

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 26. März 2014

**257.**

**Immobilien-Bewirtschaftung, Portfoliostrategie 2020 Engere Verwaltung, Bericht 2013, und strategische Grundsätze und Ziele zu den Verwaltungsbauten, Genehmigung**

**IDG-Status: öffentlich**

### **Zweck der Vorlage**

Mit Beschluss Nr. 353 genehmigte der Stadtrat am 30. März 2011 die «Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung». Mit der Portfoliostrategie wurden frühere Berichte der Immobilien-Bewirtschaftung zur Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung (2001 und 2005) sowie zur Raumbedarfsstrategie 2006/08/10 der Stadtverwaltung fortgeschrieben. Als Planungshilfe im Umgang mit dem Flächenbedarf der Verwaltung wird die «Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung» in regelmässigen Abständen aktualisiert. Der vorliegende Bericht umfasst u. a. die Überprüfung der raumstrategischen Grundsätze sowie die Entwicklung des Flächenangebots für die engere Verwaltung und Vorschläge für die Bedarfsdeckung. Bis im Jahr 2020 sind Nutzflächen im Umfang von rund 33 300 m<sup>2</sup> zur Verfügung zu stellen. Wie bereits in früheren Berichten zum Ausdruck kam, drängt sich die Realisierung eines neuen Verwaltungszentrums auf. Ergänzend dazu ist kurzfristig – aufgrund der langen Vorlaufzeit für einen Neubau – der Kauf eines Objekts notwendig.

### **Ist-Situation 2013**

Die Arbeitsplätze der engeren Verwaltung (d. h. ohne Schulen, Spitäler, Alterszentren, Kulturbauten, eigenständige Betriebe usw.) verteilen sich auf 158 Standorte mit einer Nutzfläche von rund 192 000 m<sup>2</sup> (ohne Garagen und Einstellplätze). Gut 70 Prozent der Flächen befinden sich im Verwaltungsvermögen, 10 Prozent sind intern und 20 Prozent fremd gemietet. Die Zunahme der Nutzfläche zwischen 2001 und 2013 betrug 12 Prozent. Im gleichen Zeitraum nahm die Zahl der Arbeitsplätze von 4610 auf 6576 zu, also um 42 Prozent. Im Vergleich zur Arbeitsplatzentwicklung hat sich die Nutzfläche demnach unterdurchschnittlich erhöht, was auf die erfolgreiche Senkung des Flächenbedarfs pro Büroarbeitsplatz zurückzuführen ist. Die Vorgabe des Stadtrats, die Büroflächenquote von 14,7 m<sup>2</sup> (2001) auf 12,5 m<sup>2</sup> zu reduzieren, wurde mit 12,1 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz (2013) unterschritten.

### **Raumstrategische Grundsätze**

Die strategischen Grundsätze des Stadtrats in Bezug auf den Raumbedarf der engeren Stadtverwaltung gehen auf die «Standort- und Raumoptimierung, Bericht 2001» zurück (STRB Nr. 215/2000). Sie wurden in der «Standort- und Raumoptimierung, Gesamtbilanz 2005» (STRB Nr. 328/2006) ergänzt und im Rahmen der «Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung» (STRB Nr. 353/2011) im Jahr 2011 überarbeitet. Aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre sollen die strategischen Grundsätze und Ziele zu den Verwaltungsbauten angepasst werden.

Die strategischen Grundsätze gliedern sich formal in drei verschiedene Ebenen:

- Übergeordnete Ebene: Diese strategischen Grundsätze gelten zur Deckung des Flächenbedarfs auf dem gesamten Stadtgebiet Zürichs.

- Areal-Ebene: Diese strategischen Grundsätze fokussieren auf die Raumkoordination innerhalb eines Areals.
- Gebäude-Ebene: Diese strategischen Grundsätze gelten in Bezug auf die Belegung des Gebäudes und der einzelnen Flächen/Räume.

<b>Übergeordnete Ebene</b>	A	Jedes Departement erstellt eine Raumbedarfsstrategie. Die Immobilien-Bewirtschaftung konsolidiert diese in der Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten. Der Stadtrat erlässt gestützt darauf eine gesamtstädtische Raumbedarfsstrategie. Die Departemente stimmen ihre Raumbedarfsstrategie auf diese ab.
	B	Neue Standorte der Stadtverwaltung sind an preiswerten und mit dem öV gut erreichbaren Lagen konzentriert.
	C	Die Stadtverwaltung belegt, wenn möglich, stadteigene Liegenschaften. Der Flächenbedarf ist nötigenfalls über Drittmieten zu ergänzen.
	D	Mit der Schaffung neuer Zentren sind wirtschaftlich ungünstige Standorte aufzugeben und/oder teure Drittmieten aufzulösen.
	E	Der Stadtrat bezeichnet die Liegenschaften (z. B. Stadthaus), die unveräusserlich sind und der Nutzung durch die Verwaltung vorbehalten bleiben.
	F	Mit frei werdenden Flächen ist eine Wertschöpfung (Drittvermietung, Abgabe im Baurecht oder Tausch) zu erzielen.
	G	Die Immobilien-Bewirtschaftung hält dauerhaft Rochadeflächen für kleinere bis mittlere Instandsetzungs- und Instandhaltungsvorhaben. Grösserer Sanierungsbedarf kann kurzfristig zu einer temporären Aufstockung der Rochadefläche führen.
<b>Gebiets-Ebene</b>	H	Neue Standorte bieten Raum für möglichst grosse Einheiten (Verwaltungszentren, Amtshäuser, Cluster von Standorten).
	I	Bestehende Areale sind auf Möglichkeiten zur Verdichtung und Arrondierung zu überprüfen.
<b>Gebäude-Ebene</b>	J	Die städtischen Raumstandards sind einzuhalten.
	K	Die Gebäude weisen eine flexible Raumstruktur auf und erlauben unterschiedliche Nutzungen.
	L	Es ist eine Konzentration funktional ähnlicher Nutzungen anzustreben, um spezifische Betriebs- und Managementvorteile zu erzielen.
	M	Die raumsparende Umsetzung neuer Arbeitsmodelle und -formen (Open Space, work@home) sowie die Teilzeitarbeit werden unterstützt.
	N	Raumreserven in belegten Gebäuden sind in den Layoutplänen ausgewiesen. Temporär steht die Reservefläche z. B. als Sitzungszimmer zur Verfügung und wird später umgewandelt.

Mit der Strukturierung der Grundsätze und Ziele in drei Ebenen wird das anzuwendende Vorgehen zur Deckung des Raumbedarfs klarer aufgezeigt. Ergänzend zu einigen Präzisierungen wurden die Grundsätze und Ziele inhaltlich um die Punkte A, D, G und M ergänzt:

- A: Voraussetzung für eine vorausschauende Raumbewirtschaftung sind die departementalen Raumbedarfsstrategien und daraus abgeleitet die Teilportfoliostrategie zur engeren Verwaltung (STRB Nr. 1173/2013).
- D: Beabsichtigt ist der Zusammenzug von kleineren unwirtschaftlicheren Standorten und teuren Fremdmietobjekten zu grösseren Zentren.

- G: Grössere zusammenhängende Rochade- und Reserveflächen im Verwaltungsvermögen sind notwendig, um auf kurzfristigen Flächenbedarf oder bei Instandsetzungen flexibel reagieren und den Abschluss teurer Fremdmieten vermeiden zu können. Kleinere Rochadeflächen, verteilt in der ganzen Stadt, genügen nur bedingt.
- M: Aufgegriffen werden auch neue Trends in der flächeneffizienten Büroraumplanung und -konzeption.

Hingegen sind die bisherigen Grundsätze G, H und K nicht mehr aufgeführt, da sie entweder erfüllt worden sind oder durch andere, überarbeitete Grundsätze abgedeckt werden:

- G: Von der Verwaltung genutzter Wohnraum soll frei gemacht und keine für Wohnnutzungen besonders geeignete Areale beansprucht werden (erfüllt, da kein von der Verwaltung genutzter Wohnraum mehr zur Verfügung steht).
- H: Die Umsetzung der strategischen Grundsätze hat im Rahmen der vom Stadtrat definierten Zielsetzungen und den damit verbundenen Massnahmen zu erfolgen (Grundsatz zur Umsetzung von Grundsätzen nicht notwendig).
- K: Möglichkeiten der verwaltungsinternen Wertschöpfung durch Mehrfachnutzung (z. B. Sitzungszimmer Schulungsräume) werden systematisch geprüft (bereits durch Grundsatz L erfüllt).

### **Bedarfsentwicklung bis 2020**

Für die Ermittlung der weiteren Flächenentwicklung bis 2020 dienen insbesondere die departementalen, dem Stadtrat zur Kenntnisnahme gebrachten Raumbedarfsstrategien (z. T. bereits erarbeitet, z. T. in diesem Jahr geplant), Annahmen zur Stellenentwicklung, Rochadeflächen und reservierte Flächen (für grosse Instandsetzungen und Umbauten, z. B. Haus der Industriellen Betriebe, Amtshaus V, Molkenstrasse 5/9) sowie der Ersatzbedarf für Objekte, die bis 2020 definitiv nicht mehr zur Verfügung stehen (z. B. Ausstellungsstrasse 88, Bahnhofbrücke 1, Zeughausstrasse 11/21).

Der zwingende Zusatz- und Ersatzbedarf bis 2020 beträgt 33 300 m<sup>2</sup>:

- Zusatzbedarf aufgrund der Flächenzunahmen: Wird dieser Nutzflächenbedarf von 24 000 m<sup>2</sup> nicht gedeckt, besteht kein Wachstumspotenzial in den bestehenden Liegenschaften.
- Benötigte Rochadeflächen: Für die Gesamtinstandsetzung von grösseren Liegenschaften (z. B. Amtshaus V) und als Reserve für Unvorhergesehenes sind Rochaden- und Reserveflächen von rund 2000 m<sup>2</sup> erforderlich. Der im Jahr 2010 ausgewiesene Bedarf von 10 000 m<sup>2</sup> hat sich reduziert, da im Zusammenhang mit der Realisierung eines neuen Verwaltungszentrums Synergien geschaffen werden und zusätzlich geschaffene Flächen für die Sanierungsprojekte zur Verfügung stehen sollen.
- Flächenneutraler Ersatzbedarf für zwingend aufzugebende Objekte von 7300 m<sup>2</sup>.

Der strategische Bedarf beträgt hingegen rund 28 000 m<sup>2</sup> – damit sind Flächen gemeint, die v. a. zur Umsetzung der departementalen Raumbedarfsstrategien notwendig sind (z. B. die Zentrale Einsatzlogistik von Schutz & Rettung Zürich).

Der zusätzliche Flächenbedarf setzt sich aus Ersatz von zwingend und strategisch aufzugebenden Objekten sowie der zusätzlichen Nachfrage (Entwicklungs- und Rochadefläche) zusammen. Der Portfoliobestand ist somit um die zusätzliche Nachfrage von 26 000 m<sup>2</sup> (Ent-

wicklungs- und Rochadefläche) bis 2020 zu erhöhen, um den Flächenbedarf decken zu können.

Den Investitionen für die zusätzliche Fläche stehen aber auch Einsparungen gegenüber: Durch die Rückgabe der zwingend und strategisch aufzugebenden Objekte ergeben sich erhebliche jährliche Einsparungen an Nettomietzinszahlungen. Der Portfoliowert (bzw. das dafür gebundene Kapital) steigt im Vergleich zum zusätzlichen Bedarf von 26 000 m<sup>2</sup> Flächen nur sehr gering. Somit kann mit der Umsetzung der Strategie die Kosteneffizienz im Teilportfolio Verwaltungsbauten erheblich verbessert werden.

### **Bedarfsdeckung**

Zur Deckung des Flächenbedarfs gelten die oben erläuterten raumstrategischen Grundsätze des Stadtrats. Demnach belegt die Stadtverwaltung, wenn möglich, stadteigene Liegenschaften, wobei mit der Schaffung neuer Zentren wirtschaftlich ungünstige Standorte aufzugeben und/oder teure Fremdmieten aufzulösen sind.

- Langfristig: Klare Absicht des Stadtrats ist die Realisierung eines neuen Verwaltungszentrums, das die Amtshäuser I bis V/HIB entlastet. Dieses Zentrum hat genügend Raum für möglichst grosse Einheiten (ein ganzes Departement bzw. eine ganze Dienstabteilung).
- Kurzfristig: Da Vorabklärungen, Planung, Genehmigungsprozess und Bau eines neuen Verwaltungszentrums erfahrungsgemäss rund zehn bis zwölf Jahre in Anspruch nehmen, muss der Flächenbedarf der Stadtverwaltung bis 2020 anderweitig gedeckt werden. Beabsichtigt ist der Kauf eines flexibel nutzbaren Bürogebäudes, in dem ohne grössere Umbauten Verwaltungseinheiten untergebracht werden können. Dadurch lassen sich kurzfristig teure Fremdmieten ablösen (z. B. Tödistrasse 48 oder Gotthardstrasse 61/62) und dringend benötigte zusammenhängende Rochadeflächen schaffen.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Vom Bericht «Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung, Bericht 2013» gemäss Beilage (Version vom 24. März 2014) wird Kenntnis genommen.
2. Die überarbeiteten strategischen Grundsätze und Ziele zu den Verwaltungsbauten werden gemäss den Erwägungen genehmigt.
3. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird beauftragt, unter Berücksichtigung der finanziellen Situation und der entsprechenden personellen Ressourcen die Mittel für die Beschaffung der Flächen sowie für den Ausbau und die Einrichtung der Räume bedarfsgemäss in den jeweiligen Budgets zu berücksichtigen.
4. Mitteilung je unter Beilage an die Departementsvorstehenden und Dienstabteilungen, die Stadtschreiberin und den Rechtskonsulenten.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin