



Beschluss des Stadtrats

vom 2. Februar 2022

Nr. 98/2022

Umwelt- und Gesundheitsschutz und Liegenschaften Stadt Zürich, Schlachthofareal, Instandsetzungsmassnahmen Massnahmenpaket 2, gebundene Ausgaben und Objektkredit, Umwidmung und Übertragung

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Auf dem Schlachthofareal sind Instandsetzungsmassnahmen erforderlich, um die Substanz der denkmalgeschützten Gebäude sowie die Gebrauchstauglichkeit sicherzustellen. Das Massnahmenpaket 2, das zweite von insgesamt vier geplanten Massnahmenpaketen, umfasst die Gesamtinstandsetzung des Verwaltungsgebäudes, des Pförtnerhauses sowie des Wohngebäudes mit Restaurant, die als Ensemble den Haupteingang zum Areal bilden. Für das Massnahmenpaket 2 sind Ausgaben von 16,235 Millionen Franken (inklusive MWST und Reserven) erforderlich, wovon 15,411 Millionen Franken gebundene Ausgaben und 824 000 Franken neue, einmalige Ausgaben sind. Mit der Bauvollendung sollen die betroffenen Gebäude O, P und Q ins Verwaltungsvermögen der Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) umgewidmet und übertragen werden.

2. Ausgangslage

Im Jahr 2016 wurde vom Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ) erstmals eine umfassendere Nutzungs- und Zustandsanalyse durchgeführt, die den groben Handlungsbedarf aus baulicher und denkmalpflegerischer Sicht aufzeigte. Anschliessend wurde das Amt für Hochbauten (AHB) vom UGZ beauftragt, einen Rahmenvertrag mit einem Generalplaner für die Laufzeit von sieben Jahren abzuschliessen, der die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen ausarbeitet, projiziert und begleitet. Der Generalplaner hat auf Verlangen und in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, dem UGZ und unter Leitung des AHB einen umfassenden Katalog von Raumbüchern zur Erfassung der Bausubstanz, des Zustands und der Schutzwürdigkeit erstellt und die notwendigsten Instandsetzungsmassnahmen definiert, unter Berücksichtigung einer möglichen Nutzungsänderung des Areals ab 2030.

Die aktuelle Nutzung des Areals soll gemäss Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 1281/2012 bis Ende 2029 weitergeführt werden. Zur Klärung der künftigen Nutzung wurde die Stadtentwicklung (STEZ) beauftragt, eine Nutzungsstrategie für das Areal zu entwickeln und dem Stadtrat zum Entscheid vorzulegen. Dieser wird voraussichtlich 2022 erfolgen. Vor diesem Hintergrund werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmassnahmen zur Erhaltung der Substanz und der Gebrauchstauglichkeit getroffen. Wo bauliche Eingriffe einer künftig geänderten Nutzung entgegenstünden, wird die Gebrauchstauglichkeit bis auf Weiteres mit Unterhaltsmassnahmen gewährleistet.

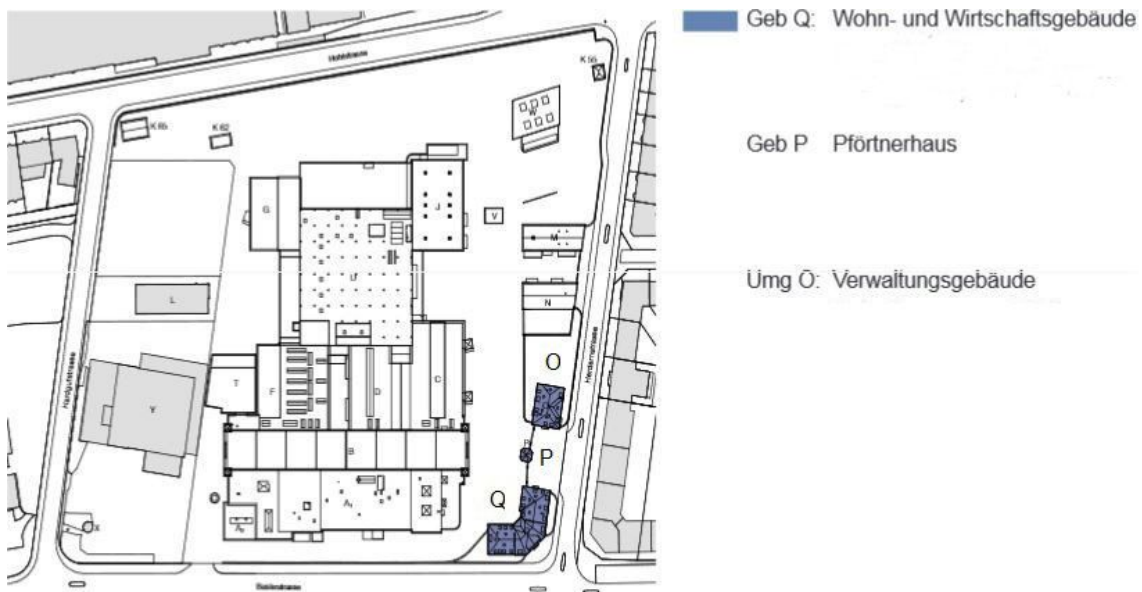
Die Instandsetzungsarbeiten wurden aufgrund der unterschiedlichen Dringlichkeiten und unterschiedlich langen Planungsphasen in vier voneinander unabhängige Massnahmenpakete



gegliedert. Die Inhalte der Massnahmenpakete und die Gründe für die entsprechende Bündelung wurden in STRB Nr. 528/2020 (Schlachthofareal, Instandsetzungsmassnahmen Massnahmenpaket 2, Projektierungskredit) dargelegt. Die für die Projektierung und die Ausgabenbeschlüsse notwendigen Mittel wurden beziehungsweise werden gemäss der Kompetenzordnung der Stadt Zürich der jeweils zuständigen Instanz zum gegebenen Zeitpunkt als individuelle Bauvorhaben (BAV) wie folgt zur Bewilligung vorgelegt:

Massnahmenpaket Instandsetzung	Projektierungskredit	Ausgabenbeschluss Ausführung	Gesamtkosten inkl. MWST und Reserven (in Mio. Fr.)
1 Bauzeitliche Einfriedung, dringendste Massnahmen Alter Schlachthof (Gebäude A), Dachreparatur Gebäude T	Bewilligt mit Verfügung VGU Nr. 5002/2019	Bewilligt mit STRB Nr. 849/2020	4,6 (±10 %)
2 Verwaltungsgebäude, Pfortnerhaus, Restaurant und Wohnungen (Gesamtinstandsetzung Gebäude O,P,Q)	Bewilligt mit STRB Nr. 528/2020	Vorliegender Beschluss	16,2 (±10 %)
3 Alter Schlachthof bauzeitliche Verglasung, Oberlichter Fenster, Storen Kamine, Eingänge (Gebäude A)	Bewilligt mit Verfügung VGU Nr. 5001/2021	März 2022	9,4 (±35 %)
4 Nebengebäude (Gebäude M, N, G, J, K55, K62, K65)	April 2022	Mai 2023	6,8 (±35 %)
Total			37,0

Das Massnahmenpaket 2 umfasst die Gesamtinstandsetzung der Gebäude, die als Ensemble den Hauptzugang zum Schlachthofareal bilden, namentlich das Verwaltungsgebäude an der Herdernstrasse 63 (Gebäude O), das Pfortnerhaus an der Herdernstrasse 61 (Gebäude P) sowie das Gebäude mit Restaurant und Wohnungen an der Herdernstrasse 59 und Baslerstrasse 2 (Gebäude Q):





3. Beschreibung Massnahmenpaket 2

Die zwischen 1907 und 1909 erbaute Gebäudegruppe weist ähnliche, sich von den übrigen Bauten auf dem Schlachthofareal absetzende Gestaltungselemente auf. Die Gebäude wurden teilweise stark umgebaut. Die Wohnungen und Büroflächen verfügen über einen hohen Anteil an bauzeitlichen Oberflächen und Einbauten, die einen hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen heute dezentral. Die Warmwasseraufbereitung ist neu zentral jeweils in den Gebäuden Q und O geplant. Im Zuge der Instandsetzung wurde eine alternative Energieversorgung geprüft. Neu wird eine Holz-Pelletheizung im Gebäude Q (Herdernstrasse 59) zur Versorgung der Gebäude im Massnahmenpaket 2 sowie der Gebäude M und N (Herdernstrasse 69 und 71) installiert. Ausgehend vom Wärmeerzeuger wird die Wärmeenergie über das bestehende Fernwärmenetz in die neuen Unterstationen der Gebäude geführt.

Verwaltungsgebäude (Gebäude O)

Das Gebäude O ist ein zweigeschossiger Verwaltungsbau. Im Erdgeschoss von Gebäude O waren bauzeitlich Verwaltungs- und Laborräume sowie ein Museum untergebracht. Im Ober- und Dachgeschoss wurden, ähnlich wie im Gebäude Q, grosszügige Wohnungen für leitende Schlachthofangestellte eingerichtet. Die Grundstruktur der Geschosse ist im Wesentlichen erhalten. Bauzeitliche Innenausbaulemente sind im Erdgeschoss, Ober- und Dachgeschoss vorzufinden.

Die Elektro- und Sanitärinstallationen haben das Ende ihrer Lebenszeit erreicht und werden ersetzt. Das Heizwärmeverteilsystem wird an den neuen Wärmeerzeuger im Gebäude Q angepasst. Die bestehenden Küchen und Bäder werden an heutige Standards angepasst und erneuert.

Die Fassaden, das Dach, die Aussentreppen und Einfriedungen sind überwiegend bauzeitlich. Die Fenster wurden bis auf wenige Keller- und Estrichfenster in den 1980er- und 1990er-Jahren erneuert. Die originalen Storen sind in einem schlechten Zustand und müssen ersetzt werden.

Für das Dach wurde analog zum Gebäude Q ein angemessenes Sanierungskonzept erarbeitet. Der Estrich wird ausgebaut und der darunterliegenden Dachwohnung zugeschlagen.

Pförtnerhaus (Gebäude P)

Das Gebäude P ist ein eingeschossiger Kleinbau und wurde seit seiner Erstellung durchgehend als Pförtnerhaus genutzt. Das Gebäude weist im Innenbereich keine bauzeitlichen Oberflächen auf. Im Rahmen von Umbaumaassnahmen in den 1930er-Jahren wurden die Fensterflächen des Pförtnerhäuschens vergrössert. Die Verglasung aus dieser Umbauphase ist substanziell in gutem Zustand und soll erhalten werden. Eine energetische Aufwertung der Fenster wurde geprüft. Die Eingangstüre aus den 1930er-Jahren wird ersetzt. Die bauzeitliche Sichtbacksteinfassade, der Gneissockel sowie die Fensterbänke in Sandstein weisen Beschädigungen auf und müssen repariert werden.

Der Innenausbau wird für die im Massnahmenpaket 1 notwendige Steuerungstechnik für die Zu- und Ausfahrt des Schlachthofareals angepasst.



Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Gebäude Q)

Beim Gebäude Q handelt es sich um ein prominentes Wirtschafts- und Wohngebäude. Das Gebäude weist zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Seit seiner Erstellung 1907 wurde es durchgehend als Wohngebäude sowie Gastwirtschaft genutzt. Die Räumlichkeiten der Gastwirtschaft wurden über die Jahrzehnte stark umgebaut und weisen kaum bauzeitliche Elemente auf. Der Innenausbau der Wohnungen verfügt jedoch über einen hohen Anteil bauhistorischer Oberflächen und Einbauten. Diese sollen instand gestellt werden. Aufgrund des weitgehend erhaltenen bauzeitlichen Innenausbaus, der Fenstereinfassungen, Täfer und Wandverkleidungen umfasst, wird auf eine Innendämmung verzichtet. Im 2. OG wird das Treppenhauszimmer der Wohnung zugeschlagen.

Die Lüftungsanlage, Elektro- und Sanitärinstallationen haben das Ende ihrer Lebenszeit erreicht und werden ersetzt. Die bestehenden Küchen und Bäder werden an heutige Standards angepasst und erneuert. Die neue Wärmeerzeugung wird im Untergeschoss eingebracht.

An der Fassade sind Reparaturen vorgesehen. Für die an der Fassade angebrachten, nicht bauzeitlichen Schriftzüge, die Beleuchtung und Wirtshaustafeln soll ein adäquater Ersatz gefunden werden. Die Fenster, Storen und die Briefkastenanlage werden ersetzt. Die bauzeitlichen Eingangstüren sowie Freitreppen, Vordächer und Geländer werden instandgesetzt.

Im Rahmen des Projekts sollen Absturzsicherungen nachgerüstet werden. Die Ziegeleindeckung und die Dämmung des beheizten Dachraums werden ersetzt.

Restaurant (Gebäude Q)

Für das Restaurant ist eine Gesamtinstandsetzung geplant. Bis und mit Zeitpunkt des Projektierungskredits (STRB Nr. 528/2020) wurde von einer Weiternutzung des Restaurants mit minimal notwendigen Anpassungen an die bestehende Ausstattung ausgegangen. Im Zuge der Projektierung haben weitergehende Zustandsuntersuchungen ergeben, dass die Küchengeräte und -einrichtungen am Ende des Lebenszyklus sind und der Innenausbau des Gastraums ebenfalls erneuert werden muss, um das Restaurant künftig attraktiv vermieten zu können.

Die Lüftungsanlage und die Restaurantküche werden ersetzt und auf heutige Standards angepasst. Um ein breiteres Menü-Angebot zu ermöglichen, wird die gesamte bestehende Küche für die Essenszubereitung vorgesehen und neu eine separate Abwaschküche eingerichtet. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten ist die Platzierung der Lüftungs-Monoblöcke nur im Estrich von Gebäude Q möglich. Damit einhergehend werden Schallschutzmassnahmen und statische Ertüchtigungen des Estrichbodens und der darunterliegenden Wände notwendig.

Im Untergeschoss werden die Lagerräume und Kühllager erneuert. Die gewerbliche Kälte muss, da sie nicht mehr den heutigen Umweltvorschriften entspricht, ebenso komplett erneuert werden. Dafür ist auch der Einbau einer Sturm Lüftung notwendig. Zudem müssen zwei bestehende Warenlifte instand gesetzt werden.

Für den Innenausbau des Gastraums werden neuere Einbauten rückgebaut und die bauzeitlichen Qualitäten gestärkt. Die Gästetoiletten werden mit einer IV-Toilette ergänzt.

Zur zusätzlichen Steigerung der Attraktivität des Restaurants wurden zwei Szenarien für die Aussenbestuhlung ausgearbeitet. Eine Variante zielt darauf ab, im Aussenbereich auch



5/13

110 Sitzplätze anzubieten. Dies ist aufgrund der Lärmemission nur bis 22.00 Uhr möglich. Die zweite Variante zielt auf längere Öffnungszeiten im Aussenbereich. Bei dieser Variante können 89 Sitzplätze bis 23.30 Uhr angeboten werden. Die Bewilligung des Innen- und Aussenrestaurants wurde noch nicht eingereicht, um Anpassungswünsche der zukünftigen Wirtin oder des zukünftigen Wirts berücksichtigen zu können.

Folgende Massnahmen sind im Rahmen des Massnahmenpakets 2 geplant:

Gebäudehülle

- Ersatz der Fenster und der Holzstoren
- Fassadenreparaturen
- Instandsetzung der bauzeitlichen Eingänge
- Ersatz der Dacheindeckung, des Unterdachs und der Dämmung
- Installation von Absturzsicherungen

Innenausbau

- Instandsetzung und Anpassung der Wohnungen an heutige Wohnstandards: Ersatz von Küchen, Bädern und Wohnungseingängen
- Instandsetzung der bauzeitlichen Oberflächen und Einbauten
- Instandsetzung der Treppenhäuser
- Instandsetzung des Gastraums, der Büro- und Sanitärräume
- Ersatz der Kücheneinrichtung und Erweiterung mit einer Abwäscherei (neu)
- Wohnungserweiterung Gebäude O, 2. OG, Einbezug des Estrichs (neu)
- Wohnungserweiterung Gebäude Q, 2. OG, Einbezug Treppenhauszimmer (neu)

Gebäudetechnik

- Ersatz der Lüftung Gebäude Q
- Ersatz Wärmeerzeuger Gebäude Q durch eine CO₂-neutrale Energieversorgung
- Anpassung der Wärmeverteilung
- Ersatz der Sanitär- und Elektroanlagen
- Ersatz der Warmwasseraufbereitung
- Instandsetzung der technischen Infrastruktur im Bereich der Büroflächen
- Ersatz der gewerblichen Kälteanlage
- Ersatz der fest installierten Küchengeräte

4. Kosten

Der Finanzbedarf für das Bauvorhaben des zweiten Massnahmenpakets wurde auf der Grundlage des ausgearbeiteten Bauprojekts mit Kostenvoranschlag ermittelt. Gemäss dem detaillierten Kostenvoranschlag von Atelier M Architekten, Zürich, ist mit Erstellungskosten von 16,235 Millionen Franken zu rechnen (Kostengenauigkeit \pm 10 Prozent, inklusive MWST und Reserven). Der Anteil der gebundenen Ausgaben beläuft sich auf 15,411 Millionen Franken, die neuen Ausgaben betragen 824 000 Franken (inklusive MWST und Reserven).



Kostengliederung nach Baukostenplan (BKP)	Gebundene Ausgaben	Neue Ausgaben	Gesamt
	Fr.	Fr.	Fr.
1 Vorbereitungsarbeiten	353 000	26 000	379 000
2 Gebäude	10 915 000	526 000	11 441 000
3 Betriebseinrichtungen	587 000	104 000	691 000
4 Umgebung	231 000		231 000
5 Baunebenkosten	584 000	31 000	615 000
9 Ausstattung	172 000		172 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	12 842 000	687 000	13 529 000
6 Reserven (20 %)	2 569 000	137 000	2 706 000
Ausführungskredit inkl. MWST	15 411 000	824 000	16 235 000

Preisstand 1. April 2021

Die Kosten des bewilligten Projektierungskredits von 1 150 000 Franken gemäss STRB Nr. 528/2020 sind im obenstehenden Ausführungskredit enthalten. Zum damaligen Zeitpunkt wurde von Gesamtkosten von 10,5 Millionen Franken (\pm 35 % inklusive MWST und Reserven) ausgegangen, d. h. Erstellungskosten von rund 9,2 Millionen Franken (inklusive MWST, ohne Reserven). Die Differenz von rund 4 Millionen Franken (inklusive MWST, ohne Reserven) zu den nun errechneten Erstellungskosten von 13,529 Millionen Franken sind auf die zusätzlich notwendigen Massnahmen im Bereich Restaurant, den 1:1-Ersatz der technischen Infrastruktur des Restaurants und auf eine grössere Eingriffstiefe im Bereich Gebäudetechnik und an der Bausubstanz (siehe Kapitel 3) zurückzuführen.

Der Gesamtkredit verteilt sich auf die Gebäude O, P und Q wie folgt:

	Gebäude O (Büro- und Gewerbe, EG)	Gebäude O (Wohnen)	Gebäude P (Pfortnerhaus)	Gebäude Q (Gastronomie)	Gebäude Q (Wohnen)	Total
Erstellungskosten	818 000	1 958 000	286 000	3 630 000	6 837 000	13 529 000
Reserven (gerundet 20 %)	163 000	392 000	57 000	727 000	1 367 000	2 706 000
Kredit	981 000	2 350 000	343 000	4 357 000	8 204 000	16 235 000

Kostenteilung nach Hauptnutzungsflächen-Anteil

5. Wirtschaftlichkeit

Das Schlachthofareal wird im Verwaltungsvermögen im Buchungskreis 3045 des UGZ geführt und ist kein Eigenwirtschaftsbetrieb. Es gibt keinen Erneuerungsfonds, der für künftige Investitionen geäuft werden konnte. Seit 2005 wurden keine relevanten Investitionen getätigt. Der Kostendeckungsgrad der Gebäude O, P und Q betrug zwischen 2008 und 2019 im Mittel 360 Prozent. Jährlich wurden im Durchschnitt mit Mieteinnahmen Nettoerträge von 100 000 Franken erwirtschaftet, die als Einnahmen in den städtischen Haushalt einfließen. Insgesamt wurden durch den Ertragsüberschuss der Betriebsrechnung Schlachthof in den letzten 15 Jahren durchschnittlich rund 500 000 Franken pro Jahr der Stadtkasse zugeführt.



Die beabsichtigten Investitionen von insgesamt 16,235 Millionen Franken (inklusive MWST und Reserven) beziehungsweise 13,529 Millionen Franken Netto (inklusive MWST, ohne Reserven) sind vollumfänglich zur Wiederherstellung der Gebrauchstauglichkeit für einen Zeitraum von 25 bis 30 Jahren als werterhaltende Massnahmen zu betrachten. Aufgrund der finanzhaushaltsrechtlichen Aktivierungspflicht von werterhaltenden Massnahmen ab einer Ausgabenhöhe von 2 Millionen Franken sind sämtliche Investitionen der Investitionsrechnung zu belasten. Zum Zeitpunkt der Bauvollendung wird der aktuelle Buchwert von 0 Franken deshalb um die Höhe der gesamten Bauinvestitionen auf insgesamt 13,529 Millionen Franken angestiegen sein. Mit der Umwidmung und Übertragung zum Buchwert von 13,529 Millionen Franken ins Verwaltungsvermögen von LSZ (betr. Teilportfoliozuweisung innerhalb von LSZ vgl. Kapitel 6) können die Liegenschaften künftig nicht eigenwirtschaftlich geführt werden, da der Liegenschaftenaufwand den möglichen Liegenschaftenertrag nach üblichen Markterträgen im Quartier übersteigt. Die Liegenschaften werden unter Berücksichtigung der Abschreibungsdauer von 33 Jahren einen Liegenschaftenertrag von jährlich insgesamt rund 400 000 Franken zulasten der Stadtkasse aufweisen. Es ist vorgesehen, die Liegenschaften in den Buchungskreis 2021 aufzunehmen (vgl. Kapitel 6).

Gastronomie, Gebäude Q

Gastronomie, Gebäude Q Liegenschaftenaufwand pro Jahr auf Basis Kostenmiete-Modell				
Finanzierungskosten	Buchwert neu	3 630 000	1,625 % ¹	59 000
Abschreibung, Dauer 33 Jahre	Buchwert neu	3 630 000	3,03 %	110 000
Bewirtschaftungskosten	Gebäudeversicherungswert per 1.1.2021, Anteil Erhöhung, geschätzt	3 587 000 538 050		
		4 125 050	2,75 % ²	113 000
Total Liegenschaftenaufwand pro Jahr, rund				282 000

¹ Zinssatz für BK 2021 (abweichend zu Referenzzinssatz), Stand 2021.

² Bewirtschaftungsquote für BK 2021 von 2,75 %.

Die auf Basis eines prognostizierten Businessplans kalkulierten jährlichen Mieterträge (Mindestmietzins) von rund 200 000 Franken unterschreiten den kalkulierten jährlichen Liegenschaftenaufwand um rund 82 000 Franken. Dieser jährliche Liegenschaftenertrag ist der Stadtkasse zu belasten.

Pförtnerhaus, Gebäude P

Pförtnerhaus, Gebäude P Liegenschaftenaufwand pro Jahr auf Basis Kostenmiete-Modell				
Finanzierungskosten	Buchwert neu	286 000	1,625 % ¹	4 600
Abschreibung, Dauer 33 Jahre	Buchwert neu	286 000	3,03 %	8 700
Bewirtschaftungskosten	Gebäudeversicherungswert per 1.1.2021, Anteil Erhöhung, geschätzt	272 000 40 800		
		312 800	2,75 % ²	8 600
Total Liegenschaftenaufwand pro Jahr, rund				21 900

¹ Zinssatz für BK 2021 (abweichend zu Referenzzinssatz), Stand 2021.

² Bewirtschaftungsquote für BK 2021 von 2,75 %.



Die spezielle Gebäudeart und Stellung als Pforte zum Schlachthof erfordert eine geeignete neue büromässige oder gewerbliche Nutzung. Der kalkulierte Liegenschaftenaufwand für die Büro- oder Gewerbefläche des Pfortnerhauses kann mit üblicherweise zu erzielenden Mieterträgen im Quartier in Höhe von rund Fr. 215.–/m²/a nicht gedeckt werden. Sinnvollerweise soll das Pfortnerhaus zusammen mit dem Gastronomiebetrieb oder zusammen mit der Büro-/Gewerbenutzung des Gebäudes O vermietet werden. Aufgrund der Differenz des Liegenschaftenaufwands zum möglichen jährlichen Mietertrag von geschätzt rund 12 000 Franken ist von einem jährlichen Liegenschaftenerlust zu Lasten der Stadtkasse von mindestens rund 10 000 Franken auszugehen.

Büro- und Gewerbeobjekt, EG, Gebäude O

Büro- und Gewerbeobjekt, Gebäude O				
Liegenschaftenaufwand pro Jahr auf Basis Kostenmiete-Modell				
Finanzierungskosten	Buchwert neu	818 000	1,625 % ¹	13 300
Abschreibung, Dauer 33 Jahre	Buchwert neu	818 000	3,03 %	24 800
Bewirtschaftungskosten	Gebäudeversicherungswert per 1.1.2021, Anteil Erhöhung, geschätzt	926 000		
		139 900		
		1 065 900	2,75 % ²	30 400
Total Liegenschaftenaufwand pro Jahr, rund				68 400

¹ Zinssatz für BK 2021 (abweichend zu Referenzzinssatz), Stand 2021.

² Bewirtschaftungsquote für BK 2021 von 2,75 %.

Der kalkulierte Liegenschaftenaufwand für die Büro- oder Gewerbefläche im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes kann mit üblicherweise zu erzielenden Mieterträgen im Quartier von rund Fr. 215.–/m²/a nicht gedeckt werden. Es ist eine befristete Rückvermietung an das UGZ zur Nutzung für die Veterinärdienste vorgesehen, solange der UGZ für die Kontrolle der Schlachtungen auf dem Areal zuständig ist. Aufgrund der Differenz des Liegenschaftenaufwands zum möglichen jährlichen Mietertrag von geschätzt rund 46 000 Franken ist von einem jährlichen Liegenschaftenerlust zulasten der Stadtkasse von mindestens 22 000 Franken auszugehen.

Wohnen, Gebäude Q

Wohnen, Gebäude Q				
Liegenschaftenaufwand pro Jahr auf Basis Kostenmiete-Modell				
Finanzierungskosten	Buchwert neu	6 837 000	1,625 % ¹	111 000
Abschreibung, Dauer 33 Jahre	Buchwert neu	6 837 000	3,03 %	207 000
Bewirtschaftungskosten	Gebäudeversicherungswert per 1.1.2021, Anteil Erhöhung, geschätzt	5 323 000		
		798 450		
		6 121 450	2,75 % ²	168 500
Total Liegenschaftenaufwand pro Jahr, rund				487 000

¹ Zinssatz für BK 2021 (abweichend zu Referenzzinssatz), Stand 2021.

² Bewirtschaftungsquote für BK 2021 von 2,75 %.

Der kalkulierte Liegenschaftenaufwand für Wohnungen im Wohn- und Wirtschaftsgebäude kann mit üblicherweise zu erzielenden Mieterträgen im Quartier von rund Fr. 340.–/m²/a nicht



gedeckt werden. Es ist eine dem öffentlichen Interesse dienende Vermietung der Wohnungen an soziale oder kulturelle Institutionen in Form von Wohngemeinschaften vorgesehen. Aufgrund der Differenz des Liegenschaftenaufwands zum möglichen jährlichen Mietertrag von geschätzt rund 285 000 Franken ist von einem jährlichen Liegenschaftsverlust zulasten der Stadtkasse von mindestens rund 200 000 Franken auszugehen.

Nach Abzug des Liegenschaftsverlusts ergeben sich verteilt auf die Wohnungen im Gebäude Q folgende monatliche Nettomietzinse (geringfügig unterhalb Marktniveau):

Wohnungsmietzinse, Gebäude Q			
Wohnungstyp	Grösse, m ²	Mietzins pro Monat, Fr.	Mietzins pro Jahr, Fr.
3½-Zimmer-Wohnung	97	2 870	34 500
4½-Zimmer-Wohnung	111	3 120	37 500
4½-Zimmer-Wohnung	157	3 950	47 400
4½-Zimmer-Wohnung	135	3 550	42 660
4½-Zimmer-Wohnung	108	3 070	36 840
4½-Zimmer-Wohnung	131	3 480	41 800
4½-Zimmer-Wohnung	140	3 650	43 740
Ø Mietzins	126	3 390	40 630
Total Ertrag			285 000
Kennwert (Fr./m ² /a)			326.–

Wohnen, Gebäude O

Wohnen, Gebäude O				
Liegenschaftenaufwand pro Jahr auf Basis Kostenmiete-Modell				
Finanzierungskosten	Buchwert neu	1 958 000	1,625 % ¹	31 800
Abschreibung, Dauer 33 Jahre	Buchwert neu	1 958 000	3,03 %	59 300
Bewirtschaftungskosten	Gebäudeversicherungswert per 1.1.2021, Anteil Erhöhung, geschätzt	2 334 000 350 100		
		2 684 100	2,75 % ²	72 700
Total Liegenschaftenaufwand pro Jahr, rund				163 800

¹ Zinssatz für BK 2021 (abweichend zu Referenzzinssatz), Stand 2021.

² Bewirtschaftungsquote für BK 2021 von 2,75 %.

Der kalkulierte Liegenschaftenaufwand für Wohnungen im Wohn- und Verwaltungsgebäude kann mit üblicherweise zu erzielenden Mieterträgen im Quartier von rund Fr. 340.–/m²/a nicht gedeckt werden. Es ist eine dem öffentlichen Interesse dienende Vermietung der Wohnungen an soziale oder kulturelle Institutionen in Form von Wohngemeinschaften vorgesehen. Sowohl die Lage (innerhalb des Schlachthofareals) als auch die Portfoliozuweisung gemäss Kapitel 6 sind hiernach mit einer marktkonformen Mietertragserwartung nicht vereinbar. Aufgrund der Differenz des Liegenschaftenaufwands zum möglichen jährlichen Mietertrag von geschätzt rund 110 000 Franken ist von einem jährlichen Liegenschaftsverlust zulasten der Stadtkasse von mindestens rund 53 000 Franken auszugehen.

Nach Abzug des Liegenschaftsverlusts ergeben sich verteilt auf die Wohnungen im Gebäude O folgende monatliche Nettomietzinse (geringfügig unterhalb Marktniveau):



10/13

Wohnungsmietzinse, Gebäude O			
Wohnungstyp	Grösse, m ²	Mietzins pro Monat, Fr.	Mietzins pro Jahr, Fr.
5½-Zimmer-Wohnung	166	3 950	47 400
5½-Zimmer-Wohnung + Hobbyraum	256	5 260	63 100
Ø Mietzins	211	4 600	55 200
Total Ertrag			110 500
Kennwert (Fr./m ² /a)			266

Die Wohnungsmietzinse der Gebäude Q und O liegen damit leicht unterhalb des üblicherweise zu erzielenden Marktertrags im Quartier. Die Wohnungsmietzinse können deshalb je nach geeigneter sozialer oder kultureller Nutzung angepasst werden.

6. Übertrag an Liegenschaften Stadt Zürich

Die vom Massnahmenpaket 2 erfassten Gebäude sind für den Schlachthofbetrieb – mit Ausnahme der Büros der Veterinärdienste des UGZ – nicht als Betriebsgebäude notwendig und sollen nach ihrer Instandsetzung an Dritte vermietet werden. Die Bewirtschaftung von Liegenschaften des Verwaltungsvermögens, die von Dritten genutzt werden, fällt in die Zuständigkeit von LSZ (Art. 17 lit. d Anhang 2 zum Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung [ROAB; AS 172.101]). Entsprechend sind das Gebäude O (Verwaltungsgebäude mit Wohnungen), das Gebäude P (Pförtnerhaus) und das Gebäude Q (Wohn- und Wirtschaftsgebäude) mitsamt Umgebung und zwölf Parkplätzen auf den Zeitpunkt der Bauvollendung ins Verwaltungsvermögen von LSZ zu übertragen.

Bei Übertragungen von Objekten innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens handelt es sich um eine Umwidmung von Verwaltungsvermögen. Die Übertragungen schaffen keine neuen ausgaben- beziehungsweise finanzrechtlich relevanten Tatsachen und erfolgen zum Buchwert, der per Übertragungszeitpunkt den aktivierten Baukosten (ohne Reserven) von 13,529 Millionen Franken entsprechen wird.

LSZ führt ihre Liegenschaften in mehreren Teilportfolien, die für eine Zuweisung näher geprüft wurden. Dabei erwies sich das im offenen Buchungskreis 2021 geführte Teilportfolio «Liegenschaften Verwaltungsvermögen» als die sachgerechteste Lösung. Dieses Teilportfolio dient als Auffanggefäss, das sehr unterschiedliche Liegenschaften umfasst. Die meisten von ihnen charakterisiert, dass ihr Erhalt oder ihre Nutzung im öffentlichen Interesse steht und sie in absehbarer Zeit nicht kostendeckend vermietet werden können; viele sind an Institutionen mit gemeinnütziger Ausrichtung oder an kulturelle Institutionen vermietet. Die vorliegenden Objekte passen vorderhand ohne weiteres in dieses Gefäss. Sie stehen allesamt unter Denkmalschutz. Die Vermietung wird sich an öffentlichen Interessen orientieren (Grosswohnungen an soziale Institutionen, Restaurant mit Auflagen zur Sicherstellung des Quartiersversorgungscharakters, Büroräume an die Veterinärdienste des UGZ usw.). Eine kostendeckende Vermietung ist vorderhand nicht absehbar.

Eine Einbindung in einen der Eigenwirtschaftsbetriebe des Verwaltungsvermögens von LSZ, die als geschlossene Buchungskreise geführt werden (Teilportfolio «Wohnen und Gewerbe (2034)» oder Teilportfolio «Gastronomie (2035)»), erwies sich demgegenüber sowohl mit Blick auf die gegenwärtig fehlende Kostendeckung als auch angesichts der bestehenden



11/13

Unsicherheiten wegen der noch offenen Nutzungsstrategie für den Schlachthof nach dem Jahr 2029 als nicht sinnvoll.

Abhängig von der definitiven Neuausrichtung des Schlachthofareals nach 2029 kann eine spätere Zuteilung zu den Teilportfolios «Wohnen und Gewerbe (2034)» und «Gastronomie (2035)» geprüft werden.

Wohnungen, Büro- und Gewerbeobjekte, Restaurant und Nebenräume werden auf den Zeitpunkt der Bauvollendung öffentlich ausgeschrieben. Eine Eigennutzung von einzelnen Mietobjekten durch die Veterinärdienste des UGZ bleibt in Form der internen Überlassung für den Zeitraum, in dem auf dem Schlachthof ein Schlachtbetrieb angesiedelt ist und die veterinärdienstlichen Aufgaben durch die Stadt wahrgenommen werden, aus betrieblichen Erwägungen möglich.

7. Projektmanagement und Termine

Das AHB wurde mit dem Projektmanagement beauftragt. Für das Massnahmenpaket 2 wird von folgenden Terminen ausgegangen:

Baubeginn: Februar 2022

Bauvollendung: Februar 2023

8. Zuständigkeit

Die Ausgaben dienen im Umfang von 15,411 Millionen Franken (inklusive MWST und Reserven) der Instandsetzung und dem langfristigen Substanzerhalt sowie der Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben und geltenden Vorschriften. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung [VGG], LS 131.11). Bezüglich Denkmalschutz sind die Gemeinden zur Selbstbindung verpflichtet und müssen die notwendigen Massnahmen zur Erhaltung durchführen (§ 204 Planungs- und Baugesetz [PBG], LS 700.1). Es besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Ausgaben für die entsprechenden baulichen Massnahmen sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben von mehr als 2 Million Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 65 lit. a ROAB, AS 172.101).

Die Ausgaben von 824 000 Franken für die Erweiterung der Restaurantküche um eine Abwäscherie (Gebäude Q), die Wohnungserweiterung durch Treppenhauszimmer (Gebäude Q, Baslerstrasse 2, 2. OG) und die Wohnungserweiterung durch Estrich (Gebäude O, Herdernstrasse 63, 2. OG) sind einmalige neue Ausgaben. Für die Bewilligung der einmaligen neuen Ausgaben ist der Stadtrat gestützt auf Art. 60 lit. c ROAB zuständig.

Die Instandsetzungsmassnahmen können auch ohne die Erweiterungsmassnahmen durchgeführt werden. 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.

Bei Übertragungen von Grundstücken innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens handelt es sich um eine Umwidmung von Verwaltungsvermögen. Die Übertragungen schaffen keine neuen ausgaben- beziehungsweise finanzrechtlich relevanten Tatsachen. Der Stadtrat



12/13

ist vorliegend für die Umwidmung zuständig, da mehr als ein Departement betroffen ist (Art. 83 Abs. 2 ROAB).

Die oder der Vorstehende des antragsstellenden Departements ist zuständig für die Umsetzung von Beschlüssen des Stadtrats, des Gemeinderats und der Stimmberechtigten (Art. 45 Abs. 1 ROAB). Der Stadtrat bestimmt bei departementsübergreifenden Geschäften das für die Umsetzung zuständige Departement (Art. 45 Abs. 2 ROAB). Vorliegend ist für die bauliche Umsetzung das Hochbaudepartement zuständig. Für die Umsetzung der Umwidmung, den Abschluss der entsprechenden internen Vereinbarungen sowie der Vereinbarung betreffend interne Überlassung von einzelnen Gewerbeobjekten sind das Gesundheits- und Umweltdepartement sowie das Finanzdepartement zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

9. Budgetnachweis

Die Ausgaben sind im Budget 2022 beim UGZ (Buchungskreis 3045) und im Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 enthalten.

Buchwertverschiebungen innerhalb des Verwaltungsvermögens sind nicht budgetrelevant; die Überträge erfolgen lediglich auf Stufe Bilanz und Anlagenbuchhaltung. Jedoch sind ab dem Übertragungszeitpunkt der Bauvollendung die Folgekosten und -erträge ordentlich durch LSZ zu budgetieren. Die Umwidmung und Übertragung der Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen von UGZ in das Verwaltungsvermögen von LSZ zum Buchwert von 0 Franken zuzüglich der Aktivierung von Baukosten (Netto) von 13,529 Millionen Franken im Jahr 2023 sind bezüglich Aufwand und Ertrag noch nicht im aktuellen Finanz- und Aufgabenplan 2022–2025 enthalten. Sie werden im Finanz- und Aufgabenplan 2023–2026 ausgewiesen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Instandsetzung Schlachthofareal Massnahmenpaket 2 werden gebundene Ausgaben von Fr. 15 411 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Zürcher Index der Wohnbaupreise zwischen dem Preisstand zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlags (1. April 2021) und der Bauausführung.
2. Für die Erweiterung der Restaurantküche um eine Abwäscherei (Gebäude Q), die Wohnungserweiterung durch Treppenhauszimmer (Gebäude Q, Baslerstrasse 2, 2. OG) und die Wohnungserweiterung durch Estrich (Gebäude O, Herdernstrasse 63, 2. OG) wird ein Objektkredit von Fr. 824 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Zürcher Index der Wohnbaupreise zwischen dem Preisstand zum Zeitpunkt des Kostenvoranschlags (1. April 2021) und der Bauausführung.
3. Die Umwidmung und Übertragung des Restaurantbetriebs mitsamt zugehörigen Aussenflächen und Nebenräumen des Gebäudes Q aus dem Verwaltungsvermögen UGZ, Buchungskreis 3045, in das Verwaltungsvermögen LSZ, Buchungskreis 2021 Liegenschaften Verwaltungsvermögen, wird genehmigt.
4. Die Umwidmung und Übertragung der Wohn- und Gewerbeliegenschaften Gebäude O, P und Q aus dem Verwaltungsvermögen UGZ, Buchungskreis 3045, in das Verwaltungsvermögen LSZ, Buchungskreis 2021 Liegenschaften Verwaltungsvermögen, wird genehmigt.



13/13

5. Die Ausgaben sind wie folgt zu verbuchen:
Konto (3045) 500008, Schlachthofareal Zürich: Instandsetzung Massnahmenpaket 2,
– 5040 00 000, Hochbauten
– BAV-Nummer 46029 (7528.PM)
6. Das Hochbaudepartement ist für die bauliche Umsetzung sowie für den Abschluss der entsprechenden notwendigen Verträge zuständig.
7. Das Finanz- sowie das Gesundheits- und Umweltdepartement sind für die Umsetzung der Umwidmung sowie für die Regelung der internen Überlassungen von einzelnen Gewerbeobjekten zuständig.
8. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, die Finanzverwaltung (Konzernbuchhaltung), den Umwelt- und Gesundheitsschutz und das Amt für Hochbauten.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti