



## **Beschluss des Stadtrats**

vom 17. April 2024

### **Nr. 1208/2024**

#### **Immobilien Stadt Zürich, Rote Fabrik, Instandsetzung Kopfteil Trakt B, gebundene einmalige Ausgaben, Ersatz des Aufbaus und Miete von Ausweichspielstätten, neue einmalige Ausgaben, Zusatzkredit**

IDG-Status: öffentlich

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

Zurzeit wird der Trakt B der Roten Fabrik instandgesetzt. In diesem Zusammenhang soll neu auch eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) installiert werden.

Dafür sind die bewilligten neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 3 629 000.– um Fr. 270 000.– auf Fr. 3 899 000.– zu erhöhen. Der Gesamtkredit (einschliesslich gebundene Ausgaben) beläuft sich neu auf Fr. 30 870 000.–.

##### **2. Ausgangslage**

Bei einem Brand im Frühling 2012 wurden im Kopfteil des Trakts B der Roten Fabrik vierzehn Ateliers vollständig oder teilweise zerstört. Der Brand in der Holzbalkendecke des 1. Obergeschosses (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 war danach nur eingeschränkt möglich.

Für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands und für ohnehin notwendige Instandsetzungsmassnahmen (Erneuerung der Oberflächen, Ersatz der Gebäudetechnik, Umsetzung von Auflagen) bewilligte der Stadtrat mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 584/2018 gebundene Ausgaben von Fr. 21 620 000.–. Ergänzend bewilligte der Gemeinderat im Dezember 2018 mit GR Nr. 2018/260 neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 545 000.–: Anstelle des eingeschossigen, über die Aktionshalle greifenden Aufbaus aus den 1950er-Jahren wird ein zweigeschossiger Aufbau gesetzt. Geplant sind zudem kleinere Umbauten zur betrieblichen Optimierung (neue Teeküche, Lavabos und Internetanschluss). Der Kredit umfasste zudem die Miete von Ausweichspielstätten während der Bauzeit. Gesamthaft belief sich der bewilligte Kredit auf Fr. 24 165 000.–.

Aufgrund von Rekursen blieb das Bauprojekt jahrelang sistiert. Im Juli 2021 wies das Bundesgericht die Beschwerde schliesslich als unbegründet ab (Urteil des Bundesgerichts 1C\_87/2020 vom 16. Juli 2021).

Nach dem mehrjährigen Projektunterbruch mussten die Kosten grundsätzlich überprüft werden. Insbesondere neue Auflagen, weitere Schadstofffunde sowie zusätzlich notwendige Vorkehrungen zur Verbesserung der Statik und des Lärmschutzes führten dazu, dass die Gesamtausgaben um gebundene einmalige Ausgaben von Fr. 5 351 000.– und neue einmalige



2/4

Ausgaben von Fr. 1 084 000.– (total Fr. 6 435 000.–) auf insgesamt Fr. 30 600 000.– erhöht werden mussten (STRB Nr. 534/2022).

Zurzeit laufen die Bauarbeiten. Mit einem Abschluss wird per 1. Quartal 2025 gerechnet.

### **3. Photovoltaikanlage**

Vor dem Hintergrund der städtischen PV-Strategie (STRB Nr. 893/2021) hat das ewz die nordwestliche und südwestliche Dachfläche der Roten Fabrik für die Eignung einer PV-Anlage geprüft. Die technischen Voraussetzungen für die Realisierung einer PV-Anlage sind gegeben und eine rechtskräftige Baubewilligung für die PV-Anlage auf der nordwestlichen Dachfläche liegt bereits vor. Das Baugesuch für die südwestliche Dachfläche ist aktuell in Entwicklung. Dementsprechend möchte das ewz im Zuge der Instandsetzungsarbeiten Synergieeffekte nutzen und eine PV-Anlage auf der Roten Fabrik realisieren. Dabei soll das in der städtischen PV-Strategie für alle städtischen Objekte vorgesehene PV-Contracting zum Einsatz kommen:

Das ewz errichtet und betreibt als Contractor eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt rund 100 kWp auf der nordwestlichen und südwestlichen Dachfläche der Roten Fabrik. Im Rahmen eines Eigenverbrauchsmodells liefert das ewz den zeitgleich produzierten und verbrauchten Solarstrom an die Rote Fabrik, wobei für die Rote Fabrik im Vergleich zum herkömmlichen Strombezug kein finanzieller Nachteil entsteht.

Für die Solarstromlieferung wird zwischen dem ewz und Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ein verwaltungsinterner Vertrag für die Dauer von 25 Jahren abgeschlossen. Dieser weist im Wesentlichen folgende Inhalte auf:

- Das ewz plant, realisiert und finanziert eine PV-Anlage auf den Dachflächen des Neubaus vor und betreibt diese Anlage über eine Dauer von 25 Jahren.
- Das ewz liefert während 25 Jahren Solarstrom aus dieser Anlage im Eigenverbrauch und verrechnet den Solarstrom auf der Stromrechnung.
- Die IMMO überlässt dem ewz die Dachflächen unentgeltlich zur Nutzung für die PV-Anlage.

Das ewz wird für die PV-Anlage einen kommunalen Förderbeitrag beim Energieförderprogramm der Stadt Zürich beantragen. Das ewz realisiert auf Basis des Leistungsauftrags an das Elektrizitätswerk für das Erbringen von Energiedienstleistungen (AS 732.100) das «PV-Contracting». Wie in der Rahmenvereinbarung (verwaltungsinterner Vertrag) zwischen IMMO und ewz definiert, verzinst ewz die Investitionskosten des vorliegenden Projekts mit 4 Prozent. Der Projektdeckungsbeitrag aller Energiedienstleistungsprojekte gesamthaft, einschliesslich Kapitalkosten, muss gemäss Art. 3 «Wirtschaftlichkeit» des Leistungsauftrags mindestens 10 Prozent betragen. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Projekt erreicht.

### **4. Kosten**

Für die Projektierung und Installation der PV-Anlage sind die vom Gemeinderat bewilligten und vom Stadtrat im Juni 2022 erhöhten neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 3 629 000.– um Fr. 270 000.– auf Fr. 3 899 000.– zu erhöhen. Der Gesamtkredit beläuft sich neu auf Fr. 30 870 000.–:



3/4

	Bewilligter Kredit			Zusatzkredit	Total		
	Gebundene Ausgaben	neue Ausgaben	Total		neue Ausgaben	Gebundene Ausgaben	neue Ausgaben
1 - Vorbereitungsarbeiten	2 629 000	14 000	2 643 000		2 629 000	14 000	2 643 000
2 - Gebäude	17 990 000	2 030 000	20 020 000	223 000	17 990 000	2 253 000	20 243 000
3 - Betriebseinrichtungen	146 000	5 000	151 000		146 000	5 000	151 000
4 - Umgebung	159 000		159 000		159 000		159 000
5 - Baunebenkosten	1 467 000	80 000	1 547 000		1 467 000	80 000	1 547 000
9 - Ausstattung	80 000		80 000		80 000		80 000
<b>Erstellungs-/Zielkosten</b>	<b>22 471 000</b>	<b>2 129 000</b>	<b>24 600 000</b>	<b>223 000</b>	<b>22 471 000</b>	<b>2 352 000</b>	<b>24 823 000</b>
Reserven	4 500 000	420 000	4 920 000	47 000	4 500 000	467 000	4 967 000
<b>Baukostentotal</b>	<b>26 971 000</b>	<b>2 549 000</b>	<b>29 520 000</b>	<b>270 000</b>	<b>26 971 000</b>	<b>2 819 000</b>	<b>29 790 000</b>
Prov. Spielstätten		987 000	987 000			987 000	987 000
Reserven		93 000	93 000			93 000	93 000
<b>Kredit</b>	<b>26 971 000</b>	<b>3 629 000</b>	<b>30 600 000</b>	<b>270 000</b>	<b>26 971 000</b>	<b>3 899 000</b>	<b>30 870 000</b>
	88%	12%	100%		87%	13%	100%

Preisstand 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise

## 5. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.

Der Gemeinderat hat mit GR Nr. 2018/260 neue einmalige Ausgaben von Fr. 2 545 000.– und der Stadtrat mit STRB Nr. 534/2022 einen Zusatzkredit von Fr. 1 084 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 3 629 000.– (Preisstand 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise) soll nun um einen weiteren Zusatzkredit von Fr. 270 000.– erhöht werden, womit sich die neuen einmaligen Ausgaben insgesamt neu auf Fr. 3 899 000.– belaufen.

Die zusätzlichen Kosten von insgesamt Fr. 1 354 000.– (Fr. 1 084 000.– und Fr. 270 000.–) beziehen sich gemäss städtischer Praxis auf den Preisstand des Grundbeschlusses (Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021) und entsprechen unter Berücksichtigung der seither aufgelaufenen Teuerung rund Fr. 1 530 000.–.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits ist gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz [GG, LS 131.1] i. V. m. Art. 59 lit. a Gemeindeordnung (AS 101.100) sowie Art. 63 lit. a Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (AS 172.101) der Stadtrat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Departement der Industriellen Betriebe für die bauliche Umsetzung der PV-Anlage zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).



4/4

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Erstellung einer Photovoltaikanlage im Rahmen des Instandsetzungsprojekts Rote Fabrik, Trakt B, wird zu den neuen einmaligen Ausgaben von Fr. 3 629 000.– gemäss GR Nr. 2018/260 und STRB Nr. 534/2022 ein Zusatzkredit von Fr. 270 000.– bewilligt. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen neu insgesamt Fr. 3 899 000.–, der Gesamtkredit einschliesslich gebundene Ausgaben beläuft sich auf Fr. 30 870 000.– (Preisstand 1. April 2021, Zürcher Index der Wohnbaupreise).
2. Die Ausgaben für die Photovoltaikanlage werden wie folgt belastet:  
Konto (4530) 502910, Kraftwerk  
– 5030 00 000, Übrige Tiefbauten  
BAV-Nr. 60398 / 5875.PM
3. Die Ausführung dieses Beschlusses obliegt dem Departement der Industriellen Betriebe.
4. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz- und des Hochbaudepartements sowie des Departements der Industriellen Betriebe, die Dienstabteilung Kultur, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, das Elektrizitätswerk und die Interessengemeinschaft Rote Fabrik, Michael Rüegg.

Im Namen des Stadtrats  
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti