

**Weisung
des Stadtrates an den Gemeinderat**

Tiefbauamt, Liegenschaftenverwaltung und Immobilien-Bewirtschaftung, Escher-Wyss-Platz, Projekt Nagelhaus, Kunst und Architektur, Gastro-Betrieb, Kiosk und ZüriWC-Anlage, Objektkredit**Zweck der Vorlage**

Der Escher-Wyss-Platz ist als regionaler Verkehrsknotenpunkt wichtigster Ankunfts- und Umsteigeort im Quartier und durch das breite Kulturangebot zum dynamischen 24-Stunden-Ort geworden. Bereits gesetzte neue Rahmenbedingungen wie der Neubau der Tramlinie Zürich-West vom Escher-Wyss-Platz zum Bahnhof Altstetten, die Verschiebung der Haltestelle in die Limmatstrasse auf die Höhe des Hauptgebäudes der KV Zürich Business School, die geplante Führung des Strassenverkehrs im Bereich des Platzes, die bevorstehende Instandsetzung der Hardbrücke und generell die Weiterentwicklung des Quartiers Zürich-West erfordern zwingend eine Neugestaltung und Aufwertung des Escher-Wyss-Platzes. Die Realisierung des Projekts «Nagelhaus» wird einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung dieses Ortes leisten. Das Projekt «Nagelhaus» besteht aus zwei Gebäuden, die gemeinsam mit den neuen geschwungenen Treppenanlagen einen Raum aufspannen und durch unterschiedliche Nutzungen bespielt werden. Vorgesehen sind ein Restaurant sowie ein Kioskgebäude mit öffentlicher ZüriWC-Anlage. Für die Erstellung der beiden Gebäude einschliesslich Beleuchtung auf dem Escher-Wyss-Platz wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 5 900 000.– beantragt.

Ausgangslage

Rund um den Escher-Wyss-Platz fliesst heute der Strassenverkehr, mitten durch den Platz führen Tramlinien und über die Hardbrücke verläuft der motorisierte Individualverkehr und die VBZ-Busse. Betonsäulen, Auf- und Abfahrtsrampen, Treppen, Liftschächte und die relativ niedrige Höhe der Hardbrücke erzeugen zusammen mit den Verkehrsemissionen eine irritierende Stimmung. Zudem bewegen sich täglich viele Menschen am und um den Escher-Wyss-Platz, Pendlerströme, Menschen, die das kulturelle Angebot am Escher-Wyss-Platz nutzen oder Kurse in den nahe gelegenen Ausbildungsinstituten besuchen.

Sternförmig vom Escher-Wyss-Platz aus führen nach Westen die Hardturmstrasse, nach Süden die Hardstrasse, nach Südosten die Limmatstrasse und nach Norden die Wipkingerbrücke. Ebenfalls in Richtung Stadtzentrum zweigen die kurze Zöllystrasse und der Sihlquai ab. Auf einer markanten Säulengalerie zieht sich die Hardbrücke über die Wipkingerbrücke, den Escher-Wyss-Platz und die Hardstrasse und verbindet die Quartiere Wipkingen und Aussersihl miteinander. Die Brücke überdacht und verstellt zusammen mit den drei Auf- und Abfahrtsrampen für den Strassenverkehr sowie den Treppen- und Lifterschliessungen der Bus- und Tramhaltestellen einen beachtlichen Teil des Escher-Wyss-Platzes.

Neubau der Tramlinie Zürich-West

Der Neubau der Tramlinie Zürich-West ist das auslösende Projekt für die Umgestaltung verschiedener Strassenzüge und Plätze im Gebiet Zürich-West, wie z. B. Aargauer-, Pfingstweid-, Hardstrasse, Vulkan- und Escher-Wyss-Platz. Am 9. September 2008 erfolgte der Spatenstich für die neue Tramlinie, die vom Hauptbahnhof kommend am Escher-Wyss-Platz in die Hardstrasse abzweigt und via Pfingstweid- und Aargauerstrasse zum Bahnhof Altstetten führt. In diesem Zusammenhang wird die Verkehrsführung der Tramlinien am Escher-Wyss-Platz vollständig neu geregelt. Die Haltestellen der Linien 4 und 13 werden zusammen mit derjenigen für das Tram Zürich-West in die Limmatstrasse, auf die Höhe des Hauptgebäudes der KV Zürich Business School verlegt. Der motorisierte Individualverkehr wird nicht mehr im Kreisverkehr um den Platz, sondern nur noch als Tangente westlich und nördlich um den Escher-Wyss-Platz geführt. Im Bereich der neuen Haltestelle in der Limmatstrasse wird die Durchfahrt für den motorisierten Individualverkehr gesperrt. Die übrigen, heute bestehenden Verkehrsbeziehungen bleiben erhalten.

Mit der Verlegung der Tramhaltestelle sowie durch die Aufhebung des Kreisverkehrs verändert sich zum Teil die Funktion des Escher-Wyss-Platzes. Heute ist dieser vor allem ein Ort zum Umsteigen und Warten, weshalb entlang der Platzbegrenzungen viele Sitzbänke, teils mit Glaswänden, teils frei gegen die Gebüsche und chaussierten Flächen, gesetzt sind. Die Möblierung unter der Hardbrücke besteht heute im Wesentlichen aus einem Kioskprovisorium, einem ZüriWC und einer Telefonkabine sowie an zentraler Position der orangefarbenen Brunnenskulptur «Sirius» von Annemie Fontana.

Die heutigen Aufgänge zur Hardbrücke (Treppen und Lifte) müssen den neu verlegten Tramgleisen weichen. Der Zeitpunkt für den Ersatz ist günstig, da die Hardbrücke ebenfalls instand gesetzt wird. Die neuen Treppenaufgänge werden zentral im autofreien Bereich des Escher-Wyss-Platzes angeordnet und geben den Blick in die Limmatstrasse mit der Tramhaltestelle frei. Die Treppen schwingen sich in einem Bogen nach aussen und hinauf auf die Brücke, wobei die Liftschächte zum Teil als tragende Elemente im Innern der Treppenkonstruktion dienen.

Veränderung der Funktion des Escher-Wyss-Platzes

Zurzeit erscheint der Platz als eher unwirtlicher Ort. Der zentrale Teil wird von einer Brücke mit relativ geringer Höhe bedeckt. Kleinbauten, Hinweistafeln, Windschutzwände, Plakatständer, Zeitungsboxen, Brückenpfeiler und Litfasssäule verstellen die Sicht. Für die Passantinnen und Passanten, bei denen es sich zu einem sehr grossen Teil um Berufspendelnde handelt, hat der Platz tagsüber eine wichtige Funktion als Umsteigeort. Abends und nachts wird der Platz von Menschen frequentiert, die das kulturelle Angebot der Umgebung nutzen wollen. Dem Platz fehlt trotz des 24-Stunden-Betriebes eine zentrale Funktion; er ist ein anonymer Durchgangsraum, der nicht nur in architektonischer, sondern auch in sozialer Hinsicht als schwächerer Ort gilt. Mit der Verlegung der Tramhaltestelle und der Kanalisierung des Verkehrsflusses entsteht neu eine grosse zusammenhängende Fussgängerfläche. Einzig Tramschienen und ein Industriegleis, das immer noch täglich von Güterzügen für die Getreidemühle Swissmill benutzt wird, durchqueren den Platz.

Bereits gesetzte neue Rahmenbedingungen, wie der Neubau der Tramlinie Zürich-West vom Escher-Wyss-Platz zum Bahnhof Altstetten, die Verschiebung der Haltestelle in die Limmatstrasse auf die Höhe des Hauptgebäudes der KV Zürich Business School, die geplante Führung des Strassenverkehrs im Bereich des Platzes, die bevorstehende Instandsetzung der Hardbrücke und generell die Weiterentwicklung des Quartiers Zürich-West, erfordern zwingend eine Neugestaltung und Aufwertung des heute unattraktiven Escher-Wyss-Platzes.

Die in den Jahren 1969 bis 1972 von der Zürcher Künstlerin Annette Fontana geschaffene Wasserplastik «Sirius» mit der kräftigen orangen Farbe muss wegen der anders verlaufenden Tramschienen und der neuen Brückenabgänge verlegt werden. Als neuer prominenter Standort für die Wasserplastik wird zurzeit der grosszügige Platz neben dem Bahnhof Wiedikon geprüft.

Projekt

Um Vorschläge für die Neugestaltung des Platzes zu erhalten, hat das Amt für Hochbauten im Auftrag des Tiefbauamtes (TAZ), der Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO) und der Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ) einen international ausgeschriebenen Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Inhaltlich wurde das Verfahren eng von der Arbeitsgruppe Kunst im öffentlichen Raum begleitet. Diese ist vom Stadtrat beauftragt, der Kunst im öffentlichen Raum in der Stadt Zürich ein grösseres Gewicht zu verleihen und Strategien für einen zeitgemässen Umgang damit zu entwickeln. Sie hat zudem den Auftrag, durch stetige Vermittlungsarbeit die Bevölkerung für Kunst im öffentlichen Raum zu sensibilisieren. Nebst einem Vorschlag für eine hochwertige künstlerische Gestaltung des neuen Escher-Wyss-Platzes war die Planung eines Kiosks und einer WC-Anlage Gegenstand des Studienauftrags. Mit dem Wettbewerbsverfahren, welches Kunst, Architektur und Platzgestaltung verband, wurden neue Wege beschritten zur Erlangung eines speziellen Projekts für einen einzigartigen Ort. Unter den diversen interessanten Projekteingaben, welche auch Kunst im eher traditionellen Sinn vorschlugen, ist das Projekt «Nagelhaus» als Sieger hervorgegangen. Das «Nagelhaus» ist das Resultat aus einer Verschmelzung der Disziplinen Kunst und Architektur und der diversen Nutzungsanforderungen, welche an den Platz gestellt werden. Sowohl betreffend ästhetischen und künstlerischen Aspekten, wie auch im Bezug auf das Angebot für die Bevölkerung und das Wohlbefinden für die Benutzenden des Escher-Wyss-Platzes sollte das Projekt einen entscheidenden Beitrag leisten. Das Siegerprojekt «Nagelhaus» von Studio Thomas Demand, Berlin, und Caruso St. John Architects LLP, London, erfüllte diese Ansprüche in vielfältiger Weise. Die geplante Gestaltung verhilft dem Escher-Wyss-Platz zu einer neuen, spannenden und positiven Identität und zu Nutzungsmöglichkeiten, welche über die Funktion des Umsteigeortes des öffentlichen Verkehrs hinausgehen, und unterstützt damit die positive Entwicklung des Escher-Wyss-Platzes und der angrenzenden Räume.

Gegenstand des Projekts sind zwei Gebäude, welche den Platz unter der Brücke besetzen und den Raum dazwischen mit Spannung und Bildern aufladen und dadurch neu prägen. Der nördliche Baukörper ist ein Kioskgebäude mit einer öffentlichen ZüriWC-Anlage. Das

südlichere Gebäude nimmt einen Gastro-Betrieb (Kleinrestaurant) auf. Die Gebäude lehnen sich in ihrem Aussehen an das aus der Welt-presse bekannt gewordene «Nagelhaus» im chinesischen Chonqing an. Eine Restaurantbesitzerin widersetzte sich dort einem Investor, der auf dem Gelände, auf dem ihr Restaurant stand, ein Shopping-Center errichten wollte. Das Bild ging um die Welt und wurde ein Sinnbild für den Widerstand eines Einzelnen. Dies wurde dadurch verstärkt, dass das Bild des Skandals durch die schnelle Verbreitung im Netz nicht mehr eingefangen werden konnte. Das dadurch bekannt gewordene Bild wird nun wiederum durch ein dreidimensionales Abbild davon zur begeh- und benutzbaren Skulptur auf dem Escher-Wyss-Platz.

Durch die enge Setzung des Gebäudes an die Kante bzw. die Unter-seite der Hardbrücke ergibt sich zudem die spannende Frage, ob das «Nagelhaus» oder die Brücke zuerst da war und wer nun wen bedrängt. Die beiden frei stehenden Häuser spannen gemeinsam mit den geplanten Treppenanlagen und der Beleuchtung an der Unter-seite der Hardbrücke einen interagierenden Raum auf und geben dem Platz eine unverwechselbare urbane Identität und neue Nut-zung.

Für die Erstellung der beiden Gebäude mit Gastro-Betrieb, Kiosk und WC-Anlage einschliesslich Beleuchtung auf dem Escher-Wyss-Platz wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 5 900 000.– beantragt.

Bauprojekt

Die zwei geplanten Gebäude müssen mehrere Funktionen erfüllen. Einerseits bilden sie Teile einer begehbaren Skulptur, was hohe Anforderungen betreffend Gestaltung von Fassaden und Innenräumen zur Folge hat, andererseits werden in ihnen ein Kiosk und ein Gastro-Betrieb untergebracht, die die üblichen Anforderungen solcher Betriebe stellen. All diesen Anforderungen gerecht zu werden, bildet eine der grossen Herausforderungen des Projekts.

Der Gastro-Betrieb ist in dem zwei- bzw. dreigeschossig in Erscheinung tretenden südlichen Baukörper untergebracht. Der Gastraum mit offener Küche hat eine Fläche von rund 80 m² und bietet insgesamt 60 Gästen Platz. Im Zentrum des Lokals befindet sich die offene Küche mit Bar und zehn Sitzplätzen. Angegliedert in zwei unterschiedlichen Bereichen sind im überhöhten Turmraum 20 Sitzplätze und auf dem Galeriegeschoss 30 Sitzplätze mit Ausblick unter die Brücke. Unter der Galerie befinden sich der Abwaschraum, die Kühlzelle, das IV-WC und die Entsorgung, die von aussen zugänglich ist und vom Kiosk mitbenutzt wird. Die Lagerräume sind im Untergeschoss angeordnet und mit einem Kleingüterlift mit der Küche verbunden. Ebenfalls im Untergeschoss sind die WC-Anlagen für die Gäste, der Personalbereich (Garderoben/WC) und die Technikräume (Gasheizung und Lüftungszentrale). Beidseits des Hauses lassen sich insgesamt 60 Aussensitzplätze anordnen, was einen grossen Beitrag zur Belebung des Raumes unter der Hardbrücke leisten wird.

Der Kiosk wird zwischen die beiden Treppenaufgänge direkt zum Platz hin angeordnet. Die Front bilden vier Garagentore. Sind die zwei mittleren Tore vollständig hinaufgeschoben, lässt sich der Kun-

denbereich zum Platz hin erweitern und mit Tischen und Stühlen ergänzen. Unter der Galerie, hinter einer Schiebefront, befindet sich die Bedienungsseite mit Zugang zum Personalbereich (WC und Administration) und zum Lager. An einer der Stirnseiten sind zwei Warenautomaten, die Anlieferung Presse und die gemeinsame Sprinklerzentrale angeordnet. Auf der anderen Stirnseite des Gebäudes werden die öffentliche ZüriWC-Anlage und ein Bancomat platziert. Diese beiden Seiten sind von den geschwungenen Treppen von der Hardbrücke her gut ersichtlich.

Abgesehen vom Untergeschoss des Gastro-Betriebes, das aus einer Stahlbetonkonstruktion besteht, sind beide Gebäude wärmege- dämmte Holzkonstruktionen aus vorfabrizierten Bauteilen. Die über den Gebäuden durchführende Hardbrücke verlangt einige ausseror- dentliche Massnahmen, damit der Brücke im Brandfall kein Schaden zugefügt wird. Dazu dient unter anderem eine Sprinkleranlage. Zudem verhindert die Unterteilung der Gebäude ein Ausbreiten des Brandes. So wird auf eine Hinterlüftung der Wände verzichtet und die Hohlräume werden mit nicht brennbaren Dämmungen gefüllt. Alle massiven Holzbauteile wie Stützen, Balken und Träger werden ebenfalls mit nicht brennbarer Beplankung abgedeckt. Die Gebäude sind mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet.

Das Raumprogramm umfasst im Wesentlichen:

Gastro-Betrieb		m²
Untergeschoss	Korridor, Toiletten	16,9
	Personalräume (Garderobe, Vorraum, WC)	7,7
	Lager Non-Food + Lebensmittel mit Administration	22,0
	Elektro-/Heizungs-/Lüftungszentrale (inkl. Korridor)	34,5
Erdgeschoss	Gastraum (20 Sitzplätze)	19,5
	Eingangs-/Barbereich (8–10 Sitzplätze)	16,5
	Offene Küche und Bar	14,3
	Geschirrwaschen	4,4
	Kühlzelle, Entsorgung	8,3
	IV-WC, öffentlicher Flur	11,0
Galeriegeschoss	Gastraum (30 Sitzplätze)	31,1
	Luftraum über Gastraum Erdgeschoss	
Kiosk und ZüriWC		m²
Erdgeschoss	Kiosk Kundenseite	16,1
	Kiosk Bedienungsseite	15,3
	Personalräume (WC, Administration, Garderobe)	4,3
	Lager	9,0
	Anlieferung Presse	1,4
	Warenautomaten	2,0
	Sprinklerzentrale (für beide Gebäude)	3,7
	Bancomat-Raum	4,1
	ZüriWC-Anlage, inkl. Technikraum	10,7
Galeriegeschoss	Offene Galerie (durch Gitter abgetrennt)	34,0
	Luftraum über Kiosk Kundenseite	

Da die Unterseite der Hardbrücke im Bereich des Platzes wie ein Dach über dem öffentlichen Raum wahrgenommen werden soll, werden an der Brückenkonstruktion um die beiden Gebäude herum Leuchtkörper angebracht, welche eine einzigartige Atmosphäre erzeugen.

Die Oberfläche des Platzes wird wie die übrige Umgebung asphaltiert, die Möblierung ist auf ein Minimum reduziert. Geplant sind zudem die Installation von «City-Guide» (Stadtplan), Kultursäulen, Telefon-Sprechstellen und Trinkbrunnen. In der unmittelbaren Umgebung sind Taxihaltstellen und Fahrradabstellplätze vorgesehen. Diese Massnahmen und Ausgaben sind im Projekt Tram Zürich-West enthalten (StRB Nr. 841/2006 für die Bewilligung der gebundenen Ausgaben sowie Volksabstimmung vom 17. Juli 2007 für die Bewilligung eines Objektkredits). In diesen Ausgaben sind die Kosten für die Verlegung der Tramgleise, der Ersatz der Treppen-/ Liftverbindung zur Hardbrücke, der Belag und die Grundausrüstungselemente des Escher-Wyss-Platzes enthalten. Sie bilden nicht Bestandteil des Projekts Nagelhaus, Kunst und Architektur.

Betriebskonzept Restaurant und Kiosk

Gastro-Betrieb

Im Zentrum der Aufwertung des heute eher unwirtschaftlichen Escher-Wyss-Platzes steht das Restaurant Nagelhaus. Das neue gastronomische Angebot wie auch die langen Öffnungszeiten erhöhen die Aufenthaltsqualität des Ortes spürbar. Das Angebot soll alle Menschen ansprechen, die sich auf dem Escher-Wyss-Platz bewegen. Hier trifft man sich nach Feierabend, hier startet man die Entdeckungsreisen durch das Ausgehviertel Zürich-West und hier wartet man auf die nächste öV-Verbindung.

Das Betriebskonzept ist auf das pulsierende Leben des Quartiers und der «Kulturmeile» Hardstrasse ausgerichtet: Getränke und Snacks werden an der Bar bestellt und in Empfang genommen. Konsumiert werden die Speisen entweder an Ort und Stelle oder man nimmt sie mit. Nur die frisch aufbereiteten Speisen werden an die Tische serviert. Das Abräumen ist Aufgabe des Servicepersonals.

Die Produkte werden als vorproduzierte Frischwaren angeliefert und vor Ort fertig zubereitet. Eine Arbeitsfläche mit einigen Aufbereitungsgeräten steht für die Endfertigung zur Verfügung. Die Anlieferung erfolgt ebenerdig durch das Restaurant und mit dem Warenlift ins Untergeschoss. Frischprodukte werden täglich, Getränke zweimal pro Woche geliefert. Der Entsorgungsraum ist von aussen erschlossen und wird von beiden Betrieben genutzt.

Kiosk

Kennzeichnend für den Kiosk sind die beiden grossen mit Garagentoren verschliessbaren Öffnungen zum Escher-Wyss-Platz hin. Dahinter liegt der unbeheizte Kundenraum, der im Sommer nach aussen erweitert werden kann. Beheizt ist nur der Arbeitsbereich des Verkaufspersonals. Eine Verkaufstheke mit Glas-Schiebetüren trennt die beiden Räume. Im Kundenbereich sind nebst der Verkaufstheke Pressegestelle, Kühltische bzw. Vitrinen mit gekühlten Auslagen, eine Kaffeemaschine und ein mobiler Glaceschrank vorgesehen. Der Bedienungsbereich ist mit einem Gestell für Tabakwaren und verschiedenen Kleingeräten (Kasse/Totto-Lotto/VBZ Ticketeria) ausgestattet.

Die Öffnungszeiten richten sich nach der Nachfrage. Vorerst soll der Kiosk von 6.00 bis 22.00 Uhr geöffnet sein. Das Angebot umfasst das klassische Kiosksortiment wie Zeitungen und Zeitschriften, Süs-

und Tabakwaren, Getränke, aber auch vorfabrizierte und abgepackte Sandwiches und Salate. Im Kiosk werden keine Lebensmittel verarbeitet. Um den Kunden den Genuss der erworbenen Produkte vor Ort zu ermöglichen, sind auf der Aussenfläche Sitz- und Stehplätze geplant.

Die Anlieferung der Presseerzeugnisse sowie der übrigen Produkte erfolgt durch eine Schleuse direkt ins Lager. Es wird kein übermässiges Abfallaufkommen erwartet.

ZüriWC

Im Einvernehmen mit der IMMO und ZüriWC wird im Kioskgebäude ein öffentliches ZüriWC erstellt. Die Anlage umfasst ein multifunktionales WC-Modul (MF), ein behinderten-, betagten- und familiengerechtes WC-Modul (BF) und einen Serviceraum. Der WC-Gebäudeteil wird ins Inventar der IMMO aufgenommen. ZüriWC betreibt die Anlage selbst und trägt die Unterhaltskosten für die Betriebseinrichtungen. An der Instandhaltung (Unterhalt) des Gebäudes beteiligt sich die IMMO mit einer jährlichen Pauschale von Fr. 2500.–, indexiert.

Waren-Automaten/Bancomat

Auf der westlichen Stirnseite sind zwei Warenautomaten und auf der gegenüberliegenden Seite ein Bancomat integriert. Die beiden Seiten sind von den Wendeltreppen aus gut ersichtlich und sollen den Raum um den Kiosk herum aktivieren. Diese Geräte werden von Privaten zur Verfügung gestellt und die Liegenschaftenverwaltung arbeitet die entsprechenden Mietverträge aus.

Bauausführung

Es ist vorgesehen, dass die Bauarbeiten mit dem Projekt Tram Zürich-West einhergehen sollen. Der Bau des Untergeschosses und die Anpassungen der Werkleitungen sind deshalb parallel zu den Bauarbeiten am Escher-Wyss-Platz im Sommer 2010 geplant. Die Instandsetzung der Hardbrücke wurde aufgrund von Stimmrechtsrekursen verzögert. Der Bau der beiden Hochbauten kann jedoch erst nach Abschluss der Instandsetzungsarbeiten, d. h. frühestens ab Herbst 2011 in Angriff genommen werden. Dies hat für die Realisierung des Projekts Nagelhaus einen Bauunterbruch von acht Monaten zur Folge. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme von Kiosk und Gastro-Betrieb ist auf Frühling 2012 terminiert. Verzögert sich eines der beiden Grossprojekte, wird sich auch die Inbetriebnahme von Kiosk und Gastronomie entsprechend verzögern.

Bewilligungsverfahren

Das Bauvorhaben untersteht dem kommunalen Baubewilligungsverfahren gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG) und der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO).

Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag der Projektverfassenden belaufen sich die Ausgaben für die Erstellung des Nagelhauses und des Kiosks auf Fr. 5 900 000.–. Davon gehen rund 50 Prozent, d. h. Fr. 2 940 000.– zu lasten des TAZ für die Gestaltung des öffentlichen Raumes und die Kunst, rund 42 Prozent, d. h. Fr. 2 500 000.– zu lasten der LV (Verwaltungsvermögen) für das Gastronomiegebäude und den Kioskbetrieb und 8 Prozent, d. h. Fr. 460 000.– übernimmt die IMMO für die Erstellung und Einrichtung des ZüriWC im Kioskgebäude.

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	156 000
Gebäude	3 580 000
Betriebseinrichtung	578 000
Umgebung	246 000
Baunebenkosten	570 000
Unvorhergesehenes (10%)	513 000
	5 643 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (5%)	257 000
Gesamtanlagekosten inkl. 7,6% MwSt	5 900 000

Davon anteilig:	Fr.
TAZ öffentlicher Raum, Kunst etwa 50%	2 940 000
LV Gastro, Kiosk etwa 42%	2 500 000
IMMO ZüriWC etwa 8%	460 000

Stichtag der Preise: 1. April 2009

Folgekosten

Die zu erwartenden Folgekosten sind wie folgt gegliedert:

	rund Fr.
Kapitalkosten TAZ	
10% von Fr. 2 940 000.–	294 000
Kapitalkosten LV	
10% von Fr. 2 500 000.–	250 000
Kapitalkosten IMMO, ZüriWC	
10% von Fr. 460 000.–	46 000
Kapitalkosten gesamthaft	
10% von Fr. 5 900 000.–	<u>590 000</u>
Betriebskosten TAZ, Umgebung/Kunst/Licht	
1,5% von Fr. 1 440 000.–	23 000
Betriebskosten LV, Gebäude/Gastro	
2% von Fr. 4 000 000.–	
(geschätzter Wert der Gebäudeversicherung Zürich)	80 000
Betriebskosten IMMO, ZüriWC	
3% von Fr. 460 000.–	15 000
Betriebskosten gesamthaft	
2% von Fr. 5 900 000.–	<u>118 000</u>
Folgekosten Total	708 000

In Anbetracht des Standortes und des Potenzials im Gebiet Zürich-West kann mit dem Klein-Restaurant, dem Kiosk und den Warenautomaten nach den üblichen Anlaufzeiten ein Umsatz von etwa Fr. 2 580 000.– jährlich erwirtschaftet werden. Damit lassen sich mittelfristig folgende Mietzinseinnahmen erzielen:

Mieteinnahmen in Fr.		
	Berechnungsannahme	Summe
Restaurant	10% des Nettoumsatzes von 1 420 000	142 000
Kiosk und Warenautomaten	10% des Nettoumsatzes von 1 160 000	116 000
Bancomat	Pauschaler Mietzins	10 000
Total Mieteinnahmen pro Jahr		268 000

Aufgrund des speziellen Charakters des Gebäudes (Doppelfunktion «begehbare Kunstwerk»/Gastrobetrieb) ist nach Einschätzung der LV keine nachhaltige kommerzielle Bewirtschaftung möglich. Die Investition des Anteils der LV soll deshalb nicht im Finanzvermögen, sondern im Verwaltungsvermögen der LV erfolgen.

Die Netto-Folgekosten belaufen sich demnach auf rund Fr. 440 000.–.

Unterhalt

Gastro-Betrieb und Kiosk

Für die Instandhaltung (Unterhalt) der Gebäude, in welchen sich der Gastro-Betrieb und der Kiosk befinden, einschliesslich der Fassaden der Gebäude sowie für die Wartung der technischen Anlagen kommt die LV auf. An den Unterhaltskosten des Kioskgebäudes beteiligt sich die IMMO mit einer indexierten Pauschale von Fr. 2500.– pro Jahr. Diese sind in den vorstehend aufgeführten Folgekosten eingerechnet.

Umgebung und Beleuchtung

Für den Unterhalt der Platzfläche und der an der Unterseite der Hardbrücke befestigten Beleuchtungskörper kommt das TAZ auf. Die Kosten sind in den Betriebskosten enthalten.

Für Erneuerungen oder für einen allfälligen Rückbau der Gebäude gilt der gleiche Kostenteiler wie beim Erstellen der Bauten: TAZ 50 Prozent, LV 42 Prozent und IMMO 8 Prozent.

Ausschreibung und Vermietung

Die LV wird sowohl den Gastro-Betrieb wie auch den Kiosk wie üblich zur Vermietung ausschreiben. Es ist geplant, den Ausschreibungsprozess nach der Genehmigung des Objektkredits durch den Gemeinderat zu starten. Die LV rechnet mit einem grossen Interesse und einer Vielzahl von Bewerbungen.

Demontagen und vorgezogene Realisierung der Leitungsführung im Zuge der Werkleitungsverlegung am Escher-Wyss-Platz

Die Demontage und der Abtransport des bestehenden ZüriWC-Moduls wird im Rahmen des Projekts Tram Zürich-West vorgenommen und finanziert.

Die Zuleitungen für Strom und Wasser zur zentralen Platzfläche (Hauszuleitungen für das Kioskgebäude) müssen zwingend koordiniert mit der Realisierung der Werkleitungsbauten im Rahmen des Projekts Tram Zürich-West erstellt werden.

Budgetnachweis

Die Ausgaben sind in den Budgets 2009 und 2010 des TAZ, der LV und der IMMO enthalten und das Bauvorhaben ist im Integrierten Aufgaben- und Finanzplan 2009 bis 2012 vorgemerkt.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Realisierung des Projekts Nagelhaus am Escher-Wyss-Platz, Kunst und Architektur, Gastronomie und Kiosk, öffentliche WC-Anlage, wird ein Objektkredit von Fr. 5 900 000.– (Preisstand 1. April 2009) bewilligt.

Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Finanz- sowie des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy