# Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 16.01.2013

**28.**
**Immobilien-Bewirtschaftung, Strassburgstrasse 9 (Amtshaus Werdplatz), Instandsetzung und räumliche Optimierung, Projektierungskredit**

**IDG-Status: öffentlich**

## Zweck der Vorlage

Die 1972 erbaute Liegenschaft Strassburgstrasse 9, die heute von der Liegenschaftenverwaltung und der Pensionskasse Stadt Zürich belegt wird, soll instand gesetzt und neu für das Amt für Zusatzleistungen (AZL) ausgebaut werden. Geplant sind die Erneuerung der Gebäudetechnik, brandschutztechnische und behindertengerechte Baumassnahmen sowie der Ersatz der Liftanlagen. Anpassungen für die Bedürfnisse des AZL sind notwendig, insbesondere die Einrichtung einer Portierloge im Erdgeschoss und eines Empfangs mit öffentlicher Zone und Besprechungsräumen im 1. Obergeschoss. Für die Instandsetzung, die in den Jahren 2014/15 ausgeführt werden soll, wird mit Kosten von rund 18,5 Millionen Franken gerechnet (einschliesslich Reserven). Mit dieser Vorlage wird der erforderliche Projektierungskredit von 2 Millionen Franken (überwiegend gebundene Ausgaben) beantragt.

## Ausgangslage

Das AZL ist derzeit im Amtshaus Helvetiaplatz untergebracht. Dieses soll zwischen 2016 und 2018 instand gesetzt und baulich angepasst werden, um danach das heute an der Ausstellungsstrasse 88 eingerichtete Sozialzentrum aufzunehmen. Neu soll das Amt für Zusatzleistungen in der Liegenschaft Strassburgstrasse 9, dem Amtshaus Werdplatz, untergebracht werden. Dies bedingt die vorgängige Instandsetzung des Gebäudes. Das Projekt ist Teil einer längerfristig angelegten Unterbringungsstrategie für diverse Verwaltungseinheiten, da in den nächsten Jahren verschiedene Instandsetzungen von stadteigenen Liegenschaften Rochaden von ganzen Dienstabteilungen erfordern:

- 2012: Ausbau und Einrichtung der Liegenschaft Morgartenstrasse 29
- Sommer 2013: Bezug der Morgartenstrasse 29 durch die Liegenschaftenverwaltung (heute Strassburgstrasse 9)
- 2012–2014: Planung und Realisierung der Instandsetzung der städtischen Liegenschaft Morgartenstrasse 30 (Verwaltungsvermögen)
- Sommer 2014: Bezug der Morgartenstrasse 30 durch die Pensionskasse der Stadt Zürich (heute Strassburgstrasse 9)
- 2012–2015: Planung und Realisierung der Instandsetzung der städtischen Liegenschaft Strassburgstrasse 9 (Verwaltungsvermögen)
- Ende 2015: Bezug der Strassburgstrasse 9 durch das AZL (heute Molkenstrasse 5/9)
- 2015–2017: Planung und Realisierung der Instandsetzung der städtischen Liegenschaft Molkenstrasse 5/9 (Amtshaus Helvetiaplatz)
- 2018: Bezug des Amtshauses Helvetiaplatz durch das Sozialzentrum Ausstellungsstrasse (heute Ausstellungsstrasse 88 – in Fremdmiete) und Rückgabe der Mietliegenschaft Ausstellungsstrasse 88 an den Kanton

Die Strategie für das Verwaltungsbauten-Portfolio sieht vor, die fälligen Instandsetzungen von städtischen Verwaltungsgebäuden zu realisieren (Morgartenstrasse 30, Strassburgstrasse 9 und Amtshaus Helvetiaplatz). Voraussetzung für die geplanten Instandsetzungen und die damit verbundenen Rochaden war die Miete der Liegenschaft Morgartenstrasse 29 (GR Nr. 2011/402). Langfristig wird die Reduktion von Mietkosten angestrebt (Ersatz des Mietobjekts Ausstellungsstrasse 88 durch die günstigere Liegenschaft Morgartenstrasse 29).

**Amt für Zusatzleistungen**

Die Hauptaufgabe des AZL besteht darin, einkommensschwachen Zürcher AHV- und IV-Rentnerinnen und -Rentnern eine angemessene materielle Existenz zu garantieren oder ihnen mit Zusatzleistungen die selbständige Bezahlung ungedeckter Heimkosten zu ermöglichen. Weiter können bestimmte Krankheits- und Behinderungskosten vergütet werden. Seit Einführung der neuen Pflegefinanzierung im Jahr 2011 ist das AZL zudem zuständig für die Prüfung und Ausrichtung der öffentlichen Pflegebeiträge in der Stadt Zürich.

Heute belegt das AZL im Amtshaus Helvetiaplatz rund 125 Arbeitsplätze. Die Arbeitsplatzentwicklung ist abhängig von den stets leicht steigenden Fallzahlen und der damit verbundenen Kundinnen- bzw. Kundenbetreuung. So sind aufgrund der steigenden Fallzahlen sechs Stellenwerte per 2013 beantragt. Ein Zuwachs ist auch bei der Übernahme von zusätzlichen Aufgaben zu erwarten, z. B. die Direktüberweisung der kantonalen Durchschnittsprämie an die Krankenversicherer aufgrund einer neuen Gesetzesbestimmung (Art. 21a ELG), die im AZL in den nächsten zwei bis drei Jahren zur Umsetzung gelangen wird und für die voraussichtlich sieben weitere Stellen einzuplanen sind. Um eine Auslagerung von Organisationseinheiten auch in Zukunft zu verhindern, müssen mit der neuen Belegung genügend Reserven geschaffen werden. Eine Reduktion des Aufgabengebiets des AZL ist unwahrscheinlich.

Der Betrieb des AZL ist aufgrund des Kundinnen- bzw. Kundenkontakts standortgebunden: Bedingung ist ein zentraler Standort, der mit öffentlichen Verkehrsmitteln und per Auto gut erreichbar ist. Bis anhin wurden Kundinnen- bzw. Kundengespräche in den Büros der zuständigen Sachbearbeitenden geführt. Zu diesem Zweck sind sämtliche Büros des Kerngeschäfts im Amtshaus Helvetiaplatz mit einem Besprechungstisch ausgestattet und zu einem grossen Teil mit nur einer Person belegt (Einzelbüros). Aus sicherheitstechnischen und raumökonomischen Gründen soll deshalb in einer neuen Lokalität die Schaffung von zentralen Besprechungsräumen geprüft werden.

Weitere Rahmenbedingung des AZL-Betriebs ist das Ablagesystem. Alle laufenden Fälle werden mit Akten geführt. Bei rund 20 000 Rentnerinnen und Rentnern ergeben sich rund 17 000 laufende Fälle, wobei in den nächsten zehn Jahren weitere 3000 Akten hinzukommen werden. Diese Akten müssen nahe oder unmittelbar bei den Sachbearbeitenden sein.

**Strassburgstrasse 9**

Die 1972 erbaute Liegenschaft Strassburgstrasse 9 befindet sich im Verwaltungsvermögen der Immobilien-Bewirtschaftung. Sie umfasst zwei Untergeschosse (mit Lager-, Material- und Technikräumen) und zwölf Obergeschosse. Belegt wird das Hochhaus von der Liegenschaftenverwaltung (Erdgeschoss und 5. bis 11. Obergeschoss) und der Pensionskasse Stadt Zürich (1. bis 4. Obergeschoss). Im 12. Obergeschoss befinden sich die Personalcafeteria und einige disponible Räume, in der Dachzentrale die Gebäudetechnik.

Zum heutigen Zeitpunkt sind nicht alle Teile des Gebäudes Strassburgstrasse 9 im gleichen Masse instandsetzungsbedürftig, sodass je nach Bereich unterschiedliche Eingriffstiefen notwendig sind. Die inneren Ausbauten sowie gebäudetechnischen Einbauten (Elektroinstallationen, Sanitäranlagen, Wärmeverteilungen, Sicherheitseinrichtungen, Lüftungs-, Heizungs- und Aufzugsanlagen) sind grösstenteils erneuerungsbedürftige Erstausrüstungen und genügen den heutigen erhöhten Anforderungen nicht mehr.

**Gegenstand der Planung**

Der Instandsetzungsperimeter umfasst das Innere aller Untergeschosse, die sich abweichend vom Fussabdruck des Hochhauses über die gesamte Parzellenfläche erstrecken, sowie alle Obergeschosse einschliesslich Dachgeschoss, Dachaufbauten und Dach.

Die zu prüfenden Massnahmen zur Behebung der baulichen Mängel sind im Wesentlichen folgende:

– Sämtliche inneren Ausbauten sowie gebäudetechnischen Einbauten (Elektroinstallationen, Sanitäranlagen, Wärmeverteilungen, Sicherheitseinrichtungen, Lüftungs-, Heizungs- und Aufzugsanlagen) werden ersetzt. Die Erneuerung betrifft auch die Personalcafeteria.

– Erforderlich sind im ganzen Gebäude brandschutztechnische Massnahmen, die Klärung von Fluchtwegsituationen sowie Anpassungen für die hindernisfreie Erschliessung.

– Für Hochhäuser gelten erhöhte brandschutztechnische Anforderungen. Um die Auflage eines Feuerwehraufzugs zu erfüllen, muss die gesamte Liftsituation neu konzipiert werden, was auch Eingriffe in die Grundrisssituation der einzelnen Stockwerke erfordert.

– Die Gasheizung, die auch umliegende Liegenschaften mit Wärme versorgt, soll nach Möglichkeit durch eine Wärmeerzeugung ergänzt werden, welche die Erreichung der energetischen Ziele der städtischen 7-Meilenschritte unterstützt. Dazu wird die Umsetzbarkeit einer Grundwasser-Wärmepumpe geprüft.

– Teile der Untergeschossbereiche befinden sich aufgrund unterschiedlicher Raumhöhen auf abweichenden Niveaus. Dies erfordert aufwändige Lösungen und statische Eingriffe zur Erschliessung und Entfluchtung (z. B. Verschiebung / Erweiterung des Nottreppenhauses). Allgemein sind zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit statische Verstärkungen nötig.

– Die Dachflächen (teilweise als Aussenterrasse genutzt) werden erneuert, ansonsten wird die äussere Gebäudehülle von der aktuellen Instandsetzung ausgenommen.

Für den Betrieb des AZL werden folgende räumlichen und betrieblichen Optimierungen geprüft:

– Der öffentliche Zugang für die Kundinnen und Kunden des AZL ist auf wenige Stockwerke bzw. bestimmte Räumlichkeiten zu beschränken, ohne dass der persönliche Kundinnen- bzw. Kundenkontakt generell abgebaut wird. Vorgesehen ist die Schaffung von zentralen Besprechungsräumen. Einerseits können diese Räume spezifisch auf Kundinnen- bzw. Kundengespräche und gemäss den Sicherheitsvorschriften eingerichtet werden, andererseits wird der Publikumsverkehr im Gebäude räumlich begrenzt. Dies erleichtert die Erstellung des Sicherheitskonzepts für das zwölfstöckige Gebäude wesentlich. Ausserdem entfällt dadurch die Notwendigkeit von vielen Einzelbüros mit Besprechungstischen.

– Im 1. Obergeschoss soll deshalb u. a. ein Empfang mit öffentlicher Zone und Besprechungsräumen eingerichtet werden.

– Das Erdgeschoss ist den neuen Nutzungs- und erhöhten Sicherheitsanforderungen anzupassen (Einrichtung einer Portierloge). Dies führt auch zu einer Neugestaltung der Eingangssituation und der Fassadenteile des Erdgeschosses sowie der näheren Umgebung. Darin eingeschlossen ist der öffentliche Durchgang Werdgässchen, der im Erdgeschoss unter dem Gebäude hindurchführt.

– Für das Ablage- und Archivsystem sind zweckdienliche und platzsparende Lösungen zu prüfen.

– Generell soll das Innere als flächeneffizienter, flexibel nutzbarer Verwaltungsbau gestaltet werden. Ziel ist, sämtliche Mitarbeitenden des AZL – auch im Hinblick auf mittel- und langfristige Entwicklungen – in der Liegenschaft an der Strassburgstrasse 9 unterzubringen, sodass keine Auslagerung von einzelnen Organisationseinheiten notwendig ist.

**Bauausführung und Termine**

Die Strassburgstrasse 9 ist ein zentrales Objekt in der Rochadenplanung zum Gebiet VZ Werd. Mit dem Bezug des Gebäudes wird per Januar 2016 gerechnet.

**Projektierungskosten**

Für die Instandsetzung und räumliche Optimierung der Liegenschaft Strassburgstrasse 9 ist mit überwiegend gebundenen Ausgaben von rund 18,5 Millionen Franken (einschliesslich Reserven und MWST) zu rechnen. Für die Ausarbeitung des Bauprojekts mit detailliertem Kostenvoranschlag und einem Teil der Ausschreibungs- und Ausführungsunterlagen ist ein Projektierungskredit von 2 Millionen Franken (einschliesslich MWST) erforderlich. Diese Summe setzt sich wie folgt zusammen:

| | Fr. |
|---|---|
| Architekturleistungen | 730 000 |
| Bauingenieurinnen-/Bauingenieurleistungen | 80 000 |
| Elektroingenieurinnen-/Elektroingenieurleistungen | 80 000 |
| HLKKS-Ingenieurinnen-/-Ingenieurleistungen | 280 000 |
| Geologie | 30 000 |
| Aufnahmen / Vermessung | 40 000 |
| Bauphysik / Akustik | 30 000 |
| Diverse Spezialistinnen/Spezialisten | 130 000 |
| Auswahlverfahren | 40 000 |
| Strategische Planung / Machbarkeitsstudien | 40 000 |
| Projektmanagement AHB | 220 000 |
| Nebenkosten | 160 000 |
| Unvorhergesehenes / Reserve | 140 000 |
| **Projektierungskosten total** | **2 000 000** |

**Finanzierung**

Die im Jahr 2013 benötigte Kredittranche ist ordentlich budgetiert. Die Ausführung des Bauvorhabens ist im Aufgaben- und Finanzplan 2013–2016 der Immobilien-Bewirtschaftung enthalten.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Sozialdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag für die Instandsetzung und räumliche Optimierung der Liegenschaft Strassburgstrasse 9 (Amtshaus Werdplatz), 8004 Zürich, wird ein Projektierungskredit von Fr. 2 000 000.– (überwiegend gebundene Ausgaben) bewilligt.

2. Die Ausgaben sind dem Konto (4040) 3182 0000, Immobilien-Bewirtschaftung, Entschädigungen für Planungs- und Projektierungsarbeiten Dritter, zu belasten (BAV-Nr. 60406).

3. Der Vorsteher des Hochbaudepartements wird ermächtigt, das definitive Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag ausarbeiten zu lassen und die entsprechenden Projektierungsaufträge zu erteilen.

4. Mitteilung an die Vorsteher des Finanz-, des Hochbau- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Liegenschaftenverwaltung, das Amt für Hochbauten (8), die Immobilien-Bewirtschaftung (5) und das Amt für Zusatzleistungen zur AHV/IV.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin