



Beschluss des Stadtrats

vom 3. April 2024

Nr. 1059/2024

Immobilien Stadt Zürich, Seilergraben 43, Umwidmung, Umbau, neue einmalige Ausgaben

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die Liegenschaft Seilergraben 43, in der die Ausbildungswache der Stadtpolizei untergebracht ist, soll vom Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) in das Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) übertragen werden.

Gleichzeitig soll die Ausbildungswache erweitert werden. Die neuen einmaligen Ausgaben für die baulichen Massnahmen betragen Fr. 530 000.–.

2. Ausgangslage

Die 1853 gebaute Liegenschaft Seilergraben 43 befindet sich im kommunalen Inventar der Denkmalpflege und ist baulich in einem guten Zustand. Seit Sommer 1990 mietet die IMMO per stadtinterner Überlassung den Grossteil der Liegenschaft für die Stadtpolizei, die dort ihre Ausbildungswache betreibt. In der Ausbildungswache findet die praktische Ausbildung der Polizistinnen und Polizisten statt. In der wachsenden Stadt steigt auch die Anzahl Polizistinnen und Polizisten. Für die Polizeiasspirantinnen und -asspiranten sind genügend Arbeitsplätze und Schulungsräume bereitzustellen, weshalb die Ausbildungswache vergrössert werden soll.

Seit Sommer 2023 steht am Seilergraben 43 die letzte, nicht durch die Stadtpolizei genutzte Fläche von rund 45 m² frei. Die Ausbildungswache der Stadtpolizei kann demnach direkt vor Ort vergrössert werden. Für den Umbau der Ladenfläche sind einige bauliche Massnahmen notwendig. Zudem muss aufgrund der Umnutzung (bisher: Ladenflächen, neu: Schulungs-/Büroraum) eine Baubewilligung eingeholt werden.

3. Übertragung und Umwidmung

Da mit der Übernahme des ehemaligen Ladenlokals die gesamte Liegenschaft mitsamt Grundstücksfläche (131 m²) durch die Verwaltung genutzt wird, soll diese vom Verwaltungsvermögen LSZ, Teilportfolio «Wohnen und Gewerbe Verwaltungsvermögen», Buchungskreis 2034, ins Verwaltungsvermögen IMMO, Buchungskreis 4040, übertragen werden. Mit der Liegenschaft Seilergraben 43 (Kat.-Nr. AA6063) sind drei Parkplätze subjektiv-dinglich verbunden, die sich in der Tiefgarage auf der Nachbarparzelle (Kat.-Nr. AA6558) befinden. Diese Pflichtparkplätze werden extern vermietet. Es sind keine Wohnungen des kommunalen Wohnungsbaus von der Übertragung betroffen.



2/4

Der Übertrag der Liegenschaft wird zwischen LSZ und IMMO über die Bilanzen abgewickelt. Das Gebäude wird zum Buchwert (per 31. Dezember 2023) von Fr. 2 052 850.– (Anteil Gebäude: Fr. 1 630 850.–, Anteil Land: Fr. 422 000.–) an die IMMO übertragen. Als Übertragungszeitpunkt und Stichtag für den Restbuchwert gilt der 1. Januar 2024.

Bei Übertragungen von Objekten innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens handelt es sich um eine Umwidmung von Verwaltungsvermögen. Die Übertragungen schaffen keine neuen ausgaben- bzw. finanzrechtlich relevanten Tatsachen und erfolgen zum Buchwert.

4. Bauprojekt

Um die Ausbildungswache zu erweitern, sind einige bauliche Massnahmen notwendig. Diese sind im Wesentlichen:

- Erneuern und Erweitern der Elektroinstallationen und -leitungen, der Netzwerkkomponenten im gesamten Gebäude und Ersatz der Beleuchtung in den neuen Räumen
- Erneuern und Erweitern des Sicherheitsperimeters (Einbruchmeldeanlage, Überwachungsanlage, Schliessanlage, Zutrittskontrolle, Brandmeldeanlage, Blitzleuchte) im gesamten Gebäude
- Einrichten von acht Büroarbeitsplätzen (Möbiliar und IT)
- Anbringen eines Sichtschutzes an den Schaufenstern
- Instandsetzen der inneren Oberflächen
- Anbringen von akustisch wirksamen Oberflächen (z. B. Vorhänge, akustische Elemente)
- Erneuern der Signaletik
- Entfernen des Gitterverschlags im Untergeschoss (UG) (Abtrennung Kellerraum)

5. Termine

Die Bauarbeiten werden in der zweiten Jahreshälfte 2024 ausgeführt.

6. Kosten

Gemäss Grobkostenschätzung des Amts für Hochbauten ist mit Erstellungskosten von Fr. 425 000.– zu rechnen. Die Gesamtkosten belaufen sich einschliesslich Reserven auf Fr. 530 000.– und setzen sich wie folgt zusammen (in Franken):

2 Gebäude	350 000
5 Baunebenkosten	35 000
9 Ausstattung	40 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	425 000
Reserven (ca. 25 %)	105 000
Kredit	530 000
Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. Oktober 2023	

Aufgrund der Dringlichkeit wird bei der Berechnung der Ausgaben auf einen Kostenvorschlag mit einer Genauigkeit von ± 10 Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Grobkostenschätzung (± 20 Prozent) gearbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage



3/4

auszugleichen, werden die Reserven bei 25 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 60 000.–.

Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 530 000.–	9 000
Abschreibungen:	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Investitionen Fr. 480 000.–)	15 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 50 000.–)	10 000
Betriebliche Folgekosten	
2 %**, Investitionen Fr. 530 000.–	11 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	15 000
Total	60 000
* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023	
** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt	

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Umwidmung innerhalb des städtischen Verwaltungsvermögens ist nicht ausgabenrelevant und erfolgt budgetneutral. Die Ausgaben für die baulichen Massnahmen sind im Budget 2024 im Sammelkonto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften, berücksichtigt.

Gemäss § 31 Abs. 1 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) werden Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Für die Umwidmung der Liegenschaft Seilergraben 43 ist gestützt auf Art. 79 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) i. V. m. Art. 83 Abs. 2 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Die Kosten von Fr. 530 000.– für die baulichen Massnahmen gelten als neue Ausgaben. Der erforderliche Verpflichtungskredit, dessen Bewilligung gemäss Art. 59 lit. a GO i. V. m. Art. 64 Abs 1 lit. a ROAB grundsätzlich in der Kompetenz des Vorstehers des Hochbaudepartements liegt, soll aus Effizienzgründen ebenfalls durch den Stadtrat beschlossen werden (Art. 46 ROAB).

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die Umsetzung zuständig. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



4/4

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Liegenschaft Seilergraben 43, 8001 Zürich, Kat.-Nr. AA6063, mitsamt Grundstücksfläche (131 m²) wird per 1. Januar 2024 zu einem Restbuchwert von Fr. 2 052 850.– vom Verwaltungsvermögen von Liegenschaften Stadt Zürich in das Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich übertragen.
2. Für den Umbau am Seilergraben 43 werden neue einmalige Ausgaben von Fr. 530 000.– bewilligt (Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. Oktober 2023).
3. Die Ausgaben sind wie folgt zu belasten:
Konto (4040) 500133, Umbau von Liegenschaften: Sammelkonto
– 5040 00 000, Hochbauten
– 5060 00 000, Mobilien
BAV-Nr. 61204 / A.8792.01
4. Die Umsetzung dieses Beschlusses obliegt dem Hochbaudepartement.
5. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits- und des Hochbaudepartements, Liegenschaften Stadt Zürich, die Stadtpolizei, das Amt für Hochbauten und Immobilien Stadt Zürich.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti