

# Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

09.02.2005

## Weisung 317

178.

### Liegenschaftsverwaltung, ehemaliges Tramdepot Burgwies, Instandsetzung und Einbau eines Trammuseums und einer Migrosfiliale, Ausgabenbeschluss

#### Zweck der Vorlage

Das ehemalige, an der Forchstrasse gelegene Tramdepot Burgwies, ein gut erhaltenes Gebäude aus dem Historismus und gleichzeitig das älteste Tramdepot der Stadt, soll zusammen mit historischen Tramfahrzeugen ein würdiges Denkmal zürcherischer Tramgeschichte und den Rahmen für das künftige Museum des Vereins Tram-Museum Zürich bilden. In einem Teil des Gebäudes ist weiter eine neue Quartierfiliale der Genossenschaft Migros Zürich vorgesehen. Das dem Tramdepot angegliederte ehemalige Betriebsgebäude der VBZ wird sanft renoviert und wie bisher für Dienstleistungsnutzungen an Dritte vermietet.

Die Gesamtkosten des Vorhabens sind einschliesslich der üblichen Reserven von rund 15 Prozent und der Mehrwertsteuer auf Fr. 8 900 000.-- veranschlagt. Bezüglich Fr. 3 735 000.-- (Herrichtung Fläche für Migrosfiliale, gemeinsamer Zugangsbereich, Einbau Infrastruktur) wird vom Gemeinderat mit dieser Weisung ein Objektkredit beantragt, für die restliche Summe von Fr. 5 165 000.— (Instandstellung der denkmalgeschützten Baute) bewilligte der Stadtrat gebundene Ausgaben.

#### Ausgangslage

Das 1893 vom Architekten Theodor Keller erbaute Tramdepot Burgwies ist das älteste Tramdepot der Stadt Zürich. In den Jahren 1898/1999 und 1908 erfolgten Erweiterungen durch Heinrich Jäggli und Arnold Huber-Sutter. Zur Gesamtanlage gehören neben der in Sichtbackstein ausgeführten Einstellhalle ein angebautes Dienstgebäude, das heute von zwei privaten Dienstleistern genutzt wird, und ein im Heimatstil errichtetes Mehrfamilienhaus. Die Gebäude befinden sich an der Forchstrasse 260 bis 270 oberhalb des Wildbaches und dem Areal der ehemaligen Mühle Hirslanden mit dem "Knechtenhaus", das zurzeit zum Quartiertreff Hirslanden umgebaut wird.

Ab Mitte der Neunzigerjahre des letzten Jahrhunderts verlegten die VBZ ihren Betrieb kontinuierlich in andere Depots, weil die Lage in der Burgwies aus betrieblichen Gründen zu peripher geworden war und auf dem Areal keine Ausbaumöglichkeiten bestanden. Das Wohnhaus Forchstrasse 270 wurde 1996 vom Verwaltungsvermögen der VBZ in das Finanzvermögen übertragen. Die VBZ vermieteten in der Folge einen Grossteil der ehemaligen Depotflächen an Dritte. Ab dem Jahr 2000 übernahm die Liegenschaftsverwaltung das Objekt in ihr Portefeuille und führte die von den VBZ abgeschlossenen Mietverträge weiter.

Das einschliesslich Wohnliegenschaft 9950 m<sup>2</sup> umfassende Depotareal liegt in der Zone W3 mit einem Wohnanteil von null Prozent und in einer archäologischen Schutzzone. Teile des Geländes befinden sich im Waldabstandsbereich. Das Grundstück liegt im Gewässerschutzbereich Zone B, ausserhalb von nutzbaren Gewässervorkommen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht im Altlastenkataster des Kantons Zürich eingetragen.

Das Tramdepot ist Teil der schützenswerten und im kommunalen Inventar der Denkmalschutzobjekte enthaltenen Industrie- und Gewerbebauten am Wildbach, in seiner ursprünglichen Anlage als "Kraftstation Hirslanden" konzipiert mit Maschinensaal, Akkumulatorenraum, Dampfkesseln und hohem Fabrikamin. Es ist nicht nur Prototyp einer Baugattung - bis in die 1930er-Jahre wurden 14 ähnliche Remisen und Depots erstellt -, sondern auch ein gut erhal-

tenes Gebäude des Historismus. Obwohl der Hallentrakt in drei Bauphasen entstanden ist, besticht er durch seine einheitliche und grosszügige Erscheinung.

Ende 2001 genehmigte der Stadtrat einen Projektierungskredit für das von den VBZ nicht mehr benötigte Objekt. Gleichzeitig wurde das formell im Quartier Riesbach gelegene, geografisch aber zu Hirslanden gehörende Gebäude vom Verwaltungsvermögen der VBZ in das Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung übertragen. Die Liegenschaft wies keinen Buchwert mehr auf und wurde angesichts des anstehenden Renovationsbedarfs im Finanzvermögen auch nicht aufgewertet.

Für die künftige Nutzung der Liegenschaft meldeten sich verschiedenste Interessenten, u. a. auch die Genossenschaft Migros Zürich (Migros), welche im Gebäude eine grosse Filiale einrichten wollte. Unter Abwägung der verschiedenen Interessen sah die Stadt anfänglich grob zusammengefasst folgende Belegung vor:

- Hauptteil der grossen Abstellhalle: Trammuseum
- Rest der Halle und Nebenhalle: Gewerbe und Restaurant
- Dienstgebäude: Nutzung durch bestehende Mieter

Die Migros suchte aufgrund dieser Ausgangslage mit Unterstützung der Liegenschaftenverwaltung bei andern städtischen Grundstücken und bei privaten Liegenschafteneigentümern nach alternativen Möglichkeiten, um für die per Ende März 2003 zu schliessende Kleinfiliale an der Fröbelstrasse einen Ersatz zu finden. Unterstützt wurde das Anliegen durch ein Postulat der Gemeinderätin Marie-Therese Meier und Gemeinderat André Odermatt (beide SP) vom 30. Januar 2002 (überwiesen am 21. August 2002) und durch eine schriftliche Anfrage der Gemeinderätin Susanne Birrer (FDP) vom 23. Januar 2002 (vom Stadtrat am 22. Mai 2002 beantwortet).

Konkret zeigte die Liegenschaftenverwaltung der Migros zwei Lösungsansätze für eine Quartierfiliale im Bereich ihrer Liegenschaften an der Freie- und Hammerstrasse auf, welche aber aufgrund verschiedener Randbedingungen ausschieden. Wegen der terminlich immer höheren Dringlichkeit (Kündigung der Flächen der bestehenden Filiale per Ende März 2003) und aufgrund der inzwischen stark reduzierten Flächenanforderungen nahmen die Migros und die Liegenschaftenverwaltung nochmals Gespräche für eine Integration eines Ladens im Gebäude des ehemaligen Tramdepots auf. Abklärungen zeigten, dass der Einbau einer Quartierfiliale in der Nebenhalle möglich war, ohne den künftigen Hauptnutzer der Liegenschaft (das Trammuseum) zu tangieren. Verzichtet werden musste dafür auf die vorgesehenen Räume für Gewerbe und Gastronomie.

In der Folge stimmte der Stadtrat im März 2003 dem geänderten Belegungskonzept zu und genehmigte einen Vorvertrag für die Vermietung einer Verkaufsfläche an die Migros. Diese erklärte sich weiter zu einer gedeihlichen Zusammenarbeit mit dem Trammuseum bereit (Bewirtschaftung der gemeinsamen Zugangsfläche, Nutzung von möglichen Synergien bezüglich der unterschiedlichen Besuchergruppen). Weiter sicherte sie gegenüber der Stadt eine Unterstützung des Museums-Betriebes zu.

Um die Zeit zwischen der Schliessung der Kleinfiliale an der Fröbelstrasse (Ende März 2003) bis zur Eröffnung der neuen Ladenfläche im Projekt Burgwies zu überbrücken, stellte die Liegenschaftenverwaltung der Migros auf dem Vorplatz des Tramdepots eine Fläche für die Erstellung eines Provisoriums zur Verfügung. Dieses steht seit geraumer Zeit in Betrieb.

## **Baulicher Zustand**

Der Zustand des massiv gebauten eingeschossigen Tramdepots und des angebauten zweigeschossigen Dienstgebäudes entspricht dem Alter der Gebäude und der jahrelangen intensiven Nutzung. Dem ursprünglichen Zweck entsprechend sind die Gebäudeinstallationen einfach. Die Gebäudehüllen genügen bezüglich Energie- und Schalldämmung den heutigen Anforderungen nicht mehr und sind instand zu setzen. Das gilt auch für die gesamte Haustechnik. So muss beispielsweise die Heizung, die heute aus Platzgründen im Zwischenge-

schoß der Remise untergebracht ist, in das Untergeschoss des Dienstgebäudes verlegt, die Kanalisation erneuert und die ganzen Stark- und Schwachstrominstallationen ersetzt werden.

### **Schutzumfang Denkmalpflege**

Der Schutzzumfang umfasst die Fassaden des Depots und des Dienstgebäudes samt Fens-tergestaltung und Fensterläden, Vordach und die flachen Dächer samt Oberlichtern. Im In-tern sind es die weiträumige Halle des Depots, die Eisenstützen, die Reparaturgräben und die Bodenkonstruktion sowie die Holzverschalung der Decke. Im Dienstgebäude stehen die Primärkonstruktion und das Treppenhaus samt Treppe und Geländer unter Schutz. Die be-absichtigten baulichen Massnahmen für die neuen Nutzungen lassen sich im Rahmen des Schutzzumfangs realisieren.

### **Künftige Nutzungen**

Für die Zwecke des Trammuseums sollen in der grossen Halle des ehemaligen Tramdepots Räume für attraktive Präsentationen und Veranstaltungen rund um das Thema Tram ge-schaffen werden. In der ehemaligen offenen Remise wird eine Filiale der Migros eingebaut und im Dienstgebäude bleiben die Büroflächen erhalten.

### **Verein Tram-Museum Zürich**

Im Jahre 1967, zur Zeit der grossen Rollmaterialerneuerung bei den VBZ, fanden sich 40 Tram-Freunde zusammen, um sich für den Erhalt der typischen Zürcher Tramwagen einzu-setzen. Die VBZ stellten ihnen im Depot Burgwies – hier schliesst sich der Kreis wieder - unbenützte Remisengleise zur Verfügung und so war es möglich, in Fronarbeit mit den Res-taurierungsarbeiten an den ersten historisch wertvollen Fahrzeugen zu beginnen. Man be-gnügte sich mit einfachsten Mitteln. Garderobe, Hand- und Ersatzteillager waren in noch nicht revidierten Wagen untergebracht. Eine Platzverbesserung entstand, als neben dem Wendegleis eine Baracke zur Verfügung gestellt wurde, welche fortan als Ersatzteillager diente. Vor rund 15 Jahren konnte der Verein einen bescheidenen Museumsbetrieb im ehe-maligen Depot Wartau in Höngg aufnehmen. Allerdings bietet dieses Kleindepot nur vier von insgesamt etwa 20 Fahrzeugen Platz, die übrigen sind in aktiven Depots der VBZ unterge-bracht. Angesichts des bestehenden und künftig noch wachsenden Bedarfs der VBZ an Abstell- und Betriebsflächen für Entwicklungen wie das neue Cobra-Tram, die absehbare Netzerweiterung in Richtung Hardturm/Bahnhof Altstetten und die Stadtbahn im mittleren Glattal stehen diese Unterbringungsmöglichkeiten in Kürze aber nicht mehr zur Verfügung.

Das Tramdepot Burgwies mit seinen 600 Laufmetern Gleisen und der vorhandenen Infra-struktur bietet eine gute Möglichkeit, die historischen Fahrzeuge des Vereins aufnehmen zu können, womit die Geschichte des öffentlichen Nahverkehrs in Zürich in historisch bedeut-samem Rahmen dokumentiert werden kann. Zudem ist der nötige Raum für Rangiermanö-ver, Lager, Anlässe und einen eigentlichen Ausstellungsbetrieb vorhanden. Als ältestes Tramdepot der Stadt soll die Burgwies zusammen mit den historischen Tramfahrzeugen ein würdiges Denkmal zürcherischer Tramgeschichte bilden. Die grosse Halle wird dem Tram-museum als Ausstellungsraum und als Depot für die Fahrzeuge dienen. Auf den Geleisen 1 und 2 entsteht ein etwa 40 m langer zweigeschossiger Einbau, welcher einen Eingangsbe-reich, einen Museumsshop und Nebenräume wie Toiletten, Garderoben, Werkstatt, Aufent-halt und Büro beherbergt. Im Obergeschoss sind eine Modellbahn und Lagerflächen vorge-sehen. Hinter dieser Einbaute folgt die Ausstellungszone mit Stellwänden und Vitrinen für die Exponate. Die Geleise 3 bis 6 bleiben befahrbar. Auf ihnen werden die Museumsfahrzeuge ausgestellt.

Ursprünglich war zur Unterstützung der Finanzierung vorgesehen, dass der Verein Tram-Museum Zürich das Gebäude in der Wartau in Höngg aufgibt. Dieses wäre dann kommerziell vermietet und der Ertrag dem Projekt Burgwies zugeführt worden. Nun soll aber die Werk-statt des Tram Museums in der Wartau bleiben, weil der Platz in der Burgwies dazu nicht ausreicht und zwischen Museums- und Werkstattbetrieb Nutzungskonflikte zu erwarten wä-

ren. Die VBZ tragen weiterhin die ab dem 1. Januar 2007 der Liegenschaftenverwaltung jährlich zu entrichtenden Mietzinsen von aktuell Fr. 21 840.-- für die neu dem Finanzvermögen zugeordnete Wartau.

Die Liegenschaftenverwaltung vermietet dem Verein Tram Museum Zürich die Räume in der Burgwies ausgebaut, aber ohne Ausstattungen. Letztere hat der Verein selber zu finanzieren. Dazu hat er eine Sammelaktion gestartet, deren Ergebnis vor Kurzem die 500 000-Franken-Grenze überschritten hat. Angestrebt werden Fr. 1 500 000.--. Weitere namhafte potentielle Geldgeber haben ihre definitive Zusage von der Bewilligung des Projektes durch Stadt- und Gemeinderat abhängig gemacht. Hängig ist auch ein Gesuch beim Kanton (Lottiefonds).

Der Museumsausbau als Ganzes ist nicht zwingend mit der von der Stadt als Vermieterin vorzunehmenden Instandstellung des Gebäudes verbunden. Falls dem Verein beim Bezug noch nicht alle Mittel zur Verfügung stehen, kann er einzelne Teile des Ausbaus auch später noch vornehmen, wenn er wieder über neue Mittel verfügt.

#### Genossenschaft Migros Zürich

In der ehemaligen offenen Abstellhalle wird die Migros eine Filiale im Umfang von 573 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (Laden einschliesslich Betriebsräume) einrichten. Der Kundenzugang erfolgt auf der Seite der Forchstrasse, die Ver- und Entsorgung im rückwärtigen Raum. Die Filiale dient als Ersatz für den Quartierladen an der Fröbelstrasse, welche vor bald zwei Jahren aufgehoben worden ist, weil er zu klein war bzw. als Ersatz für das aktuell auf dem Vorplatz eingerichtete Provisorium. Die Vermietung erfolgt im Rohbau, der gesamte Innenausbau samt Infrastruktur und nutzungsspezifischen Bedürfnissen erfolgt durch die Migros selber.

#### Weitere Dienstleistungsflächen

Es ist geplant, die Räume im ehemaligen Dienstgebäude wie bisher an Dienstleister zu vermieten. Mit einem der beiden heutigen Mieter steht die Liegenschaftenverwaltung in engem Kontakt für ein neues Mietverhältnis, der zweite, welcher bald das Rentenalter erreichen wird, richtet mit Beginn der Umbauarbeiten seine Geschäftstätigkeiten an einem anderen Standort mit weniger Nutzfläche neu aus.

Bis Anfang 2004 nutzte die Stadtjugendmusik Zürich Räume im Ober- und Untergeschoss des Dienstgebäudes für Verwaltungs- und Übungszwecke. Inzwischen ist sie im Rahmen einer Umorganisation an die Grimselstrasse in Zürich Altstetten gezogen und hat den eher peripheren Standort in der Burgwies aufgegeben.

#### Raumprogramm

Es ist folgendes Raumprogramm vorgesehen (Bodenflächen):

Nutzer	Nutzungen	Flächen m <sup>2</sup>	Flächen total
Tram-Museum	Ausstellungshalle	1420	
	Getränkelager (ehem. Sandsilo)	25	
	Werkstatt	28	
	Putzraum	4	
	Büro	15	
	Aufenthalt	18	
	WC/Garderobe	12	
	Treppe auf die Galerie	11	
	Shop	39	
	Galerie über Erdgeschoss	171	

	½ Anteil an Windfang, Korridor und Toiletten zur Mitbenützung mit Migros (Totalfläche 75 m <sup>2</sup> )	37	
	1/3 Anteil Haustechnikräume im Dienstgebäude (Totalfläche 52 m <sup>2</sup> )	17	<b>1797</b>
<b>Genossenschaft Migros Zürich</b>	Verkaufshalle und Betriebsflächen	573	
	½ Anteil an Windfang, Korridor und Toiletten zur Mitbenützung mit Tram-Museum (Totalfläche 75 m <sup>2</sup> )	37	
	1/3 Anteil Haustechnikräume im Dienstgebäude (Totalfläche 52 m <sup>2</sup> )	17	<b>627</b>
<b>Dienstgebäude</b>	Erdgeschoss	125	
	1. Obergeschoss	129	
	Untergeschoss	71	
	1/3 Anteil Haustechnikräume im Dienstgebäude (Totalfläche 52 m <sup>2</sup> )	17	<b>342</b>
<b>Total</b>			<b>2766</b>

**Weiter sind auf dem Gelände 26 Parkplätze vorgesehen, von denen fünf als Pflichtparkplätze für die städtische Wohnliegenschaft Forchstrasse 270 ausgeschieden werden müssen.**

Die noch aus der Depotzeit bestehenden Geleiseanlagen - Zufahrt zu den einzelnen Depoteinfahrten sowie die Umfahrung der ganzen Liegenschaft - bleiben bestehen und werden weiterhin genutzt. Einerseits durch den Museumsbetrieb, andererseits durch die VBZ und die Forchbahn als Wendemöglichkeit bei Ereignissen auf der Strecke zwischen Burgwies und Stadtzentrum bis zur Realisierung einer neuen Lösung im Bereich des Kreuzplatzes oder andernorts, welche im Jahr 2006 vorgesehen ist.

Die Details über die Nutzung der Anlagen und Flächen werden in separaten Vereinbarung zwischen dem Verein Tram-Museum und der Liegenschaftsverwaltung, den VBZ und der Liegenschaftsverwaltung und allenfalls den VBZ und dem Verein Tram-Museum geregelt.

### Kosten

Gemäss Projektdokumentation mit detailliertem Kostenvoranschlag der Arbeitsgemeinschaft Silvio Schmed und Arthur Rüegg, Zürich, und gemäss Schreiben des Amtes für Hochbauten vom 16. Juni 2004 setzen sich die Aufwendungen für die Instandstellung und den Ausbau des Gebäudes wie folgt zusammen:

Arbeitsgattungen	Migros Fr.	Tram-Museum/Fr.	Dienstleistungsfl./Fr.	Total Fr.
Vorbereitungsarbeiten	301 000	218 000	202 000	721 000
Gebäude	1 526 000	3 327 000	934 000	5 787 000
Umgebung	184 000	184 000	182 000	550 000
Baunebenkosten	239 000	263 000	188 000	690 000
Zwischentotal	2 250 000	3 992 000	1 506 000	7 748 000
Unvorhergesehenes etwa 10 %	218 000	386 000	148 000	752 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen, etwa 5 %	116 000	206 000	78 000	400 000
Kosten total	2 584 000	4 584 000	1 732 000	8 900 000

Stichtag der Preise 1. April 2003

Die Aufwendungen für die Instandstellung der denkmalgeschützten Bausubstanz im Umfang von Fr. 5 165 000.-- stellen gebundene Ausgaben dar und wurden vom Stadtrat bereits bewilligt.

Die Kosten für die Herrichtung der Fläche für die neue Migrosfiliale in der ehemaligen offenen Abstellhalle, für den gemeinsamen Zugangsbereich sowie für den Einbau der für die neue Zweckbestimmung der Liegenschaft notwendigen Infrastruktur im Betrage von Fr. 3 735 000.-- stellen neue Ausgaben dar und sind in Form eines zusätzlichen Objektkredites vom Gemeinderat zu genehmigen.

Landkosten fallen bei diesem Projekt keine an, da wie erwähnt die Liegenschaft zum Buchwert Null in das Finanzvermögen übernommen werden konnte.

An die Renovationskosten ist von der städtischen Denkmalpflege ein Beitrag in der Höhe von Fr. 170 000.-- in Aussicht gestellt worden.

Mit der Aufhebung des Depotbetriebes nahmen die VBZ aus Sicherheitsgründen diverse Anlageteile ausser Betrieb. Die für den Museumsbetrieb und die Bedürfnisse von VBZ und Forchbahn notwendige Wiederherstellung dieser bahntechnischen Anlagen auf dem Areal (Aufwendungen von geschätzt rund Fr. 80 000.--) wird direkt durch die VBZ erledigt und musste somit im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt werden.

Weiter ist, wie schon erwähnt, die Ausstattung des Museums (geschätzt wird ein Bedarf von rund 1,5 Mio. Franken) vom Verein selber zu finanzieren.

### Finanzierung, Wirtschaftlichkeit

Die vorgesehene Finanzierung und Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Stadt als Liegenschafteneigentümerin präsentiert sich wie folgt:

Erträge aus Vermietungen	Flächen m <sup>2</sup>	Ansatz in Fr./m <sup>2</sup>	Total pro Jahr/Fr.
Abgeltung VBZ (1)			50 000
Ausstellung gemäss Vorvertrag mit Verein TMZ (2 und 3)	1797	42	75 000
Dienstgebäude (4)	342	182	62 400
Laden- und Betriebsflächen gemäss Vorvertrag mit Migros (5)	627	333	209 000
26 Parkplätze		Fr. 110.-- pro Monat	34 300
<b>Total Erträge (gerundet)</b>			430 000
Davon notwendig für die Bewirtschaftung (Quote von 2 % des künftigen Gebäudeversicherungswertes von rund Fr. 9 000 000.--)			180 000
Restsumme, steht zur Verfügung für Kapitalverzinsung			250 000
Aktivierbare Summe (angenommener Zinssatz 4 %) (6)			6 250 000

- 1) Das finanzielle Engagement der VBZ rechtfertigt sich mit verschiedenen Argumenten. Einerseits sind die im Museum unterzubringenden Fahrzeuge wegen formeller konzessionsrechtlicher Grundlagen im Eigentum der VBZ. Andererseits stehen die einzustellenden und zu erhaltenden Fahrzeuge zurzeit noch wie erwähnt in Betriebsdepots und stören dort den Betrieb und beanspruchen Platz, der künftig für neue Tramzüge benötigt wird.
- 2) Mietzinsansatz ist aufgrund der im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung stark ermässigt.
- 3) Falls die Sammelaktion des Vereins mehr Mittel als für die Ausstattung des Museums erforderlich ergeben sollte, kann dieser durch einen Beitrag an die Baukosten den künftigen Mietzins reduzieren (pro Fr. 100 000.-- ermässigt sich der Mietzins um Fr. 4000.-- pro Jahr, aber nicht unter Fr. 50 000.--).
- 4) Marktüblicher Mietzins, unter Berücksichtigung des einfachen Ausbaustandards.
- 5) Marktüblicher Mietzins, Rohbaumiete.
- 6) Da die künftig indexgebundenen Mieterträge bei Erhöhungen des aktuellen Hypothekarzinsfusses von 3,25 Prozent nicht automatisch erhöht werden können, wird mit einem mittleren Satz von 4 Prozent kalkuliert.

liert.

<b>Finanzierung</b>	Fr.
Aktueller Buchwert der Projektfläche	0
Baukosten total gemäss Kostenvoranschlag	8 900 000
Baukosten ohne Unvorhergesehenes und Zuschlag	7 748 000
Abzüglich Beitrag Denkmalpflege	170 000
Zu finanzierende Baukosten	7 578 000
Aufgrund der Mietzinseinnahmen (s. oben) können von den Aufwendungen aktiviert, d. h. dem Bilanzkonto belastet werden	6 250 000
Restsumme, zulasten Unterhaltskonto der Liegenschaftenverwaltung	1 328 000

### **Museumskonzept des Vereins Tram-Museum Zürich**

An der ausserordentlichen Generalversammlung des Vereins Tram-Museum Zürich vom Mai 2003 haben die Vereinsmitglieder die Realisierung des Projektes in der Burgwies gutgeheissen. Soweit möglich wird das Museum wie heute von ehrenamtlichen Vereinsmitgliedern betrieben. Der Verein wird aber nicht darum herumkommen, Museumspersonal in kleinerem Rahmen (Aushilfspersonen, z. B. Pensionierte und/oder Studenten) anzustellen. Er prüft deshalb, ob er den Betrieb des Museums in eine Stiftung überführen könnte. Pro Jahr werden etwa 8000 Besucherinnen und Besucher erwartet. Das einträgliche Nebengeschäft mit Souvenirs usw. soll mit dem geplanten Museumsshop ausgebaut werden.

Bedingt durch die eingeschränkte Beheizbarkeit der künftigen Ausstellungshalle wird zwischen Sommer- und Winterbetrieb unterschieden.

#### **Sommerbetrieb**

Im Sommerhalbjahr, von April bis Oktober, wird das Museum an drei Nachmittagen in der Woche sowie am Samstag- und Sonntagnachmittag geöffnet sein. Bei schönem Wetter werden auf dem Vorplatz einzelne Fahrzeuge als Blickfang aufgestellt. Normalerweise bleiben die Fahrzeuge in der Halle. Jeweils am ersten Samstag und am letzten Sonntag des Monats wird die neue Museumslinie Hauptbahnhof–Burgwies verkehren. Mehrere historische Tramszüge leisten dann gemeinsam Dienst. Themenbezogene Events bereichern das Programm des Sommerhalbjahres.

#### **Winterbetrieb**

Im Winterhalbjahr (November bis März) wird das Museum an einem Nachmittag in der Woche geöffnet sein. Besuche ausserhalb der normalen Öffnungszeiten sind für Gruppen möglich. Diese Jahreszeit soll genutzt werden, um die Halle für Events usw. einem breiteren Publikum zu öffnen und damit Zusatzerträge für den Museumsbetrieb zu erzielen. Denkbar sind Jahresabschlussanlässe von Firmen, Ausstellungen und/oder Auftritte von Künstlern, Vernissagen usw.

### **Prognostizierte Betriebsrechnung des Tram-Museums**

Das Tram-Museum prognostiziert für die Startphase folgende Betriebsrechnung:

	<b>Aufwand/Fr.</b>	<b>Einnahmen Fr.</b>	<b>Bemerkungen</b>
Personalkosten	88 000		Anstellung von pensionierten oder in Ausbildung stehenden Personen
Freiwilligenarbeit (vgl. auch Einnahmen)	77 000		Eigenleistungen Vereinsmitglieder
Diverser Sachaufwand	101 000		Verwaltung, Unterhalt Ausstel-

			lung, Wareneinkauf Shop
Marketing, Kommunikation	56 000		
Miete	75 000		s. vorn
Nebenkosten	58 000		Strom, Wasser, Heizung usw.
<b>Total Aufwand</b>	<b>455 000</b>		
Eintritte		51 000	Einzeleintritt Fr. 10.--, Familienpreis Fr. 20.--
Führungen		24 000	
Erträge Shop		50 000	Kiosksortiment, Souvenirs
Erträge aus Events		12 000	
Mitglieder-Beiträge		36 000	
Freiwilligenarbeit (vgl. auch Aufwand)		77 000	Eigenleistungen Vereinsmitglieder
Spenden		50 000	
<b>Total Einnahmen</b>		<b>300 000</b>	
<b>Defizit</b>		<b>155 000</b>	

Vom Verein Tram-Museum werden weitgehende Anstrengungen und Massnahmen erwartet, damit bis zur Eröffnung dieses Defizit eliminiert werden kann. Einerseits sind die Einnahmen (Anzahl Besucherinnen und Besucher, Führungen, Erträge aus Events und Shop-Verkauf) markant zu steigern, andererseits die Aufwendungen zu begrenzen.

Angesichts des Umstandes, dass es sich bei der Liegenschaft um ein von der Stadt instand zu stellendes Denkmalschutzobjekt handelt, andere Nutzungen unter dieser Prämisse schwierig zu bewerkstelligen sind und die formell der Stadt gehörenden, als „Kulturgut“ geltenden Veteranen-Fahrzeuge der Verkehrsbetriebe an einem geeigneten Ort unterzubringen sind, soll der Um- und Ausbau des ehemaligen Depot-Gebäudes unabhängig davon erfolgen, ob der Museums-Betrieb vom Verein Tram-Museum finanziell auf eine tragbare Basis gestellt werden kann.

## Termine

Es ist vorgesehen, mit den Bauarbeiten unmittelbar zu beginnen, nachdem der entsprechende Gemeinderatsbeschluss in Rechtskraft erwachsen ist. Die Baubewilligung liegt seit dem 14. April 2004 vor, die Baufreigabe ist in Kürze zu erwarten. Die Dauer der Bauarbeiten ist mit rund eineinhalb Jahren veranschlagt. Der Migrosladen soll möglichst bald eröffnet werden, der Verein Tram-Museum möchte den Betrieb des Museums auf das Jubiläum "125 Jahre Tram Zürich" auf Mitte 2007 hin aufnehmen.

## Parlamentarische Vorstösse

Neben dem bereits erwähnten Postulat von Gemeinderätin Marie-Therese Meier und Gemeinderat André Odermatt (beide SP) vom 30. Januar 2002 betreffend Sicherstellung der Lebensmittelversorgung der Bevölkerung im Quartier Hirslanden (überwiesen am 21. August 2002) sind bezüglich des ehemaligen Tramdepots Burgwies folgende Vorstösse pendent:

- Postulat der ehemaligen Gemeinderatsmitglieder Hansjörg Sörensen und Susann Birrer (beide FDP) vom 24. Mai 2000, überwiesen am 21. November 2001: Der Stadtrat wird gebeten, zu prüfen, wie im Tramdepot Burgwies ein Gewerbezentrum errichtet werden kann. Es sollen Gewerberäume, Ateliers und Büros realisiert sowie Räume für Quartieraktivitäten bereitgestellt werden.
- Postulat von Gemeinderat Robert Schönbächler (CVP) und 16 Mitunterzeichnenden vom 22. November 2000, überwiesen am 21. November 2001: Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, ob bei einer Nutzungsänderung des Tramdepots Burgwies die gesamte



heute noch vorhandene, vom Trambetrieb stammende Infrastruktur, insbesondere die Gleisanlagen, in vollem Umfange erhalten werden kann, damit eine spätere Nutzung ohne grösseren Aufwand möglich sein wird.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat mit der vorliegenden Weisung die Abschreibung dieser drei Postulate, da sie mit dem vorliegenden Projekt teilweise bis weitgehend erfüllt werden. So wird die Versorgung der Quartierbevölkerung Hirslanden (Postulat GR Meier/Odermatt) mit der neuen Migrosfiliale sichergestellt, wenn auch nicht genau am verlangten Ort (Gebiet Forch-, Fröbel- und Freiestrasse). Das von Gemeinderat Sörensen und Gemeinderätin Birrer verlangte Gewerbezentrum wird teilweise erfüllt durch die Dienstleistungsflächen im ehemaligen Dienstgebäude und die Ladenfläche. Die ebenfalls gewünschten Quartiernutzungen werden im Knechtenhaus des benachbarten städtischen Areals der Mühle Hirslanden angeboten. Weiter wurde, wie vom Postulat Schönbächler gewünscht, in der Zwischenzeit die vom ehemaligen Trambetrieb bestehende Infrastruktur (bis auf die aus Sicherheitsgründen abgebauten Stromleitungen zum Gebäude) erhalten. Diese Infrastruktur ist Bestandteil des neuen Museumskonzeptes.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Herrichtung der Fläche für die neue Migrosfiliale in der ehemaligen offenen Abstellhalle, für den gemeinsamen Zugangsbereich sowie für den Einbau der für die neue Zweckbestimmung der Liegenschaft notwendigen Infrastruktur beim ehemaligen Tramdepot Burgwies, Forchstrasse 260, Quartier Riesbach, wird gemäss Projekt und Kostenvoranschlag vom 14. Juni 2004 der Arbeitsgemeinschaft Silvio Schmed und Arthur Rüegg, Zürich, ein Objektkredit von Fr. 3 735 000.-- (Preisstand April 2003) genehmigt.
2. Die folgenden Postulate werden abgeschrieben:
  - a) Postulat der ehemaligen Gemeinderatsmitglieder Hansjörg Sörensen und Susann Birrer (beide FDP) vom 24. Mai 2000, überwiesen am 21. November 2001 (GR Nr. 2000/246);
  - b) Postulat von Gemeinderat Robert Schönbächler (CVP) und 16 Mitunterzeichnenden vom 22. November 2000, überwiesen am 21. November 2001 (GR Nr. 2000/561);
  - c) Postulat der beiden Gemeinderatsmitglieder Marie-Therese Meier und André Odermatt (beide SP) vom 30. Januar 2002, überwiesen am 21. August 2002 (GR Nr. 2002/38).

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Finanz- und des Hochbau-Departements sowie des Departements der Industriellen Betriebe übertragen.

Im Namen des Stadtrates  
der Stadtpräsident  
**Dr. Elmar Ledergerber**  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**