

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 21. Oktober 2015

Immobilien Stadt Zürich und Liegenschaftenverwaltung, Ersatzbau für das abgebrannte Gebäude Wasserwerkstrasse 127a (Tanzhaus), Wipkingen, Übertragung von Flächen an der Wasserwerkstrasse 127a und 129 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Das im Herbst 2012 weitgehend abgebrannte Gebäude Wasserwerkstrasse 127a, das bis zum Brandfall vom Tanzhaus Zürich und von der Schweizerischen Textilfachschule (STF) genutzt worden war, soll wieder aufgebaut werden. Da die STF den Standort Wasserwerkstrasse mittlerweile aufgegeben hat, können die Räume im Ersatzneubau dem Tanzhaus gesamthaft zur Verfügung gestellt werden. Das Tanzhaus tritt im Gegenzug mit Ausnahme der grossen Bühne und deren Nebenräume (Techniklager, Garderoben, Aufenthalt und Kellerabteil) im Obergeschoss sämtliche Räume in der gegenüberliegenden Liegenschaft Wasserwerkstrasse 129 ab und kann neu die Angebote mit Publikumsverkehr unter einem Dach konzentrieren. Dieser Raumabtausch sowie der Neubau stellen für den Betrieb des Tanzhauses eine grosse Chance dar. Nun kann ein Tanzhaus betrieben werden, das auf einem Gesamtkonzept basiert, den spezifischen Anforderungen genügt und den Tanzschaffenden sehr gute Rahmenbedingungen bietet. Das Tanzhaus Zürich als einzige feste Produktionsstätte für Tanzschaffende in Zürich ist für diese Kunstsparte kulturpolitisch von zentraler Bedeutung.

Die Wiederaufbaukosten betragen Fr. 12 520 000.– bzw. Fr. 14 398 000.– einschliesslich Reserven. Für den Wiederaufbau hat die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) eine Versicherungssumme von Fr. 3 500 000.– zugesichert, sodass für die Erstellung des Ersatzneubaus ein Nettokredit von Fr. 10 898 000.– (einschliesslich Reserven, ohne Übertragungskosten) erforderlich ist.

Das Gebäude Wasserwerkstrasse 127a war vor dem Brand dem Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung zugeordnet. Entsprechend ihrer langfristigen Nutzung durch die öffentliche Hand sind die Flächen im Gebäude Wasserwerkstrasse 127a und die vom Tanzhaus belegten Teilflächen im Gebäude Wasserwerkstrasse 129 gemäss haushaltsrechtlichen Vorgaben vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zu übertragen. Der Buchwert der zu übertragenden Flächen beträgt Fr. 4 228 412.–. Zusammen mit den Wiederaufbaukosten (netto) sind durch den Gemeinderat demnach Ausgaben von insgesamt Fr. 15 126 412.– zu bewilligen.

In eigener Kompetenz bewilligt der Stadtrat vorab eine Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 345 000.– (STRB Nr. 878/2014) um Fr. 255 000.– auf Fr. 1 600 000.–, um einen Planungsstopp während der Beratungsphase des Gemeinderats zu vermeiden und die Auszahlung der terminlich gebundenen GVZ-Versicherungssumme zu sichern.

2. Ausgangslage

Aufgrund eines Vollbrands am 13. Oktober 2012 wurde die ehemalige Seidenweberei (Gebäude Wasserwerkstrasse 127a) bis auf Teile der Grundmauern vollständig zerstört. Die beiden Mietparteien, das Tanzhaus Zürich und die Schweizerische Textilfachschule (STF), verloren dadurch nicht nur einen Teil ihrer Mietobjekte, sondern auch sämtliches Mobiliar sowie alle dort selber installierten mieterseitigen Ausbauten, Einrichtungen und Installationen.

Gemäss den Ermittlungen der Kantonspolizei Zürich stand der Brand mit grosser Wahrscheinlichkeit im Zusammenhang mit Dachdeckerarbeiten auf dem Flachdach der Wasserwerkstrasse 127a. Bei der am 11. Oktober 2012 erfolgten Aufnahme von Instandsetzungsarbeiten am Dach entstand beim Ausrollen und Verschweissen der mit Bitumen getränkten Dachpappenbahnen wahrscheinlich ein Funkensprung in das darunterliegende Zwischendach, was zu einem (in den ersten Stunden unbemerkten) Mottbrand in der Hohldecke führte. Dieser Mottbrand löste zwei Tage später ein verheerendes Feuer aus. Eine Fahrlässigkeit und ein Fehlverhalten konnten jedoch keiner der beteiligten Parteien, auch nicht der Eigentümerin und den involvierten Dienstabteilungen, nachgewiesen werden. Demzufolge konnten von der Stadt keine Haftpflichtansprüche gegenüber Planungs- und Handwerksfirmen geltend gemacht werden.

Die Liegenschaftenverwaltung beabsichtigte von Beginn weg, unter Beachtung einer künftigen Nutzungsflexibilität, das abgebrannte Gebäude mit einem Ersatzneubau wieder zu erstellen. Eine Machbarkeitsstudie zeigte dabei auf, dass aufgrund des sogenannten «Brandstattrechts» ein Wiederaufbau trotz der anspruchsvollen baurechtlichen Situation (insbesondere Gewässerabstand) nach einer von der Kantonalen Gebäudeversicherung GVZ gewährten Fristverlängerung innert sechs Jahren nach Brandereignis grundsätzlich bewilligungsfähig ist.

Das Brandstattrecht (§ 307 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG) regelt den Wiederaufbau eines Gebäudes im Brandfall. Der Wiederaufbau von Gebäuden, die durch Brand oder andere Katastrophen ganz oder teilweise zerstört wurden, ist gestattet, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen und das Baugesuch innert drei Jahren seit der Zerstörung eingereicht wird. Das Baugesuch muss somit bis spätestens am 12. Oktober 2015 eingereicht werden. Der Ersatzbau hat dem zerstörten Gebäude hinsichtlich Art, Umfang und Lage weitgehend zu entsprechen.

Mit Schadenabschätzungsbericht 12-101301 vom 12. Dezember 2012 sicherte die GVZ für den Wiederaufbau bzw. für die Ersatzbaute eine Versicherungssumme von Fr. 3 500 000.– zu. Voraussetzung für die pauschale Schadenvergütung ist, dass die zu erstellende Ersatzbaute den Auflagen gemäss Brandstattrecht § 307 Abs. 1 (PBG) entspricht und einem ähnlichen Zweck wie die frühere Nutzung dient.

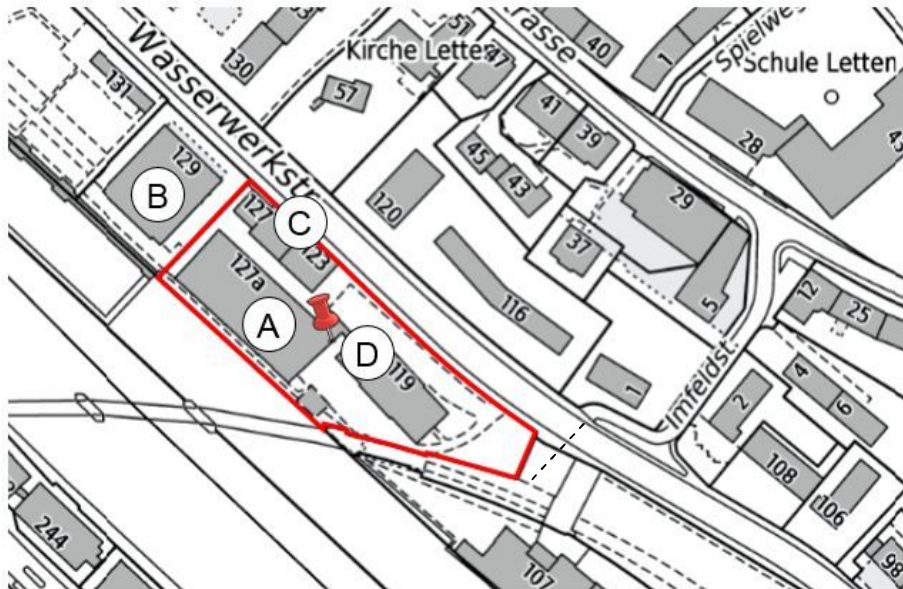
Um die Wiederherstellungsfrist sicherzustellen, beantragte die Liegenschaftenverwaltung im August 2013 vorsorglich eine Fristverlängerung. Gestützt hierauf verlängerte die GVZ mit Schreiben vom 4. November 2013 die Frist für die Wiederherstellung des Gebäudes bis 14. Oktober 2018. Die Schadenvergütung der GVZ in der Höhe von 3,5 Millionen Franken entspricht der maximal auszahlbaren Versicherungssumme bei Totalzerstörung und erfolgt aufgrund von Kostennachweisen in Teilzahlungen entsprechend dem Rückbau der Brandruine sowie dem Baufortschritt der Ersatzbaute.

3. Baugeschichte, letzte Nutzung

Das abgebrannte Gebäude Wasserwerkstrasse 127a wurde 1945 als Maschinenhalle und bauliche Erweiterung der Textilfachschule, ehemals Seidenweberei, erbaut. In den darauffolgenden Jahren erfuhr das Gebäude unter Erhalt seines äusseren Erscheinungsbilds mehrere Anpassungen an die wandelnden Bedürfnisse der Schule. Die Nutzung als Ausbildungsstätte für Textilberufe blieb bis Mai 2015 erhalten. Die Liegenschaft ist insbesondere im Kontext des angrenzenden Areals des stillgelegten Bahnhofs Letten ein wertvoller Zeuge der Industriegeschichte.

Vor dem Brand war das Gebäude etwa zur Hälfte an die IMMO vermietet bzw. an das Präsidialdepartement für die Zwecke des Tanzhauses Zürich untervermietet. Die andere Hälfte war an die STF vermietet. Seitens Tanzhaus Zürich dienten die Räume als Tanzstudios

(Proberäume und Studiobühne) und Garderoben sowie als Aufenthalts- und Nebenräume. Die STF nutzte die Flächen in ihrem Teil als Schulzimmer und Lagerräume. Inzwischen ist die STF an die Hallwylstrasse (Kreis 4) gezogen, womit der von ihr zuvor belegte Gebäudeteil Wasserwerkstrasse 127a und das gesamte Gebäude Wasserwerkstrasse 119 frei geworden sind.



Legende

- A: abgebranntes Gebäudeteil (Tanzhaus Zürich und ehem. Schweizerische Textilfachschule)
- B: Hauptsitz Tanzhaus Zürich und weitere Gewerbemietler
- C: städtische Wohnliegenschaft
- D: ehemals Schulhaus und Hauptsitz der Schweizerischen Textilfachschule

Das markierte Grundstück Kat. Nr. WP5103 (Gebäude A, C und D) mit einer Fläche von 5183 m² befindet sich mehrheitlich in einer dreigeschossigen Wohnzone (W3) und zu einem untergeordneten Teil in der Freihaltezone. Das Grundstück Kat. Nr. WP5102 (Gebäude B) ist der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugeordnet.

4. Wasserwerkstrasse 119

Im Mai 2015 hat die STF den Standort Wasserwerkstrasse vollständig aufgegeben. Das Gebäude Wasserwerkstrasse 119, ehemals Schulhaus und Hauptsitz der STF, steht damit anderen Nutzungen offen. In Absprache mit der Kreisschulpflege Waidberg, die u. a. für die Schule Letten einen Mehrbedarf an Schulraum angemeldet hat, soll das Gebäude Wasserwerkstrasse 119 künftig von der Volksschule genutzt werden. Die Liegenschaft wird von der Liegenschaftenverwaltung seit Juni 2015 der IMMO stadintern überlassen bzw. vermietet. Diese hat provisorisch und als Übergangslösung einen Hort für die Schule Letten eingerichtet. Parallel laufen die Projektierungsarbeiten für bauliche Anpassungen, um das Gebäude definitiv als Quartierschulhaus nutzen zu können. Der dafür erforderliche Baukredit, zusammen mit der Übertragung des langfristig öffentlichen Zwecken dienenden Gebäudes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, wird dem Gemeinderat voraussichtlich im Frühjahr 2016 beantragt.

5. Tanzhaus (Wasserwerkstrasse 127a und 129)

Das Tanzhaus Zürich ist die einzige Produktionsstätte für den zeitgenössischen Tanz in Zürich und in der Deutschschweiz und eines der wichtigsten Zentren für das zeitgenössische Tanzschaffen in der Schweiz. Es ist die künstlerische Heimat für die in Zürich lebenden Tanzschaffenden einer wachsenden freien Tanzszene. International bekannte Zürcher

Gruppen wie z. B. Zimmermann & de Perrot haben hier ihre ersten Stücke entwickelt und präsentiert.

Das Tanzhaus ist in erster Linie ein Haus für Künstlerinnen und Künstler, aber auch ein Veranstaltungsort. Es erfüllt die Funktion eines Produktions- und Entwicklungsorts für zeitgenössische Tanzformen. Das Tanzhaus bietet Proberäume an und begleitet und unterstützt die Kunstschaffenden von der Entwicklung eines Stücks bis zur Premiere und dem anschließenden Vertrieb. Das Haus bietet Profitrainings und Workshops für Tänzerinnen und Tänzer und Choreografinnen und Choreografen an und betreibt Vermittlungsarbeit für die Kunstform Tanz. Das Tanzhaus ist die zentrale Anlaufstelle für die Tanzschaffenden aller Generationen in Zürich und ein zentraler Ort der Vernetzung.

Der Tanz als verhältnismässig junge Kunstform hat in den letzten Jahren eine verstärkte Aufmerksamkeit in der Förderung erhalten. So haben der Bund und Pro Helvetia das «Projekt Tanz» ins Leben gerufen, mit dem Tanzschaffende über mehrere Jahre gefördert werden. Die Stadt Zürich hat den Tanz im Leitbild Kultur 2012–2015 zum Schwerpunkt gemacht und das Tanzfest «Zürich tanzt» initiiert. Schliesslich bietet die Zürcher Hochschule der Künste neu einen Ausbildungsgang «BA Contemporary Dance» an. All diese Bemühungen haben zu einer vermehrten Sichtbarkeit des Tanzes und zu einer Dynamisierung der Szene geführt. Sollen diese Bestrebungen eine nachhaltige Wirkung erzielen, braucht es in einer Stadt wie Zürich einen Ort, wo junge Tanzschaffende ihrer Kunst nachgehen können und Unterstützung finden. Damit die Dynamik im Tanz nachhaltig beibehalten werden kann, muss das Tanzhaus seine Funktion als Dreh- und Angelpunkt auch in Zukunft erfüllen können. Das Tanzhaus ist kulturpolitisch von grosser Bedeutung.

Das Tanzhaus Zürich wird vom unabhängigen Verein Tanzhaus Zürich betrieben. Das Betriebsteam umfasst rund 400 Stellenprozentante, welche die Leitung, Programmdramaturgie, Kommunikation, Produktionsleitung, Technische Leitung und Hausdienst abdecken.

Die Räume des Tanzhauses wurden auf zwei Gebäude an der Wasserwerkstrasse 127a und 129 verteilt. Die zum damaligen Zeitpunkt einzige machbare Lösung erwies sich in der Folge immer wieder als suboptimal, da die Aufteilung auf zwei Gebäude den Betrieb erschwerte.

Seit April 2015 stehen dem Tanzhaus drei adäquate Ersatzstudios im Mediacampus in Altstetten zur Verfügung, die bis zur Vollendung des Ersatzneubaus zwischengenutzt werden können (GR Nr. 2014/235). Die Raumprobleme sind mit den Ersatzstudios im Mediacampus ab April 2015 bis zur Eröffnung des Ersatzneubaus 2018 gelöst.

6. Raumprogramm

6.1 Wasserwerkstrasse 127a

Die Räume des Ersatzneubaus an der Wasserwerkstrasse 127a werden wie vorher, allerdings mit einem Flächenzuwachs von rund 100 m², als Tanzstudios, Proberäume und Garderoben, Büros sowie Cafeteria mit Foyer mit den notwendigen Nebenräumen wie Lager / Putzraum neu erstellt bzw. wieder aufgebaut.

Nutzung	Total m ²
Tanz- und Proberäume, Hauptbühne mit Lager	653
Garderoben	64
Foyer mit Cafeteria	260
Büros, Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum	174
Putz- und Lagerraum	69
Verkehrsfläche	80
Gebäudetechnik	80
Total Nettogeschossfläche (m²)	1380

abzüglich Gebäudetechnik	80
Total Mietfläche	1300

Der Wiederaufbau bietet die grosse Chance, die bereits früher festgestellten Mängel (zu kleiner Publikumsbereich, fehlender Gastrobereich bzw. Begegnungsort sowie Saalzugang über eine zu enge Treppe) zu beheben. In den Ersatzneubau sollen sämtliche Räume ausser der grossen Bühne und ihrer Nebenräume (Garderoben, WC-Anlagen) integriert werden.

6.2 Raumabtausch Wasserwerkstrasse 129

Im noch bestehenden Haus an der Wasserwerkstrasse 129 befinden sich neben Räumen für externe Nutzerinnen und Nutzer wie Architektur- und Grafikbüros folgende Räume für das Tanzhaus: eine grosse Bühne (auch nutzbar als Proberaum), ein Proberaum, ein kleines Foyer mit Kasse und Empfang sowie provisorischer Bar, zwei Büros im 1. Obergeschoss und Arbeitsplätze auf der Galerie (oberhalb Foyer).

Da die STF die für sie vorgesehenen Räume an der Wasserwerkstrasse 127a nicht beziehen wird, eröffnet sich dem Tanzhaus die Gelegenheit, das Gebäude alleine zu nutzen und diverse Räume an der Wasserwerkstrasse 129 abzugeben. Dies betrifft

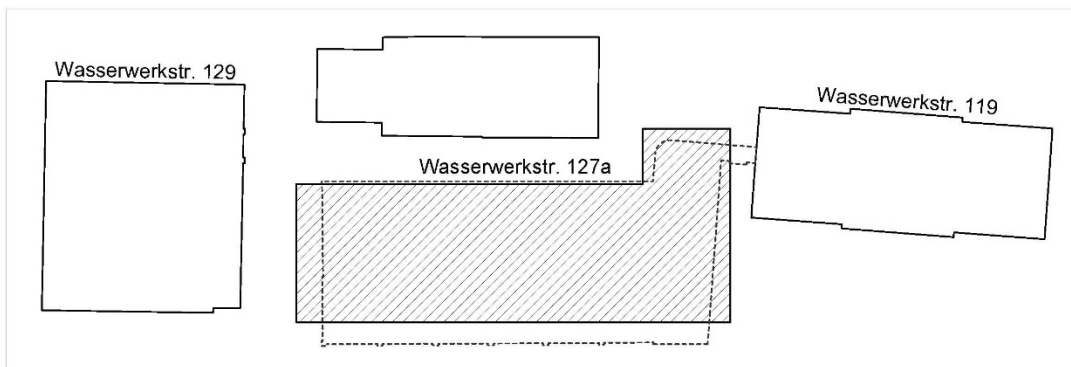
- im Erdgeschoss: ein Studio, Toiletten, Garderoben, Aufenthaltsraum und Foyer mit Galerie (total 238 m²) und
- im 1. Obergeschoss: drei Büros (total 91 m²).

Abgesehen von einem Kellerraum im Untergeschoss verbleiben dem Tanzhaus im 2. und 3. Obergeschoss der Wasserwerkstrasse 129 die Bühne plus Lager- und Technikräume sowie die Erschliessungszonen mit Garderoben, WC und kleinen Nischen.

Die Liegenschaftenverwaltung als Gebäudeeigentümerin beabsichtigt, die mit dem Bezug des Ersatzneubaus durch das Tanzhaus Zürich frei werdenden Flächen in der Liegenschaft Wasserwerkstrasse 129 den dortigen, bereits bestehenden Mietparteien zur Verfügung zu stellen. Denkbar ist auch eine Vermietung an Dritte. Die IMMO prüft die Möglichkeit betrieblicher Synergien zwischen dem Tanzhaus und der künftigen Primarschule im Nebengebäude. Gewisse Räume des Tanzhauses könnten beispielsweise für Anlässe vermietet werden.

6.3 Flächenübersicht

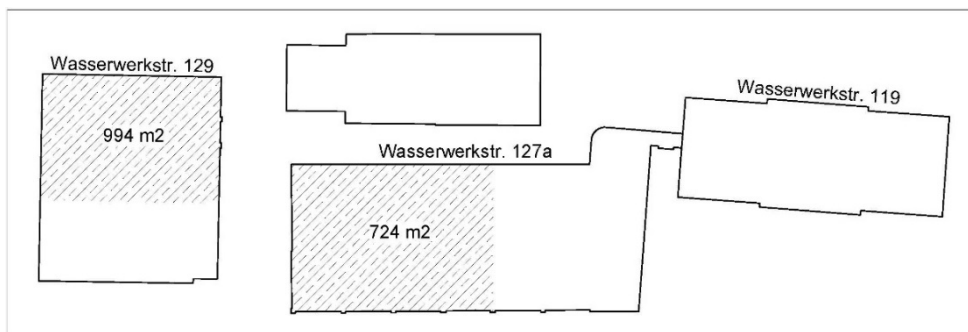
Räumliche Optimierungen ermöglichen im Ersatzneubau einen Zuwachs der Nettogeschossfläche von rund 100 m² gegenüber dem ursprünglichen Gebäude.



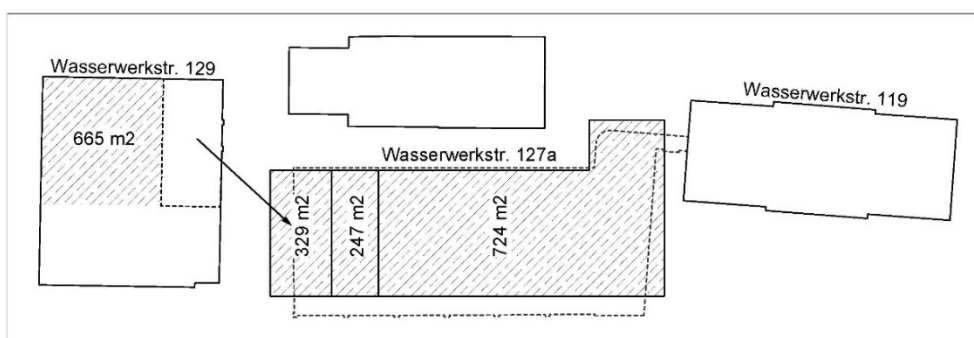
Nettogeschossflächen Wasserwerkstrasse 127a (Tanzhaus und STF) vor Brand	1280 m ²
Nettogeschossflächen Ersatzneubau	1380 m ²
Zuwachs Nettogeschossflächen	100 m ²

Der Zuwachs der Nettogeschossflächen von rund 100 m² wird aufgrund des höheren Installationsgrades des Ersatzneubaus (Lüftungszentrale, eigene Wärmeerzeugung, Elektrozentrale für Bühnentechnik) gegenüber dem abgebrannten Gebäude durch Gebäudetechnikflächen (80 m²) grösstenteils kompensiert.

Die Mietflächen für das Tanzhaus entsprechen der Nettogeschossfläche abzüglich Gebäudetechnikflächen. Insgesamt ergibt sich für das Tanzhaus im Vergleich zur früheren Raumsituation ein Netto-Mietflächenzuwachs von 247 m².



Mietflächen Tanzhaus vor Brand: **1718 m²**



Mietflächen Tanzhaus mit Ersatzneubau: **1965 m²**

	WW-Str. 129 m ²	WW-Str. 127a m ²	Total m ²
Mietflächen Tanzhaus vor Brand	994	724	1 718
Mietflächen Tanzhaus mit Ersatzneubau	665	1 300	1 965
Nettozuwachs Mietfläche Tanzhaus	-329	576	247

7. Bauprojekt

Mit der präzisen Einbettung des entlang der Limmatseite abgestuften Gebäudekörpers in die Topografie bildet der geplante Ersatzneubau Wasserwerkstrasse 127a einen Sockel für das denkmalgeschützte Gebäudeensemble an der Wasserwerkstrasse. Der öffentlich zugängliche Aussenraum, gegliedert in drei Niveaus, lädt zum Verweilen ein und schafft mit einer Aussentreppe zugleich die direkte Verbindung zum Kloster-Fahr-Weg. Die gegenüber der alten Gebäudekante zurückspringende Fassade entlang des Limmatufers bildet einen grosszügigen ebenerdigen Zugangsbereich und erlaubt den Passantinnen und Passanten die gewünschte Einsicht in ein neues offenes Tanzhaus. Der Aussenraum erhält durch die Dachterrasse und die Erweiterung des Kloster-Fahr-Wegs neue Aufenthaltsqualität. Das Dach wird intensiv begrünt und begehbar sein.

Die Erschliessung des Ersatzneubaus erfolgt barrierefrei. Gute und – auch von der Wasserwerkstrasse her – sichtbare Erreichbarkeit, Auffindbarkeit und Zugänglichkeit für Tanzschaf-

fende, Publikum, Besucherinnen und Besucher sowie für die Anlieferung und Handwerksfirmen werden angestrebt.

Der Zugang zum Personenlift von der Wasserwerkstrasse her und die Aussentreppe liegen auf dem ebenfalls städtischen Grundstück der Wasserwerkstrasse 129 (WP5102). Das entsprechende Wegrecht und die Anordnung der Veloabstellplätze werden, da es sich um zwei verschiedene Grundstücke handelt, über eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert.

Die Anlieferung erfolgt in Absprache mit der Gartendenkmalpflege wie bisher von der Wasserwerkstrasse her, muss aber zwischen Wohngebäude und Schulhaus verlegt werden, damit die Zu- und Wegfahrt für grosse Fahrzeuge nach den gesetzlichen Vorgaben möglich ist.

Der Ersatzneubau besteht aus zwei Bereichen, in deren Zentrum der Erschliessungsbereich liegt. Im westlichen, zweigeschossigen Bereich befinden sich im Erdgeschoss die Proberäume. Im Obergeschoss sind Büros und die Garderoben angeordnet. Im östlichen Bereich befindet sich die Hauptbühne, die sich über zwei Geschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) erstreckt. Entlang der Limmatt ist das Foyer angeordnet, das die Cafeteria und Bar beherbergt. Das Foyer ist die Etiketle des Hauses, der Begegnungsort für die Tanzschaffenden und der Aufenthaltsort für das Publikum vor und nach den Veranstaltungen.

Bei der Realisierung des Ersatzbaus kommt eine Flachfundation mit einer im Schotter gelagerten Bodenplatte zur Anwendung. Die bestehende Schwergewichtsmauer wird bewahrt und aus Kostengründen als Baugrubenabschluss beibehalten. Das Gebäude wird im Massivbau erstellt. Die Betonteile werden mit Recyclingbeton ausgeführt. Eine einfache Tragstruktur ermöglicht eine flexible Raumnutzung. Die grossen Räume benötigen jedoch – bedingt durch ein vorgespanntes Dach – eine stärkere Tragstruktur.

Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wird mit einer Sole-Wasser-Wärmepumpe gedeckt. Die notwendigen Erdsonden werden auf dem eigenen Grundstück gebohrt. Die bereits vorhandenen Zuleitungen für Wasser / Elektrizität bleiben weiterhin bestehen.

Die gebäudetechnischen Anlagen werden auf das Nötigste beschränkt. Zum Einsatz kommt bewährte und unterhaltsarme Technik. Mehrheitlich sichtbare und zugängliche vertikale Installationen erlauben das Auswechseln und Ersetzen der einzelnen Gebäudetechnikeile. Nur wo zwingend notwendig werden Leitungen in die Betondecken eingelegt (z. B. Sanitärrohre). Die situationsangepasste Positionierung der Aggregate erlaubt eine flexible, einfache und kostengünstige Anpassung im 20- bis 30-Jahre-Rhythmus ohne grossen Ressourcenaufwand.

Die Lüftungsanlagen werden so ausgelegt, dass mit dem minimal notwendigen Aussenluftwechsel die vorgesehene Raumnutzung ermöglicht wird. Alle Lüftungsgeräte sind mit hochwirksamen Wärmerückgewinnungsanlagen ausgerüstet.

Aufgrund der Nutzung ist ein höherer innerer, gebäudetechnischer sowie nachbarschaftlicher Schallschutz vorgesehen.

Projektbegrenzung: Nicht tangiert wird der gesamte grüne Vorgartenbereich in seiner Ausdehnung und mit seinem markanten Strauch- und Baumbestand, insbesondere die beiden stattlichen Eichen auf östlicher Arealseite und die zeittypischen Beläge, die Einfriedung usw. Die definitive Gestaltung der übrigen Umgebung und die Anordnung der Parkplätze für alle Liegenschaften auf den beiden Parzellen erfolgen im Rahmen des geplanten Schulhausprojekts.

7.1 Aufwertung Liegenschaft Wasserwerkstrasse 129

Die vorgesehene Treppenverbindung vom verbreiterten Kloster-Fahr-Weg zur Wasserwerkstrasse ist ein wichtiger Bestandteil des Ersatzneubaus Wasserwerkstrasse 127a. Sie

dient aber auch der angrenzenden Liegenschaft Wasserwerkstrasse 129, die damit neu auch von der Limmatseite erreicht werden kann und durch den neuen Aussenraum aufgewertet wird. Zur Abgeltung dieser Aufwertung beteiligt sich die Liegenschaftenverwaltung mit pauschal Fr. 75 000.– an den Erstellungskosten für die Verbindungstreppe zwischen dem Kloster-Fahr-Weg bis zur Wasserwerkstrasse. Diese Ausgaben sollen in der vorliegenden Weisung mitbewilligt und buchhalterisch der Liegenschaftenverwaltung belastet werden.

7.2 Gemeinsame Nutzungen Tanzhaus und Schulhaus

Mit der neuen Anlieferung und dem aussenliegenden Warenlift können sowohl die grosse Bühne des Tanzhauses als auch die Hortküche des Schulhauses beliefert werden. Zudem wird damit der südliche Vorplatz vor dem Schulhaus verkehrsfrei, sodass er als Pausenhof genutzt werden kann. Im Weiteren kann der Installationsplatz mit Abschränkungen, Baucontainer, Zufahrten usw., die für den Ersatzneubau der Wasserwerkstrasse 127a erforderlich sind, auch während der phasenweise parallel laufenden Instandsetzung der Wasserwerkstrasse 119 für die Schule genutzt werden. Aus diesem Grund sollen voraussichtliche anteilige Kosten von Fr. 152 500.– im Sinne einer Vorinvestition in der vorliegenden Weisung mitbewilligt und später dem Bauprojekt zur Schulhaus-Instandsetzung belastet werden.

8. Termine

Der Ersatzneubau ist ohne Etappen und Provisorien geplant. Das Baugesuch muss bis spätestens 12. Oktober 2015 eingereicht werden. Die Bauarbeiten werden zwischen Herbst 2016 und Mitte 2018 ausgeführt, wobei die Einhaltung des Endtermins vom 14. Oktober 2018 für die Auszahlung der GVZ-Versicherungssumme zwingend ist.

9. Baukosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag von Barozzi/Veiga, Chur, ist mit Erstellungskosten von 12,520 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der Baukredit von 14,398 Millionen Franken (einschliesslich Reserven) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Vorbereitungsarbeiten	1 111 000
Gebäude	7 576 000
Betriebseinrichtungen	1 234 000
Umgebung	769 000
Baunebenkosten	1 371 000
Ausstattung	459 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	12 520 000
Zuschlag Bauherrschaft (Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen)	626 000
Unvorhergesehenes	1 252 000
Bruttokredit	14 398 000
Abzüglich Versicherungssumme GVZ	-3 500 000
Nettokredit	10 898 000

Stichtag der Preise: 1. April 2015

Von den Erstellungskosten von Fr. 12 520 000.– entfallen 24 Prozent bzw. Fr. 2 980 000.– auf den Nutzerausbau. Dieser umfasst die spezifisch für das Tanzhaus zu tätigen baulichen Aufwendungen (Garderoben, Cafeteria, akustische Massnahmen usw.) und Ausstattungen (Bühnen- und Tontechnik).

Der Verein Tanzhaus wird beim Lotteriefonds des Kantons Zürich ein Gesuch zur Übernahme eines Teils der Kosten für mobile Installationen einreichen.

Obwohl die GVZ aufgrund der Totalzerstörung die gesamte Versicherungssumme von 3,5 Millionen Franken als Höchstleistung auszahlt, werden damit die Kosten für die Ersatzbaute nicht abgedeckt. Die Differenz ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass es sich bei der abgebrannten Halle um einen nicht erdbebenertüchtigten Industrie-Werksbau aus einfachem Mauerwerk mit Holzdach handelte, dessen 1:1-Wiederherstellung in der ursprünglichen Form weder die aktuellen Bauauflagen erfüllen würde noch zweckmässig wäre. Auch beschränkt sich die Versicherungsdeckung auf den früheren, tieferen Ausbaustandard (z. B. nur Einfachverglasung und minimale Heizung / Lüftung, keine Umgebung und kein Hochwasserschutz eingeschlossen). Die komplexe bauphysikalische Situation (schwieriger Zugang zum Bauplatz, Hanglage, Nähe zu bestehenden Bauten, zusätzlich notwendige Hangsicherung) verursacht zudem Mehrkosten. Bau- und infrastrukturell ist das früher ein-, neu teilweise zweigeschossige Gebäude auf die vermehrte öffentliche Nutzung auszurichten, d. h. dass Eingänge, Foyer und Treppenanlagen eine Belegung von bis zu 180 Personen aufnehmen müssen und ein Gastrobereich mit Cafeteria / Bar eingerichtet wird. Der jetzt geplante Bau weist u. a. folgende Qualitäten auf:

- höhere Nutzungsflexibilität
- rund 100 m² neu auszustattende Mehrfläche gegenüber früher
- energetische Verbesserungen (Minergie-Eco-Standard)
- autonome Wärmeerzeugung mit Wärmepumpe
- höherer Ausbaustandard (Lüftung, Aufzugsanlage, professionelle Bühnen- und Ton-technik)
- optimiertes Nutzverhältnis durch Oberlichter im hinteren Bereich
- Dachfläche neu teilweise begeh- und als Aufenthaltsfläche nutzbar

10. Erhöhung Projektierungskosten

Zum Zeitpunkt des Projektierungskreditanspruchs wurde, basierend auf einer Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von ± 25 Prozent, von einem Baukredit von etwa 11,3 Millionen Franken ausgegangen (STRB Nr. 878/2014). Als Folge der Übernahme der gesamten Ersatzbaute durch das Tanzhaus ergaben sich jedoch wesentliche Projektänderungen mit Kostenfolgen:

- Es sind mehr Flächen mit überhohen Räumen vorgesehen (Tanzräume).
- Die betrieblich optimierte Anordnung der zusätzlichen Räume bedingt ein unterirdisches Näherbauen an die bestehenden Gebäude, ausserdem sind zusätzliche Sicherheitsmassnahmen für die Nachbargebäude notwendig.
- Die zusätzlich vom Tanzhaus genutzten Flächen sind – im Vergleich zu den ursprünglich vorgesehenen Büroräumen – höher installiert.
- Für die Nutzerausbauten und -ausstattungen wurden zu tiefe Annahmen getroffen.
- Für den Hochwasserschutz entlang des Kloster-Fahr-Wegs sind bauliche Massnahmen zu treffen.
- Die Anlieferung wird neu gemeinsam mit dem Schulhaus genutzt.

Aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen und des damit verbundenen Kostenanstiegs wurde das Projekt in mehreren Durchgängen überprüft:

- Die beiden Gästezimmer für Gasttänzerinnen und -tänzer wurden aus dem Raumprogramm gestrichen.
- Ohne die Funktionalität einzuschränken, wurden sämtliche Räume minimiert und so das Bauvolumen entscheidend verkleinert.

- Der betriebliche und bauliche Standard wurde reduziert.

Trotz diesen Einsparungen resultiert eine Kostenabweichung von 3 Millionen Franken gegenüber der Grobkostenschätzung zum Zeitpunkt des Projektierungskreditantrags. Dies bedingt eine Anpassung des Projektierungskredits, der für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag und die Vorbereitung der Ausschreibung erforderlich ist. Um einen Planungsstopp zu vermeiden, soll der bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 345 000.– (STRB Nr. 878/2014) vorab durch den Stadtrat um Fr. 255 000.– auf Fr. 1 600 000.– erhöht werden. Der Projektierungskredit ist im Netto-Objektkredit enthalten und setzt sich neu wie folgt zusammen:

	bewilligt	neu	total
Wettbewerbsverfahren	235 000	0	235 000
Architektur-Leistungen	420 000	115 000	535 000
BauingenieurInnenleistungen	100 000	43 000	143 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen	40 000	2 000	42 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	75 000	5 000	80 000
Baugrunduntersuchung / Geologie	15 000	0	15 000
Aufnahmen / Vermessung	15 000	0	15 000
Bauphysik / Akustik	15 000	0	15 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse	120 000	0	120 000
Projektmanagement AHB	115 000	65 000	180 000
Nebenkosten	75 000	25 000	100 000
Reserve / Rundung	120 000	0	120 000
Total Projektierungskosten	1 345 000	255 000	1 600 000

11. Vermögensübertrag

Nutzflächen in Gebäuden im Besitz der Stadt sind, wenn sie der Verwaltung bzw. deren hoheitlicher Aufgabenerfüllung dienen, gemäss den kantonalen Erlassen über die Haushaltsführung der öffentlichen Hand bzw. der diesbezüglichen Rechtsprechung dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Somit sind das Gebäude Wasserwerkstrasse 127a (Teil von Kat. Nr. WP5103 und Vers. Nr. 00080) und die ebenfalls dem Verwaltungszweck dienende Nutzfläche von 664,8 m² des Gebäudes Wasserwerkstrasse 129 (WP5102 und Vers.Nr. 00549) zu einem Buchwert von Fr. 4 228 412.– vom Finanz- zum Verwaltungsvermögen (Zuständigkeit IMMO) zu übertragen.

Die per 1. Januar 2017 zu übertragenden Buchwerte ergeben sich aus der letzten Spalte der nachfolgenden Aufstellung:

Liegenschaft	Buchwerte per 31.12.2014	Buchwertanteil für Ersatzneubau Wasserwerkstr. 127a in %	Buchwertanteil für Teilfläche Wasserwerkstr. 129 in %	Total zu übertragende Buchwerte in Fr. (gerundet)
Wasserwerkstrasse 119/127a	5 917 296.25 ¹	40 ²		2 366 918
Wasserwerkstrasse 129	6 418 945.50		29 ³	1 861 494 ⁴
Total zu übertragende Buchwerte				4 228 412

¹ Buchwert gesamte Wirtschaftseinheit 119 und 127a

² Gemäss Berechnung Wirtschaftlichkeit in der Weisung Projektierungskredit für Ersatzneubau 127a

³ Gemäss Verteilschlüssel mittels Aufteilung Mietertrag, Flächen und Kubatur

⁴ Buchwert für verbleibende Restfläche IMMO bzw. Tanzhaus Zürich in Liegenschaft Wasserwerkstrasse 129 (nach erfolgtem Raumabtausch mit Ersatzneubau Wasserwerkstrasse 127a)

12. Folgekosten / Raummiete

Aufgrund der vom Kanton vorgegebenen Richtwerte belaufen sich die Kapitalfolgekosten auf Fr. 1 090 000.– (10 Prozent der Nettoinvestition von 10,9 Millionen Franken) und die betrieblichen Folgekosten (Unterhalt, Reinigung, Energie) auf etwa Fr. 288 000.– pro Jahr (2 Prozent der Bauinvestition von 14,4 Millionen Franken).

Diese Kosten sind in der Kostenmiete enthalten, die die Stadt dem Verein Tanzhaus Zürich erlässt. Der Betrag für den Mieterlass von aktuell Fr. 600 970.– umfasst die noch benutzbaren Räume im alten Tanzhaus sowie die als Übergangslösung benutzten Räume im Media-campus (GR Nr. 2014/235). Mit dem (Wieder-)Bezug der Wasserwerkstrasse 127a durch das Tanzhaus werden in der von der Stadt gemieteten Liegenschaft Mediacampus Hauptnutzflächen von rund 510 m² frei. Auf den Zeitpunkt des Einzugs des Tanzhauses in den Ersatzneubau, voraussichtlich 2018, wird die Miete neu berechnet und zusammen mit dem Betriebsbeitrag den zuständigen Instanzen rechtzeitig in einer neuen Weisung vorgelegt. Gestützt auf die derzeit vorliegenden Baukosten beläuft sich die Kostenschätzung für die Miete auf maximal Fr. 950 000.–. Die Miete kann erst definitiv bestimmt werden, wenn die Baukosten abgerechnet sind. Diese ergeben sich aus den Brutto-Baukosten abzüglich GVZ-Entschädigung (Fr. 3 500 000.–) sowie Kostenübernahmen durch die LVZ (Fr. 75 000.–) und das Schulhaus-Instandsetzungsprojekt Wasserwerkstrasse 119 (Fr. 152 500.–).

Im Weiteren unterstützt die Stadt den Verein Tanzhaus Zürich mit einem jährlichen Betriebsbeitrag von derzeit Fr. 559 166.–.

13. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Das Ersatzneubauprojekt wurde zunächst unter der Federführung der Eigentümerin Liegenschaftsverwaltung in Angriff genommen und finanziert. Mit der Kündigung der früheren Mieterin STF und damit der Möglichkeit, das ganze Gebäude dem Tanzhaus Zürich zur Verfügung stellen zu können, soll das Gebäude künftig im Verwaltungsvermögen der IMMO geführt werden. Entsprechend sind auch die ab 2016 anfallenden Baukosten nicht mehr von der Liegenschaftsverwaltung, sondern von der IMMO zu finanzieren. Die geplante Budget-Jahresranche 2016 floss aber irrtümlicherweise nicht in den Budgetantrag 2016 der IMMO. Der im 2016 erforderliche Budgetkredit wird deshalb per Novemberbrief beantragt. Die Bau- und Übertragungskosten für die Jahre 2017 und folgende werden von der IMMO ordentlich budgetiert. Die Vorhaben sind im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 aufgeführt.

Der Netto-Objektkredit von Fr. 10 898 000.– und die Übertragung im Umfang von Fr. 4 228 412.–, insgesamt ein Objektkredit von Fr. 15 126 412.–, sind als neue Ausgaben zu bewilligen, wobei gemäss Art. 41 lit. c die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als Fr. 2 000 000.– bis zu Fr. 20 000 000.– in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt.

Gemäss § 165 des Gemeindegesetzes i.V.m. § 24 Abs. 5 des Finanzhaushaltsgesetzes kann ein Verpflichtungskredit netto beschlossen werden, wenn die Beiträge Dritter in ihrer Höhe rechtskräftig zugesichert sind oder wenn er vorbehältlich bestimmter Leistungen Dritter bewilligt wird. Gestützt auf diese Bestimmung kann die von der GVZ schriftlich zugesicherte Versicherungssumme im Umfang von Fr. 3 500 000.– vom Bruttokredit abgezogen werden.

Gemäss Art. 39 lit. b der Geschäftsordnung des Stadtrates (GeschO; AS 172.100) ist der Stadtrat zuständig für einmalige, budgetierte neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck von 1 bis 2 Millionen Franken, weshalb die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 345 000.– um Fr. 225 000.– auf Fr. 1 600 000.– vorab durch den Stadtrat beschlossen werden kann.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für den Ersatzbau des durch einen Brand zerstörten Gebäudes Wasserwerkstrasse 127a, Quartier Wipkingen (Netto-Objektkredit von Fr. 10 898 000.–), und die Übertragung des Gebäudes Wasserwerkstrasse 127a (Teil von Kat.-Nr. WP5103 und Vers.-Nr. 00080) und einer Nutzfläche von 664,8 m² des Gebäudes Wasserwerkstrasse 129 (WP5102 und Vers.-Nr. 00549) vom Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung zum Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (Fr. 4 228 412.–) wird ein Objektkredit von Fr. 15 126 412.– bewilligt. Die Netto-Objektkreditsumme für den Ersatzbau erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex (1. April 2015) zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Mieterlass an den Verein Tanzhaus Zürich im Rahmen der Erneuerung der Jahresbeiträge 2019–2022 entsprechend den neuen Flächenverhältnissen angepasst werden muss.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie der Stadtpräsidentin übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti