



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

vom 12. März 2025

GR Nr. 2025/92

### **Liegenschaften Stadt Zürich, Zehntenhausstrasse 8, 8a, Nutzungsänderungen, Umgebungsgestaltung und Photovoltaik-Anlage, neue einmalige Ausgaben**

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

Die denkmalpflegerisch schützenswerte städtische Liegenschaft Zehntenhausstrasse 8, 8a, Quartier Affoltern, befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand und muss gesamthaft instand gesetzt werden. Gleichzeitig werden die bisher sieben Wohnungen zu neu vier Wohnungen zusammengelegt und die ehemalige Werkstatt sowie das Ladenlokal zu einem Quartiertreff und Ateliers umgenutzt.

Für das Bauvorhaben sind Ausgaben von insgesamt 10,7 Millionen Franken (einschliesslich Projektierungskosten und Reserven) zu bewilligen. Davon entfallen 7,8 Millionen Franken auf gebundene einmalige Ausgaben und 2,9 Millionen Franken auf neue einmalige Ausgaben.

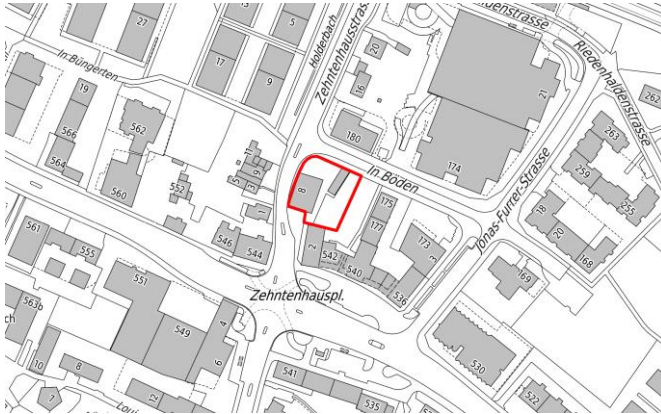
#### **2. Ausgangslage**

Im Jahr 2010 erwarb die Stadt die inventarisierte Liegenschaft Zehntenhausstrasse 8, 8a, Kat.-Nr. AF5305 mit dem Ziel, die vorhandenen Gewerberäumlichkeiten für einen Begegnungsort zugunsten der Quartierbevölkerung zu nutzen. Die Parzelle liegt in der Wohnzone W5 und misst 1453 m<sup>2</sup>. Das als Zehntenhaus bekannte Gebäude Zehntenhausstrasse 8 stammt aus dem 17. Jahrhundert und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen. Im Bundesinventar für schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist das Gebäude als Teil der Baugruppe Oberdorf 8.1 mit dem Erhaltungsziel A (Substanzerhalt) gelistet. Die Liegenschaft gehört zum Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) und ist dem Teilportfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (VV) (Buchungskreis 2021) zugeordnet.

Die Liegenschaft befindet sich in äusserst schlechtem Zustand und kann nur noch teilweise genutzt werden. Die sieben bestehenden Wohnungen sind aufgrund fehlender Fluchtmöglichkeit nicht mehr bewohnbar. Das Dachgeschoss (DG) darf aus statischen Gründen stellenweise nicht mehr betreten werden. Die ehemalige Schlosserei-Werkstatt im Erdgeschoss (EG) wird seit 2013 vom soziokulturellen Verein Quartiertreff Zehntenhaus genutzt. Im 1. Obergeschoss (OG) über dem Quartiertreff ist ein Dämmtechnikbetrieb eingemietet.



2/10



Zehntenhausstrasse 8/8a, Kat.-Nr. AF5305 (rot umrandet)

### **Zentrumsentwicklung Zürich Affoltern**

Mit der ausgeprägten Bevölkerungszunahme in Zürich-Affoltern konnte die Zentrumsentwicklung im Gebiet um den Zehntenhausplatz nicht mithalten. Seit geraumer Zeit ist es der Quartierbevölkerung wie auch der Stadt ein Anliegen, dass Affoltern an diesem Ort ein lebendiges Zentrum erhält.

Die Entwicklungsvorstellung wurde mit der räumlichen und funktionalen Ausprägung des Zentrums und dessen Qualitäten definiert. Mit den Eigentümerinnen in direkter Nachbarschaft zum Zehntenhaus wurde in einem Studienauftrag eine Zentrumsentwicklung aufgezeigt, welche eine höhere Dichte ermöglicht und gleichzeitig die öffentlichen Bedürfnisse an ein Quartierzentrum sehr gut abdeckt. Das Zehntenhaus leistet dabei ebenfalls einen Beitrag, insbesondere mit der öffentlichen Nutzung im EG und den künftigen Ateliers.

### **Teilportfoliostrategie**

Das Teilportfolio Liegenschaften im VV erfüllt vielfältige öffentliche Aufgaben für eine lebenswerte Stadt. Dazu gehören insbesondere die Quartiersversorgung für ein vielfältiges Quartierleben und für kulturelle oder soziale Zwecke. Diese Aufgaben können oft langfristig nicht kostendeckend getragen werden. Zusätzlich befinden sich auch Objekte aufgrund standortpolitischer Gründe, der Diversifizierung oder aus planerischen Überlegungen im Teilportfolio.

### **Objektstrategie**

Die Liegenschaft soll langfristig für die Öffentlichkeit zugänglich sein und einen Beitrag zur Zentrumsentwicklung leisten. Die Nutzung des Quartiertreffs soll auch künftig beibehalten werden, wofür dessen Räumlichkeiten weiterhin von LSZ an den Verein Quartiertreff Zehntenhaus vermietet werden.



3/10

Die künftigen vier Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss (OG) sowie im Dachgeschoss (DG) werden an die Asylorganisation (AOZ) vermietet und die drei Ateliers sollen über die Raumbörse der Sozialen Dienste (SOD) an lokale Gewerbetreibende mit Quartierbezug und Quartiernutzen weitervermietet werden.

LSZ wird zu gegebener Zeit entsprechende neue Mietverträge mit dem Verein Quartiertreff Zehntenhaus, der AOZ sowie dem SOD abschliessen.

### **3. Baulicher Zustand**

Die Liegenschaft Zehntenhaus umfasst ein dreigeschossiges Wohn- und Gewerbehaus sowie einen Schopf. Die Gebäude weisen einen erheblichen Instandsetzungsbedarf und feuerpolizeiliche Mängel auf. Das Dach ist undicht, was zu Wasserschäden führte. Die bestehenden Wohnungen in den beiden Obergeschossen und dem DG sind aufgrund der prekären Fluchtwegsituation stillgelegt. Die beiden Fassaden zur Zehntenhausstrasse hin sind stark lärmbelastet. Die Tragsicherheit der Kellerdecke ist nicht mehr gewährleistet und erfordert provisorische Sicherungsmassnahmen. Der Dachstuhl weist morsche Balken und einen ungenügend tragfähigen Bretterboden auf. Die Gebäudetechnik und die Kanalisation sind veraltet.

### **4. Bauvorhaben**

Mit der Gesamtinstandsetzung der Liegenschaft sollen die Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 30 Jahre gewährleistet und Wohnungen zusammengelegt werden sowie eine Nutzungsänderung erfolgen. Die Grundstruktur des Gebäudes mit dem innenliegenden Treppenhaus und dem in zwei Hälften gegliederten Gebäude bleibt weitestgehend erhalten. Der bisher als Lagerfläche genutzte, separate Schopf wird ebenfalls instandgesetzt. Alle baulichen Massnahmen werden in Absprache mit der kommunalen Denkmalpflege geplant und durchgeführt.

Gemäss den Erwägungen zum Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 128/2022 (Projektierungskredit) handelt es sich beim (künftigen) Ausführungskredit aufgrund der vorgesehenen Nutzung um neue Ausgaben. Im Verlauf der Projektierung und der vertieften Auseinandersetzung mit dem Vorhaben zeigte sich jedoch, dass die Aufwendungen sowohl in neue als auch in gebundene Ausgaben unterteilt werden können, wobei der grössere Anteil auf gebundene Ausgaben entfällt. Die Projektierungskosten werden nachträglich ebenfalls entsprechend aufgeteilt.

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

##### **Wohnungen**

Die heute unbewohnbaren sieben kleineren Wohnungen müssen aufgrund der bestehenden feuerpolizeilichen und denkmalpflegerischen Auflagen zu je einer 5-Zimmer-Wohnung im 1. und 2. OG sowie zu zwei 4-Zimmer-Wohnungen im DG zusammengelegt bzw. umgebaut werden. Jede Wohnung wird mit einer Küche mit Ess- und Aufenthaltsbereich sowie den notwendigen Nasszellen ausgestattet und mit Wohnräumen ergänzt. Die baulichen Massnahmen, insbesondere die Waschküche und die Nasszellen im 1. DG entsprechen dabei dem zeitgemässen Standard.



4/10

Das historische Treppenhaus muss aus denkmalpflegerischen Gründen erhalten bleiben, darf jedoch nicht mehr als Fluchtweg genutzt werden. Aus diesem Grund ist an der Ostfassade eine neue, aussenliegende Fluchttreppe vorgesehen. Die Wohnungsabschlüsse werden brandschutztechnisch ertüchtigt und das Treppenhaus über das Dach enttraucht.

Wenn die Wohnungen nicht zusammengelegt würden, müsste für die drei strassenseitigen Wohnungen eine zweite aussenliegende Fluchttreppe gebaut werden, damit die Bewohnenden direkt aus den Wohnungen flüchten könnten. Dies ist jedoch nicht möglich, da die Grundstücksgrenze unmittelbar entlang der Gebäudefassade verläuft und somit der benötigte Platz fehlt. Alternativ müssten die Grundrisse grundlegend verändert werden, damit sämtliche Wohnungen mit der geplanten gartenseitigen Fluchttreppe entfluchtet werden könnten, was jedoch aufgrund der Denkmalschutzvorgaben nicht möglich ist. Die feuerpolizeilichen und denkmalpflegerischen Auflagen bzw. Vorgaben lassen daher keinen erheblichen Spielraum zu. Zudem besteht gemäss rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung (AS 700.100) ein (Mindest-) Wohnanteil von 40 Prozent, weshalb es nicht möglich ist, die Wohnungen zugunsten anderer Nutzungen komplett aufzuheben. Aus diesen Gründen sind die aus den Wohnungszusammenlegungen bzw. -instandsetzungen entstehenden Ausgaben als gebundene Massnahmen zu qualifizieren.

### **Gebäudehülle und Tragstruktur**

Die Geschosdecken werden instandgesetzt. Die Hourdisdecke über dem UG wird durch eine Stahlbetondecke ersetzt. Das Dach wird mit einem Unterdach ausgestattet, Ziegel müssen teilweise ersetzt und der Blitzschutz ergänzt werden. Sämtliche Fassaden werden mit einem Wärmedämmputz versehen. Die Kellerdecke und der Estrichboden werden gedämmt. Wo möglich wird eine Innendämmung vorgesehen. Die Fenster und Fensterläden werden ersetzt (Wiederherstellung des historischen Zustands). Die Balkone an der Südfassade werden ertüchtigt.

### **Gebäudetechnik**

Sämtliche elektrischen Installationen inklusive der Beleuchtungen werden vollständig ersetzt. Die Wärmeversorgung für die Heizung und das Warmwasser erfolgt neu über Erdwärmesonden. Die notwendigen Installationen für die Heizung werden im Technikraum im Keller untergebracht. Die Wärmeverteilung und die Radiatoren werden komplett ersetzt. Die Lüftungszentralen werden im Dachraum eingebaut. Die Sanitärleitungen sowie sämtliche Sanitärapparate werden ersetzt. Weil das UG tiefer liegt als die Kanalisation, muss die Kleinhebeanlage ersetzt werden. Die Kanalisation selber muss komplett saniert werden. Die Dole des Holderbachs ist im Moment im UG offen zugänglich und muss einbetoniert werden.

### **Schopf**

Der Schopf wird denkmalpflegerisch instandgesetzt und künftig als Velo-/Kinderwagenraum, Lager und unbeheizter Unterstand (Gemeinschaftsraum) genutzt. Die Elektroinstallationen und die Fenster werden ersetzt, eine nicht historische Wand entfernt und nicht historische Öffnungen geschlossen.



5/10

## **4.2 Nutzungsänderungen, Umgebungsgestaltung und Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) (neue einmalige Ausgaben)**

Im zweigeschossigen EG ist weiterhin die Nutzung durch den Quartiertreff vorgesehen. Zum zukünftigen Zehntenhausgarten hin wird eine grosse, verglaste Fassadenöffnung erstellt. Im Veranstaltungsraum wird eine Bar und im rückwärtigen Bereich eine Küche eingebaut. Zusätzlich werden WC-Anlagen, die erforderlichen Lagerflächen und ein Betriebsbüro realisiert. Das ganze EG wird hindernisfrei zugänglich sein.

Die über dem Quartiertreff, im 2. OG liegende Werkstatt wird in zwei Atelier-Bereiche unterteilt, das Ladenlokal im EG wird zu einem hindernisfreien Atelier umgebaut. Die drei Ateliers werden mit Teeküchen und Lagerräumen ausgestattet.

Im Keller werden die für jede Wohnung notwendigen Kellerabteile sowie Lagerräume erstellt. Der Estrich wird im Norden zum Technikraum ausgebaut und im Süden als Kaltraum ausgebildet. Im 1. DG werden 5 Dachflächenfenster eingebaut. Die Wohnungen werden mit einer Grundlüftung ausgestattet, der Quartiertreff verfügt über eine separate Lüftung. Im 1. und 2. OG werden an der Ostfassade neue Balkone erstellt. Die Fenster des Quartiertreffs, der Ateliers und die Balkone werden mit Stoffstoren ausgestattet.

### **Umgebung**

Die mit diesem Projekt bearbeitete Fläche in der Umgebung wird entsiegelt und mit Bäumen ergänzt. Geeignete Fassadenflächen werden mit erdgebundenen Bepflanzungen begrünt. Für die Wohnnutzung sind Spielgeräte und für den Quartiertreff Aussentische und -stühle vorgesehen. Auf dem Vorplatz zum Quartiertreff wird ein IV-Parkplatz erstellt. Die im Osten der Gebäude liegende Fläche wird erst im Rahmen der Zentrumsplanung Affoltern neu gestaltet.

### **PV-Anlage**

Das ewz errichtet und betreibt als Contractor die PV-Anlage auf den Dachflächen. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das 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.

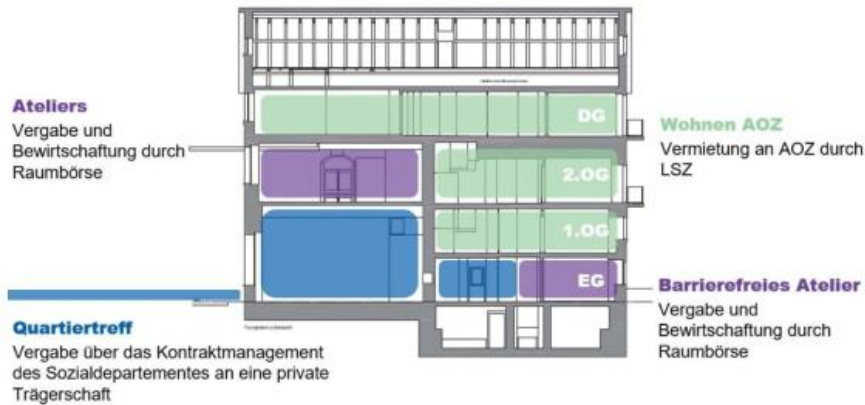
Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und LSZ ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen der Liegenschaft vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 30 Jahren.
- Das 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 mit dem Mietvertrag in den PV-Stromverbrauch ein.
- LSZ überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz und LSZ werden diese Vereinbarung zu gegebener Zeit abschliessen.

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 ewz und LSZ 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.

**Querschnitt**



**4.3 Ökologische Nachhaltigkeit, Hitzeminderung und Biodiversität**

Die Instandsetzungsmassnahmen genügen den Vorgaben der Meilenschritte 23 (STRB Nr. 2932/2023). Mit der energetischen Gebäudehüllensanierung, der Dämmung der Kellerdecke, des Estrichbodens und des Dachraums sollte eine Minergie-ECO-Zertifizierung des Hauptgebäudes möglich sein. Der Ersatz der Heizung, der elektrischen Geräte, der Beleuchtung sowie der Einbau der PV-Anlage vermindern den Verbrauch von fossiler Energie. Es werden ökologische Baumaterialien gemäss ECO-Bauteilliste verwendet. Die Aussenraumgestaltung und die Fassadenbegrünung leisten einen Beitrag zur Hitzeminderung und Biodiversität.

**5. Kosten**

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Fahrländer Jack Architekten vom 6. Juni 2024 ist für das Bauvorhaben mit Erstellungskosten von insgesamt 8,9 Mio. Franken (einschliesslich Projektierungskosten und PV-Anlage) zu rechnen.

Der erforderliche Ausführungskredit (einschliesslich Reserven) beläuft sich auf insgesamt 10,7 Millionen Franken und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Bezeichnung	Gebundene einmalige Ausgaben Fr. (Instandsetzung)	Neue einmalige Ausgaben Fr.	Total Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten (inkl. Honorare)	448 000	130 000	578 000
2	Gebäude (inkl. Honorare)	5 552 000	1 540 000	7 092 000



7/10

4	Umgebung	0	455 000	455 000
5	Baunebenkosten	469 000	201 000	670 000
9	Ausstattung	0	110 000	110 000
	<b>Erstellungskosten</b>	<b>6 469 000</b>	<b>2 436 000</b>	<b>8 905 000</b>
	Reserven ca. 20 %	1 331 000	464 000	1 795 000
	<b>Kredit</b>	<b>7 800 000</b>	<b>2 900 000</b>	<b>10 700 000</b>

Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Im Kreditbetrag ist der vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 128/2022 vom 9. Februar 2022 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 450 000.– enthalten.

Der Kostenanteil ewz PV-Anlage beträgt Fr. 90 000.– (Erstellungskosten Fr. 75 000.– +Fr. 15 000.– Reserven) und ist im Kredit enthalten.

## 6. Finanzierung, Folgekosten

### 6.1. Wohnungen, Quartiertreff und Ateliers

#### Kalkulatorische Kostenmiete

Die Liegenschaft Zehntenhausstrasse 8, 8a wird im Verwaltungsvermögen von LSZ, im Teilportfolio Liegenschaften im Verwaltungsvermögen, offener Buchungskreis 2021, geführt. In diesem Buchungskreis müssen sämtliche Investitionen über Fr. 50 000.– aktiviert werden, vorliegend somit 8,8 Mio. Franken (Erstellungskosten ohne Anteil PV-Anlage und ohne Reserven).

Unter Berücksichtigung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von aktuell 1,75 Prozent, einer Amortisation der Investition über 33 Jahre und einer reduzierten Bewirtschaftungsquote von 1,75 Prozent (Bewirtschaftung erfolgt weitestgehend durch das Sozialdepartement [SD]), ergibt sich nach kalkulatorischem Kostenmiete-Modell folgender Netto-Mietzins:

	Fr.	Fr.
<b>Kapitalkosten</b>		
Anlagewert bisher	1 151 892	
Aktivierung 100 %	8 800 000	
Anlagewert neu	9 951 892	
<b>Verzinsung zu 1,5 % rund<sup>1</sup></b>		<b>74 640<sup>2</sup></b>
<b>Abschreibung</b>		
Anlagewert neu	9 951 892	
<b>Kostenanteil Abschreibung 33 Jahre, 3,03 % rund</b>		<b>301 540</b>
<b>Betriebskosten</b>		
Gebäudeversicherungswert bisher	1 800 000	
Zuschlag Instandsetzung (geschätzt 50 %)	900 000	
Gebäudeversicherungswert neu	2 700 000	
<b>Betriebsquote 1,75 % rund</b>		<b>47 250</b>
<b>Kostendeckender Mietzins pro Jahr</b>		<b>423 430</b>

<sup>1</sup>Zinssatz für die Berechnung der Kapitalfolgekosten in Kreditanträgen gemäss STRB Nr. 892/2024.

<sup>2</sup>Verzinst wird der mittlere Buchwert über eine Amortisationsdauer von 33 Jahren.



### Erwartete Erträge und Mietzinse

Für die Berechnung des Ertrags der künftig von der AOZ genutzten Wohnungen ist die Belegung massgebend. Pro Bewohnerin und Bewohner werden Pauschalbeiträge von Fr. 300.– bis Fr. 350.– pro Person und Monat entschädigt. Bei einer Belegung der vier Wohnungen mit insgesamt 27 Personen und einer durchschnittlichen Entschädigung von Fr. 325.– pro Person liegt der erwartete Mietertrag bei jährlich insgesamt Fr. 105 300.– (Fr. 241.– / m<sup>2</sup> / a.).

Für die Nutzung des Quartiertreffs wird von einem Ertrag von Fr. 38 440.– (Fr. 200.– / m<sup>2</sup> / a) ausgegangen. Der erwartete Ertrag für die Ateliers liegt bei jährlich Fr. 22 680.– bzw. Fr. 150.– pro m<sup>2</sup>.

Erwarteter Ertrag				
Objekt	HNF m2	Fr./m2/a	Nettomiete Fr./Monat	Fr./a.
1. OG (5 Zi. Whg. Nr. 101)	103	266	2104	25 249
2. OG (5 Zi. Whg. Nr. 201)	110	248	2207	26 486
DG (4 Zi. Whg. Nr. 301)	105	222	2140	25 683
DG (4 Zi. Whg. Nr. 302)	119	229	2324	27 883
4 Wohnungen	437	241		105 300
Quartiertreff	167	200	2783	38 440
3 Ateliers	151	150	1890	22 680
<b>Total erwarteter Ertrag</b>				<b>166 420</b>

Der Median der Mieterträge im Quartier beträgt für Wohnen (4- bis 5-Zimmer-Wohnungen) Fr. 204.– bis Fr. 239.– / m<sup>2</sup> / a. Für die Atelier- und Quartiertreff-Nutzung liegt er bei Fr. 90.– bis Fr. 135.– / m<sup>2</sup> / a (Wüstpartner, Mietabschlüsse GeoInfo vom 7. August 2024). Der erwartete jährliche Ertrag für die gesamte Liegenschaft liegt bei Fr. 166 420.– bzw. durchschnittlich Fr. 214.– / m<sup>2</sup> / a und somit innerhalb der Bandbreite des Marktmedians. Ein Einnahmeverzicht liegt nicht vor.

### Folgekosten (Aufwandüberschuss)

Aufwand pro Jahr (Kostendeckender Mietzins)	423 430
./. erwarteter Ertrag pro Jahr	-166 420
<b>Folgekosten (jährlicher Aufwandüberschuss zulasten Stadtkasse)</b>	<b>257 010</b>

### PV-Anlage

Die Erstellung und der Betrieb der PV-Anlage wird im Contracting über das ewz abgewickelt und der Strom den Nutzenden zur Verfügung gestellt und verrechnet. Die Investitionskosten für die Erstellung der PV-Anlage betragen Fr. 75 000.– ohne Reserven (Fr. 90 000.– einschliesslich Reserve). Die Investitions- und Folgekosten werden über die Folgerträge vollständig kompensiert.

### 7. Termine

Für das Vorhaben wird von folgendem Terminplan ausgegangen:





9/10

Baueingabe	Sommer 2024
Baubeginn	August 2025
Bezug	Januar 2027

## 8. Information der Mieterschaft

Die bestehenden Nutzungen werden auf den Zeitpunkt des Baubeginns beendet bzw. gekündigt. Die Mieterschaft wird zu gegebener Zeit entsprechend informiert.

Das SD ist als spätere Nutzerin bzw. Nutzungskordinatorin der Liegenschaft in die Projektorganisation integriert und am geplanten Bauvorhaben als Mitglied in Projektteam und Projektausschuss direkt beteiligt. Dadurch kann sie die Bedürfnisse der künftigen Nutzenden und baulichen Möglichkeiten einbringen und vertreten. Die Arbeiten werden in unbenutztem Zustand erfolgen.

## 9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2025 eingestellt und im Finanz- und Ausgabenplan 2025–2028 vorgemerkt.

Die Instandsetzungsmassnahmen dienen dem langfristigen Substanzerhalt der Liegenschaft Zehntenhausstrasse 8, 8a. 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 Ermessensspielraum. Die durch das Bauvorhaben verursachten Kosten von 7,8 Millionen Franken sind daher gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1).

Die Massnahmen für die Nutzungsänderungen, die Umgebungsgestaltung und die PV-Anlage können nicht als gebunden betrachtet werden. Dafür sind neue einmalige Ausgaben von 2,9 Millionen Franken erforderlich. Die Instandsetzungsarbeiten und die neuen Massnahmen (Nutzungsänderungen, die Umgebungsgestaltung sowie die PV-Anlage) könnten sowohl bautechnisch wie auch zeitlich unabhängig voneinander ausgeführt werden. Die gebundenen und neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die Arbeiten könnten somit nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich getrennt werden, womit ein Kreditsplitting zulässig ist.

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 (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



10/10

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die neuen Massnahmen bezüglich der Liegenschaft Zehntenhausstrasse 8/8a werden neue einmalige Ausgaben von 2,9 Millionen Franken bewilligt (Preisstand: 1. Oktober 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter