

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 5. Juli 2018

### **Immobilien Stadt Zürich, Rote Fabrik, Quartier Wollishofen, Ersatz des Aufbaus und Miete von Ausweichspielstätten, Objektkredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Am 11. Mai 2012 beschädigte ein Brand den Kopfteil des Trakts B des Kulturzentrums Rote Fabrik im Quartier Wollishofen. Vierzehn Ateliers wurden vollständig oder teilweise zerstört, der Betrieb der darunter liegenden Aktionshalle ist seither nur eingeschränkt möglich. Mit dem vorliegenden Bauprojekt sollen im Kopfteil des Trakts B nicht nur die Brandschäden behoben, sondern auch die ohnehin notwendigen Instandsetzungsmassnahmen und die Auflagen in Bezug auf Brandschutz, Lärmschutz, Behindertengerechtigkeit und Arbeitshygiene umgesetzt werden. Ziele sind neben der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und damit der vollen Wiederaufnahme des früheren Betriebs auch der Erhalt der Gebrauchstauglichkeit für die nächsten 30 Jahre.

Die Erstellungskosten des Bauvorhabens belaufen sich auf Fr. 20 235 000.–. Der Gesamtkredit (einschliesslich Reserven und Kosten für provisorische Spiel- und Lagerstätten während der Bauzeit) beträgt Fr. 24 165 000.–. Davon entfallen Fr. 21 620 000.– als gebundene Ausgaben auf die Instandsetzungsarbeiten. Für deren Bewilligung ist der Stadtrat zuständig. Im Weiteren wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 2 545 000.– für den Ersatz des brandgeschädigten Aufbaus, für kleinere bauliche Anpassungen zur betrieblichen Verbesserung sowie für die Miete von Ausweichspielstätten beantragt.

#### **2. Rote Fabrik**

Das Areal der Roten Fabrik, das sich im Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) befindet, liegt an der Seestrasse (Nummern 395 a–d, 397 a–d, 407, 409) am westlichen Ufer des Zürichsees und umfasst heute die Trakte A, B und C. Die Gebäude wurden 1892 nach Plänen des Architekten Carl Arnold Séquin als mechanische Seidenweberei erbaut. 1972 erwarb die Stadt Zürich das Fabrikareal mit der Absicht, nach Abbruch der Gebäude die angrenzende Seestrasse zu verbreitern. Dagegen befürwortete das Stimmvolk 1977 die Nutzung der Roten Fabrik als Kultur- und Freizeitzentrum. Nach siebenjährigem Versuchsbetrieb stimmte die Stadtzürcher Bevölkerung 1987 auch dem definitiven Betrieb zu und damit einer Überlassung der Räume an die verschiedenen Benutzungsgruppen der Roten Fabrik. Die Rote Fabrik ist eines der grössten und vielseitigsten Mehrspartenkulturhäuser Europas. Die Interessengemeinschaft Rote Fabrik (IGRF) ist die grösste Benutzungsgruppe auf dem Areal der Roten Fabrik und führt bis zu 500 Veranstaltungen jährlich durch. Einen wichtigen Bestandteil des Angebots bildet auch die grosse Anzahl Ateliers, die durch das Präsidialdepartement der Stadt Zürich direkt vermietet werden.

#### **3. Auswirkungen des Brandfalls**

Bei einem Brand im Frühling 2012 wurden im Kopfteil des Trakts B der Roten Fabrik vierzehn Ateliers vollständig oder teilweise zerstört – wobei die Brandursache in der anschliessenden Branduntersuchung nicht geklärt werden konnte. Der Gebäudetrakt B befindet sich, wie sämtliche Gebäude der Roten Fabrik, seit 1981 im Inventar der kantonalen Denkmalpflege. Er besteht aus dem Erdgeschoss (EG) und 1. Obergeschoss (OG), Baujahr 1892 bis 1893, sowie einem neueren Aufbau aus den 1950er Jahren im 2. OG, der sich nur über einen Teil des Gebäudegrundrisses erstreckt. Der Brand in der Holzbalkendecke des 1. OG führte zusammen mit Rauchentwicklung und Löschwasser zu starken Beschädigungen der Decken und Böden und einer Schwächung der Gebäudestatik. Der Betrieb der darunter liegenden Aktionshalle ist seither nur eingeschränkt möglich (aktuell maximal 900 Personen, ursprünglich rund 1300 Personen).

Rund 20 Jahre nach der letzten Erneuerung hatte die IMMO 2012 – noch vor dem Brand – im Rahmen der allgemeinen Unterhaltsplanung eine Zustandsanalyse der Gebäude A, B und C in Auftrag gegeben, um verschiedene Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten zu eruieren und terminieren.

Diese ohnehin anstehenden Instandsetzungen sollen nun im Kopfteil Trakt B vorgezogen und mit der Wiederherstellung der durch den Brand zerstörten Teile zusammengefasst werden. Da wegen des Schutzstatus des Objekts für die Wiederherstellung eine Baubewilligung nötig wird, sind – zusätzlich zu den Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Betriebstauglichkeit – heute umfangreichere Arbeiten erforderlich. Die Baubewilligung setzt u. a. die Erstellung eines Brandschutzkonzepts voraus. Ebenso forderte die Feuerpolizei, dass im Falle einer Instandsetzung verschiedene brandschutztechnische Mängel zu beheben seien. Bei der Wiederherstellung müssen aufgrund der Baubewilligung weitere gesetzliche Standards (z. B. Lärmschutz, Behindertengerechtigkeit und Arbeitshygiene) erfüllt werden. Dabei haben die im Laufe der Projektierung getroffenen Abklärungen und eingeholten Gutachten ergeben, dass der Instandsetzungsbedarf und der Aufwand zur Auflagenerfüllung deutlich höher sind als ursprünglich angenommen. Nicht nur fallen die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Asbestsanierung umfangreicher aus. Bauuntersuchungen und Sondierungen im vom Brand betroffenen Teil belegen zudem einen schlechteren Gebäudezustand, als nach den ersten visuellen Prüfungen angenommen worden war. Aus diesen Gründen musste der Projektierungskredit im Juli 2014 von Fr. 900 000.– auf Fr. 2 100 000.– erhöht werden (STRB Nr. 600/2014).

#### **4. Bewilligungsverfahren**

Gegen den Bauentscheid 01/2015 vom 6. Januar 2015 wurde durch Nachbarn Rekurs eingelegt. Hauptstreitpunkte sind Lärmemissionen des Betriebs sowie Details der baulichen Massnahmen am Objekt. Nach weitestgehender Abweisung des Rekurses durch das Baurekursgericht im Juli 2015 (BRGE Nr. 0088/2015) wurde das Verfahren durch die Rekurrierenden an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Im Dezember 2015 hob das Verwaltungsgericht den Entscheid des Baurekursgerichts unter Rückweisung an die Vorinstanz auf und beauftragte das Baurekursgericht, ein weiteres denkmalpflegerisches Gutachten einzuholen. Dieses Gutachten wurde von der Kantonalen Denkmalpflege-Kommission im August 2016 erstellt. Unter Einbezug dieses Gutachtens wies das Baurekursgericht im Dezember 2016 – bei teilweiser Gutheissung der Auflagen für lärm mindernde Massnahmen sowie den umfassenden Schutz der Originalsubstanz der strassenseitigen Fassade – die Beschwerde im Übrigen ab (BRGE Nr. 0179/2016).

Gegen diesen Entscheid legten die Rekurrierenden im Februar 2017 erneut Beschwerde ein. Das Verfahren vor dem Verwaltungsgericht wurde im März 2017 auf Antrag der Stadt Zürich sistiert, um das Bauprojekt unter Berücksichtigung der Auflagen aus dem Baurekursgerichtsentscheid zu überarbeiten. In der Folge wurde auch gegen den Bauentscheid 1680/17 vom 1. November 2017 zur abgeänderten Baueingabe ein Rekurs eingereicht. Der Entscheid des Baurekursgerichts ist für Sommer 2018 zu erwarten, wobei davon auszugehen ist, dass die Rekurrierenden den Entscheid beim Verwaltungsgericht anfechten werden. Ein Entscheid des Verwaltungsgerichts dürfte bis im Frühjahr/Sommer 2019 erfolgen.

Der Stadtrat geht davon aus, dass der Bauentscheid vom 1. November 2017 durch die Rechtsmittelinstanzen geschützt wird und die dagegen erhobenen Rechtsmittel abgewiesen werden. Mit vorliegender Weisung wird das Bauprojekt gemäss Bauentscheid vom 1. November 2017 vorgelegt, um nach Vorliegen des definitiven Entscheides das Bauvorhaben ohne Verzug an die Hand nehmen zu können.

## **5. Bauprojekt**

Mit dem von der Arbeitsgemeinschaft Kaufmann Widrig Architekten GmbH und architekturbüro bosshard und partner ag, Zürich, ausgearbeiteten Bauprojekt soll der Kopfteil des Trakts B für weitere 30 Jahre gebrauchstauglich gemacht werden. Die Wiederaufbauarbeiten werden mit den ohnehin anstehenden Instandsetzungen zusammengefasst. Ateliers und Aktionshalle sollen wieder wie vor dem Brandfall genutzt werden können.

### **5.1. Massnahmen aufgrund des Brandereignisses**

Der vom Brand direkt betroffene Teil im 2. OG, in dem sich die Kunstateliers befinden, muss infolge der starken Schäden an der primären Struktur (Decken und Böden) komplett ersetzt werden. Anstelle des eingeschossigen, über die Aktionshalle greifenden Aufbaus aus den 1950er-Jahren wird ein zweigeschossiger Aufbau gesetzt und der Teil über der Halle rückgebaut. Dieser Entscheid wurde in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, die auch Bewilligungsbehörde ist, getroffen, um den Verlust von kulturell nutzbarer Fläche durch behördliche Auflagen – v. a. in den Ateliers – zu reduzieren.

Der Flächenverlust ist grösstenteils eine Folge der gebäudetechnischen Massnahmen, damit die Halle in ihrer früheren Kapazität von 1300 Personen und unter Einhaltung der aktuellen Auflagen genutzt werden kann. Einerseits muss die Kapazität der Lüftungsanlage verdreifacht werden, was einen kompletten Ersatz der Anlage bedingt, andererseits ist auch ein maschineller Rauch-Wärme-Abzug erforderlich. Zusammen führt dies zu einem wesentlichen Mehrbedarf an Fläche für die Gebäudetechnik, der andernorts durch die neue Aufstockung teilweise kompensiert werden kann. Mit dem 1:1-Wiederaufbau des Gebäudes könnte diese Fläche nicht gewonnen werden. Zudem wird damit eine betriebliche Verbesserung geschaffen. Die durch den Brand beschädigte Decke der ursprünglichen Halle wird im Bereich des rückgebauten Teils in ihrer originären Form ergänzt (erfolgt in Begleitung der kantonalen Denkmalpflege). Momentan ist der Betrieb der darunter liegenden Aktionshalle aufgrund reduzierter Fluchtwege nur eingeschränkt möglich.

### **5.2. Allgemeine Instandsetzungsmassnahmen und Erfüllung von Auflagen**

- Die gesamte Dachkonstruktion der Aktionshalle muss aufgrund ihrer geringen Tragfähigkeit an den Stützen und Fachwerkträgern statisch verstärkt werden. Dämmungen und Dichtungen werden wo nötig ersetzt, die Oberlichtbänder erneuert und für einen besseren Lärmschutz angepasst. Um die Erdbebensicherheit zu gewährleisten, werden diagonale Verstrebenungen in der Dachkonstruktion angebracht.
- Der Holz-Zement-Boden unter dem Hallenboden sowie der frei hängende Galerieboden sind asbesthaltig (gebundener Asbest). Der Asbest wird gemäss Vorschriften fachgerecht ausgebaut und entsorgt, die Böden erhalten einen neuen Aufbau, was in der Aktionshalle den Einbau einer energieeffizienten Bodenheizung ermöglicht.
- Alle Fassadenteile werden gründlich gereinigt und von Farbanstrichen befreit. Der Sonnenschutz im gesamten Kopfteil des Gebäudetrakts B wird instandgesetzt und wo nötig erneuert. An der Fassade zur Seestrasse werden aus Lärmschutzgründen die Fensteröffnungen der Aktionshalle auf beiden Stockwerken zugemauert, lediglich drei Fensteröffnungen im EG werden zu Nachströmöffnungen für die Rauchwärmeabzugsanlage umfunktioniert. Die Fenster der restlichen Fassaden werden jeweils in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege durch isolierverglaste Fenster ersetzt.
- Im EG, an der Südfassade, wird der Notausgang vergrössert, um die nötigen Brandschutzaufgaben an die Fluchtwege zu erfüllen. Dadurch wird eine Personenbelegung der Halle wie vor dem Brand sichergestellt (etwa 1300 Personen). Weitere Massnahmen, damit die Halle in ihrer früheren Kapazität und unter Einhaltung der aktuellen Auflagen genutzt werden kann, betreffen vor allem die Gebäudetechnik: Einerseits muss die Anzahl

der WC-Anlagen erhöht, andererseits die Kapazität der Lüftungsanlage verdreifacht werden, was einen kompletten Ersatz der Anlage bedingt. Darüber hinaus ist auch ein maschineller Rauch-Wärme-Abzug erforderlich. Dies führt zu einem wesentlichen Mehrbedarf an Fläche für die Gebäudetechnik, der andernorts durch die neue Aufstockung kompensiert werden kann.

- Um die Auflagen an das hindernisfreie Bauen zu erfüllen, sind u. a. der Ersatz des Lifts, die Verbreiterung von Türen, die Beseitigung von Schwellen sowie der Einbau entsprechender WC-Anlagen nötig. In öffentlichen Veranstaltungsräumen muss den Bedürfnissen von Personen mit Hörbeeinträchtigung Rechnung getragen werden, was den Einbau einer induktiven Höranlage erfordert (Behindertengleichstellungsgesetz).
- Die Geländer genügen den Anforderungen der Absturzsicherung nicht mehr und werden angepasst.
- Sämtliche Sanitär-, Heizungs-, und Elektroinstallationen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und werden ersetzt.
- Um die Brandschutzbestimmungen zu erfüllen, werden Brandabschnitt bildende Wände und Decken eingebaut. Ausserdem sind eine Brandmelde- sowie eine Rauch- und Wärmeabzugsanlage und neue Brandschutztüren zu installieren.
- Sämtliche Oberflächen im Gebäudeinnern werden instandgesetzt.

### **5.3. Betriebliche Verbesserungen**

Im Technikbereich wird eine Teeküche eingebaut. Die neuen Ateliers im 2. und 3. OG (Aufbau) wie auch die übrigen, nicht vom Brand betroffenen Ateliers im 1. OG werden mit einem Lavabo und Internetanschluss ausgerüstet.

### **5.4. Provisorien für Lagerräume**

Die Instandsetzung muss in geräumtem Zustand erfolgen. Technisches Material, Bühnenelemente, Lichnanlagen usw. müssen deshalb während der Bauzeit in provisorischen Lagerräumen (in Liegenschaften des Verwaltungsvermögens und Containern) eingestellt werden.

## **6. Provisorien für den Veranstaltungsbetrieb**

Als Provisorien für die durch den Brand zerstörten und durch feuerpolizeiliche Auflagen stillgelegten Ateliers der Roten Fabrik, für das ebenfalls von einem Brandfall betroffene Tanzhaus sowie für zusätzliche Musikräume bewilligte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 526 vom 19. November 2014 die befristete Miete von Flächen im Mediacampus an der Baslerstrasse (GR Nr. 2014/235). Während der bevorstehenden Bauzeit in der Roten Fabrik müssen weitere Ateliers, die sich im Bauperimeter befinden, geräumt werden (zusätzlich 330 m<sup>2</sup>). Zur Sicherung der Ersatzflächen im Mediacampus wird mit der Weisung «Mediacampus, Quartier Altstetten, befristete Miete und Einrichtung von Ateliers, Objektkredit», die gleichzeitig mit vorliegendem Geschäft dem Gemeinderat unterbreitet wird, die befristete Verlängerung des Mietverhältnisses und der Umbau der Tanzräume in Ateliers beantragt.

Da der Kopfteil des brandgeschädigten Trakts B mitsamt Aktionshalle während der Bauzeit vollständig zu räumen ist, kommen als Teil des vorliegend beantragten Objektkredits Kosten von maximal Fr. 930 000.– für Provisorien für Veranstaltungsräume (keine Ateliers) hinzu. Gemäss Gemeindeabstimmung vom 6. Dezember 1987 werden die Räume (dazu gehört auch die Aktionshalle) der IGRF gratis (in Gebrauchsleihe) für kulturelle Zwecke überlassen. Diese unentgeltliche Überlassung der Räume, der Auftrag der IGRF und ihre Leistungen sowie die jährliche Subvention wurden mit Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2002 bestätigt (GR Nr. 2002/115).

Für die Bereitstellung von Ersatzräumen wurden zusammen mit der Dienstabteilung Kultur und den Verantwortlichen der IGRF verschiedene Varianten geprüft. Eine bauliche Lösung bzw. die Erstellung eines provisorischen Veranstaltungslokals wurde aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Ebenso erwies sich die Miete eines alternativen Veranstaltungsraums aus finanzieller Sicht als unverhältnismässig. Dies insbesondere wegen der Mietkosten der benötigten Infrastruktur für einen Veranstaltungsort dieser Grösse. Als kostengünstigste Variante stellte sich deshalb eine punktuelle Anmiete von Räumen für die verschiedenen Veranstaltungen heraus. Gleichzeitig wird die IGRF so gut wie möglich auf ihre anderen Veranstaltungsräume (Clubraum und Fabriktheater) ausweichen.

Geplant ist, Konzerte, Theater-, Tanz- und weitere Veranstaltungen je nach Veranstaltungsart und -grösse bei folgenden Ausweichspielstätten durchzuführen: Volkshaus, Komplex 457, x-tra, Exil, Dynamo, Walcheturm, Kulturmarkt oder Tanzhaus. Zur Ermittlung der Kosten wurden Offerten bei diesen Spielstätten eingeholt. Die Gesamtkosten für die Provisorien basieren auf den durchschnittlichen Veranstaltungszahlen der Jahre 2010–2014 (Situation vor und nach dem Brand). Sie belaufen sich für die zweijährigen Bauzeit auf Fr. 846 000.–. Einschliesslich Reserven, die im Falle einer ungeplanten Verlängerung der Bauzeit beansprucht würden, ist ein Kredit von Fr. 930 000.– erforderlich. Der Betrag versteht sich als Kostendach und wird von der IMMO verwaltet. Für den Aufwand der IGRF leistet die Stadt quartalsmässig Akontozahlungen, wobei nach Abschluss des Projekts der effektiv angefallene Aufwand abgerechnet wird.

Der Weiterbetrieb der Veranstaltungsaktivitäten auch während des Baus ist für die Rote Fabrik essentiell: Ohne die Aktionshalle kann die IGRF ihren Kulturauftrag nicht umsetzen. So beträgt der Anteil der Besucherinnen und Besucher der Aktionshalle mehr als ein Drittel der jährlichen Gesamtbesuchszahlen der IGRF. Auch der durchschnittliche jährliche Umsatz der Aktionshalle (1,5 Millionen Franken) beträgt mehr als ein Drittel des Gesamtumsatzes der IGRF (3,8 Millionen Franken). Wichtig für die IGRF ist insbesondere, mit den Grosskonzerten in der Aktionshalle Gewinne zu generieren. Mit diesen Gewinneinnahmen des Bereichs Musik werden weniger profitable Bereiche wie Theater und weitere Veranstaltungen quersubventioniert. Zudem stellen die Fremdvermietungen der Aktionshalle für die IGRF eine weitere wichtige Gewinnmöglichkeit dar (die während der Bauphase wegfallen wird). Fallen sämtliche Veranstaltungen in der Aktionshalle ersatzlos aus, hätte dies einen gravierenden Verlust der Einnahmen zur Folge und würde unmittelbar den gesamten Betrieb betreffen bzw. gefährden.

Neben den unmittelbaren finanziellen Ausfällen ist eine kontinuierliche Weiterführung der Veranstaltungen für die Zusammenarbeit mit externen Veranstaltenden entscheidend. Die massive Reduktion der Veranstaltungen sowie die vollständige Einstellung von Grosskonzerten würden nach der Instandsetzung eine längere Wiederaufbauphase mit Geschäftspartnerinnen und -partnern nach sich ziehen. Daneben ist die konstante Präsenz im Zürcher Kulturleben für jeden Kulturbetrieb essentiell. Ohne Provisorien müsste auch hierfür mit einem erheblichen betrieblichen Mehr- und Werbeaufwand gerechnet werden, um das Publikum nach der Instandsetzung wiederzugewinnen.

Ihrer Schadenminderungspflicht ist die IGRF nach dem Brand mit verschiedenen Eigenmassnahmen (siehe dazu im Detail die Interpellation GR Nr. 2014/46, Antwort zu Frage 6) nachgekommen, um die Defizite durch die eingeschränkte Nutzung der Aktionshalle (900 anstelle 1300 Personen) zu reduzieren. Ohne die Möglichkeit der Zumietung von externen Provisorien könnte die IGRF jedoch die Betriebsausfälle während der Bauphase nicht selber auffangen.

## 7. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Projektverfassenden ist für die Instandsetzung des Trakts B der Roten Fabrik mit Erstellungskosten von 20,235 Millionen Franken zu rechnen. Der Kredit (einschliesslich Reserven, Projektierungskredit und Provisoriumskosten) von 24,165 Millionen Franken setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

	Gebundene Ausgaben	neue Ausgaben	Total
Vorbereitungsarbeiten	2 052 000	10 000	2 062 000
Gebäude	14 989 000	1 315 000	16 304 000
Betriebseinrichtungen	290 000	0	290 000
Umgebung	150 000	0	150 000
Baunebenkosten	1 304 000	65 000	1 369 000
Ausstattung	60 000	0	60 000
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>18 845 000</b>	<b>1 390 000</b>	<b>20 235 000</b>
Unvorhergesehenes	925 000	75 000	1 000 000
Zuschlag Bauherrschaft	1 850 000	150 000	2 000 000
<b>Baukostentotal</b>	<b>21 620 000</b>	<b>1 615 000</b>	<b>23 235 000</b>
Kosten für provisorische Spielstätten		846 000	846 000
Reserven		84 000	84 000
<b>Kredit</b>	<b>21 620 000</b>	<b>2 545 000</b>	<b>24 165 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2017

Von den Erstellungskosten entfallen etwa 75 Prozent (rund 15 Millionen Franken) auf werterhaltende Massnahmen.

Als Entschädigung für die Wiederherstellungskosten leistet die Gebäudeversicherung Kanton Zürich gemäss ihrer Schätzung einen Beitrag von etwa Fr. 500 000.–. Diese Summe beziffert lediglich die (theoretische, weil baurechtlich nicht zulässige) 1:1-Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands zum Restwert – ohne Berücksichtigung der aktuellen Auflagen (Brandchutz, hindernisfreie Erschliessung, Lärmschutz, Arbeitshygiene, Personensicherheit, Erdbbensicherheit, Schadstoffe), des ohnehin anstehenden Erneuerungsbedarfs gemäss üblichem Instandsetzungszyklus und der Massnahmen für betriebliche Verbesserungen.

## 8. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich gemäss den kantonal vorgegebenen Richtwerten auf insgesamt etwa 2,42 Millionen Franken (Kapitalfolgekosten von 10 Prozent der Nettoinvestition). Davon entfallen Fr. 2 160 000.– auf Folgekosten, die mit gebundenen Ausgaben verbunden sind, und Fr. 260 000.– auf Folgekosten aufgrund neuer Ausgaben. Zusätzliche betriebliche oder personelle Folgekosten fallen keine an.

## 9. Termine

Aufgrund eines Rekurses muss damit gerechnet werden, dass die Bauarbeiten frühestens 2020 aufgenommen werden können. Die Bauzeit beträgt mindestens zwei Jahre. Die Aktionshalle soll wenn möglich bereits früher betriebsbereit sein.

## 10. Budgetnachweis

Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2018–2021 enthalten und der erforderliche Kredit im Budget 2018 der IMMO eingestellt.

## 11. Zuständigkeiten

### 11.1. Zuständigkeit Stadtrat

Die geplanten Bauarbeiten dienen in überwiegender Masse der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, der Instandhaltung gemäss § 5 der Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) und dem langfristigen Substanzerhalt zur Gebrauchsfähigkeit und Funktionstauglichkeit des Gebäudes sowie der Erfüllung von Vorschriften. Dazu gehören die Umsetzung behördlicher Auflagen in den Bereichen Brandschutz (Brandabschnitte, Brandmeldeanlage,

Rauch- und Wärmeabzugsanlage, zusätzliche Notausgänge), Erdbebensicherheit, Lärmschutz (Gebäudehülle), Arbeitshygiene (Lüftungsanlagen, zusätzliche WC-Anlagen), Personensicherheit (Geländer- und Handlaufanpassungen, statische Verstärkungen), hindernisfreie Erschliessung und Schadstoffe (Asbestentfernung). Als fällige Instandsetzungsmassnahmen gelten der Ersatz von gebäudetechnischen Anlagen (Heizung, Elektroanlagen), die Instandhaltung der Oberflächen und des Sonnenschutzes, ebenso die Massnahmen zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Im Weiteren fallen für die zwingende Auslagerung von technischem Material und Bühnenelementen (in Flächen des Verwaltungsvermögens) während der Bauzeit Umzugs- und Einrichtungskosten an.

Die dadurch verursachten Kosten sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 39 lit. c der Geschäftsordnung des Stadtrats [GeschO STR, AS 172.100]).

Diese Arbeiten können sachlich sowie rechtlich getrennt von den (nachfolgend unter Punkt 11.2 beschriebenen) neuen Ausgaben betrachtet und ausgeführt werden. Lehnt der Gemeinderat die Errichtung des zweigeschossigen, schlankeren Aufbaus auf dem 2. OG ab, würde der Aufbau 1:1 in seiner seit den 1950er-Jahren bestehenden, eingeschossigen und über die Aktionshalle greifenden Ausgestaltung instandgesetzt. Die für die zusätzliche Instandsetzung erforderlichen Ausgaben bewegen sich in der Grössenordnung der dem Gemeinderat beantragten neuen Aufbauvariante (rund 1,3 Millionen Franken) und müssten vom Stadtrat als zusätzliche gebundene Ausgaben bewilligt werden.

### 11.2. Zuständigkeit Gemeinderat

Im Zusammenhang mit der Instandsetzung werden gleichzeitig bauliche Massnahmen umgesetzt, die neue Ausgaben verursachen. Dazu zählt insbesondere der zweigeschossige Aufbau, der anstelle eines Wiederaufbaus des heute eingeschossigen Aufbaus auf dem 2. OG gesetzt wird. Mit dieser Lösung kann der Flächenverlust, der mit der zwingenden Umsetzung der gebäudetechnischen Massnahmen verbunden ist, zumindest teilweise kompensiert werden. Als neue Ausgabe gilt auch die punktuelle Miete von Ausweichspielstätten für die IGRF (Angaben in Franken):

	Fr.
Anteil Vorbereitungsarbeiten	10 000
Neukonzeption des Aufbaus auf dem 2. OG	1 265 000
Ausbau der Ateliers und Nebenräume mit Lavabo	37 000
Teeküche im Technikbereich	13 000
Anteil Baunebenkosten	65 000
Anteil Reserven	225 000
<b>Neue Ausgaben Bau</b>	<b>1 615 000</b>
Miete von Ausweichspielstätten	930 000
<b>Total neue Ausgaben</b>	<b>2 545 000</b>

Insgesamt belaufen sich die neuen Ausgaben auf Fr. 2 545 000.–. Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) fällt die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck in der Höhe von mehr als 2 Mio. bis 20 Mio. Franken in die Kompetenz des Gemeinderats.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Im Rahmen des Instandsetzungsprojekts Rote Fabrik, Kopfteil Trakt B, an der See-  
strasse 407, 8038 Zürich, wird für den neuen Aufbau, betriebliche Optimierungen  
und die Miete von Ausweichspielstätten während der Bauzeit ein Objektkredit von  
Fr. 2 545 000.– wie folgt bewilligt (in Franken):**
  - a) neuer Aufbau auf dem 2. Obergeschoss  
und betriebliche Optimierungen** **1 615 000.–**
  - b) Miete von Ausweichspielstätten** **930 000.–**
- 2. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des  
Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April  
2017) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements so-  
wie der Stadtpräsidentin übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**