

Stand: 3. Juli 2020



# TEILPORTFOLIOSTRATEGIE 2030 VERWALTUNGSBAUTEN

Entwicklung von Bedarf und Angebot  
Aktualisierung 2020

# Impressum

Herausgeberin:  
Immobilien Stadt Zürich  
Verwaltungsbauten  
Lindenhofstrasse 21  
8021 Zürich

Telefon 044 412 11 11  
Telefax 044 412 21 53

immo@zuerich.ch  
www.stadt-zuerich.ch/immo

Inhalt:  
Immobilien Stadt Zürich  
Kristin Altmann, Abteilungsleiterin IVK  
Stefanie Wey, Portfoliomanagerin Verwaltungsbauten IVK  
Carmen Señorán, Portfoliomanagerin Verwaltungsbauten IVK

Projektausschuss:  
Cornelia Mächler                      IMMO    Direktorin  
Hermann Horlacher                    IMMO    Bereichsleiter  
Kristin Altmann                        IMMO    Abteilungsleiterin IVK

Projektbegleitung (Gremium Standort- und Raumkoordination (STARO)):  
Luca Pasqua                            PRD    Departementscontroller  
Robert Kirchhoff                      FD    Departements- / IT-Controller  
Karin Brugger                          SID    Departementscontrollerin  
Daniela Kramer                        GUD    Departementssekretärin  
Stefan Ege (Stellvertretung)        GUD    Leiter Projekte & Strategie  
Alexandra Heeb                        TED    Departementssekretärin  
Urs Spinner                            HBD    Departementssekretär  
Simone Fedrizzi                        HBD    Departementssekretärin  
Susanne Eberle                        DIB    Leiterin Zentrale Dienste  
Marcel Paganini                        SSD    Leiter Departementscontrolling  
Marcel Handler (Stellvertretung)    SSD    Bereichsleiter Infrastruktur  
Beat Geitlinger                        SD    Direktor

Projektunterstützung:  
Patrik Schmid                            Wüest Partner AG  
Gabriela Bruno                            Wüest Partner AG

Version:  
3. Juli 2020

# Inhaltsverzeichnis

	<b>Impressum</b>	<b>2</b>
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Zweck des Dokuments	4
1.2	Mitwirkende und Vorgehen	4
1.3	Fortsetzung der Strategie	4
1.4	Anmerkung zu den Arbeitsplatzangaben	4
<b>2</b>	<b>Analyse des Bestands</b>	<b>5</b>
2.1	Portfoliobestand 2020	5
2.2	Änderungen im Portfoliobestand seit 2017	6
<b>3</b>	<b>worksmart@zürich</b>	<b>7</b>
3.1	Ausgangslage	7
3.2	Weiterführende Unterlagen	7
3.3	Vorgaben	7
3.4	Gebäudeauswahl	8
3.5	Vorgehen für die Berechnungen	8
<b>4</b>	<b>Entwicklung von Bedarf und Angebot</b>	<b>9</b>
4.1	Entwicklung des Bedarfs	9
4.2	Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2020 und 2025	10
4.3	Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2030, ohne worksmart@zürich	11
4.4	Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2030, mit worksmart@zürich	12
4.5	Erklärung zur Bedarfsseite	13
4.6	Erklärung zur Angebotsseite	14
<b>5</b>	<b>Fazit</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Ausblick: Schwerpunkte Rochadeplanung</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Anhang</b>	<b>18</b>
7.1	Abkürzungsverzeichnis	18
7.2	Berechnungsannahmen worksmart@zürich	19
7.3	Datengrundlage Grafik Gegenüberstellung Bedarf und Angebot	20

# 1 Einleitung

## 1.1 Zweck des Dokuments

Mit Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 163/2018 wurde der Bericht 2017 «Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Entwicklung von Bedarf und Angebot» genehmigt. In diesem Bericht wurden der Flächenbestand und -bedarf des Teilportfolios Verwaltungsbauten bis ins Jahr 2030 konsolidiert.

Mit STRB Nr. 525/2019 wurde der Bericht 2019 «Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Rochadeplanung Teil 1» genehmigt. In diesem Bericht wurden die nötigen Rochaden zur Instandsetzung der grossen Verwaltungsgebäude definiert. Aktuell wird die Umsetzung der Strategie vorangebracht. Erste notwendige Instandsetzungen sind aufgegleist, teilweise bereits in Ausführung und weitere Projekte in der Planung. Konkrete Neubelegungen infolge von Rochaden werden geplant. Wenn Gebäude und Nutzungen dies zulassen, wird in der Belegungsplanung jeweils neu das Bürokonzept worksmart@zürich berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der geplanten Umsetzung von worksmart@zürich wird der Portfoliobestand 2020 überprüft und die Bedarfsentwicklung aktualisiert bzw. nach den neuesten Erkenntnissen überarbeitet.

Die Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten (TPS VB) dient als Entscheidungsgrundlage für strategische Entscheide und Investitionsvorhaben. Sie beruht auf den Raumbedarfsstrategien (RBS) der Nutzenden. In der TPS werden die nötigen Massnahmen zur Bedarfsdeckung sowie zum Substanzerhalt definiert.

## 1.2 Mitwirkende und Vorgehen

Immobilien Stadt Zürich (IMMO) hat Wüest Partner für die inhaltliche und konzeptionelle Bearbeitung der TPS beauftragt. Der Projektausschuss seitens IMMO nahm eine steuernde Rolle wahr. Das Gremium STARO, welches sich aus den Raumverantwortlichen pro Departement zusammensetzt, wurde in die Vernehmlassung eingebunden. Die Mitglieder der STARO stellen den Informationsfluss zwischen Projekt und Departement sicher. Die zuständigen ObjektmanagerInnen und KundenberaterInnen der IMMO wurden bei allen notwendigen Auskünften hinzugezogen.

## 1.3 Fortsetzung der Strategie

Das vorliegende Strategiedokument ist das dritte mit Betrachtungszeitraum bis 2030. Basierend auf der in diesem Dokument dargelegten Analyse wird im Anschluss die Rochadeplanung Teil 2 erfolgen. Bisher erarbeitet wurden folgende Dokumente, auf die man im vorliegenden Bericht inhaltlich verweist:

- Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Rochadeplanung Teil 1, 2019–2030
- Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Entwicklung von Bedarf und Angebot, Bericht 2017

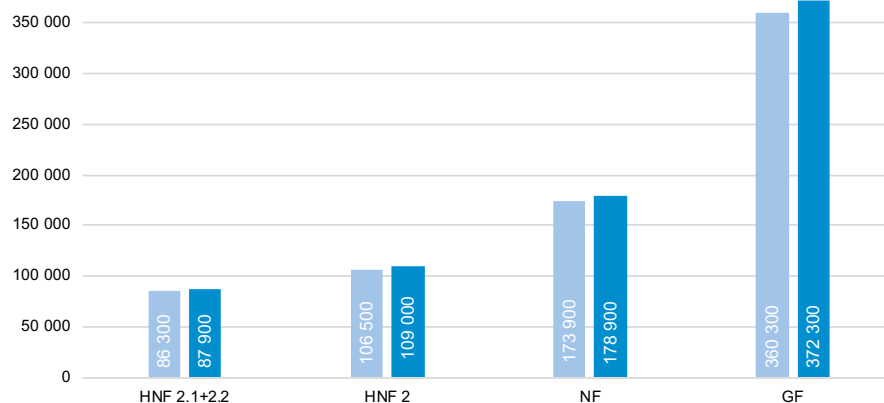
## 1.4 Anmerkung zu den Arbeitsplatzangaben

Die Evaluation der Arbeitsplätze erfolgte 2017 auf der Grundlage der Nutzerangaben. Die SAP-Daten wurden zum Quervergleich hinzugezogen und es wurde bei Bedarf Rücksprache mit den KundenberaterInnen geführt. Dieses Vorgehen wird fortgeführt.

## 2 Analyse des Bestands

### 2.1 Portfoliobestand 2020

Das Teilportfolio Verwaltungsbauten setzt sich aus 106 Objekten (2017: 101 Objekte) zusammen, die 118 100 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche Büroarbeit (HNF 2) bieten. Davon sind rund 109 000 m<sup>2</sup> HNF 2 mit 7181 Arbeitsplätzen der Verwaltung belegt. Bei den verbleibenden rund 9100 m<sup>2</sup> HNF 2 bzw. 8 % des Flächenbestands handelt es sich hauptsächlich um das Verwaltungszentrum (VZ) Eggbühl (6 %), das aufgrund der praktisch abgeschlossenen Instandsetzung leer steht, und um Flächen, die entweder an Externe vermietet oder nicht vermietbar sind. Diese Flächen werden im Folgenden nicht zum Portfoliobestand gezählt, da sie gegenwärtig der Verwaltung nicht zur Verfügung stehen. Es kann somit festgehalten werden, dass über das gesamte Teilportfolio alle Flächen belegt sind.<sup>1</sup> Die nötigen Reserve- und Rochadeflächen werden mit dem Bezug des VZ Eggbühl Mitte 2020 geschaffen. In Abbildung 1 und 2 werden die der Verwaltung zur Verfügung stehenden Flächen im Jahr 2017 mit denjenigen im Jahr 2020 verglichen.<sup>2</sup>



**Abbildung 1 und 2**

Flächenbestand des Teilportfolios Verwaltungsbauten, Vergleich 2017 und 2020.

Quelle: SAP, Nutzerangaben  
Stichtag: 01.01.2020

Legende:

■ 2017 ■ 2020

	2017 Bestand	2017 Belegt	2020 Bestand	2020 Belegt	Δ p.a.
Anzahl Arbeitsplätze <sup>3</sup>	7 030	7 030	7 181	7 181	0.7%
Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros m <sup>2</sup> HNF 2.1 + 2.2	90 500	86 300	95 300	87 900	0.6%
Hauptnutzfläche Büroarbeit m <sup>2</sup> HNF 2	111 800	106 500	118 100	109 000	0.8%
Nutzfläche m <sup>2</sup> NF	165 000	173 900	218 700	178 900	1%
Geschossfläche <sup>4</sup> m <sup>2</sup> GF	360 300		372 300		1.1%
Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros pro Arbeitsplatz <sup>5</sup> Kennzahl m <sup>2</sup> HNF 2.1 + 2.2 / AP		12.3		12.2	-0.1%

<sup>1</sup> Einziger Leerstand: rund 200 m<sup>2</sup> HNF 2 verteilt auf Gessnerallee 50 und Wipkingerplatz 5.

<sup>2</sup> Unterscheidung des Flächenbestands nach «Bestand» (alle Flächen gemäss SAP) und «Belegt» (alle Flächen gemäss SAP abzüglich nicht vermietbarer und an Externe vermietete Flächen sowie Flächen, die aktuell instand gesetzt werden).

<sup>3</sup> Quelle: Angaben Departemente der Stadt Zürich, Gremium Raumkoordination.

<sup>4</sup> Keine Angabe zur Belegung der Geschossflächen.

<sup>5</sup> 87 900 m<sup>2</sup> / 7181 AP.

## 2.2 Änderungen im Portfoliobestand seit 2017

In das Teilportfolio sind seit 2017 neun Liegenschaften mit insgesamt rund 7200 m<sup>2</sup> HNF 2.1 und 2.2 hinzugekommen (vgl. Abbildung 3) und vier Liegenschaften mit insgesamt rund 2400 m<sup>2</sup> HNF 2.1 und 2.2 weggefallen (vgl. Abbildung 4). Somit ergibt sich ein Nettozuwachs an Fläche von total 4800 m<sup>2</sup> HNF 2.1 und 2.2. Bei vier der neun hinzugekommenen Objekte handelt es sich um Neuzuteilungen aus anderen Teilportfolios. Bei den weggefallenen Objekten handelt es sich durchgehend um Fremdmieten. Diese konnten mit dem Bezug des Amtshauses (AH) Helvetiaplatz (Molkestrasse 5), der Witikonstrasse 40 und mit der Konzentration des Laufbahnhofs an der Konradstrasse 58 aufgegeben werden. Bis 2022 werden mit dem Bezug VZ Eggbühl<sup>6</sup>, SZ Wipkingenplatz und Mühleweg weitere zwölf angemietete Objekte aufgegeben.<sup>7</sup> Demgegenüber wurden seit 2017 drei nicht städtische Liegenschaften mit insgesamt rund 80 m<sup>2</sup> HNF 2.1 und 2.2 neu dazugemietet.

Name	Adresse	Eigentum	m2 HNF 2.1+2.2
VZ Eggbühl	Eggbühlstrasse 21	VV IMMO	5 700
Villa Hohenbühl	Hohenbühlstrasse 15	VV IMMO	670
Provisorium Bürogebäude Hagenholzstrasse 110	Hagenholzstrasse 110	VV ERZ	330
Tiefgarage Schwamendingenstrasse 31	Schwamendingenstrasse 31	VV IMMO	260
Betriebsgebäude Sallenbachstrasse 10a	Sallenbachstrasse 10a	VV IMMO	90
Bürogebäude Airgate	Thurgauerstr. 40	FV LSZ	80
Poliklinik Lifeline	Seilergraben 55	Eigentum Dritte	50
Badenerstrasse 621	Badenerstrasse 621	Eigentum Dritte	30
Tiefgarage Neumühlequai 42	Neumühlequai 42	Eigentum Dritte	0
			<b>7 200</b>

### Abbildung 3

Übersicht der Gebäude, die seit 2017 neu ins Teilportfolio dazugekommen sind.

Blau: Neuzuteilungen aus anderen Teilportfolios der IMMO.

Name	Adresse	Eigentum	m2 HNF 2.1+2.2
SZ Ausstellungsstrasse	Ausstellungsstrasse 88	Eigentum Dritte	- 1900
Bürogebäude Limmat	Ausstellungsstrasse 39	Eigentum Dritte	- 330
Bürogebäude Artergut	Minervastrasse 40	Eigentum Dritte	- 120
Büros SEB AI Gastronomie	Gemeindestrasse 11	Eigentum Dritte	- 30
			<b>- 2 400</b>

### Abbildung 4

Übersicht der Gebäude, die seit 2017 aus dem Teilportfolio geschieden sind.

<sup>6</sup> Gesamtfläche VZ Eggbühl: 6000 m<sup>2</sup> HNF 2.1 + 2.2 (rund 300 m<sup>2</sup> waren im Jahr 2017 bereits für das Teilportfolio Verwaltungsbauten angemietet).

<sup>7</sup> Schwamendingenstrasse 10, Gotthardstrasse 62, Seestrasse 346, Tödistrasse 48, Schweizergasse 4, Hönggerstrasse 24, Grüngasse 19, Hagenholzstrasse 50, Schaffhauserstrasse 331, Sihlfeldstrasse 88, Zeughausstrasse 21, Zeughausstrasse 31.

## 3 worksmart@zürich

### 3.1 Ausgangslage

Der Begriff «worksmart@zürich» steht für das neue Bürokonzept der Stadtverwaltung. Wie bereits im Ausblick des Berichts 2017 vorgesehen<sup>8</sup>, wird im Rahmen der vorliegenden Strategieaktualisierung das neue Bürokonzept in den Entwicklungsprognosen des Flächenwachstums berücksichtigt. Es wird erwartet, dass mit worksmart@zürich das Flächenwachstum langfristig verlangsamt werden kann. Gestützt auf die Prognoseberechnungen mit worksmart@zürich und die tatsächliche Entwicklung zwischen 2017 und 2020 wird die Wachstumsannahme von 1 % überprüft. Es gilt jedoch zu beachten, dass das Konzept worksmart@zürich nicht primär als Massnahme zur Drosselung des Flächenverbrauchs und zur Erhöhung der Arbeitsplatzkapazität eingesetzt wird. Stattdessen sollen Arbeitsplätze dank einer flexiblen Umgebung mit multifunktionalen Einrichtungen besser ausgelastet werden, was eine Erhöhung der Vollzeitäquivalent-Kapazität ermöglicht.

### 3.2 Weiterführende Unterlagen

- Betriebskonzept und Raumstandards für Büroarbeitsplätze (21.10.2015, Beilage zu STRB Nr. 884/2015)
- Detailkonzept Teilprojekt «Change-Management mobil-flexible Arbeitswelten» (12.02.2018, Beilage 1 zu STRB Nr. 118/2018)
- Detailkonzept worksmart@zürich, Empfehlung bezüglich ICT für das mobil-flexible Arbeiten (08.02.2018, Beilage 2 zu STRB Nr. 118/2018)
- Handbuch worksmart@zürich
- Raumstandards worksmart@zürich

### 3.3 Vorgaben

Gemäss strategischen Grundsätzen für das Teilportfolio sollen Verwaltungsbauten zukünftig flexibler nutzbar sein und eine höhere Auslastung ermöglichen. Sie werden nutzerneutral geplant und mit einem standardisierten Nutzerausbau realisiert. Mit worksmart@zürich sollen der Flächenbedarf in den Verwaltungsbauten so effizient wie möglich gedeckt und die Büroarbeitsplätze attraktiv gestaltet werden. Das Angebot an unterschiedlichen Räumen und Arbeitsplätzen wird mit worksmart@zürich deutlich verbessert und erweitert. So wird eine breitere Auswahl an räumlicher sowie technischer Infrastruktur angeboten und Arbeitsplätze bleiben seltener ungenutzt. Angestrebte Ziele sind eine maximale Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros von 12,5 m<sup>2</sup> HNF 2.1 und 2.2 pro Arbeitsplatz und ein Flex-Desk-Konzept mit einer Arbeitsplatzquote von 0,9 Arbeitsplätzen pro Vollzeitstelle.

Für die vorliegende Studie wird gemäss Instandsetzungsplan der Rochadeplanung Bericht 2019 die stufenweise Einführung von worksmart@zürich bei Bauvorhaben angenommen. Erste Vergleiche der Grossprojekte haben ergeben, dass je nach Gebäudestruktur zwischen 6 und 30 % weniger Fläche für die gleiche Anzahl Arbeitsplätze beansprucht werden. Im Durchschnitt sind es rund 15 %.<sup>9</sup> Für die Berechnung der Flächenentwicklung bis 2030 wird die höhere Belegungsdichte von Arbeitsplätzen berücksichtigt, aber noch nicht die gleichzeitig angestrebte tiefere Arbeitsplatzquote.

---

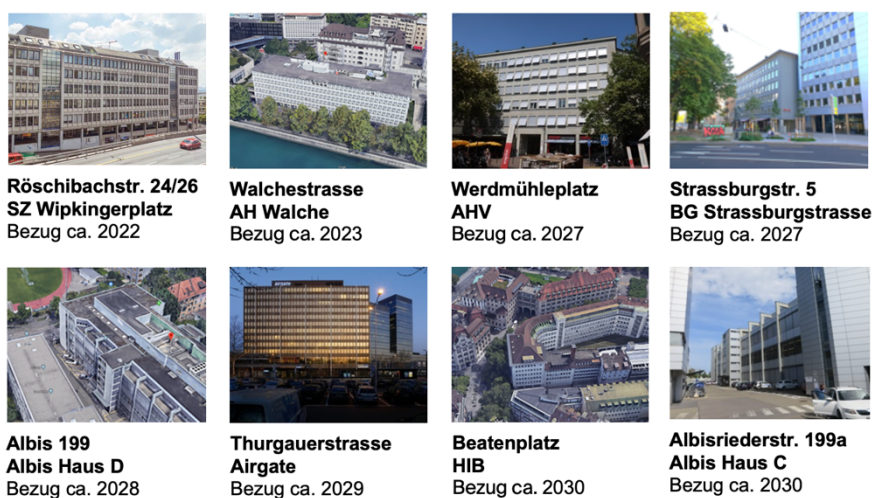
<sup>8</sup> Immobilien Stadt Zürich: TPS VB 2030, Entwicklung von Bedarf und Angebot, Bericht 2017, S. 29.

<sup>9</sup> Vgl. Anhang für Ergebnisse Vergleich Grossprojekte mit worksmart@zürich.



### 3.4 Gebäudeauswahl

Im Rahmen der Instandsetzung der Fokusobjekte gemäss TPS VB, Rochadeplanung Teil 1<sup>10</sup>, wird worksmart@zürich in den Amtshäusern eingeführt. So kann das Flächenwachstum effektiv gebremst werden. Die wichtigsten Kriterien zur Bestimmung, ob sich ein Gebäude für die Umsetzung von worksmart@zürich eignet, sind der Instandsetzungszeitpunkt bis und mit 2030, eine geeignete Gebäudegrösse und Gebäudestruktur sowie eine Nutzung, die keine spezifischen Ausbauten erfordert. In Abbildung 5 werden die Gebäude aufgeführt, welche sich gemäss genannten Kriterien für die Umsetzung von worksmart@zürich eignen. Sobald bei diesen Gebäuden die Instandsetzungsprojekte eingeleitet werden, wird der Umsetzungsgrad des neuen Bürokonzepts jeweils anhand der konkreten Belegungsplanung und in Abstimmung mit den jeweiligen Nutzerbedürfnissen im Detail festgelegt.



**Abbildung 5**  
Gebäudeauswahl für  
die Umsetzung von  
worksmart@zürich.<sup>11</sup>

### 3.5 Vorgehen für die Berechnungen

Die Berechnung der Bedarfsprognose unter Berücksichtigung der Umsetzung von worksmart@zürich in der oben aufgeführten Gebäudeauswahl basiert auf den Ergebnissen von ersten Machbarkeitsstudien. Diese haben ergeben, dass je nach Gebäudestruktur im Durchschnitt rund 15 % weniger Fläche für die gleiche Anzahl Arbeitsplätze beansprucht werden.<sup>12</sup> Bisher ging man davon aus, dass die Arbeitsplatz- und die Flächenentwicklung parallel verlaufen (Prognoseannahme bis 2030: +1 % p.a.). Daraus kann geschlossen werden, dass dank dem Bürokonzept worksmart@zürich pro Gebäude im Schnitt rund 15 % Fläche eingespart werden können. Um die Flächeneinsparung bis 2030 zu berechnen, werden von der Flächenprognose per 2030 rund 15 % der Gesamtfläche der in Abbildung 5 aufgeführten Gebäudeauswahl abgezogen.<sup>13</sup>

<sup>10</sup> Immobilien Stadt Zürich: TPS VB 2030, Rochadeplanung Teil 1, Bericht 2019, S. 27.

<sup>11</sup> Hinweis zu SZ Wipkingerplatz: Im Gebäude SZ Wipkingerplatz wird nur teilweise das worksmart@zürich-Konzept erstellt und zwar primär das Zonenkonzept, aber nicht die Arbeitsplätze.

<sup>12</sup> Vgl. Anhang für Ergebnisse Vergleich Grossprojekte mit worksmart@zürich.

<sup>13</sup> Anmerkung: Rein rechnerisches Vorgehen, da mit worksmart@zürich nicht unbedingt die Fläche pro Arbeitsplatz reduziert wird, aber die Arbeitsplätze flexibler eingesetzt werden. Dadurch müssen weniger Arbeitsplätze geschaffen und der zusätzliche Arbeitsplatzbedarf kann ohne Mehrfläche gedeckt werden.



# 4 Entwicklung von Bedarf und Angebot

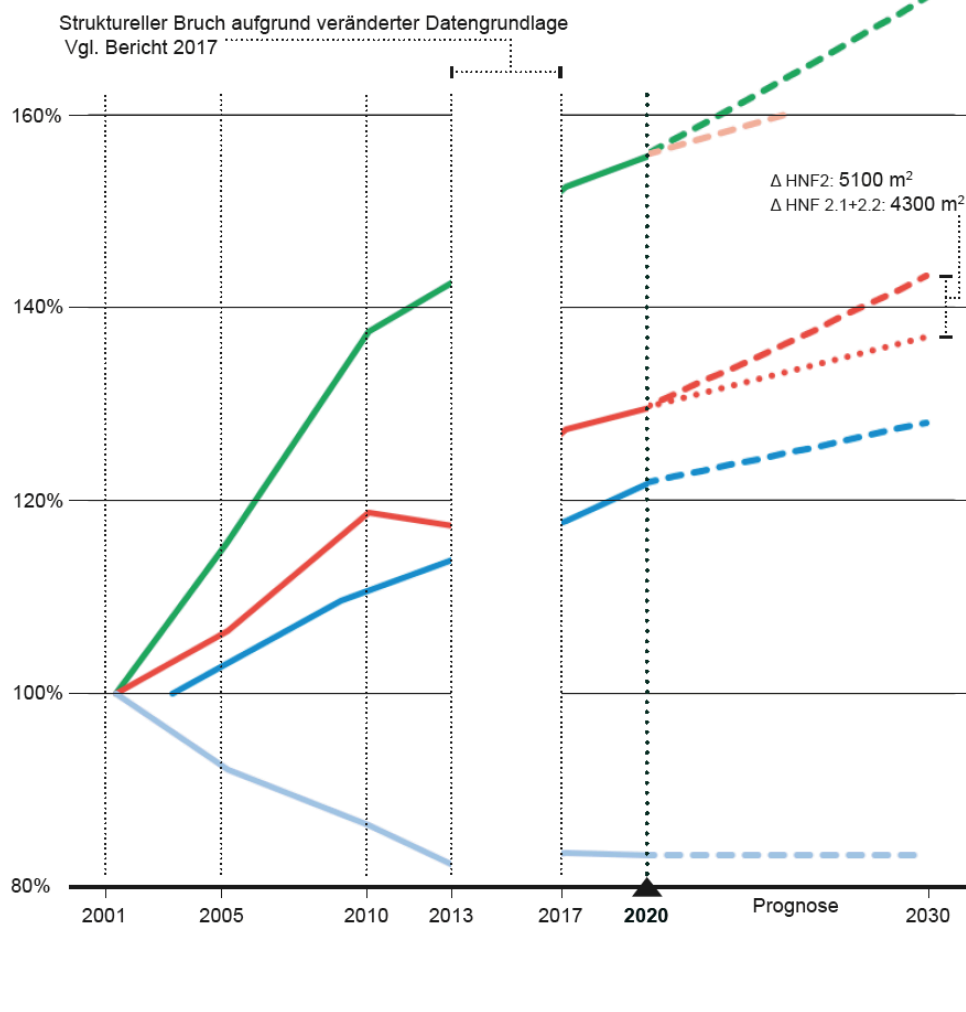
## 4.1 Entwicklung des Bedarfs

	2017	2020	2030
Anzahl Arbeitsplätze <sup>14</sup>	7 030 AP	7 181 AP	7 900 AP
Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros <sup>15</sup> HNF 2.1 + 2.2	86 300 m <sup>2</sup>	87 900 m <sup>2</sup>	97 100 m <sup>2</sup>
Hauptnutzfläche Büroarbeit <sup>14</sup> HNF 2	106 500 m <sup>2</sup>	109 000 m <sup>2</sup>	120 400 m <sup>2</sup>
Kennzahl Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros pro AP <sup>16</sup> HNF (2.1 + 2.2) / AP	12.3 m <sup>2</sup> /AP	12.2 m <sup>2</sup> /AP	12.2 m <sup>2</sup> /AP

**Abbildung 6**

Flächen- und AP-Entwicklung 2017, 2020 und 2030.

Quelle: IMMO, Nutzende, SAP



**Abbildung 7**

Flächen- und AP-Entwicklung, Datenerhebung 2001, 2005, 2010, 2013, 2017 und 2020.

Quelle: IMMO, Nutzende, SAP

Legende:

- AP Verwaltungsbauten  
+3.0% p.a. 2001–2020  
2001: 4 600  
2017: 7 030 / +3.3% p.a.  
2020: 7 181 / +0.7% p.a.  
2030: 7 900 / +1% p.a. / +700

---

- - - AP Angaben Nutzer  
Datenerhebung 2020  
für die Jahre 2020 und 2025  
2020: 7 181  
2025: 7 375 / +0.5% p.a. / +194

---

- HNF 2.1+2.2  
+1.6% p.a. 2001–2020  
2001: 67 800  
2017: 86 300 / +1.7% p.a.  
2020: 87 900 / +0.6% p.a.  
2030: 97 100 / +1% p.a. / +9 200

---

- HNF 2  
2017: 106 500  
2020: 109 000 / +0.8% p.a.  
2030: 120 400 / +1% p.a. / +11 400

---

- · · ws@zh: HNF 2.1+2.2  
2020: 87 900  
2030: 92 800 / +0.6% p.a. / +4 900

---

- · · ws@zh: HNF 2  
2020: 109 000  
2030: 115 300 / +0.6% p.a. / +6 300

---

- FTE  
+1.3% p.a. 2003–2020  
2003: 17 730  
2017: 20 870 / +1.3%  
2020: 21 600 / +1.1%  
2030: 22 700 / +0.5% p.a.

---

- - - Fläche pro Arbeitsplatz  
(HNF 2.1+2.2/AP)  
2001: 14.7  
2017: 12.3  
2020: 12.2  
2030: 12.2

14 Quelle: Angaben Departemente der Stadt Zürich (Nutzerangaben), Gremium STARO.

15 Flächenbestand gemäss SAP abzüglich 8 % nicht vermietbare Leerstände, Leerstände aufgrund Instandsetzungen sowie Flächen, die an Externe vermietet werden.

16 86 300 m<sup>2</sup> (HNF 2.1 + 2.2 abzüglich Leerstandsflächen, z.B. Molkenstrasse) / 7030 AP.

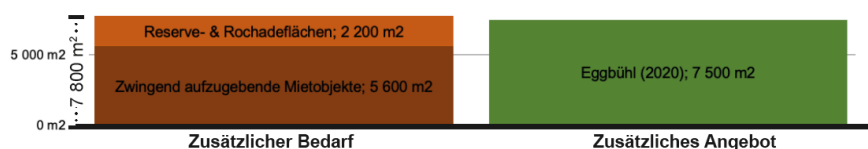
Die im Jahr 2017 genehmigte Annahme für die Entwicklung des Bedarfs bis 2030 geht von einem jährlichen Flächen- und Arbeitsplatzwachstum von 1 % aus. Basierend auf dieser Annahme, beträgt der zusätzliche Flächenbedarf bis 2030 rund 11 400 m<sup>2</sup> HNF 2 (2017: 14 700 m<sup>2</sup> HNF 2) (vgl. Abbildung 7).

Der Erfahrungswert mit einem jährlichen Arbeitsplatzwachstum von 1 % liegt höher als die getroffene Nutzerprognose mit einem Wachstum von rund 0,5 % bis 2025 (2017: 0,3 %). Tatsächlich wird erwartet, dass dank der Einführung des neuen Bürokonzepts worksmart@zürich das Flächenwachstum auf rund 0,6 % p.a. gesenkt werden kann.<sup>17</sup> Demnach würde der zusätzliche Flächenbedarf bis 2030 nur noch rund 6300 m<sup>2</sup> HNF 2 betragen (vgl. Abbildung 7). Wenn sich bis zur nächsten Strategieaktualisierung dieser Wert bestätigen lässt, sollte die künftige Wachstumsannahme für Flächen angepasst werden.

#### 4.2 Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2020 und 2025

Nachfolgend wird der zusätzliche Flächenbedarf dem zusätzlichen Flächenangebot in den Betrachtungszeitpunkten 2020, 2025 und 2030 gegenübergestellt. In den Betrachtungszeitpunkten 2025 und 2030 wird die Gegenüberstellung mit und ohne Berücksichtigung der Umsetzung von worksmart@zürich vorgenommen. Als Verständnishilfe werden die beiden Seiten «Zusätzlicher Bedarf» und «Zusätzliches Angebot» unter Kapitel 4.5 und 4.6 detailliert erläutert.

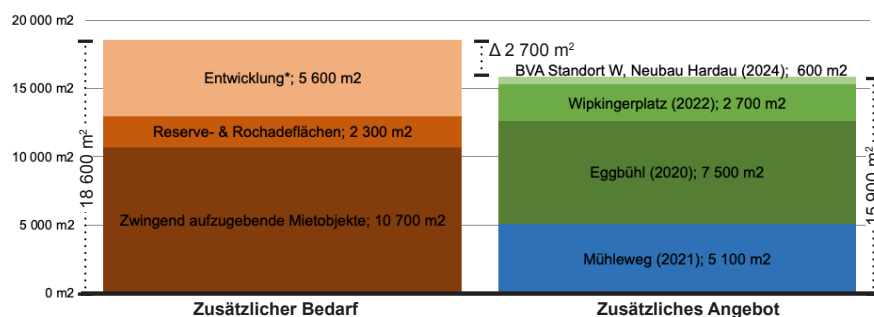
Die Gegenüberstellung per heute auf Abbildung 8 zeigt, dass mit dem Bezug des neuen Gebäudes VZ Eggbühl Mitte 2020 der zwingende Flächenbedarf bestehend aus «Zwingend aufzugebenden Objekten» und «Reserve- und Rochadeflächen» grundsätzlich gedeckt werden kann. Trotzdem ist nicht auszuschliessen, dass vereinzelt Flächen dazugemietet werden müssen, wenn Nutzende standortgebundenen Bedarf haben oder ein laufender Mietvertrag durch die Vermieterschaft gekündigt wird und Ersatzfläche gesucht werden muss.



**Abbildung 8**  
Gegenüberstellung Bedarf und Angebot, Perspektivjahr 2020.

Einheit: m<sup>2</sup> HNF 2  
Quelle: IMMO, RBS, SAP

Die Gegenüberstellung per 2025 auf Abbildung 9 zeigt, dass im Jahr 2025 ein Bedarfsüberhang von rund 2700 m<sup>2</sup> entstehen würde, wenn man von einem jährlichen Wachstum der Verwaltungsfläche von 1 % ausgeht.



**Abbildung 9**  
Gegenüberstellung Bedarf und Angebot, Perspektivjahr 2025, ohne worksmart@zürich.

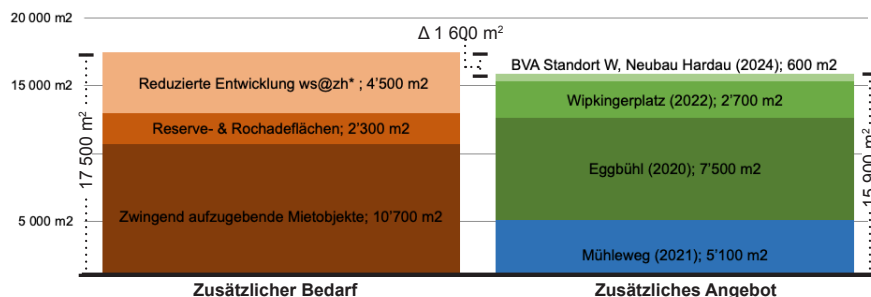
Einheit: m<sup>2</sup> HNF 2  
Quelle: IMMO, RBS, SAP

\* Angenommene Wachstumsrate von 1 % p.a.

Allerdings wird bis 2025 eine Verlangsamung des Flächenwachstums erwartet, da bis dahin in den Gebäuden AH Walche und Sozialzentrum (SZ) Wipkingerplatz

<sup>17</sup> Vgl. Kapitel 4.1.

worksmart@zürich eingeführt wird. Somit kann unter Berücksichtigung von worksmart@zürich voraussichtlich der Bedarfsüberhang per 2025 auf rund 1600 m<sup>2</sup> verkleinert werden (vgl. Abbildung 10). Die Deckung dieses Mehrbedarfs müsste über die Anmiete von Flächen von Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ) oder Dritten erfolgen.



**Abbildung 10**  
Gegenüberstellung  
Bedarf und Angebot,  
Perspektivjahr **2025**,  
mit worksmart@zürich.

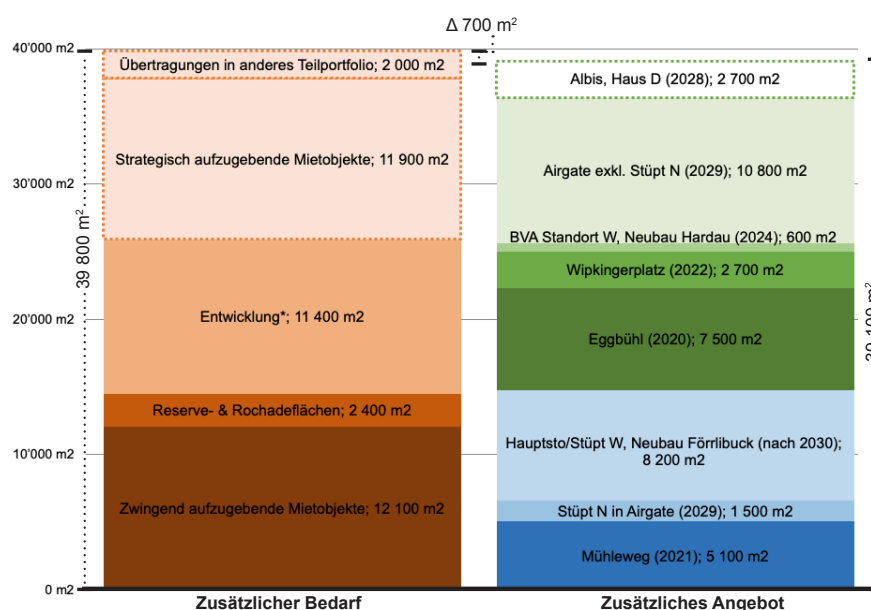
Einheit: m<sup>2</sup> HNF 2  
Quelle: IMMO, RBS, SAP

\* Angenommene Wachstumsrate von 1 % p.a. abzüglich 15 % der Flächen der worksmart@zürich-Gebäude

#### 4.3 Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2030, ohne worksmart@zürich

Die Gegenüberstellung in Abbildung 11 zeigt, dass bei Eintreten der angenommenen Prognosen nach Bezug des Airgate der Flächenbedarf nach aktuellen Prognosen gedeckt sein wird. Alle nicht strategiekonformen Mietobjekte, die sogenannten «Strategisch aufzugebenden Mietobjekte», können langfristig aufgegeben werden. Wobei diese Aussage stark von der Genauigkeit der Annahme der zukünftigen Entwicklung von 11 400 m<sup>2</sup> HNF 2 abhängt. Diese Prognose muss regelmässig aufgrund der aktuellsten Entwicklungen überprüft werden. Zur Abfederung der Prognoseunsicherheit bis 2030 dienen die «Strategisch aufzugebenden Mietobjekte», indem der Zeitpunkt der Rückgabe flexibel mit der effektiven Bedarfsentwicklung abgestimmt wird.

Der dringendste zu deckende Flächenbedarf entsteht durch auslaufende bzw. gekündigte Mietverträge. Die Ersatzflächen für diese sogenannten «Zwingend aufzugebenden Mietobjekte» können nach heutigen Erkenntnissen durch die neuen Objekte Eggbühl, Mühleweg und SZ Wipkingerplatz abgedeckt werden.



**Abbildung 11**  
Gegenüberstellung  
Bedarf und Angebot,  
Perspektivjahr **2030**,  
ohne worksmart@zürich.

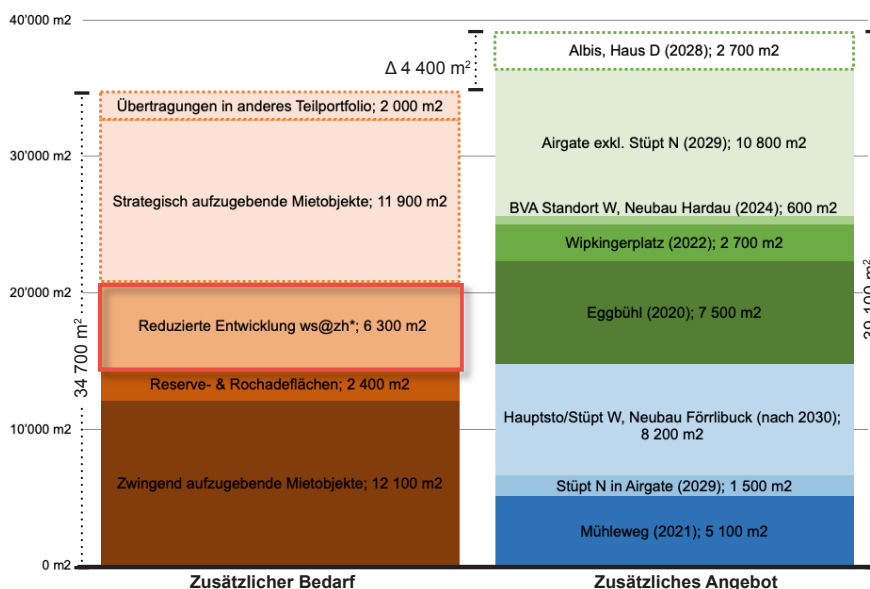
Einheit: m<sup>2</sup> HNF 2  
Quelle: IMMO, RBS, SAP

\* Angenommene Wachstumsrate von 1 % p.a.

Datengrundlage kann dem Anhang entnommen werden.

Blautöne: Gebäude mit nutzerspezifischem Ausbau (Sicherheitsbauten Stapo)

#### 4.4 Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2030, mit worksmart@zürich



**Abbildung 12**  
Gegenüberstellung  
Bedarf und Angebot,  
Perspektivjahr 2030,  
mit worksmart@zürich.

Einheit: m<sup>2</sup> HNF 2  
Quelle: IMMO, RBS, SAP

\* Angenommene Wachstums-  
rate von 1 % p.a. abzüglich  
15 % der Flächen der  
worksmart@zürich-Gebäude

Blautöne: Gebäude mit nutzer-  
spezifischem Ausbau (Sicher-  
heitsbauten Stapo)

Durch die Umsetzung von worksmart@zürich können Büroflächen besser ausgelastet und dadurch das Flächenwachstum stark reduziert werden. Ging man bisher von einem Flächenwachstum zwischen 2020 und 2030 von 1 % p.a. bzw. insgesamt in den Jahren von 2020 bis 2030 von rund 10 % aus, könnte das Flächenwachstum dank der Umsetzung von worksmart@zürich bis 2030 um rund 0,4 % p.a. bzw. um insgesamt rund 4 % verringert werden. Somit läge die Wachstumsprognose der Verwaltungsflächen bis 2030 bei rund 0,6 % p.a. bzw. insgesamt rund 6 %. Bis 2030 würde dies eine Flächenzunahme von rund 6300 m<sup>2</sup> HNF 2 bedeuten statt den prognostizierten rund 11 400 m<sup>2</sup> HNF 2 ohne Umsetzung des neuen Bürokonzepts (vgl. Abbildung 11 und 12). Hiernach könnte der Flächenbedarf aufgrund der Entwicklung der Verwaltung zu einem grossen Teil durch die bessere Auslastung der bestehenden Büroflächen gedeckt werden. Langfristig könnten somit alle Objekte, die in den Kategorien «Strategisch aufzugebende Mietobjekte» und «Übertragungen in anderes Teilportfolio» subsummiert sind, aufgegeben werden.

Die Abbildung 12 veranschaulicht, dass auch nach Abgabe aller Objekte der Kategorien «Strategisch aufzugebende Mietobjekte» und «Übertragungen in anderes Teilportfolio» potenziell rund 4400 m<sup>2</sup> HNF 2 als Reservefläche für die Verwaltung oder für andere Teilportfolios verfügbar wären. Diese Reserve ergibt sich primär durch die bessere Auslastung der bestehenden Flächen, aber auch durch die gewonnenen Erkenntnisse der Rochadeplanung Teil 1.<sup>18</sup> Die gewählte Rochadevariante «Mischform»<sup>19</sup> stellt ab ca. 2030 neben dem Airgate weitere Entwicklungsflächen im VZ Eggbühl und in den Amtshäusern City bereit.

Es kann somit festgehalten werden, dass nach den vorgenannten Ergebnissen voraussichtlich in den Jahren bis zum Bezug des Airgate ein Bedarfsüberhang und ab dem Bezug des Airgate eine Flächenreserve bestehen wird. Somit wären zusätzliche Flächen zwischen ca. 2024 und 2029 notwendig und danach nicht mehr.

<sup>18</sup> Vgl. STRB Nr. 525/2019.

<sup>19</sup> Vgl. Immobilien Stadt Zürich: TPS VB 2030, Rochadeplanung Teil 1, Bericht 2019, STRB Nr. 525/2019.

Im Rahmen der diesem Bericht nachgelagerten Rochadeplanung (Start Herbst 2020) soll aufgenommen und geklärt werden, wo dieser temporäre Flächenbedarf abgebildet werden kann. Denkbar wäre eine Anmiete von Flächen im Albis Haus D, aber auch andere Optionen sollen in die Entscheidungsfindung einfließen.

#### 4.5 Erklärung zur Bedarfsseite

Unter «Zwingend aufzugebende Mietobjekte» werden angemietete Liegenschaften verstanden, deren Mietverträge im Betrachtungszeitraum auslaufen oder aufgelöst werden müssen.<sup>20</sup> Für den Ersatz dieser Mietobjekte werden Flächen von rund 12 100 m<sup>2</sup> HNF 2 (2017: 14 000 m<sup>2</sup> HNF 2)<sup>21</sup> benötigt.

Zwingend aufzugebende Mietobjekte

Gemäss den strategischen Grundsätzen des Teilportfolios Verwaltungsbauten<sup>22</sup> sollen für Instandsetzungen konstant «Reserve- und Rochadeflächen» von rund 2 % des Gesamtbestands gehalten werden. Der Gesamtbestand für 2030 wird gemäss getroffenen Annahmen auf rund 120 400 m<sup>2</sup> HNF 2 prognostiziert, entsprechend sollten rund 2400 m<sup>2</sup> HNF 2 (2017: 2200 m<sup>2</sup> HNF 2) als Reserve- und Rochadeflächen dienen. Diese Büroflächen sollen von unterschiedlichen Nutzen während Instandsetzungsprojekten oder bei kurzfristigem zusätzlichen Flächenbedarf genutzt werden können.<sup>23</sup>

Reserve- und Rochadeflächen

Unter «Entwicklung» wird der zusätzliche Flächenbedarf zur Deckung des Wachstums innerhalb der Verwaltung verstanden. Das Teilportfolio bietet per 2020 rund 109 000 m<sup>2</sup> HNF 2. Für die Berechnung des Mehrbedarfs aufgrund von Wachstum wird – wie in den Berichten 2013 und 2017 – angenommen, dass die Bürofläche der Verwaltung jährlich um 1 % wächst. Demnach beträgt der Bedarf an zusätzlich erforderlichen Flächen bis 2030 rund 11 400 m<sup>2</sup> (2017: 14 700 m<sup>2</sup> HNF 2), was zu einer Fläche von total 120 400 m<sup>2</sup> HNF 2 führt. Das Arbeitsplatzwachstum seit 2017 musste über Anmietung<sup>24</sup>, Umnutzung eines städtischen Objekts<sup>25</sup> sowie über die bessere Auslastung der Bestandsflächen abgedeckt werden.

Entwicklung

Laut den strategischen Grundsätzen sollen möglichst stadteigene Liegenschaften belegt werden. Der Hintergrund dazu ist, dass das Mietwesen ein kosten- und zeitaufwändiges Geschäft ist – sowohl bei Neuansmietungen als auch bei Vertragsverlängerungen. Dazu kommt das Risiko einer eigentümerseitigen Vertragskündigung. Vor diesem Hintergrund werden Mietobjekte, welche mittelfristig oder aufgrund von RBS verzichtbar sind, wie zum Beispiel die von mehreren Departementen angestrebte Standortkonzentration, als «Strategisch aufzugebende Mietobjekte» bezeichnet. Dabei handelt es sich um insgesamt rund 11 900 m<sup>2</sup> HNF 2 (2017: 14 300 m<sup>2</sup> HNF 2). Allerdings können bis zum Bezug des Airgate ausschliesslich Mietobjekte gekündigt werden, die im Zusammenhang mit der RBS-Umsetzung stehen. In Wirklichkeit ist nicht auszuschliessen, dass bis zum Bezug des Airgate vereinzelt Ersatzflächen angemietet werden müssen, um den zwingenden Flächenbedarf zu decken.

Strategisch aufzugebende Mietobjekte

---

20 Z.B. gemeinderätliche Vorstösse zur Auflösung von teuren Fremdmieten, Ablauf der befristeten Verträge, eigentümerseitige Vertragskündigung (z.B. aufgrund eines Strategiewechsels oder einer Handänderung).

21 Die Differenz zu 2017 kann mit der Rückgabe des Objekts Ausstellungsstrasse 88 begründet werden. Diese Nutzenden haben das AH Helvetiaplatz bezogen.

22 Quelle: Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Entwicklung von Bedarf und Angebot, Bericht 2017.

23 Vgl. Kapitel 2.2.

24 Badenerstrasse 621.

25 Villa Hohenbühl.

Im Strategiebericht aus dem Jahr 2017 wurden auf der Bedarfsseite «Potenzielle Wertschöpfungsobjekte» mit insgesamt rund 3300 m<sup>2</sup> HNF 2 ausgewiesen. Dabei handelte es sich um Liegenschaften im Eigentum der IMMO, die definitiv nicht mehr gebraucht werden und gemäss den strategischen Grundsätzen an LSZ zu übergeben sind. Jedoch sieht man heute aufgrund des gegenwärtigen Nachfrageüberhangs in diversen Teilportfolios der IMMO von dieser Möglichkeit ab. Stattdessen werden neu unter «Übertragungen in anderes Teilportfolio» Objekte mit insgesamt rund 2000 m<sup>2</sup> HNF 2 ausgewiesen. Dabei handelt es sich konkret um die Objekte Brunnenturm (Obere Zäune 26) und Mühlegasse 18/22, die in das Teilportfolio Schulbauten übertragen werden sollen.<sup>26</sup>

Übertragungen in  
anderes Teilportfolio

#### 4.6 Erklärung zur Angebotsseite<sup>27</sup>

Der Neubau am Mühleweg (Grundstück im Eigentum LSZ) wird voraussichtlich im Jahr 2022 bezugsbereit sein und als Ersatzfläche für die Kriminalabteilung der Stadtpolizei (Stapo) dienen. Dadurch können fünf Fremdmietobjekte<sup>28</sup> aufgelöst werden. Das Gebäude bietet eine Fläche von rund 5100 m<sup>2</sup> HNF 2.

Mühleweg

Im Rahmen der Umsetzung der RBS Stapo wird voraussichtlich der Neubau Hauptstützpunkt West Förrlibuck mit ca. 8200 m<sup>2</sup> HNF 2 erstellt. Die Projektierung des Gebäudes ist im Gange. Aktuell wird geprüft, ob der Stützpunkt West mit dem Hauptstützpunkt zusammengelegt werden kann.

Hauptstandort/Stützpunkt  
West, Stapo-Neubau  
Förrlibuck

Auf Basis des Strategieberichts 2013 wurde 2015 das Geschäftshaus an der Eggbühlstrasse 21/23/25 erworben, mittlerweile als VZ Eggbühl bezeichnet. Das Gebäude bietet insgesamt eine Fläche von rund 8000 m<sup>2</sup> HNF 2. Davon sind 500 m<sup>2</sup> durch eine externe Mieterschaft belegt. Die restlichen 7500 m<sup>2</sup> werden nach der Instandsetzung ab Mitte 2020 bezogen. Die extern vermietete Fläche dient der Stadt als Reservefläche. Mit der Belegung des Gebäudes können drei Fremdmieten abgelöst werden<sup>29</sup> und zusätzlich benötigte Entwicklungsflächen gedeckt.<sup>30</sup> Ausserdem sind rund 2000 m<sup>2</sup> als Rochadefläche vorgesehen. In der ersten Belegung wird diese durch das Gesundheits- und Umweltschutzdepartement (GUD) genutzt – während der Instandsetzung des AH Walche.

VZ Eggbühl

Die Stadt Zürich hat im Jahr 2014 die Liegenschaft an der Röschibachstrasse 24/26 erworben. Nach der Instandsetzung wird die Liegenschaft 2022 bezugsbereit sein und dem SZ Höggerstrasse als Ersatzfläche dienen. Dadurch kann ein Fremdmietvertrag<sup>31</sup> aufgelöst werden. Das Gebäude bietet eine Fläche von rund 2700 m<sup>2</sup> HNF 2.

SZ Wipkingerplatz

Im Rahmen der Umsetzung der RBS Bevölkerungsamt (BVA) wird voraussichtlich der Neubau Hardau mit ca. 600 m<sup>2</sup> HNF 2 erstellt. Die Projektierung des Gebäudes ist noch im Gange.

Standort West BVA,  
Neubau Hardau

26 Der Brunnenturm wird bis 2023 als Rochadefläche für das Departementssekretariat GUD genutzt. Die Mühlegasse 18/22 soll instand gesetzt werden, voraussichtlich nach 2030. Danach stehen beide Objekte voraussichtlich dem Teilportfolio Schulbauten zur Verfügung.

27 Es ist geplant, dass die Grundstücke und Liegenschaften im Eigentum von LSZ zum Zeitpunkt des Baustarts in das Eigentum der IMMO überführt werden.

28 Grüngasse 19, Hagenholzstrasse 50, Schaffhauserstrasse 331, Sihlfeldstrasse 88, Zeughausstrasse 11, 21 und 31.

29 Gotthardstrasse 62, Schwamendingenstrasse 10, Tödistrasse 48.

30 Ausbau Schulzahnklinik Oerlikon, definitiver Standort für Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ) und Labor (beides GUD).

31 Höggerstrasse 24.

Die Liegenschaft Airgate wurde im Jahr 2015 erworben, ebenfalls aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs des Berichts 2013. Das Objekt an der Thurgauerstrasse bezeichnet das neue Verwaltungszentrum in Zürich-Nord. Die Liegenschaft bietet Fläche für das Wachstum der Stadtverwaltung, Ersatzfläche für die Ablösung von Fremdmietobjekten, Rochadefläche für Instandsetzungen sowie Fläche für die Stapo-Wache Nord im Rahmen der Umsetzung der RBS Stapo. Da das Objekt Airgate heute mehrheitlich durch Externe belegt ist und nach Auslaufen dieser Mietverträge ein umfassender Umbau geplant ist, wird das vollständige Gebäude voraussichtlich erst ab 2029 bezugsbereit sein. Nach heutigem Planungsstand wird das Gebäude rund 12 300 m<sup>2</sup> HNF 2 bieten.<sup>32</sup>

Airgate

Im Jahr 2009 erwarb die Stadt Zürich einen Teil des Betriebsareals der Siemens Schweiz AG an der Albisriederstrasse 199. Die Gebäude A, B und R wurden zwischen 2012 und 2013 nach erfolgtem Um- und Neubau durch OIZ in Betrieb genommen. Das Gebäude C wird je hälftig durch städtische Dienstabteilungen (Eigentum IMMO) sowie Externe (Eigentum LSZ) genutzt. Mit dem Ziel, das neue Verwaltungsviertel Albis zu stärken, könnte das heute extern vermietete Gebäude D mit einer Fläche von rund 2700 m<sup>2</sup> HNF 2 nach erfolgter Übertragung an die IMMO und abgeschlossenem Umbau voraussichtlich im Jahr 2028 ebenfalls für die Stadtverwaltung zur Verfügung stehen.

Albis Haus D

---

32 Vorbehalt: Flächenspiegel und Raumprogramm sind noch nicht definiert.



## 5 Fazit

Vor dem Hintergrund der geplanten Umsetzung von worksmart@zürich wurde der Portfoliobestand 2020 überprüft und die Bedarfsentwicklung aktualisiert. Dabei wurden folgende Erkenntnisse gewonnen.

Das effektive Flächenwachstum für die Jahre 2017 bis 2020 von rund 0,8 % p.a. ist tiefer als die vom Stadtrat genehmigte Prognose von 1 % p.a. ausgefallen. Wobei davon auszugehen ist, dass ein Teil des Wachstums – aufgrund der zurzeit fehlenden Entwicklungsflächen – im Bestand aufgenommen werden musste.

Effektives Wachstum zwischen 2017 und 2020

Gemäss den getroffenen Annahmen kann mit der stufenweisen Umsetzung von worksmart@zürich eine Verlangsamung des Flächenwachstums bis 2030 auf rund 0,6 % p.a. erreicht werden. Die vorliegende TPS VB untersucht vorsichtshalber beide Wachstumsvarianten: Die bisherige Variante mit einer Wachstumsannahme von 1 % p.a. und neu die Variante mit Berücksichtigung des neuen Bürokonzepts mit einer tieferen Wachstumsannahme von rund 0,6 % p.a.. Im Jahr 2025, nach ersten Umsetzungen von worksmart@zürich in den Gebäuden AH Walche und SZ Wipkingerplatz, soll aufgrund der daraus gewonnen Erkenntnisse die Prognose überprüft und bei Bedarf angepasst werden.

Flächenprognose bis 2030

Die Gegenüberstellung des prognostizierten Flächenbedarfs und des geplanten Flächenangebots zu unterschiedlichen Zeitpunkten zeigt auf, dass per 2020 mit dem Bezug des VZ Eggbühls der zwingende Flächenbedarf gedeckt werden kann. Die Gegenüberstellung per 2030 zeigt, dass mit dem Bezug der neuen Gebäude der zwingende und auch der strategische Flächenbedarf gedeckt werden kann. Dies bedeutet, dass der Mietanteil bis 2030 erheblich reduziert und die geplanten Standortkonzentrationen umgesetzt bzw. weitergeführt werden können. Jedoch offenbart die Gegenüberstellung auch, dass ca. zwischen 2024 und bis zum Bezug des Airgate 2029 der zwingende Flächenbedarf nicht gedeckt sein wird. Demzufolge müssen während rund fünf Jahren zusätzliche Flächen – vorzugsweise städtische – temporär dazugemietet werden.

Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2020, 2025 und 2030

Die Gegenüberstellung von Bedarf und Angebot wurde auch mit Berücksichtigung der Auswirkungen von worksmart@zürich auf das Flächenwachstum vorgenommen. Geht man von der ursprünglichen Wachstumsannahme von 1 % p.a. aus, entspricht per 2030 der Bedarf dem Angebot. Wenn man aber ein Flächenwachstum von rund 0,6 % p.a. aufgrund der Einführung von worksmart@zürich annimmt, würde per 2030 eine Flächenreserve entstehen.

Gegenüberstellung Bedarf und Angebot mit Berücksichtigung von worksmart@zürich

In diesem Zusammenhang stellt sich unter anderem die Frage, ob die Objektstrategie für das Albis Haus D angepasst werden müsste, damit dieses früher – während dem Bedarfsüberhang zwischen 2024 und 2029 – für die Verwaltung zur Verfügung steht. Dies hängt primär davon ab, ob die geplante Instandsetzung zwischen 2024 und 2027 bis zum Bezug des Airgate 2029 verzögert werden könnte. Das AHB erstellt dazu aktuell eine Machbarkeitsstudie, dessen Ergebnisse im Herbst 2020 erwartet werden. Allenfalls könnte die Verwaltung Flächen im Albis Haus D während rund fünf Jahren zwischennutzen und erst danach das Gebäude instandsetzen. Szenarien dazu werden nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie erarbeitet. Aber auch andere Möglichkeiten zur Deckung des temporären Flächenbedarfs werden in der nachgelagerten Rochadeplanung geprüft und zum Entscheid vorgelegt.

Deckung Flächenbedarf zwischen 2024-2029

## 6 Ausblick: Schwerpunkte Rochadeplanung

Die anstehende Rochadeplanung soll unter Berücksichtigung den strategischen Grundsätzen und den nachfolgenden Schwerpunkten erfolgen.

---

### A Deckung des zwingenden Flächenbedarfs

---

Der zwingende Flächenbedarf bestehend aus der Entwicklung der Verwaltung bis 2030 und dem Raumbedarf aus den verschiedenen RBS ist langfristig über stadteigene Liegenschaften zu decken. Mit dem Bezug der neuen Liegenschaften VZ Eggbühl, Mühleweg, SZ Wipkingerplatz und Albis Haus D kann dieser gedeckt werden. Zusätzlich können mit dem Bezug Airgate die nötigen Rochade- und Reserveflächen, der strategische Flächenbedarf und die zukünftige Entwicklung nach 2030 kompensiert werden. Mit der Rochadeplanung Teil 2 sind umsetzbare Varianten für die zukünftige Belegung des Airgate und anderer Objekte zu bestimmen.

---

### B Überbrückung von Versorgungslücken

---

Die Gebäude Airgate und Albis Haus D sind aktuell mehrheitlich an Externe vermietet. Nach Auslaufen dieser Mietverträge sind bei beiden Gebäuden Instandsetzungen geplant. Gemäss den getroffenen Annahmen entsteht dadurch eine Versorgungslücke bis zum Bezug dieser Objekte. Dieser temporäre Flächenbedarf kann über kurzfristige Anmietungen gedeckt werden. Im Rahmen der Rochadeplanung Teil 2 sollen vorteilhafte Möglichkeiten für die temporäre Anmiete von Flächen geprüft werden.

---

### C Laufende Überprüfung der Bedarfsprognosen

---

Einen grossen Einfluss auf die TPS hat die Wachstumsprognose für die Stadtverwaltung. Eine Fehlprognose könnte zu einem Flächenüberschuss oder zu einer Unterversorgung führen. Da die Auswirkungen von worksmart@zürich noch nicht abschliessend absehbar sind, wird in der vorliegenden TPS VB eine Bandbreite für das Flächenwachstum von rund 0.6 % bis 1 % p.a. bis 2030 prognostiziert. Dieses Vorgehen erfordert eine flexible Rochadeplanung, die in verschiedene Varianten darstellt werden muss. Voraussetzung für eine bedarfsgerechte Planung ist die regelmässige Überprüfung der Flächenentwicklung. Nach Umsetzung der ersten Projekte und konkretem Ausweis von Flächenkapazitäten sind die angenommenen Prognosen und Rochadevarianten zu überprüfen.

---

### D Standortsuche, Fortschreibung und Umsetzung der RBS

---

Die Umsetzung der RBS des Bevölkerungsamts (BVA), des Finanzdepartements (FD) und der Stapo bedingen neue Standorte. Für eine wirtschaftliche Umsetzung der RBS wurden die neuen Standorte innerhalb des städtischen Portfolios bestimmt. Mit der Rochadeplanung Teil 2 ist die Belegung der neuen Standorte für die Umsetzung der RBS zu konkretisieren. Ferner sollen die RBS der übrigen Departemente hinsichtlich ihrer Aktualität und Auswirkungen auf die Rochadeplanungen überprüft werden.

---

### E Abbau des Instandsetzungsbedarfes

---

Wesentlich für die Umsetzung der TPS VB und der Rochadeplanung ist der Abbau des aufgelaufenen Instandsetzungsstaus in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren.

# 7 Anhang

## 7.1 Abkürzungsverzeichnis

### Departemente der Stadt Zürich

PRD	Präsidialdepartement
FD	Finanzdepartement
SID	Sicherheitsdepartement
GUD	Gesundheits- und Umweltdepartement
TED	Tiefbau- und Entsorgungsdepartement
HBD	Hochbaudepartement
DIB	Departement der Industriellen Betriebe
SSD	Schul- und Sportdepartement
SD	Sozialdepartement

### Dienstabteilungen der Stadt Zürich<sup>34</sup>

AHB	Amt für Hochbauten (HBD)
BVA	Bevölkerungsamt (PRD)
HRZ	Human Resources Management (FD)
IMMO	Immobilien Stadt Zürich (HBD)
LSZ	Liegenschaften Stadt Zürich (FD)
OIZ	Organisation und Informatik (FD)
Stapo	Stadtpolizei (SID)
UGZ	Umwelt- und Gesundheitsschutz (GUD)

### Abkürzungen Bauten

AH	Amtshaus (I bis V)
HIB	Haus der Industriellen Betriebe
VZ	Verwaltungszentrum
SZ	Sozialzentrum
VB	Verwaltungsbauten

### Weitere Abkürzungen

AP	Arbeitsplätze
FV	Finanzvermögen
RBS	Raumbedarfsstrategie
STARO	Standort- und Raumkoordination (Echoraum)
STRB	Stadtratsbeschluss
TP	Teilportfolio
TPS	Teilportfoliostrategie
VV	Verwaltungsvermögen
ws@zh	worksmart@zürich

---

<sup>34</sup> Es sind lediglich Dienstabteilungen aufgeführt, welche im Bericht erwähnt werden.

## 7.2 Berechnungsannahmen worksmart@zürich

Auswahl ws@zh-Objekte	Anzahl AP ohne ws@zh	Anzahl AP mit ws@zh	Differenz absolut	Differenz relativ	Quelle
SZ Wipkingerplatz	200	230	30	115 %	IMMO
AH Walche	342	403	61	118 %	IMMO
AH V	302	320	18	106 %	IMMO
Strassburgstrasse 5	62	71	9	115 %	WP
Albis Haus D	488	563	75	115 %	IMMO
Airgate	725	945	220	130 %	IMMO
HIB	233	251	18	108 %	IMMO
Albis Haus C	488	563	75	115 %	IMMO
<b>Total</b>	<b>2840</b>	<b>3345</b>	<b>506</b>	<b>115 %</b>	

Berechnung der Arbeitsplatzkapazität mit und ohne worksmart@zürich.

Ergebnisse Machbarkeitsstudien IMMO

ws@zh: worksmart@zürich

Blau: Kapazitätsberechnung anhand Kennzahl von ca. 15 % mehr AP mit Umsetzung von worksmart@zürich

Schwarz: Kapazitätsberechnung durch IMMO Machbarkeitschecks

Auswahl ws@zh-Objekte	HNF 2	Quelle	HNF 2.1+2.2	Quelle
SZ Wipkingerplatz	2 700	Immo	2 200	Kennzahl*
AH Walche	4 900	SAP	4 400	SAP
AH V	4 600	SAP	4 200	SAP
Strassburgstrasse 5	890	SAP	710	SAP
Albis Haus D	2 700	Immo	2 200	Kennzahl*
Airgate	12 300	Immo	9 900	Kennzahl*
HIB	3 300	SAP	2 900	SAP
Albis Haus C	2 700	= Haus D	2 200	= Haus D
<b>Total</b>	<b>34 100</b>		<b>28 700</b>	
<b>15 % davon:</b>	<b>5 100</b>		<b>4 300</b>	

Berechnung der Flächeneinsparung bis 2030 dank worksmart@zürich.

\*Verhältnis zw. HNF 2.1 + 2.2 zu HNF 2: 0.8

### 7.3 Datengrundlage Grafik Gegenüberstellung Bedarf und Angebot

G-Nr.	Adresse	Eigentumsverhältnis	Strategie	m2 HNF 2
G00027	Rämistrasse 39	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	125
G01164	Schaffhauserstrasse 26	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	688
G01285	Stauffacherstrasse 45	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	1'820
G01287	Röntgenstrasse 44	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	237
G01289	Lindenplatz 4	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	355
G01630	Militärstrasse 105	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	545
G02040	Hofwiesenstrasse 370	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	387
G02108	Weberstrasse 5	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	1'535
G02132	Morgartenstrasse 29	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	1'590
G02135	Technoparkstrasse 1	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	0
G02321	Badenerstrasse 621	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	41
G01170	Seilergraben 43	Finanzvermögen LV	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	245
G01299	Seestrasse 493	Finanzvermögen LV	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	35
G01677	Förlibucksstrasse 59	Finanzvermögen LV	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	1'880
G02034	Badenerstrasse 230	Finanzvermögen LV	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	1'192
G01399	Hagenholzstrasse 50	Eigentum Dritte	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	130
G00165	Ernastrasse 25	Finanzvermögen LV	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	819
G02204	Josefstrasse 206	Finanzvermögen LV	Mietobjekt: Potenziell aufzugeben	277
<b>Tot.</b>				<b>11'900</b>
G00157	Gotthardstrasse 61	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	1'454
G00158	Seestrasse 346	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	167
G00159	Tödistrasse 48	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	642
G00164	Schwamendingenstrasse 10	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	663
G00207	Gotthardstrasse 62	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	923
G00531	Hönggerstrasse 24	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	1'524
G01160	Langstrasse 21	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	647
G01283	Zeughausstrasse 21	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	1'075
G01284	Zeughausstrasse 31	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	2'161
G01759	Dübendorfstrasse 5	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	181
G01628	Grüngasse 19	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	1'221
G01753	In Böden 173	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	121
G01920	Schaffhauserstrasse 331	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	160
G02025	Birmensdorferstrasse 83	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	445
G02127	Schweizergasse 4	Eigentum Dritte	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	265
G02450	Hagenholzstrasse 110	Verwaltungsvermögen ERZ	Mietobjekt: zwingend aufzugeben	436
<b>Tot.</b>				<b>12'100</b>
G01544	Gemeindestrasse 54*	Verwaltungsvermögen IMMO	Umnutzung (anderes TP)	403
G00426	Mühlegasse 18	Verwaltungsvermögen IMMO	Umnutzung (anderes TP)	934
G00427	Mühlegasse 22	Verwaltungsvermögen IMMO	Umnutzung (anderes TP)	549
G00296	Obere Zäune 26a	Verwaltungsvermögen IMMO	Umnutzung (anderes TP)	0
G00295	Obere Zäune 26	Verwaltungsvermögen IMMO	Umnutzung (anderes TP)	82
<b>Tot.</b>				<b>2'000</b>