Abs. 3 lit. a ROAB). Die Genehmigung der ausserplanmässigen Abschreibung erfolgt aus Effizienzgründen gestützt auf Art. 46 ROAB (Kompetenzdevolution) jedoch durch den Stadtrat.

Gemäss § 8 Abs. 5 VGG i. V. m. Art. 20 Abs. 3 FHR sind Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt (vorliegend infolge Abbruchs im Sinne Landvorbereitung) erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Folglich ist vorliegend für die Fondsentnahmen von Fr. 312 975.– ebenfalls der Stadtrat zuständig.



13/13

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend sind das Hochbau- sowie das Tiefbau- und Entsorgungsdepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Eigentümerversammlungen. Die departementsinternen Zuständigkeiten richten sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für den Ersatzneubau des Kioskgebäudes und die Erweiterung des Baumbestands auf der Stadthausanlage werden neue einmalige Netto-Ausgaben von Fr. 12 856 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. Oktober 2023).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Finanzdepartements sowie der Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti