



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 27. August 2025

GR Nr. 2025/353

Immobilien Stadt Zürich, Gemeinschaftszentrum Riesbach, räumliche Optimierungen, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

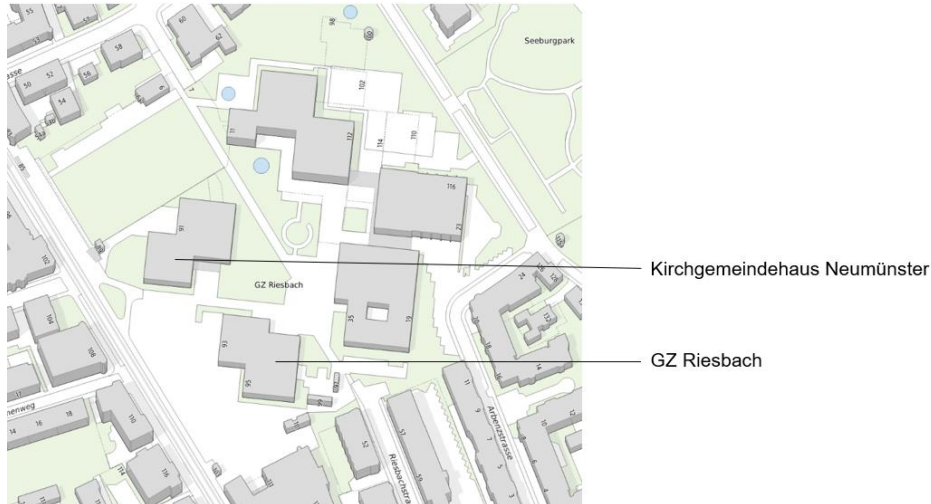
Für das 1976 erbaute Gemeinschaftszentrum (GZ) Riesbach, in dessen Gebäudekomplex auch Sportnutzungen, eine Bibliothek und Betreuungsräume untergebracht sind, steht die erste umfassende Instandsetzung an. In diesem Zusammenhang sind auch einige räumliche Optimierungen vorgesehen. Für die Umsetzung der Arbeiten ist ein Ausführungskredit von 38,6 Millionen Franken erforderlich. Davon entfallen 29,8 Millionen Franken auf gebundene einmalige und 8,8 Millionen Franken auf neue einmalige Ausgaben.

2. Ausgangslage

Der Gebäudekomplex an der Seefeldstrasse 93–101 beheimatet neben dem GZ Riesbach auch eine Pestalozzi-Bibliothek (PBZ), eine Sporthalle, eine Schulschwimmanlage und eine Betreuungseinrichtung für Schulkinder der Schule Riesbach (Schulhaus Seefeld). Auf demselben Areal befinden sich auch das Bildungszentrum für Erwachsene des Kantons Zürich, die Freie Schule Zürich und das Kirchgemeindehaus Neumünster. Die gesamte Anlage ist Teil der ausgedehnten Gesamtüberbauung zwischen Seefeld- und Mühlebachstrasse, die sich im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) befindet.

2.1 Baulicher Zustand

Nach beinahe 50 Betriebsjahren sind diverse Bauteile am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Insbesondere die Gebäudetechnik mit der veralteten Lüftung ohne Wärmerückgewinnung, der Steuerung und Regelung der Gebäudeautomation und die Elektro- und Sanitäreinrichtungen müssen altershalber erneuert und an geltende Vorgaben angepasst werden. Zudem sind feuerpolizeiliche Mängel zu beheben und die Hindernisfreiheit zu gewährleisten. Dass der Eingang gleichzeitig als Foyer, Kafi, Aufenthaltsort und Fluchtweg aus den anderen Geschossen dient, ist heute nicht mehr zulässig. Durch die Zusammenlegung der heute getrennten Eingänge und Treppenhäuser kann das ganze Gebäude zudem hindernisfrei und brandschutztauglich erschlossen werden. Auch die Gebäudehülle entspricht nicht mehr den Anforderungen, zudem sind die inneren Oberflächen und einige bauzeitliche Einbauten stark abgenutzt und instandsetzungsbedürftig. Die Originalsubstanz des inventarisierten Gebäudes soll dabei möglichst erhalten bleiben. Im Aussenraum sind ausreichend Abstellplätze für Velos, Kickboards und Kinderwagen bereitzustellen und die Entsorgungsstation zu erneuern. Ausserdem soll der Kiosk ersetzt werden. Auch die Jugend- und Discoräume im Untergeschoss (UG) sind aufgrund der Abnutzung instand zu setzen. Das Dach des Gebäudes soll im Sinne der Zielerreichung Netto Null durch das Elektrizitätswerk (ewz) mit PV-Anlagen ausgestattet werden.



2.2 Betriebliche Bedürfnisse

Das **GZ** bietet an zentraler Lage eine Vielzahl von Aktivitäten für die Quartierbevölkerung und fördert so Austausch, gesellschaftliche Teilhabe und Integration. Das vielfältige Angebot beinhaltet u. a. soziokulturelle Aktivitäten für alle Altersgruppen, Werkstätten, Ateliers, Treffpunkte und Räume für verschiedene Nutzungen. Die hohen Besuchszahlen des Kafis, der PBZ, des Jugendtreffs, der Sporthalle und der Schulschwimmanlage stellen die Bedeutung dieses Zentrums für die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers Riesbach unter Beweis. Um die Bedürfnisse dieser intensiven soziokulturellen Nutzung auch für die Zukunft sicherzustellen, sind einige betriebliche Optimierungen erforderlich. Denn die hohen Besuchszahlen verursachen starken Nutzungsdruck und führen vermehrt zu räumlichen Engpässen. Dazu soll ein Teil des Gebäudes um ein Attikageschoss für einen Bewegungsraum und einen Mehrzweckraum erweitert werden. Beide Räume haben direkten Dachterrassenzugang und sind vielfältig nutzbar. Durch die so ermöglichten Rochaden kann u. a. der Verwaltungsbereich des GZ mit dem Sekretariat zu einer Nutzungseinheit zusammengeführt und optimiert werden. Auch die betrieblichen Abläufe in Küche und Kafi können verbessert werden (der heute verfügbare Platz ist zu knapp, insbesondere fehlt eine Abräumstation). Durch die Optimierung der Zugänge werden zudem die Räume einzeln und somit flexibler nutzbar.

Die **PBZ** stellt an 14 Standorten in der Stadt öffentliche Bibliotheken zur Verfügung. In den letzten Jahren sind ihre Aufgaben gewachsen und vielfältiger geworden. Nebst der Ausleihe von Medien werden auch Arbeits-, Sitz- oder Leseplätze nachgefragt. Zudem sind die Bibliotheken Treffpunkt für die Quartierbevölkerung und führen Veranstaltungen durch. Die PBZ Riesbach im 1. Obergeschoss (OG) des Gebäudes wird täglich von rund 250 bis 300 Personen frequentiert. Gemäss den aktuellen bibliothekarischen Richtlinien wäre für eine Bibliothek mit diesem Einzugsgebiet eine Betriebsfläche von 350 m² vorgesehen. Mit etwa 230 m² liegt die tatsächliche Fläche der PBZ Riesbach weit unter diesem Wert. Um den Bedürfnissen der Besuchenden gerecht zu werden, sollen die Aufenthaltszonen vergrössert und zusätzliche Lern- und Arbeitsplätze ergänzt werden. Die Bibliothek teilt sich heute zudem den Eingangsbereich



mit dem GZ, was teilweise zu Verwirrung führt, da die Bibliothek schlecht sichtbar ist und deshalb manchmal nicht gefunden wird. Auch ist der Zugang zur PBZ derzeit nur über das GZ möglich. Deshalb sollen die Zugänge entflechtet und die Sichtbarkeit und Auffindbarkeit der Bibliothek verbessert werden. Fällig sind zudem akustische Massnahmen zur Lärmreduktion und die Instandsetzung der Neben- und Sanitärräume.

Die **Schulschwimmanlage** steht für den obligatorischen Schwimmunterricht und den freiwilligen Schulsport sowie für auserschulische Nutzungen durch Wassersportvereine und private Institutionen zur Verfügung. Diese Nutzungen sollen auch nach der Instandsetzung beibehalten werden. Die Schwimmbadtechnik, insbesondere die Wasseraufbereitung, ist veraltet und ersatzbedürftig. Auch die Beleuchtung und hindernisfreie Erschliessung des Beckens sind an aktuelle Vorgaben anzupassen. Es werden auch rollstuhlgängige Garderoben benötigt. Zudem soll entsprechend dem heutigen Standard die Garderobe der Schwimmlehrperson / Betriebsleitung mit WC/Dusche ausgestattet werden. Handlungsbedarf besteht ausserdem in Bezug auf die Orientierung, Personenführung und Entfluchtung in der Anlage.

In der **Sporthalle** sollen Sicherheitsanforderungen umgesetzt und für die Fensterfront ein zeitgemässer und funktionaler Blendschutz angebracht werden. Schliesslich sollen für den Betrieb und die Nutzenden punktuelle Verbesserungen erzielt werden. Zudem soll der Sporthallenboden ersetzt werden. Da der Boden bei Projektabschluss das Ende der Lebensdauer erreicht haben wird, besteht aus zeitlicher Sicht kein erheblicher Entscheidungsspielraum für den Ersatz.

Die **Betreuungseinrichtung** der Schule Riesbach soll langfristig erhalten bleiben und auch künftig Raum bieten für die Betreuung von etwa 45 Kindergartenkindern. Auch die Betreuung im Jugendraum von 20 bis 30 Schulkindern der Mittelstufe wird weitergeführt. Die Gastroküche der Kindergartenbetreuung liefert die Mahlzeiten für beide Betreuungsgruppen. Zur betrieblichen Optimierung soll ein Arbeitsplatz eingerichtet werden. Der separate Aussenraum bleibt bestehen.

2.3 Provisorischer Betrieb

Aufgrund der hohen Eingriffstiefe ist während der gesamten Bauzeit ein Provisorium für den Betrieb des GZ, der PBZ sowie der Betreuung notwendig. Ursprünglich war dafür ein Containerprovisorium auf dem Sportplatz über dem Parkhaus Feldegg vorgesehen. Stattdessen konnte eine Mietlösung gefunden werden, womit Kosten gespart und Bauarbeiten vermieden werden können. Während drei Jahren sollen für das Provisorium Räume im Kirchgemeindehaus Neumünster gleich neben dem GZ-Gebäude gemietet werden. Da das Provisorium während der fixen Dauer von 3 Jahren erforderlich ist, wird die Miete für 1994 m² befristet abgeschlossen. Sie beträgt insgesamt Fr. 1 539 225.–. Um den Mietvertrag abschliessen zu können, hat der Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 1625/2025 eine Eventualverpflichtung von Fr. 168 000.– als Zusatzkredit zum Projektierungskredit bewilligt.

Für die Sporthalle, die an Dritte vermietet wird (Freie Schule Zürich), sind keine Provisorien erforderlich. Der Schwimmunterricht wird während der Bauzeit in das Hallenbad Bungertwies ausgelagert.



3. Bauprojekt

Der Gebäudekomplex besteht aus zwei ineinandergreifenden rechteckigen Gebäudeteilen. Der Haupttrakt beherbergt heute das GZ und die PBZ. Der Sporttrakt besteht aus der eingeschossigen Sporthalle, der Schulschwimmanlage und der Betreuung. Das Bauvorhaben sieht die Instandsetzung des gesamten Gebäudes, die räumliche Optimierung einzelner Nutzungseinheiten, das Zusammenlegen der zwei Treppenhäuser und die Aufstockung des Sporttrakts mit dem Mehrzweck- und Bewegungsraum des GZ vor. Der Bestand ist als Massivbau in Stahlbeton mit Sichtbetonfassade erstellt. Die Aufstockung wird in Holzbauweise ausgeführt. Die Arbeiten werden in enger Absprache mit der Denkmalpflege umgesetzt. Zudem wird das Gebäude parallel zum Baubewilligungsverfahren mittels einvernehmlicher Unterschutzstellung unter Denkmalschutz gestellt (Kompetenz des Stadtrats).

3.1 Instandsetzungsmassnahmen (gebundene einmalige Ausgaben)

Gebäudehülle und Innenausbau. Schäden an den Sichtbetonoberflächen der Fassaden werden mittels Betonabtrag und Reprofilierung behoben. Sämtliche Sichtbetonoberflächen werden gereinigt und gegen Verunreinigungen geschützt. Die Flachdächer und Abschlussbleche befinden sich am Ende ihrer Lebensdauer und werden ersetzt. Die Denkmalpflege strebt mindestens einen Teilerhalt der Fenster an. Dazu werden beim am häufigsten verwendeten Fenstertyp die Isolierverglasungen erneuert und die Rahmenprofile instandgesetzt. Die restlichen Fenster werden komplett ersetzt. Der aussenliegende Sonnenschutz wird ebenfalls ersetzt und automatisiert.

Die Bodenbeläge werden erneuert oder, wo erforderlich, ersetzt. Der Verputz wird wo nötig erneuert oder ersetzt und frisch gestrichen. Die Wandkeramikverkleidung in der Schulschwimmanlage ist ein Kunstprojekt und bleibt erhalten. Es ist vorgesehen, die raumakustisch wirksamen Decken analog dem Originalzustand zu erneuern. Bauzeitliche Einbauten werden ergänzt und repariert. Die mobilen Trennwände im teilbaren Bühnensaal werden ersetzt.

Zur Erdbebenertüchtigung werden zusätzliche Stahlbetonscheiben eingebaut.

Erschliessung, Anpassung an gesetzliche Vorgaben. Die beiden heute getrennten Windfänge am Eingang werden zu einem zentralen Haupteingang vereint und mit dem Treppenhaus zusammengeführt. Damit wird die vertikale Fluchtwegsituation vorschriftsgemäss angepasst. Der Einbau eines rollstuhlgängigen Aufzugs erlaubt die hindernisfreie Erschliessung aller Gebäudeebenen, einschliesslich der Schulschwimmanlage. Für den Brandschutz werden Türen und Wände ertüchtigt sowie Brandabschlüsse erstellt. Auch werden die Sicherheitsbeleuchtungen angepasst und die Fluchtwegkennzeichnung verbessert. Die Lüftung muss nach den geltenden Brandschutz-Normen ausgelegt werden und erhält eine Wärmerückgewinnungsanlage. In der Schulschwimmanlage wird zudem die Entfluchtung angepasst. Die Blitzschutzanlage wird erneuert. Die Raumakustik und der Schallschutz werden entsprechend den geltenden Normen ausgeführt.

Im ganzen Gebäudekomplex wird die Orientierung und Personenführung verbessert. Die unterschiedlichen Betriebe bleiben separat erschlossen.



Gebäudetechnik. Im gesamten Gebäudekomplex werden die Elektroinstallationen ersetzt. In diesem Zusammenhang wird auch die Beleuchtung auf LED umgestellt und das veraltete Zutrittskontrollsystem ersetzt. Die Installationen der Gebäudeautomation werden erneuert. Zur Sicherstellung des sommerlichen Wärmeschutzes werden einige Räume mit Kühldecken ausgestattet. Die Sanitäranlagen im EG und im 1. OG werden vollständig erneuert und IV-tauglich ausgestattet. Die Warmwasseraufbereitung muss erneuert werden. Die Bühnentechnik ist am Ende ihrer Lebensdauer angekommen und wird vollständig ersetzt. Zur Erfüllung von Auflagen aus dem Baubewilligungsverfahren wird ein Konzept für die Kanalisationssanierung sowie ein Flächenentwässerungskonzept erarbeitet.

Schulschwimmanlage. Die Garderoben werden mit IV-konformen Kombiräumen (WC, Duschen, Umkleidekabinen) ausgestattet. Die Garderoben für die Schwimmlehrpersonen und die Betriebsleitung werden mit WC und Duschen dem heutigen Standard entsprechend ergänzt. Das Lernschwimmbassin wird vollständig erneuert. Dazu gehört auch der Ersatz der Badwasseraufbereitung und des Hubbodens. Die Bodenplatten und die Abdichtungen werden wo erforderlich ersetzt.

Sporthalle. Die fix installierten Sportausstattungen (z. B. Sprossenwände) werden ersetzt und in einen umlaufenden, raumakustisch wirksamen Anprallschutz gemäss BASPO-Norm integriert. Die Garderoben werden mit IV-konformen Kombiräumen (WC, Duschen, Umkleidekabinen) ausgestattet.

Betreuung. In den Betreuungsräumen werden die Einbaumöbel aufgefrischt und die Regenerierküche für 70 Mahlzeiten instandgesetzt.

Aussenraum. Der Holzschopf wird instandgesetzt und als Aussen-Werkstatt und Gartenatelier genutzt. Kiesflächen, Chaussierungen und Betonbeläge werden wo nötig instandgesetzt oder erneuert. Vor dem Eingang, auf der Kafi- und der Süd-Terrasse, werden die Grünflächen punktuell instandgesetzt.

Provisorium. Im angemieteten Kirchgemeindehaus müssen für den provisorischen Betrieb des GZ und der Betreuung kleinere bauliche und gebäudetechnische Anpassungen vorgenommen werden.

3.2 Räumliche Optimierungen, PV-Anlage (neue einmalige Ausgaben)

Erschliessung. Die Treppe im Sporttrakt wird bis ins 1. OG verlängert, um so den Mehrzweck- und Bewegungsraum sowie die Dachterrasse direkt zu erschliessen. Zudem werden die verschiedenen Nutzungseinheiten (GZ, PBZ, Schulschwimmanlage, Sporthalle) je separat und unabhängig voneinander an das zentrale Erschliessungssystem angeschlossen. Mit dem Anschluss an das zentrale Erschliessungssystem können insbesondere für den Sporthallenbetrieb erhebliche personelle Folgekosten eingespart werden.

Aufstockung. Der eingeschossige Sporttrakt wird um ein zurückversetztes Geschoss aufgestockt. Dort werden ein Mehrzweckraum mit Veranstaltungsküche und der bisher im Haupttrakt platzierte Bewegungsraum untergebracht. Die Aufstockung wird in Holzbauweise realisiert und die Aussenwände auf drei Seiten mit raumhohen Fenstern ausgeführt. Die Räume haben direkten Zugang zu den zwei begrünten Dachterrassen. Die Technikzentrale auf dem Haupttrakt



muss für den zusätzlichen Bedarf infolge der Aufstockung und der Erneuerung der Gebäudetechnik vergrössert werden.

Haupttrakt. Im EG werden das Kafi, das Foyer, die Küche, die Bar sowie die Nebenräume neu organisiert, die Sanitäranlagen werden zudem erweitert. Das Kafi wird mit einer Ausgabentheke und einer Abräumstation ergänzt, um die Kapazität an die hohe Besucherfrequenz anzupassen. Die Bar wird ebenfalls vergrössert. Der Bühnensaal wird im hinteren Bereich zugunsten eines Gastrolagers leicht verkleinert. Das Foyer mit dem Cheminée wird neu angeordnet. Vor dem Eingang, auf der Kafi- und der Süd-Terrasse, werden neue Bäume gepflanzt.

Im 1. OG wird der durch die Verlegung des Bewegungsraums freiwerdende Platz zu einem grösseren Verwaltungsbereich des GZ mit Sekretariat, Büro und WCs umgenutzt und optimiert.

Die Werkräume im 1. UG werden neu angeordnet. Der Hausdienst erhält einen eigenen Raum, was den Materialraum entlastet. Das Keramikatelier und die Holzwerkstatt können mit einem angrenzenden Raum flexibel vergrössert oder verkleinert werden. Die Personalgarderoben werden optimiert.

Die Jugend- und Discoräume im 2. UG werden mit einer mobilen Trennwand kombinierbar und mit Sanitäranlagen und einem Technikraum ausgestattet.

PBZ. Auch die Aufenthaltszonen in der PBZ können durch die Verschiebung des Bewegungsraums vergrössert und mit zusätzlichen Lern- und Arbeitsplätzen ergänzt werden.

Sporthalle. Ein neuer interner Korridor ermöglicht eine optimierte Erschliessung der Sporthalle und ihrer Nebenräume.

Schulschwimmanlage. Durch eine Öffnung in der Wand wird eine Sichtverbindung von der Schwimmhalle zum Treppenhaus entstehen. Zusammen mit den neuen Sitzstufen sorgt dies für eine hohe Aufenthaltsqualität.

Aussenraum. Der angebaute Kiosk ist baufällig und wird durch einen freistehenden Kiosk als einfacher Kubus in Holzbauweise ersetzt. Die Abstellplätze für Velos, Kickboards, Kinderwagen und Leergutcontainer werden instandgesetzt und räumlich optimiert.

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

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf der Liegenschaft vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert die Liegenschaft während 25 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.



- Die IMMO überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz wird für die PV-Anlage einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. 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 (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst 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.

Provisorium. Im angemieteten Kirchgemeindehaus müssen für das PBZ-Provisorium das EG und das OG mit leichten Trennwänden vom restlichen Betrieb separiert werden.

3.3 Ökologische Nachhaltigkeit / Biodiversität / Hitzeminderung

Mit der Erfüllung der Anforderungen der Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023) wird die ökologische Nachhaltigkeit berücksichtigt. Der Standard Minergie-Eco für Erneuerungen wird eingehalten, wo dies im Rahmen des Denkmalschutzes möglich ist. Eine Zertifizierung ist nicht vorgesehen. Grundsätzlich wird mit der Instandsetzung der Anlage die gebundene graue Energie weiterverwendet. In diesem Sinne und im denkmalpflegerischen Kontext werden möglichst viele Bauteile erhalten. Daneben werden für die Materialisierung kostenoptimierte, langlebige, ökologisch nachhaltige und der Nutzung entsprechend standhafte sowie funktionale Lösungen verwendet. Die Wärmeversorgung des Gebäudekomplexes erfolgt weiterhin über ein Energie-Contracting mit dem ewz mittels Wärmepumpenanlage mit Seewasser als Energiequelle. Die PV-Anlage leistet einen Beitrag an die städtische Strategie zum Ausbau von Solarstrom.

Stadtklimatische und hitzemindernde Aspekte gemäss Fachplanung Hitzeminderung (STRB Nr. 178/2020) werden bei der Umgebungsgestaltung miteinbezogen. Mit Pflegedurchgängen und Ergänzungspflanzungen wird die Diversität erhöht. Es werden vier zusätzliche Bäume gepflanzt.

4. Termine

Der Baubeginn ist auf das 2. Quartal 2027, die Fertigstellung und der Bezug auf das 4. Quartal 2029 vorgesehen.

5. Kosten

5.1 Kredit

Gemäss Kostenvoranschlag von ffbk Architekten AG, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 32 170 000.– (einschliesslich Projektierungskosten) zu rechnen. Der Gesamtkredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf 38,6 Millionen Franken und setzt sich wie folgt zusammen:



	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	1 296 000	570 000	1 866 000
2 Gebäude	16 930 000	5 474 000	22 404 000
3 Betriebseinrichtungen	1 442 000	290 000	1 732 000
4 Umgebung	660 000	193 000	853 000
5 Baunebenkosten*	3 395 000	787 000	4 182 000
9 Ausstattung	1 133 000	0	1 133 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	24 856 000	7 314 000	32 170 000
Reserven (ca. 20%)	4 944 000	1 486 000	6 430 000
Kredit	29 800 000	8 800 000	38 600 000
Prozentuale Verteilung	77 %	23 %	100 %

Preisstand 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise

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

Die Baunebenkosten (BKP 5) fallen höher aus als üblich. Grund dafür sind die kapitalisierten Mietkosten für das Provisorium von Fr. 1 539 225.–, die bei dieser Position bei den gebundenen Ausgaben berücksichtigt sind. Die mit STRB Nr. 1625/2025 bewilligte Eventualverpflichtung von Fr. 168 000.– zur Sicherung der Miete ist im Kredit nicht enthalten.

Im Kreditbetrag ist der vom Stadtrat mit STRB Nr. 1556/2023 bewilligte (Fr. 3 900 000.–) und mit STRB Nr. 1625/2025 erhöhte Projektierungskredit von insgesamt Fr. 4 068 000.– (Preisstand 1. April 2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise) enthalten. Unter Berücksichtigung der seither aufgelaufenen Teuerung beträgt der Projektierungskredit Fr. 4 363 000.– (Preisstand 1. April 2025).

Der Kostenanteil von ewz für die PV-Anlage beträgt Fr. 150 000.– und ist im Kredit enthalten.

5.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf rund 2,25 Millionen Franken:

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,5%*, Investitionen Fr. 36 800 000.–	580 000
Abschreibungen:	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 34 100 000.–)	1 030 000
Betriebseinrichtungen (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 2 100 000.–)	100 000
Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 1 000 000.–)	50 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 1 400 000.–)	280 000
Betriebliche Folgekosten	
2%***, Investitionen Fr. 8 800 000.–	180 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	36 000
Total	2 256 000

* Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 892/2024.

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



6. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2025 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben in der Höhe von 2–20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Mit der Instandsetzung wird gemäss § 5 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) die Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit des GZ gewährleistet. 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). Für die Bewilligung von gebundenen, einmaligen Ausgaben von mehr als 2 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 Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die räumlichen Optimierungen durchgeführt werden. Die gebundenen und die neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die gebundenen Ausgaben lassen sich dabei von den neuen Ausgaben nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich trennen, womit eine Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben (Kreditsplitting) zulässig ist.

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:

Für die räumlichen Optimierungen im Gemeinschaftszentrum und den Sport- und Betreuungsräumen Riesbach werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 8 800 000.– bewilligt (Preisstand 1. April 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau- sowie des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Der Stadtschreiber
Thomas Bolleter