



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

vom 30. Oktober 2024

GR Nr. 2024/489

### **Grün Stadt Zürich, Liegenschaften Stadt Zürich, Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, Wasserversorgung, Elektrizitätswerk der Stadt Zürich, Neugestaltung Hafensperranlage Enge, Ersatzneubau Verpflegungskiosk mit ZüriWC, Neubau Untergeschoss für Seewasser-Pumpstation und Trafostation, neue einmalige Netto-Ausgaben**

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

Die Stadt plant die Aufwertung der Seeuferanlage am Hafen Enge. Dieser einzigartig gelegene Freiraum im Quartier Enge wird heute von einem grossen Parkplatz dominiert. Durch die bevorstehende Verlegung dieser Parkplätze in nahegelegene Liegenschaften sowie finanzielle Beiträge von Dritten ergibt sich die einmalige Möglichkeit, diesen Freiraum am Hafen neu zu definieren und gestalterisch wie klimaökologisch aufzuwerten.

In die Neugestaltung der Hafensperranlage soll auch ein Ersatzneubau für die beiden Kiosk- und Toilettengebäude sowie eine unterirdische Seewasser-Pumpstation und Trafostation integriert werden. Die Neugestaltung zieht Werkleitungsverlegungen nach sich. Koordiniert mit diesen sind auch anstehende Sanierungsmassnahmen und weitere Werkleitungsarbeiten in das vorliegende Projekt eingearbeitet worden. Der südlich an die Seeuferanlage angrenzende und sanierungsbedürftige «Wabengarten» mit seinem denkmalpflegerisch wertvollen Umfeld soll instandgesetzt werden.

Für die Neugestaltung der Hafensperranlage, den Ersatzneubau des Verpflegungskiosks mit ZüriWC und den Rohbau eines Untergeschosses für eine Seewasser-Pumpstation und Trafostation werden dem Gemeinderat neue einmalige Netto-Ausgaben von Fr. 12 245 000.– beantragt. Für die Instandsetzung des «Wabengarten», der Elektroerschliessung und der öffentlichen Beleuchtung sind vom Stadtrat gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 6 888 000.– zu bewilligen. Der Gesamtkredit beläuft sich damit auf Fr. 19 133 000.– und beinhaltet einen Abzug der finanziellen Beiträge Dritter.

Um das Vorhaben bis zu einer allfälligen Bewilligung der neuen einmaligen Netto-Ausgaben durch den Gemeinderat ohne Verzögerung weiterverfolgen zu können, ist vom Stadtrat ein Zusatzkredit von Fr. 1 385 000.– zum Projektierungskredit von Fr. 2 700 000.– (GR Nr. 2021/488) zu bewilligen. Der Projektierungskredit erhöht sich dadurch auf insgesamt Fr. 4 085 000.– (Preisstand: 1. April 2021, Zürcher Index für Wohnbaupreise) und ist im Gesamtkredit enthalten.

#### **2. Ausgangslage**

Der Hafen Enge mit seiner vorgelagerten Mole ist einer der ältesten Seehäfen von Zürich. Seit der Eröffnung der Quaianlagen 1887 ist die Hafenanlage zusammen mit dem kulturhistorisch bedeutsamen Arboretum Teil der markanten Uferabfolge im linken Seebecken. Für lange Zeit



2/22

war die Hafenanlage nur Umschlagplatz für Kies- und Steinmaterial, bis das Areal dann vermehrt als Teil von nationalen Ausstellungen genutzt wurde. Nach der Landesausstellung (Landi) von 1939 und der Zürcher Kantonalen Gewerbe- und Landwirtschafts-Ausstellung (ZÜKA) von 1947 haben vor allem die Schweizerische Ausstellung für Frauenarbeit (SAFFA) von 1958 und die Gartenbauausstellung (G59) von 1959 bleibende Spuren hinterlassen. Die beiden Kiosk- und Toilettengebäude am Mythenquai 19 und 21, der «Wabengarten» sowie die Plattform des Seerestaurants sind Relikte dieser Zeit. Seither unverändert ist auch die Gestaltung der Seeuferanlage selbst, welche bis heute zu einem grossen Teil mit Parkplätzen belegt ist.

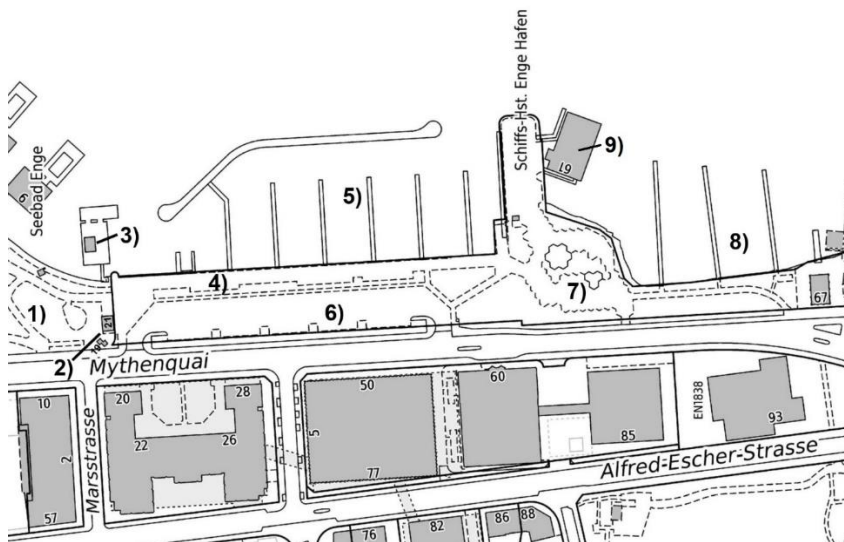


Abbildung 1:

1) Arboretum, 2) Kiosk- und Toilettengebäude, 3) Bootsvermietung Enge, 4) Uferweg, 5) Hafen Enge, 6) Seeuferanlage mit Parkplatz «Hafendamm Enge», 7) «Wabengarten», 8) Steganlage, Mythenquai, 9) Seerestaurant.

Die Seeuferanlage mit dem Parkplatz «Hafendamm Enge» und dem «Wabengarten» von 1959 sind Teil der Parzelle Kat.-Nr. EN2568 und liegen in der «Freihaltezone Parkanlagen und Plätze». Sie werden im Verwaltungsvermögen von Grün Stadt Zürich (GSZ) geführt. Die beiden Kiosk- und Toilettengebäude am Mythenquai 19 und 21 befinden sich am äussersten Rand des gartendenkmalpflegerisch geschützten Arboretums auf Parzelle Kat.-Nr. EN1961 und sind ebenfalls Teil der «Freihaltezone Parkanlagen und Plätze». Das Toilettengebäude (ZüriWC) ist dem Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zugewiesen, es wurde 1976 erstellt und letztmals 2009 zweckdienlich instandgesetzt. Gemäss Masterplan ZüriWC 2015 muss es ersetzt werden. Das Kioskgebäude wird im Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ), Teilportfolio Gastronomie (Buchungskreis 2035), geführt und bewirtschaftet. Ein im Jahr 2007 ausgearbeitetes Wettbewerbsprojekt für einen Neubau des Kiosks wurde damals vom Stadtrat zurückgezogen (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 48/2007) und entspricht heute nicht mehr den aktuellen Anforderungen. Die rund 280 Bootsliegestellen an den sieben Bootsstegen des Hafens Enge und die Steganlage Mythenquai mit rund 160 Bootsliegeplätzen verwaltet das Kommissariat Wasserschutzpolizei der Stadtpolizei (Stapo).



3/22

Bereits 2011 verpflichtete sich die Swiss Re Investments AG im Zusammenhang mit dem Gestaltungsplan «Hauptsitz Swiss Re» dazu, die 127 Parkplätze vom Hafen Enge in die Tiefgarage der Liegenschaft Mythenquai 20–28 zu verlegen (GR Nr. 2011/141, terminlich angepasst mit GR Nr. 2018/270). Zusammen mit dem von der Zürich Versicherungsgesellschaft AG vereinbarten Mehrwertausgleich (GR Nr. 2015/042) von 8,35 Mio. Franken bietet sich die einmalige Chance, die Seeuferanlage am Hafen Enge gemäss dem von Regierungsrat und Stadtrat verabschiedeten Leitbild und Strategie «[Seebecken der Stadt Zürich](#)» grundsätzlich neu zu definieren und gestalterisch wie klimaökologisch aufzuwerten. Um einen Gestaltungsvorschlag zu erhalten, der dieser neuen Ausgangslage entspricht und der Bedeutung des Orts gerecht wird, wurde im Jahr 2020 der Projektwettbewerb «Neugestaltung Hafensperranlage Enge» im offenen Verfahren durchgeführt (vgl. Verfügung des damaligen Vorstehers des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements Nr. 124 vom 9. Juni 2020). Der Gemeinderat hat am 16. März 2022 (GR Nr. 2021/488) die Erhöhung der Projektierungskosten auf insgesamt Fr. 2 700 000.– bewilligt. Das Siegerprojekt «PORTO STRETTO» von der ARGE Schmid Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich, und Loeliger Strub Architekten, Zürich, wurde daraufhin weiterbearbeitet und liegt inzwischen vor.

Zur Aufwertung und Belebung des Quartiers vereinbarte die Swiss Re Investments AG im November 2017 mit der Stadt vertraglich eine Kostenbeteiligung von zwei Millionen Franken an der Erstellung eines neuen Verpflegungskiosks im Projektperimeter der Hafensperranlage Enge.

Die Stimmberechtigten der Stadt Zürich haben am 27. November 2022 dem Rahmenkredit für den vorgesehenen «Ausbau der thermischen Netze des Elektrizitätswerks» (GR Nr. 2021/502) zugestimmt. Damit soll die Versorgung in den Quartieren Albisrieden, Altstetten, Aussersihl, City, Enge und Höngg mit Wärme und Kälte ab 2027 klimaneutral erfolgen. Der Zürichsee ist hierfür eine ideal geeignete, nachhaltige Energiequelle. Im Rahmen des vorliegenden Projekts soll für den Energieverbund Enge das für eine Seewasser-Pumpstation erforderliche Untergeschoss bereitgestellt werden. Da dieser sich in der Startphase befindet und die Entwicklung in Abhängigkeit mit der Planung der Energiezentralen im Quartier erst in ein paar Jahren erfolgt, sind die Kosten für den Weiterausbau des Energieverbunds Enge noch nicht bestimmbar. Das Vorgehen beeinträchtigt und beeinflusst den weiteren Ausbau des Energieverbunds Enge nicht. Eine gesonderte Betrachtung (Splitting) ist somit möglich, weshalb vorliegend nur die für den Rohbau des erforderlichen Untergeschosses benötigten Ausgaben bewilligt werden.

Die Seeuferanlage und der «Wabengarten» sind ein beliebter Ort für die Bevölkerung und werden über das ganze Jahr hindurch genutzt. Die regelmässigen Grossveranstaltungen und das zahlreiche Publikum haben Spuren an der Anlage hinterlassen. Die Bäume und Rabatten im Projektperimeter sind durch Bodenverdichtung und Anfahrschäden stark beansprucht und sollen bessere Wachstumsbedingungen erhalten. Im Rahmen der Neugestaltung der Promenade soll auch der denkmalpflegerisch wertvolle «Wabengarten» instandgesetzt werden. Die Wegbeläge hier sind stellenweise schadhafte und uneben, so dass das Oberflächenwasser ungenügend abläuft. Die originale Brunnenanlage mit Wasserspiel, das Herzstück des «Wabengartens», sind in einem baulich und technisch schlechten Zustand. Die Unterpflanzungen aus Kirschlorbeer und der Bambus im Uferbereich sind Neophyten und zu ersetzen. Die Wasser-

4/22

versorgung (WVZ) sieht im ganzen Projektperimeter den Ersatz der bestehenden Verteilungen vor. Gleichzeitig werden die Hausanschlussleitungen erneuert bzw. an die geänderten Verhältnisse angepasst. Das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) muss im ganzen Projektperimeter die öffentliche Beleuchtung, die das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat, sowie die Kabelleitungen erneuern. Auch die Kabelleitungen zu den Versorgungssäulen der Bootsstege Hafen Enge und der Steganlage Mythenquai sind veraltet und erneuerungsbedürftig. Für die elektrische Zuleitung zu der Bootsvermietung Enge am Mythenquai 25 soll ein definitiver Hausanschluss erstellt werden.

### 3. Vorhaben

#### 3.1 Neugestaltung Hafensperrmauer

**Gestaltung.** Mit dem Wettbewerbsentscheid zur Neugestaltung Hafensperrmauer Enge sind die räumliche Disposition des Areals sowie die Lage und Ausdehnung der neuen Baukörper und der neuen Promenade vorgegeben. Die Einfachheit und Robustheit der ursprünglichen Hafensperre leben auch in der zukünftigen Bestimmung dieses Seeuferabschnitts auf. Dazu tragen das offene Raumkonzept, die vielfältigen, teils sehr freien Nutzungsmöglichkeiten, die Verwendung nachhaltiger Materialien und der einfache, gleichzeitig weitum sichtbare Ersatzneubau bei. Der Freiraum wird stadtklimatisch optimiert und auf die vielfältigen Bedürfnisse ausgerichtet.



Abbildung 2: Übersichtsplan zur Neugestaltung der Hafensperrmauer und Instandsetzung Wabengarten.

Nach der Verlegung der Parkplätze wird die freigespielte Fläche zur Promenade mit unversiegelten, chaussierten Belägen sowie ökologisch wertvollen Grünflächen umgestaltet und mit rund 60 neuen Bäumen bepflanzt. Gegen den verkehrsreichen Mythenquai hin trennt ein verbreiteter und mit Sträuchern beplanzter Grünstreifen. Anstelle der unzugänglichen Betontröge zwischen Uferweg am Hafen und der neuen Promenade bietet eine knapp 200 m lange Sitzmauer mit abgetreppten Sitzstufen aus Sandstein nutzungsoffene und durchlässige Aufenthaltsmöglichkeiten an. Die Fugen der grossen Sandsteinblöcke bleiben offen und bieten neben der Ufermauer ein weiteres Habitat für Flora und Fauna. Der Uferweg bekommt einen neuen Belag aus Sandsteinplatten, die Hafensperrmauer bleibt erhalten. Beim Übergang zum Arboretum entsteht ein baumbestander Platz mit vorhandenen und neuen Kiefern. Neben der Errichtung einer Quellskulptur werden hier ein Trinkbrunnen und eine Kulturkleinplakatsäule



5/22

platziert. Auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der neuen Promenade beginnen die wabenförmigen Belagselemente des «Wabengartens». Der gusseiserne «Fischerbrunnen» wird restauriert und hier in der Längsachse der Promenade neu angeordnet.



Abbildung 3: Visualisierung mit Uferweg und neuer Sitzstufenanlage sowie dahinterliegender neugestalteter Hafenpromenade.

**Bäume und Baumbilanz.** Im Projektperimeter stehen heute 95 Bäume. Mindestens 15 Bäume müssen aufgrund der nötigen Tiefbauarbeiten oder, weil sie krank sind, gefällt und an leicht veränderter Lage wieder ersetzt werden. Die Bäume, welche erhalten bleiben, sollen durch Optimierungen an der Bodenoberfläche bessere Wachstumsbedingungen erhalten. Zusätzlich werden rund 60 neue, zukunftsfähige Bäume gepflanzt. Im Abschnitt der neuen Hafenpromenade werden Bäume mit einem besonders hohen Kronenansatz gewählt, dies erlaubt das schadlose Befahren der Anlage mit grossen Fahrzeugen bei zukünftigen Veranstaltungen sowie für die Einsatzfahrzeuge von Polizei, Sanität, Feuerwehr und für den Werksunterhalt.

**Baumscheiben.** Die heutigen Baumscheiben und der verfügbare Wurzelraum sind minimal und ungenügend. Die neu geplanten Baumscheiben haben einen Durchmesser von mehreren Metern und werden mit standortgerechten Kleingehölzen und Stauden bepflanzt oder angesät. Die Baumgruben werden möglichst gross erstellt und miteinander verbunden, sodass sich das Wurzelvolumen langfristig ausbreiten kann. Über das neu eingebaute Baumgrubensubstrat kann das anfallende Regenwasser zudem besser aufgenommen und in tiefere Schichten geleitet werden, wo es für die Bäume länger verfügbar bleibt (Schwammstadtprinzip).

**Pflanzrabatten.** Der bestehende Grünstreifen entlang dem Mythenquai mit den mächtigen Säuleneichengruppen wird verbreitert und mit der Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Kleingehölzen, Stauden und Ansaaten belebt. Damit gleicht sich diese Gestaltung an die vorherrschenden Standortgegebenheiten an und bildet einen Schutz vor der stark befahrenen Strasse.

**Ausstattungen.** Zusätzlich zu der Sitzmauer mit abgetreppten Sitzstufen aus Sandstein werden die Aufenthaltsorte beim Hafen und entlang der neuen Promenade mit klassischen Parkbänken ergänzt. In den Sommermonaten sind auch mobile Stühle über die Promenade verteilt. Eine elektrische Uhr aus dem Bestand von ewz wird im näheren Bereich der Aussensitzplätze neben dem Verpflegungskiosk versetzt. Die bestehende Kulturkleinplakatsäule wird an leicht veränderter Lage beim Übergang ins Arboretum neu angeordnet und die WVZ stellt einen



6/22

neuen Trinkbrunnen. Als vermittelndes Wasserelement zwischen Arboretum und Hafenpromenade ist eine poröse und bewässerte Quellskulptur beim Übergang zum Arboretum geplant, welche im Laufe der Zeit einen mit Moos und Pflanzen bewachsenen Grünkörper bilden wird.

**Erschliessung.** Die Zu- und Wegfahrmöglichkeiten für die Bedienung der Anliegerinnen und Anlieger Seerestaurant, Hafen Enge mit Einwasserungsrampe, Bootsvermietung Enge, Fahrgastschiff MS Sentosa und Seebad Enge bleiben gewährleistet. Parallel zum Mythenquai und entlang dem verbreiterten Grünstreifen befindet sich für die regelmässigen Zubringerfahrten zum neuen Verpflegungskiosk ein befestigter Fahrweg. Für die Einsatzfahrzeuge von Polizei, Sanität, Feuerwehr und für den Werksunterhalt bleibt mittig der neuen Promenade eine Durchfahrtsachse frei. Entlang dieser Achse und zwischen den Bäumen ist weiterhin Platz für zukünftige Veranstaltungen vorgesehen.

**Bodenbelag.** Die Fahrbahn, die Parkfelder und die Wege einschliesslich des dazugehörigen Oberbaus, der Randsteine und der bestehenden Strassenentwässerung werden abgebrochen. Die vorhandenen Pflastersteine aus der ehemaligen Parkplatzfläche werden für die Zufahrtbereiche der Anlieferung Verpflegungskiosk und bei den Übergängen zum Arboretum und zum «Wabengarten» wiederverwendet. Um den Anforderungen der vielfältigen Nutzungen und zukünftigen Veranstaltungen wie auch der Hitzeminderung gerecht zu werden, wird in der neuen Promenade ein funktional geeigneter Kiesbelag eingesetzt. Der Uferweg entlang der bestehenden Hafenmauer wird künftig mit grossformatigen Sandsteinplatten befestigt.

**Stadtklima und Regenwassermanagement.** Mit seinen Freiraum- und Vegetationsstrukturen leistet die neue Promenade am Hafen einen wichtigen Beitrag zur Hitzeminderung im Quartier. Wichtigste Elemente davon sind neben dem Erhalt bestehender Bäume vor allem die grosszügige Beschattung mit neuen Bäumen und die Verwendung sickerfähiger Beläge. Das anfallende Regenwasser wird, wenn immer möglich, in die zahlreichen Baumscheiben und Pflanzrabatten geleitet, wo es versickern und wieder in den Kreislauf gelangen kann oder sonst über Schlammsammler dem See zugeführt wird.

**Instandsetzung «Wabengarten».** Die originalen Brunnenbecken, das Wasserspiel und die Leitungsinstallationen müssen altershalber instandgesetzt und unter Bewahrung der originalen Substanz an den aktuellen Stand der Technik respektive an die geltenden gesetzlichen Vorgaben angepasst werden. Die umliegenden wabenförmigen Belagsflächen sind uneben und rissig. Zur Verbesserung des Oberflächenabflusses müssen sie instandgesetzt werden, wobei das wabenförmige Belagsmuster nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten wieder hergestellt wird. Die öffentliche Beleuchtung sowie die Kabelleitungen in diesem Abschnitt sind veraltet und werden ersetzt. Im Rahmen der ohnehin anstehenden Werkleitungsarbeiten und als Massnahme zur Hitzeminderung wird der südlich angrenzende Durchgangsweg auf einer Länge von rund 90 m entsiegelt und chaussiert. Die stark verbuschte und mit Neophyten durchsetzte Unterpflanzung wird durch eine standorttypische Bepflanzung ersetzt. In den Uferbereichen werden lockere Blocksteine wieder befestigt.

**Entsorgung und Wertstoffsammelstelle.** Die Standorte für Betriebskehrriech (Seerestaurant, Kiosk, Bootsvermietung Enge) werden mit dem Projekt optimiert und betriebsgerecht angeordnet. Für Wischgut und Siedlungsabfall (aus den öffentlichen Abfallkübeln) benötigt Entsor-



7/22

gung + Recycling Zürich (ERZ) als Zwischendeponie einen Presscontainer im Abschnitt Hafenpromenade. Die bestehende oberirdische Mulde ist zu klein und wird aufgehoben. Es kommt ein vollständig versenktes Hebesystem mit einer 20 m<sup>3</sup> Pressmulde zum Einsatz. Die Wertstoffsammelstelle mit sechs Behältern wird neu im Grünstreifen auf der Seite Mythenquai angelegt und befindet sich ebenfalls unterflur. Zur Nutzungsregelung wird zwischen ERZ und GSZ eine verwaltungsinterne Abmachung für die stadtinterne Überlassung geschlossen.

**Kanalbau.** Ab zwei bestehenden Kontrollschächten werden neue Hausanschlussleitungen zum Kiosk und ZüriWC erstellt. Bei der Einmündung der Zufahrt «Wabengarten» in den Mythenquai wird im Zuge der Belagsanpassung eine Entwässerungsrinne eingebaut und das Oberflächenwasser versickert oder der Regenwasserkanalisation zugeführt. Die Entwässerung der Muldengrube für den Presscontainer erfolgt mit einer Pumpe über die Schmutzwasserkanalisation. Die Zugänglichkeit für den Betrieb der Abwasseranlagen bleibt jederzeit gewährleistet.

**Werkleitungsbau Frischwasser.** Die WVZ sieht in der neuen Hafenpromenade den Ersatz der bestehenden Anschlüsse für Frischwasser vor. Ab den zwei bestehenden Verteilleitungen werden die vorhandenen Hausanschlussleitungen zum «Fischerbrunnen», zur Bootsvermietung Enge und zu den Bootstegen des Hafens Enge an die geänderten Verhältnisse angepasst. Gleichzeitig werden die Hausanschlussleitungen für den Verpflegungskiosk, das ZüriWC, den Trinkbrunnen und die Quellschulptur gebaut. Zur Verbesserung der Festinfrastruktur für zukünftige Veranstaltungen sind vier Wasserbezugsstellen vorgesehen.

**Netzverteilung.** ewz sieht im ganzen Projektperimeter den Ersatz der bestehenden Netzerschliessung vor. Die Hausanschlussleitungen für das Seerestaurant, die Bootsvermietung Enge sowie die Bootsstege des Hafens Enge und der Steganlage Mythenquai sind veraltet und werden ersetzt. Für künftige Bedürfnisse wird ein Leerrohr eingelegt, da ansonsten unter Umständen schon bei kleinsten Veränderungen die Leitungen erneut ausgegraben werden müssten.

**Öffentliche Beleuchtung.** Die öffentliche Beleuchtung hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und muss ersetzt werden. Die Standorte der Leuchten im «Wabengarten» werden übernommen und soweit notwendig an die geltenden Beleuchtungsnormen angepasst. Im Abschnitt der Neugestaltung Hafenpromenade werden die Standorte der Beleuchtungsmasten an die neuen Verhältnisse und die vorgesehenen Baumstandorte ausgerichtet. Die Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung ist mit dem Plan Lumière abgestimmt.

**Rückbauten und Instandstellung.** Die beiden bestehenden Kiosk- und Toilettengebäude werden zurückgebaut und die schutzwürdige Anlage des Arboretums nach bestehenden historischen Grundlagen instand gestellt. Die kleinräumige Wiederherstellung beinhaltet die Neupflanzung von rund 20 Nadelgehölzen sowie das Anlegen von Rasen- und Pflanzflächen. In Koordination mit dem Bau der geplanten Hafenpromenade und um die nötigen Belags- und Werkleitungsarbeiten vornehmen zu können, sind die beiden bestehenden Muldengruben und die Infrastruktur der bestehenden Parkieranlage vollständig rückzubauen.

**Verschmutztes Aushubmaterial.** Der gesamte Bauperimeter liegt im Gebiet der Seeuferaufschüttung von 1875 bis 1885 und ist im Kataster der belasteten Standorte als Ablagerungsstandort erfasst. Im Zusammenhang mit archäologischen Vorabklärungen wurden im Bereich



8/22

des Hafens Enge im Januar 2020 Sondierbohrungen ausgeführt. Diese zeigten keine Hinweise auf Belastungen im Projektperimeter, auch in älteren Sondierungen sind nur vereinzelt Fremdbestandteile festgestellt worden. Zur Bestimmung der zu erwartenden Belastungen im Untergrund wurden im September 2023 und beschränkt auf die projektierten, baubedingten Aushubbereiche (Baugruben, Baumkorridore) ergänzende Sondierbohrungen ausgeführt. Hierbei wurden im Aushubmaterial heterogen verteilte Asphaltbruchstücke festgestellt. Diese sind durch den hohen Teergehalt problematisch. Aushub mit Asphaltbruchstücken kann nicht wiederverwendet werden, dadurch müssen die betroffene Kofferrung und die Auffüllung zu grossen Teilen als stark verschmutzter Aushub (VVEA-Typ E) klassiert werden. Aushubmaterial der Kategorie E darf vor Ort nicht wieder eingebaut werden. Trotz der festgestellten Belastungen besteht jedoch keine Sanierungspflicht. Das heisst, es werden nur die belasteten Materialien abgeführt, die durch den baubedingten Aushub tangiert werden. Die dazu benötigten Kosten sind im vorliegenden Kredit enthalten.

**Parkierung.** Die 127 weissen Parkplätze in der bestehenden Seeuferanlage (Parkplatz «Hafendamm Enge») werden aufgehoben und in die neue öffentliche Parkierungsanlage am Mythenquai 20–28 verschoben. Für die sieben bestehenden Abstellplätze für Reisebusse/Gesellschaftswagen werden an der Stockerstrasse zwei neue Halteplätze und in der Alfred-Escher-Strasse fünf Ersatzabstellplätze angeboten. Bis diese betriebsbereit sind, sollen zwischenzeitlich auf dem Parkplatz Mythenquai sechs Abstellplätze eingerichtet werden. Zur Entlastung der Veloparkierung vor dem Seebad Enge und für die Nutzungen im Abschnitt der neuen Hafepromenade werden im Grünstreifen auf Seite Mythenquai rund 200 allgemeine Veloabstellplätze sowie ein neuer PubliBike-Standort platziert.

**Veranstaltungen.** Ab Baubeginn und für die Dauer der Baustelle fällt die Seeuferanlage mit dem Parkplatz «Hafendamm Enge» als Standort für Veranstaltungen aus. Nach Fertigstellung gelten auf der neuen Promenade aufgrund der baubestandenen Nutzfläche und damit eingeschränkten Fahrbereichen veränderte Bedingungen für zukünftige Veranstaltungen. Neu sind unterflur mehrere Bezugsstellen für Wasser und Strom vorgesehen und für temporäre Kanalisationsanschlüsse werden zwei Schachteinläufe erstellt.

### **3.2 Ersatzneubau Verpflegungskiosk und ZüriWC**

**Konstruktion.** Die Konstruktion des Gebäudes unterteilt sich in ein aus Beton erstelltes Untergeschoss und ein Erdgeschoss in Holzbauweise. Das Erdgeschoss wird barrierefrei erstellt und vereint in zwei separaten Gebäudevolumen vier öffentliche ZüriWC, die notwendigen Gäste-WC für den Kiosk sowie die Haupt- und Nebenräume für Kiosk, Mitarbeitende und Gebäudetechnik. Ein Durchgang erschliesst die öffentliche Loggia mit Ausblick auf den Zürichsee. Im Untergeschoss befinden sich zwei Technikräume für eine Seewasser-Pumpstation und eine Trafostation des ewz. Die tragenden Wände und Decken des Holzbaus aus vorgefertigten Holzelementen stehen auf dem Rohbau des Untergeschosses. Die beiden separaten Gebäudeeinheiten des Holzbaus überdeckt ein durchgehendes, extensiv begrüntes Pultdach. Auf dem Dach der Loggia kommt eine Solaranlage zum Einsatz sowie die rot schimmernde Neonschrift PORTO, die dem neuen Kiosk auch seinen Namen gibt. Sie betont als Zeichen die Atmosphäre der öffentlichen Promenade an Hafen und See.





9/22



Abbildung 3: Ansicht Verpflegungskiosk.

**Betrieb.** Die Anlieferung zum Kiosk und die Zufahrt für die Wartung der Technikräume erfolgt über den gepflasterten Weg im Westen des Gebäudes. Die ZüriWC werden im südlichen Gebäudeteil des neuen Kioskgebäudes integriert und sind jederzeit zugänglich. Auf der Nordseite befinden sich das Ausgabebuffet des Kiosks und die Aussensitzplätze. Während der Betriebszeiten öffnet eine bewegliche Holzklappe den Kiosk in Richtung der Stadt und bietet einen gedeckten Bereich vor dem Ausgabebuffet. Der Kiosk ist während der Hauptöffnungszeiten von Frühling bis Spätherbst durchgehend und im Winter bei schönem Wetter geöffnet. Liegenschaft Stadt Zürich (LSZ) wird den Kioskbetrieb zu gegebener Zeit öffentlich zur Neuvermietung ausschreiben. Unter Vorbehalt der üblichen Bewilligungen wird GSZ LSZ das Recht einräumen, eine an den Neubau angrenzende Fläche der Hafensperrmauer von rund 150 m<sup>2</sup> (100 Sitzplätze) dauerhaft als Gartenwirtschaft zu nutzen. In der Ausschreibung soll festgehalten werden, dass der Betreiber des Kiosks für die Reinigung dieser 150 m<sup>2</sup> grossen Aussenfläche verantwortlich ist. Ebenso hat der Kioskbetreiber den Art. 12 «Schutz des öffentlichen Grundes» der Allgemeinen Polizeiverordnung umzusetzen. Die Pflege der Bäume und der bauliche Unterhalt der Aussenfläche bleiben weiterhin in der Zuständigkeit von GSZ. Die Loggia ist jederzeit und ohne Konsumationspflicht öffentlich zugänglich. ERZ wird deshalb, wie für die Parkanlage auch, für die tägliche Reinigung der Loggia verantwortlich sein.



Abbildung 4: Visualisierung Verpflegungskiosk mit Ausgabetheke und Aussensitzplatz.

**Gastroinfrastruktur.** Der Kiosk wird mit einem Ausgabebuffet ohne Gastraum betrieben. Als Alternative bietet die überdeckte Loggia einen vor Witterung geschützten Aussenraum mit öf-

10/22

fentlichen Sitzbänken. Es sind Lagerflächen für gekühlte und ungekühlte Lebensmittel vorgesehen und die betriebliche Infrastruktur ist für die Herstellung und den Verkauf von warmen und kalten Gerichten ausgelegt. Salat und Gemüse sowie Fleisch- und Grillwaren werden portioniert eingekauft und vor Ort frisch zubereitet. Süsse und salzige Backwaren werden zum Sofortverbrauch oder Fertigbacken angeliefert und können bei Bedarf vor Ort belegt werden. Einfachere Speisen wie Wähen oder Tagessuppen können in der Küche frisch und von Grund auf hergestellt werden.

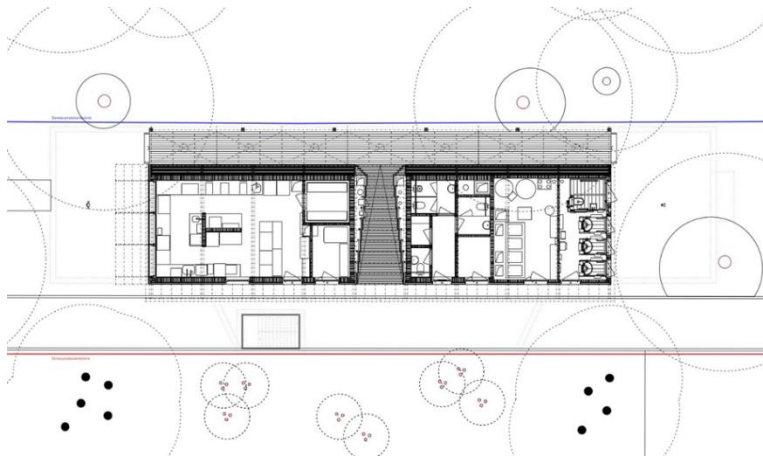


Abbildung 5: Grundriss Verpflegungskiosk und ZüriWC.

**Öffentliche WC-Anlage.** Geplant sind drei multifunktionale und geschlechtsneutrale WC-Module (MF), ein behinderten- und familiengerechtes WC-Modul mit Wickeltisch (BF) sowie ein Technik- und Serviceraum. Die drei MF-Module sind jederzeit zugänglich. Das BF-Modul kann mit einem Euro-Key, mit Bargeld oder mit einer Kreditkarte geöffnet werden. Für den barrierefreien Zugang zu den ZüriWC wird der Bodenbelag vor der Südfassade mit grossformatigen Sandsteinplatten erstellt. Für die Nutzungsregelung wird zwischen Immobilien Stadt Zürich (IMMO) bzw. LSZ ein verwaltungsinterner Vertrag für die stadtinterne Überlassung geschlossen. IMMO leistet für den Einbau der Module einen Beitrag an die Erstellungskosten an LSZ.

Die Gäste-WC für den Kiosk (Damentoilette, Herrentoilette + Pissoir gemäss Auflage Baubewilligung) sind während deren Öffnungszeiten über einen Zahlen-Code zugänglich. Kiosk-Gäste im Rollstuhl können das BF-Modul von ZüriWC mitbenützen, was in einer Nutzungsvereinbarung zwischen LSZ und IMMO so festgehalten wird.

**Gebäudetechnik.** Eine mechanische Lüftungsanlage versorgt die Küche und alle Nebenräume des Kiosks mit frischer Aussenluft und entlüftet die Abluft über das Pultdach. Die Module der ZüriWC werden mit einem separaten Lüftungsrohr angeschlossen und mit einem gemeinsamen Ventilator über das Pultdach ausgeblasen. Die Wärmeenergie für die Säulenradiatoren der beheizten Innenräume wird durch eine Wasser-/Wasser-Wärmepumpe bereitgestellt, die sich durch einen guten Wirkungsgrad auszeichnet. Die erforderliche Quellenergie für den Betrieb der Wärmepumpe wird durch einen Anschluss an die Seewasser-Pumpstation erfolgen. Die Frischwasserzufuhr für den Kiosk und die ZüriWC erfolgt ab dem öffentlichen Netz der WVZ. Das Abwasser von Kiosk, ZüriWC und der Seewasser-Pumpstation gelangt

11/22

über eine hochliegende Sammelleitung im Untergeschoss an den bestehenden Kontrollschacht der Stadtentwässerung. Die Elektroerschliessung erfolgt mit einem Hausanschlusskasten im Technikraum von den ZüriWC.

**Photovoltaik-Anlage.** Auf dem Vordach über der Loggia wird eine Solaranlage installiert. Für eine flexible Planung der Solaranlage bis zum geplanten Baubeginn 2026 ist ein modulares System vorgesehen. Auf einer mit 10 Grad geneigten Unterkonstruktion können Solarmodule in Standardformaten oder Eternitplatten montiert werden. Der Wechselrichter für die Solaranlage wird im Technikraum der ZüriWC untergebracht.

**Ökologische Nachhaltigkeit.** Eine Minergie-ECO-Zertifizierung wird aufgrund der speziellen Nutzung mit im Betrieb offenen Fenstern und der baulich aufwendigen Energiezentrale unter Terrain nicht umgesetzt. Die ökologische Nachhaltigkeit wird durch die Fachstelle umweltgerechtes Bauen sichergestellt. Die Graue Energie bzw. die Treibhausgasemissionen der Erstellung werden im Rahmen der Projektierung optimiert. Im Bereich Materialien und Bauprozess wird u.a. mit der Verwendung von Vollholzträgern und ausgedämmten Holzelementen eine hohe Erfüllung der ECO-Anforderung erreicht. Ausschreibung und Realisierung erfolgen nach dem Leitfaden «ECO-BKP». Die Wärmeversorgung über eine Wasser-/Wasser-Wärmepumpe und die projektierten Solarmodule auf dem Dach der Loggia tragen dazu bei, den Aufwand an nicht erneuerbarer Primärenergie und Treibhausgasemissionen gering zu halten.

### 3.3 Untergeschoss (Rohbau)

**Konstruktion.** Der Rohbau für das Untergeschoss wird aus Ortbeton erstellt. Die Dimensionierung berücksichtigt die zonenrechtliche Verträglichkeit sowie den vorhandenen Baumbestand. Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt über eine Einbringöffnung im Boden, die später auch als Revisionsöffnung dienen wird. Der Aushub für die Erstellung des Rohbaus erfolgt im Grundwasser und die Bodenplatte kommt in die setzungsempfindliche Schicht der Seekreide zu liegen. Aufgrund der Dimension des unterirdischen Volumens und der leichten Holzbauponstruktion im Erdgeschoss steht das ganze Bauwerk unter starkem Auftrieb. Daher wird das Untergeschoss als wasserdichte Betonwanne ausgebildet und mit Bohrpfehlen (Reibungspfähle) bis in die tragfähigen Bodenschichten in rund 25 m Tiefe fundiert. Der Grundwasserspiegel innerhalb der Baugrube wird während der Bauarbeiten künstlich abgesenkt.

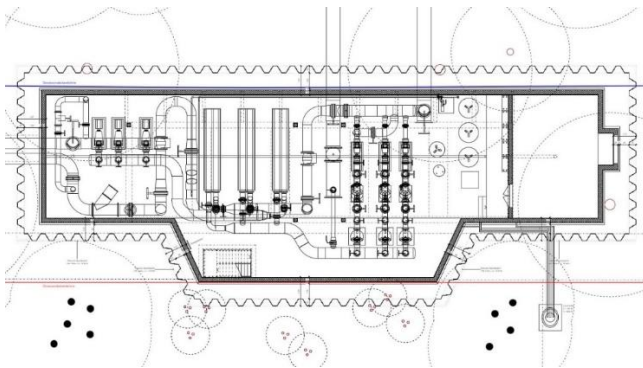


Abbildung 6: Grundriss Untergeschoss.

12/22

**Seewasser-Pumpstation.** Die von ewz geplante Seewasser-Pumpstation im Untergeschoss soll künftig die klimaneutrale Versorgung des Energieverbunds Enge mit Wärme und Kälte sicherstellen. Der Einbau der Seewasser-Pumpstation, die Bohrung der Seewasserleitungen sowie die Anbindung an das Quartier erfolgen zulasten des Rahmenkredits für den vorgesehenen «Ausbau der thermischen Netze des Elektrizitätswerks» (GR Nr. 2021/502).

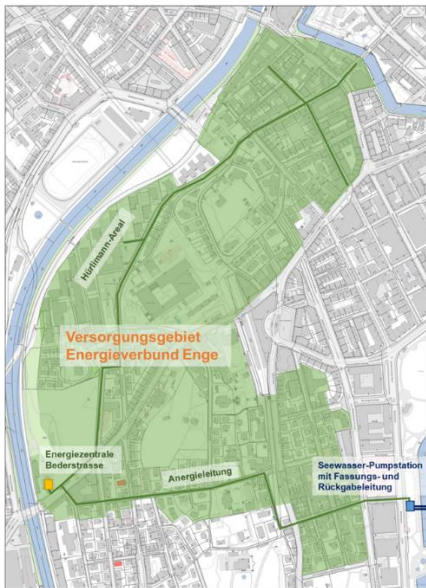


Abbildung 7: Überblick Energieverbund Enge

**Trafostation.** Zur Aufrechterhaltung einer gleichmässigen Netzspannung im Verteilnetzgebiet muss eine Transformatorenstation im Untergeschoss eingebaut werden. Diese wird mit einer Leistung von 2 x 1000 kVA ausgerüstet. Bei der Einführung wird ein Kabelschacht erstellt und zwei Mittelspannungskabel werden in die Station eingeschlaufft.

**Objektschutz Hochwasser.** Die Hochwassergefährdung für das gesamte Gebäude richtet sich nach der empfindlichen Infrastruktur im Untergeschoss. Für den Hochwasserschutz sind spezifische Schutzmassnahmen vorgesehen.

## 4. Kosten

### 4.1 Kredit

Die auf der Lohn- und Preisbasis vom 1. April 2024 errechneten Erstellungskosten für das Vorhaben belaufen sich gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von ARGE Schmid Kuhn Landschaftsarchitekten, Zürich, vom 29. April 2024, und detailliertem Kostenvoranschlag von Loeliger Strub Architektur, Zürich, vom 28. März 2024, und den Kostenangaben von ewz vom 14. März 2024 insgesamt auf Fr. 26 463 000.– (Kostengenauigkeit  $\pm 10$  Prozent). Unter Berücksichtigung der einmaligen Investitionsbeiträge von 2 Millionen Franken zugunsten des Ersatzneubaus Verpflegungskiosk (Vertrag vom 28. November 2017) und 8,35 Millionen Franken zugunsten der Hafensperrmauer (Mehrwertausgleich «Quai Zurich», GR Nr. 2015/042) sowie zuzüglich Reserven ergeben sich für die Stadt einmalige Ausgaben von insgesamt



13/22

Fr. 19 133 000.–. Davon entfallen Fr. 12 245 000.– auf neue einmalige Netto-Ausgaben (vgl. § 110 Abs. 2 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1]) und Fr. 6 888 000.– auf gebundene einmalige Ausgaben. In den Brutto-Ausgaben sind die vom Gemeinderat am 16. März 2022 (GR Nr. 2021/488) bewilligten Projektierungskosten in der Höhe von insgesamt Fr. 2 700 000.– enthalten.

Die Ausgaben setzen sich wie folgt zusammen:

	Hafenpromenade und Wabengarten	Kioskgebäude mit ZüriWC	Untergeschoss Rohbau	Trafostation	Total
1 Vorbereitungsarbeiten	3 131 000	208 000	2 405 000		5 744 000
2 Gebäude		2 431 000	905 000	589 000 <sup>1</sup>	3 925 000
3 Betriebseinrichtungen		663 000		544 000	1 207 000
4 Umgebung	14 123 000				14 123 000
5 Baunebenkosten	580 000	466 000	286 000		1 332 000
9 Ausstattung		132 000			132 000
<b>Brutto-Erstellungskosten ohne Reserven</b>	<b>17 834 000</b>	<b>3 900 000</b>	<b>3 596 000</b>	<b>1 133 000</b>	<b>26 463 000</b>
Reserven / Rundung 10 %	1 783 000			113 000	1 896 000
Reserven / Rundung 15 %		585 000	539 000		1 124 000
<b>Brutto-Ausgaben</b>	<b>19 617 000</b>	<b>4 485 000</b>	<b>4 135 000</b>	<b>1 246 000</b>	<b>29 483 000</b>
./. einmaliger Investitionsbeitrag	–8 350 000 <sup>2</sup>	–2 000 000 <sup>3</sup>			–10 350 000
<b>(Netto-) Ausgaben</b>	<b>11 267 000</b>	<b>2 485 000</b>	<b>4 135 000</b>	<b>1 246 000</b>	<b>19 133 000</b>

Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

<sup>1</sup> Ausgleichszahlung für Rohbau Untergeschoss von ewz Netz an ewz EDL von Fr. 589 000.–

<sup>2</sup> Mehrwertausgleich Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG (Vertrag vom Juni 2015, angepasst November 2017)

<sup>3</sup> Kostenbeteiligung Swiss Re Investments AG (Vertrag vom November 2017)

In den Erstellungskosten für die Hafenspromeade und den Wabengarten sind die Kosten für die Verlegung der Unterflur-Entsorgungsanlagen des ERZ sowie die Erneuerung der Werkleitungen durch die WVZ und das ewz (Netz und öffentliche Beleuchtung) innerhalb des Projektperimeters enthalten. Die Stadtpolizei (Stapo) übernimmt die Kosten für die Erneuerung der Netzanschlüsse für das Kommissariat Wasserschutzpolizei in den Steganlagen. ERZ beteiligt sich zudem an den Unterflur-Entsorgungsanlagen.

In den Erstellungskosten des Kioskgebäudes sind die Kosten der IMMO für den Einbau des ZüriWC enthalten.

## 4.2 Neue einmalige Netto-Ausgaben

Insgesamt werden für die Neugestaltungsmassnahmen in der Hafenspromeade gemäss dem erarbeiteten Bauprojekt bestehend aus der Neugestaltung der Hafenspromeade mit neuen Belägen, Pflanzrabatten, Baumgruben und Bäumen, den Frischwasseranschlüssen für Quellskulptur, Verpflegungskiosk und ZüriWC, dem Ersatzneubau für einen Verpflegungskiosk



14/22

mit ZüriWC, sowie dem Rohbau Untergeschoss für eine Seewasser-Pumpstation und Trafostation neue einmalige Netto-Ausgaben von Fr. 12 245 000.– beantragt. Diese werden zwischen den städtischen Eigentumsvertretungen wie folgt aufgeteilt:

	GSZ Fr.	WVZ Fr.	LSZ Fr.	IMMO Fr.	ewz Fr.	Gesamtkosten Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten <sup>1</sup>	3 033 000		208 000		2 405 000	5 646 000
2 Gebäude			2 431 000		1 494 000	3 925 000
3 Betriebseinrichtungen			98 000	565 000	544 000	1 207 000
4 Umgebung	7 715 000	50 000				7 765 000
4.1 Installationen	124 000 <sup>2</sup>				120 000	244 000
5 Baunebenkosten	530 000		466 000		286 000	1 282 000
9 Ausstattung			132 000			132 000
Brutto-Erstellungskosten ohne Reserven	11 402 000	50 000	3 335 000	565 000	4 849 000	20 201 000
Reserven / Rundung 10%	1 140 000	5 000			125 000	1 270 000
Reserven / Rundung 15 %			500 000	85 000	539 000	1 124 000
<b>Brutto-Ausgaben</b>	<b>12 542 000</b>	<b>55 000</b>	<b>3 835 000</b>	<b>650 000</b>	<b>5 513 000</b>	<b>22 595 000</b>
./. einmaliger Investitionsbeitrag	-8 350 000		-2 000 000			-10 350 000
<b>(Netto-) Ausgaben</b>	<b>4 192 000</b>	<b>55 000</b>	<b>1 835 000</b>	<b>650 000</b> <sup>3</sup>	<b>5 513 000</b> <sup>4</sup>	<b>12 245 000</b>

Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

<sup>1</sup> In den Vorbereitungsarbeiten sind die Kosten für die Triage und Abfuhr von belastetem Aushub enthalten (Fr. 2 166 000.–).

<sup>2</sup> Kostenanteil GSZ für Plan Lumière von Fr. 124 000.– (Fr. 136 000.– einschliesslich Reserven). Diese bestehen aus wesentlichen Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) des ewz von Fr. 36 000.– (nicht der MWST unterstehend) und Fremdleistungen von Fr. 100 000.– (einschliesslich MWST).

<sup>3</sup> Kostenanteil IMMO an die Erstellungskosten für ZüriWC von Fr. 565 000.– (Fr. 650 000.– einschliesslich Reserven).

<sup>4</sup> Kostenanteil ewz EDL von Fr. 3 596 000.– (Fr. 4 135 000.– einschliesslich Reserven) sowie ewz Netz als Ausgleichszahlung für Rohbau Untergeschoss von Fr. 589 000.– (Fr. 648 000.– einschliesslich Reserven) und Trafostation und Zufuhr Mittelspannung von Fr. 664 000.– (Fr. 730 000.– einschliesslich Reserven). Letztere bestehen aus wesentlichen Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltverordnung (FHVO, AS 611.101) des ewz Netz von Fr. 210 000.– (nicht der MWST unterstehend) und Fremdleistungen von Fr. 520 000.– (einschliesslich MWST).

### 4.3 Gebundene einmalige Ausgaben

Insgesamt fallen für die Instandsetzung des «Wabengartens» mit der Sanierung der Brunnenanlage, einschliesslich des Wasserspiels und der Leitungsinstallationen, dem Erneuern der unebenen Beläge und der Bereinigung der mit Neophyten durchsetzten Unterpflanzung und der infolgedessen nötigen Ersatzpflanzung in diesem Abschnitt, die Instandsetzung der elektrischen Hausanschlussleitungen, die Instandsetzung der Stromverteilungsanlage einschliesslich der öffentlichen Beleuchtung und der Kabelleitungen im Projektperimeter und im Hafengebiet sowie der Leerrohre für zukünftige Bedürfnisse des Hafens Enge, einem Unterflur-Presscontainer und einer sechser Unterflur-Wertstoffsammelstelle, dem Ersatz der bestehenden Frischwasseranschlüsse und die Anpassung des bestehenden Verteilnetzes an die neuen Verhältnisse, gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 6 888 000.– an. Diese werden zwischen den städtischen Eigentumsvertretungen wie folgt aufgeteilt:



15/22

	GSZ Fr.	WVZ Fr.	ERZ Fr.	Stapo Fr.	ewz Fr.	Gesamtkosten Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	98 000					98 000
4 Umgebung	2 778 000	50 000				2 828 000
4.1 Installationen	253 000 <sup>1</sup>			532 000	2 236 000	3 021 000
4.2 Entsorgungsanlagen			265 000			265 000
5 Baunebenkosten	50 000					50 000
<b>Brutto-Erstellungskosten ohne Reserven</b>	<b>3 179 000</b>	<b>50 000</b>	<b>265 000</b>	<b>532 000</b>	<b>2 236 000</b>	<b>6 262 000</b>
Reserven / Rundung 10 %	318 000	5 000	26 000	53 000	224 000	626 000
<b>(Netto-) Ausgaben</b>	<b>3 497 000</b>	<b>55 000</b>	<b>291 000</b> <sup>2</sup>	<b>585 000</b> <sup>3</sup>	<b>2 460 000</b> <sup>4</sup>	<b>6 888 000</b>

Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise

<sup>1</sup> Anteil GSZ an die Grabarbeiten ewz von Fr. 253 000.– (Fr. 278 000.– einschliesslich Reserven)

<sup>2</sup> Anteil ERZ für den Unterflur-Presscontainer von Fr. 190 000.– (Fr. 226 000.– einschliesslich Reserven) und die sechser Unterflur-Wertstoffsammelstelle von Fr. 55 000.– (Fr. 65 000.– einschliesslich Reserven), zusammen Fr. 291 000.–

<sup>3</sup> Anteil Stapo an die Erstellungskosten für öffentliche Beleuchtung, Steckdosen und Installation von Fr. 532 000.– (Fr. 585 000.– einschliesslich Reserven). Diese bestehen aus wesentlichen Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) des ewz von Fr. 367 000.– (nicht der MWST unterstehend) und Fremdleistungen von Fr. 218 000.– (einschliesslich MWST).

<sup>4</sup> Anteil ewz Netz von Fr. 1 238 000.– (Fr. 1 362 000.– einschliesslich Reserven) sowie ewz öB von Fr. 998 000.– (Fr. 1 098 000.– einschliesslich Reserven). Die Gesamtleistungen des ewz (Fr. 2 460 000.–) bestehen aus wesentlichen Eigenleistungen i. S. v. Art. 13 Abs. 1 lit. b FHVO von Fr. 1 151 000.– (nicht der MWST unterstehend) und Fremdleistungen von Fr. 1 309 000.– (einschliesslich MWST).

#### 4.4 Zusatzkredit zum Projektierungskredit

Die Erstellungskosten wurden Ende 2021, zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Projektierungskreditanspruchs, und auf Basis der Wettbewerbseingabe auf etwa 15,7 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, Kostengenauigkeit  $\pm 25$  Prozent, siehe GR Nr. 2021/488). Im Verlauf der Projektentwicklung zeigte sich, dass die prognostizierten Baukosten nicht ausreichen. Während der Projektierungsphase entstanden die nachfolgenden Mehrkosten:

- Höhere Aufwendungen für die komplexen baulichen Rahmenbedingungen (Bauen unter Betrieb und damit verbundene Provisorien und Rochaden, enge Platzverhältnisse und damit verbundene externe Bauinstallationsflächen, Baustellenlogistik, Verkehrssicherung)
- Der belastete Baugrund und die dadurch erforderlichen technischen Massnahmen sowie die zwingende Abfuhr des ausgehobenen Materials
- Vergrösserung des Baumbestands mit Auswirkungen auf den Bodeneingriff nach Vorliegen des Juryentscheids im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens
- Massgebliche Projektanpassungen aufgrund der angepassten Trasseeführung ewz und Verortung Trafostation mit Auswirkungen auf die Dimensionierung des Untergeschosses



16/22

- Instandstellung der elektrischen Installation von Bootsvermietung Enge und der Hafenanlage infolge der Umstellung von unentgeltlicher Stromlieferung zu kostenpflichtiger Stromlieferung seitens ewz
- Erkenntnisse aus der Projektierung des Energieverbundes Enge mit Auswirkungen auf die Dimensionierung des Untergeschosses für die Seewasser-Pumpstation
- Mit dem Projekt zu erfüllende gesetzliche Vorgaben, insbesondere für barrierefreie Pflasterungen und erhöhter Hochwasserschutz für das Untergeschoss
- Anpassung der Honorare infolge höherer Erstellungskosten
- Änderung der MWST von 7,7 Prozent auf 8,1 Prozent
- Die Teuerung (2021: 100.0 / 2024: 113.2)

Um das Bauprojekt für die Neugestaltung der Hafensperrmauer und den Ersatzneubau Verpflegungskiosk mit ZüriWC ohne Verzögerung weiterverfolgen und abschliessen zu können, ist zum bisher bewilligten Projektierungskredit von Fr. 2 700 000.– (Preisbasis: 1. April 2021, Beschluss GR Nr. 2021/488) ein Zusatzkredit von Fr. 1 385 000.– erforderlich. Der Projektierungskredit (nach dem Preisstand der ursprünglichen Kreditbewilligung) setzt sich wie folgt zusammen:

	Projektierungs-kredit bisher	Zusatzkredit	Projektierungskredit neu
Wettbewerbsverfahren	555 000	0	555 000
Honorare extern	1 421 000	1 250 000	2 671 000
Projektmanagement AHB	135 000	120 000	255 000
Nebenkosten	298 000	15 000	313 000
Reserve/Rundung	291 000	0	291 000
<b>Projektierungskosten total</b>	<b>2 700 000</b>	<b>1 385 000</b>	<b>4 085 000</b>

Preisstand 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaukosten

Der Projektierungskredit beträgt nach dem Preisstand der ursprünglichen Kreditbewilligung (1. April 2021) somit neu Fr. 4 085 000.– bzw. nach dem derzeit gültigen Preisstand (1. April 2024) rund Fr. 4 550 000.– (Wettbewerbsverfahren bereits abgeschlossen, keine Teuerung anrechenbar). Die Projektierungskosten sind im Gesamtkredit gemäss Kapitel 4.1 enthalten.





17/22

## 5. Finanzierung, Folgekosten

### 5.1 Neugestaltung Hafensperrmauer mit Instandsetzung Wabengarten, ZüriWC, Rohbau Untergeschoss und Trafostation

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,50 %*, Investitionen Fr. 17 298 000.– <sup>1</sup>	259 500
Abschreibungen:	
– Umgebung (Abschreibungsdauer 20 Jahre, Investitionen Fr. 7 689 000.–)	384 500
– Tiefbauten (Abschreibungsdauer 30 Jahre, Investitionen Fr. 291 000.–)	9 700
– Netzbauten (Abschreibungsdauer 50 Jahre, Investitionen Fr. 2 740 000.–)	54 800
– Öffentliche Beleuchtung (Abschreibungsdauer 25 Jahre, Investitionen Fr. 1 098 000.–)	43 900
– Wasserleitungsnetz (Abschreibungsdauer 50 Jahre, Investitionen Fr. 110 000.–)	2 200
– ZüriWC (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 650 000.–)	19 700
– Untergeschoss Rohbau (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 4 720 000.–)	143 000
<b>Betriebliche Folgekosten</b>	
1 % Übrige Tiefbauten**, Investitionen Fr. 11 928 000.–	119 300
2 % Hochbauten**, Investitionen Fr. 5 370 000.–	107 400
<b>Personelle Folgekosten</b>	
Bewirtschaftung / Hausdienst ZüriWC	35 000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>1 179 000</b>

<sup>1</sup> (Netto-) Ausgaben, ohne Anteil LSZ von Fr. 1 835 000.–. Die Folgekosten von LSZ werden unter Ziff. 5.2 aufgeführt.

\* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 892/2024

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

### 5.2 Ersatzneubau Verpflegungskiosk

Der Ersatzneubau Verpflegungskiosk wird im Verwaltungsvermögen von LSZ, Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie (Buchungskreis 2035), geführt und mit Mietzinseinnahmen (Kostenmiete) finanziert und betrieben. Er belastet den Steuerhaushalt nicht. Sämtliche Folgekosten werden durch Folgeerträge kompensiert.



18/22

Aufwand LSZ als Eigentümervertreterin				
Kosten Gastronomie	Massgebender Wert	Betrag in Fr.	Ansatz in %	Summe in Fr.
Finanzierungskosten	Anschaffungswert	1 335 000 <sup>3</sup>	1,50 <sup>1</sup>	20 000
Eigentümerkosten	Gebäudeversicherungswert	2 300 000	4,50 <sup>2</sup>	103 500
<b>Total kostendeckende Miete p.a.</b>				123 500
<b>Total kostendeckende Miete gerundet</b>				<b>124 000</b>
<sup>1</sup> Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 892/2024 <sup>2</sup> Bewirtschaftungsquote inkl. Abschreibung und 1 % Einlage in Liegenschaftsfonds pro Jahr <sup>3</sup> Anschaffungswert = Erstellungskosten Anteil Gastronomie = Brutto-Ausgaben (Fr. 3 835 000.-) abzüglich Reserven (Fr. 500 000.-) abzüglich Kostenbeteiligung Swiss Re Investments AG (Fr. 2,0 Mio.)				

Gemäss Erfahrungszahlen vor Ort und von vergleichbaren Betrieben sowie mit der geplanten Infrastruktur und 100 Aussensitzplätzen kann davon ausgegangen werden, dass die voraussichtlich erzielbare Umsatzmiete die Folgekosten der Investition übersteigen wird.

Der Restbuchwert des bestehenden Kioskgebäudes wird per 31. Dezember 2025 Fr. 287 570.- betragen und wird per 31. Dezember 2026 ausserplanmässig abgeschrieben. Die Finanzierung der ausserplanmässigen Abschreibung (infolge Abbruchs im Sinne Landvorbereitung) erfolgt über den Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Gastronomie, Buchungskreis 2035. Die im Projektkredit enthaltenen Rückbaukosten des bestehenden Kiosks und der ZüriWCs von Fr. 40 000.- werden dem Liegenschaftsfonds des Teilportfolios Gastronomie, Buchungskreis 2035, belastet.

## 6. Stadtinterne Vermögensübertragung und -zuteilung

Die Umsetzung des Vorhabens bedingt folgende stadtinterne Vermögensübertragungen (Umwidmungen):

Vermögensübertragung (Umwidmung)				
Grundstück Kat.-Nr.	Teilfläche m <sup>2</sup>	Buchwert Fr.	Bisher	Neu
EN1961	52,69		0 VV LSZ, Buchungskreis 2035 (WC-Anlage mit Kiosk)	VV GSZ, Buchungskreis 3570 (Arboretum)
EN1961	12,61		0 VV IMMO, Buchungskreis 4040 (WC-Würfel)	VV GSZ, Buchungskreis 3570 (Arboretum)

Die Vermögensübertragungen der Grundstücksanteile erfolgen zum aktuellen Buchwert von Fr. 0.- und sind nicht ausgabenrelevant.

Die Grundstücksfläche (Teil von Kat. Nr. EN2568) auf dem die Seewasser-Pumpstation, Trafostation und der Verpflegungskiosk erstellt werden, bleibt im Verwaltungsvermögen der Stadt. Für die Nutzungsregelung wird zwischen LSZ, IMMO, ewz und GSZ ein verwaltungsinterner Vertrag für die stadtinterne Überlassung abgeschlossen.

Das Verpflegungskioskgebäude verbleibt nach der Umsetzung des Vorhabens gesamthaft im Verwaltungsvermögen von LSZ (Eigenwirtschaftsbetrieb Gastronomie, Buchungskreis 2035). LSZ wird den Raum für die ZüriWC stadtintern kostenfrei der IMMO überlassen. Die IMMO



19/22

beteiligt sich jedoch mit einem Pauschalbetrag von Fr. 650 000.– an den entsprechenden Erstellungskosten. Spätere Betriebskosten und Erneuerungen der ZüriWC-Module gehen erneut zulasten ZüriWC/IMMO.

Für das Untergeschoss im Rohbau trägt ewz EDL die anteiligen Erstellungskosten von Fr. 4 135 000.– und ewz Netz trägt die anteiligen Erstellungskosten von Fr. 648 000.–. ewz, ewz EDL und LSZ erstellen ein Schnittstellenpapier für zukünftigen Unterhalt und Erneuerung.

## 7. Bauausführung / Termine / Information

Die Bauausführung zur Neugestaltung der Hafensperrmauer mit Ersatzneubau Kiosk und Neubau Untergeschoss sowie der Instandsetzung «Wabengarten» erfolgt gestaffelt, weil die Arbeiten aus technischen und logistischen Gründen nicht parallel ausgeführt werden können. Bevor die Arbeiten zur Neugestaltung der Hafensperrmauer gestartet werden können, müssen das Untergeschoss und die Tiefbaugewerke in der Anlage erstellt werden. Die provisorischen Fussverkehrsführungen zu den verschiedenen Anliegerinnen und Anliegern können zudem schlecht zusammengelegt werden. Die Arbeiten werden in mehreren Etappen erfolgen. Die Verlegung der oberirdischen Parkplätze in die öffentliche Parkieranlage am Mythenquai 20–28 erfolgt voraussichtlich auf Ende 2026. Der Baubeginn ist für Ende 2026 geplant. Die Arbeiten dauern voraussichtlich bis Frühjahr 2029.

Es wird von folgendem Terminplan ausgegangen:

Baugesuch und -eingabe	ab	Q1	2025
Ausführungsprojekt:	ab	Q1	2025
Ausschreibungen:	ab	Q3	2025
Baubeginn:	ab	Q4	2026
Fertigstellung:	Frühjahr 2029		

Die betroffenen Anstösserinnen und Anstösser erfahren direkt von der LSZ und der IMMO die Projektentwicklung mit Terminplan, die Zufahrt während der verschiedenen Bauetappen wird organisiert und ist gewährleistet und wird vor Ort signalisiert. Ab Baubeginn fällt die Seeuferanlage als Standort für Veranstaltungen in der bisherigen Form aus. Der Kontakt zu den Veranstalterinnen und Veranstaltern mit Informationen zu den Ausweichmöglichkeiten während des Baus sowie die Nutzung nach der Fertigstellung geht über GSZ. Die Information an die Parkplatznutzenden wird in geeigneter Form vor Ort und schriftlich erfolgen.

## 8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben von LSZ, GSZ und ewz sind im Budget 2024 eingestellt und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt. Die gebundenen Ausgaben von WVZ, ewz Netz/öB, IMMO, ERZ und der Stapo werden zum gegebenen Zeitpunkt ordentlich budgetiert.

Gemäss § 110 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) kann ein Verpflichtungskredit als Saldo zwischen Ausgaben und Einnahmen (netto) beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig feststehen.

Die Kosten von Fr. 12 245 000.– für die Neugestaltung der Hafensperrmauer und den Ersatzneubau des Kioskgebäudes mit ZüriWC gelten als neue einmalige Netto-Ausgaben. Für die



20/22

Bewilligung von neuen einmaligen Netto-Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken ist gemäss Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) der Gemeinderat zuständig.

Die in Kapitel 4.3 aufgeführten Kosten fallen für Leistungen an, welche die Sanierung der bestehenden Brunnenbecken, Beläge und Pflanzungen im «Wabengarten» nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten betreffen. Diese Leistungen dienen somit dem Erhalt der Gebrauchstauglichkeit und Funktionstüchtigkeit sowie dem langfristigen Substanzerhalt vorhandener Anlagen. 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 dadurch verursachten Kosten sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 GG.

Die Instandsetzung der elektrischen Hausanschlussleitungen und die Instandstellung der Stromverteilungsanlage und Kabelleitungen durch das ewz dienen der Gewährleistung eines sicheren, leistungsfähigen und effizienten Netzes gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. a Stromversorgungsgesetz (StromVG, SR 734.7) und der technischen Anpassung bestehender Netzinfrastruktur im Rahmen des Leistungsauftrags des ewz zum Betrieb des Verteilnetzes gemäss Ziffer 1.2.4 Reglement über den Betrieb des Verteilnetzes und die Energielieferung des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (EAR, AS 732.210). Gemäss Ziffer 1.2.4 EAR schliesst das ewz alle Kundinnen und Kunden an das Verteilnetz an. Es besteht folglich weder zeitlich, örtlich noch sachlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum.

Gemäss Ziffer 6.1 EAR baut, betreibt und unterhält das ewz Beleuchtungsanlagen für öffentliche Strassen, Wege und Plätze in der Stadt. Der Altersersatz der öffentlichen Beleuchtung dient dem Unterhalt der entsprechenden Beleuchtungsanlagen. Für sämtliche erwähnten Arbeiten besteht weder zeitlich, örtlich noch sachlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum.

Die Aufwendungen für den Unterflur-Presscontainer und eine sechser Unterflur-Wertstoffsammelstelle sind im Rahmen des Leistungsauftrags des ERZ zum Betrieb der Entsorgungsinfrastruktur gemäss Ziff. II. der Verordnung für die Abfallbewirtschaftung (AS 712.110) zwingend nötig.

Der Ersatz der bestehenden Frischwasseranschlüsse und die Anpassung des bestehenden Verteilnetzes an die neuen Verhältnisse dienen der Erneuerung vorhandener Anlagen der WVZ. Die Arbeiten müssen ausgeführt werden, um weiteren Schaden zu verhindern. Es besteht weder zeitlich, örtlich noch sachlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dadurch verursachten Kosten sind gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 GG.

Daher handelt es sich bei den verursachten Kosten von insgesamt Fr. 6 888 000.– um gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 GG. Für die Bewilligung von gebundenen einmaligen Ausgaben von mehr als zwei 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 171.101]).

Die Massnahmen betreffend die Instandsetzung der elektrischen Hausanschlussleitungen, die Instandstellung der Stromverteilungsanlage, den Ersatz der Beleuchtungsanlage, den Unterflur-Presscontainer und eine sechser Unterflur-Wertstoffsammelstelle, den Ersatz der bestehenden Frischwasseranschlüsse und die Anpassung des bestehenden Verteilnetzes an die neuen Verhältnisse sowie die Instandsetzung der bestehenden Brunnenbecken, Beläge und



21/22

Pflanzungen im «Wabengarten» nach gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten können auch ohne die Neugestaltung der Hafensperrmauer und den Ersatzneubau des Kioskgebäudes mit ZüriWC durchgeführt werden. Die gebundenen und die neuen Ausgaben bedingen sich also gegenseitig nicht. Die gebundenen Ausgaben lassen sich folglich nicht nur rechnerisch, sondern tatsächlich von den neuen Ausgaben trennen. Ein Splitting der gebundenen und neuen Ausgaben (Kreditsplitting) ist somit zulässig.

Die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten richtet sich nach der Zuständigkeitsordnung für neue Ausgaben. Massgebend ist dabei die Höhe des Zusatzkredits nach dem derzeit gültigen Preisstand (1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise), solange der Gesamtbetrag inklusive Zusatzkredit die Zuständigkeit des Organs, welches den ursprünglichen Kredit bewilligt hat, nicht überschreitet (vgl. § 109 Abs. 1 und 2 GG). Der Projektierungskredit gemäss Beschluss des Gemeinderates (GR Nr. 2021/488) erhöht sich somit von Fr. 3 056 000.– um Fr. 1 494 000.– auf Fr. 4 550 000.– (gemäss dem aktuellen Preisstand vom 1. April 2024) bzw. von Fr. 2 700 000.– um Fr. 1 385 000.– auf Fr. 4 085 000.– nach dem Preisstand des ursprünglichen Ausgabenbeschlusses. Somit ist für die Bewilligung des Zusatzkredits gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 59 lit. a GO und Art. 63 lit. a ROAB der Stadtrat zuständig.

Für Vermögensübertragungen (Umwidmungen) innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens, die mehr als ein Departement betreffen, ist der Stadtrat zuständig (Art. 83 Abs. 2 ROAB).

Für die ausserplanmässige Abschreibung (Wertberichtigung) des Restbuchwerts von Fr. 287 570.– des bestehenden Kioskgebäudes und für die Belastung der Rückbaukosten von Fr. 40 000.– auf den Liegenschaftsfonds ist die Dienstchefin von LSZ zuständig (Art. 85 i. V. m. Art. 66 Abs. 3 lit a ROAB). Die Bewilligung der ausserplanmässigen Abschreibung erfolgt aus Effizienzgründen gestützt auf Art. 46 ROAB (Kompetenzdevolution) jedoch durch den Stadtrat.

Gemäss § 8 Abs. 5 VGG i. V. m. Art. 20 Abs. 3 FHR sind Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung für Erneuerungen oder Unterhalt (vorliegend infolge Abbruchs im Sinne Landvorbereitung) erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Folglich ist vorliegend für die Fondsentnahmen von Fr. 327 570.– ebenfalls der Stadtrat zuständig.

Da es sich um ein Departement übergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend sind das Tiefbau- und Entsorgungs- sowie das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit den zuständigen Eigentümervertretungen. Die departementsinternen Zuständigkeiten richten sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



22/22

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Für die Neugestaltung der Hafensperrmauer mit neuen Belägen, Pflanzrabatten, Baumgruben und Bäumen, dem Ersatzneubau für einen Verpflegungskiosk mit ZüriWC sowie dem Untergeschoss für eine Seewasser-Pumpstation und Trafostation in der Seeuferanlage Hafen Enge werden neue einmalige Netto-Ausgaben von Fr. 12 245 000.– bewilligt (Preisstand: 1. April 2024, Zürcher Index der Wohnbaupreise).**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist der Vorsteherin des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin  
Corine Mauch

Der Stadtschreiber  
Thomas Bolleter