



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 18. Januar 2023

GR Nr. 2023/17

Immobilien Stadt Zürich, Diensthunde-Kompetenz-Zentrum Gänziloo, Umbau und Instandsetzung, neue einmalige Ausgaben

1. Zweck der Vorlage

Die 110 Jahre alte Liegenschaft am Gänzilooweg 18 im Quartier Friesenberg, in der das Diensthunde-Kompetenz-Zentrum (DKZ) der Stadtpolizei untergebracht ist, soll instandgesetzt und den betrieblichen Anforderungen der Stadtpolizei entsprechend umgebaut werden.

Die Erstellungskosten für die baulichen Massnahmen betragen gemäss Kostenvoranschlag Fr. 11 298 000.–. Einschliesslich Reserven belaufen sich die neuen einmaligen Ausgaben für den Umbau und die Instandsetzung auf Fr. 13 550 000.–.

Um die Projektierung bis zu einer allfälligen Bewilligung der neuen einmaligen Ausgaben durch den Gemeinderat ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, bewilligt der Stadtrat einen Zusatzkredit von Fr. 550 000.– zum vom Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 87/2019 bewilligten Projektierungskredit von Fr. 1 070 000.–. Der Projektierungskredit erhöht sich dadurch auf insgesamt Fr. 1 620 000.–.

2. Ausgangslage

Das Gebäude Gänzilooweg 18 wurde 1910 als Munitions- und Gerätschaftshaus im Zusammenhang mit dem militärischen Schiessbetrieb im Albigüetli erstellt. Das Haus umfasste ursprünglich Munitions- und Lagerräume, einen inzwischen aufgehobenen Transformatorraum des Elektrizitätswerks, ein Wärterlokal des Strasseninspektorats mit zwei Gerätemagazinen und die Wohnräume des ehemaligen Verwalters. 1957 wurde das Haus um einen zweigeschossigen Anbau mit zusätzlichen Magazinen und Büroräumen erweitert. Mit der Verlegung der Kaserne und der militärischen Schiessausbildung ins Reppischtal wurde das Gebäude 1994 zur Diensthundebasis der Stadtpolizei.

Als 24-Stunden-Betrieb steht das DKZ den Einsatzkräften der Stadtpolizei in verschiedenen polizeilichen Aufgaben und zur Personen-, Betäubungsmittel- und Sprengstoffsuche permanent zur Verfügung. An diesem Standort erfolgt die Aus- und Weiterbildung von Diensthunden sowie von Diensthundeführerinnen und -führern.

Zurzeit arbeiten rund 40 Mitarbeitende mit 42 Diensthunden im DKZ. Auf dem Grundstück integriert sind Hundezwinger und Auslaufgehege. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Übungs- und Ausbildungsplatz für die Diensthunde.

Abgesehen von den engen räumlichen Verhältnissen und dem baulichen Handlungsbedarf ist der Standort ideal. Sämtliche zum DKZ gehörenden Betriebsteile sind hier vereint (frühere gesplittete Lösungen mit dem Hundeübungsplatz in Stallikon bewährten sich nicht). Auf dem



2/9

Natur- und Wiesengelände direkt vor dem DKZ-Gebäude wurde im Jahr 2010 ein professioneller Diensthundeübungsplatz eröffnet. Vielfältige Trainingseinheiten der Diensthundeausbildung werden dort effizient und ohne Störung der Anwohnerschaft durchgeführt. Darüber hinaus gibt es in der Umgebung zahlreiche Auslauf- und Versäuerungsmöglichkeiten.

In den übrigen Polizeigebäuden der Stadtpolizei im verdichteten urbanen Umfeld wären artgerechte und von urbanen Immissionen abgeschirmte Zwingeranlagen in genügender Anzahl, tiergerechte Auslaufmöglichkeiten und eine möglichst stress- und lärmimmissionsfreie Umgebung wie im Gänziloo nur mit einem unverhältnismässig hohen Aufwand realisierbar.

In der Standort- und Raumbedarfsstrategie der Stadtpolizei 2016|2035 wird das DKZ als standortgebundene Wache geführt, die auch über das Jahr 2035 hinaus Bestand haben soll.

3. Betriebliche Bedürfnisse

2008 wurden der Stadtpolizei neu die Hundekontrolle, der Aufbau einer Fachgruppe Tierschutz und die Aufstockung des Wachtchefs- und Instruktionsteams als Aufgaben zugeteilt. Der damit einhergehende Raumbedarf konnte hingegen bis heute nicht abgedeckt werden. Der Bedarf an Büroarbeitsplätzen wurde soweit möglich zulasten von Ruheräumen (24-Stunden-Betrieb) umgesetzt, die jetzt fehlen. Das Gebäude verfügt nicht über gesonderte Räume für den Publikumsverkehr (Einvernahmeräume, Publikumsraum für Schulungen und Vorführungen, hindernisfrei zugängliche Toiletten): Kundinnen und Kunden müssen direkt im Polizeibereich bedient werden. Ausbaustandard, Raumstruktur und Gliederung des Gebäudes Gänziloo decken nicht mehr die Bedürfnisse des DKZ ab, wie sie auch im Sicherheitskonzept der Stadtpolizei verankert sind. Aussenparkplätze für Dienst- und Besucherfahrzeuge sind nur in unzureichender Anzahl vorhanden.

Die aktuell bestehenden 12 Hundezwinger entsprechen bereits heute nicht den Bedürfnissen und sollen ergänzt werden. Die Hundezwingeranlage sowie die Hundeboxen sind nach der neuen Tierschutzverordnung instand zu setzen resp. zu errichten.

4. Baulicher Zustand

Rein baulich befindet sich das nicht inventarisierte Gebäude in einem leicht schadhaften Zustand. Zu den baulichen Mängeln zählen u. a.:

- wiederholte Feuchtigkeitsschäden im Untergeschoss (fehlende Sickerleitungen)
- instandsetzungsbedürftige Wärmeversorgung einschliesslich Brauchwarmwasser-Erwärmung
- teilweise beschädigte Aussenisolation
- fehlende Sicherheitsbeleuchtungen in den Korridoren und im Treppenhaus
- instandsetzungsbedürftige Sanitär- und Elektroanlagen
- fehlende Lüftungen in Dusch-, WC- und Garderobenanlagen sowie Küche
- nicht mehr konforme Universelle Kommunikations-Verkabelungen (UKV)
- abgenutzte Oberflächen.



3/9

In der Mehrjahresplanung von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) auf Basis des strategischen Unterhaltsplanungsmodells Stratus ist eine Instandsetzung etwa 2030 angezeigt. Um die räumlichen Anpassungen nicht weiter hinauszuziehen und einen zweimaligen Umzug innert wenigen Jahren (mit Bereitstellung von Provisorien, da für eine Gesamtinstandsetzung das Haus geleert werden müsste) zu vermeiden, werden die Instandsetzungsarbeiten vorgezogen und mit dem anstehenden Umbau koordiniert.

5. Bauprojekt

Das DKZ wird für eine weitere Nutzungsdauer von 30 Jahren umfassend umgebaut und instandgesetzt. Mit einer Grundrissoptimierung werden der höhere Raumbedarf für Mitarbeitende, Diensthunde und Fahrzeuge abgedeckt sowie der interne Wachbetrieb vom Bereich des Publikumsverkehrs entflochten.

5.1 Umbau

Am Hauptgebäude werden folgende Umbaumaassnahmen vorgenommen:

Untergeschoss:

- Erstellung von Garderoben für maximal 49 Mitarbeitende mit zugehörigen WCs und Duschen
- Erstellung neuer Technikräume für Elektro und Lüftung
- Anpassung des Grundrisses im Untergeschoss (UG) des Nebengebäudes

Erdgeschoss:

- Vergrösserung des Aufenthalts- und Schreibrums der Wache durch Aufhebung der Erd-/Untergeschoss-Verbindungstreppe im Anbau
- Erstellung neuer Räume für Publikumsverkehr im ehemaligen Munitionsdepot und im Nebengebäude: Einvernahmeräume, Multifunktionsraum und IV-WC
- Erstellung eines zusätzlichen Büroraums im Bereich der aufzuhebenden Arrestzelle
- Einfriedung des Vorplatzes (drei Parkplätze für Dienstfahrzeuge) mit Schnelllauf-Faltdoor

Obergeschoss:

- Erstellung zusätzlicher Terrassenausgänge aus den Eckbüros und Aufhebung des Erkers

Dachgeschoss:

- Erstellung eines direkt vom Treppenhaus zugänglichen Sitzungszimmers

Die neue Fahrzeughalle für sechs Dienstfahrzeuge wird in Holzbauweise mit zentralem Schiebetor erstellt. Mit der Massivkonstruktion des Nebengebäudes, das sechs neue Hundeböden und sechs Wärmeböden umfasst, wird dem Ruhebedürfnis der Diensthunde entsprochen. Für Übungsmaterial und Schutzkleider der Hundeausbildung wird ein Magazinraum mit Trocknungsschrank erstellt. Der Fahrzeugunterstand erhält ein Satteldach mit Indach-Photovoltaik-Anlage.



PV-Anlage. Gemäss städtischem Klimaschutzziel «Netto Null 2035» errichtet und betreibt das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) als Contractor eine PV-Anlage.

Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an das Gebäude, wobei für die Gebäudenutzerin im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht. Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und der 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 den Dachflächen des Gebäudes vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz beliefert das Gebäude 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.

Gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags an das ewz für das Erbringen von Energiedienstleistungen (Leistungsauftrag, AS 732.100) muss der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, mindestens 10 Prozent betragen, was beim vorliegenden Projekt erreicht wird. Damit ist das Erfordernis der Wirtschaftlichkeit gemäss Art. 3 Leistungsauftrag erfüllt.

E-Mobilität. Im Projekt sind drei Elektroladestationen im Contracting von ewz und vier Leerrohre für spätere Ladestationen vorgesehen (gemäss STRB Nrn. 619/2020 und 915/2020).

Umgebung. Die Flächen um das DKZ gehören zum Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte. In Absprache mit Grün Stadt Zürich (GSZ) wird die Grünfläche südöstlich des DKZ temporär für das Provisorium genutzt und danach langfristig ökologisch aufgewertet. Das bestehende Strassenstück zwischen der Strasseneinmündung und den Aussenparkplätzen des DKZ wird entsiegelt und rückgebaut, zu einer wertvollen Magerwiese umgestaltet und mit einer Baumreihe ergänzt und revitalisiert. Es entsteht so eine neue, zusammenhängende Grünfläche mit Aufenthaltsfläche, die mit Parkbänken, einem neuen Fussgängerweg sowie Trinkbrunnen ergänzt wird.

Künftig steht das Gebäude in einem umlaufenden Kopfsteinpflasterstreifen, an dem alle Eingänge liegen. Dafür wird das bestehende Pflaster wiederverwendet und ergänzt. Die Höhen rund um das Haus werden geklärt, um die barrierefreie Zugänglichkeit sicherzustellen.

Die baulichen Massnahmen in der Umgebung umfassen u. a. Rückbau- und Gärtnerarbeiten, die Erstellung von neuen Belägen und Randabschlüssen, neue Einfriedung sowie Ausstattung und zum Schluss die Renaturierung des erweiterten Landschaftsbereichs.

5.2 Instandsetzung

Die notwendige Gesamterneuerung der Gebäudehülle und die Anpassung der Gebäude- und Sicherheitstechnik an heutige Normen und Standards bedingen eine grosse Eingriffstiefe in die vorhandene Gebäudestruktur. Folgende Ansätze werden den Anforderungen an Energieverbrauch, betriebliche Abläufe und technische Ausstattung im Bestandsbau gerecht:



5/9

- Einheitliche Konstruktionsaufbauten, standardisierte Details usw.
- Konzentration der gebäudetechnischen Installationen auf gut zugängliche horizontale und vertikale Erschliessungsbereiche
- Statische Anpassungen und Verstärkungen mit Reserve für örtliche Schwächungen oder spätere Veränderungen
- Sicherstellung der betrieblichen Flexibilität (nachrüstbare Elektro-Wandverteiler für Nutzungsänderung, Haustechnikzonen mit Platzreserve)

Im Wesentlichen werden am Gebäude folgende Instandsetzungsmassnahmen vorgenommen:

- Ertüchtigung des Treppenhauses gemäss Brandschutzvorschriften auf sämtlichen Geschossen: Einbau von Brandschutztüren und -abschlüssen, Ersatz der stark reparaturbedürftigen Holztreppläufe mit einer Stahltreppe, Rauch- und Wärmeabzug im Dachgeschoss (DG)
- Erneuerung der Gebäudehülle: mineralische Aussenwärmedämmung, Fenster- und Türersatz mit erhöhten Sicherheitsanforderungen
- Instandsetzung und statische Ertüchtigung der Terrasse im 1. Obergeschoss (OG)
- Einrichtung von vier geschlechterneutralen Ruheräumen mit Dusche und WC im DG, um arbeitsgesetzliche Anforderungen zu erfüllen

Folgende Instandsetzungsmassnahmen werden gemäss der aktuellen Tierschutzverordnung an den beiden bestehenden Zwingergebäuden mit insgesamt 12 Hundeboxen vorgenommen:

- Erstellung eines fugenlosen, homogenen Bodenbelags, geeignet für Hochdruckreinigung
- Komplette Schliessung der Trennwände zwischen den Boxen, um direkten Kontakt der Hunde zu vermeiden
- Stellenweise Erstellung von Ausgängen zwischen Boxen und Aussengehege
- Vergrösserung der Vordächer als Witterungsschutz an der südöstlichen Front
- Erstellung von 12 Wärmeboxen, um die Hunde bei Bedarf mit Infrarotstrahlern zu wärmen

Tragwerk/Statik. Aufgrund des teilweise schadhafte Zustands und neuer Auflasten sind im Hauptgebäude in diversen Bereichen Verstärkungsmassnahmen am Tragwerk erforderlich, z. B. Ersatz einer tragenden Backsteinwand durch Stahlträger und Stahlbetonscheibe, Ersatz einer Decke durch eine Stahlbetondecke oder Verstärkung der Holzkonstruktion.

Gebäudetechnik. Die technischen Installationen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht oder erfüllen die heutigen betrieblichen Anforderungen nicht mehr. Deshalb ist die gesamte Gebäudetechnik entsprechend den heutigen Normen und Standards neu zu installieren.

Für die Energieversorgung und Wärmeerzeugung werden Erdsonden gebohrt, um über eine Wärmepumpe die Heizung und den Warmwasserspeicher zu versorgen. Im Sommer werden die Erdsonden regeneriert. Die dadurch gewonnene Kühlleistung wird für Freecooling des Gebäudes genutzt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung mit Trittschalldämmung.



6/9

Gelüftet werden sämtliche Räume mechanisch mit zwei Lüftungsanlagen. Eine Lüftungsanlage wird im UG des Hauptgebäudes installiert, für die andere wird ein Technikraum im Estrich des Anbaus erstellt.

Im Bereich der Kanalisation werden für Schmutzwasser Grundleitungen und Schächte saniert, angepasst und ergänzt. Zur Versickerung des Regenwassers werden neue Grundleitungen und Schächte erstellt sowie die bestehenden Versickerungssysteme instandgestellt.

Neben den üblichen elektrischen Installationen erhält das Gebäude eine Brandmeldeanlage mit Vollüberwachung, eine zentrale Notbeleuchtungsanlage sowie eine zentrale USV-Anlage, um eine unterbrechungsfreie Stromversorgung zu gewährleisten. Im Weiteren sehen die sicherheitstechnischen Vorgaben der Stadtpolizei eine Zutrittskontrollanlage, eine Einbruchmeldeanlage, eine mechanische Schliessanlage und eine Installation für Videoüberwachung vor.

Für die Beleuchtung werden energieeffiziente, unterhaltsarme LED-Leuchten verwendet. Auf dem Vorplatz sind für die Arbeitsbeleuchtung zum Laden und Entladen fassadenmontierte LED-Scheinwerfer vorgesehen.

Nachhaltigkeit. Die bauliche Erneuerung des DKZ wird als Minergie-Eco-Erneuerung zertifiziert. Rechnerisch wird sogar der Standard für Neubauten erreicht, womit das Projekt die Anforderungen der 7-Meilen Schritte vollumfänglich erfüllt. Zusammen mit der fossilfreien Energieversorgung über die mit Abwärme regenerierten Erdsonden- und die PV-Anlage weist das Projekt eine gute Primärenergiebilanz und geringe Treibhausgasemissionen auf.

Provisorium. Um den Betrieb des DKZ während der Bauzeit aufrechtzuerhalten, wird ein zweigeschossiges Containerprovisorium auf dem Grundstück bereitgestellt, das den Sicherheitsanforderungen der Stadtpolizei entspricht.

6. Kosten

6.1 Verpflichtungskredit

Gemäss Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$) von Choffat und Filipaj Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von Fr. 11 298 000.– zu rechnen. Der Verpflichtungskredit einschliesslich Reserven beläuft sich auf Fr. 13 550 000.–.

BKP	Total in Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	2 083 000
2 Gebäude	7 004 000
4 Umgebung	881 000
5 Baunebenkosten	713 000
9 Ausstattung	617 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	11 298 000
6 Reserven (20 %)	2 252 000
Kredit	13 550 000

Stichtag der Preise: 1. April 2022 (Zürcher Index der Wohnbaupreise)

Im Kredit sind der vom Stadtrat mit STRB Nr. 87/2019 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 070 000.– sowie der mit diesem Beschluss bewilligte Zusatzkredit von Fr. 550 000.– eingerechnet.



Auf die Umbauten, wie sie im Abschnitt 5.1 beschrieben sind, entfallen Kosten von Fr. 9 954 000.–. Der Kostenanteil für die Instandsetzungsarbeiten (Abschnitt 5.2) beträgt Fr. 3 596 000.–.

Der Kredit verteilt sich auf

- die IMMO mit Fr. 13 215 000.–,
- GSZ mit Fr. 150 000.– für Umgebungsarbeiten und
- ewz mit Fr. 185 000.– (Fr. 135 000.– für die PV-Anlage und Fr. 50 000.– für E-Ladestationen)

6.2 Zusatzkredit für Projektierung

Um das Vorhaben bis zu einer allfälligen Bewilligung der neuen einmaligen Ausgaben durch den Gemeinderat weiterbearbeiten zu können, ist aufgrund der Kostenentwicklung und der damit verbundenen höheren Honorare ein Zusatzkredit von Fr. 550 000.– zum Projektierungskredit erforderlich. Der Projektierungskredit erhöht sich wie folgt:

	Bewilligt in Fr. 6.2.2019	Zusatzkredit in Fr.	Total in Fr.
Honorare extern	750 000	238 000	988 000
Projektmanagement AHB	130 000	42 000	172 000
Nebenkosten, Reserve/Rundung	190 000	270 000	460 000
Projektierungskosten total	1 070 000	550 000	1 620 000

6.3 Kostenentwicklung

Zum Zeitpunkt der Bewilligung des Projektierungskredits (Anfang 2019) wurden die Erstellungskosten auf etwa 7,3 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, auf Basis einer Machbarkeitsstudie für Betriebsoptimierungen und eine Teilinstandsetzung, bei einer Kostengenauigkeit von ± 25 Prozent). Die Mehrkosten von rund vier Millionen Franken sind den folgenden Faktoren zuzuschreiben:

	Mehrkosten in Fr.
Projektrahmenänderungen	
Grössere Anzahl und höhere Anforderungen an Hundeboxen: Die Kosten für die sechs neuen Hundeboxen sowie für die Ertüchtigung der bestehenden Hundezwinger waren zu Projektbeginn mangels Erfahrungswerten für diese Spezialnutzung zu tief angesetzt. Die Haltungsanforderungen aufgrund der aktuellen Tierschutzverordnung sowie der Aufwand für die Schallschutzanforderungen bei der Haltung von Diensthunden konnten teilweise erst im Laufe des Vorprojekts ermittelt werden und waren zum Zeitpunkt des Auftragsstarts nicht ausreichend berücksichtigt.	670 000
Im Laufe der Ausarbeitung des Vorprojekts für die Umgebung wurde in Absprache mit GSZ entschieden, einen Bereich im Süden des DKZ zu renaturieren.	100 000
Ausstattung und Umzüge: Die Ausstattung musste um Trockenschränke für Uniformen und Spezialkleidung sowie um Audio-Video-Komponenten ergänzt werden. Ebenso werden zusätzliche Informatikdienstleistungen und Umzüge erforderlich.	360 000
Photovoltaik und E-Mobilität: Das Projekt wurde um eine PV-Anlage und die Vorbereitung und teilweise Einrichtung von E-Ladestationen im Contracting durch ewz ergänzt.	158 000



Projektentwicklung	
Perimetererweiterung infolge Umplatzierung Parkfelder: Wegen Baumschutz-Auflagen und entgegen den Erkenntnissen aus den Vorabklärungen müssen die überdeckten und eingezäunten Parkfelder umplatziert werden, weshalb der Projektperimeter vergrössert werden musste.	480 000
Zu tiefe Kostenbenchmarks: Zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie wurde abgesehen von Baumassnahmen zur betrieblichen Optimierung noch von einer Teilinstandsetzung ausgegangen. Mit der kantonalen Zusage für weitere 30 Jahre Standortsicherheit des Betriebs ergab sich eine neue Ausgangslage: Um späteren teuren Instandsetzungskosten während der langen Nutzungsdauer vorzubeugen, wurde eine Gesamtinstandsetzung veranlasst. Für den Projektkredit gemäss STRB Nr. 87/2019 wurden die Kostenbenchmarks jedoch nicht vollumfänglich dem grösseren Aufwand angepasst.	1 135 000
Technische Anforderungen und behördliche Auflagen: Dies betrifft v. a. statisch notwendige Ertüchtigungen des Tragwerks, Schadstoffsanierungen, die USV-Anlage (Notstrom), die Versickerung des Dach- und Brunnenwassers, die Automatisierung des Sonnenschutzes für den sommerlichen Wärmeschutz sowie die Sanierung der Kanalisationsleitungen. Die Fenster und Türen müssen u. a. hohe Sicherheitsanforderungen erfüllen, der Aufwand dafür wurde zunächst unterschätzt. Aufgrund von Sicherheitsanforderungen kommt zudem eine Fensterlüftung nicht in Frage, sodass das gesamte Gebäude mechanisch gelüftet werden muss. Mehrkosten hat zudem die Bereinigung der Spezifikationen für die Kommunikationsanlage und das Sicherheitsleitsystem generiert.	905 000
Wechsel des Architekturbüros: Das ursprünglich beauftragte Architekturbüro trat nach Abschluss des Vorprojekts vom Vertrag zurück, da der Gesamtleiter aus gesundheitlichen Gründen das Projekt abgeben musste und kein Ersatz gefunden werden konnte. Der Wechsel des Architekturbüros führte zu einer Verzögerung von rund sechs Monaten.	40 000
Teuerung	
Der Projektierungskredit wurde mit dem Indexstand 122,8 vom 1.4.2018 beantragt. Die aktuellen Kostenangaben beruhen auf dem aktuellen Indexstand 133,7 vom 1.4.2022.	800 000
Einsparungen	
Im Projektverlauf konnten durch diverse Reduktionen beim Raumprogramm (keine Hundekontrolle, keine Tierschutzfachstelle, kein Sicherheitsschalter), durch technische Optimierungen sowie durch eine Erhöhung der Flächeneffizienz Einsparungen erzielt werden.	-650 000

6.4 Folgekosten

Die jährlichen Kapitalfolgekosten belaufen sich auf rund Fr. 743 000.–. Zusätzliche betriebliche oder personelle Folgekosten fallen aufgrund der Investition keine an.

Kapitalfolgekosten	in Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Investitionen Fr. 13 550 000.–	186 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 11 753 000.–)	356 000
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 1 057 000.–)	53 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 740 000.–)	148 000
Total	743 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 298/2022	



9/9

7. Termine

Baubeginn	November 2023
Bezug	Februar 2026
Abschluss Umgebung (Renaturierung)	Juli 2026

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Vorhaben ist im Budget 2023 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 vorgemerkt.

Die Ausgaben von Fr. 3 596 000.– für die Instandsetzungsarbeiten und die Erfüllung von Auflagen wären gemäss § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) gebunden, sodass deren Bewilligung grundsätzlich in die Zuständigkeit des Stadtrats fallen würde (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB], AS 172.101). Diese Instandsetzungsarbeiten stehen jedoch grösstenteils in Abhängigkeit von den Umbauten und werden aufgrund der Umbauarbeiten früher als notwendig aufgenommen. Aufgrund der engen Verknüpfung der Umbau- und der Instandsetzungsmassnahmen ist dem Gemeinderat, der gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken zuständig ist, der Gesamtkredit von Fr. 13 550 000.– zu beantragen.

Für die Projektierung des Umbaus und der Instandsetzung hat der Stadtrat mit STRB Nr. 87/2019 Ausgaben von Fr. 1 070 000.– bewilligt. Für die Bewilligung des Zusatzkredits von Fr. 550 000.– ist gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 59 lit. a GO sowie Art. 60 lit. a und Art. 63 lit. a ROAB der Stadtrat 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 (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

**Für den Umbau und die Instandsetzung des Diensthunde-Kompetenz-Zentrums Gänzi-
loo werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 13 550 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April
2022, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements so-
wie der Vorsteherin des Sicherheitsdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti