



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

vom 22. Oktober 2025

GR Nr. 2025/470

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Soziale Dienste, Sportamt, Areal Zentralwäscherei, Verlängerung Zwischennutzung, Zusatzkredit**

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

Im Zusammenhang mit der vorzeitigen Aufhebung des Baurechtsvertrags mit der ZWZ AG betreffend der Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 (Areal Zentralwäscherei [ZWZ]) bewilligte der Gemeinderat in den Jahren 2019 und 2020 neue einmalige Ausgaben von insgesamt Fr. 18 217 900.– (GR Nrn. 2019/35 und 2020/431). Diese Ausgaben umfassten die Gebäudeentschädigung für den vorzeitigen Heimfall, die Widmung der baurechtsbelasteten Liegenschaft sowie die Herrichtung und Zwischennutzung des ZWZ-Grundstücks für sechs Jahre. In den Jahren 2022 und 2024 bewilligte der Stadtrat für die Zwischennutzung zwei Zusatzkredite in eigener Kompetenz in der Höhe von insgesamt Fr. 215 000.– (Stadtratsbeschluss [STRB] Nrn. 18/2022 und 96/2024). Gesamthaft wurden damit bisher neue einmalige Ausgaben von Fr. 18 432 900.– bewilligt.

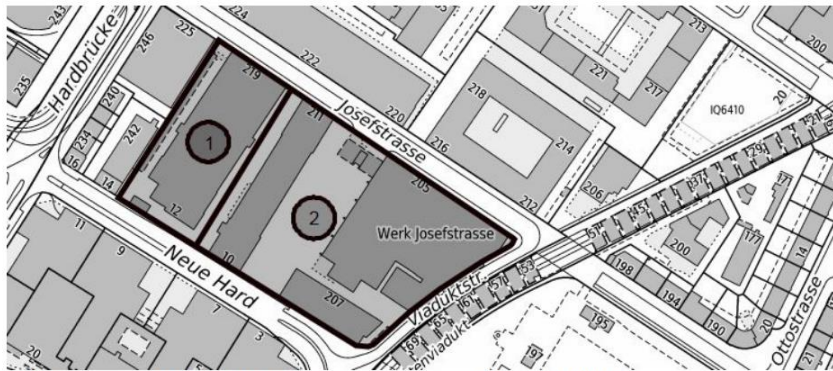
Das ZWZ-Grundstück ist Teil der übergeordneten Entwicklung des Josef-Areals. Im Jahr 2019 ging man davon aus, dass die Realisierung dauerhafter Nutzungen auf dem Josef-Areal ab 2026 starten würde. Die laufende Zwischennutzung des ZWZ-Grundstücks endet per Ende 2025. Die am 6. März 2024 überwiesene dringliche Motion GR Nr. 2023/562 schafft eine neue Ausgangslage für die Planung des Josef-Areals und bringt eine zeitliche Neuausrichtung des Entwicklungsprozesses mit sich. Um einen Leerstand des ZWZ-Grundstücks bis zur Realisierung dauerhafter Nutzungen zu verhindern, soll die heutige Zwischennutzung ohne Unterbruch weitergeführt werden.

Die bisher bewilligten neuen einmaligen Ausgaben sollen auf insgesamt Fr. 27 480 000.– erhöht werden. Der Stadtrat bewilligt dazu in einem ersten Schritt einen Zusatzkredit von Fr. 1 064 100.– in eigener Kompetenz. Dieser dient der unterbruchsfreien Weiterführung der Zwischennutzung für ein weiteres Jahr bis Ende 2026. In einem zweiten Schritt wird den Stimmberechtigten ein weiterer Zusatzkredit von Fr. 7 983 000.– beantragt. Damit soll die Zwischennutzung bis zur Realisierung des Neubauvorhabens (frühestens ab 2034/2035) weitergeführt werden.

#### **2. Ausgangslage**

Das ZWZ-Grundstück Kat.-Nr. IQ5678 sowie das Grundstück der stillgelegten Kehrrichtverbrennungsanlage Josefstrasse Kat.-Nr. IQ6308 bilden zusammen das städtische Josef-Areal.

2/12



| Nr.     | Bezeichnung     | Grundstück                               |
|---------|-----------------|------------------------------------------|
| 1.      | ZWZ-Grundstück  | Kat.-Nr. IQ5678 (5710 m <sup>2</sup> )   |
| 2.      | KHKW-Grundstück | Kat.-Nr. IQ6308 (14 513 m <sup>2</sup> ) |
| 1. + 2. | Josef-Areal     | Kat.-Nm. IQ5678 + IQ6308                 |

Auf den rund 2 Hektaren zwischen Viadukt und Hardbrücke soll ein vielfältiger neuer Stadtteil entstehen, der ein Hallenbad, einen Werkhof, ein Gesundheitszentrum für das Alter, altersgerechtes Wohnen der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich, Räume für das Quartier sowie einen Quartierpark umfasst. Die neue Energiezentrale ist bereits fertiggestellt. Mit der am 6. März 2024 überwiesenen dringlichen Motion GR Nr. 2023/562 fordert der Gemeinderat neben den geplanten Alterswohnungen auch zusätzliche gemeinnützige Wohnungen und Gewerberäume sowie ausreichend Grün- und Freiflächen. Zudem soll der Abschnitt der Josefstrasse vor dem Areal so umgezont werden, dass er künftig Teil des Grün- und Freiraums wird.

Das Entwicklungskonzept für das Josef-Areal wurde auf Grundlage einer Testplanung mit breiter Mitwirkung erarbeitet und vom Stadtrat im Juli 2022 verabschiedet (STRB Nr. 636/2022). Um die Machbarkeit zusätzlicher gemeinnütziger Wohnungen und Gewerberäume sowie eine mögliche Auszonung des angrenzenden Strassenraums sorgfältig zu prüfen, sind umfassende Abklärungen sowie ein zielführendes, qualitätssicherndes Verfahren mit Mitwirkung erforderlich. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat im Januar 2025 einen Zusatzkredit zum bestehenden Planungskredit bewilligt (STRB Nr. 3920/2024). Die Überarbeitung des Entwicklungskonzepts für das Josef-Areal benötigt Zeit und wird voraussichtlich bis Ende 2027 dauern. Die Architekturwettbewerbe werden voraussichtlich etwa viereinhalb Jahre später als ursprünglich geplant starten (2028 statt 2024).

Damit der Gebäudekomplex zwischen der Neuen Hard und der Josefstrasse (Grundstück Kat.-Nr. IQ5678) nach dem Wegzug der Zentralwäscherei eine sinnvolle Weiterverwendung erfährt, wird er seither als Begegnungsort für soziale, kulturelle, bildungsbezogene und sportliche Projekte zwischengenutzt. Die aktuelle Zwischennutzung, organisiert durch das Sportamt (SPA) und die Sozialen Dienste (SOD) / Raumbörse, läuft Ende 2025 aus (GR Nr. 2019/35).

Das Grundstück Kat.-Nr. IQ5678 befindet sich im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und wird im Buchungskreis 2021, Teilportfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, geführt.



### **3. Nutzung durch städtische Dienstabteilungen**

#### **3.1. Soziale Dienste / Raumbörse**

Die Sozialen Dienste / Raumbörse verwaltet in den beiden ZWZ-Gebäuden eine Nutzfläche von rund 4830 m<sup>2</sup>, welche sich wie folgt zusammensetzen:

- Aufbau Josefstrasse 219, 1.–3. Obergeschoss (rund 1090 m<sup>2</sup>)
- Verwaltungstrakt Neue Hard 12, 1.–5. Obergeschoss (rund 2630 m<sup>2</sup>)
- Teil der Shedhalle auf Seite Neue Hard 12 (rund 1110 m<sup>2</sup>)

Zusätzlich übernimmt die SOD / Raumbörse auch einen Teil der Aussenfläche einschliesslich 26 Parkplätze und 3 Garagenboxen (Anzahl abhängig von Bauentscheid).

Die Flächen werden als Projekt, Kultur-, Veranstaltungs-, Werk-, Musik- oder Arbeitsräume, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung (Stadtentwicklung) und der Kulturabteilung (Kultur) des Präsidialdepartements, an Einzelpersonen, Gruppen oder Organisationen vermietet, die in der Stadt Zürich ansässig sind oder einen starken Bezug zu Zürich haben. Dazu gehören auch die Flächen des Gastrobetriebs und Kulturraums, der aktuell vom Verein Zentralwäscherei betrieben wird (vgl. Kapitel 4) und 1000 m<sup>2</sup> Büro- und Kreativräume, in welchen die BlueLions Stiftung als innovativer Startup Hub wirken kann. Die Aktivitäten der Mietenden bewegen sich im nicht gewinnorientierten Bereich. Die Mietkosten decken die Herrichtungs- und Nebenkosten. Dieses Konzept hat sich schon in der Vergangenheit und an diversen anderen Standorten in der Stadt (z. B. Sihlquai) bewährt. Die Nutzungen tragen zur Belebung des Quartiers bei und wirken sich positiv auf die Entwicklung des Kreativ- und Innovationsstandorts Zürich aus. Solche Flächen sind rar. Sie liegen daher im öffentlichen Interesse der Stadt.

#### **3.2. Sportamt**

Das Sportamt betreibt den auf der Seite Josefstrasse 219 liegenden Teil der Shedhalle mit einer Nutzfläche von rund 1820 m<sup>2</sup>. Darin wird der Bevölkerung ein attraktives und vereinsungebundenes Sportangebot zur Verfügung gestellt. Die Sportflächen sind in diverse Spiel- und Trainingszonen aufgeteilt und werden durch ein «Tech Lab» mit interaktiven Trainingsmöglichkeiten, einem Aufenthaltsbereich und einem Spielbereich für Kleinkinder ergänzt. Diese Angebote erfreuen sich grosser Beliebtheit bei den verschiedenen Nutzenden und führen zu hohen Besuchsfrequenzen. Von Montag bis Freitag steht das gesamte Angebot tagsüber prioritär den Schulen im Rahmen des obligatorischen Sportunterrichts unter Aufsicht der Lehrperson zur Verfügung. Werktags ab 16.00–22.00 Uhr und am Wochenende von 10.00–20.00 Uhr steht das Angebot der breiten Bevölkerung offen. Während diesen Betriebszeiten sind Mitarbeitende des SPA anwesend zwecks Sicherstellung eines geordneten und sicheren Betriebs sowie als Anlaufstelle bei Fragen und Problemen.

Das SPA vermietet zudem dem Iceripper Snowboard und Skateboard Club einen 270 m<sup>2</sup> grossen Raum im Sportzentrum Josef. Der Verein betreibt dort eine kleine Indoor-Skateanlage für seine Mitglieder. Es ist vorgesehen, dass während der geplanten Umbauzeit der Freestylehalle Werdhölzli, voraussichtlich von Herbst 2027 bis Frühling 2029, der Skate-



4/12

Betrieb der Freestylehalle vorübergehend in den Räumen des Iceripper-Vereins durchgeführt wird.

#### **4. Gastrobetrieb und Kulturraum**

Auf den rund 1000 m<sup>2</sup> der grossen Shedhalle, vermietet durch die Raumbörse, führt aktuell der Verein Zentralwäscherei einen Gastrobetrieb und Kulturraum. Der Kulturraum hat sich zu einem Ermöglicher von experimentellem und nichtkommerziellem Kulturschaffen entwickelt. Zusammen mit dem Gastrobetrieb hat sich der Ort als Treffpunkt vor allem für junge Erwachsene mit geringem Budget etabliert. So haben im Jahr 2024 insgesamt 80 000 Personen den Gastrobetrieb und Kulturraum besucht und 270 Veranstaltungen entweder in Kooperation mit Dritten oder in alleiniger Verantwortung stattgefunden.

Der Kulturraum ist ein wichtiger Ort für das innovative Bespielen von Freiräumen sowie für gesellschaftliche Auseinandersetzungen. Zusammen mit dem Gastrobetrieb hat sich der Ort als Treffpunkt vor allem für junge Erwachsene mit geringem Budget etabliert. Er trägt damit zur vielfältigen, kritischen und lebendigen Kulturszene bei. Dies soll auch zukünftig in der Zwischennutzung weitergeführt werden.

##### **4.1. Ausgangslage**

Der Verein hat 2019 aufgrund einer Ausschreibung der Raumbörse des Sozialdepartements (SD) den Zuschlag für den Betrieb des Kulturraums erhalten. Die Eröffnung fand – aufgrund der Pandemie später als geplant – Mitte November 2021 statt.

Die Stadt unterstützt den Verein Zentralwäscherei bereits seit 2021. Der Gemeinderat bewilligte mit GRB Nr. 2020/431 für die Jahre 2021–2025 einen jährlichen Mieterlass von Fr. 99 000.–. Zudem unterstützte sie den Verein 2022 mit einem einmaligen Beitrag von Fr. 170 000.– für Start und Aufbau des Kulturraums (STRB Nr. 18/2022). Weiter wurden für das Projekt «Erweiterung Shedhalle / Infrastruktur für Theater und Performance» weitere Fr. 45 000.– bewilligt (STRB Nr. 96/2024).

##### **4.2. Verein und Angebot**

Der Verein konstituierte sich im Jahr 2019. Er wurde eigens für diese Zwischennutzung gegründet, um den nichtkommerziellen Kulturraum aufzubauen und betreiben zu können.

Der Vereinsvorstand besteht aus vier Personen. Für den Verein Zentralwäscherei sind 35 Personen mit einem Pensum von insgesamt 15 Vollzeitstellen tätig. Rund 200 Personen sind Mitglied des Vereins.

Für das Jahr 2024 bestehen folgende Eckwerte:

- 150 Veranstaltungen des Vereins Zentralwäscherei in Kooperation mit Dritten
- 120 Veranstaltungen des Vereins Zentralwäscherei in alleiniger Verantwortung
- Rund 80 000 Besuchende der Zentralwäscherei total
- Rund 50 000 ausgegebene Menüs
- Rund 15 000 ehrenamtliche Arbeitsstunden



#### 4.3. Beitrag der Stadt

Die Einnahmen des Vereins stammen überwiegend von Event-Eintritten und Gastro-Leistungen. Zusätzlich erhielt der Verein bisher finanzielle Unterstützung von Drittseite wie Stiftungen oder explizite Förderorganisationen (wie z. B. das Migros Kulturprozent). Da Stiftungen in der Regel eine Anschubfinanzierung leisten, wird die Mittelbeschaffung von dieser Seite für den Verein schwieriger. Da der Kulturraum durch seine Einnahmen nicht kostendeckend arbeiten kann, benötigt der Verein neu durch das SD einen Betriebsbeitrag, um eine ausgeglichene Rechnung ausweisen zu können. Er stellte daher einen Unterstützungsantrag in der Höhe von Fr 150 000.–, der nach Prüfung durch das SD als kalkulatorisch korrekt und nachvollziehbar beurteilt wurde.

Die Leistungs-Richtwerte orientieren sich an den oben aufgeführten Eckwerten des Jahres 2024:

| Leistungseinheiten (pro Jahr) | Richtwerte 2025/2026 |
|-------------------------------|----------------------|
| Anzahl Veranstaltungen        | 270                  |
| Anzahl Besuchende             | 80 000               |
| Anzahl Freiwilligenstunden    | 15 000               |

Es handelt sich um eine leistungsorientierte, nicht direkt leistungsabhängige Finanzierung. Grundsätzlich werden bei leistungsorientierten Finanzierungen die unterschiedlichen Leistungen der Organisation insgesamt beurteilt. Bei Leistungsabweichungen von mehr als 20 Prozent wird eine Anpassung der städtischen Mitfinanzierung geprüft.

Die Einzelheiten zur leistungsorientierten Finanzierung werden im Kontrakt geregelt. Zudem werden für gesellschaftlich kontroverse Veranstaltungen in städtischen Räumen im Kontrakt die Rahmenbedingungen geregelt und z. B. weitere, vereinsinterne Richtlinien berücksichtigt.

#### 4.4. Finanzen

Gemäss Bilanz 2024 des Vereins Zentralwäscherei wies das Eigenkapital inkl. Fonds einen Wert von Fr. 32 000.– auf. Die aktuelle Eigenkapitalsituation wird im Vergleich zum Gesamtaufwand und -ertrag als kritisch eingestuft. Der Verein geht davon aus, dass ab 2026 aufgrund höherer Betriebserträge und des Betriebsbeitrags der Stadt sowie Dritter die Rechnungsabschlüsse ausgeglichen sein werden.



Verein Zentralwäscherei: Rechnung 2024 und Budgets 2025–2026 (in Fr.)

|                                                      | Rechnung 2024    | Budget 2025      | Budget 2026      |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Aufwand</b>                                       |                  |                  |                  |
| Personalaufwand <sup>1)</sup>                        | 787 962          | 806 000          | 869 000          |
| Betriebs- und Sachaufwand <sup>2)</sup>              | 635 999          | 685 000          | 689 000          |
| Raumaufwand <sup>3)</sup>                            | 139 546          | 141 000          | 106 000          |
| <b>Total Aufwand</b>                                 | <b>1 563 507</b> | <b>1 632 000</b> | <b>1 664 000</b> |
| <b>Ertrag</b>                                        |                  |                  |                  |
| Erträge aus Verkäufen/Dienstleistungen <sup>4)</sup> | 1 337 337        | 1 367 000        | 1 394 000        |
| Beiträge Dritte <sup>5)</sup>                        | 202 457          | 91 000           | 56 000           |
| Beiträge Stadt Zürich <sup>6)</sup>                  | 99 000           | 99 000           | 214 000          |
| <b>Total Ertrag</b>                                  | <b>1 638 794</b> | <b>1 557 000</b> | <b>1 664 000</b> |
| <b>Gewinn (+) / Verlust (–) <sup>7)</sup></b>        | <b>75 287</b>    | <b>–75 000</b>   | <b>0</b>         |

**Kommentar:**

- <sup>1)</sup> Durch das unten in Kommentar 4 dargelegte Angebots- und Besuchendenwachstum muss der Personalbestand 2025 etwas angehoben werden. Zugleich wird der Einheitslohn von aktuell Fr. 25.– pro Stunde 2026 auf Fr. 27.– erhöht, um damit insbesondere die Teuerung der vergangenen Jahre auszugleichen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Angestellten ihre Aufgaben nicht vollständig im Rahmen ihrer bezahlten Tätigkeit bewältigen können und zusätzlich noch eine beträchtliche Zahl an ehrenamtliche Arbeitsstunden leisten.
- <sup>2)</sup> Das unten in Kommentar 4 dargelegte Angebots- und Besuchendenwachstum lässt auch die Sach- und Betriebsaufwände ansteigen. Zusätzlich fallen 2025 einige grössere Unterhalts- und Umbauarbeiten an.
- <sup>3)</sup> Darin enthalten ist die Miete von Fr. 99 000.– für die Jahre 2024 und 2025 und Fr. 64 000.– für das Jahr 2026. Diese wird auf Ertragsseite durch den Mieterlass in gleicher Höhe unter Beiträge Stadt Zürich wieder aufgehoben.
- <sup>4)</sup> Der steigende Bekanntheitsgrad der Zentralwäscherei wird bis 2026 zu mehr Besuchen und entsprechend Mehreinnahmen in der Gastronomie und im Eventsektor führen. Verstärkt wird dies durch den Ausbau des Konzertangebots und der effizienteren Belegung der zur Verfügung stehenden Räume.
- <sup>5)</sup> Diverse Stiftungen, Migros Kulturprozent und Spenden.
- <sup>6)</sup> 2024 und 2025 beschränkte sich der Beitrag auf den jährlichen Mieterlass. 2026 kommt der Betriebsbeitrag in Höhe von Fr. 150 000.– zu den Fr. 64 000.– Mieterlass hinzu.
- <sup>7)</sup> Der Gewinn 2024 konnte dank einer einmaligen Unterstützung in der Höhe von Fr. 100 000.– durch die Stiftung Temperatio erarbeitet werden.

## 5. Weiterführung Zwischennutzung

Die zeitliche Neuausrichtung im Entwicklungsprozess des Josef-Areals war bei der Initiierung der Zwischennutzung für das ZWZ-Grundstück im Jahr 2019 nicht absehbar. Damals ging man davon aus, dass die Realisierung dauerhafter Nutzungen ab 2026 starten würde. Aufgrund der neuen Ausgangslage bei der Planung ist mit der Umsetzung definitiver Nutzungen Stand heute frühestens ab 2034/2035 (Baubeginn) zu rechnen.

Um eine weitere Nutzung des ZWZ-Gebäudes zu sichern, soll die bestehende Zwischennutzung fortgeführt werden. Sie soll so lange bestehen bleiben, bis eine dauerhafte Nutzung realisiert werden kann.

LSZ wird die Räumlichkeiten für den Zeitraum vom 1. Januar 2026 bis zum Beginn der Realisierung erneut gegen eine jährliche Entschädigung von Fr. 104 000.– (interne Verrechnung) an Immobilien Stadt Zürich (IMMO) überlassen. Die genauen Bedingungen der Überlassung(en) wurden in der stadtinternen Vereinbarung vom 23. bzw. 29. Juli 2025 festgelegt. Die



7/12

IMMO wird die Räumlichkeiten ihrerseits gemäss Dienstleistungsvereinbarung (DLV, STRB Nr. 793/2025) an die SOD / Raumbörse und das SPA weiterüberlassen.

Für den Abschluss von Mietverträgen mit Dritten sind die SOD / Raumbörse bzw. das SPA zuständig.

### **5.1. Weiterführung Zwischennutzung bis 31. Dezember 2026**

Der Stadtrat bewilligt in einem ersten Schritt in eigener Kompetenz die Weiterführung der Zwischennutzung um ein weiteres Jahr, bis zum 31. Dezember 2026. Damit stellt er unter anderem eine unterbruchfreie Weiterführung des Sportangebots des SPA und des Gastrobetriebs und Kulturraums des aktuellen Betreibers, des Vereins Zentralwäscherei (vgl. Kapitel 4), bis zur Durchführung der geplanten Volksabstimmung für die Verlängerung der Zwischennutzung bis zur Realisierung des Neubauvorhabens, voraussichtlich am 27. September 2026, sicher.

Zudem sollen in diesem Jahr allfällige Auflagen der Baubewilligungsbehörde vorbereitet und wenn möglich bereits umgesetzt werden (vgl. Kapitel 5.2.).

### **5.2. Weiterführung Zwischennutzung bis Realisierung Neubauvorhaben**

Für die Weiterführung der Zwischennutzung ab 2027 bis zur Realisierung des Neubauvorhabens wird den Stimmberechtigten ein weiterer Zusatzkredit beantragt.

Der Teil der Shedhalle, welcher von der Raumbörse vermietet wird, soll auch ab 2027 als Gastrobetrieb und Kulturraum betrieben werden. Über die Nutzung und Vergabe des Gastrobetriebs und Kulturraums entscheidet der Stadtrat.

Sollte der Zusatzkredit für die Verlängerung der Zwischennutzung ab 2027 am Urnengang vom 27. September 2026 abgelehnt werden, endet die Zwischennutzung am 31. Dezember 2026.

Für die Weiterführung der Zwischennutzung ab 2027 muss die Baubewilligung verlängert werden, da die aktuelle Ende 2026 ausläuft. Das Projekt wird von den zuständigen Bewilligungsbehörden unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen neu beurteilt. Es gilt keine Bestandesgarantie für Aspekte, die letztes Mal bewilligt wurden. Bauliche Massnahmen erfolgen nur auf behördliche Anordnung; weitere bauliche Änderungen sind nicht geplant. Neue Auflagen könnten allenfalls in den Bereichen Brandschutz, Hitzeminderung, Nachhaltigkeit oder in weiteren Bereichen zum Tragen kommen, in denen gesetzliche Anpassungen in den letzten Jahren erfolgten.

Es liegt noch kein Projekt vor, da die Neubeurteilung durch die zuständigen Behörden noch aussteht. Mit einer Klärung des Umfangs eventuell erforderlicher baulicher Massnahmen wird bis zum vierten Quartal 2025 gerechnet. Eine Umsetzung erfolgt erst nach Zustimmung der Stimmberechtigten zum erforderlichen Zusatzkredit, voraussichtlich ab 27. September 2026.



## 6. Kosten

### 6.1. Kosten Weiterführung bis 31. Dezember 2026

Für die Kosten der Weiterführung der Zwischennutzung von Ende 2025 bis zum 31. Dezember 2026 werden vom Stadtrat vorab in eigener Kompetenz neue einmalige Ausgaben von Fr. 1 064 100.– als Zusatzkredit bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit Fr. 19 497 000.–. Dieser erste Zusatzkredit umfasst die Betriebskosten 2026 der SOD / Raumbörse und des SPA, den Beitrag 2026 an den Verein Zentralwäscherei für den Gastrobetrieb und den Kulturraum sowie die Projektierungskosten für die gegebenenfalls erforderlichen baulichen Massnahmen zur Erfüllung behördlicher Auflagen (einschliesslich Reserven).

#### 6.1.1. Nutzung Soziale Dienste / Raumbörse

Die Ausgaben für die Betriebskosten 2026 der SOD / Raumbörse setzen sich wie folgt zusammen:

| Betriebskosten SOD / Raumbörse |                                             |                |
|--------------------------------|---------------------------------------------|----------------|
| Konto                          | Bezeichnung                                 |                |
| 30                             | Personalkosten                              | 51 800         |
| 31                             | Sachaufwand                                 | 138 200        |
|                                | <b>Betriebskosten SOD / Raumbörse Total</b> | <b>190 000</b> |

#### 6.1.2. Nutzung Sportamt

Die Ausgaben für die Betriebskosten 2026 des SPA setzen sich wie folgt zusammen:

| Betriebskosten SPA |                                 |                |
|--------------------|---------------------------------|----------------|
| Konto              | Bezeichnung                     |                |
| 30                 | Personalkosten                  | 304 000        |
| 31                 | Sachaufwand                     | 56 000         |
|                    | <b>Betriebskosten SPA Total</b> | <b>360 000</b> |

#### 6.1.3. Gastrobetrieb und Kulturraum (Beitrag 2026 an Verein Zentralwäscherei)

Die Ausgaben für die unterbruchfreie Weiterführung des Gastrobetriebs und Kulturraums des aktuellen Betreibers, des Vereins Zentralwäscherei, im Jahr 2026 umfassen den Betriebsbeitrag und die Weiterführung des bisherig gewährten Erlasses der Miete.

Der Erlass der Miete beträgt neu jährlich Fr. 64 000.–. Die Jahresmiete ist damit tiefer als zuvor. Das ist auf die tieferen Herrichtungskosten zurückzuführen. Die Herrichtungskosten für die bisherige Zwischennutzung wurden bereits amortisiert. Die zu amortisierenden Herrichtungskosten für die Zwischennutzung bis zur Realisierung des Neubauvorhabens liegen bei insgesamt Fr. 1 040 000.–. Pro Jahr machen diese pro Quadratmeter Fr. 15.60 aus. In der ersten Periode waren es noch Fr. 47.19. Die anderen Mietanteile bleiben unverändert, so dass



9/12

sich der Preis pro Quadratmeter um die Differenz aus den Herrichtungskosten von Fr. 88.60 auf Fr. 57.30 senkt.

| Bezeichnung                    |                |
|--------------------------------|----------------|
| Betriebsbeitrag ZWZ            | 150 000        |
| Erlasse Miete                  | 64 000         |
| <b>Beitrag 2026 Verein ZWZ</b> | <b>214 000</b> |

#### 6.1.4. Projektierung allfällige bauliche Massnahmen

Für die Projektierung der eventuell erforderlichen baulichen Massnahmen (vgl. Kapitel 5.2.) sind Ausgaben von Fr. 300 100.– zu bewilligen.

#### 6.2. Kosten Weiterführung bis Realisierung Neubauvorhaben

Für die Bewilligung der Ausgaben für die Verlängerung der Zwischennutzung ab 2027 bis zur Realisierung des Neubauvorhabens (frühestens ab 2034/2035) wird den Stimmberechtigten ein weiterer Zusatzkredit von Fr. 7 983 000.– beantragt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 27 480 000.–. Der Zusatzkredit umfasst die Betriebskosten der SOD / Raumbörse und des SPA, die Beiträge ab 2027 für den Gastrobetrieb und den Kulturraum sowie die Ausführungskosten für die gegebenenfalls erforderlichen baulichen Massnahmen zur Erfüllung behördlicher Auflagen (einschliesslich Reserven).

##### 6.2.1. Nutzung Soziale Dienste / Raumbörse (ab 2027)

Die Ausgaben für die Betriebskosten ab 2027 der SOD / Raumbörse während neun Jahren setzen sich wie folgt zusammen:

| Betriebskosten SOD / Raumbörse neun Jahre ab 2027 |                             |                    |                  |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------|
| Konto                                             | Bezeichnung                 | pro Jahr<br>in Fr. | Total<br>in Fr.  |
| 30                                                | Personalkosten              | 51 800             | 466 200          |
| 31                                                | Sachaufwand                 | 138 200            | 1 243 800        |
|                                                   | <b>Betriebskosten Total</b> | <b>190 000</b>     | <b>1 710 000</b> |

##### 6.2.2. Nutzung Sportamt (ab 2027)

Die Ausgaben für die Betriebskosten ab 2027 des SPA während neun Jahren setzen sich wie folgt zusammen:

| Betriebskosten SPA neun Jahre ab 2027 |                             |                    |                  |
|---------------------------------------|-----------------------------|--------------------|------------------|
| Konto                                 | Bezeichnung                 | pro Jahr<br>in Fr. | Total<br>in Fr.  |
| 30                                    | Personalkosten              | 304 000            | 2 736 000        |
| 31                                    | Sachaufwand                 | 56 000             | 504 000          |
|                                       | <b>Betriebskosten Total</b> | <b>360 000</b>     | <b>3 240 000</b> |



10/12

### 6.2.3. Gastrobetrieb und Kulturraum

Die Höhe des jährlichen Betriebsbeitrags ab 2027 orientiert sich an den Betriebszahlen des aktuellen Betreibers (vgl. dazu Kapitel 4). Die Ausgaben für die neun Jahre ab 2027 umfassen einen jährlichen Betriebsbeitrag zuzüglich einer Reserve von rund 5 Prozent sowie die Weiterführung des bisher gewährten Erlasses der Miete und setzen sich wie folgt zusammen:

| Bezeichnung                          | pro Jahr<br>in Fr. | Total Ausgaben für<br>Beiträge ab 2027<br>in Fr. |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------------------------------------|
| Jährlicher Betriebsbeitrag Betreiber | 150 000            | 1 350 000                                        |
| Reserve rund 5 %                     | 7444               | 67 000                                           |
| Erlass Miete                         | 64 000             | 576 000                                          |
| <b>Total</b>                         | <b>221 444</b>     | <b>1 993 000</b>                                 |

### 6.2.4. Ausführung allfällige bauliche Massnahmen

Um das ZWZ-Grundstück weiterhin nutzen zu können, muss die Weiterführung der Zwischennutzung bis spätestens Ende 2026 bewilligt werden. Die entsprechende Dringlichkeit führt dazu, dass der übliche Projektablauf vorliegend nicht gewährleistet werden kann. Das Projekt und dessen Neubeurteilung durch die zuständigen Behörden liegen noch nicht vor, weshalb der Umfang von gegebenenfalls erforderlichen baulichen Massnahmen noch nicht feststeht. Entsprechend werden die notwendigen Ausgaben auf Basis einer Kostenannahme beantragt.

Für die Ausführung dieser Massnahmen wird von einer Kostenannahme von Fr. 800 000.– ausgegangen. Zusätzlich wird aufgrund der bestehenden Kostenunsicherheit eine Reserve von 30 Prozent bzw. Fr. 240 000.– eingerechnet. Der Betrag von insgesamt Fr. 1 040 000.– ist im zweiten Zusatzkredit an die Stimmberechtigten enthalten.

Sollte sich im Laufe der Projektierung, Baubewilligung und Realisierung herausstellen, dass die Kosten höher ausfallen, ist ein weiterer Zusatzkredit zu beantragen.

## 7. Zusatzkredit

Für die Verlängerung der Zwischennutzung auf dem ZWZ-Grundstück müssen die mit GR Nrn. 2019/35 und 2020/431 sowie STRB Nrn. 18/2022 und 96/2024 bewilligten neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 18 432 900.– auf insgesamt Fr. 27 480 000.– erhöht werden.

Der Stadtrat bewilligt dazu in einem ersten Schritt einen Zusatzkredit von Fr. 1 064 100.– in eigener Kompetenz. Dieser dient der unterbruchsfreien Weiterführung der Zwischennutzung für ein weiteres Jahr bis Ende 2026. In einem zweiten Schritt wird den Stimmberechtigten ein weiterer Zusatzkredit von Fr. 7 983 000.– beantragt. Damit soll die Zwischennutzung bis zur Realisierung eines Neubauvorhabens gesichert werden.



11/12

| in Fr.                                                                   | Objektkredit<br>/ bisheriger<br>Zusatzkredit<br>Komp GR | Bisherige<br>Zusatzkredite<br>Komp STR                 | Zusatzkredit<br>neu<br>Komp. STR<br>(Kapitel 6.1.) | Zusatzkredit neu<br>Komp. Stimm-<br>berechtigte<br>(Kapitel 6.2.) | Total             |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Objektkredit<br>(GR Nr. 2019/35)                                         | 19 328 000                                              | -                                                      | -                                                  | -                                                                 | 19 328 000        |
| Zusatzkredit 1<br>(GR Nr. 2020/431)<br>./i. Reduktion OK                 | -2 155 100                                              |                                                        |                                                    |                                                                   | -2 155 100        |
| Zusatzkredit                                                             | 1 045 000                                               |                                                        | -                                                  | -                                                                 | 1 045 000         |
| Zusatzkredit 2<br>(STRB Nr. 18/2022)                                     | -                                                       | 170 000                                                | -                                                  | -                                                                 | 170 000           |
| Zusatzkredit 3                                                           | -                                                       | 45 000                                                 | -                                                  | -                                                                 | 45 000            |
| <b>Total Kredit bisher</b>                                               | <b>18 217 900</b>                                       | <b>215 000</b>                                         | -                                                  | -                                                                 | <b>18 432 900</b> |
| Betriebskosten                                                           |                                                         |                                                        |                                                    |                                                                   |                   |
| - SOD / Raumbörse                                                        |                                                         |                                                        | 190 000                                            | 1 710 000                                                         |                   |
| - SPA                                                                    | -                                                       | -                                                      | 360 000                                            | 3 240 000                                                         |                   |
| Total                                                                    |                                                         |                                                        | 550 000                                            | 4 950 000                                                         | 5 500 000         |
| Gastrobetrieb und<br>Kultrurraum (Beitrag<br>2026 + Beiträge ab<br>2027) | -                                                       | -                                                      | 214 000                                            | 1 993 000                                                         | 2 207 000         |
| Bauliche Massnahmen                                                      |                                                         |                                                        |                                                    |                                                                   |                   |
| - Projektierung                                                          |                                                         |                                                        | 300 100                                            |                                                                   | 300 100           |
| - Erstellungskosten                                                      |                                                         |                                                        |                                                    | 800 000                                                           |                   |
| - Reserven 30 %*                                                         |                                                         |                                                        |                                                    | 240 000                                                           |                   |
| Total                                                                    | -                                                       | -                                                      |                                                    | 1 040 000                                                         | 1 040 000         |
| <b>Total</b>                                                             | <b>18 217 900</b>                                       | <b>215 000</b>                                         | <b>1 064 100</b>                                   | <b>7 983 000</b>                                                  | <b>27 480 000</b> |
|                                                                          |                                                         | Total Zusatzkredite Komp. STR:<br>Fr. 1 279 100.–      |                                                    |                                                                   |                   |
|                                                                          |                                                         | Total neue Ausgaben bis Ende 2026:<br>Fr. 19 497 000.– |                                                    |                                                                   |                   |

\* Reserven 30 Prozent aufgrund vorhandener Kostenunsicherheit, vgl. Kapitel 6.2.4. (Art. 42 Abs. 3 Finanzhaushaltsreglement, AS 611.111)

Die Kosten für die baulichen Massnahmen werden der Erfolgsrechnung belastet und im Rahmen der stadtinternen Überlassung an die IMMO und über diese an die SOD / Raumbörse und das SPA weiterverrechnet (vgl. Kapitel 5).

## 8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben wurden dem Gemeinderat mit dem Budget 2026 beantragt und sind im Finanz- und Aufgabenplan 2026–2029 vorgemerkt.

Die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten richtet sich nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite. Massgebend ist dabei die Höhe des Zusatzkredits (§ 109 Abs. 1 GG).



12/12

Für die Bewilligung des ersten Zusatzkredits von Fr. 1 064 100.– ist gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) sowie Art. 63 lit. a des Reglements über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Für den zweiten Zusatzkredit von Fr. 7 983 000.– (Erhöhung auf insgesamt Fr. 27 480 000.–) sind gemäss § 109 Abs. 2 GG i. V. m. Art. 35 Abs. 1 lit. a GO die Stimmberechtigten 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. Für die übrige Umsetzung des Beschlusses sind das Sozialdepartement sowie das Schul- und Sportdepartement zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Für die Kreditkontrolle und -abrechnung ist das Finanzdepartement zuständig (Art. 40 Abs. 1 lit. o. Finanzhaushaltsreglement (AS 611.111)).

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Zuhanden der Stimmberechtigten:**

**Für die Verlängerung der Zwischennutzung auf dem ZWZ-Grundstück wird zu den neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 19 497 000.– (GR Nrn. 2019/35 und 2020/431, STRB Nrn. 18/2022, 96/2024 und STRB Nr. 3204/2025) ein Zusatzkredit von Fr. 7 983 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 27 480 000.–.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorstehende des Finanzdepartements sowie dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter