

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 17. Juni 2020

528.

**Umwelt- und Gesundheitsschutz, Schlachthofareal, Instandsetzungsmassnahmen
Massnahmenpaket 2, Projektierungskredit, Kreditübertragung**

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Das Schlachthofareal besteht aus mehreren, zum Teil denkmalgeschützten Gebäuden, die grösstenteils vermietet sind. Für die Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit der vermieteten Gebäude sind gebundene Ausgaben im Umfang von rund 30 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer und Reserven, Kostengenauigkeit ± 35 Prozent) erforderlich. Damit können Instandsetzungsmassnahmen umgesetzt werden, um dem denkmalpflegerisch geforderten Substanzerhalt, der Erhaltung der Gebrauchstauglichkeit sowie den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen. Die Instandsetzungsmassnahmen sind nach Dringlichkeit in vier voneinander unabhängige Projekte (Massnahmenpakete 1–4) gegliedert. Für die Instandsetzung des Verwaltungsgebäudes an der Herdernstrasse 63, des Pfortnerhauses sowie des Restaurants und der Wohnungen an der Herdernstrasse 59 / Baslerstrasse 2 (Massnahmenpaket 2) ist ein Projektierungskredit im Umfang von Fr. 1 150 000.– (inklusive Mehrwertsteuer) erforderlich.

2. Ausgangslage

Im Jahr 2016 wurde vom Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ) erstmals eine umfassendere Nutzungs- und Zustandsanalyse durchgeführt, die den groben Handlungsbedarf aus baulicher und denkmalpflegerischer Sicht aufzeigte. Der UGZ hatte daraufhin das Amt für Hochbauten (AHB) beauftragt, einen Rahmenvertrag mit einem Generalplaner für die Laufzeit von sieben Jahren abzuschliessen, der die Instandsetzungsmassnahmen ausarbeitet, projiziert und begleitet. Der Generalplaner hat in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege, dem UGZ und unter Leitung des AHB einen umfassenden Katalog von Raumbüchern zur Erfassung der Bausubstanz, des Zustands und der Schutzwürdigkeit erstellt und die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen im Gesamtumfang von knapp 30 Millionen Franken definiert.

Die nachfolgende Abbildung gibt einen Überblick über das Areal mit denkmalgeschützten und nicht geschützten Gebäuden und Anlagen sowie deren Erstellungsjahr:



A1	Kühlhaus	1907	N	Pferdestall mit Remise	1909
A2	Kesselhaus 1907	1907	O	Verwaltungsgebäude	1907
A3	Hochkamin	1907	P	Pförtnerhaus	1909
B	Verbindungshalle	1907	Q	Wohn- & Wirtschaftsgebäude	1907
C	Schlachthalle Grossvieh	1907	T	Schlachthoferweiterung	2005
D	Schlachthalle Kleinvieh	1907	U	Schlachthaus	1985
F	Schlachthalle Schweine	1907	V	Werkstattgebäude	1656
G	Stallgebäude Kleinvieh	1909	W	Waschanlage	1957
J	Stallgebäude Grossvieh	1909	X	Pumpstation	1965
K55	Bahnwärterhaus	1909	Y	Ladengebäude	1993
K62	Desinfektionsgebäude	1909	Z1	Zaun	
K65	Lokomotivremise	1909	Z2	Brunnen	
L	Transformatorenhaus (ewz)	1907	Z3	Bauminsel	
M	Pferdeschlachthalle	1909			

Mit Beschluss Nr. 1281/2012 entschied der Stadtrat, die aktuelle Nutzung auf diesem Areal bis Ende 2029 weiterzuführen, die bestehenden Mietverhältnisse bis dahin zu verlängern und bis spätestens 2025 eine strategische Studie für die künftige Nutzung ab 2030 zu erstellen.

Zur Klärung der künftigen Nutzung ist die Stadtentwicklung beauftragt, eine Nutzungsstrategie für das Areal zu entwickeln und dem Stadtrat bis voraussichtlich Ende 2020 zum Entscheid vorzulegen. Im Hinblick auf eine mögliche Änderung der Nutzung ab 2030 werden nur die notwendigsten Instandsetzungsmassnahmen zur Erhaltung der Substanz und der Gebrauchstauglichkeit getroffen. Wo bauliche Eingriffe einer künftig geänderten Nutzung entgegenstehen, wird die Gebrauchstauglichkeit bis auf Weiteres mit Unterhaltsmassnahmen gewährleistet.

Das vom Generalplaner erarbeitete Konzept umfasst die geplanten Instandsetzungsmassnahmen. Im Vorfeld wurden für die einzelnen Gebäude Instandsetzungsvorschläge verschiedener Eingriffstiefe zusammengestellt. Im Rahmen einer Risikoabwägung und im Sinne grösstmöglicher Effizienz wurden die geplanten Massnahmen aus den folgenden Gründen in vier voneinander unabhängige Massnahmenpakete gebündelt:

- Die jeweiligen Massnahmen weisen unterschiedliche Dringlichkeiten und unterschiedlich lange Planungsphasen auf. Somit schafft man die nötige Flexibilität, um auf zeitlich drängende Eingriffe reagieren zu können.
- Die Baumassnahmen können baulich unabhängig voneinander betrachtet werden. Es wurden jeweils Gebäude mit ähnlichen Bauelementen gruppiert. Hier ist mit vergleichbaren Instandsetzungsmassnahmen zu rechnen, womit ein grösseres Ausschreibungsvolumen erreicht werden kann.
- Den Teilprojekten liegen Betriebskonzepte mit unterschiedlicher Verbindlichkeit zugrunde. Da die Nutzung des Areals über 2029 hinaus aktuell noch nicht abzuschätzen ist, liegt der Schwerpunkt der Instandsetzungsmassnahmen auf dem Erhalt der historischen Bausubstanz. Für neuere, nicht denkmalgeschützte Bauteile wird in der Regel ein minimaler Unterhalt vorgenommen. Der Entscheid über die Gestaltung und Qualität eines möglichen Ersatzes kann so zeitlich aufgeschoben werden, um einer sich zukünftig potenziell ändernden Nutzung Rechnung zu tragen.

Die Realisierung der Massnahmen wird zum Teil unter Betrieb bzw. Teilbetrieb erfolgen. Die Massnahmenpakete sind wie folgt gebündelt:

- Das Massnahmenpaket 1 umfasst die dringendsten Instandsetzungsarbeiten: Sanierung der bauzeitlichen Einfriedung Z, Mauern, Zäune und Tore, den Ersatz neuerer Fenster und Storen, Sanierung der bauzeitlichen Dachoberlichter und Büroflächen im Gebäude A, die Instandsetzung von Fenstern, Türen und Geländern sowie die Untersuchung und Reparatur des Daches Gebäude T (Schlachthoferweiterung). Die geschätzte Bausumme beträgt 3,8 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer und Reserven, Kostengenauigkeit ± 35 Prozent). Der Projektionskredit im Umfang von Fr. 445 000.– wurde vom Vorsteher des Gesundheits- und Umweltschutts bewilligt (Verfügung Nr. 5002/2019). Mit dem Vorprojekt wurde Anfang 2020 gestartet. Der Antrag für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben für die Ausführung ist für Juni 2020 geplant.
- Das Massnahmenpaket 2 umfasst die Gesamtinstandsetzung der Gebäude O (Verwaltungsgebäude), P (Pfortnerhaus) und Q (Restaurant und Wohnungen), die das Eingangsensemble des Areals bilden. Die Kostenschätzung beträgt 10,5 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer und Reserven, Kostengenauigkeit ± 35 Prozent). Der Projektionskredit im Umfang von Fr. 1 150 000.– ist mit vorliegendem Beschluss bewilligt. Der Antrag für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben für die Ausführung ist für Juni 2021 geplant.

- Das Massnahmenpaket 3 betrifft das Hauptgebäude des Schlachthofs (Gebäude A–F) und umfasst die Instandsetzung der bauzeitlichen Verglasung, Oberlichter, Kamine, Fenster, Storen und Eingänge. Die Kostenschätzung beträgt rund 9,4 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer und Reserven, Kostengenauigkeit ± 35 Prozent). Die Beantragung des Projektierungskredits ist für März 2021 geplant. Der Antrag für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben für die Ausführung ist für März 2022 geplant.
- Das Massnahmenpaket 4 betrifft die Gebäude M und N (alte Pferdeschlachthalle und Pferdestall), die Stallgebäude G und J sowie die Nebengebäude (K55, K62, K65). Geplant sind Dachsanierungen und -reparaturen, die Instandsetzung der bauzeitlichen Aufbauten, Fassadeninstandsetzungen, Ersatz nicht bauzeitlicher, jedoch sanierungsbedürftiger Fenster, die Instandsetzung bauzeitlicher Verglasungen und Verschattungen sowie der bauliche Unterhalt neuerer Fenster und Türen, die Sanierung der Rampenanlage, Rückbau Altinfrastruktur und Ersatz Wasser- und Abwasserversorgung. Die Kostenschätzung beträgt rund 6,8 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer und Reserven, Kostengenauigkeit ± 35 Prozent). Die Beantragung des Projektierungskredits ist für April 2022 geplant, der Antrag für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben für die Ausführung für Mai 2023.

Die Massnahmenpakete werden als vier Bauvorhaben (BAV) geführt und abgerechnet.

3. Beschreibung Massnahmenpaket 2

Das prominente Wirtschafts- und Wohngebäude Q, das Pförtnergebäude P sowie das ursprünglich als Verwaltungsgebäude und Museum genutzte Gebäude O an der Basler- und der Herdernstrasse wurden zwischen 1907 und 1909 als Eingangsemble gebaut. Die Gebäudegruppe weist ähnliche, sich von den übrigen Bauten absetzende Gestaltungselemente auf. Die Erdgeschossfassaden der Gebäude O und Q sind in Sandstein ausgebildet, darüber erheben sich zwei Obergeschosse in Sichtmauerwerk. Die Fensteröffnungen in den Obergeschossen sind wiederum in Sandstein gefasst. Bei den Fenstern handelt es sich um Holzisoliertglasfenster aus den 1990er-Jahren, die sich in Proportion und Form nur bedingt am bauzeitlichen Entwurf orientieren. Im Erdgeschoss befinden sich zum Teil motorisierte Metallstoren und in den oberen Geschossen bauzeitliche Holzstoren. Beide Gebäude verfügen über ein ausgebautes Dachgeschoss und einen unbeheizten Spitzboden. Sie sind mit aufwendigen Walmdächern, Dachgauben, Kaminen und Dachkugeln versehen. Die Ziegeleindeckung ist überwiegend bauzeitlich, wurde jedoch im Zuge von kontinuierlichen Reparaturen partiell ersetzt. Absturzsicherungen fehlen, Dachreparaturen sind schwierig vorzunehmen.

Die Gebäude wurden teilweise stark umgebaut. Die Wohnungen und Büroflächen verfügen über einen hohen Anteil an bauzeitlichen Oberflächen und Einbauten, die einen hohen Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Lüftungsanlage des Restaurants sowie die Elektro- und Sanitärinstallationen haben das Ende ihrer Lebenszeit erreicht und müssen ersetzt werden. Die Heizung und Warmwasseraufbereitung erfolgen heute dezentral. Im Zuge der Instandsetzung wird eine alternative Energieversorgung geprüft. Für die Wohnungen werden Anpassungen an heutige Standards in den Bereichen Nasszellen und Küchen geprüft.



<p>Geb Q: Wohn- und Wirtschaftsgebäude</p> <p>Projektierung: 2020</p> <p>Umsetzung: 2021-22</p>
<p>Geb P: Pfortnerhaus</p> <p>Projektierung: 2020</p> <p>Umsetzung: 2021 - 2022</p>
<p>Umg O: Verwaltungsgebäude</p> <p>Projektierung: 2020</p> <p>Umsetzung: 2021 - 2022</p>

Folgende Massnahmen sind geplant:

Gebäudehülle

- Ersatz der Fenster und der Holzstoren
- Fassadenreparaturen
- Instandsetzung der bauzeitlichen Eingänge
- Ersatz der Dacheindeckung, des Unterdachs und gegebenenfalls der Dämmung
- Installation von Absturzsicherungen

Innenausbau

- Instandsetzung der Wohnungen: Ersatz von Küchen, Bädern und Wohnungseingängen
- Instandsetzung der bauzeitlichen Oberflächen und Einbauten
- Instandsetzung der Treppenhäuser
- Instandsetzung des Gastraums, der Büro- und Sanitärräume des Restaurants
- gegebenenfalls Anpassung an heutige Wohnstandards in den Bereichen Küchen und Nasszellen

Gebäudetechnik

- Ersatz der Lüftung des Restaurants
- Prüfung einer neuen, unabhängigen CO₂-neutralen Energieversorgung
- Anpassung der Wärmeverteilung
- Instandsetzung der Sanitär- und Elektroanlagen
- Ersatz der Warmwasseraufbereitung
- Instandsetzung der technischen Infrastruktur im Bereich der Büroflächen

4. Kosten

Die Kosten für das Massnahmenpaket 2 wurden auf der Grundlage des ausgearbeiteten Unterhalts- und Energiekonzepts grob abgeschätzt. Sie umfassen rund 10,5 Millionen Franken

(inklusive Mehrwertsteuer und Reserven, Kostengenauigkeit ± 35 Prozent). Für die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, Baubewilligungsverfahren und der Vorbereitung der Ausführung ist ein Projektierungskredit von Fr. 1 150 000.– (inklusive Mehrwertsteuer) erforderlich. Dieser setzt sich wie folgt zusammen:

Leistungen Massnahmenpaket 2	Total Fr.
Generalplaner	930 000
Projektmanagement AHB	110 000
<u>Nebenkosten</u>	<u>80 000</u>
Zwischentotal	1 120 000
<u>Rundung</u>	<u>30 000</u>
Total Projektierungskredit	1 150 000

Kostenstand 1. April 2019

5. Projektmanagement und Termine

Das Amt für Hochbauten wird mit dem Projektmanagement beauftragt. Für das Massnahmenpaket 2 wird von folgenden Terminen ausgegangen:

Ausarbeitung Vor-/Bauprojekt	2020
Bewilligungsverfahren	2021
Bewilligung gebundene Ausgaben für Ausführung (STR)	2021
Baubeginn	2022
Bauabschluss	2023

6. Zuständigkeit

Die Ausgaben im Umfang von Fr. 1 150 000.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) dienen zur Projektierung der Massnahmen zur Instandsetzung und dem langfristigen Substanzerhalt sowie der Erfüllung von gesetzlichen Vorgaben und geltenden Vorschriften. Sachwerte sind stets so zu unterhalten, dass ihre Substanz und Gebrauchsfähigkeit erhalten bleiben (§ 5 Gemeindeverordnung, LS 131.11). Bezüglich Denkmalschutz sind die Gemeinden zur Selbstbindung verpflichtet und müssen die notwendigen Massnahmen zur Erhaltung durchführen (§ 204 Planungs- und Baugesetz, LS 700.1). Es besteht weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die Projektierungskosten für die entsprechenden baulichen Massnahmen sind deshalb gebundene Ausgaben i. S. v. § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1). Für die Bewilligung von gebundenen budgetierten Ausgaben über einer Million Franken ist der Stadtrat zuständig (§ 105 GG i. V. m. Art. 39 lit. c Geschäftsordnung des Stadtrats, AS 172.100).

7. Budgetnachweis

Die Ausgaben sind im Budget 2020 eingestellt, allerdings auf einer Sammel- statt auf einer Einzelposition. Die erforderliche saldoneutrale Korrektur von Konto (3045) 500004, Schlachthofareal Zürich: Erneuerungsunterhalt der Liegenschaften auf Konto (3045) 500008, Schlachthofareal Zürich, Instandsetzung Massnahmenpaket 2, wird dem Gemeinderat als Kreditübertragung nach Art. 13 Finanzhaushaltverordnung (AS 611.101) im Rahmen der II. Serie der Nachtragskredite 2020 beantragt. Im Finanz- und Aufgabenplan 2020–2023 sind die Ausgaben eingestellt.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Hochbaudepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Gesundheits- und Umweltschutzdepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag, für das Baubewilligungsverfahren und die Vorbereitung der Ausführung für die Instandsetzung Massnahmenpaket 2 Schlachthofareal wird ein Projektierungskredit (gebundene Ausgaben) von Fr. 1 150 000.– bewilligt.

2. Die Ausgaben sind wie folgt zu verbuchen:
Konto-Nr. (3045) 500008, Schlachthofareal Zürich: Instandsetzung Massnahmenpaket 2
- 5040 00 000, Hochbauten
- BAV-Nummer 46029 (7528.PM)
3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, alle notwendigen Verträge abzuschliessen. Die Projektierung erfolgt unter der Leitung des Amts für Hochbauten.
4. Das Gesundheits- und Umweltdepartement wird beauftragt, die erforderliche Kreditübertragung mit der II. Serie der Nachtragskredite 2020 dem Gemeinderat zu beantragen.
5. Mitteilung an die Vorstehenden des Finanz-, des Gesundheits- und Umwelt- sowie des Hochbaudepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung (Konzernbuchhaltung), den Umwelt- und Gesundheitsschutz und das Amt für Hochbauten.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti