

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 4. September 2013

802.

Immobilien-Bewirtschaftung, Räumliche Entwicklungsstrategie (RES), Ergänzung mit Teilstrategie 9 «Öffentliche Bauten und Anlagen», Genehmigung Kurzbericht

IDG-Status: öffentlich

Zweck der Vorlage

Mit der Genehmigung der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES durch den Stadtrat (STRB Nr. 549/2010) war der Auftrag verbunden, die langfristige Sicherung der öffentlichen Bauten bzw. der städtischen Raumbedürfnisse zu gewährleisten: *«Obwohl die Ansprüche bezüglich öffentlicher Bauten und Anlagen sowie Infrastrukturbauten, beispielsweise Schulen, Gemeinschaftszentren, Tramdepots, Werkhöfe, Ver- und Entsorgungseinrichtungen usw., vielfältig sind, wurde keine eigene Teilstrategie definiert, denn diese müsste aufgrund der Heterogenität der einzelnen Einrichtungen und ihrer spezifischen Bedürfnisse an den Raum eine deutlich feinkörnigere Aussageschärfe (höhere räumliche Auflösung) als die RES aufweisen. Dennoch ist diesen Nutzungsansprüchen wegen der zunehmenden Raumknappheit grosse Bedeutung beizumessen. Die Ausarbeitung entsprechender strategischer Festlegungen ist notwendig und muss in geeigneter Weise in Angriff genommen werden.»*

Dieser Auftrag wird seither unter der Federführung der Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO) als Projekt mit dem Kurznamen «RES 9» bearbeitet. Der vorliegende Kurzbericht als Ergänzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie zeigt die notwendigen Massnahmen zur Weiterentwicklung der öffentlichen Einrichtungen und Anlagen, insbesondere auch zur Begrenzung des Flächenbedarfs. Zentrale Bedeutung kommt dabei der Etablierung eines gesamtstädtischen Gremiums für die Standort- und Raumkoordination zu, um das Angebot und den Bedarf an Raum für öffentliche Nutzungen innerhalb der Stadtverwaltung koordinieren und Ausnutzungspotenziale sowie Synergien frühzeitig erkennen zu können.

Ausgangslage

Die Teilstrategie 9 bezieht sich auf die städtischen, öffentlichen Einrichtungen im Hochbau, z. B. Schul-, Sport-, Kultur-, Sozial- oder Verwaltungsbauten, Stadthospitäler, Alters- und Pflegezentren, aber auch Werkhöfe, Wasserversorgungsanlagen, Verkehrsbetriebseinrichtungen, Heizkraft- und Klärwerke usw. Ausgenommen sind hingegen Anlagen von Bund und Kanton oder öffentlich-rechtlichen Institutionen, Tiefbauten (Strassen, Werkleitungen), Freiräume, Hochbauten im Strassenraum (Tram- / Bushaltestellen, Trafostationen, Bedürfnisanstalten) und Bauten im Finanzvermögen (Wohn- und Geschäftsbauten).

Allgemein zeichnet sich Zürich durch ein qualitativ hoch stehendes Angebot an öffentlichen Einrichtungen und eine zeitgemässe Infrastruktur aus. Der hohe Versorgungsgrad in den Bereichen Bildung und Betreuung, Gesundheit, Sozialeinrichtungen, Verwaltung, Kultur und Freizeit, öffentlicher Verkehr sowie Ver- und Entsorgung gewährleistet ein funktionierendes Zusammenleben und trägt wesentlich zur Lebensqualität bei. Zur Sicherstellung dieser Versorgung muss genügend Raum für öffentliche Bauten und Anlagen zur Verfügung stehen, wobei sich in Bezug auf deren Weiterentwicklung folgende Herausforderungen stellen:

- Zürich ist geprägt von einer generellen Knappheit an verfügbaren Grundflächen.
- Im Stadtgebiet besteht in Anbetracht der hohen Nachfrage eine Nutzungskonkurrenz zwischen Wohnen, Dienstleistung, Industrie / Gewerbe, Freiflächen und öffentlicher Nutzung.
- Öffentliche Einrichtungen sind vielfach standortgebunden.
- Mit der Wohnbautätigkeit, dem Wachstum der Bevölkerung und sich verändernden Ansprüchen entsteht auch bei den öffentlichen Einrichtungen ein Flächenwachstum.
- Öffentliche Nutzungen benötigen oft ein sehr spezifisches Raumangebot, das auf dem Liegenschaftenmarkt in der Regel nicht erhältlich ist und nur schwierig in bestehenden Gebäudestrukturen realisiert werden kann.
- Die langen Projektentwicklungsphasen von öffentlichen Bauten erschweren oftmals ein zeitnahes Agieren auf Entwicklungen im privaten Wohnungsbau.

Ziele

Unter Berücksichtigung dieser Herausforderungen setzt sich die Stadt Zürich für die Weiterentwicklung der öffentlichen Einrichtungen und Anlagen die folgenden Ziele:

- Die Stadt begegnet den organisatorischen, gesellschaftlichen, kulturellen und infrastrukturellen Anforderungen mit einem vielfältigen, zeitgemässen und nachhaltig wirtschaftlichen Angebot an bedarfsgerechten öffentlichen Einrichtungen.
- Die Stadt stellt für ihre Aufgaben rechtzeitig die geeigneten Standorte zur Verfügung. Die Standortsuchen erfolgen in regionaler und privatwirtschaftlicher Vernetzung.
- Alle städtischen Gruppen der Nutzerinnen und Nutzer verfügen über genehmigte Raumbedarfsstrategien. Der Nachweis betrieblicher Optimierungen hat dabei Vorrang vor baulichen Massnahmen.
- Zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Bauten und Anlagen befinden sich diese, wo sinnvoll, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und / oder auf stadteigenem Grund.
- Das Flächenwachstum in der öffentlichen Versorgung wird begrenzt.

Handlungsfelder

Von Anfang an wurde im Projekt «RES 9» der Schwerpunkt auf die Erfassung der Bedürfnisse von Nutzerinnen und Nutzern und auf die konkrete Standortsuche gelegt. Dieser Ansatz wurde gewählt, um mit der rasanten Stadtentwicklung mithalten zu können, die sich in einer lebhaften Bautätigkeit, einem beschleunigten Strukturwandel und in rasch abnehmenden Landressourcen äussert. Auch dass diverse Nutzungsansprüche teilweise schon länger einer Platzierung harrten, verlangte nach baldigen, konkreten Anstössen zur Standortfindung. Die Dauer von Projektentwicklungen ist ohnehin erheblich, selbst wenn ein Standort bereits gesichert ist. Doch ohne die Aussicht auf einen Standort gibt es weder für den Betrieb (bzw. die Nutzenden) noch für den Bau (Budgetierung, Planung, Ausführung) die nötige Planungssicherheit.

Die folgenden strategischen Setzungen wurden denn auch aus den bei der operativen Standortsuche anfallenden Erkenntnissen heraus abgeleitet bzw. laufend an diesen überprüft:

Bedürfnisse Nutzerinnen/Nutzer	Die Departemente erarbeiten mit Unterstützung der IMMO Raumbedarfsstrategien (mit Versorgungsauftrag und -grad, Standort- und Raumbedarf mit Kostenfolgen).
Stadtplanung	Die Anliegen der öffentlichen Nutzungen werden frühzeitig in Planungsprozesse eingebracht und bei Gebietsentwicklungen berücksichtigt.
Planungsrecht	Um Standorte für neue öffentliche Einrichtungen festzulegen, werden die öffentlichen Interessen in der Richt- und Nutzungsplanung verankert.
Grundeigentum	Städtische Grundstücke werden für öffentliche Einrichtungen reserviert und durch Zukäufe von privaten Grundstücken (Arrondierungen) ergänzt.
Nachhaltigkeit	Das Flächenwachstum wird begrenzt, indem Vorgaben und Richtlinien für Bauten hinterfragt, flexible Raum- und Nutzungskonzepte vorgesehen und verdichtete Belegungen angestrebt werden.
Koordination	Basierend auf den Raumbedarfsstrategien werden Bedarf/Angebot an Raum für öffentliche Nutzungen und die Standortsuche innerhalb der Stadtverwaltung zentral koordiniert, um Ausnutzungspotenziale und Synergien frühzeitig zu erkennen.

Nächste Schritte

In Ergänzung bzw. zur Unterstützung der bereits laufenden Standortsuche für öffentliche Nutzungsinteressen ist ein *gesamstädtischer Portfolio-Überblick* zu schaffen. Zusammen mit allen betroffenen Eigentümervertretenden und der Liegenschaftenverwaltung, die das städtische Liegenschaftsinventar pflegt, sollen die öffentlichen Bauten (Verwaltungsvermögen) transparent dargestellt werden.

Die bisherige departementsübergreifende Zusammenarbeit im Rahmen von «RES 9» hat bewiesen, dass eine intensive Koordination vorteilhafte Standortlösungen erzeugen kann. Ein- bis zweimal jährlich soll deshalb eine *Standort- und Raumkonferenz* unter den städtischen Grundeigentümerschaften, den städtischen Vertretungen für Nutzerinnen und Nutzer und den Planungsinstanzen einberufen werden, um den Austausch über Planungsprozesse und die gemeinsame Standortsuche vom Projektbetrieb in die regulären städtischen Abläufe zu überführen. Zu den städtischen Grundeigentümerschaften gehören die Liegenschaftenverwaltung, das Stadtspital Waid, das Stadtspital Triemli, der Umwelt- und Gesundheitsschutz, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, die Immobilien-Bewirtschaftung, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und die Verkehrsbetriebe.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Vom Kurzbericht «RES 9: Raum für öffentliche Bauten und Anlagen sichern» als Ergänzung der Räumlichen Entwicklungsstrategie RES wird gemäss Beilage (Entwurf Juni 2013) zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird eingeladen, zusammen mit den städtischen Grundeigentümerschaften einen Überblick über sämtliche Immobilien-Portfolios zu erarbeiten.

3. Die Liegenschaftenverwaltung wird eingeladen, das Liegenschafteninventar um die Erkenntnisse aus der gemäss Ziff. 2 zu schaffenden gesamtstädtischen Portfolio-Landschaft zu ergänzen.
4. Es wird ein gesamtstädtisches Gremium zur Standort- und Raumkoordination unter Federführung der Immobilien-Bewirtschaftung geschaffen (mit Beteiligung der Liegenschaftenverwaltung, des Stadtspitals Waid, des Stadtspitals Triemli, des Umwelt- und Gesundheitsschutzes, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, des Tiefbauamts, der Wasserversorgung, des Elektrizitätswerks und der Verkehrsbetriebe).
5. Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtentwicklung, die Liegenschaftenverwaltung, das Stadtspital Waid, das Stadtspital Triemli, den Umwelt- und Gesundheitsschutz, das Tiefbauamt, ERZ Entsorgung + Recycling Zürich, Grün Stadt Zürich, das Amt für Städtebau, die Immobilien-Bewirtschaftung, die Wasserversorgung, das Elektrizitätswerk und die Verkehrsbetriebe.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin