



Beschluss des Stadtrats

vom 8. Dezember 2022

GR Nr. 2022/552

Nr. 1603/2022

Dringliche Schriftliche Anfrage der AL- und Grüne-Fraktionen betreffend Besetzung des ehemaligen Kesselhauses des ewz, Feststellung der Baufähigkeit des Gebäudes, Massnahmen zur Instandsetzung, Hintergründe zur Meldung der Einsturzgefährdung und zur Beeinträchtigung der Elektrizitätsversorgung

Am 9. November 2022 reichten die AL- und Grüne-Fraktionen folgende Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2022/552, ein:

Am 30. Oktober wurde das seit Jahren leerstehende ehemalige Kesselhaus des städtischen Elektrizitätswerks Letten an der Wasserwerkstrasse 101 besetzt, um es mittels kultureller und politischer Veranstaltungen, Selbsthilfearbeitsstätten und einer Küche für eine breite Öffentlichkeit nutzbar zu machen.

Am Tag danach haben die Elektrizitätswerke öffentlich kommuniziert, das Gebäude sei einsturzgefährdet, das Dach instabil. Am Donnerstag, 3. November wurde der Zustand in einer Medienmitteilung nur noch als baufällig bezeichnet. Als neues Argument für die Räumung führten sie eine «mögliche Gefährdung der Stromversorgung» an.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen.

1. Mit welchen Methoden, von welchen Abteilungen oder externen Büros wurde zu welcher Zeit die angebliche Baufähigkeit des Gebäudes festgestellt?
2. Inwiefern ist das Gebäude baufällig?
3. Welche Massnahmen sind zur Instandhaltung notwendig?
4. Wie erklärt sich die bisherige Untätigkeit des Elektrizitätswerks und des Stadtrats in Anbetracht des angeblich baufälligen Zustands des historischen Gebäudes?
5. Wie kam es zur Meldung, das Gebäude sei einsturzgefährdet?
6. Wie ist zu erklären, dass der Mediensprecher der Elektrizitätswerke wenige Stunden nach Bekanntwerden der Besetzung erklärt, dass die Werke nicht wissen, was mit dem Gebäude geplant sei?
7. Was sind die Hintergründe, die zur Einschätzung führten, dass die Elektrizitätsversorgung der Stadt Zürich oder der Betrieb des Elektrizitätswerkes Letten durch die Nutzung des Gebäudes beeinträchtigt sein könnte?
8. Welche Massnahmen wären gegebenenfalls nötig, um die Kontinuität der Elektrizitätsversorgung zu gewährleisten?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1

Mit welchen Methoden, von welchen Abteilungen oder externen Büros wurde zu welcher Zeit die angebliche Baufähigkeit des Gebäudes festgestellt?

Das Amt für Hochbauten (AHB) erstellte am 5. September 2011 ein Gutachten zuhanden der Denkmalpflegekommission. Darin wurde ausgeführt, dass sich der älteste, südöstliche Teil des Kraftwerks Letten totalrenoviert präsentiert, wohingegen die späteren Erweiterungen ge-



2/4

gen Nordwesten in einem desolaten Zustand seien. Das später entstandene Sichtbetongebäude sei allgemein in intaktem Zustand. In einer Machbarkeitsstudie des AHB zu Umnutzung, Instandsetzung, Ersatzneubau von Maschinenhaus, Kesselhaus und Erweiterung Kesselhaus vom 10. Januar 2013 finden sich Aussagen zum Gebäudezustand und Brandschutz. Demgemäss sei der allgemeine Gebäudezustand sehr schlecht (Stratuswert 0.70 und 0.76) – die Tragwerksuntersuchung zeige aber, dass die Gebäude mit vertretbarem Aufwand erhalten werden können.

Frage 2

Inwiefern ist das Gebäude baufällig?

Gemäss dem Gutachten und der Machbarkeitsstudie befindet sich das Gebäude in einem schlechten Zustand (Stratuswert 0.70 und 0.76). Das Untergeschoss ist teilweise mit Bauschutt aufgefüllt und nicht zugänglich. Lokal ist eine fortgeschrittene Korrosion der Stahlträger vorhanden. Je nach vorgesehener Nutzung und Nutzungsdauer sind hier Sanierungsmassnahmen erforderlich.

Frage 3

Welche Massnahmen sind zur Instandhaltung notwendig?

Heute dürfen sich mangels Fluchtwegen höchstens 100 Personen in den Hallen aufhalten. Soll diese Zahl erhöht werden, sind zusätzliche Fluchtwege nötig (z. B. Balkon entlang Limmat, ähnlich dem ehemaligen Zugang zum Wasser). Das Kessel- und das Maschinenhaus verfügen heute nur über rudimentäre gebäudetechnische Installationen und über keine ausreichenden Sanitäranlagen. Je nach Art der Nutzung des Gebäudes ist mit Kosten von bis zu elf Millionen Franken zu rechnen. Bei der günstigsten Variante werden nur die wichtigsten baulichen Massnahmen für den Unterhalt vorgenommen, ohne sicherheitsrelevante, sanitäre oder gebäudetechnische Massnahmen. Diese Investitionen wurden bereits durch das Elektrizitätswerk der Stadt Zürich (ewz) vorgenommen, weshalb das Gebäude als städtisches Lager genutzt werden kann. Bei den weiteren Varianten wären je nach Verwendungszweck die statisch notwendige langfristige Dachverstärkung, Fluchtwege, Instandsetzung sämtlicher Gebäudeteile, Komplettersatz der Elektroanlagen, Bau von Sanitäranlagen, energetische Sanierungen, Erfüllung der Hindernisfreiheit usw. zu realisieren.

Frage 4

Wie erklärt sich die bisherige Untätigkeit des Elektrizitätswerks und des Stadtrats in Anbetracht des angeblich baufälligen Zustands des historischen Gebäudes?

Der bauliche Zustand der Liegenschaft ist für eine Nutzung als Lagerraum geeignet. Eine Publikumsnutzung, wie es von den Besetzenden in Betracht gezogen worden ist, kann jedoch nicht verantwortet werden. Es fehlen Sanitäranlagen und die Räumlichkeiten genügen nicht den feuerpolizeilichen Vorgaben und sind daher für Veranstaltungen nicht zugelassen (siehe Frage 3). Da eine künftige Nutzung des Gebäudes noch nicht definitiv feststeht, wurden die Unterhaltsarbeiten bisher auf das notwendigste Minimum beschränkt.

Während der Instandsetzung und Optimierung des ewz-Areals Herdern an der Pfingstweidstrasse benötigt das ewz Ausweichlagerflächen. Dafür ist das Kesselhaus vorgesehen.



3/4

Nach der Fertigstellung der Instandsetzung und Optimierung kann das Lager wieder aufgelöst werden.

Für das ehemalige Kesselhaus samt Erweiterung und den Burrischopf werden derzeit unter Einbezug der verantwortlichen städtischen Dienstabteilungen potentielle Nutzungen evaluiert. Basierend auf den städtischen Bedarfsmeldungen liegt der Fokus dabei auf den Bereichen Bildung und Kultur. Besonders anspruchsvoll gestaltet sich dabei die Berücksichtigung des Sicherheitsperimeters des Kraftwerks/Unterwerks Letten zur Gewährleistung der Zufahrt für Schwertransporte und Notfälle im Zusammenhang mit den betrieblichen Anforderungen der ewz. Ziel ist es, auf den Zeitpunkt der Rückgabe der betrieblich nicht mehr notwendigen Gebäude, voraussichtlich im Jahr 2027, ein Projekt zu präsentieren.

Frage 5

Wie kam es zur Meldung, das Gebäude sei einsturzgefährdet?

Grundsätzlich sind die Tragstrukturen in einem noch akzeptablen Zustand. Die Tragsicherheit bleibt trotz teilweisem Rostbefall auch in den nächsten Jahren gewährleistet. Beim Anbau Kesselhaus (Baujahr 1906) sind aber markante Risse sichtbar. Diese sind auf Fundamentsetzungen zurückzuführen und bewegen sich nicht mehr. Die Dachkonstruktion des Maschinenhauses weist Mängel im statischen Konzept auf. Insbesondere Schneelasten können hier zu Problemen führen. Im Winter 2011/12 wurde das Dach überwacht, für den Winter 2012/13 wurden Verstärkungsmassnahmen ausgeführt. Vor rund zwei Jahren stürzten dennoch Teile des Dachs ein und es mussten Reparaturarbeiten ausgeführt werden. Zurzeit finden intern Abklärungen statt, ob eine Schneelastüberwachung auch für diesen Winter notwendig ist. Das ewz musste mit der Möglichkeit rechnen, dass die Aktivistinnen und Aktivisten das Dach besteigen könnten, um Transparente anzubringen. Die dadurch ergebene hohe Punktlast hätte ein Durchbrechen bewirken können. Aus diesen Gründen wurden Sicherheitsbedenken geäussert. Eine generelle Einsturzgefahr für das gesamte Gebäude war nicht gemeint.

Frage 6

Wie ist zu erklären, dass der Mediensprecher der Elektrizitätswerke wenige Stunden nach Bekanntwerden der Besetzung erklärt, dass die Werke nicht wissen, was mit dem Gebäude geplant sei?

Wie bereits unter Frage 4 erwähnt, werden derzeit unter Einbezug der verantwortlichen städtischen Dienstabteilungen potenzielle Nutzungen für das ehemalige Kesselhaus samt Erweiterung evaluiert. Eine definitive Entscheidung, wie Maschinen- und Kesselhaus künftig genutzt werden sollen, wurde noch nicht gefällt. Daher konnte der Mediensprecher des ewz keine Angaben zur künftigen Nutzung machen.

Frage 7

Was sind die Hintergründe, die zur Einschätzung führten, dass die Elektrizitätsversorgung der Stadt Zürich oder der Betrieb des Elektrizitätswerkes Letten durch die Nutzung des Gebäudes beeinträchtigt sein könnte?

Das Kesselhaus gehört zum Gebäudekomplex des Kraftwerks und Unterwerks Letten, der eine kritische, versorgungsrelevante Infrastruktur der Stadt ist. Das ewz muss jederzeit die



4/4

zuverlässige Versorgungssicherheit erfüllen können und musste bei der Besetzung des Kesselhauses mit einem Übergriff auf die genutzten und für die Versorgung kritischen Gebäude rechnen, was unter allen Umständen vermieden werden musste. Da sich der Zugang zum Kraftwerk und zum Unterwerk unmittelbar beim Kesselhaus befindet, schätzte das ewz in der Lagebeurteilung diese Situation als gefährlich ein.

Frage 8

Welche Massnahmen wären gegebenenfalls nötig, um die Kontinuität der Elektrizitätsversorgung zu gewährleisten?

Die Erschliessung des Areals muss jederzeit über die bestehende Zufahrt gewährleistet sein. Im Störfall müssen Fahrzeuge, Mitarbeitende und technisches Material rasch auf das Gelände kommen können. Das grosse Einfahrtstor und die kleine Personentüre sind zwar videoüberwacht. Im offenen Zustand kann jedoch nicht verhindert werden, dass Personen auf das Gelände gelangen. Es wäre deshalb eine neue Umzäunung näher am Kraftwerksgebäude erforderlich und die Zufahrt müsste neu geregelt werden. Alternative Zufahrten wurden bereits zu einem früheren Zeitpunkt evaluiert, jedoch aus verkehrstechnischen und planerischen Gründen wieder verworfen.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti