



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 14. Juli 2021

GR Nr. 2021/323

Immobilien Stadt Zürich, Hardgutstrasse 3 (Centravo-Areal), Neubau einer Wache West für Schutz & Rettung Zürich und des Stadtarchivs Zürich, Projektierungskredit

1. Zweck der Vorlage

Die Notfallgrundversorgung soll auch in Zukunft in der ganzen Stadt gewährleistet werden können. Schutz & Rettung Zürich (SRZ) hat zu diesem Zweck eine Standortstrategie ausgearbeitet, die den Bau neuer Wachen im Norden, Westen und Osten sowie die Integration der Einheiten und des Materials der Milizfeuerwehr der Stadt Zürich in die Wachen vorsieht. Der Gemeinderat hat bisher den Objektkredit für den Bau der Wache Nord mit der Zentralen Einsatzlogistik (ZEL) in Oerlikon der Gemeinde beantragt und den Projektierungskredit für die Erweiterung der Wache Süd in Wiedikon bewilligt.

Als nächster Schritt in der Umsetzung der SRZ-Standortstrategie ist vorgesehen, auf dem Grundstück der ehemaligen Centravo AG (Teil des Schlachthof-Areals) im Quartier Aussersihl eine neue Wache für Feuerwehr und Sanität (umfassend den *Rettungsdienst* für Notfalleinsätze und den *Verlegungsdienst* für den Transport medizinisch stabiler Patientinnen und Patienten) im 24-Stunden-Betrieb zu realisieren. Mit dem Bau der Wache West wird die Versorgung der Stadtkreise 9 und 10 verbessert und die Grundversorgung für den boomenden Stadtteil Zürich West auch weiterhin in der heutigen guten Qualität sichergestellt.

Beim Bau der Wache West bleiben jedoch substanzielle Ausnutzungsreserven des Grundstücks unberücksichtigt. Diese sollen für das Stadtarchiv Zürich ausgeschöpft werden, das an den drei Standorten Neumarkt, Minervastrasse und Verwaltungszentrum (VZ) Werd an seine Kapazitätsgrenzen stösst. Dies betrifft sowohl die Büro- wie auch die Archivmagazinaräume. Ein Wachstum an den heutigen Standorten ist nicht möglich, Erweiterungspotenzial fehlt. Das Stadtarchiv soll deshalb neu ebenfalls auf dem Centravo-Areal zu stehen kommen – in langfristig geeigneten Räumen, die den Ansprüchen eines modernen Archivbaus entsprechen.

Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs und zur Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag ist ein Projektierungskredit von 10,7 Millionen Franken erforderlich. Davon hat der Vorsteher des Hochbaudepartements zur Vorbereitung des Projektwettbewerbs bereits eine Projektierungskredittranche von Fr. 100 000.– bewilligt.

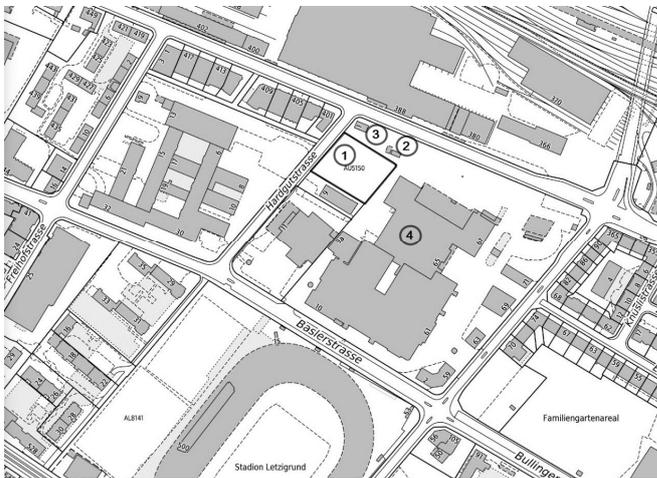
Einschliesslich Projektierungskosten, Reserven und den Grundstückübertragungskosten (5,8 Millionen Franken) wird mit einem Objektkredit von rund 110 Millionen Franken gerechnet (Kostengenauigkeit ± 25 Prozent).



2. Centravo-Areal

2013 erwarb die Stadt das 3379 m² grosse Grundstück Kat.-Nr. AU5150 an der Hardgutstrasse 3 ins Finanzvermögen der Liegenschaften Stadt Zürich. Die Parzelle hatte – als Teil des Schlachthofareals zwischen Hohl-, Herdern-, Basler- und Hardgutstrasse – zwischen 1893 bis 1910 bereits einmal der Stadt gehört. 1910 verkaufte die Stadt der damaligen Häute- und Fettwerk AG Zürich resp. späteren Centravo AG das Land. Nach dem Abzug der Centravo AG im Jahr 2006 trat die Stadt in Kaufverhandlungen, um das Schlachthofareal zu arrondieren. Am 29. Mai 2013 bewilligte der Gemeinderat den Erwerb des rückgebauten und alllastenfreien Grundstücks für 5,8 Millionen Franken (GR Nr. 2013/31).

Die Parzelle liegt heute in der Industriezone mit Handels- und Dienstleistungsbetrieben (IHD) resp. in der Industrie- und Gewerbezone I mit einer Ausnützungsziffer für Handels- und Dienstleistungsnutzung von max. 50 Prozent (nach Revision der Bau- und Zonenordnung). Das Grundstück grenzt südlich an eine Parzelle des ewz (Transformatorstation), östlich und nördlich an das Schlachthofareal. Der Schlachthof mitsamt seiner Umgebung ist ein überkommunales Schutzobjekt mit kantonaler Einstufung. Zur Anlage gehören auch der ehemalige Lokomotivschuppen (Hardgutstrasse 1, Gebäude-Nr. 3228) und die ehemalige Desinfektionsanstalt (Hardgutstrasse 1a, Gebäude-Nr. 3230) mit Baujahr 1909 in der Nordecke der Parzelle.



- 1 Centravo-Areal
- 2 ehem. Desinfektionsanstalt Hardgutstrasse 1a
- 3 ehem. Lokomotivschuppen Hardgutstrasse 1
- 4 Schlachthof

Das Areal eignet sich gut für die Bedürfnisse von SRZ einer neuen 24-Stunden-Wache für Feuerwehr und Sanität im westlichen Stadtteil (siehe dazu Kapitel 4). Mit dem Wache-Betrieb allein wäre die Parzelle jedoch unternutzt. In Anbetracht der Raumprobleme des Stadtarchivs Zürich wurde deshalb dessen Unterbringung auf dem Centravo-Areal evaluiert. Die SRZ-Wache sowie zwei der drei heutigen Standorte des Stadtarchivs einschliesslich Büro-, Verwaltungsflächen und Lesesaal (und erwartetem Aktenzuwachs bis 2050) können auf dem Centravo-Areal gemäss Überprüfung des Amts für Hochbauten (AHB) zusammengefasst werden.



3. Schlachthof-Areal

Ende 2018 hat sich der Stadtrat zum einen für die Weiterführung des Schlachtbetriebs bis 2029 ausgesprochen und zum anderen die Stadtverwaltung beauftragt, die Entwicklung des Schlachthof-Areals (Geviert Herdern-, Basler-, Hardgut- und Hohlstrasse) nach 2029 zu planen. In einem ersten Schritt wird mit einer Nutzungsstrategie das Potenzial des Areals geklärt. Dazu werden Nutzungsvarianten erarbeitet, die darauf basieren, dass das Schlachthof-Areal als Arbeitsplatzgebiet im regionalen Richtplan ausgewiesen und für den «Schlachthof, [sowie] ergänzend produzierendes Gewerbe oder öffentliche Bauten und Anlage sowie Freiraum» reserviert ist. Die Option einer Weiterführung des Schlachtbetriebs wird in den Nutzungsvarianten geprüft, die Mitte 2022 vorliegen sollen. Danach folgen weitere Planungsschritte wie allenfalls eine Testplanung, mögliche planungsrechtliche Verfahren, Wettbewerbe und allfällige Bauprojekte.

4. Wache West von Schutz & Rettung

4.1 Ausgangslage

Unter dem Dach der Dienstabteilung SRZ sind Feuerwehr, Sanität (mit Rettungs- und Verlegungsdienst), Zivilschutz, Feuerpolizei, die Einsatzleitzentrale 144/118 und die Höhere Fachschule für Rettungsberufe vereint. Als grösste zivile Rettungsorganisation der Schweiz ist SRZ in die Notfall- und Katastrophenorganisation von Stadt und Kanton Zürich sowie des Bundes integriert.

Der Grundauftrag lautet: «Wir schützen und retten Menschen, Tiere, Sachwerte und die Umwelt – rund um die Uhr». Um diesen Auftrag erfüllen zu können, sind an allen Einsatzstandorten (Ausnahme: Wache Zentrum) drei wesentliche Einsatzmittel nötig:

- die Autodrehleiter, um zu retten
- das Tanklöschfahrzeug, um zu löschen
- der Rettungswagen, um zu behandeln.

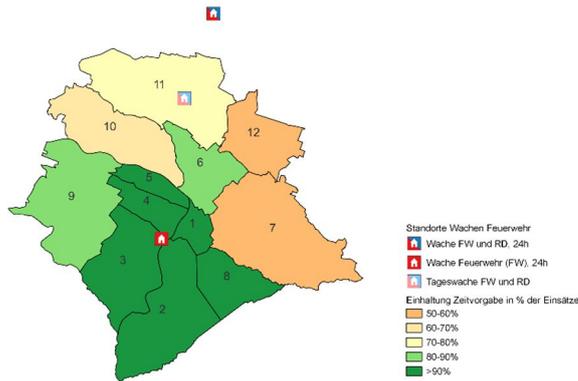
Diese Einsatzmittel stehen bei der «Standortstrategie Schutz & Rettung» im Fokus. Sie sollen grundsätzlich in jeder Wache 365 Tage im Jahr, während 24 Stunden, mit dem nötigen kompetenten Personal besetzt, verfügbar sein.

Wie gut SRZ den Auftrag erfüllt, ist messbar: Als Kriterium dient im Fall der Feuerwehr die sogenannte Ausrückzeit, beim Rettungsdienst die sogenannte Hilfsfrist. Beide Begriffe bezeichnen die Zeit vom Eingang des Alarms bei den Rettungskräften bis zu deren Eintreffen am Einsatzort. Für die Feuerwehr geben die Feuerwehrkoordination Schweiz und die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich vor, dass eine Ausrückzeit von 10 Minuten in 80 Prozent der Einsätze einzuhalten ist – die gleiche Vorgabe gilt auch im umliegenden Ausland. Sie ist physikalisch begründet und orientiert sich an der Zeit, in der bei einem Wohnungsbrand noch eine erfolgreiche Rettung von im Rauch eingeschlossenen Personen möglich ist. Für den Rettungsdienst schreiben der Interverband für Rettungswesen und die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich vor, dass in 90 Prozent eine Hilfsfrist von 15 Minuten einzuhalten, jedoch aus medizinischen Gründen auf eine Hilfsfrist von 10 Minuten hinzuarbeiten ist. Diese kürzere Frist, die auch im nahen Ausland als Vorgabe gilt, dürfte in absehbarer Zeit zum Standard werden, weshalb sich SRZ bereits heute daran orientiert. Je nach medizinischer Indikation, z. B. bei einem Herzstillstand, sinken allerdings die Überlebenschancen bereits ab einer Hilfsfrist von 5 Minuten rapide.

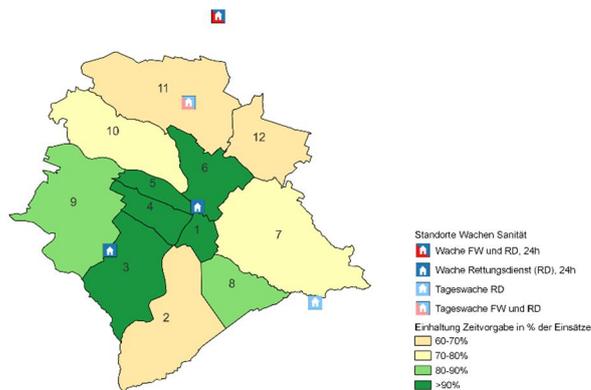


4/13

Situation Feuerwehr: Einhaltung Ausrückzeit 2020



Situation Rettungsdienst: Einhaltung Hilfsfrist 2020



SRZ kann diese Vorgaben von den bestehenden Wachen aus bereits heute nicht mehr erfüllen. Die Ausrückzeiten der Feuerwehr liegen in den Stadtkreisen 7, 10, 11 und 12 über den Vorgaben. Im Stadtkreis 12 mit den tiefsten Werten war die Feuerwehr 2020 nur bei gut jedem zweiten zeitkritischen Einsatz innert 10 Minuten vor Ort. Beim Rettungsdienst müssen vor allem Patientinnen und Patienten in den Kreisen 2, 11 und 12 zu oft zu lange auf das Eintreffen von Hilfe warten. Da sich in den betroffenen Stadtkreisen für die Zukunft gleichzeitig ein besonders starkes Bevölkerungswachstum abzeichnet, muss SRZ handeln und gleichzeitig aufgrund der Stadtentwicklung vorausdenken und planen, um künftig den Grundauftrag in der ganzen Stadt erfüllen zu können. Dynamische Faktoren wie das Bevölkerungswachstum oder der Verkehr beeinflussen Einsatzaufkommen sowie Einsatzarten in einzelnen Stadtteilen.



4.2 Standortstrategie Schutz & Rettung

SRZ plant deshalb neue Standorte (siehe dazu auch den Bericht des Stadtrats zur Dringlichen Motion von Roger Tognella und Marco Denoth betreffend Umsetzung der «Standortstrategie Schutz & Rettung», GR Nr. 2019/114). Im Zentrum steht dabei, dass die Einsatzkräfte und -mittel in bestehenden sowie neuen, gut erschlossenen Standorten so platziert werden, dass sie überall möglichst rasch vor Ort sind, wenn sie gebraucht werden. Die Operationskonzepte regeln die künftige Aufstellung der Einsatzformationen in den Wachen.

Die «Standortstrategie Schutz & Rettung» sieht vor, dass SRZ in 10 bis 15 Jahren zusätzlich zu den bestehenden Wachen Süd, Zentrum (Neumühlequai) und Flughafen mit drei neuen Wachen im Norden, Westen und Osten operiert. Alle Wachen sind mit Einheiten der Berufsfeuerwehr und der Sanität besetzt, sodass gerettet, gelöscht und behandelt werden kann. Ausnahme ist die Wache Zentrum, wo aus Platzgründen weiterhin ausschliesslich die Sanität stationiert sein wird. Mit dieser Standortstrategie sichert SRZ mittelfristig die gleiche hohe Notfallgrundversorgung in allen Stadtquartieren.

Die Einheiten und das Material der Milizfeuerwehr der Stadt Zürich werden in die Wachen integriert. Zahlreiche dezentrale Kleindepots können so aufgehoben werden. Profis und Milizkräfte arbeiten künftig noch enger Hand in Hand. Insgesamt reduziert sich die Anzahl der Standorte markant, die genutzte Fläche bleibt praktisch gleich.

4.3 Flächenentwicklung und Gebäuderückgaben

Mit der Umsetzung der «Standortstrategie Schutz & Rettung» nimmt der Flächenbedarf vom Ist-Stand 2017 von 38 769 m² bis 2030 geringfügig auf etwa 39 200 m² zu (Stand aktuelle Raumbedarfsstrategie vom 22. Februar 2018). Der Flächenzuwachs ist somit sehr tief, obwohl die Zahl der Einwohnerinnen und Einwohner in Zürich deutlich wächst. Einer der Gründe liegt darin, dass die Einheiten und das Material der Milizfeuerwehr in die Wachen der Berufskräfte integriert werden. Dadurch können Objekte von rund 13 000 m² Nutzfläche zurückgegeben oder anderweitig genutzt werden. Ausserdem ist es möglich, Fremdmietverhältnisse aufzugeben. Insgesamt reduziert sich nach vollständiger Umsetzung der Standortstrategie die Anzahl der Standorte markant, die von SRZ genutzte Fläche bleibt nahezu gleich.

Folgende Standorte werden mit der Realisierung des Projekts Wache West (gemäss Raumbedarfsstrategie von 2018) teilweise oder ganz kompensiert:

Objekt	Fläche in m ²	Mietzins 2021 (pro Jahr) in Fr.
Depot Am Wettingertobel 36 *	117	
Depot Eugen-Huber-Strasse 15 **	185	38 160
Depot Hardhof 1 *	401	
Depot Röschibachsteig 3 *	117	
Depot Flughafen Zürich W8 *	70	
Depot Manessestrasse 63 *	100 (von total 171)	
Depot Nordstrasse 37 **	81	
Weststrasse 4 *	120 (von total 5890)	
Total	1191	38 160

* Immobilien Stadt Zürich

** Dritte (Miete)



Folgende Standorte können – in Ergänzung zu den oben aufgeführten Flächenkompensationen und Gebäuderückgaben – bei einer Umsetzung der gesamten «Standortstrategie Schutz & Rettung» vollumfänglich aufgegeben oder neu genutzt bzw. integriert werden:

Objekt	Fläche in m ²	Mietzins 2021 (pro Jahr) in Fr.
Leutschenbachstrasse 62 *	3796 m ²	
Thurgauerstrasse 11 Provisorium Messehalle 9.2 (ex-Leutschenbachstrasse 70) ***	1675 m ²	162 358
Paul-Clairmont-Strasse 8 (Stadtpital Triemli)	1323 m ²	
Wattstrasse 6 ***	480 m ²	
Birmensdorferstrasse 83 **	285 m ²	104 840
Wehntalerstrasse 794 **	709 m ²	30 288
Depot Stettbachstrasse 40 **	317 m ²	63 600
Depots Asylstrasse 15, Baumackerstrasse 18, Limmatstrasse 186, Gladbachstrasse 124, Stapferstrasse 48, Loorenstrasse 29, Manessestrasse 63, Zähringerstrasse 17, Fritschistrasse 4, Leimbachstrasse 150, Kilchbergstrasse 11, Bändlistrasse 60 *	2040 m ²	
Manessestrasse 65: Neue Nutzung durch Zivilschutz *	587 m ²	
Neunbrunnenstrasse 60: Neue Nutzung durch Zivilschutz *	891 m ²	
Weststrasse 4+18: Zusätzliche Nutzung durch Miliz *	355 m ²	
Total	12 425 m²	361 086

* Immobilien Stadt Zürich

** Dritte (Miete)

*** Liegenschaften Stadt Zürich

Die in der Tabelle aufgeführten Flächen von 1833 m² an den Standorten Manessestrasse 65, Neunbrunnenstrasse 60 und Weststrasse 4 können mit der Umsetzung der Standortstrategie neu durch den Zivilschutz und/oder die Milizfeuerwehr genutzt werden, was die Aufgabe von Kleinstandorten mit teilweise unsicheren Mietverhältnissen ermöglicht.

4.4 Raumprogramm

Für die Wache West sind folgende Nutzflächen von gesamthaft 2380 m² vorgesehen:

Nutzung	Fläche in m ²
Einsatz / Logistik und Werkstätten	440
Garderoben	245
Büros und Aufenthalt	365
Personal und Ruheräume	450
Gebäudeinfrastruktur	90
Einstellplätze für die Einsatzfahrzeuge	790
Total (gerundet)	2380

Zusätzlich braucht es aussenliegende Fahrzeugabstellflächen von 370 m² für die Milizfeuerwehr (auch als Parkdeck- oder Einstellhallenflächen realisierbar), Besuchende, Lieferfirmen und Veloabstellflächen.

5. Stadtarchiv Zürich

5.1 Ausgangslage

Das Stadtarchiv ist das zentrale Archiv der Organe der Stadt Zürich. Es dient rechtlichen, administrativen, kulturellen und wissenschaftlichen Zwecken. Seit 1798 sammelt und bewahrt es die Unterlagen der damals neugeschaffenen städtischen Institutionen. Es arbeitet



7/13

auf den Rechtsgrundlagen des Archivgesetzes (LS 170.6) und der Archivverordnung (LS 170.61) des Kantons, des Reglements der Stadt über die Aktenablage und Archivierung (Archivreglement, AS 431.100) sowie des Gesetzes über die Information und den Datenschutz (IDG, LS 170.4) und der Verordnung über die Information und den Datenschutz (IDV, LS 170.41).

Sein gesetzlicher Auftrag umfasst im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Übernahme, Bewertung, Erschliessung, dauerhafte Erhaltung und Vermittlung archivwürdiger Unterlagen der städtischen Organe sowie von privater Herkunft
- Beratung der städtischen Organe bei Umsetzung und Betrieb des Records Managements
- Erteilung von Auskunft über das Archivgut sowie dessen Zugänglichkeit an Amtsstellen und Private
- Förderung der Forschung zur Stadt-, Kantons- und Schweizer Geschichte
- Dokumentation der Geschichte der Stadt Zürich
- Führung der öffentlichen Turicensia-Bibliothek
- Betrieb eines öffentlich zugänglichen Lesesaals

Das Stadtarchiv unterhält zur Erfüllung seines gesetzlichen Auftrags drei Archivmagazine zur Lagerung und Bewirtschaftung der archivwürdigen Akten aus der Stadtverwaltung und aus privater Herkunft:

- Der Neumarkt 4 ist ein historisches Wohngebäude aus dem 13. Jahrhundert, das zwischen 1970 und 1975 unter Beachtung der Denkmalpflege spezifisch für das Stadtarchiv mit Verwaltungs-, Öffentlichkeits- und Archivmagazinflächen umgebaut wurde. Hier befinden sich die Verwaltung des Stadtarchivs, der öffentliche Lesesaal und Archivmagazine.
- Der Antoniusschacht an der Minervastrasse 65 wurde 1985 zunächst als Bohrabschnitt beim Bau des Zürichbergtunnels ausgehoben und dann als achtstöckige Zivilschutzanlage für 1100 Personen eröffnet. Gleichzeitig zur Zivilschutzanlage wurden Archivmagazine für das Stadtarchiv eingerichtet.
- Die Untergeschosse des VZ Werd wurden vor rund zehn Jahren für das Stadtarchiv ertüchtigt und eingerichtet. Allerdings eignen sich die Räume im VZ Werd aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen langfristig nicht. Ein Ersatzstandort für die derzeit 9 Laufkilometer Akten ist unumgänglich.

Der Lesesaal als zentraler Umschlagsplatz und Schnittstelle zwischen öffentlichem Zugang und geschützter Lagerung befindet sich am Hauptsitz am Neumarkt 4, wo auch etwa ein Viertel der Magazinfläche in einem unterirdischen Bau von drei Stockwerken mit 900 m² Fläche vorhanden ist. Die zwei weiteren Archivmagazine befinden sich extern bei der St. Antoniuskirche an der Minervastrasse 65 (vier Stockwerke mit 1800 m², davon zwei Stockwerke mit zertifizierten Kulturgüterschutzräumen) sowie im Untergeschoss 4 des VZ Werd an der Werdstrasse 75 mit 1500 m². Aktenbestellungen werden aus den Magazinen in den Lesesaal oder zu den Mitarbeitenden des Stadtarchivs gebracht und nach Gebrauch wieder in die Archivmagazine zurücktransportiert. Die drei Archivmagazine zusammen bewahren rund 24 Laufkilometer Akten auf (Stand 2020). Zurzeit sind die Kompakten zu 90 Prozent



gefüllt. Obwohl Verwaltungsakten bereits heute vermehrt in digitaler Form entstehen und auch so abgelegt werden, findet dieser Umwandlungsprozess naturgemäss über längere Zeit und für die öffentlichen Archive zeitlich verschoben statt. Eine Reduktion analoger Akten findet daher nur langsam statt. Viele Akten, die in den nächsten 10 bis 20 Jahren abgeliefert werden, liegen noch in analoger Form vor. Gemäss einer Prognose des Stadtarchivs ist die durchschnittliche Zuwachsrate an physischen Akten bis 2035 linear 500 Laufmeter pro Jahr. Danach wird aufgrund der verbreiteten Digitalisierung eine Reduktion des Wachstums der physischen Archivalien erwartet.

Im gleichen Zug wird für die nächsten 10 Jahre ein Zuwachs an Personal erwartet – insbesondere im Bereich der digitalen Archivierung und Digitalisierung. Die jetzige Lage am Hauptsitz Neumarkt 4 ist mit der Besetzung der Stockwerke 2 und 3 durch das Stadtarchiv-Personal prekär: Es fehlen sowohl Büro- bzw. Archivierungs-Arbeitsplätze als auch Sitzungs- und Veranstaltungsräume sowie betrieblich notwendige Räume wie Akzessionsraum, Erschliessungsraum, Reproraum usw.

Generell entsprechen die vom Stadtarchiv genutzten Räume des Hauses Neumarkt 4 den heutigen Anforderungen und Standards von Archibauten mit einer zeitgemässen Infrastruktur für die Erfüllung des gesetzlichen Auftrags eines öffentlichen Archivs nicht mehr.

Ein Wachstum an den heutigen Standorten ist nicht möglich. Insbesondere am Neumarkt kann das Stadtarchiv aus baurechtlichen Gründen nicht ohne Zonenplanänderung erweitert werden (Kernzone, Profilerhaltung).

5.2 Raumprogramm

Der neue Bau soll von Nachhaltigkeit, Dauerhaftigkeit und Sicherheit geprägt sein. Er muss den heutigen Standards für moderne, effiziente Archibauten entsprechen, aber auch zukunftsfähig und langfristig gedacht sein. Für einen Archiv-Neubau müssen deshalb grundsätzlich Voraussetzungen der Funktionalität und Zweckmässigkeit erfüllt werden, die ein innovatives und modernes Archivverständnis reflektieren und eine entsprechende Arbeitsweise unterstützen. Das betrifft nicht nur die Art und Anordnung der Räume, sondern auch die korrekte Klimatisierung und die hohen Ansprüche für die langfristige Aufbewahrung von Kulturgütern nationaler Bedeutung. Dies gilt insbesondere für Hochbauten, wo zwar kein Objektschutz im Sinn von Kulturgüterschutzräumen erreicht werden kann, jedoch ingenieurtechnisch ein genügendes Sicherheitsniveau für mobile Kulturgüter erreicht werden muss (z. B. Gefahren- und Untergrundanalyse, Klimasicherheit für Archivalien, Bauphysik und Bautechnik, Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung).

Für die Ermittlung der wichtigsten Nutzungskategorien wurden die jeweiligen Raumdimensionen des Staatsarchivs Zürich und des Staatsarchivs Basel-Stadt hinzugezogen, die eine vergleichbare Grösse aufweisen und über eine moderne Infrastruktur verfügen. Die geplanten Raumdimensionen des Stadtarchivs in Aussersihl entsprechen in etwa jenem des Staatsarchivs Basel-Stadt und liegen erheblich unter jenem des Staatsarchivs Zürich.



Für das Stadtarchiv sind folgende Flächen von gesamthaft zirka 8790 m² vorgesehen:

Nutzung	Fläche m ²
Empfangsbereich, Ausstellungen, Veranstaltungen, Schulungsräume	740
Lesesaalbereich und Freihandbibliothek	760
Verwaltung (Büros, Sitzungszimmer)	730
Magazine (exkl. Zwischenmagazin)	5210
Anlieferung	110
Übernahme und Entsorgung (inkl. Zwischenmagazin)	460
Erschliessung und Erhaltung	410
Infrastruktur allgemein (WC, Garderobe, Personalaufenthalt, Putzräume)	100
Gebäudetechnik	270
Aussenbereich	90
Total (exkl. Aussenbereich)	8790

6. Energiezentrale

Ziel des Stadtrats ist es, bis 2035 die Gebäude im Eigentum der Stadtverwaltung mit erneuerbarer Energie versorgen zu können (STRB Nr. 381/2021 zum Klimaschutzziel Netto-Null 2040). Das Schlachthofareal soll deshalb künftig mit Wärme komplett aus erneuerbaren Energiequellen versorgt werden. Ab einer Energiezentrale sollen Schlachthof, Stadtarchiv, Wache und umliegende Liegenschaften im Perimeter des geplanten Energieverbunds Baslerstrasse mit erneuerbarer Wärme beliefert werden können.

Der für die Energiezentrale auf Basis des CO₂-neutralen Energieträgers Holz benötigte Platz soll im Projektwettbewerb für die Wache West und das Stadtarchiv mitberücksichtigt werden. Es handelt sich dabei um eine Fläche von insgesamt 450 m², aufgeteilt in 300 m² für die Energiezentrale, 50 m² als Standfläche für den Energiespeicher und 100 m² Fläche für den Schnitzelbunker.

Geplant ist, die Energiezentrale im Contracting zu betreiben. Der Raum soll einem Energieversorgungsunternehmen zu marktüblichen Preisen vermietet werden.

7. Gegenstand der Projektierung

Um Vorschläge für den Neubau von Wache und Stadtarchiv zu erhalten, wird das Amt für Hochbauten (AHB) beauftragt, einen Projektwettbewerb durchzuführen. Als Ergebnis wird ein wirtschaftlich vorbildliches Projekt erwartet, das sowohl niedrige Erstellungskosten als auch einen kostengünstigen Betrieb und Unterhalt gewährleistet. Der Neubau soll optimale Betriebsabläufe ermöglichen sowie eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Lösung hervorbringen, die u. a. die wichtige Stellung an der Kreuzung zur Hohlstrasse sowie das Zusammenspiel mit den überkommunalen Schutzobjekten berücksichtigt.

Zur Vorbereitung des Wettbewerbs überprüfte das AHB die Machbarkeit des Vorhabens. Die Studie zeigt, dass die erlaubte Baumassenziffer des Grundstücks Kataster-Nr. AU5150 von 3379 m² mit dem vorgesehenen Raumprogramm von Wache West und Stadtarchiv leicht überschritten wird. Im Zusammenhang mit der aktuell laufenden Erarbeitung der Nutzungsstrategie zum Schlachthofareal wurde eine Arrondierung von 1338 m² des Grundstücks des Schlachthofareals (Kataster-Nr. AU6280) auf insgesamt 5117 m² vereinbart. Die beiden geschützten Gebäude in der Nordwest-Ecke der Parzelle sollen unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Vorgaben in die Projektierung miteinbezogen und genutzt werden.



10/13

Die Studie verdeutlicht zudem, dass Lösungen mit einer zufriedenstellenden Strassenabwicklung auf dem Grundstück AU5150 stark eingeschränkt sind. So ist ein direkter Strassenanschluss für die Einsatzfahrzeuge der Wache unabdingbar, während die öffentliche Nutzung des Archivs ebenfalls eine angemessene Adressbildung zur Strasse hin fordert. Die Arrondierung der Grundstückecke des Schlachthofareals soll den Spielraum für gute Lösungen stark erweitern und auch sonst Vorteile bringen. So könnte an der Hohlstrasse eine prägnante Adresse mit öffentlichem Fussgängerzugang für das Stadtarchiv geschaffen werden, während an der Hardgutstrasse eine direkte Verkehrserschliessung für die Motorfahrzeuge, insbesondere die Einsatzfahrzeuge der Wache, gewährleistet wäre. Über die neu zu erstellende Ein- und Ausfahrt könnten auch die übrigen Nutzungen auf dem Schlachthofareal erschlossen werden, sodass das Areal neben dem Herdernstrasse-Zugang noch über eine zweite Erschliessung verfügen würde. Darüber hinaus eröffnet diese Grundstücksbereinigung sinnvollere Nutzungsoptionen für das ansonsten schwer bespielbare Restgrundstück mit der denkmalgeschützten ehemaligen Lokomotivremise und der ehemaligen Desinfektionsanstalt. Eine Arrondierung ermöglicht zudem eine vorteilhaftere Anordnung der betrieblich nötigen Freiflächen für die Wache. So könnte mehr Abstand zum geschützten ewz-Gebäude mit seinem markanten Turm und weiteren geschützten Hauptgebäuden des Schlachthofs geschaffen werden.

Das arrondierte Grundstück wird im Wettbewerbs-Programm beschrieben. Dies soll den Teilnehmenden mehr Gestaltungsspielraum für Lösungen erlauben, die optimal auf die unterschiedlichen Betriebsbedürfnisse zugeschnitten sind und das adressbildende Potenzial der bestehenden Bauten ausschöpfen. Im Wettbewerb soll nach einer Lösung gesucht werden, welche die geschützten Gebäude in Absprache mit der Denkmalpflege möglichst gut integriert und dabei einen ökonomischen Archivbau zulässt. Zugunsten eines überzeugenden Gesamtkonzepts kann unter Umständen eine Verschiebung der Gebäude zur Diskussion gestellt werden. Blickbezüge von der Strasse aus ins Areal sollen zudem die Wahrnehmung des geschützten Gesamtensembles gewährleisten.

8. Projektwettbewerb

Die Rahmenbedingungen des Wettbewerbs sollen den Teilnehmenden einen grösstmöglichen Spielraum für Projektvorschläge einräumen. Diese sollen u. a. die Anforderungen der neuen Nutzungen sowie die Rücksichtnahme und Einbindung des geschützten Bestands bestmöglich erfüllen. Die Synergien, die sich durch die Nutzungskombination von Wache und Archiv ergeben, sind im Sinne eines haushälterischen Umgangs mit der Ressource Land und im Hinblick auf günstige Erstellungs- und Betriebskosten aufzuzeigen. So sparen eine gemeinsame Tiefgarage, weitere gemeinsame Räume oder sogar ein gemeinsames Gebäude Platz und Kosten. Für die Erstellung und den Betrieb der Neubauten von Wache und Stadtarchiv wird eine ausgeglichene CO₂-Bilanz angestrebt.

Der Magazinteil des Stadtarchivs erfordert eine mehrheitlich geschlossene Fassade. Eine Nutzung der besonnten Fassadenflächen für Vertikalbegrünung und Photovoltaik ist ebenso zu prüfen wie eine besonders intensive Bepflanzung für die Dächer. Öffentlich zugängliche Flächen sollen, wenn möglich so gestaltet werden, dass sie zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen. Zudem sollen auch Anstrengungen zur Integration von geeigneter Vegetation in die Gebäude unternommen werden. Insbesondere soll die Statik der Dächer so konzipiert werden, dass eine intensive Bepflanzung möglich und Potenzial für



11/13

eine allfällige spätere Aufstockung in Leichtbauweise vorhanden ist. Der sommerliche Wärmeschutz soll in erster Linie mit architektonischen Mitteln gewährleistet werden. Ebenso wird für das Stadtarchiv ein Gebäudetechnikkonzept gefordert, das die hohen klimatischen Anforderungen des Archivs mit minimalem Aufwand erfüllen kann. Dies beinhaltet eine einfache, nachhaltige Bauweise mit möglichst ökonomischen Betriebskosten, den fast vollständigen Verzicht auf eine Klimatisierung der Magazine und den Einsatz einer minimalen gesteuerten Lüftung.

In der Entwicklung und Ausführung des Projekts werden hohe Anforderungen an eine ökologische und naturnahe Gestaltung der Aussenräume gestellt. Ebenso soll das Potenzial des Areals als klimatischer Entlastungsraum systematisch genutzt und entwickelt werden.

9. Kosten

Für die Erarbeitung des Wettbewerbsprogramms und des Terminplans, die Auswahl des Preisgerichts, die Vorbereitung der Wettbewerbsunterlagen usw. hat der Vorsteher des Hochbaudepartements am 29. November 2018 mit Verfügung Nr. 180458 eine erste Projektierungskredittranche von Fr. 100 000.– bewilligt. Um den Wettbewerb durchführen und anschliessend das Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu können, ist ein Projektierungskredit von insgesamt 10,7 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und Mehrwertsteuer) erforderlich, der sich wie folgt zusammensetzt:

	bewilligt 29.11.2018	Erhöhung	Total
Wettbewerb	100 000	544 000	644 000
Architektur-Leistungen		3 111 000	3 111 000
BauingenieurInnen-Leistungen		456 000	456 000
ElektroingenieurInnen-Leistungen		391 000	391 000
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen		1 074 000	1 074 000
Baugrunduntersuchung / Geologie		86 000	86 000
Aufnahmen / Vermessung		86 000	86 000
Bauphysik / Akustik		36 000	36 000
Landschaftsarchitektur-Leistungen		93 000	93 000
Spezialistinnen / Spezialisten und Diverse		446 000	446 000
Projektmanagement AHB		665 000	665 000
Nebenkosten		1 882 000	1 882 000
Reserve/Rundung		1 730 000	1 730 000
Total Projektierungskredit	100 000	10 600 000	10 700 000

Um den Aufwand für die Projektierung und das Bauvorhaben möglichst präzise einzuschätzen, wurde den Betriebsabläufen, den Anforderungen an die Gebäudetechnik und dem damit verbundenen Flächenbedarf besondere Aufmerksamkeit geschenkt. Die Erkenntnisse aus der Planung zur Wache Nord boten wertvolle Grundlagen für die Wache West. Ausserdem wurden die Kosten – wie dies die gemeinderätliche Spezialkommission Sicherheitsdepartement/Verkehr für die Wache Nord gefordert hatte – auch im vorliegenden Projekt Wache West durch ein externes Fachplanungsbüro plausibilisiert. Aufgrund des frühen Planungsstands (vor dem Wettbewerb) können allerdings Aspekte, die sich aus der spezifischen Ausgestaltung des Siegerprojekts ergeben werden, bei der Schätzung noch nicht berücksichtigt werden.



12/13

Die Erstellungs- und Einrichtungskosten werden auf rund 48 Millionen Franken für das Stadtarchiv, 36 Millionen Franken für die Wache West, 2,5 Millionen Franken für die beiden denkmalgeschützten Objekte (Lokomotivschuppen, Desinfektionsanstalt) und 3,5 Millionen Franken für die Energiezentrale, Zufahrtsstrasse und öffentlich zugängliche Grünfläche geschätzt, d. h. insgesamt auf rund 90 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer). Hinzu kommen Ausgaben von 5,8 Millionen Franken für die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen. Einschliesslich Reserven und Grundstückskosten wird der Objektkredit auf rund 110 Millionen Franken geschätzt (Kostengrobschätzung, Genauigkeit ± 25 Prozent).

Die Gebäudeversicherung Kanton Zürich (GVZ) wird voraussichtlich an die anrechenbaren Kosten – d. h. die Aufwendungen für diejenigen Gebäudeteile und Einrichtungen, die Feuerwehrezwecken dienen – Subventionen leisten (Verordnung über die Subventionen der Gebäudeversicherung an den Brandschutz, LS 861.21). Es ist mit Subventionen von maximal 1,06 Millionen Franken zu rechnen.

10. Termine

Der Wettbewerb zur Erlangung von Projektvorschlägen wird erst durchgeführt, wenn der Entscheid des Gemeinderats zum Projektierungskredit vorliegt (s. a. Postulate GR Nr. 2014/71 «Beschlüsse über städtische Bauprojekte, Koordination der verschiedenen Phasen der Bauvorhaben mit der Terminplanung für die Entscheidungen des Gemeinderats» und GR Nr. 2019/534 «Mehr Transparenz betreffend Machbarkeitsstudien und Betriebskonzepten bei Schulbauten»).

Wettbewerb	2022
Projektierung bis Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	2023–2024
Bewilligung Objektkredit / Volksabstimmung	2025
Baubeginn	2027
Bezug	2030

11. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Kosten sind im Budget 2021 und im Budgetantrag 2022 berücksichtigt. Das Bauvorhaben ist im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 enthalten.

Der Projektierungskredit ist dem Gemeinderat zu beantragen, der gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) zuständig ist für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben von 2 bis 20 Millionen Franken.



13/13

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Bauprojekts für den Neubau einer Wache West von Schutz & Rettung Zürich und des Stadtarchivs an der Hardgutstrasse 3 (Centravo-Areal), 8004 Zürich, werden zusätzliche Projektierungsausgaben von Fr. 10 600 000.– bewilligt. Damit erhöht sich der vom Vorsteher des Hochbaudepartements mit Verfügung Nr. 180458 am 29. November 2018 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 100 000.– auf Fr. 10 700 000.–.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti