

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 30. September 2020

Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Soziale Dienste und Sportamt, Zentralwäscherei, Neue Hard 12 und Josefstrasse 219, Industriequartier, Zusatzkredit sowie Korrektur Kreditsumme

1. Zweck der Vorlage

Der Gemeinderat bewilligte mit Beschluss Nr. 1413 vom 19. Juni 2019 einen Gesamtkredit von Fr. 19 328 000.– für die Zwischennutzung und den Erwerb der ehemaligen Gebäude der Zentralwäscherei im Industriequartier (GR Nr. 2019/35).

Mit vorliegendem Beschluss wird dem Gemeinderat eine Reduktion des ursprünglichen Gesamtkredits von Fr. 19 328 000.– um Fr. 1 110 100.– auf neu Fr. 18 217 900.– beantragt. Diese Reduktion erfolgt einerseits durch eine Korrektur der internen Verrechnungen, welche fälschlicherweise im Gesamtkredit enthalten waren. Gleichzeitig soll dem Verein Zentralwäscherei ein Investitionsbeitrag für den Mieterausbau von Räumlichkeiten in der ehemaligen Zentralwäscherei sowie ein Mieterlass gewährt werden.

2. Projektstand

Im Frühling 2019 bezog die Zentralwäscherei Zürich (ZWZ) ein neues Gebäude in Regensdorf. Die Räume am jetzigen Standort sollen bis 31. Dezember 2025 zwischengenutzt werden. Der Gemeinderat hat am 19. Juni 2019 die vorzeitige Aufhebung des Baurechts und einen Kredit von 19,328 Millionen Franken für den Erwerb der ZWZ-Gebäude sowie die für die Zwischennutzungen notwendige Instandstellung des Grundausbaus im Juni 2019 beschlossen (GR Nr. 2019/35).

Im Rahmen des Zwischennutzungsprojekts werden die ZWZ-Gebäude belebt. Die Zwischennutzung der Gebäude werden durch das Sportamt (SPA) und die Raumbörse (Soziale Dienste [SOD]) organisiert. Die Raumbörse hat in den ZWZ-Gebäuden eine Fläche von rund 4800 m² übernommen und vermietet sie als Projekt-, Kultur-, Veranstaltungs-, Werk-, Musik- oder Arbeitsräume. Anfang Mai 2020 hat die Raumbörse die Gebäude bezogen. Insgesamt wurden mehr als 20 Verträge mit rund 125 Personen abgeschlossen. Inhaltlich sind die Nutzenden in folgenden Bereichen tätig:

- Repair Cafe
- Kreativ-Handwerk (z. B. Töpferei, Schuhmacherei, Veloubau, Schreinerei)
- Programmierung/IT (Chaos-Computer-Club; Verein Bitwäscherei)
- Mechatronische Kunst
- Produkte-Design (Verein OMO, Verein Werknische)
- Musik-Bands
- Ateliers der Kulturförderung der Stadt Zürich

Im Aufbau Josefstrasse hat die Stiftung BlueLion mit den Umbauarbeiten in ihren zwei Stockwerken begonnen.

Auf Beginn der Sommerferien hat das SPA in der Shedhalle mit einem eingeschränkten Angebot (Ferienkurse für Jugendliche) gestartet. Ausserdem wurde in der grossen Shedhalle während der Corona-Einschränkungen ein Lebensmittelgeschäft für Marktfahrerinnen und Marktfahrer ermöglicht.

Die grosse Shedhalle soll während der beschlossenen Zwischennutzung (GR Nr. 2019/35) öffentlich zugänglich sein und in zwei Bereiche geteilt werden. Im grösseren Teil ist eine polysportive Halle mit einer Spiel- und Trainingszone geplant, die vom Sportamt betrieben wird. Für den anderen Teil der Shedhalle ist ein Jugend-/Kulturraum (rund 1000 m²) geplant. In

diesem Jugend-/Kulturraum soll eine nicht-kommerzielle Raumnutzung, ein öffentlicher Treffpunkt für junge Erwachsene und ein Ort für verschiedene Kunst- und Kulturprojekte entstehen. Die Übergabe der Räume erfolgt nach Instandstellung im Grundausbau. Für die Planung und Umgestaltung des nutzerspezifischen Ausbaus ist die zukünftige Trägerschaft verantwortlich. Die Finanzierung des nutzerspezifischen Ausbaus ist ein Teil des mit dieser Weisung beantragten Zusatzkredits.

Basierend auf den räumlichen und finanziellen Eckpunkten sowie den inhaltlichen Vorgaben hat die Raumbörse (SOD) im Frühjahr 2019 über ihre Internetseite um die Eingabe von Konzepten durch mögliche interessierte Gruppen aufgerufen. Aus fünf valablen Bewerbungen ist der Verein Zentralwäscherei mit seinem Betriebskonzept im Juli 2019 als die geeignete Trägerschaft ausgewählt worden.

Der Verein Zentralwäscherei hat sich auf die Bewerbung hin aus einem Netzwerk gegründet. Das Netzwerk versammelt Kollektive und Einzelpersonen, die gemeinsam auf breite Erfahrungen mit Zwischennutzungen sowie kulturellen und sozialen Projekten zurückgreifen können. Der Verein führt die Verhandlungen mit der Stadt und bildet die organisatorische Grundlage für eine zeitnahe Aufnahme des Betriebs. Die Organisationsstruktur als Verein (mit Vorstand, Programmgruppen, Betriebsgruppe und Reflexionsrat) bietet sowohl genügend Stabilität, um das Projekt sechs Jahre tragen zu können, als auch genügend Flexibilität, damit die Beseitigung und Nutzung der Räumlichkeiten breit zugänglich und offenbleiben. Die Nutzerausbauten können umgehend mit einer Gutheissung des vorliegenden Zusatzkredits beginnen. Die architektonische Planung wurde schon durchgeführt und die Baueingabe ist erstellt. Geplant ist eine Bauzeit von rund 3 bis 4 Monaten, womit bei einer Gutheissung des Zusatzkredits Ende 2020, unter Einhaltung aller rechtlichen Fristen, eine Eröffnung per Frühjahr 2021 möglich wäre.

3. Korrektur Kreditsumme

3.1 Korrektur interne Verrechnungen

Mit Beschluss Nr. 1413 vom 19. Juni 2019 (GR Nr. 2019/35) bewilligte der Gemeinderat einen Gesamtkredit von Fr. 19 328 000.– für die Zwischennutzung und den Erwerb der ehemaligen Gebäude der Zentralwäscherei im Industriequartier. Im entsprechenden STRB Nr. 1155/2018 wurden in Kapitel 6.2 Kosten von Fr. 2 155 000.– für die Instandstellung der Zwischennutzungsflächen zulasten Liegenschaften Stadt Zürich aufgeführt. Im Kapitel 7 wurden unter den *Betriebskosten SOD / Raumbörse (Teil Objektkredit)* bzw. *Betriebskosten SPA (Teil-Objektkredit)*, entsprechende Beträge von Fr. 1 566 600.– bzw. Fr. 588 500.–, gesamthaft Fr. 2 155 100.–, auf dem Konto 3920 00 000, Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benutzungskosten bzw. Konto 3920 00 002, Interne Vergütung an IMMO für Raumkosten, aufgeführt. Diese internen Verrechnungen stellen finanzrechtlich keine Ausgaben dar und hätten daher im GR-Beschluss vom 19. Juni 2019 nicht bewilligt werden müssen.

Entsprechend hätten die Beträge auf den Konten 3920 00 xxx bei den Betriebskosten von SPA und SOD / Raumbörse nicht beantragt werden müssen und sollen mit dieser Vorlage korrigiert werden.

Betriebskosten SOD/Raumbörse

Konto	Bezeichnung	Fr.
3010 00 000	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	270 000
3042 00 000	Verpflegungszulagen	3 600
3049 00 000	Übrige Zulagen	3 000
3050 00 000	AG-Beiträge AHV, IV, EO, ALV, Verwaltungskosten	16 900
3052 00 000	AG-Beiträge an Pensionskasse	31 200
3053 00 000	AG-Beiträge an Unfall- und Personal-Haftpflichtversicherungen	800
3054 00 000	AG-Beiträge an Familienausgleichskassen	3 300

3090 00 000	Aus- und Weiterbildung des Personals	3 000
	Personalkosten total	331 800
3101 00 000	Betriebs-, Verbrauchsmaterial	30 000
3102 00 000	Drucksachen, Publikationen	6 000
3111 00 000	Anschaffungen Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	30 000
3119 00 000	Anschaffung übrige Mobilien	30 000
3130 00 000	Dienstleistungen Dritter	30 000
3137 00 000	Steuern und Abgaben	6 000
3144 00 000	Unterhalt Hochbauten, Gebäude	600 000
3151 00 000	Unterhalt Apparate, Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Werkzeuge	30 000
3920 00 000	Interne Verrechnung von Pacht, Mieten, Benutzungskosten	(1 566 600)
	Sachaufwand total	762 000
	Aufwand	1 093 800

Betriebskosten SPA

Konto	Bezeichnung	Fr.
3010 00 001	Löhne des Verwaltungs- und Betriebspersonals	625 000
3050 00 001	Sozialversicherungsbeiträge	46 500
3052 00 001	Personalversicherungsbeiträge	72 000
3053 00 001	Unfall- und Krankenversicherungsbeiträge	1 875
3042 00 001	Verpflegungszulagen	7 500
3090 00 001	Aus- und Weiterbildung des Personals	3 100
	Personalkosten total	755 975
3102 00 001	Druck-, Reproduktions- und Vervielfältigungskosten	3 500
3111 00 001	Anschaffungen von Maschinen, Geräten, Fahrzeugen	125 000
3119 00 001	Anschaffung übrige Mobilien	125 000
3101 00 001	Betriebs-, Verbrauchs- und Produktionsmaterial	31 000
3144 00 001	Unterhalt / Reinigung der gemieteten Liegenschaften	91 000
3151 00 001	Unterhalt Maschinen, Geräte, Fahrzeuge	30 000
3130 00 001	Entschädigung für Dienstleistungen Dritter	–
3137 00 001	Steuern und Abgaben	6 250
3920 00 002	Vergütung an IMMO für Raumkosten	(588 500)
	Sachaufwand total	411 750
	TOTAL Aufwand	1 167 725

3.2 Nutzerausbauten und Mieterlass Verein Zentralwäscherei

Um die Räumlichkeiten nach Instandstellung des Grundausbau für die Zwischennutzung «Jugend-/Kulturraum» passend zu machen sind weitere spezifische bauliche Massnahmen notwendig. Die Baukosten für diesen nutzerspezifischen Ausbau sind mit Fr. 628 000.– budgetiert (gemäss Grobkostenschätzung des Baubüros in situ AG). Der Verein Zentralwäscherei erbringt Eigenleistungen im Umfang von Fr. 59 000.– sowie Mittel von Dritten im Umfang von Fr. 19 000.–. Der städtische Beitrag an die Umbaukosten beträgt folglich Fr. 550 000.–. Die Kosten der nutzerspezifischen Mieterausbauten gliedern sich wie folgt:

Kosten nutzerspezifischer Mieterausbau	Betrag in Franken
Baumeister	60 000
Montagebau Holz	70 000
Fenster, Aussentüren und Tore	30 000
Spenglerarbeiten	18 000
Elektroanlagen	36 000
Heizungs- und Lüftungsanlagen	147 000
Sanitäranlagen und Kücheneinrichtung	46 500
Wand- und Deckenverkleidung	20 000

Brandschutztüren (Schreiner)	21 000
Diverses (z. B. Abbruch, Malerarbeiten usw.) / Reserven	79 500
Ausstattung	40 000
Honorare	60 000
Total Kosten Mieterausbau	628 000
./ Eigenleistungen Verein Zentralwäscherei	59 000
./ Drittmittel Verein Zentralwäscherei an Umbaukosten	19 000
Städtischer Beitrag Kosten Nutzerausbau	550 000

Die Eigenleistungen des Vereins werden v. a. in folgenden Bereichen erbracht: Demontage und Ausbau von Leichtbauten, modulare Einbauten, Malerarbeiten, Plattenarbeiten und Reinigung. Der städtische Beitrag an den nutzerspezifischen Ausbau wird in drei Teilzahlungen geleistet. Die dritte Zahlung erfolgt nach Einreichung der Baukostenabrechnung, welche die Verwendung der Gelder nachweist (einschliesslich der Eigenleistungen und allfälliger Drittmittel).

Wie bereits im bewilligten Kredit ausgeführt, sind in den Räumlichkeiten der ehemaligen Zentralwäscherei aufgrund der sehr stark eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten in der Zone für öffentliche Bauten keine kostendeckenden Mieterträge zu erwirtschaften (genehmigter Einnahmeverzicht von Fr. 1 327 312.–). Dies betrifft v. a. auch die Räumlichkeiten der ehemaligen Shedhalle, welche durch den Verein Zentralwäscherei genutzt werden sollen. Aufgrund der zonenrechtlichen Einschränkungen der Nutzungen in der Zone für öffentliche Bauten ist es nicht möglich, genügend Ertrag aus dem Betrieb zu erwirtschaften, um die Kosten in vollem Umfang zu decken. Daher wird ein zusätzlicher Einnahmeverzicht von Fr. 495 000.– für die Nutzung der ehemaligen Shedhalle beantragt (Mietkosten von jeweils Fr. 99 000.– für die Jahre 2021–2025).

3.3 Korrektur Kreditsumme im Überblick

Insgesamt reduziert sich der Gesamtobjektkredit für die Zwischennutzung der ehemaligen Gebäude der Zentralwäscherei um Fr. 1 110 100.– auf neu Fr. 18 217 900.–:

Position	Bewilligter Kredit	Korrektur	Neu zu beantragender Kredit
Teil-Objektkredit für den Erwerb der Gebäude Neue Hard 12 und Josefstrasse 219 ins Verwaltungsvermögen der LVZ	8 515 763	0	8 515 763
Teil-Objektkredit für den Übertrag des Grundstücks Kat.-Nr. IQ5678 zum bestehenden Buchwert vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der LVZ	2 913 300	0	2 913 300
Teil-Objektkredit für die Instandstellung des Grundausbaus der ehemaligen ZWZ-Gebäude für die vorgesehene Zwischennutzung ¹	2 155 000	550 000	2 705 000
Teil-Objektkredit für die Betriebskosten der SOD / Raumbörse im Zeitraum der vorgesehenen Zwischennutzung ²	2 660 400	–1 566 600	1 093 800
Teil-Objektkredit für die Betriebskosten des SPA im Zeitraum der vorgesehenen Zwischennutzung ²	1 756 225	–588 500	1 167 725
Voraussichtlicher Einnahmeverzicht aus der nicht kostendeckenden Zwischennutzung ³	1 327 312	495 000	1 822 312
Total	19 328 000	–1 110 100	18 217 900

Kommentar

- ¹ Beitrag Stadt an Mieterausbau Verein Zentralwäscherei.
- ² Korrektur interne Verrechnungen.
- ³ Einnahmeverzicht für Mieterlass Verein Zentralwäscherei.

4. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Aufgrund obiger Korrekturen beträgt die zu bewilligende Gesamtsumme Fr. 18 217 900.–. Gemäss Art. 41 lit. c Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat für einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 bis 20 Millionen Franken oder entsprechende Ausfälle in den Einnahmen zuständig. Die Genehmigung des Gesamtkredits von Fr. 18 217 900.– liegt daher in der Kompetenz des Gemeinderats.

Der Investitionsbeitrag für den Mieterausbau Verein Zentralwäscherei wird mit dem Budget 2021 beantragt, der FAP 2021–2024 wird entsprechend angepasst.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

**Die mit Beschluss Nr. 1413 vom 19. Juni 2019 bewilligten Ausgaben für die Zwischen-
nutzung und den Erwerb der ehemaligen Gebäude der Zentralwäscherei von
Fr. 19 328 000.– werden um Fr. 2 155 100.– reduziert (Wegfall der internen Verrechnun-
gen) und für den Nutzerausbau und den Einnahmeverzicht der Mietkosten für den Ver-
ein Zentralwäscherei um Fr. 1 045 000.– erhöht auf neu Fr. 18 217 900.–.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Finanz-, des Hoch-
bau-, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti