



## **Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat**

vom 10. Juni 2026

GR Nr. 2026/227

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Wohn- und Gewerbeliegenschaft Freiestrasse 56 und 58, Grundrissoptimierungen Gewerbeflächen und PV-Anlage, neue einmalige Ausgaben**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Die Wohn- und Gewerbeliegenschaft Freiestrasse 56 und 58, Quartier Zürich-Hottingen, muss gesamthaft instand gesetzt werden. In diesem Zusammenhang soll auch die Grundrissdisposition der Schulungs- und Theaterräumlichkeiten in der Liegenschaft entflechtet und optimiert werden.

Das Gesamtprojekt umfasst das Bauvorhaben der Stadt (vertreten durch Liegenschaften Stadt Zürich [LSZ]) sowie die individuellen Ausbauten der beiden Mietparteien, Kanton Zürich (vertreten durch das Immobilienamt des Kantons Zürich) und der Kinder- und Jugendtheater Metzenthin AG (KJTM).

Die Brutto-Ausgaben für das Gesamtprojekt (Bauvorhaben Stadt und individuelle Mieterausbauten) betragen 16,55 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten und Kreditreserven). Für das Bauvorhaben der Stadt sind einmalige Netto-Ausgaben von insgesamt 15,15 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten und Kreditreserven) zu bewilligen. Davon entfallen 11,33 Millionen Franken auf gebundene einmalige Ausgaben und 3,82 Millionen Franken auf neue einmalige Netto-Ausgaben.

#### **2. Ausgangslage**

##### **2.1 Allgemein**

Die zwei zusammengebauten, dreigeschossigen Liegenschaften Freiestrasse 56 und 58, Kat.-Nr. HO3002, liegen im Quartier Zürich-Hottingen in unmittelbarer Nähe des Gemeindezentrums Hottingen. Die Liegenschaft Freiestrasse 58 wurde 1871 vom Ravensburger Architekten Theodor Geiger als Wohnhaus mit Ausstellungs-/Verkaufslokal erbaut und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung aufgenommen. 1873 erfolgte der Anbau des Gewerbebaus Freiestrasse 56 (Fabrikgebäude zur Herstellung von Klavieren, später Schreinerei), begleitet von einem gegen Südwesten orientierten eingeschossigen Fachwerkanbau mit Pultdach. Das Grundstück Kat.-Nr. HO3002 mit einer Fläche von 1104 m<sup>2</sup> liegt in der Quartiererhaltungszone II mit einem Mindestwohnanteil von 25 Prozent und ist dem Verwaltungsvermögen von LSZ, Teilportfolio Wohnen & Gewerbe (Buchungskreis 2034), zugeordnet.



2/12



Auszug Liegenschafteninventar Freiestrasse 56/58 (rot eingezeichnet)

Visualisierung ARGE LA MBBA c/o Landolt Architekten

Das zur Strasse liegende Wohnhaus Freiestrasse 58 verfügt über sechs Wohnungen verteilt auf drei Geschosse. Im Erdgeschoss (EG) befindet sich zudem ein Theaterübungssaal, welcher separat erschlossen und heute räumlich nicht mit den weiteren Gewerbeflächen im Gewerbehause Freiestrasse 56 verbunden ist. Im Untergeschoss (UG) befinden sich die Keller der Mietenden, die Waschküche sowie Lagerräume. Das Dachgeschoss (DG) ist nur zur Hälfte als Wohnung ausgebaut. Drei der sechs Wohnungen sind befristet an das Jugendwohnnetz, die restlichen Wohnungen an Privatpersonen vermietet.

Im rückwärtigen Gewerbehause Freiestrasse 56 sind die Unterrichts- und Nebenräume, wie Sitzungszimmer und Vorbereitungsräume, der beiden Mietparteien untergebracht. Im DG befindet sich ein Atelier, welches an eine Privatperson vermietet wird, sowie Abstellflächen. Sanitäre Einrichtungen sind in viel zu geringer Anzahl auf den Zwischenpodesten im Treppenhaus und im 2. Obergeschoss (OG) vorhanden.

Wohnungs- und Gewerbespiegel aktuell				
Wohnungs-/Gewerbetyp	Anzahl	Fläche m <sup>2</sup>	Nettomietzins / Monat	Nettomietzins / Jahr
2-Zimmer-Whg., DG	1	46	869	10 428
3-Zimmer-Whg., EG, 1. + 2. OG	3	248	3 782	45 384
4-Zimmer-Whg., 1. + 2. OG	2	201	2 407	28 884
1-Zimmer-Atelier, 3. OG	1	80	517	6 204
Wohnen, Total		<b>575</b>	<b>7 575</b>	<b>90 900</b>
Gewerbe/Unterricht Kanton	1	613	6 514	78 168
Gewerbe/Unterricht KJTM	1	202	2 641	31 692
Gewerbe/Unterricht, Total		<b>815</b>	<b>9 155</b>	<b>109 860</b>
<b>Total Liegenschaft</b>		<b>1 390</b>	<b>16 730</b>	<b>200 760</b>

Gemäss den städtischen Belegungsvorschriften bietet die Liegenschaft Freiestrasse 58 heute Wohnraum für insgesamt mindestens 13 Personen.



3/12

Die Mietflächen, welche der Kanton seit 1958 mietet, werden durch die Kantonsschule Hottlingen als Schulräume genutzt. Das KJTM ist seit 1955 Mieterin und bietet Theater- und Bewegungskurse für junge Menschen im Alter zwischen zweieinhalb und achtzehn Jahren an. Beide Mietparteien sind am Ort verankert und ergänzen sich mit ihrer musikalischen und kreativen Nutzung optimal. Das Zusammenspiel soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

## **2.2 Teilportfoliostrategie und Objektstrategie**

Das vorliegende Projekt steht mit den Zielsetzungen und Massnahmen aus der Teilportfoliostrategie «Wohnen & Gewerbe Verwaltungsvermögen» (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 3829/2023) im Einklang.

Die beiden Liegenschaften befinden sich sowohl baulich als auch energetisch in einem schlechten Zustand (vgl. Ziffer 3 nachfolgend). Die Raumaufteilung sowie der Ausbaustandard des Gewerbeteils sind ungünstig und veraltet. Mit der Objektstrategie «Gesamtinstandsetzung» wird die Bewohn- und die Nutzbarkeit langfristig gesichert und den heutigen Anforderungen entsprochen.

Die Wohnung im DG in der Liegenschaft Freiestrasse 58 wird auf das ganze Geschoss vergrössert. Das Grundrisslayout der Gewerbeflächen wird entflechtet und optimiert. Durch diese Massnahmen wird günstiger, gemeinnütziger Wohn- und Gewerberaum erhalten, erweitert und gepflegt – was den wohn- und sozialpolitischen Zielen der Stadt entspricht.

## **3. Baulicher Zustand**

Das Wohn- und Gewerbehaus ist in einem schlechten Allgemeinzustand. 1983 wurde die Fassade des Gebäudes erneuert und 1997 wurde der Saal im EG der Freiestrasse 58 instandgesetzt. Abgesehen von diesen Erneuerungsmassnahmen wurde bisher keine umfassende Gesamtinstandsetzung der zwei zusammenhängenden Liegenschaften vorgenommen.

Die von Kanton und KJTM genutzten Räume im hinteren Gebäude sind ungünstig angeordnet und verfügen teilweise über mehrere Zugänge. Das heute nicht zusammenhängende Raumdispositiv ist unbefriedigend und erschwert den betrieblichen Ablauf des Kinder- und Jugendtheaters. Die Schulungsräumlichkeiten im EG und den zwei OGs sind weder barrierefrei erschlossen (fehlender Lift) noch mit genügend Sanitärinstallationen ausgestattet. Der Ausbau der Unterrichts- und Nebenräume entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

## **4. Vorhaben**

Das Bauvorhaben umfasst die Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft durch die Stadt, mit der die Gebrauchstauglichkeit, mit Fokus auf die Behebung akuter bautechnischer Mängel, für einen weiteren Lebenszyklus (ca. 30 Jahre) kostengünstig sichergestellt werden soll. Zudem soll die Grundrissdisposition der Kantonsschule und des Kinder- und Jugendtheaters optimiert und entflechtet werden. Die Grundrissoptimierungen der Gewerberäumlichkeiten dienen einer langfristigen und flexiblen Gewerbenutzung. Die Mieterausbauten werden von den jeweiligen Mietparteien Kanton und KJTM finanziert. Ausserdem werden sämtliche Wohnungen instandgesetzt, wobei die Wohnung im DG vergrössert wird.



4/12

Mit der erforderlichen Erneuerung der Gebäudetechnik wird die Wärmeenergieerzeugung auf erneuerbare Energien umgestellt. Auf dem Dach wird durch das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) erstellt. Zudem wird die Energieeffizienz der Gebäudehülle, insbesondere durch den Ersatz der Fenster und die Ertüchtigung des Daches sowie der Kellerdecke, verbessert.

Aufgrund der Schnittstellen zwischen Grund- und Mieterausbauten erstellt die Stadt (vertreten durch das Amt für Hochbauten [AHB]) nicht nur den städtischen Projektteil, sondern auch die Mieterausbauten für den Kanton und das KJTM. Zwischen der Stadt (vertreten durch LSZ als Eigentümervertreterin und dem AHB als Bauherrenvertreterin) einerseits und dem Kanton bzw. der KJTM andererseits wurde jeweils eine gemeinsame Vereinbarung abgeschlossen, in der die Kostenteiler zwischen Stadt und Mietpartei, die Zusammenarbeit sowie weitere Grundsätze der Projektabwicklung festgehalten wurden. Sämtliche im Zusammenhang mit der Projektierung und Realisierung anfallenden Kosten werden durch das AHB kontrolliert und treuhänderisch bezahlt. Die angefallenen Erstellungskosten werden LSZ, dem Kanton und der KJTM monatlich in Rechnung gestellt.

Sämtliche Eingriffe erfolgen in Absprache mit der Denkmalpflege.

Im Rahmen eines selektiven Planerwahlverfahrens wurde die ARGE LA / MBAA c/o Landolf Architekten als Generalplaner mit der Gesamtinstandsetzung des Wohn- und Gewerbehäuses Freiestrasse 56 und 58 beauftragt (STRB Nr. 1553/2023).

#### **4.1 Gesamtinstandsetzung (gebundene einmalige Ausgaben)**

**Gebäudehülle.** An den Fassaden und den Sockeln wird der schadhafte Verputz instandgesetzt. Die Natursteingewände und -gurten sowie die Holzläden werden ebenfalls instandgesetzt und wo nötig gestrichen. Die Fenster werden gemäss den denkmalpflegerischen Anforderungen ersetzt und mit den notwendigen Absturzsicherungen ausgerüstet. Das Dach wird gedämmt, das Unterdach und die Eindeckung werden ersetzt. Die Kellerdecke wird ebenfalls gedämmt.

Das ganze Gebäude muss für die Einhaltung der Anforderungen an Erdbebensicherheit und den Schallschutz umfassend ertüchtigt werden. Im Gewerbehäus wird eine hindernisfreie Erschliessung mittels Lifts und schwellenloser Zugänge sichergestellt.

In den Wohnungen werden insbesondere die Küchen und Nasszellen sowie die Oberflächen erneuert.

**Gebäudetechnik.** Die Heizungsanlage hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und wird ersetzt. Die Wärmeenergieerzeugung erfolgt zentral im UG der Freiestrasse 56 neu mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Wärmeverteilung erfolgt mittels auf Putz installierter Leitungen und Heizkörper. Im Gewerbeteil wird auf eine zentrale Wassererwärmung verzichtet: Für die geringen Wassermengen kommen lokale Wassererwärmer zur Anwendung. Im Wohnteil Freiestrasse 58 wird die Warmwassererzeugung mit separaten Wärmepumpenboilern gewährleistet. Die Kalt- und Warmwasserleitungen werden komplett ersetzt. Die Grundleitungen werden neu erstellt, weil die bestehende Kanalisation weitgehend schadhafte ist.



5/12

Die Elektroinstallationen müssen vollständig ersetzt werden. Dazu gehört der Ersatz des Hausanschlusses und sämtlicher Haupt- und Unterverteilungen.

**Umgebung.** Aufgrund einer gesetzlichen Auflage werden die Umgebungsflächen entsiegelt, in diesem Zusammenhang erhält der Vorbereich zur Strasse hin eine einheitliche Chaussierung. Im Zuge der IV-gerechten Erschliessung wird eine Zugangsrampe für den Eingang der Gewerberäumlichkeiten erstellt.

#### **4.2 Neue Massnahmen (neue einmalige Ausgaben)**

**Gewerbe (Freiestrasse 56 + 58).** Wesentlich für die Funktionstrennung der beiden Gewerbebereiche ist der Einbau des neuen Treppenhauses und der Toilettenanlagen, womit die Raumaufteilung entflochten wird. Dies ermöglicht eine langfristige, nutzungsneutrale und räumliche Verbesserung des Gewerbetrakts. Mit dem Ersatz der Treppenanlage werden auch die brandschutztechnischen Anforderungen erfüllt.

**Gewerberäumlichkeiten.** Die für das KJTM vorgesehenen Mieträumen werden über einen eigenen Haupteingang über den Innenhof erschlossen. Das neue Treppenhaus stellt die Verbindung zum Fachwerkanbau, mit Sitzungszimmer und Büro, und dem UG, mit den Garderoben, Toilettenanlagen Waschküche/Putzraum und einem Lager, sicher.

Zwischen den Gebäuden 56 und 58 wird die Verbindung der zwei westseitig angeordneten Säle mit einer internen Verbindung sichergestellt.

Die für den Kanton vorgesehenen Mieträumen werden über das neue Treppenhaus mit eigenem Eingang hindernisfrei erschlossen. Die verschlossenen Fenster in der Südwestfassade werden reaktiviert und sorgen für eine gute natürliche Belichtung der neuen Erschliessung. Sämtliche Unterrichtsräume werden instandgesetzt und mittels Raumzusammenlegung optimiert. Um eine ausreichende Durchgangshöhe für den Unterrichtsraum im DG zu erreichen, müssen Balken umgesetzt werden. Durch diese räumliche Optimierung kann die Hauptnutzfläche erhöht und die Nutzung der Räumlichkeiten erheblich verbessert werden.

Im DG werden drei Musik-Instrumentalzimmer, ein kleiner Aufenthaltsbereich mit Teeküche sowie eine hindernisfreie Toilette mit einem Putzraum untergebracht. Auf dem Dach werden zur Belichtung zwei Schleppgauben eingebaut.

Der hofseitige Zwischenbau mit Garderobe im EG und einem Vorbereitungszimmer im OG ist in einem schlechten baulichen Zustand und muss durch einen neuen Zwischenbau in Holzbauweise ersetzt werden.

**Wohnen (Freiestrasse 58).** Die Dachgeschosswohnung wird von einer 2-Zimmer-Wohnung zu einer 7,5-Zimmer-Wohnung vergrössert und mit einer Lukarne ergänzt.

**PV-Anlage.** ewz errichtet und betreibt als Contractor die PV-Anlage auf den Dachflächen. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Liegenschaft, wobei für die Mietenden und den Allgemeinverbrauch im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.



6/12

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und LSZ ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen der Liegenschaft vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
  - ewz beliefert die Liegenschaft während 30 Jahren mit Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
  - LSZ gründet eine Eigenverbrauchsgemeinschaft für das Objekt und bindet die Mieterschaft in den PV-Stromverbrauch ein.
  - LSZ überlässt dem ewz die Dachfläche unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.
- ewz und LSZ werden diese Vereinbarung zu gegebener Zeit abschliessen.

#### **4.3 Mobilität**

Derzeit bestehen keine Veloabstellplätze. Für das Bauvorhaben werden nicht gedeckte Abstellplätze für Wohnen und Gewerbe erstellt. Zwei Autoparkplätze befinden sich entlang der Freiestrasse. Die Parkplatzberechnung für den Umbau hat ergeben, dass das Bauvorhaben keine zusätzlichen Parkplätze erforderlich macht.

#### **4.4 Ökologische Nachhaltigkeit, Hitzeminderung und Biodiversität**

Die Vorgaben der städtischen Meilenschritte 23, der Fachplanung Hitzeminderung sowie Stadtbäume werden soweit möglich umgesetzt. Der Energiebedarf und die Treibhausgasemissionen für die Erstellung und im Betrieb werden auf ein Minimum reduziert. Die Behaglichkeit in den Innenräumen wird mit architektonischen Mitteln gewährleistet. Es werden bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien eingesetzt. Die Aussenraumgestaltung leistet einen Beitrag zur Förderung der Biodiversität und Hitzeminderung.

#### **4.5 Klimaschutzbeurteilung**

Das vorliegende Bauvorhaben verursacht durch die verwendeten Baumaterialien und den späteren Betrieb wesentliche Treibhausgasemissionen im Sinne von Art. 3, Abs. 1 des Reglements über die Klimaschutzbeurteilung (KSB-Reglement, AS 710.110).

Die Gründe dafür und die getroffenen Massnahmen sind oben dargelegt.

Im Rahmen der Projektierung wurden die folgenden Treibhausgas-Emissionen ermittelt: Direkte Emissionen ca. 7 t CO<sub>2</sub>-äquivalente/a, indirekte Emissionen ca. 430 t CO<sub>2</sub>-äquivalente.

#### **5. Kosten und Kostenteiler**

Die Brutto-Erstellungskosten (für den städtischen Projektteil und den Mieterausbau für Kanton und KJTM) betragen gemäss detailliertem Kostenvoranschlag des Generalplaners ARGE LA/MBAA c/o Landolf Architekten, vom 30. Oktober 2025, sowie der Kostenschätzung des



7/12

ewz insgesamt 13,833 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten) bzw. 16,55 Millionen Franken (einschliesslich Reserven).

Gemäss Kostenvoranschlag beträgt der Kostenanteil des Kantons 1,21 Millionen Franken (inkl. Reserven) der Gesamtkosten (ohne PV-Anlage) und die KJTM übernimmt Fr. 190 000.– (inkl. Reserven) an den Gesamtkosten (ohne PV-Anlage). Der jeweilige Kostenanteil entspricht den effektiv ermittelten Kosten gemäss Kostenvoranschlag und wurde in den beiden Vereinbarungen für die Projektentwicklung der Freiestrasse 56/58 zwischen der Stadt und dem Kanton bzw. der KJTM vom Februar/März 2025 sowie in der Projektdokumentation Bauprojekt von Oktober 2025 festgehalten. In beiden Vereinbarungen mit den Mietparteien wurde zudem festgelegt, dass bei der Schlussabrechnung Mehr- oder Minderkosten berücksichtigt, d.h. der jeweiligen Verursacherin verrechnet bzw. gutgeschrieben werden.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat am 15. April 2026 für den Mieterausbau Ausgaben von insgesamt 1,58 Millionen Franken bewilligt. Mit Unterzeichnung der Vereinbarung für die Projektentwicklung haben die Organe der KJTM einem Kostenanteil von Fr. 190 000.– zugestimmt.

Das Bauvorhaben der Stadt (Gesamtinstandsetzung, Grundrissanpassungen und PV-Anlage) wird ungeachtet der Umsetzung der Mieterausbauten ausgeführt und erfordert einmalige Netto-Ausgaben von insgesamt 15,15 Millionen Franken (§ 110 Abs. 2 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]), die sich wie folgt zusammensetzen.

BKP-Nr.	Bezeichnung	Gebundene einmalige Ausgaben Fr. (Instandsetzung)	Neue einmalige Ausgaben Fr. (neue Massnahmen)	Total Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	1 030 500	355 500	1 386 000
2	Gebäude	7 277 300	3 551 700 <sup>1</sup>	10 829 000
4	Umgebung	202 000	76 000	278 000
5	Baunebenkosten <sup>2</sup>	938 200	401 800	1 340 000
	<b>Brutto-Erstellungskosten</b>	<b>9 448 000</b>	<b>4 385 000</b>	<b>13 833 000</b>
	Reserven ca. 20 %	1 882 000	835 000	2 717 000
	<b>Brutto-Ausgaben</b>	<b>11 330 000</b>	<b>5 220 000</b>	<b>16 550 000</b>
	./i. Kostenanteil Kanton inkl. Reserven (vgl. RRB vom 15. April 2026)	-	-1 210 000	-1 210 000
	./i. Kostenanteil KJTM inkl. Reserven (vgl. Vereinbarung für die Projektentwicklung vom Februar/März 2025)	-	-190 000	-190 000
	<b>Netto-Ausgaben</b>	<b>11 330 000</b>	<b>3 820 000<sup>1</sup></b>	<b>15 150 000</b>

Preisstand 1. Oktober 2025

<sup>1</sup> Darin enthalten Kostenanteil ewz PV-Anlage von Fr. 50 000- (Erstellungskosten: Fr. 43 000.- + Reserven: Fr. 7 000.-)

<sup>2</sup> In den Baunebenkosten sind wesentliche Eigenleistungen des AHB i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO enthalten.

In den Brutto-Ausgaben ist der mit Verfügung Nr. 2023.09 des Vorstehers des Finanzdepartements vom 19. März 2023 bewilligte Projektierungskredit von 1,78 Millionen Franken enthalten.



## 6. Finanzierung

### 6.1 Liegenschaft

Die Liegenschaft Freiestrasse 56 und 58 wird im Verwaltungsvermögen von LSZ, Teilportfolio Wohnen & Gewerbe (2034), geführt, mit Mietzinseinnahmen finanziert und betrieben. Sie belastet den Steuerhaushalt nicht. Sämtliche Folgekosten werden durch Folgeerträge kompensiert.

#### Anteil aktivierbare (wertvermehrende) Investitionen LSZ

Der aktivierbare Anteil an den Erstellungskosten LSZ (ohne Reserven) von 12,6 Millionen Franken beträgt 8,82 Millionen Franken bzw. 70 Prozent. Unter Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von aktuell 1,25 Prozent und der vorgesehenen Bewirtschaftungsquote von 3,25 Prozent des künftigen Gebäudeversicherungswerts ergibt sich für das künftige Mietobjekt folgender Netto-Mietzins nach Kostenmiete-Modell:

	Fr.	Fr.
<b>Kapitalkosten</b>		
Anlagewert bisher	2 900 000	
Aktivierter Anteil 70 % von 12 600 000	8 820 000	
Anlagewert neu	11 720 000	
<b>Verzinsung zu 1,25 %</b>		<b>146 500</b>
<b>Betriebskosten</b>		
GVZ-Wert bisher	7 164 000	
Zuschlag Instandsetzung (geschätzt 35 %)	2 483 000	
GVZ-Wert neu	9 647 000	
<b>Betriebsquote 3,25 %</b>		<b>313 500</b>
<b>Kostendeckender Mietzins pro Jahr, gerundet</b>		<b>460 000</b>
Aufschlag auf Gewerbemiete von 10% auf 280 000 für Leerstandsrisiko		28 000
<b>Kostendeckender Mietzins pro Jahr inkl. Leerstandsrisiko, gerundet</b>		<b>488 000</b>

Nach Abschluss des Bauvorhabens ergeben sich für die Wohnungen voraussichtlich folgende Netto-Mietzinse:

Wohnungs-/Gewerbetyp	Anzahl	Ø Fläche m <sup>2</sup>	Ø Mietzins IST Fr./mt.	Kosten- miete NEU Fr. /mt.	Erhöhung Fr./mt.	Mietzins NEU Total Fr./p.a.
3-Zimmer-Whg., EG links	1	82	1 628	1 762	134	21 148
3-Zimmer-Whg., 1.OG links	1	82	1 079	1 768	689	21 218
4-Zimmer-Whg., 1.OG rechts	1	99	872	2 009	1 137	24 113
3-Zimmer-Whg., 2.OG links	1	84	1 075	1 794	719	21 529
4-Zimmer-Whg., 2.OG rechts	1	102	1 535	2 047	512	24 569
7.5 Zimmer-Whg., DG <sup>1</sup>	1	180	869	3 759	2 890	45 103



9/12

<b>Total Wohnen</b>	<b>6</b>	<b>629</b>	<b>7 058</b>	<b>13 140</b>		<b>157 680</b>
Gewerbe/Unterricht <sup>2</sup>	2	1 091	9 155	25 352	16 197	304 224
Lager	2	121	0	402	402	4 824
<b>Total Gewerbe/Unterricht</b>		<b>1 212</b>	<b>9 155</b>	<b>25 754</b>		<b>309 048</b>
<b>Total Liegenschaft<sup>3</sup></b>		<b>1 841<sup>3</sup></b>	<b>16 213</b>	<b>38 894</b>		<b>466 728</b>

<sup>1</sup> Ehemals 2-Zimmer-Whg. DG

<sup>2</sup> Es ist vorgesehen, dass ein Teil der Gewerbefläche durch eine vom Mieter gestellten Hauswartung bewirtschaftet und unterhalten wird. Für diesen Teil wurde mit einer reduzierten Betriebsquote von 2.75% gerechnet. Aufgrund dessen wird die berechnete Kostenmiete um rund Fr. 21 000.- n/a unterschritten.

<sup>3</sup> Die Zunahme der Mietfläche in der Liegenschaft lässt sich wie folgt begründen: Die gesamte Erschliessung im Gewerbeanteil kann neu der Mietfläche zugeordnet werden. Die Dachgeschosse beider Liegenschaften werden ausgebaut und gehören neu ebenfalls zur Mietfläche.

Für die Vermietung werden die Mieten mit den dannzumal gültigen Kostenständen und Zinsen individuell berechnet. Die definitiven Mietzinse berücksichtigen die Bauabrechnung, den definitiven Gebäudeversicherungswert und den dannzumal aktuellen Referenzzinssatz.

In den Liegenschaften Freiestrasse 56 und 58 werden gemäss den städtischen Belegungsvorschriften künftig mindestens 18 Personen leben.

Zwischen der Stadt und dem Kanton soll ein Mietvertrag über die Gewerberäumlichkeiten an der Freiestrasse 56 abgeschlossen werden. Der Kanton verpflichtet sich, das Mietobjekt nur zum Betrieb für Übungsräume und Schulungen in Musik-, Kunst- und Instrumentalunterricht sowie allgemeine Unterrichtsfächer zu nutzen. Das Angebot von Bildung auf Kantonsschulniveau in der Stadt Zürich dient der Bildungsförderung von Jugendlichen und liegt somit im öffentlichen Interesse der Stadt. Darüber hinaus ist die Verwurzelung der Kantonsschule Hottlingen an diesem Standort sehr stark und quartierbildprägend. Vor diesem Hintergrund orientiert sich die Vermietung der Räumlichkeiten, welche sich im Verwaltungsvermögen befinden, an den Kanton weiterhin an der Kostenmiete.

Zusätzlich ist mit der KJTM ein Mietvertrag über die Gewerberäumlichkeiten an der Freiestrasse 56/58 vorgesehen. Bei der KJTM handelt es sich um eine kulturelle Institution im Sinne von Art. 2 Abs. 1 der noch nicht in Kraft gesetzten Verordnung über die Grundsätze der Vermietung von stadteigenen Gewerberäumen (VGVG, GR Nr. 2018/250, GRB Nr. 828/2019 [noch nicht in Kraft]). Die Mietzinsgestaltung orientiert sich ebenfalls am Prinzip der Kostenmiete gemäss Art. 4 Abs. 1 VGVG. Mit STRB Nr. 961/2026 bewilligte der Stadtrat für den Teilerlass der Kostenmiete für die Jahre 2029-2030 einen wiederkehrenden Beitrag von jährlich Fr. 75 000.- zugunsten der KJTM.

### **Anteil nicht aktivierbare (werterhaltende) Investitionen LSZ**

Der nicht aktivierbare Anteil an den Erstellungskosten LSZ (inkl. Reserven) von 15,15 Millionen Franken im Sinne von Art. 20 Abs. 1 Finanzhaushaltreglement (FHR, AS 611.11) beträgt rund 4,536 Millionen Franken bzw. 30 Prozent und wird gestützt auf Art. 17 Abs. 1 lit. c FHR dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Wohnen & Gewerbe (2034) belastet.



10/12

Die Umsetzung der Aufwertung Fassade und Aufwertung Umgebung wird im Umfang von Fr. 152 822.95 durch das «Legat Lily Altherr» finanziert (vgl. Verfügung VHB Nr. 240347 vom 17. Dezember 2024).

## 6.2 PV-Anlage

ewz wird für die PV-Anlage gemeinwirtschaftliche Klimaschutz-Leistungen bei der Förderstelle der Stadt Zürich beantragen.

ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung zwischen LSZ 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. Damit erfüllt ewz das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 des Leistungsauftrags.

Die Investitions- und Betriebskosten der PV-Anlage für die Belieferung der Mietenden und den Allgemeinverbrauch mit gebäudeeigenem Solarstrom werden vollumfänglich von den Mietenden des Objekts getragen und im Rahmen der Stromrechnung des ewz erhoben.

## 7. Termine

Für das Vorhaben wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Baueingabe	April 2026
Baubeginn	Juli 2027
Bezug	Februar 2029

## 8. Information der Mieterschaft

Die Mietenden wurden mit Schreiben vom 28. September 2023 sowie vom 23. Mai 2025 über das geplante Bauvorhaben informiert. Die Arbeiten erfolgen in unbewohntem Zustand. Die drei befristeten Mietverträge mit dem Jugendwohnnetz enden per Ende November 2026. Die drei unbefristeten Wohnungsmietverträge wurden Mitte Januar 2026 gekündigt. Für die betroffenen Mieterinnen und Mieter werden Alternativen gesucht bzw. diese bei der Suche nach Ersatzwohnungen/-flächen unterstützt.

Die bestehenden Mietverträge des Kantons und des Kinder- und Jugendtheaters Metzethin enden per Juni 2027, mit einem möglichen Verbleib im Objekt bis zum 23. Juli 2027. Für die Zeit während der Bauarbeiten ziehen beide Mietparteien in ein Provisorium, welches durch die Mietparteien selbst organisiert wird. Das Provisorium ist nicht Bestandteil des Projektes.

## 9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2026 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt. Die 2026 erforderlichen Ausgaben sind im Budget 2026 auf einer Sammelposition berücksichtigt. Bei veranschlagten Aufwendungen von mehr als zwei Millionen Franken ist das



11/12

Bauvorhaben gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111) budgettechnisch als Einzelposition zu führen. Die entsprechende Abweichung des Budgetkredits von Fr. 280 000.– (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) auf dem Sammelkonto (2034) 590000 Investitionen in Sachanlagen VV und dem Einzelkonto (2034) 590066, Freiestrasse 56 und 58, Gesamtinstandsetzung, (Sachkonto 5040 00 000, Hochbauten) wird mit der Jahresrechnung 2026 begründet.

Die Instandsetzungsarbeiten dienen dem Substanzerhalt der betroffenen Liegenschaften. 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 durch das Bauvorhaben verursachten Instandsetzungskosten von 11,33 Millionen Franken sind deshalb i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (LS 131.1) gebundene Ausgaben.

Die Aufwendungen für die neuen Massnahmen (vgl. Kapitel 4) sowie für die Mieterausbauten des Kantons und der KJTM können nicht als gebunden betrachtet werden. Für diese Massnahmen sind neue einmalige Brutto-Ausgaben in der Höhe von 5,22 Millionen Franken erforderlich. Die Instandsetzungsarbeiten und die neuen Massnahmen (Grundrissoptimierungen und PV-Anlage) sowie die Mieterausbauten könnten sowohl bautechnisch wie auch zeitlich unabhängig voneinander ausgeführt werden. Die gebundenen und neuen Brutto-Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die Arbeiten könnten somit nicht nur rechnerisch, sondern auch tatsächlich getrennt werden, womit ein Kreditsplitting zulässig ist.

Sowohl der Regierungsrat des Kantons Zürich als auch die zuständigen Organe der KJTM haben ihren jeweiligen Kostenanteilen rechtsverbindlich zugestimmt (vgl. Kapitel 5). Somit kann der Kostenanteil der Stadt von 3,82 Millionen Franken an den neuen einmaligen Brutto-Ausgaben als Netto-Kredit im Sinne von § 110 Abs. 2 GG bewilligt werden.

Für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben über 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]).

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.

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 der Departemente (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Grundrissanpassung und PV-Anlage bzgl. der Liegenschaft Freiestrasse 56 und 58, Quartier Zürich-Hottingen, werden neue einmalige Ausgaben von 5,22 Millionen Franken als Nettokredit 3,82 Millionen Franken bewilligt (1. Oktober 2025, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**



12/12

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehenden des Finanzdepartements zu übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident  
Raphael Golta

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter