

**Geschäftsbericht
2008**





Das Portefeuille der Liegenschaftenverwaltung (LV) ist breitgefächert. Es umfasst 9000 Wohnungen, rund 1000 Geschäftsräume, 61 Restaurants, 18 Kioske und 11 Parkhäuser. Ausserdem tätigt die LV die Immobiliengeschäfte (Kauf, Verkauf, Baurechte) und bewirtschaftet die städtischen Landreserven.

Im Geschäftsjahr 2008 gab es neben den Tagesgeschäften auch ein paar Neuausrichtungen:

- Die städtischen Parkhäuser wurden zwecks Aufgabenbündelung an die der Stadt gehörende Parkhaus Urania AG vermietet. Diese lässt sämtliche Anlagen durch ihre Tochtergesellschaft, die Parking Zürich AG, betreiben.
- Ausserdem hat der Kanton entschieden, dass die kommunalen Wohnsiedlungen und die Baurechte für den genossenschaftlichen Wohnungsbau als öffentliche Aufgabe gelten und ab 1. 1. 2009 nicht mehr im Finanz-, sondern im Verwaltungsvermögen zu führen seien.
- Mit Blick auf die angestrebte 2000-Watt-Gesellschaft hat sich die Liegenschaftenverwaltung entschlossen, eine Grossverbraucher-Vereinbarung mit dem Kanton Zürich für ihre 52 Wohnsiedlungen abzuschliessen. Ziel ist die Einsparung von 25 Prozent der Energie innert 20 Jahren.

Wir freuen uns, Ihnen einen Einblick in die Tätigkeiten der Liegenschaftenverwaltung geben zu können.



Stadtrat Martin Vollenwyder
Vorsteher des Finanzdepartements



Arno Roggo
Direktor der Liegenschaftenverwaltung

3	Wohnen	30	Die finanzielle Seite
4	Wohnsiedlungen	31	Erfolgsrechnung überbaute Grundstücke
7	Einzel-Wohnliegenschaften	32	Erfolgsrechnung Landreserven
10	Tabellen	33	Gesamtbilanz
13	Geschäften	34	Geldflussrechnung
15	Tabellen	35	Segmentinformationen (Geschäftsbereiche)
16	Wirten und Speisen	35	Einzel-Wohnliegenschaften
19	Tabellen	36	Liegenschaften der ehemaligen Gasversorgung
20	Parkieren	37	Baurechtareale
23	Tabellen	38	Restaurants
24	Immobilien-geschäfte	39	Gewerbe-Immobilien
25	Baurecht	40	Verwaltungsvermögen
26	Tabellen	41	Wohnsiedlungen
27	Kauf und Verkauf, Landreserven	42	Parkhäuser
28	Tabellen	43	Erläuterungen zur Jahresrechnung
29	Organigramm	46	Anlagespiegel
		48	Impressum und Abbildungsverzeichnis

Wohnen



Wohnen

Wohnsiedlungen

Wohnsiedlungen künftig im Verwaltungsvermögen

Laut Finanzhaushaltsgesetz gehören Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräusserbar sind, zum Finanzvermögen. Umgekehrt sind Vermögenswerte, die der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen, im Verwaltungsvermögen zu führen und kontinuierlich abzuschreiben.

Das 1986 eingeführte Harmonisierte Rechnungsmodell (Remo) für die Zürcher Gemeinden sah die Führung von Anlagen der Wohnbauförderung im Verwaltungsvermögen vor. Es fehlte den Gemeinden aber damals die rechtliche Grundlage zur Vornahme branchenüblicher Abschreibungen, so dass diese Anlagen dem Finanzvermögen zugeteilt wurden.

- 52 Überbauungen mit 6360 Wohnungen, davon 2455 subventioniert
- Gebäudeversicherungswert: 1,6 Mrd. Franken

Die Überbauungen sind in der Regel aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangen und bieten einen hohen Wohnwert. Die Mietzinse werden preisgünstig nach dem Grundsatz der Kostenmiete*) kalkuliert.

Bis in die siebziger Jahre wurden die Wohnsiedlungen zum Teil ausschliesslich im subventionierten Wohnungsbau erstellt, das heisst für bescheidene Einkommen gezielt verbilligt. Um eine ausgewogene soziale Durchmischung zu erreichen, wurden auch 2008 Subventionen zurückbezahlt (so genannte Auskäufe). Bei Ersatzneubauten und umfassenden Renovationen wird nur noch ein Drittel aller Wohnungen subventioniert.

* Ein kostendeckender Mietzins setzt sich gemäss den Vorschriften des Kantons für den gemeinnützigen Wohnungsbau wie folgt zusammen: Anlagewert × Hypothekarzinsatz der Zürcher Kantonalbank + Bewirtschaftungsquote von in der Regel 3,25% des Gebäudeversicherungswerts.

Der Kanton wird 2009 mit einer Verordnungsanpassung betriebswirtschaftliche Abschreibungen ermöglichen und die Gemeinden anweisen, die Anlagen der Wohnbauförderung künftig im Verwaltungsvermögen zu führen. Für die Stadt Zürich wird der 1. Januar 2009 Stichtag sein.

Von der Überführung ins Verwaltungsvermögen sind die kommunalen Wohnüberbauungen betroffen, da die Gemeindeordnung die Wohnbauförderung als öffentliche Aufgabe aufführt und die Stimmberechtigten regelmässig Baukredite zur Erstellung von Wohnsiedlungen bewilligt haben. Ebenfalls dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden die im Baurecht abgegebenen Grundstücke, soweit sie dem gemeinnützigen Wohnungsbau dienen.

Utohof, Wiedikon Gesamtrenovation mit Wohnungszusammenlegungen

Nach 35 Jahren erfuhr die Wohnsiedlung beim Albisgütli erstmals eine Innen- und Aussenrenovation. Die Überbauung umfasste vor der Renovation 161 Wohnungen in einem 10-geschossigen Hochhaus und zwei 5- und 6-geschossige Gebäudezeilen. Von den oberen Etagen eröffnet sich eine weite Sicht auf die Stadt.

Im Hochhaus mit 59 1½- bis 2½-Zimmer-Wohnungen liessen sich 20 von 30 schlecht vermietbaren 1½-Zimmer-Wohnungen zu 10 3½-Zimmer-Wohnungen zusammenlegen. In den anderen Gebäuden blieb der Wohnungsmix mit den 102 3½- und 4½-Zimmer-Wohnungen unverändert. Während der Renovation der niedrigeren Häuser konnte die Mieterschaft vorübergehend die kleinen Wohnungen des vorgängig geräumten Hochhauses beziehen. Die nicht benötigten Möbel blieben in der alten Wohnung, wo sich die Innenrenovation auf Küche, Bad und Eingangsbereich beschränkte. Bei den anschliessenden Bauarbeiten im Hochhaus stiess man unerwartet auf Asbest im Lüftungsschacht, was eine rasche und fachgerecht abgelaufene Asbestsanierung erforderte.



Utohof

Jetzt präsentieren sich die 151 modernen Wohnungen mit neuen Küchen und Bädern wieder zeitgemäss. Die Fassaden erhielten anstelle des Braunrots ein etwas kühleres Grau. Zuoberst im Hochhaus kann die Mieterschaft einen Raum, die so genannte Gmüetlistube, für Anlässe mieten. Für grössere Anlässe steht weiterhin das ehemalige Was-serreservoir zur Verfügung.

Fassaden, Brüstungen und das Dach im Hochhaus erhielten eine Wärmedämmung, die Fenster wurden durch solche mit Isolierver-glasung ersetzt und auf den niedrigen Häusern installierte man Sonnenkollektoren für die Warmwasserversorgung.



Hardau, *Claro, que sí, c'est comme ça, c'est la vie.*

Gebunden, 120 Seiten,
23 × 30 cm
Durchgehend bebildert
ISBN 978-3-905801-21-7

2008, Salis Verlag, Zürich,
68 Franken

Von Julia Ambroschütz
und Jeannine Herrmann

Wohnung	Fläche	Mietzins neu Fr.
10 × 1½	40 m²	875
29 × 2½	60 m²	1035
10 × 3½ (neu)	80 m²	1310
36 × 3½	80 m²	1085
66 × 4½	90 m²	1210

| Baukredit: 26,2 Mio. Franken
Bauzeit: April 2007 bis März 2008
Projekt: Wild + Bär, Zürich

Buch zur Hardau II – 3 x ausgezeichnet

Die Hardau II als grösste Wohnsiedlung Zürichs ist nun auch in Buchform zu entdecken. Die anspruchsvolle Diplomarbeit der beiden visuellen Gestalterinnen Julia Ambroschütz und Jeannine Herrmann an der Hochschule für Künste wurde im Salis-Verlag aufwendig gedruckt und hat gleich drei Auszeichnungen erhalten: Platz 12 der schönsten Schweizer Bücher im Wettbewerb des Bundesamtes für Kultur, die Auszeichnung als eines der schönsten deutschen Bücher und in einem internationalen Wettbewerb ein Ehrendiplom der deutschen Stiftung Buchkunst als eines der schönsten Bücher aus aller Welt. Die Autorinnen haben das Buch während der Renovation der Hardau II (2006–07) erstellt und eine bunt durchmischte Mieterschaft erlebt, die grösstenteils sehr gerne und auch schon viele Jahre dort wohnt und stolz ist auf ihre Türme. Das Buch besteht aus 34 ungeschminkten Interviews über das Leben und Zusammenleben in der Grosssiedlung. Die Fotokamera zeigt die Vielfalt der Wohnformen und porträtiert Bewohnerinnen und Bewohner.



Unteraffoltern II, Betriebsoptimierung Heizanlage

Volksabstimmung Stadt Zürich: Ja zur 2000-Watt-Gesellschaft

Am 30. November 2008 haben die Stimmberechtigten einer Ergänzung der Gemeindeordnung mit folgenden ehrgeizigen Zielen zugestimmt:

- Langfristige Senkung des Energieverbrauchs von 6000 Watt auf 2000 Watt Dauerleistung pro Einwohner/in,
- Verringerung des CO₂-Ausstosses bis 2050 von 6 Tonnen pro Person und Jahr auf eine Tonne,
- Förderung von Energieeffizienz und erneuerbaren Energiequellen.

Die Liegenschaftenverwaltung will das Potenzial, das in ihrem grossen Portfolio steckt, künftig noch stärker ausschöpfen. Einen zusätzlichen Spielraum wird sie durch einen Rahmenkredit von 10 Mio. Franken erhalten, den der Gemeinderat gestützt auf eine überwiesene Motion für noch nicht wirtschaftliche Massnahmen 2009 beschliessen dürfte.

Energie-Grossverbraucher-Vereinbarung

Wohnsiedlungen mit einem Wärmeverbrauch ab 5 GWh oder Stromverbrauch ab 0,5 GWh sind Energiegrossverbraucher gemäss kantonalem Energiegesetz. Darunter fällt einzig die Überbauung Hardau II mit ihren rund 600 Wohnungen. Die Liegenschaftenverwal-

tung wird aber 2009 eine Vereinbarung mit dem Kanton abschliessen, die sämtliche Wohnsiedlungen umfasst und eine Senkung des Energieverbrauchs in den nächsten 20 Jahren um rund 25% vorsieht.

Topten-Geräte

Topten ist ein vom Bundesamt für Energie und auch vom städtischen EWZ gefördertes Label für die energetisch besten Haushaltsgeräte. Die Liegenschaftenverwaltung beschafft für ihre Wohnungen ausschliesslich die empfohlenen Geräte.

Sonnenenergie-Anlagen

Ausserhalb des Fernwärmegebietes installiert die Liegenschaftenverwaltung bei Gesamtrenovierungen Sonnenkollektoren zur Warmwasseraufbereitung. Solche Anlagen verrichten bereits in den Siedlungen Würzgraben, Werdwies und Utohof ihren Dienst. Auf dem Dach der Wohnsiedlung Stiglen befindet sich eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung. In den nächsten Jahren sollen geeignete Dächer der Wohnsiedlungen gezielt für Solaranlagen zur Verfügung gestellt werden.

Optimieren der Heizanlage

Heizenergie bzw. Heizkosten lassen sich kostengünstig durch Betriebsoptimierungen senken. Grundvoraussetzung ist ein hydraulisch richtig eingestelltes Heizsystem, damit alle Heizzonen mit der notwendigen Wärme versorgt bleiben.

Ein Pilotprojekt in der Wohnsiedlung Unteraffoltern II (236 Wohnungen) ergab einen durchschnittlichen Absenkwert der Raumtemperatur von bis zu 1 Grad Celsius, was einer Wärmeenergieeinsparung von 6 bis 7 Prozent entspricht. Die Heizkurven der Heizkreise wurden so angepasst, dass eine Raumtemperatur von maximal 22 Grad möglich ist. Ausserdem legte man die Heizgrenze, die den Betrieb des Heizsystems bzw. der Heizgruppe auslöst, auf 16 Grad (vorher 19 Grad) Aussentemperatur fest.

In der Siedlung Selnau (64 Wohnungen) werden im Sommer 2009 die hydraulischen Rahmenbedingungen für ein weiteres Pilotobjekt geschaffen.



Das Buch zum Neubau Werdwies in der Grünau

Wohnsiedlung Werdwies. Städtische Peripherie als urbaner Lebensraum.

Broschur, 96 Seiten, über 70 Abbildungen und Pläne

2008, Hrsg. Stadt Zürich, Verlag Niggli AG, Sulgen, 32 Franken

ISBN 978-3-7212-0635-7

Einzel-Wohnliegenschaften

Friesenbergstrasse 374

Zeuge alter Lebensweise

Am Fuss des steil ansteigenden Üetlibergwalds steht ein altes Wohnhaus mit vier zusammengebauten Hausteilen am Friesenbergbach. Der geschichtliche Ursprung ist unklar: Mühle oder zur Burg Friesenberg gehörender Hof? Im subtil renovierten Teil Friesenbergstrasse 374 lässt sich die handwerkliche Fertigung, die bis auf die 1530er Jahre zurückgeht, noch gut ablesen: Keine Ecke ist rechtwinklig und keine Wand verläuft gerade. Nischen und Mauervorsprünge bilden praktische Ablageflächen. Ein reines Wohnhaus ist es erst seit Anfang des 19. Jahrhunderts. Um 1920 stand das Haus dem Zusammenbruch nahe. 1961 erwarb es die Stadt und seit 1973 steht es unter Denkmalschutz.

■ 2572 Wohnungen und 444 Geschäftsräume in rund 600 Gebäuden

■ Gebäudeversicherungswert: 1,053 Mrd. Franken

Die Stadt erwarb die Einzel-Wohnliegenschaften vor allem bis 1980 wegen ursprünglich geplanter Strassenausbauten oder aus strategischen Gründen. Hinzu kamen einzelne Wohnliegenschaften mit 345 Wohnungen, die sie 1989/90 zur Bekämpfung der Mietzinsnot auf dem überhitzten Immobilienmarkt kaufte.

Die Einzel-Wohnliegenschaften haben für die Lebensqualität von Stadtquartieren wie der Altstadt dank des Angebots an Läden, Gewerbeflächen und Restaurants grosse Bedeutung. Die Wohnungsmieten sind kostendeckend kalkuliert, jedoch nicht subventioniert. Die Geschäftsmieten richten sich nach den quartierüblichen Ansätzen.

Architekt Lukas Felber hellte die kleinen und vorher dunkel wirkenden Räume mit Farben geschickt auf. Statt drei Zimmer hat das Haus nun vier: Das geräumige Badezimmer im Erdgeschoss liess sich in einen Wohnraum umdisponieren. Als Badersatz dient ein früherer Vorraum im 1. Stock. Die Wohnfläche beträgt 96 m². Hinzu kommen Keller und ein geräumiger Estrich. Ein grosser Hausgarten mit Gartenlaube ergänzt das spezielle Wohnangebot.

Die Fassade erhielt einen Wärmedämmputz, Estrichboden und Kellerdecke wurden mit einer Wärmedämmung versehen. Der Netto-Mietzins beträgt neu 2200 Franken.

| Baukredit: 0,8 Mio. Franken
Bauzeit: Januar bis Juni 2008
Projekt: Lukas Felber

Reihenhaus Grütstrasse 39, Albisrieden Innenrenovation und Dachausbau

1917 erstellte die Genossenschaft für Einfamilienhäuser Albisrieden 20 Reihenhäuser an der Grütstrasse 1–39. Sorgfältig gestaltete Details, wie der Eingang, verleihen ihnen Anmut. 1925 kaufte die Gemeinde Albisrieden das Areal und seit der Eingemeindung 1934 steht es in städtischem Besitz. Die Häuser sind bei der Mieterschaft – nicht zuletzt wegen der Gärten – sehr beliebt. Die letzte Gesamtrenovation datiert von 1980 bis 1982. 2007 wurden die Häuser aussen renoviert.

Im Zusammenhang mit einem Mieterwechsel war beim Haus Grütstrasse 39 gleichzeitig eine Innenrenovation erforderlich. Das Haus mit einer Wohnfläche von 102 m² erhielt unter anderem eine komfortabel eingerichtete Küche, im Dachstock ein viertes Zimmer und eine Neugestaltung des Gartens. Dach, Kellerdecke und die Innenseite der Fassade wurden mit einer Wärmedämmung versehen. Der neue Netto-Mietzins beträgt 2535 Franken.

| Baukredit Grütstrasse 39: 0,5 Mio. Franken
Bauzeit: Januar bis Oktober 2008
Projekt: Hermann Husi, Amt für Hochbauten



Friesenbergstrasse 374



Flössergasse 15



Grütstrasse 39



Parking 31

Flössergasse 15 Bürogebäude wird repräsentatives Wohnhaus

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts war das Selnauquartier Bauplatz für Wohnhäuser der gehobenen Mittelschicht. 1861 liess sich der Industrielle Wladar vom renommierten Zürcher Architekten Leonhard Zeugheer, der gerade die Villa Wesendonck, das heutige Museum Rietberg, vollendet hatte, im klassizistischen Stil das Haus Flössergasse 15 errichten. 1896 erwarb die Stadt die Liegenschaft für das Waisenamt und die Armenpflege. Ab 1917 beherbergte

die Flössergasse 15 das städtische Arbeitsamt und nach dessen Kantonalisierung vor einigen Jahren ein regionales Arbeitsvermittlungszentrum (RAV). Als der Kanton den Mietvertrag kündigte, konnte das Haus wieder seinem ursprünglichen Wohnzweck zugeführt werden. Auf eingreifende Grundrissänderungen zum Einbau verschiedener Wohnungstypen wurde verzichtet. Stattdessen entstanden in den drei Obergeschossen drei grosszügige 6-Zimmer-Wohnungen mit 260–270 m² Fläche. In dem zum Wohnen weniger geeigneten Erdgeschoss wurden attraktive Büroräume eingerichtet.

Der Umbau befreite das Haus von aller zwischenzeitlich entstandenen Kleinteiligkeit sowie von Akustikdecken, Neonlicht und Linolböden. Die ursprünglichen Grundrisse und die aussergewöhnlichen Raumhöhen von 2,80 m bis 3,40 m kommen wieder zur Geltung. Beeindruckend präsentiert sich auch die lange Enfilade, der Durchblick durch die gegenüberliegenden Türöffnungen der aufeinanderfolgenden Räume.

Anstelle der alten Nasszellen und eines Vorraumes entstand eine als Wintergarten nutzbare Veranda. Unter dem Dach ist jeder Wohnung ein ausgebautes Gästezimmer zugeordnet und gemeinsam benutzen die Mieter eine 60 m² grosse Dachzinne.

Der Ausbau präsentiert sich – dem Bauwerk entsprechend – in hoher Qualität. Die Böden erhielten Nussbaum- und Akazienparkett und die Wände ein mit Mineralfarbe gestrichenes Stramin-Gewebe. Im Entrée finden sich Nussbaum-Einbauschränke und Alabasterlampen, die Küchen verfügen über Granitabdeckungen und Induktionsherde.

Mit Wandstärken von 40 cm bis 100 cm weist die Gebäudehülle bereits einen guten Dämmwert auf. Zusätzlich wurden die alten Fenster durch solche mit Isolierverglasung ersetzt sowie Dach und Kellerdecke mit einer Wärmedämmung versehen. Schliesslich erhielt die Gasheizung einen kondensierenden Heizkessel, der die Energie in den Abgasen durch einen Wärmetauscher wieder dem Heizkreislauf zuführt.

Die Wohnungen kosten netto zwischen 6990 und 7290 Franken monatlich. Alle fanden begeisterte Abnehmer.

| Baukredit: 6,2 Mio. Franken
Bauzeit: November 2007 bis Oktober 2008
Projekt: Arge KilgaPopp Architekten/
b+p baurealisation ag

Parking 29 und 31, Enge Rollstuhlgängige Gartenanlage

Die Brunau-Stiftung bietet jungen Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen eine kaufmännische Ausbildung und einen beruflichen Einstieg in den Bürobereich an. Für 18 Jugendliche und die Heimleiterfamilie stellt

sie seit 1973 eine Wohnmöglichkeit in den von der Stadt gemieteten Liegenschaften Parking 29 und 31 zur Verfügung.

Die beiden Denkmalschutzobjekte stammen aus den Jahren 1876 und 1889. Eines wurde der Stadt 1922 vermacht, das andere erwarb sie 1965 dazu.

Die Gebäude wurden innen und aussen renoviert und die Fenster durch solche mit Isolierverglasungen ersetzt. Eines der beiden Dächer erhielt die noch fehlende Wärmedämmung.

Die tiefer liegende Gartenanlage wurde für Rollstuhlfahrende mit einem Treppenlift erschlossen, auf eine Ebene rollstuhlgängig ausgeglichen und mit einer schattenspendenden Pergola gestaltet.

| Baukredit: 1,3 Mio. Franken
Bauzeit: Januar bis November 2008
Projekt: Max Müller, Amt für Hochbauten

Rechtsmittel gegen Neubewertung

Die vom Kanton periodisch verlangte Neubewertung der Anlagen im Finanzvermögen erfolgte rückwirkend per 1. Januar 2007. Nebst den Landreserven, den Baurechtsarealen und den kommerziell genutzten Liegenschaften waren erstmals auch die Einzel-Wohnliegenschaften neu zu bewerten (Geschäftsbericht 2007, Seite 30). Diese Wohnliegenschaften erfuhren eine Aufwertung um 104 Millionen Franken (22%), was durchschnittlich 8% höhere Mieten bei Neuvermietungen bewirkt.

Der Stadtrat stimmte der Neubewertung am 24. Januar 2008 zu. Der Gemeinderat genehmigte das Ergebnis der Neubewertung mit der Jahresrechnung 2007. Gegen diese Beschlüsse erhoben verschiedene Personen Rechtsmittel. Einerseits wurde je ein Rekurs an den Bezirksrat und den Regierungsrat eingereicht, andererseits eine Beschwerde an den Bezirksrat. Hauptziel der Rechtsmittel ist die Aufhebung der Neubewertung bei den Einzel-Wohnliegenschaften. Der Bezirksrat hat am 2. bzw. 30. April 2009 die bei ihm eingereichten Rechtsmittel abgewiesen bzw. ist darauf nicht eingetreten. Die Verfahren sind noch pendent.

Aufwand und Ertrag

	Einzelliegenschaften (2022)		Wohnsiedlungen (2031)	
	2008	2007	2008	2007
Verwaltungsaufwand in % der Mietzinseinnahmen	7,0	7,4	5,4	6,4
Wertvermehrende Investitionen (in Mio. Fr.)	6,5	2,0	15,3	53,3
Unterhalt (in Mio. Fr.)	13,6	10,6	22,3	41,3
Mietzinseinnahmen (in Mio. Fr.)	46,5	45,0	84,1	77,7

So setzt sich der Gesamtaufwand in den Einzel-Wohnliegenschaften zusammen

	Fr.	2008	Fr.	2007
		%		%
Zinsaufwand	18 477 880	33	17 313 180	23
Unterhalt	13 611 084	25	10 558 648	15
Abgaben und Gebühren	3 380 812	6	3 376 391	5
Projektierungen	620 139	1	1 814 273	3
Übriger Betriebsaufwand	2 405 620	4	1 718 754	2
Verwaltung	3 258 476	6	3 359 572	5
Übriger Aufwand	83 734	0	569 890	1
Abschreibungen	0	0	0	0
Rückstellungen ¹	13 815 845	25	33 074 608	46
Total	55 653 590	100	71 785 316	100

1 Im Jahr 2007 ist zusätzlich eine einmalige Zuweisung von Fr. 19,6 Mio. aus der vom Kanton angeordneten Neubewertung enthalten.

So setzt sich der Gesamtaufwand in den Wohnsiedlungen zusammen

	Fr.	2008	Fr.	2007
		%		%
Zinsaufwand	30 849 432	33	28 468 706	29
Unterhalt	22 300 929	25	41 282 852	43
Abgaben und Gebühren	8 553 125	9	8 620 742	9
Projektierungen	924 243	1	619 540	1
Übriger Betriebsaufwand	6 429 326	7	6 646 514	7
Verwaltung	4 542 731	5	4 973 189	5
Übriger Aufwand	363 444	0	356 316	0
Rückstellungen	18 135 388	20	5 567 368	6
Total	92 098 618	100	96 535 227	100

Neuvermietungen

	2008	2007	2006
Neuvermietungen	612	636	633
Wohnungstausche	117	123	126
Erstvermietung Neubauten	0	13	139
Neue Mietverträge	729	772	898

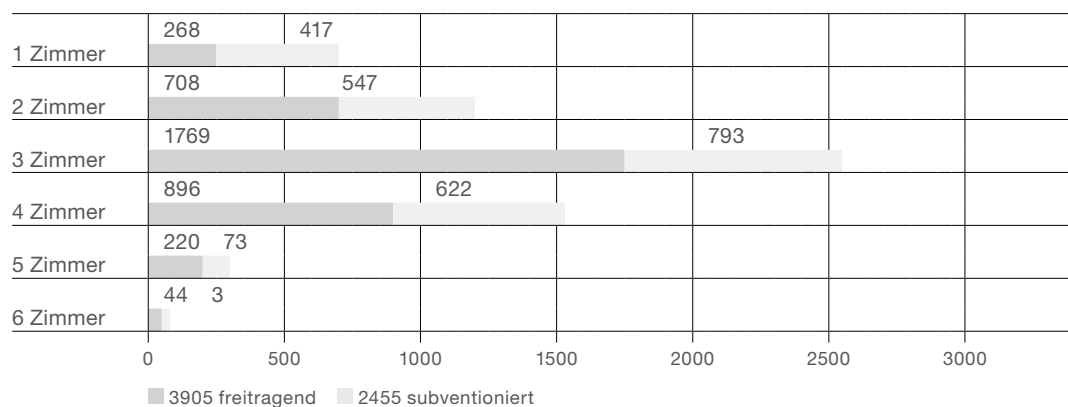
Durchschnittliche Mietzinse

Zimmer	Einzel-Wohnliegenschaften		Wohnsiedlungen	
	Anzahl	Ø Nettomietzins (in Fr.)	Anzahl	Ø Nettomietzins (in Fr.)
1	230	709	685	635
2	641	948	1255	855
3	897	1670	2562	904
4	523	1478	1518	1213
5	182	2029	293	1882
6 und mehr	99	3461	47	2482

Die Wohnungen in den Wohnsiedlungen nach Stadtkreisen

Kreis	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	6 Zi. u. m.	Total
1	1	15	14	23	10	1	64
2	53	74	143	100	3	1	374
3	103	228	507	245	65	0	1148
4	294	377	621	164	24	0	1480
5	41	97	153	65	42	1	399
6	1	25	177	170	8	11	392
7	0	0	5	7	3	0	15
8	14	14	17	40	10	7	102
9	52	95	268	210	18	8	651
10	10	82	91	31	15	8	237
11	90	206	453	383	95	10	1237
12	26	42	113	80	0	0	261
Total	685	1255	2562	1518	293	47	6360

6360 freitragende und subventionierte Wohnungen in Wohnsiedlungen



Anzahl Siedlungen und Wohnungen nach Bauperioden

Baujahr	Anzahl Siedlungen	Anzahl Wohnungen	Stadtkreise
1900–1929	8	1343	3, 4, 5, 6, 10
1930–1949	6	537	3, 4, 9, 12
1950–1969	18	2179	2, 3, 4, 9, 11, 12
1970–1989	15	1893	2, 3, 4, 5, 7, 10, 11, 12
ab 1990	5	408	1, 4, 8, 9, 11
Total	52	6360	

Anzahl Wohnobjekte (inkl. Einfamilienhäuser) in den Einzel-Wohnliegenschaften ¹

Kreis	1 Zi.	2 Zi.	3 Zi.	4 Zi.	5 Zi.	6 Zi. u. m.	Wohnungen	Zimmer	Total
1	147	267	170	99	33	14	730	30	760
2	1	13	65	38	13	12	142	2	144
3	3	63	79	38	6	2	191	0	191
4	0	25	57	28	8	8	126	0	126
5	5	46	84	31	9	5	180	23	203
6	41	37	39	52	22	6	197	1	198
7	4	37	61	49	30	11	192	2	194
8	3	37	82	47	7	8	184	3	187
9	0	16	81	28	3	4	132	0	132
10	12	48	77	37	21	16	211	11	222
11	13	30	83	62	23	11	222	1	223
12	1	22	19	14	7	2	65		65
Total	230	641	897	523	182	99	2572	73	2645

¹ RK 2022, 2025, 2026, 2027, 2028

Erneuerungen

Abgeschlossene Renovationen über 500 000 Franken

Objekt, Quartier Bauvorhaben Baukredit in Fr.

Wohnsiedlungen

Utohof, Wiedikon	Gesamtrenovation, Wohnungszusammenlegungen	26,2 Mio.
------------------	--	-----------

Einzel-Wohnliegenschaften

Flössergasse 15	Umwandlung Bürohaus in Wohnhaus mit Büronutzung im Erdgeschoss	6,2 Mio.
Parkring 29, Enge	Instandsetzung	0,5 Mio.
Parkring 31, Enge	Instandsetzung	0,8 Mio.
Friesenbergstrasse 374, Wiedikon	Instandsetzung	0,8 Mio.
Grütstrasse 39, Albisrieden	Innenrenovation	0,5 Mio.

Neue Wohnungen ab 4 Zimmern aus Renovationen

Grundrissänderungen	vor Renovation	Umbau/Renovation	Nach Renovation	Dachstockausbau
Flössergasse, Altstadt	Büros	3 Wohnungen	3 × 6-Zimmer-W.	4 Einzelzimmer
Friesenbergstrasse 3, Wiedikon	3 Zimmer	1 Zimmer	1 × 4-Zimmer-W.	
Grütstrasse 39, Albisrieden	3 Zimmer	1 Zimmer	1 × 4-Zimmer-W.	



Rosengarten

Geschäften

Geschäften

Geschäftsgang

Die Nachfrage nach Geschäftsräumen schwächte sich 2008 leicht ab. Die Vorsicht der Interessenten war bei den Mietvertragsverhandlungen spürbar, die Mietzinse wurden intensiver verhandelt, die Ansprüche an die Objekt- und Standortqualität haben zugenommen.

Die Mietzinse der in der Regel indexierten oder umsatzabhängigen Mietverträge haben sich auch 2008 erfreulich entwickelt und erhöhten sich um 5,9% auf 27,1 Mio. Franken (25,6 Mio.).

Forchstrasse 307, Hirslanden Überholung einer alten Fabrik

Das zeitenrückte Fabrik-Ensemble am Waldrand zwischen Forchstrasse und Wehrenbach wurde 1884 zur Produktion von Kinderwagen und Velos gebaut. 1905 wurden hier im aufkommenden Automarkt Kleinautos mit einer Spurweite von maximal 75 cm entwickelt, die 45 km/h erreichten und ohne Garagenplatz auskamen bzw. durch jede Haustür passten. Ab 1908 fabrizierte die Rumpf & Cie. hier Toilettenseifen und Parfums. 1961 erwarb die Stadt

- 87 grössere Gewerbe-Liegenschaften mit 385 Geschäftsräumen (Läden, Büros und Gewerbebetriebe)
- 48 Wohnungen
- Gebäudeversicherungswert: 439,4 Mio. Franken

In diesem Portefeuille sind die grösseren Gewerbe-Liegenschaften zusammengefasst. Darunter fallen die Einkaufszentren Shop Ville, Dorflinde, Lochergut und Schwamedingerhuus oder das Gewerbehaus Fabrik am Wasser.



Forchstrasse 307

diesen denkmalgeschützten Zeugen von Zürichs Industrialisierung entlang der Wasserläufe.

Die Räume werden heute durch einen Handwerksbetrieb und ein Architekturbüro genutzt.

Fällig geworden ist eine Reparatur der Fassaden und Stichbogenfenster sowie eine Instandsetzung des Umgeländes.

- | Baukredit: 0,7 Mio. Franken
- Bauzeit: Juni bis Dezember 2008
- Projekt: Paul Ebnöter, Amt für Hochbauten

Kalkbreitestrasse 2, Aussersihl

Vom Abbruchobjekt zum neuen Rosengarten

An der Ecke Badener-/Kalkbreitestrasse behauptet sich seit 1841 unverdrossen das ehemalige Restaurantgebäude Rosengarten. Es steht am Rande einer Tram-Abstellanlage, deren Überbauung 1975 eine Volksinitiative verlangt hatte, sobald die VBZ die Anlage nicht mehr benötigte. Eine 2000 eingereichte, von 1000 Personen unterzeichnete Petition verlangte schliesslich den Abbruch des unansehnlich gewordenen Rosengartens. Gegen den Beschluss des Stadtrates, das Gebäude aus dem Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte zu entlassen, erhob die Zürcherische Vereinigung für Heimatschutz erfolgreich Rekurs. Als das Verwaltungsgericht entschied, das Gebäude sei ohne die Nebenbauten unter Schutz zu stellen, wurde ein Sanierungsprojekt ausgearbeitet.

Die wenigen noch intakten Teile erfuhren eine sorgfältige Restaurierung. Umfangreiche Bereiche des Riegels, der Balkenlagen und der Dachkonstruktion sowie Teile der Fundamente mussten abgebrochen und kostspielig rekon-

struiert werden. Mit Blick auf eine gute Energiebilanz wurde ein Wärmedämmputz angebracht und die Fassade zusätzlich innen gedämmt. Die Fenster erhielten eine Isolierverglasung, Keller und Estrichboden eine Wärmedämmung. Ergänzt wird das Gebäude neu durch eine einfache kleine Anlage, die öffentlich zugänglich ist.

Die Liegenschaftenverwaltung vermietete das schicke Häuslein mit rund 200 m² Nutzfläche im Zuge einer Ausschreibung an die neu gegründete Genossenschaft Kalkbreite, die hier ihren Geschäftssitz eingerichtet hat. Das Obergeschoss wurde untervermietet und die übrigen Räume tragen durch Workshops, Vorträge, Informationsanlässe

und Diskussionsrunden zum Quartierleben bei. Die Genossenschaft plant gestützt auf einen vom Gemeinderat bewilligten Projektionskredit auf dem angrenzenden Gelände eine Überbauung mit Wohn- und Geschäftsräumen. Dies wird möglich, weil die erneuerungsbedürftigen Tramgleise 2009/10 neu angeordnet werden und entlang der Badener- und der Kalkbreitestrasse zwei Baufelder entstehen. Die Gleisanlage muss aus Lärmschutzgründen überdeckt werden.

| Baukredit: 2,5 Mio. Franken.
Bauzeit: Herbst 2007 bis Herbst 2008
Projekt: Balz Amrein

Bestand

	2008	2007
Geschäftsräume ¹	385 ²	398
Umbau/Renovationen	13	19
Neubau/Ersatzneubau	0	1

1 Anzahl Geschäftsräume aller Rechnerkreise: 988

2 Übertragung der Liegenschaft Schipfe in Rechnerkreis 2022

Aufwand und Ertrag Gewerbe-Immobilien

	2008	2007
Verwaltungsaufwand in % der Mietzinseinnahmen	6,1	5,9
Wertvermehrende Investitionen (in Mio. Fr.)	1,2	8,5
Unterhalt (in Mio. Fr.)	5,5	8,4
Mietzinseinnahmen (in Mio. Fr.)	27,1	25,6

So setzt sich der Gesamtaufwand in den Gewerbe-Immobilien zusammen

	Fr.	2008 %	Fr.	2007 %
Zinsaufwand	10 086 840	31	9 371 092	28
Unterhalt	5 510 458	17	8 446 841	26
Abgaben und Gebühren	989 100	3	1 014 650	3
Projektierungen	408 009	1	593 074	2
Übriger Betriebsaufwand	1 035 403	3	1 035 792	3
Verwaltung	1 647 586	5	1 515 306	5
Übriger Aufwand	149 246	0	56 772	0
Gewinnablieferung an Stadtkasse	0	0	1 000 000	3
Rückstellungen	13 273 009	40	9 889 958	30
Total	33 099 651	100	32 923 485	100

Erneuerungen

Abgeschlossene Umbauten/Renovationen über 500 000 Franken	Bauvorhaben	Baukredit
Gewerbe-Immobilien		
Kalkbreitestrasse 2 (Rosengarten)	Gesamtrenovation	2,5 Mio.
Forchstrasse 307	Renovation Fassade und Vorplatz	0,7 Mio.



Wirten und
Speisen

Wirten und Speisen

Geschäftsgang

Der erwirtschaftete Mietzins beträgt 10,9 Mio. Franken (10,2 Mio.). Die 52 Betriebe mit Umsatzmiete erreichten ein Umsatzvolumen von 90,5 Mio. Franken (87,3 Mio.). Der höhere Umsatz wurde grösstenteils durch Betriebe an Hochfrequenzlagen und an attraktiven Standorten erzielt. Ausserdem legten Restaurants mit Aussenplätzen in den Sommermonaten markant an Umsatz zu. Im Vergleich zum Vorjahr steigerten 22 Betriebe ihre Umsätze. Mit wenigen Ausnahmen hielten die übrigen Betriebe ihre Vorjahresumsätze.

Eine Schliessung

Der seit 500 Jahren im Besitz der Stadt befindliche Sihlwald sowie der 1869 gegründete Wildpark Langenberg werden auf Grund einer Volksabstimmung ab 2009 durch die Stiftung Naturpark Zürich als Naturerlebnispark betrieben. Die Stiftung hat das ohnehin schwach frequentierte Restaurant Sihlwald im Baurecht übernommen und richtet dort ihre

■ 61 Restaurants, 18 Kioske und Take-aways

Die Gastlokale sind Identifikations- und Treffpunkte im Stadt- und Quartierleben, Verpflegungsstätten für Berufstätige oder Orte für familiäre Anlässe. Ein Teil der Restaurants befindet sich in städtischen Verwaltungsgebäuden. Die Stadt führt die Restaurants nicht selber, sondern vermietet sie zu einem umsatzabhängigen Mietzins, kleinere Lokale zu festen Mieten. Die Restaurants bieten eine Fülle von kulinarischen Richtungen und Konzepten. Die Kioske haben ihr klassisches Angebot inzwischen um Take-aways und Imbissecken erweitert. Lediglich zwei werden noch in traditioneller Form geführt.



Restaurant Certo

Büroräume ein. In etwa zwei Jahren wird beim Besucherzentrum in der Nähe des Bahnhofs Sihlwald ein noch nicht näher definiertes Verpflegungsangebot entstehen.

Wirtewechsel

- Thomas Krebs und Catharina Joss (Bürgli, Seerose) haben das ehemalige Kleinrestaurant Tramstation am Kopf der Stauffacherbrücke nach einem Umbau übernommen und auf den Namen Bubu getauft.
- Das einstige Cooperativo wurde nach einer Renovation als Certo eröffnet. René Zimmermann (Neumarkt) und Martin Arnold bieten wiederum italienische Küche an.
- Die Mieterschaft des Restaurants Hirschen in Schwamendingen suchte nach acht Jahren eine neue Herausforderung. Die neue Leitung hat Marcel Huber übernommen (Bistro Werdwies).

Herdernstrasse 50/56, Aussersihl ZicZac-Haus wieder in Schuss

Das gegenüber dem Letzigrundstadion gelegene Restaurant ZicZac machte sich in den 1970er Jahren einen Namen mit seinen



Restaurant Bubu



Ausgehen, ausfliegen,
verpflegen

Das handliche Büchlein im Westentaschenformat stellt 98 städtische Restaurants und Verpflegungskioske vor (inklusive Betriebe der städtischen Stiftung PWG).

Weiterhin erhältlich für Bankette, Partys und Seminare ist der praktische Führer durch das Saalangebot in 20 städtischen Gastronomiebetrieben.

Bestellen:
044 412 53 75 oder
lvz-gastro@zuerich.ch

Download:
www.stadt-zuerich.ch/lvz

Hardrock-Konzerten. Die Stadt kaufte das denkmalpflegerisch inventarisierte, aber vernachlässigte Haus «Eber» 2006 zur Arrondierung ihres Grundbesitzes.

Im Zuge der Fassadenrenovation brachte der Künstler Andreas Marti an der grossen Brandmauer ein Bild an, mit dem er die nie gebauten Nachbarhäuser andeutete. Das neue Markenzeichen erscheint manchmal beim Kameraschwenk einer Fussballübertragung im benachbarten Stadion Letzigrund.

Das Restaurant erhielt mit Rücksicht auf die wertvolle Substanz eine sanfte Erneuerung und Aufhellung sowie die dringend benötigte neue WC-Anlage. Aus dem einstigen Partylokal wurde ein Esslokal für Liebhaber der Musik aus den 1980er Jahren und von Rock sowie von Stadionbesuchenden.

Der Architekt befreite den Umschwung von den Nebenbauten der einstigen Metzgerei Angst und gestaltete einen Biergarten. Aus einem ehemaligen Lagergebäude entstand eine Ausschankstation mit Imbissstelle für Besuchende des Letzigrunds, die nachts beleuchtet ist und hell schimmert.

| Baukredit: 1,7 Mio. Franken
Bauzeit: Februar bis Juni 2008
Projekt: Ama Ackerknecht Minder
Architekten GmbH

Kasernenstrasse 2, Aussersihl Bubu am Brückenkopf

Wie ein Schiff legt sich das frühere Restaurant Tramstation mit dem beliebten Pasta-Keller bei der Stauffacherbrücke ans Sihlufer. Dem stetig gewachsenen Betrieb fehlten schliesslich die behördlichen Bewilligungen für eine Fortsetzung, weshalb das kleine Gebäude betriebsgerecht umstrukturiert wurde: Das Erdgeschoss dient jetzt ganz der Gastronomie. Der gut 100 m² grosse Raum mit rund 40 Sitzplätzen wurde mit aufklappbaren deckenhohen Panoramafenstern belichtet und zusätzlich mit einer Bar und einem Take-away versehen. Als Reminiszenz und Erinnerung an die einstige Tramstation Hermann Herters von 1934 wurde die alte Wartebank renoviert. An schönen Tagen kann man 20 Aussensitzplätze benutzen. Im Untergeschoss befinden sich die Toiletten und die rückwärtigen Räume.

Die neuen Mieter, Thomas Krebs und Catharina Joss, richteten das Restaurant selber ein und taufte es Bubu. Die Kleinküche bietet Panini, Spaghetti, frische Salate und Fleischgerichte.

| Baukredit: 2,5 Mio. Franken
Bauzeit: April 2007 bis August 2008
(inkl. Umprojektierung)
Projekt: Thomas Schregenberger GmbH
und Junod Epper Bauagentur GmbH

Bestand

	2008		2007	
Restaurants				
Anzahl		61 ¹		62
Sonstige Betriebe ²		1		1
Wirtewechsel		3 ³		7
Umbau/Renovationen		2		2
Neubau/Ersatzneubau		0		3
Kioske und Take-aways				
Anzahl		18 ⁴		19
Mieterwechsel		1 ⁵		2
Umsätze				
Umsatzpflichtige Restaurants (in Mio. Fr.)	Anzahl: 52	90,5	Anzahl: 51	87,3
Umsatzpflichtige Kioske (in Mio. Fr.)	Anzahl: 14	6,8	Anzahl: 14	6,8

1 Schliessung Forsthaus Sihlwald (Übertragung an Stiftung Wildpark Zürich, Gemeindeabstimmung vom 1. Juni 2008)

2 Bewirtschaftungsmandat der Immobilien-Bewirtschaftung für das Restaurant Verwaltungszentrum Werd

3 Restaurants Bubu, Certo und Hirschen

4 Schliessung des sanierungsbedürftigen Verpflegungsstandes Selnau-/Sihlstrasse (Abbruch)

5 Kiosk Albisstrasse 105

Aufwand und Ertrag

	2008		2007	
Verwaltungsaufwand in % der Mietzinseinnahmen		11,8		9,2
Wertvermehrende Investitionen (in Mio. Fr.)		2,4		2,4
Unterhalt (in Mio. Fr.)		6,9		4,0
Mietzinseinnahmen (Mio. Fr.)		10,9		10,2

So setzt sich der Gesamtaufwand zusammen

	2008		2007	
	Fr.	%	Fr.	%
Zinsaufwand	2 893 576	23	2 636 008	23
Unterhalt	6 925 056	56	4 019 660	34
Abgaben und Gebühren	469 634	4	407 730	3
Projektierungen	577 750	5	522 874	4
Übriger Betriebsaufwand	278 243	2	223 353	2
Verwaltung	1 306 885	10	1 076 522	9
Übriger Aufwand	9 039	0	3 071	1
Gewinnablieferung an Stadtkasse	0	0	500 000	4
Rückstellungen	0 ⁶	0	2 325 308	20
Total	12 460 183	100	11 714 526	100

6 Im Jahr 2008 wurden den Rückstellungen 42 307 Franken entnommen.

Erneuerungen

Abgeschlossene Renovationen über 500 000 Franken	Bauvorhaben	Baukredit
Restaurants		
Bubu (ehemals Tramstation)	Umbau	2,5 Mio.
Zic Zac Letzi	Teilrenovation und Abbruch Lagerhallen	1,7 Mio.



Parkieren

Parkieren

Betriebsgesellschaft für Parkhäuser

Per 1. Januar 2008 sind die Parkhäuser an die Parkhaus Urania AG, deren Aktien im Besitz der Stadt sind, vermietet worden. Diese lässt sie – zusammen mit ihrem eigenen Parkhaus – über ihre Tochtergesellschaft Parking Zürich AG betreiben. Die neue Lösung ermöglicht einen effizienteren Mitteleinsatz und die Ausschöpfung von Synergien. Nicht zuletzt wird eine stärkere Positionierung im Markt angestrebt. Die Stadt bleibt Eigentümerin der Parkhäuser und ist weiterhin für die Festsetzung der Standards, die Bewirtschaftungsgrundsätze sowie bauliche Investitionen zuständig.

Geschäftsgang

Die Parkhaus Urania AG trägt als Mieterin die Bewirtschaftungskosten. Sie entrichtet der Stadt einen umsatzabhängigen Mietzins von 6,7 Mio. Franken.

Ertragsmindernd wirkten die sicherheitsbedingte Schliessung des Parkhauses Sihlquai bis zur statischen Sanierung vom Juli bis November 2009 sowie die Renovationen der Parkhäuser Hardau II, Dorflinde und Vorderberg. Bei den übrigen Parkieranlagen bewegten sich die Einnahmen auf Vorjahresniveau.

■ 11 Parkhäuser

Von den 3621 Parkplätzen werden 1911 als Kurzzeitparkplätze angeboten. 1710 Plätze sind an Anwohnerinnen und Anwohner, ortsansässige Geschäfte sowie Berufstätige vermietet. Aus diesem Rechnungskreis fliesst der Stadtkasse jährlich ein Gewinn von 0,5 Mio. Franken zu.



Neuer Ausgang zum Letzigrund

Parkhaus Hardau

Mit dem Lift in den Tankstellenshop

Unter den Türmen von Zürichs höchsten Wohnhochhäusern Hardau II befindet sich ein grosses Parkhaus mit fast 1000 Plätzen. Mit der ersten Gesamterneuerung nach 35 Jahren wurden Tragsystem, Beläge, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen, Brandschutz und Erschliessung saniert bzw. modernisiert. Das Parkhaus ist jetzt übersichtlicher und benutzerfreundlicher gestaltet. Ehemals dunkle Nischen und Gehwege sind hell ausgeleuchtet. Auf die Norastrasse wurde ein neuer Zugang für Besuchende des Letzigrundstadions geschaffen.

Die Grafikerin Stacy Müller gestaltete die Signalik in der bestehenden Zeichen- und Schriftsprache der Hochhaussiedlung, die sie 2002 bei der Erneuerung des Wohnumfelds konzipiert hatte.

Der Tankstellenshop erfuhr eine Renovation und hält jetzt ein beschränktes Alltagsangebot bereit. Für die oft älteren Menschen ist der Shop ab Wohnungstür per Lift erreichbar. Hier lassen sich auch die Karten für die Waschmaschinenbenutzung aufladen.

Die Fussgängerbrücke als Verbindung zum Hochhausturm auf der gegenüberliegenden Strassenseite bedurfte ebenfalls einer Sanierung.

| Baukredit: 17,5 Mio. Franken

Bauzeit: Oktober 2007 bis Dezember 2008
Bauprojekt: Henauer Gugler AG,
Architekturbüro Gerold Loewensberg,
Avireal AG, Luginbühl und Partner AG



Parkhaus Vorderberg

Parkhaus Vorderberg Sicherheit im Quartierparkhaus

Das Quartierparkhaus Vorderberg ist instand gesetzt und technisch erneuert. Es erhielt einen Qualitäts- und Sicherheitsstandard, der bisher erst bei Innenstadtparkhäusern realisiert worden ist. Das Parkhaus ist jetzt mit Videokameras überwacht und über eine Gegensprechanlage direkt mit der Zentrale der Parking Zürich AG verbunden, falls Hilfe gebraucht wird. Von den 136 Parkplätzen werden 50 durch eine dienstbarkeitsberechtigte Immobiliengesellschaft betrieben. Von den städtischen Plätzen sind 66 vermietet und 20 öffentlich zugänglich.

Im Zug der Renovation wurde auch der Sportplatz des Schulhauses Fluntern neu gestaltet. Und für den Quartierweihnachtsbaum wurde eine Verankerung installiert.

| Baukredit: 3,7 Mio. Franken
Bauzeit: April bis Dezember 2008
Bauprojekt: Wolfseher und Partner AG,
Architekturbüro Silvio Schmed, Avireal AG,
Landschaftsarchitekten Berchtold Lenzin

Bestand¹

Kreis	Parkhaus	Baujahr	Kurz-PP	Miete-PP	Total	Bemerkungen
1	Hohe Promenade	1968	499	69	568	
1	Urania	1974	451	156	607	Eigentum der Parkhaus Urania AG/Aktien im Besitz der Stadt Zürich
1	Central ²	1943	18	22	40	Vermietet an privaten Betreiber
4	Hardau II	1976	171	812	983	
5	Sihlquai	1965	187	0	187	Provisorium, Instandstellung 2009
7	Vorderberg	1972	20	66	86	
8	Feldegg	1970	149	197	346	
8	Hallenstrasse	1964	0	124	124	Vermietet an Garagenbetrieb
8	Zürichhorn	1967	8	214	222	Vermietet an privaten Betreiber
9	Hardturm	1985	360	0	360	Abbruch bei Stadionneubau deshalb keine langfristigen Vermietungen
11	Dorflinde	1976	48	50	98	Sanierung 2008/2009
Total			1911	1710	3621	

1 Ende 2008 wurde der Parkplatzbestand neu erhoben. Bauliche Eingriffe, beispielsweise zur Optimierung des Verkehrsflusses oder aufgrund von Auflagen, führten in den vergangenen Jahren zu einer Reduktion der nutzbaren Parkplätze.

2 Übertragung des Parkhauses Central von der Immobilien-Bewirtschaftung zur Liegenschaftenverwaltung

Aufwand und Ertrag³

	2008	2007
Wertvermehrende Investitionen (in Mio. Fr.)	5,5	1,0
Unterhalt (in Mio. Fr.)	7,2	3,1
Mietzinseinnahmen und Parkgebühren (in Mio. Fr.)	6,7	10,9

So setzt sich der Gesamtaufwand bei den Parkhäusern zusammen³

	2008		2007	
	Fr.	%	Fr.	%
Zinsaufwand	3 845 943	31	3 465 734	26
Unterhalt	7 205 450	60	3 127 983	24
Abgaben und Gebühren	42 145	0	438 144	3
Projektierungen	56 794	0	344 678	3
Übriger Betriebsaufwand	636 261	5	3 052 769	23
Gewinnablieferung an Stadtkasse	500 000	4	500 000	4
Rückstellungen	0 ⁴	0	2 312 747	17
Total	12 286 593	100	13 242 055	100

3 Vermietung ab 1. 1. 2008 an die Parkhaus Urania AG. Diese trägt die Betriebskosten und entrichtet einen umsatzabhängigen Mietzins. Renovationen tätigt die Stadt als Eigentümerin. 2008 ausserdem renovationsbedingte Mindereinnahmen.

4 Im Jahr 2008 wurden den Rückstellungen 3656067 Franken entnommen.

Erneuerungen

Abgeschlossene Renovationen über 500 000 Franken	Bauvorhaben	Baukredit
Parkhäuser		
Parkhaus Hardau II	Gesamtrenovation	17,5 Mio.
Parkhaus Vorderberg	Gesamtrenovation	3,7 Mio.



Immobilien

Immobiliengeschäfte

Baurecht

Der Wettbewerb auf dem Guggach-Areal beim Bucheggplatz ist juriiert worden. Bauherrin der 78 neuen Wohnungen ist die Genossenschaft für Strassenbahner.

Zwei weitere Wettbewerbe sind ausgeschrieben worden:

- Auf dem Kalkbreite-Areal plant die Genossenschaft Kalkbreite rund 90 Wohneinheiten, teilweise für Grosshaushalte, sowie vielfältige Gewerberäume.
- Die von verschiedenen Baugenossenschaften, Stiftungen und dem Schweizerischen Verband für Wohnungswesen neu gegründete baugenossenschaft mehr als wohnen will an der Hagenholzstrasse 450 Wohnungen bauen. Dabei soll die Überbauung die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen und – ebenfalls ein Novum im genossenschaftlichen Wohnungsbau – ein Anteil der Wohnungen als Eigentumswohnungen erstellt werden.

Der A-Park der Baugenossenschaft Zurlinden neben dem Albisriederhaus ist inzwischen erstellt.

■ 198 Baurechtsverträge

Grössere Grundstücke auf Stadtgebiet tritt die Stadt grundsätzlich für 60 Jahre im Baurecht ab. Wird der Baurechtsvertrag vor Ablauf nicht erneuert, gehen die errichteten Bauten gegen eine im Vertrag vereinbarte Entschädigung an die Stadt über. Mehr als die Hälfte der Baurechtsverträge betrifft den Wohnungsbau. Bauprojekte auf städtischem Land müssen erhöhten städtebaulichen und architektonischen Anforderungen genügen. In der Regel ist ein Projektwettbewerb durchzuführen.



Wohnung im A-Park

A-Park, Albisriederstrasse 334–346 Quartierzentrum mit Wohnungen und vielseitigen Dienstleistungen

Die von der Baugenossenschaft Zurlinden erstellte Überbauung neben dem Albisriederhaus umfasst zwei rund 80 Meter lange, 5-geschossige Wohnzeilen und einen 3-geschossigen Zwischentrakt. Bereits vor der Fertigstellung am 1. Dezember waren alle 56 2½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen ohne ein einziges Inserat vermietet. Alle Wohnungen erstrecken sich über die ganze Gebäudetiefe und lassen über raumhohe Fenster von beiden Seiten viel Tageslicht herein. 6 3½-Zimmer-Wohnungen sind als Maisonettes mit eigenem Patio gestaltet. Die 22 4½-Zimmer-Wohnungen kosten brutto 2150–2560 Franken.

Zur vielseitigen Nutzung tragen ein grosser Coop mit einer Bar beim Eingang, ein Sportgeschäft, ein Blumenladen, ein Reisebüro, eine Versicherung und eine Arztpraxis bei. Familien mit kleinen Kindern haben Kindergarten und Kinderhort direkt in der Siedlung. In einer Alterspfl egewohnung der Stiftung Alterswohnen in Albisrieden werden sieben bis neun betagte Menschen betreut und gepflegt. Büro- und Schulungsräume ergänzen den Nutzungsmix. Von den 140 Parkplätzen in der Tiefgarage sind 65 öffentlich nutzbar.

| Projekt: Baumann und Roserens
Architekten ETH SIA
Bauherrschaft: Baugenossenschaft Zurlinden
Baukosten: 38,4 Mio. Franken

Baurechte

Bauträger	Grundstück in m ²	Nutzung
Noch nicht im Grundbuch eingetragen		
ZSC Lions Trainingscamp AG Heerenschürli, Schwamendingen	8281	Eishalle
Frank Binder, Winkelwiese 10, Altstadt	2792	Ersatzbau für alte Villa
Stiftung SAW Frankentaler-/Regensdorferstrasse, Höngg	6320	78 Alterswohnungen, Kinderkrippe
Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft Zürich Frankentaler-/Regensdorferstrasse, Höngg	11 820	100 Wohnungen, Kinder- garten, Jugendtreff
Baugenossenschaft Sonnengarten (2 Verträge) Frankentaler-/Regensdorferstrasse, Höngg	13 460	93 Wohnungen, Kinder- garten, Tageshort, Laden
Baugenossenschaft der Strassenbahner Zürich Käferholzstrasse, Unterstrass	9 618	78 Wohnungen
Neue Verträge		
keine		
Im Grundbuch eingetragen		
keine		

Anzahl Baurechtsverträge und Einnahmen

	2008	2007
Anzahl Baurechtsverträge	198	198
Baurechtszinseinnahmen	Mio. Fr.	Mio. Fr.
Baurechtsareale (2024)	18,7 ¹	18,6
Ehemalige Gasversorgung (2023)	3,8	3,4
Total	22,5	22

1 Abgegrenzt auf das Berichtsjahr

Baurechtsverträge nach Nutzung und geografischer Verteilung

Kreis	Wohnhaus Richtl.	Wohnhaus	Einfami- lienhaus	Gewerbe u. Industrie	Sport	Restau- rants	Diverses	Total
1	1	3				1	3	8
2	8	2	1				3	14
3	12	1					1	14
4	5							5
5				2				2
6	4	1				1		6
7	4	2	1		1		4	12
8	1	1	1			2	4	9
9	21	1	1	2	1		1	27
10	13	5	1			1		20
11	19	2		4		2	6	33
12	5						1	6
Ausserhalb Stadt	1	5	1	30		1	4	42
Total	94	23	6	38	2	8	27	198

Kauf und Verkauf, Landreserven

Kauf

Leutschenbachstrasse 72/74, Heineken-Areal

Arrondierung für den Wohnungsbau

Mit der Ende August 2008 erfolgten Übernahme der Eichhof Getränke AG hat sich die Heineken Switzerland AG entschieden, ihr Getränke-depot im Leutschenbach aufzugeben. Es gelang der Stadt, das knapp 5000 m² grosse Grundstück für 10,6 Mio. Franken zu erwerben.

Das Areal liegt im Zentrum des im Aufschwung begriffenen Leutschenbachquartiers, direkt gegenüber dem im Sommer 2008 fertig gestellten Leutschenpark. Es ist der 5-geschossigen Zentrumszone zugeteilt. Mit dem Kauf konnte die Stadt ihr benachbartes Bauland zu einer Fläche von rund 13 000 m² arrondieren und damit die Voraussetzung für eine grössere Wohnüberbauung schaffen. Ausserdem stösst südlich das 25 000 m² grosse Areal der VBZ-Busgarage Hagenholz an, so dass der Grundstückkauf auch strategisch bedeutend ist.

■ Kauf und Verkauf

Die Stadt erwirbt auf Stadtgebiet vereinzelt Grundstücke, entweder im Zusammenhang mit einer angestrebten öffentlichen Nutzung oder zur sinnvollen Arrondierung ihres Grundbesitzes. Das Land ausserhalb der Stadt wird seit Jahren kontinuierlich veräussert. Hin und wieder gelangen auch Einfamilienhäuser oder Denkmalschutzobjekte mit grösserem Renovationsbedarf sowie kleinere Baulandparzellen auf Stadtgebiet zum Verkauf.



Bahnhof Letten

Bahnhof Letten, Wasserwerkstrasse 91 Arrondierungskauf sichert Flusslandschaft

Die Stadt hat den SBB das rund 7900 m² umfassende, schmale Areal mit dem stillgelegten Bahnhof Letten, an dem sie ein Vorkaufsrecht besass, für 5,3 Mio. Franken abgekauft. Damit liess sich einerseits ein wichtiger Erholungsraum am Fluss abschliessend arrondieren, andererseits eine Baulandreserve von etwa 4000 m² in der Wohnzone W3 (vorgeschriebener Wohnanteil 0%) schaffen.

Der von Gustav Wülflke 1894 erbaute kleine Bahnhof gehörte zur rechtsufrigen Zürichseelinie und steht unter Denkmalschutz. 1989, knapp hundert Jahre später, fuhr hier der letzte Zug durch, da der Hirschengrabentunnel vom Hauptbahnhof zum Bahnhof Stadelhofen die Bahnlinie überflüssig gemacht hatte. Der Lettentunnel ist inzwischen aufgefüllt. Der schwungvoll über die Limmat führende Bahnviadukt bildet seit 2007 eine Fuss- und Radwegverbindung zur Josefwiese. Das Flussbad Letten, Beachvolleyballfelder, eine Bouleanlage, ein Quartierplatz und der Kloster-Fahr-Weg, Restaurant und Barbetriebe haben aus dem Ort am Fluss einen Treffpunkt für alle gemacht.

Verkauf

Riedhoferberg, Höngg

Rund 24 000 m² Land an der Frankentalerstrasse (Riedhoferberg) wurde mit der BZO 92 der Landwirtschaftszone zugewiesen. Die kantonale Schätzungskommission verpflichtete die Stadt zu einer Entschädigung aus materiel-ler Enteignung in Höhe von 27,2 Mio Franken.

Die betroffenen Landwirte erklärten sich mit einer Reduktion der Entschädigung auf 2,2 Mio. Franken einverstanden. Im Gegenzug verkaufte die Stadt 52 645 m² Landwirtschaftsland für 0,4 Mio. Franken, das bisher in Pacht bewirtschaftet worden ist.

Seestrasse 25/27, Enge

Die Stadt hatte 1973 600 m² Land in die Überbauung Seestrasse 25/27 beim Bahnhof Enge eingebracht und dafür eine Mitbeteiligung im Stockwerkeigentum erworben. Die Büroflächen und Parkplätze wurden bereits 1993 verkauft. Am 9. April stimmte der Gemeinderat auch dem Verkauf der renovations-

bedürftigen 27 Kleinwohnungen für 4 Mio. Franken an die Swiss Life zu.

Wehtalerstrasse (Mösli), Affoltern

Das spitzwinklige, für sich allein nicht sinnvoll bebaubare Grundstück in der Industriezone an der Wehtalerstrasse bei der Stadtgrenze zu Regensdorf (Fläche: 3466 m²) konnte zusammen mit dem Land des Nachbarn an Walter Rudolf Hagmann für 2,5 Mio. Franken verkauft werden.

Vollständige Übersicht über die Immobiliengeschäfte vgl. Geschäftsbericht des Stadtrates, Seite 81: www.stadt-zuerich.ch/content/portal/de/index/politik_u_recht/politik_der_stadt_zuerich.html

Kauf und Verkauf

	m ²	2008 Mio. Fr.	m ²	2007 Mio. Fr.
Kauf (inkl. Tausch)	15 230	17,9	71 038	19,0
Verkauf (inkl. Tausch)	70 999	8,8	204 302	116,5

Bestand der Landreserven im Finanzvermögen (Rechnungskreis 2026)

	Fläche in m ² per 31. 12. 2008	Buchwert in Mio. Fr. 31. 12. 2008
Stadtgebiet		
Wohnzonen	373 700	250 779 443
Zentrumszonen	97 551	138 490 680
Industriezonen	59 768	47 901 920
Ausserhalb Bauzone	185 327	3 859 814
Total Stadtgebiet	716 346	441 031 857
Ausserhalb Stadt		
Wohnzonen	185 616	86 513 340
Zentrumszonen	13 236	6 642 355
Industriezonen	255 652	75 654 202
Ausserhalb Bauzone	1 200 749	7 691 999
Total ausserhalb Stadt	1 655 253	176 501 896
Total Landreserven (Rechnungskreise 2026)	2 371 599	617 533 754

Buchgewinne aus Liegenschaftenverkäufen und Baurechtseinräumungen

	Herkunft Verkauf in 1000 Fr.	Baurecht in 1000 Fr.	Verwendung Übertrag auf Stadtkasse in 1000 Fr.
Wohn- und Geschäftsliegenschaften (2022)	1 169	0	1 169
Ehemalige Gasversorgung (2023)	0	0	0
Baurechtsareale (2024)	0	24	24
Landreserven (2026)	19 547 ¹	0	19 547
Gewerbe-Immobilien (2027)	0	0	0
Total	20 716	24	20 740

1 Ablösung einer Bauverbotsdienstbarkeit durch die Gemeinde Adliswil

Organigramm



Direktion

- 1 Arno Roggo Direktor
- 2 Jürg Keller Vizedirektor
- 3 Thomas Imfeld Personaldienst
- 4 Lydia Trüb Kommunikation

5,7 Stellen

Kommerzielle Objekte

- 5 Peter Ascari
Bereichsleitung
- Gewerbe-Immobilien
- Restaurants, Kioske
- Parkhäuser

10,8 Stellen

Wohnliegenschaften

- 6 Hans Graf
Bereichsleitung
- Bewirtschaftung
- Projektentwicklung
- Sozialdienst

83,3 Stellen

Immobilien­geschäfte

- 7 Martin Alder
Bereichsleitung
- Immobilien­geschäfte
- Verwaltung Landreserven
- Verwaltung Baurechte
- Baulandentwicklung

13,4 Stellen

Zentrale Dienste

- 8 Marcel Hochreutener
Bereichsleitung
- Controlling
- Finanz- u. Rechnungswesen
- Organisation/Informatik

- 9 Urs Schwander
Rechtsdienst
- 13,6 Stellen

Total Stellen: 126,8 (davon: Verwaltung 77,7; Technisches Personal 43,1; KV-Lehre 3,0; Betriebspraktiker-Lehre 3,0)

Die finanzielle Seite

Jahresrechnung

Bewertungsgrundsätze

- Liegenschaften und Rechte des Finanzvermögens sind gemäss den kantonalen Vorschriften über den Gemeindehaushalt alle zehn Jahre neu zu bewerten (letztmals auf 1. Januar 2007).
- Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen werden auf Grund der kantonalen Vorgaben jährlich um 10% des Restwerts abgeschrieben.
- Ausserordentliche Wertbeeinträchtigungen im Finanzvermögen werden jährlich in der Erfolgsrechnung erfasst.
- Liegenschaftunterhalt und Projektierungskosten werden der Erfolgsrechnung belastet. Die Gutschrift der Projektierungskosten erfolgt bei der Projektrealisierung.

Gliederung nach städtischer Rechnung	Geschäftsergebnis ¹	Ergebnis aus Liegenschaftengeschäften	Gesamtergebnis z. G./z. L. Stadtkasse
⊗ 2021 Verwaltung ²	0	0	0
○ 2022 Einzel-Wohnliegenschaften	0	1 169 404	1 169 404
⊗ 2023 Liegensch. der ehem. Gasversorgung	1 264 046	0	1 264 046
⊗ 2024 Baurechtsareale	843 353	23 865	867 218
○ 2025 Restaurants	0	0	0
○ 2027 Gewerbe-Immobilien	0	0	0
⊗ 2028 Liegensch. Verwaltungsvermögen	571 157	0	571 157
○ 2031 Wohnsiedlungen	0	0	0
○ 2032 Parkhäuser	500 000	0	500 000
Total überbaute Liegenschaften	3 178 556	1 193 269	4 371 825
⊗ 2026 Landreserven	-18 143 723	19 547 198	1 403 475
Total alle Liegenschaften	-14 965 167	20 740 467	5 775 300

⊗ offener Rechnungskreis: Übernahme von Überschuss oder Unterdeckung durch Stadtkasse

○ geschlossener Rechnungskreis: Selbsttragend, d. h. ohne Belastung der Stadtkasse. Im Falle der Parkhäuser erfolgte eine Gewinnablieferung.

1 Zusammengesetzt aus Gewinnablieferungen (Parkhäuser) sowie Verkaufsgewinnen

2 Die Overheadkosten werden den übrigen Rechnungskreisen verrechnet.

Die Jahresrechnung ist nach den Grundsätzen der Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (FER) dargestellt.

Erfolgsrechnung der Liegenschaftsverwaltung (überbaute Grundstücke und Baurechte)

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Miet- und Baurechtszins	1	200 853 432	194 435 929
Übriger Liegenschaftenertrag	2	8 513 729	14 600 000
Total Liegenschaftenertrag		209 367 161	209 035 929
Unterhalt und Reparaturen	3	-56 273 388	-68 359 949
Abgaben und Gebühren	4	-13 612 289	-14 030 176
Projektierungen		-2 715 676	-3 913 998
Übriger Betriebsaufwand	5	-11 086 190	-12 980 510
Total Liegenschaftenaufwand		-83 687 543	-99 284 633
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen	6	-1 509 595	-2 304 643
Netto-Liegenschaftenertrag		124 170 023	107 446 653
Verwaltungsaufwand	7	-12 223 752	-12 336 092
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit	8	-609 075	-988 671
Betriebsergebnis I		111 337 196	94 121 890
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		1 193 269	5 620 446
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	202 965 373
Subventionen (Wohnbauförderung)	9	1 200 000	2 000 000
Entnahmen aus Rückstellungen		9 816 195	14 166
Bildung von Rückstellungen	10	-52 317 814	-54 211 389
Betriebsergebnis II		71 228 846	250 510 486
Finanzaufwand	11	-86 797 169	-80 496 937
Finanzertrag	11	25 994 420	24 562 479
Gesamtergebnis		10 426 097	194 576 028
Überträge an die Stadtkasse/andere Rechnungen	12	-7 747 541	-190 985 819
Ergebnis nach Überträgen		2 678 556	3 590 209

Erfolgsrechnung der städtischen Landreserven

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Miet- und Pachtzins		4 730 058	4 971 501
Übriger Liegenschaftenertrag		209 348	214 439
Total Liegenschaftenertrag		4 939 406	5 185 940
Unterhalt und Reparaturen		-1 548 145	-609 097
Abgaben und Gebühren		-362 222	-336 765
Projektierungen		-151 534	-91 046
Übriger Betriebsaufwand		-338 983	-400 664
Total Liegenschaftenaufwand		-2 400 884	-1 437 572
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		0	0
Netto-Liegenschaftenertrag		2 538 522	3 748 368
Verwaltungsaufwand		-1 976 253	-1 944 543
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit		-281	-474
Betriebsergebnis I		561 988	1 803 351
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		19 547 198	13 882 527
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	59 478 912
Auflösung von Rückstellungen		0	0
Bildung von Rückstellungen		0	0
Betriebsergebnis II		20 109 186	75 164 790
Finanzaufwand		-18 976 057	-18 579 626
Finanzertrag		270 346	608 810
Gesamtergebnis		1 403 475	57 193 974
Überträge an die Stadtkasse	12	-19 547 198	-73 361 439
Ergebnis nach Überträgen		-18 143 723	-16 167 465

Die Baulandreserven dienen der künftigen Aufgabenerfüllung (z. B. Schulhaus- oder Wohnungsbau). Die Kosten der Reservenhaltung werden durch Verzinsung des Bilanzwerts zu dem vom Eidg. Volkswirtschaftsdepartement (EVD) erhobenen Referenzzinssatz verzinst. Die provisorischen Nutzungen werfen naturgemäss einen geringen Ertrag ab.

Gesamtbilanz (überbaute Grundstücke, Baurechte und Landreserven)

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		4 662	31 902
Forderungen	13	31 377 970	20 640 506
Vorräte	14	1 331 953	1 300 282
Aktive Rechnungsabgrenzung	15	12 318 815	3 051 927
Total Umlaufvermögen		45 033 400	25 024 617
Anlagevermögen			
Liegenschaften und Grundstücke des Finanzvermögens	16	3 129 206 551	3 096 220 840
Liegenschaften des Verwaltungsvermögens	16	2 786 354	3 064 000
Total Anlagevermögen		3 131 992 905	3 099 284 840
Ergebnis der Rechnungskreise		15 465 167	12 577 256
Total Aktiven		3 192 491 472	3 136 886 713
Passiven			
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung		42 368 539	34 679 570
Passive Rechnungsabgrenzung	17	25 928 994	17 919 975
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		68 297 533	52 599 545
Langfristige Verbindlichkeiten			
Langfristige Finanzierung (Hypotheken)		15 479 980	16 795 055
Spezialfinanzierung für zukünftige Renovationen		709 264 489	667 741 442
Vorfinanzierung Sanierung der Wohn- und Geschäftsliegenschaften		3 050 215	3 963 733
Rückstellungen für Altlastensanierungen		39 934 006	38 958 255
Total langfristige Verbindlichkeiten		767 728 690	727 458 485
Ausgleichskonto Stadtkasse		2 356 465 249	2 356 828 683
Total Passiven		3 192 491 472	3 136 886 713

Geldflussrechnung (überbaute Grundstücke, Baurechte und Landreserven)

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Betriebsergebnis II		91 338 032	325 675 276
Abschreibungen		1 509 595	2 304 643
Veränderung Rückstellungen		41 585 280	54 050 809
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		-20 740 467	-19 502 973
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	-262 444 285
Übrige nicht liquiditätswirksame Posten	18	0	7 104 734
Veränderung Betriebskapital	19	-4 338 035	-1 753 080
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		109 354 405	105 435 124
Finanzaufwand überbaute Liegenschaften		-86 797 169	-80 496 937
Finanzaufwand Landreserven		-18 976 057	-18 579 626
Finanzertrag überbaute Liegenschaften		25 994 420	24 562 479
Finanzertrag Landreserven		270 346	608 810
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit		29 845 945	31 529 850
Investitionen in Liegenschaften und Grundstücke des Finanzvermögens		-70 852 503	-110 554 569
Investitionen in Liegenschaften des Verwaltungsvermögens		-31 949	-201 643
Desinvestitionen von Liegenschaften und Grundstücken des Finanzvermögens		57 407 259	121 704 434
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-13 477 193	10 948 222
Veränderung langfristige Finanzierung (Hypotheken)		-1 315 075	-1 419 305
Ergebnisübernahme durch die Stadt		-14 717 483	-251 770 002
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-16 032 558	-253 189 307
Veränderung Ausgleichskonto Stadtkasse und Flüssige Mittel		336 194	-210 711 235
Ausgleichskonto Stadtkasse und Flüssige Mittel 1. Januar		-2 356 796 781	-2 146 085 546
Veränderung		336 194	-210 711 235
Stand 31. Dezember		-2 356 460 587	-2 356 796 781

Geschäftsbereich 2022 Einzel-Wohnliegenschaften

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Mietzins		46 476 663	44 961 662
Übriger Liegenschaftenertrag		2 180 889	1 708 672
Total Liegenschaftenertrag		48 657 552	46 670 334
Unterhalt und Reparaturen		-13 611 084	-10 558 648
Abgaben und Gebühren		-3 380 812	-3 376 391
Projektierungen		-620 139	-1 814 273
Übriger Betriebsaufwand		-2 405 620	-1 718 754
Total Liegenschaftenaufwand		-20 017 655	-17 468 066
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		0	0
Netto-Liegenschaftenertrag		28 639 897	29 202 268
Verwaltungsaufwand		-3 258 476	-3 359 572
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit		-83 734	-569 890
Betriebsergebnis I		25 297 687	25 272 806
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		1 169 404	1 803 179
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	104 209 547
Entnahmen aus Rückstellungen		0	0
Bildung von Rückstellungen	10	-13 815 845	-33 074 608
Betriebsergebnis II		12 651 246	98 210 924
Finanzaufwand		-18 477 880	-17 313 180
Finanzertrag		6 996 038	5 514 982
Gesamtergebnis		1 169 404	86 412 726
Überträge an die Stadtkasse	12	-1 169 404	-86 412 726
Saldo geschlossener Rechnungskreis		0	0

Geschäftsbereich 2023 Liegenschaften der ehemaligen Gasversorgung

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Miet- und Baurechtszins		4 164 413	3 783 853
Übriger Liegenschaftenertrag		32 885	15 834
Total Liegenschaftenertrag		4 197 298	3 799 687
Unterhalt und Reparaturen		-130 675	-78 033
Abgaben und Gebühren		-5 507	-5 253
Projektierungen		0	0
Übriger Betriebsaufwand		-17 354	-25 152
Total Liegenschaftenaufwand		-153 536	-108 438
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		0	0
Netto-Liegenschaftenertrag		4 043 762	3 691 249
Verwaltungsaufwand		-277 675	-267 750
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit		0	0
Betriebsergebnis I		3 766 087	3 423 499
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		0	0
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	-32 776 186
Entnahmen aus Rückstellungen		63 549	14 166
Bildung von Rückstellungen		-1 039 300	-1 041 400
Betriebsergebnis II		2 790 336	-30 379 921
Finanzaufwand		-2 775 136	-1 668 010
Finanzertrag		1 248 846	1 141 544
Gesamtergebnis		1 264 046	-30 906 387
Überträge an die Stadtkasse	12	0	32 776 186
Ergebnis nach Überträgen		1 264 046	1 869 799

Geschäftsbereich 2024 Baurechtsareale

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Baurechtszins		18 822 619	18 609 067
Übriger Liegenschaftenertrag		9 058	155 256
Total Liegenschaftenertrag		18 831 677	18 764 323
Unterhalt und Reparaturen		-28 710	-131
Abgaben und Gebühren		0	-1 960
Projektierungen		0	-1 280
Übriger Betriebsaufwand		-194 331	-229 375
Total Liegenschaftenaufwand		-223 041	-232 746
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		0	0
Netto-Liegenschaftenertrag		18 608 636	18 531 577
Verwaltungsaufwand		-499 918	-475 091
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit			
Betriebsergebnis I		18 108 718	18 056 486
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		23 865	3 817 267
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	15 270 697
Entnahmen aus Rückstellungen		0	0
Bildung von Rückstellungen		0	0
Betriebsergebnis II		18 132 583	37 144 450
Finanzaufwand		-17 682 579	-17 467 011
Finanzertrag		417 214	469 756
Gesamtergebnis		867 218	20 147 195
Überträge an die Stadtkasse	12	-23 865	-19 087 964
Ergebnis nach Überträgen		843 353	1 059 231

Geschäftsbereich 2025 Restaurants

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Mietzins		10 895 777	10 189 607
Übriger Liegenschaftenertrag		786 382	898 731
Total Liegenschaftenertrag		11 682 159	11 088 338
Unterhalt und Reparaturen		-6 925 056	-4 019 660
Abgaben und Gebühren		-469 634	-407 730
Projektierungen		-577 750	-522 874
Übriger Betriebsaufwand		-278 243	-223 353
Total Liegenschaftenaufwand		-8 250 683	-5 173 617
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		0	0
Netto-Liegenschaftenertrag		3 431 476	5 914 721
Verwaltungsaufwand		-1 306 885	-1 076 522
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit		-9 039	-3 071
Betriebsergebnis I		2 115 552	4 835 128
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		0	0
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	930 660
Entnahmen aus Rückstellungen		42 307	0
Bildung von Rückstellungen		0	-2 325 308
Betriebsergebnis II		2 157 859	3 440 480
Finanzaufwand		-2 893 576	-2 636 008
Finanzertrag		735 717	626 188
Gesamtergebnis		0	1 430 660
Überträge an die Stadtkasse/andere Rechnungen	12	0	-1 430 660
Saldo geschlossener Rechnungskreis		0	0

Geschäftsbereich 2027 Gewerbe-Immobilien

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Mietzins		27 130 536	25 561 335
Übriger Liegenschaftenertrag		1 643 511	3 358 085
Total Liegenschaftenertrag		28 774 047	28 919 420
Unterhalt und Reparaturen		-5 510 458	-8 446 841
Abgaben und Gebühren		-989 100	-1 014 650
Projektierungen		-408 009	-593 074
Übriger Betriebsaufwand		-1 035 403	-1 035 792
Total Liegenschaftenaufwand		-7 942 970	-11 090 357
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		0	0
Netto-Liegenschaftenertrag		20 831 077	17 829 063
Verwaltungsaufwand		-1 647 586	-1 515 306
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit		-149 246	-56 772
Betriebsergebnis I		19 034 245	16 256 985
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		0	0
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	77 748 846
Entnahmen aus Rückstellungen		0	0
Bildung von Rückstellungen		-13 273 009	-9 889 958
Betriebsergebnis II		5 761 236	84 115 873
Finanzaufwand		-10 086 840	-9 371 092
Finanzertrag		4 325 604	4 004 065
Gesamtergebnis		0	78 748 846
Überträge an die Stadtkasse	12	0	-78 748 846
Saldo geschlossener Rechnungskreis		0	0

Geschäftsbereich 2028 Liegenschaften des Verwaltungsvermögens

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Mietzins		2 549 985	2 702 290
Übriger Liegenschaftenertrag		125 460	80 454
Total Liegenschaftenertrag		2 675 445	2 782 744
Unterhalt und Reparaturen		-561 026	-845 801
Abgaben und Gebühren		-171 966	-165 306
Projektierungen		-128 741	-18 279
Übriger Betriebsaufwand		-89 652	-48 801
Total Liegenschaftenaufwand		-951 385	-1 078 187
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		-309 595	-304 643
Netto-Liegenschaftenertrag		1 414 465	1 399 914
Verwaltungsaufwand		-690 481	-674 531
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit		-3 612	-2 622
Betriebsergebnis I		720 372	722 761
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		0	0
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	0
Entnahmen aus Rückstellungen		0	0
Bildung von Rückstellungen		0	0
Betriebsergebnis II		720 372	722 761
Finanzaufwand		-185 783	-101 327
Finanzertrag		36 568	39 745
Gesamtergebnis		571 157	661 179
Überträge an die Stadtkasse	12	0	0
Ergebnis nach Überträgen		571 157	661 179

Geschäftsbereich 2031 Wohnsiedlungen

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Mietzins		84 146 279	77 716 507
Übriger Liegenschaftenertrag		3 348 105	7 478 328
Total Liegenschaftenertrag		87 494 384	85 194 835
Unterhalt und Reparaturen		-22 300 929	-41 282 852
Abgaben und Gebühren		-8 553 125	-8 620 742
Projektierungen		-924 243	-619 540
Übriger Betriebsaufwand		-6 429 326	-6 646 514
Total Liegenschaftenaufwand		-38 207 623	-57 169 648
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		-1 200 000	-2 000 000
Netto-Liegenschaftenertrag		48 086 761	26 025 187
Verwaltungsaufwand		-4 542 731	-4 973 189
Übriger Aufwand aus betrieblicher Tätigkeit		-363 444	-356 316
Betriebsergebnis I		43 180 586	20 695 682
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		0	0
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	0
Subventionen		1 200 000	2 000 000
Entnahmen aus Rückstellungen		6 054 272	0
Bildung von Rückstellungen		-24 189 660	-5 567 368
Betriebsergebnis II		26 245 198	17 128 314
Finanzaufwand		-30 849 432	-28 468 706
Finanzertrag		10 658 506	11 340 392
Gesamtergebnis		6 054 272	0
Überträge an die Stadtkasse/andere Rechnungen ¹	12	-6 054 272	0
Saldo geschlossener Rechnungskreis		0	0

1 Übertragung der Erneuerungsreserven an RK 3026 Altersheime der Stadt Zürich im Zusammenhang mit der Übertragung der Alterswohnungen zur Erweiterung des Altersheims Wildbach.

Geschäftsbereich 2032 Parkhäuser

in Fr.	Erläuterungen	2008	2007
Parkgebühren und Mietzins		6 667 160	10 911 608
Übriger Liegenschaftenertrag		387 439	904 640
Total Liegenschaftenertrag		7 054 599	11 816 248
Unterhalt und Reparaturen		-7 205 450	-3 127 983
Abgaben und Gebühren		-42 145	-438 144
Projektierungen		-56 794	-344 678
Übriger Betriebsaufwand		-636 261	-3 052 769
Total Liegenschaftenaufwand		-7 940 650	-6 963 574
Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen		0	0
Netto-Liegenschaftenertrag/Betriebsergebnis I		-886 051	4 852 674
Erfolg aus Liegenschaftenmutationen		0	0
Erfolg aus Neubewertungen (kantonale Auflage)		0	37 581 809
Entnahmen aus Rückstellungen		3 656 067	0
Bildung von Rückstellungen		0	-2 312 747
Betriebsergebnis II		2 770 016	40 121 736
Finanzaufwand		-3 845 943	-3 465 734
Finanzertrag		1 575 927	1 425 807
Gesamtergebnis		500 000	38 081 809
Überträge an die Stadtkasse	12	-500 000	-38 081 809
Saldo geschlossener Rechnungskreis		0	0

Allgemeiner Hinweis: Die städtischen Parkhäuser wurden per 1. 1. 2008 gesamthaft an die Parkhaus Urania AG vermietet. Diese organisiert den Betrieb des eigenen sowie der von der Stadt gemieteten Parkhäuser einheitlich über eine Betriebsgesellschaft. Die Parkhaus Urania AG bezahlt der Stadt einen Mietzins (Grundmiete plus Umsatzbeteiligung) und übernimmt alle laufenden Bewirtschaftungskosten. Die Instandhaltung der Parkhäuser (Renovationen) ist jedoch Sache der Stadt als Eigentümerin und Vermieterin.

Erläuterungen

1 Miet- und Baurechtszins

in Fr.	2008	2007
Miet- und Pachtzins	177 423 140 ¹	166 175 424
Baurechtszins	22 503 703	22 031 394
Zuschüsse	926 589	504 189
Parkgebühren	0 ¹	5 724 922
Total	200 853 432	194 435 929

1 Durch die Vermietung der Parkhäuser an die Parkhaus Urania AG ab 1.1.2008 fallen keine direkten Einnahmen aus Parkgebühren mehr an. Die Mieterin entrichtet der Stadt einen umsatzabhängigen Mietzins, der unter Miet- und Pachtzins verbucht ist.

2 Übriger Liegenschaftenertrag

in Fr.	2008	2007
Dienstleistungen gegenüber Dritten	305 729	495 351
Versicherungsleistungen	358 671	1 470 142
Rückerstattungen Mieterschaft	4 747 537	4 409 467
Aktivierete Projektierungskosten	2 392 696	4 139 298
Beiträge (insb. Denkmalpflege)	300 000	2 715 000
Diverse Entgelte	409 096	1 370 742
Total	8 513 729	14 600 000

3 Unterhalt und Reparaturen

in Fr.	2008	2007
Gebäude	55 100 712	67 222 343
Zins Baukonto (Anteil Unterhalt)	655 516	798 227
Geräte und Mobilien	424 901	325 214
Alllastensanierungen	92 259	14 165
Total	56 273 388	68 359 949

4 Angaben und Gebühren

in Fr.	2008	2007
Wasser, Energie, Heizung	5 371 978	5 600 922
Kehricht, Abwasser, Meteorwasser	4 100 813	4 638 252
Versicherungen	1 168 856	1 097 117
Kabelnetz	2 970 642	2 693 885
Total	13 612 289	14 030 176

5 Übriger Betriebsaufwand

in Fr.	2008	2007
Hauswartung	5 476 329	4 968 674
Betriebspersonal	0 ¹	461 579
Baurechtszins, Miete	337 445	415 590
Reinigung, Dienstleistungen Dritte	4 417 973	5 834 801
Verbrauchsmaterial	11 957	8 331
Inserate, Druckmaterial	231 112	237 142
Übriges	611 374	1 054 393
Total	11 086 190	12 980 510

1 Mit der Vermietung der Parkhäuser an die Parkhaus Urania AG per 1.1.2008 hat deren Betriebsgesellschaft das Betriebspersonal übernommen.

6 Abschreibungen auf Liegenschaften und Einrichtungen

Die Abschreibungen berechnen sich aus 10% vom Restwert beim Geschäftsbereich RK 2028 Verwaltungsvermögen und Wertberichtigungen auf den Liegenschaften der übrigen Geschäftsbereiche.

7 Verwaltungsaufwand

in Fr.	2008	2007
Personalaufwand	9 031 761	9 398 571
Mietaufwand	944 788	873 567
Informatikaufwand	1 645 238	1 435 819
Übriger Verwaltungsaufwand	601 965	628 135
Total	12 223 752	12 336 092

8 Übriger Aufwand

in Fr.	2008	2007
Abschreibungen von Guthaben	189 700	113 374
Sonstiger Aufwand	419 375	875 297
Total	609 075	988 671

9 Subventionen

in Fr.	2008	2007
Beitrag Zweckerhaltungsfonds	0	0
Betrag Wohnbauaktion	1 200 000	2 000 000
Total	1 200 000	2 000 000

10 Bildung von Rückstellungen

Im Jahr 2007 ist zusätzlich eine einmalige Zuweisung von 19,6 Mio. Franken aus der vom Kanton angeordneten Neubewertung enthalten.

11 Finanzerfolg

in Fr.	2008	2007
Zinsaufwand Anlagen	-86 786 469	-80 490 625
Übriger Zinsaufwand	-10 700	-6 312
Total Finanzaufwand	-86 797 169	-80 496 937
Verzinsung Rückstellungen	21 284 259	18 437 144
Verzinsung Baukonten	711 715	2 018 621
Übrige Aktivzinsen	3 998 446	4 106 714
Total Finanzertrag	25 994 420	24 562 479
Netto-Finanzerfolg	-60 802 749	-55 934 458

Der Finanzerfolg aus Verzinsungen fliesst fast ausschliesslich der Stadtkasse zu.

12 Überträge an Stadtkasse

Enthalten die direkt an die Stadt übertragenen Gewinne aus Liegenschaftenveräusserungen, Neubewertungen und Ablieferungen erwirtschafteter Gewinne abzüglich Abschreibungen. Im Jahr 2007 sind darin zusätzlich die Zuweisungen in das Eigenkapital der Stadt Zürich aus der vom Kanton angeordneten Neubewertung enthalten (siehe auch Anlagespiegel Sachanlagen Seite 46).

13 Forderungen

Die Forderungen bestehen weitgehendst aus Mieterforderungen. Auf die Bildung eines Delkredere wurde im Berichtsjahr verzichtet.

14 Vorräte

Die Vorräte enthalten im Wesentlichen die eigenen Ölvorräte zu Heizungszwecken.

15 Aktive Rechnungsabgrenzung

Diese Position Aktive Rechnungsabgrenzung umfasst im Wesentlichen Vorleistungen der Liegenschaftsverwaltung für noch nicht abgerechnete Heizkosten und noch ausstehende Abrechnungen für Umsatzmieten von Restaurants.

16 Anlagespiegel Sachanlagen (siehe Seite 46)

17 Passive Rechnungsabgrenzung

Bei dieser Position handelt es sich primär um Vorauszahlungen von Mieten.

18 Übrige nicht liquiditätswirksame Posten

Darin enthalten sind verschiedene Kleinpositionen.

19 Veränderung Betriebskapital

Die Geldmittel enthalten die Konten: Ausgleichskonto Stadtkasse und Flüssige Mittel.

16 Anlagespiegel Sachanlagen

Geschäftsjahr 2008

Finanzvermögen in Fr.

Bereich	Stand 31.12.07	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bungen	Stand 31.12.08	Versiche- rungswerte
2022	577 208 589	2 629 168	6 100 000		573 737 757	1 053 249 280
2023	55 502 722	0	0		55 502 722	4 814 110
2024	354 638 836	63 353	988 935		353 713 254	0
2025	81 984 915	2 072 047	230 000		83 826 962	169 817 900
2026	603 643 995	35 824 816	21 935 057		617 533 754	57 050 550
2027	279 962 294	10 618 038	1 967 612		288 612 720	439 427 557
2031	804 174 522	10 083 311	4 245 188	1 200 000	808 812 645	1 595 965 250
2032	115 320 489	0	0		115 320 489	146 812 332
Anlagen im Bau	223 784 478	10 502 952	2 141 182		232 146 248	0
Total	3 096 220 840	71 793 685	38 807 974		3 129 206 551	3 467 136 979

Verwaltungsvermögen in Fr.

Bereich	Stand 31.12.07	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bungen	Stand 31.12.08	Versiche- rungswerte	Kumulative Abschrei- bungen
2028	2 882 600	174 014	0	288 260	2 768 354	72 091 370	5 598 897
Anlagen im Bau	181 400	31 949	174 014	21 335	18 000	0	4 220
Total	3 064 000	205 963	174 014	309 595	2 786 354	72 091 370	5 603 117

Geschäftsjahr 2007

Finanzvermögen in Fr.

Bereich	Stand 31.12.06	Zugänge	Abgänge	Neubewertung	Stand 31.12.07	Versiche- rungswerte
2022	465 381 642	10 796 103	3 178 703	104 209 547	577 208 589	984 660 300
2023	88 278 908	0	0	-32 776 186	55 502 722	4 466 700
2024	332 396 594	9 074 572	2 103 027	15 270 697	354 638 836	0
2025	78 348 399	3 205 856	500 000	930 660	81 984 915	155 146 500
2026	621 076 515	39 795 294	116 706 726	59 478 912	603 643 995	57 652 200
2027	198 748 392	4 208 979	743 923	77 748 846	279 962 294	403 778 790
2031	798 537 672	5 636 850	0	0	804 174 522	1 530 396 900
2032	77 738 680	0	0	37 581 809	115 320 489	140 952 528
Anlagen im Bau	175 691 565	120 810 569	72 717 656	0	223 784 478	0
Total	2 836 198 367	193 528 223	195 950 035	262 444 285	3 096 220 840	3 277 053 918

Verwaltungsvermögen in Fr.

Bereich	Stand 31.12.06	Zugänge	Abgänge	Abschrei- bungen	Stand 31.12.07	Versiche- rungswerte	Kumulative Abschrei- bungen
2028	3 203 000	0	0	320 400	2 882 600	67 998 600	5 310 637
Anlagen im Bau	0	201 643	0	20 243	181 400	0	20 243
Total	3 203 000	201 643	0	340 643	3 064 000	67 998 600	5 330 880



Certo
Parma-Schinken
Mortadella
Coppa, Salami
grünzisch
Oliven, rote Tomaten
Pfefferkörner
Käse
W. Sauce - Kaps
Gardolomau
Vermont
Chianti - Nebbiolo
Ripasso - Pinot
Schindler



Geschäftsbericht 2008

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich

Hg. Liegenschaftsverwaltung/
Finanzdepartement der Stadt Zürich
© 2009, Zürich

Inhalt (Texte und Redaktion):

Lydia Trüb, Liegenschaftsverwaltung

Fotos

siehe Abbildungsnachweis

Gestaltung

Joëlle Prochazka, NZZ Fretz AG

Produktion

NZZ Fretz AG, Swissprinters

Druck

GeoPrint-Shop; Schellenberg Druck AG, Zürich

Bezug

Liegenschaftsverwaltung der Stadt Zürich
Strassburgstrasse 9, 8004 Zürich
Postadresse: Postfach, 8022 Zürich
Telefon: 044 412 53 53, Fax 044 291 03 10
E-Mail: lvz-info@zuerich.ch

Abbildungsnachweis

Titelseite: Haus zum Eber mit Zic Zac¹
Theodor Stalder, Zürich

2. Umschlagseite: In der Zurlinden
Walter Mair, Zürich

3. Umschlagseite: Flössergasse 15¹
Jürg Zimmermann, Zürich

4. Umschlagseite: Restaurant Bubu
(Stauffacherbrücke)¹
Walter Mair, Zürich

3 Flössergasse 15¹
Jürg Zimmermann, Zürich

5 Wohnsiedlung Utohof
Walter Mair, Zürich

6 Wohnsiedlung Unteraffoltern II
Walter Mair, Zürich

8 Friesenbergstrasse 374
Oliver Lang, Lenzburg
Grütstrasse 39, Parkring 31¹
Walter Mair, Zürich

Flössergasse 15
Jürg Zimmermann, Zürich

13 Rosengarten
Walter Mair, Zürich

14 Forchstrasse 307
Lydia Trüb, Zürich

16 Restaurant Zic Zac (Haus zum Eber)¹
Peter Tillessen, Zürich

17 Restaurant Certo
Lydia Trüb, Zürich

18 Restaurant Bubu¹
Walter Mair, Zürich

20/21 Parkhaus Hardau¹
Theodor Stalder, Zürich

22 Parkhaus Vorderberg¹
Theodor Stalder, Zürich

24/25 Wohnsiedlung A-Park
Andrea Helbling, Zürich

27 Bahnhof Letten
Lydia Trüb, Zürich

29 Geschäftsleitung LVZ
Jos Schmid, Zürich

47 Restaurant Certo
Walter Mair, Zürich



