

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 11. November 2020

1052.

Immobilien Stadt Zürich, Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Aktualisierung 2020, Genehmigung

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Die «Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Entwicklung von Angebot und Nachfrage», die der Stadtrat mit STRB Nr. 163/2018 genehmigt hat, ist aufgrund des geplanten Bürokonzepts worksmart@zürich überprüft und aktualisiert worden. Der Bericht konsolidiert den Flächenbestand und -bedarf des Teilportfolios Verwaltungsbauten bis ins Jahr 2030 und zeigt auf, dass u. a. dank worksmart@zürich mit einem geringeren Flächenwachstum gerechnet werden kann als bisher angenommen.

2. Ausgangslage

Die Aktualisierung der «Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten» ist das dritte Strategiedokument mit Betrachtungszeitraum bis 2030. Bisher erarbeitet wurden die «Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Entwicklung von Angebot und Nachfrage» (STRB Nr. 163/2018) und die «Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Rochadeplanung Teil 1, 2019–2030» (STRB Nr. 525/2019), in der die nötigen Rochaden zur Instandsetzung der grossen Verwaltungsgebäude definiert wurden.

Aktuell wird die Umsetzung der Strategie vorangetrieben. Erste notwendige Instandsetzungen sind aufgegleist und teilweise bereits in Ausführung, weitere Projekte sind in Planung. Dabei wird in der Belegungsplanung, wenn Gebäude und Nutzungen es zulassen, jeweils neu das Bürokonzept worksmart@zürich berücksichtigt. Aus diesem Grund ist die Teilportfoliostrategie, wie bereits im Ausblick des Berichts 2017 angekündigt, aktualisiert worden, um die Auswirkungen von worksmart@zürich auf die Entwicklung des Flächenbedarfs aufzeigen zu können.

Nicht berücksichtigt in der vorliegenden Aktualisierung sind die möglichen Folgen der Corona-Situation (vermehrtes Homeoffice) auf die Zahl und Gestaltung der Arbeitsräume und -plätze. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Teilportfoliostrategie lagen diesbezüglich noch keine Erkenntnisse vor. Diese stehen insbesondere in Abhängigkeit von der geplanten Revision des Reglements über mobiles Arbeiten (AS 177.165), das per Sommer 2021 erwartet wird.

In die Strategieaktualisierung war das Gremium STARK (Standort- und Raumkoordination) eingebunden, das sich aus den Raumverantwortlichen pro Departement zusammensetzt und den Informationsfluss zu den Departementen sicherstellt.

3. worksmart@zürich

Gemäss raumstrategischen Grundsätzen sollen Verwaltungsbauten künftig 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. Ziele sind eine maximale Hauptnutzfläche (HNF) von 12,5 m² pro Arbeitsplatz (HNF 2.1 und 2.2 für Büroräume / Grossraumbüros) und ein Flex-Desk-Konzept mit einer Arbeitsplatzquote von 0,9 Arbeitsplätzen pro Vollzeitstelle.

Das Konzept worksmart@zürich ist dabei nicht primär als Massnahme zur Drosselung des Flächenverbrauchs und zur Erhöhung der Arbeitsplatzkapazität gedacht. Vielmehr soll das Angebot an unterschiedlichen Räumen und Arbeitsplätzen mit worksmart@zürich verbessert und erweitert werden. Flexible Arbeitsplatzumgebungen mit multifunktionalen Einrichtungen werden zu einer besseren Auslastung der Arbeitsplätze beitragen.

4. Verlangsamung des Flächenwachstums

Das Teilportfolio Verwaltungsbauten setzt sich gegenwärtig aus 106 Objekten zusammen. Rund 109 000 m² (HNF 2) sind mit 7181 Arbeitsplätzen der Verwaltung belegt. 2017 waren es 101 Objekte mit 106 500 m² für 7030 Arbeitsplätze. Das Flächenwachstum fiel mit 0,8 Prozent pro Jahr tiefer aus als die 2017 getroffene Annahme, die für die Entwicklung des Bedarfs bis 2030 von einem jährlichen Flächen- und Arbeitsplatzwachstum von 1 Prozent ausging. Weiterhin wird mit einem durchschnittlichen Flächenwachstum von 1 Prozent pro Jahr gerechnet, womit der zusätzliche Flächenbedarf bis 2030 rund 11 400 m² HNF 2 beträgt.

Erste Analysen der Grossprojekte zur Instandsetzung von Verwaltungsbauten zeigen, dass mit der Einführung von worksmart@zürich je nach Gebäudestruktur für die gleiche Anzahl Arbeitsplätze zwischen 6 Prozent und 30 Prozent weniger Fläche beansprucht werden. Es wird erwartet, dass mit worksmart@zürich das Flächenwachstum im Teilportfolio Verwaltungsbauten um 0,4 Prozent auf rund 0,6 Prozent pro Jahr gesenkt werden kann. Statt 11 400 m² wäre bis 2030 nur noch mit einem Flächenwachstum von rund 6300 m² zu rechnen.

Die Verlangsamung des Flächenwachstums bedeutet, dass der Fremdmietanteil bis 2030 voraussichtlich erheblich reduziert und die geplanten Standortkonzentrationen umgesetzt bzw. weitergeführt werden können. Einzig zwischen 2024 und dem Bezug des Verwaltungszentrums Airgate (etwa 2029) wird der Flächenbedarf nicht gedeckt. Während dieser Zeit müssen zusätzliche Flächen – vorzugsweise städtische – gemietet werden. Denkbar wäre u. a. eine stadinterne Überlassung von Flächen im Bürogebäude Albis D, das sich im städtischen Finanzvermögen befindet. Nach dem Bezug des VZ Airgate sind gemäss den jetzigen Annahmen potenziell rund 4400 m² HNF 2 als Reservefläche für die Verwaltung oder für andere Teilportfolios verfügbar.

5. Weiteres Vorgehen

Basierend auf der aktualisierten Teilportfoliostrategie wird gegenwärtig die Rochadeplanung Teil 2 aufgenommen, die u. a. auch Möglichkeiten zur Deckung des temporären Flächenbedarfs zwischen 2024 und 2029 aufzeigen wird. Die Rochadenplanung wird auf das zu überarbeitende Reglement über mobiles Arbeiten abgestimmt und das vermehrte Homeoffice als zusätzliche Arbeitsform bzw. die damit zu erwartende Reduktion von Flächen bei Verwaltungsbauten berücksichtigen. Mit einem Abschluss der Arbeiten ist im 2. Quartal 2021 zu rechnen.

Nach der Umsetzung von worksmart@zürich in den Gebäuden Sozialzentrum Wipkingenplatz (2022) und Amtshaus Walche (2024) sollen anhand der daraus gewonnenen Erkenntnisse die Bedarfsprognosen überprüft und gegebenenfalls angepasst werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Die «Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Aktualisierung 2020» (Beilage, datiert vom 3. Juli 2020) wird genehmigt.
2. Mitteilung je unter Beilage an die Departementsvorstehenden und Dienstabteilungen, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten und die Rechnungsprüfungskommission.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti