



Stadt Zürich
Immobilien

Beilage zu STRB Nr. 89/2022



Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten

Konzept Rochadenplanung, Bericht 2021

Verfasser

Carmen Señorán, Portfoliomanagerin IVK
Christian Ehrbar, Wüest Partner AG

Version 1.0
Zürich, 2. Februar 2022

Impressum

Herausgeberin

Stadt Zürich
Immobilien
Postfach, 8022 Zürich
stadt-zuerich.ch/immo

T +41 44 412 11 11

Dezember, 2021

Inhalt

Stadt Zürich, Immobilien
Carmen Señorán, Portfoliomanagerin IVK

Projektausschuss

Cornelia Mächler IMMO Direktorin Immobilien Stadt Zürich
Hermann Horlacher IMMO Bereichsleiter IV
Kristin Altmann IMMO Abteilungsleiterin IVK
Anna Fischer IMMO Stv. Abteilungsleiterin IVK

Projektbegleitung (Gremium Standort- und Raumkoordination, STARO):

Luca Pasqua PRD
Robert Kirchhoff FD
Karin Brugger SID
Stefan Ege GUD
Alexandra Heeb TED
Simone Fedrizzi HBD
Susanne Eberle DIB
Marcel Handler SSD
Beat Geitlinger SD
Andrea Veronesi SKZ

Projektunterstützung

Patrik Schmid Wüest Partner AG
Christian Ehrbar Wüest Partner AG

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Konzept Rochadenplanung, Bericht 2021 im Kontext	5
1.2	Zweck des Dokuments	5
1.3	Vorgehen	6
1.4	Mitwirkende	6
2	Entwicklung des Flächenbedarfs	7
2.1	Aktualisierung der Bedarfsprognose	7
2.2	Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2040	9
3	Standortstrategien der Departemente	11
3.1	Übersicht zu den Raumbedarfsstrategien der Departemente	11
4	Ausgangslage: Aufteilung der Objekte in Handlungsfelder	12
4.1	Cluster 1: Rochadenplanung Teil 1	12
4.2	Cluster 2: Kurzfristiger Horizont (ca. 2022–2031)	13
4.3	Cluster 3: Langfristiger Horizont (ab 2032)	13
4.4	Cluster 4: Vorhaben des Sicherheitsdepartements	14
5	Lösungen Cluster 1	15
5.1	Übersichtstabelle mit Lösungsmöglichkeiten	15
5.2	Globusprovisorium Bahnhofbrücke Nr. 1	15
5.3	Roadmap Cluster 1	16
6	Lösungen Cluster 2	17
6.1	Zwingende Rückgabe von Mietobjekten	17
6.2	Geplante Instandsetzungen	17
6.3	Zu prüfende strategische Abgabe von Mietobjekten	18
6.4	Cluster 2 Roadmap	19
7	Lösungen Cluster 3	20
7.1	Zwingende Rückgabe von Mietobjekten	20
7.2	Einleitung zu den Rochaden Albis-Areal, VZ Airgate und VZ Werd	20
7.3	Bildungsstadt Albis	21
7.4	VZ Airgate	24
7.5	VZ Werd	26
7.6	Weitere Objekte mit Instandsetzungsbedarf	28
7.7	Zu prüfende strategische Abgabe von Mietobjekten	29
7.8	Roadmap Cluster 3	30
8	Lösungen Cluster 4	31
8.1	Quartierwachen für standortgebundene Verwaltungsnutzungen	31
		31

8.2	Weiteres Vorgehen Cluster 4	31
9	Zusammenarbeit mit den Departementen	32
9.1	Vernehmlassungsprozess im STARO-Gremium	32
9.2	Rückmeldungen der STARO-Mitglieder	32
10	Ausblick	34
10.1	Klimaschutzziele für die Stadtverwaltung	34
10.2	Objekte mit Wohnanteilspflicht	35
10.3	Einfluss von strategischen Änderungen	35
10.4	Weiterentwicklung worksmart@zürich	36
10.5	Berichterstattung zur Umsetzung der Rochadenplanung	36
10.6	Kommunikationsstrategie	37
11	Anhang	38
11.1	Grafiken zu Cluster 1	39
11.2	Grafiken zu Cluster 2	40
11.3	Grafiken zu Cluster 3	41
11.4	Übersicht Präsidialdepartement	42
11.5	Übersicht Finanzdepartement	43
11.6	Übersicht Sicherheitsdepartement	43
11.7	Übersicht Gesundheits- und Umweltdepartement	44
11.8	Übersicht Tiefbau- und Entsorgungsdepartement	45
11.9	Übersicht Hochbaudepartement	45
11.10	Übersicht Departement der Industriellen Betriebe	46
11.11	Übersicht Schul- und Sportdepartement	46
11.12	Übersicht Sozialdepartement	48

1 Einleitung

1.1 Konzept Rochadenplanung, Bericht 2021 im Kontext

Mit Stadtratsbeschluss (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 (Amtshäuser Walche, III und V sowie das Haus der Industriellen Betriebe) festgelegt. In dem Bericht wurde angekündigt, dass in einer zweiten Phase die Rochadenplanung für die rund 60 weiteren Verwaltungsbauten erarbeitet wird. In dieser zweiten Phase sind auch die Abhängigkeiten in Bezug auf die zwingende Rückgabe von Fremdmieten, den Instandsetzungsbedarf, den Raumbedarf der Nutzenden, auslaufende oder teure Mietverträge und zur Verfügung stehende Rochadeobjekte (insbesondere auch die Belegung des VZ-Airgates) zu berücksichtigen.

Mit dem Stadtratsbeschluss (STRB) Nr. 1052/2020 wurde der Bericht 2020 «Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Entwicklung von Bedarf und Angebot, Aktualisierung 2020» genehmigt. In diesem Bericht wurde der Flächenbestand und -bedarf des Teilportfolios Verwaltungsbauten bis ins Jahr 2030 konsolidiert. Die Aktualisierung hatte zum Ziel, vor dem Hintergrund der Umsetzung von worksmart@zürich das Flächenangebot zu überprüfen und die Bedarfsentwicklung nach den neuesten Erkenntnissen zu überarbeiten.

Ende 2020 entschied der Stadtrat zudem, dass die Instandsetzung des Verwaltungszentrums an der Thurgauerstrasse 40 (VZ Airgate) erst ab 2030 erfolgt und die weitere Rochadenplanung auf dieses Szenario ausgerichtet wird.

Basierend auf den beiden erwähnten Berichten und dem erwähnten Entscheid wurde im Projekt Rochadenplanung Teil 2 das vorliegende «Konzept Rochadenplanung, Bericht 2021» ausgearbeitet.

1.2 Zweck des Dokuments

Der Bericht 2021 zum Konzept Rochadenplanung zeigt die künftigen Standorte und die zeitliche Abfolge von Umzügen von Dienstabteilungen der Stadt Zürich in den nächsten knapp 20 Jahren. Mit der Verabschiedung des Konzepts soll eine breit abgestützte Grundlage für die nachgelagerten Prozessschritte gelegt werden. Ziel des Konzepts ist, die Rahmenbedingungen für die Objektstrategien zu definieren, Planungssicherheit zu schaffen und eine Entwicklungsperspektive aufzuzeigen.

1.3 Vorgehen

Die Umzüge von Dienstabteilungen der Stadt Zürich werden als Rochaden bezeichnet. Auslöser für eine Rochade ist bei den Verwaltungsbauten im Eigenbesitz der Stadt Zürich eine notwendige Sanierung. Um die Gebäude instand zu stellen, muss für die angesiedelten Nutzenden eine Ausweich- oder Ersatzfläche gefunden werden. In dieser Rochadenplanung werden deshalb vorwiegend Verwaltungsbauten mit einem kurz- und mittelfristigen Instandsetzungsbedarf behandelt. Der geplante Sanierungszeitpunkt kann sich dabei nicht ausschliesslich nach den Bauteillebenszyklen ausrichten, sondern hat die Verfügbarkeit von passenden Ausweich- oder Ersatzflächen für die Nutzenden zu berücksichtigen. Ein weiterer Auslöser für eine Rochade kann das Ende eines Mietverhältnisses sein. Die Rochadenplanung folgt dabei dem strategischen Grundsatz, dass die Stadtverwaltung möglichst stadteigene Liegenschaften belegt.

Eine besondere Stellung in diesem Konzept Rochadenplanung nehmen die drei grossen Gebäudekomplexe Albis-Areal, VZ Airgate und VZ Werd ein. Um eine geeignete Strategie für die Sanierung dieser Objekte zu formulieren, wurden die Prognosen aus der «Teilportfoliostrategie 2030 – Entwicklung von Bedarf und Angebot, Aktualisierung 2020» (siehe oben Punkt 1.1) vom 2030 bis ins Jahr 2035 resp. 2040 fortgeschrieben. Zudem wurden von den städtischen Dienstabteilungen Daten zu deren Erwartungen bezüglich Arbeitsplatzentwicklung sowie Flächenbedarf bis 2030 erhoben und eine Übersicht zu den Raum- und Standortstrategien erstellt.

1.4 Mitwirkende

Der Projektausschuss seitens der IMMO nahm eine steuernde Rolle wahr.

Das Gremium «Standort und Raumoptimierung» (STARO), das 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.

Immobilien Stadt Zürich (IMMO) hat die Wüest Partner AG beauftragt, sie bei der Ausarbeitung der Rochadenplanung inhaltlich und konzeptionell zu unterstützen.

2 Entwicklung des Flächenbedarfs

2.1 Aktualisierung der Bedarfsprognose

Die im Jahr 2018 genehmigte Annahme für die Entwicklung des Bedarfs bis 2030 ging von einem jährlichen Flächen- und Arbeitsplatzwachstum von 1 % aus. Damit würde der zusätzliche Flächenbedarf im Vergleich zu 2020 rund 11 400 m² HNF 2 bis 2030 und weitere rund 6 100 m² bis 2035 betragen (— Flächen +1 % p.a.).

In der 2020 aktualisierten Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten (STRB Nr. 1052/2020) wurde aufgezeigt, dass in den letzten Jahren das Flächenwachstum der engeren Verwaltung mit 0,8 % pro Jahr tiefer ausfiel als die 2017 getroffene Annahme.

	2017	2020	2030	2035
Anzahl Arbeitsplätze	7 030 AP	7 181 AP	8 174 AP	8 591 AP
Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros HNF 2.1 + 2.2	86 300 m ²	87 900 m ²	97 100 m ²	102 000 m ²
Hauptnutzfläche Büroarbeit HNF 2	106 500 m ²	109 000 m ²	120 400 m ²	126 500 m ²
Kennzahl Hauptnutzfläche Büros pro AP HNF (2.1 + 2.2) / AP	12.3 m ² /AP	12.2 m ² /AP	11.9 m ² /AP	11.9 m ² /AP

Abbildung 1: Flächen- und AP-Entwicklung 2017, 2020, 2030 und 2035. Quelle: IMMO, Nutzende, SAP

In Zusammenarbeit mit den STARO-Mitgliedern und deren Dienstabteilungen wurden die im 2020 erhobenen Daten im 1. Quartal 2021 nochmals überprüft. Damit sollten unvorhergesehene Veränderungen von einzelnen Dienstabteilungen identifiziert und in der weiteren Rochadenplanung berücksichtigt werden. Abgefragt wurden neben den Erwartungen für das Jahr 2025 zusätzlich die Arbeitsplatzprognosen für das Jahr 2030. Die Überprüfung ergab keine wesentlichen Änderungen im Vergleich zu den im STRB Nr. 1052/2020 dargestellten Werten.

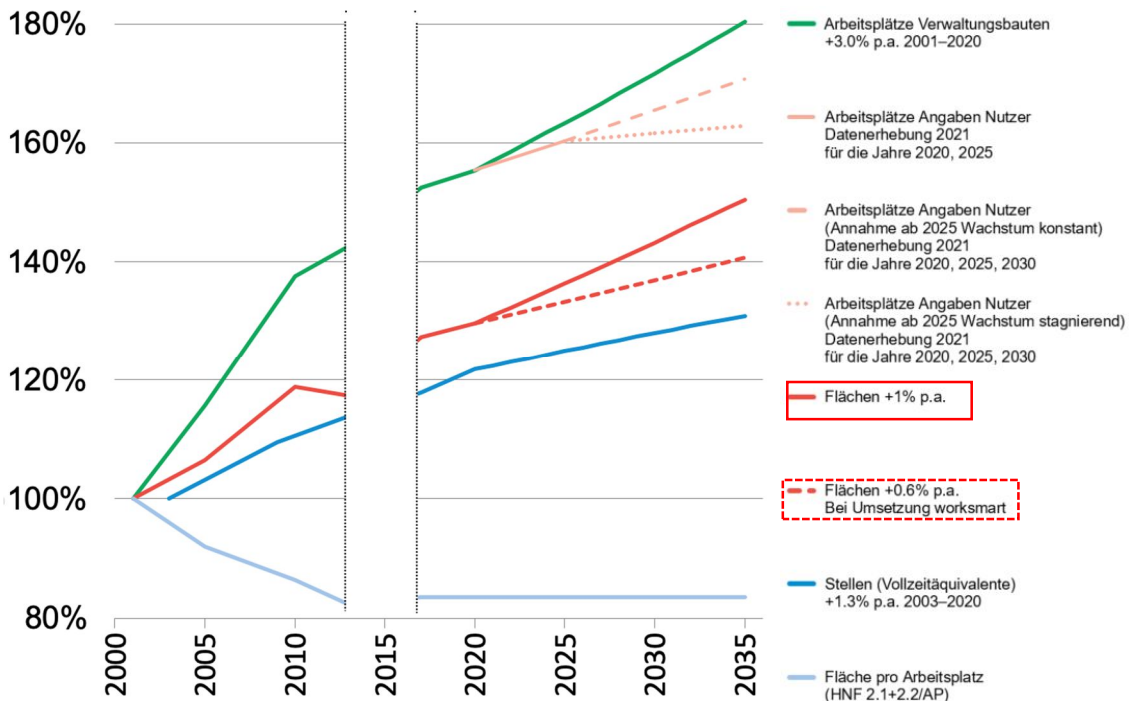


Abbildung 2: Indexierte Entwicklung von historischen und prospektiven Kennzahlen der Flächen und Arbeitsplätze im Verwaltungsportfolio von 2000 bis 2035

Für den Bericht 2021 zum Konzept Rochadenplanung wird von folgenden Annahmen ausgegangen:

- Es wird weiterhin mit einem durchschnittlichen Flächenwachstum von maximal 1 % pro Jahr gerechnet (**Flächen +1 % p.a.**). Ein Flächenwachstum von mehr als 1 % p.a. ist im Rahmen der einzelnen konkreten Kreditanträge speziell zu begründen.
- Generell wird erwartet, dass das Flächenwachstum im Teilportfolio Verwaltungsbauten dank der Einführung des Bürokonzepts worksmart@zürich um 0,4 % auf rund **0,6 % pro Jahr** gesenkt werden kann.

- Eine Verlangsamung des Flächenwachstums dürfte als Folge der Corona-Pandemie die vermehrte Homeoffice-Arbeit mit sich bringen. Aktuell lässt sich dies noch nicht quantifizieren, aber gemäss Umfragen im Sommer 2020 dürfte der Wert von 10 und 15 % Arbeitszeit im Homeoffice vor Corona auf schätzungsweise 25 bis 35 % ansteigen. Neuere Umfrageergebnisse von Wüest Partner im 2021 zeigen, dass die Unternehmen durchschnittlich von einem Homeoffice-Anteil von 26 % der Arbeitszeit ausgehen. Es bestehen jedoch Unterschiede nach Branche und Unternehmenssitz.
- Gesamthaft wird jedoch nicht von grösseren Flächenreduktionen infolge der Corona-Pandemie ausgegangen. Durch die zunehmend hybriden Arbeitsweisen ergeben sich neue Anforderungen an die Arbeitswelten. Mit dem Ziel, das Arbeitsumfeld bedarfsgerechter und damit den Arbeitsplatz attraktiver zu gestalten, müssten anderweitige und zusätzliche Flächenbedürfnisse abgedeckt werden. Die Unternehmen dürften den reduzierten Platzbedarf für die eigentlichen Arbeitsplätze kompensieren. Dies erfolgt z. B. durch zusätzliche Besprechungsräume, die speziell auch auf hybride Arbeitsweisen ausgelegt sind, aber auch durch neuartige Flächen wie Rückzugsorte, Begegnungszonen oder Erholungsräume.
- Das Ziel-Ratio von maximal 0.9 Arbeitsplätzen pro Vollzeitäquivalent (VZÄ) gemäss STRB Nr. 887/2015 (Betriebskonzept und Raumstandards für Büroarbeitsplätze) wird auf eine mögliche Reduktion geprüft, d. h. mehr Auslastung der Arbeitsplätze. Wie oben dargestellt, ist damit aber auch eine Zunahme des Angebots an Zusatzflächen verbunden.
- Nach Abschluss der ersten worksmart-Grossprojekte (Sozialzentrum Wipkingenplatz und Amtshaus Walche) sollen die Werte nachjustiert werden.

2.2 Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2040

Für die Bedarfsseite wurde der Bedarf aus der Teilportfoliostrategie (TPS) von 2030 bis ins 2040 erweitert und in zwei Szenarien dargestellt (vergl. Abbildung 3). Beim ersten Szenario wird von einem Flächen- und Arbeitsplatzwachstum von 1 % p.a. ausgegangen. Der zusätzliche Bedarf bis 2040 beträgt unter dieser Annahme total 52 400 m². Die Differenz zwischen Angebot und Bedarf liegt hier bei 14 660 m² (52 400 m² abzüglich 37 740 m²). Beim zweiten Szenario wird von einem Flächenwachstum von 0.6 % p.a. ausgegangen (Reduktion infolge work-smart@zürich). Der Unterschied zwischen Angebot und Bedarf beträgt in diesem Fall 4560 m².

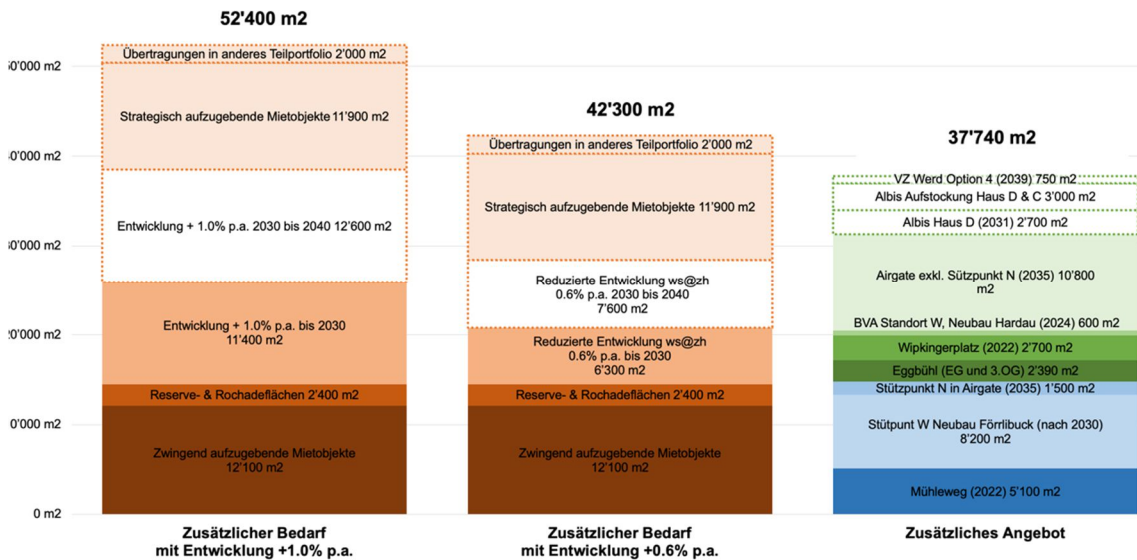


Abbildung 3: Gegenüberstellung Flächenbedarf und -angebot mit Betrachtungshorizont 2040

Die Gegenüberstellungen des prognostizierten Flächenangebots zum -bedarf im Jahr 2040 zeigt in beiden Szenarien, dass das Angebot nicht ausreichen wird, um den zukünftigen Bedarf vollständig zu decken. Die zusätzlichen Flächen durch die Sanierung und Verdichtung der Verwaltungszentren Airgate, Werd sowie Albis werden nicht genügen, um die Versorgungslücke zu decken. Folglich sollten die sogenannten «strategisch aufzugebende Mietobjekte» so lange gehalten werden, bis klar absehbar ist, dass die Flächen nicht mehr benötigt werden. Um die Versorgungslücke zu decken, könnten gar zusätzliche Fremdanmietungen oder Liegenschaftskäufe nötig sein.

In der Gegenüberstellung nicht berücksichtigt sind Optimierungspotentiale im aktuellen Flächenbestand. Durch die fortschreitende Umsetzung von work-smart@zürich können die bestehenden Gebäude zukünftig mit mehr Mitarbeitenden belegt werden. Jedoch eignen sich nicht alle Verwaltungsbauten für die Umsetzung von worksmart. Skelettbauten mit flexiblen Grundrissen bieten die besten Voraussetzungen. Um das Verdichtungspotential zu quantifizieren, müssten die Bauten jeweils im Detail geprüft werden.

Die Entwicklung für die nächsten 20 Jahre ist kaum verlässlich vorherzusagen. Die langfristige Prognose ist deshalb mit grossen Unwägbarkeiten verbunden. Zur Überprüfung sollte die Prognose mit einem kontinuierlichen Monitoring der Flächenentwicklung und einer periodischen Justierung der Annahmen begegnet werden.

3 Standortstrategien der Departemente

3.1 Übersicht zu den Raumbedarfsstrategien der Departemente

Für eine nachhaltige Rochadenplanung ist es wichtig, dass die Standortstrategien der Departemente berücksichtigt werden. In der nachstehenden Übersicht sind die aktuell bekannten Absichtserklärungen resp. Strategien dargestellt.

Departement	Standortstrategie
PRD	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Verwaltung: 1 Standort (Stadthaus) - Kreisbüros: gemäss Strategie Kreisbüros 2016
FD	<ul style="list-style-type: none"> - FD: VZ Werd und VZ Albis. - HRZ: Standort ist dort, wo sich ein Grossteil der Kunden befindet (1-2 Standorte)
SID	<ul style="list-style-type: none"> - STAPO: Diverse Standorte gemäss Strategie Stadtpolizei 2016 - Stadtrichteramt: 1 Standort gem. Strategie Raumplanung - SRZ: Diverse Standorte gemäss Strategie 2018 - DAV: 1 Standort (ohne Werkhof)
GUD	<ul style="list-style-type: none"> - GUD: 1 Standort zentral gelegen (AH III; DS, SGD, GFA, ggf. UGZ in Abklärung) - UGZ: VZ Eggbühl (ggf. nur Labor, in Abklärung) - Die Belegung des AH III durch das GUD unter Einbezug des UGZ wird departementsintern derzeit geprüft.
TED	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Verwaltung 1 Standort (AH V und HIB) - GeoZ: Standort Weberstrasse 5
HBD	<ul style="list-style-type: none"> - Raumbedarfsstrategie in Überarbeitung
DIB (nur DS)	<ul style="list-style-type: none"> - 1 Standort, zentrale Lage (AH HIB). Keine DA oder andere Vorstehende in räumlicher Nähe. Falls HIB nicht mehr in Frage kommen würde (Standort ist für DIB optimal und auch historisch), käme allenfalls ein Standort in der Nähe der S-Bahnhöfe Stadelhofen oder Hardbrücke in Frage.
SSD	<ul style="list-style-type: none"> - Die heute im Amtshaus Parkring domizilierten Dienstabteilungen sollen an diesem Standort zusammen belassen werden.
SD	<ul style="list-style-type: none"> - Zentrale Verwaltung: 1 Standort - AZL: 1 Standort - SOD: Sozialzentren diverse Standorte - LBZ: 1-2 Standorte - KESB: 1 Standort (Stauffacherstr. 45 bzw. ein neuer Standort bei Abgabe dieses Objekts im Rahmen der Umsetzung von Cluster 3) - SEB: 2 Standorte (VZ Werd (Leitung) sowie Bäckerstr. 7 als Zielstandort) - SDS: 1-2 Standorte (VZW, ggf. SZ Wipkingerplatz und/oder Albis D)

Standortgebundene (Klein-)Organisationseinheiten wie Friedensrichter, Stadtammann- und Betriebsämter, Kreisschulpflegen usw. sind in vorangehender Aufstellung nicht enthalten.

4 Ausgangslage: Aufteilung der Objekte in Handlungsfelder

Um die Vielzahl an Projekten sinnvoll und überblickbar zu gliedern, werden die Vorhaben nach Thematik und Umsetzungszeitraum in Cluster gruppiert (vgl. Abbildung 4).

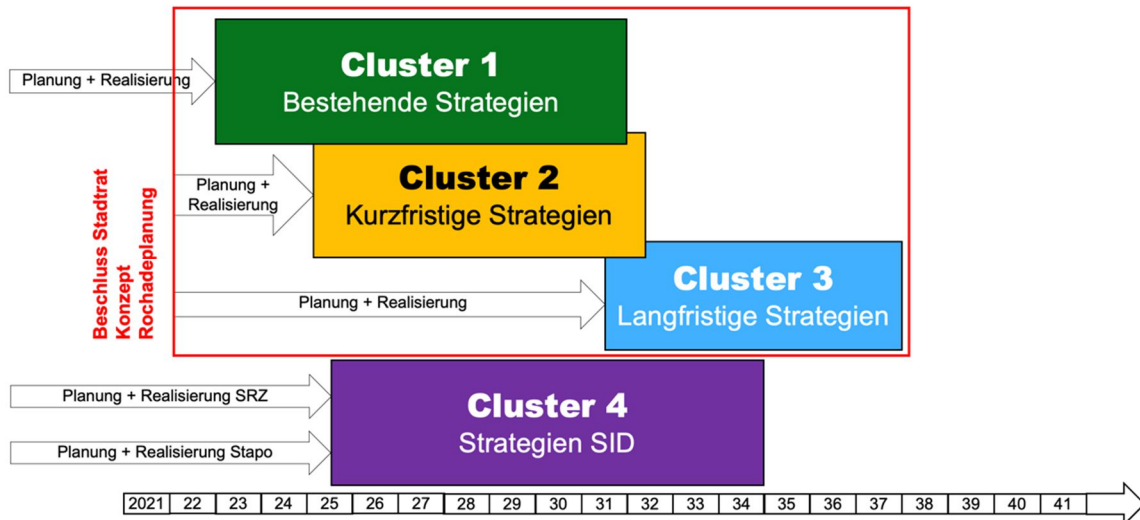


Abbildung 4: Zeitstrahl mit Platzierung der Cluster

4.1 Cluster 1: Rochadenplanung Teil 1

Der Cluster 1 besteht aus Neubauten, Instandsetzungen, Rochaden und Flächenrückgaben, die bereits in der Planung festgelegt sind oder sich in der Umsetzung befinden. Als **Teil I** der Rochadenplanung (STRB Nr. 525/2019)

- sind die Instandsetzung des Amtshauses Walche im Gange und jene der Amtshäuser III & V sowie des Hauses der Industriellen Betriebe in Planung,
- befinden sich in der Umsetzungsphase:
 - der Neubau Mühleweg für die Stadtpolizei (und damit die Kündigung der Fremdmietobjekte Zeughausstrasse und Grüngasse sowie diverser kleinerer Objekte),
 - das Sozialzentrum Wipkingenplatz (Aufgabe der Fremdmiete Hönnggerstrasse)
 - der Ersatzneubau und die Instandsetzung des Ausbildungszentrums Rohwiesen (neu als Bildungszentrum Blaulicht Zürich) und
 - der Ersatzneubau der Wasserschutzpolizei am Mythenquai
- stehen kurz vor der Umsetzung die Projekte für ein neues Kreisbüro West in der Hardau, das Einmietprojekt an der Räfelstrasse 12 für die Sozialen Einrichtungen und Betriebe sowie das Neubauprojekt Wache Nord mit zentraler Einsatzlogistik.

4.2 Cluster 2: Kurzfristiger Horizont (ca. 2022–2031)

Beim Cluster 2 handelt es sich um Instandsetzungen und Flächenrückgaben, die für die Jahre 2022 bis 2031 geplant sind. Massnahmen können nur mit einer verfügbaren Rochadefläche umgesetzt werden. Bis etwa 2032 sind keine Grossflächen verfügbar. Die Rochaden/Belegungen werden detailliert bis auf Nutzerebene geprüft.

Geplante Instandsetzungen	Zwingende Rückgaben von Mietobjekten	Zu prüfende strategische Abgabe von Objekten
<ul style="list-style-type: none"> – Strassburgstrasse 5 – Bäckerstrasse 7 – Hermann-Greulich-Str. 75 – Obere Zäune 26/26a 	<ul style="list-style-type: none"> – Dübendorfstrasse 5 (Fremdmiete, Rückgabe 2024) – Langstrasse 21 (Fremdmiete, Rückgabe 2025) – Gotthardstrasse 61 (Fremdmiete, Rückgabe 2028) 	<ul style="list-style-type: none"> – Hirschengraben 42 (VV IMMO) – Rotbuchstrasse 42 (VV IMMO) – Sallenbachstrasse 10a (VV IMMO) – Birmensdorferstrasse 83 (Fremdmiete) – Rämistrasse 39 (Fremdmiete) – Technoparkstrasse 1 (Fremdmiete) – Röntgenstrasse 44 (Fremdmiete)

4.3 Cluster 3: Langfristiger Horizont (ab 2032)

Der Cluster 3 umfasst Instandsetzungen und Flächenrückgaben, die nach 2032 geplant sind. Auch hier benötigen die Massnahmen verfügbare Rochadeflächen. Die Rochaden bzw. Belegungen sind nach heutiger Einschätzung umsetzbar, beruhen aber auf Absichtserklärungen und können aufgrund interner oder externer Einflüsse Änderungen bedingen.

Geplante Instandsetzungen	Zwingende Rückgaben von Mietobjekten	Zu prüfende strategische Abgabe von Objekten
<ul style="list-style-type: none"> – Albis-Areal – VZ Airgate – VZ Werd – Mühlegasse 18/22 – Albisriederstrasse 330 – Neumarkt 4 – Konradstrasse 58 	<ul style="list-style-type: none"> – Albisriederstrasse 328 (Fremdmiete, 2033) – Weberstrasse 5 (Fremdmiete, 2035) 	<ul style="list-style-type: none"> – Lindenplatz 4 (Fremdmiete) – Morgartenstrasse 29 (Fremdmiete) – Hofwiesenstrasse 370 (Fremdmiete)

<ul style="list-style-type: none"> – Hohlstrasse 35 – Amtshaus IV – Parkring 4 – Stadthaus – Badenerstrasse 108 – Napfgasse 6 – Gessnerallee 50 – Schwamendingerplatz 1 		<ul style="list-style-type: none"> – Stauffacherstrasse 45 (Fremdmiete)
---	--	--

4.4 Cluster 4: Vorhaben des Sicherheitsdepartements

Der Cluster 4 beinhaltet Neubauten, Instandsetzungen, Rochaden und Flächenrückgaben, die auf den Strategien von Schutz und Rettung Zürich (SRZ) sowie der Stadtpolizei basieren. Die Strategien können insbesondere mit folgenden Neubauten umgesetzt werden: SRZ-Wachen Nord, West, Süd und Ost sowie Stadtpolizei-Hauptstandorte Nord und West. Die Abfolge der einzelnen Projekte sowie die detaillierten Rochaden sind noch zu bestimmen.

Geplante Instandsetzungen	Zwingende Rückgaben von Objekten	Zu prüfende strategische Abgabe von Objekten
<ul style="list-style-type: none"> – Amtshaus I – Amtshaus II – Baumackerstrasse 18 	<ul style="list-style-type: none"> – Dübendorfstrasse 5 (Fremdmiete, 2024) – Röslistrasse 10 (Nutzung durch Schule, gemäss Motion GR Nr. 2019/277) 	<ul style="list-style-type: none"> – Militärstrasse 105 (Fremdmiete) – Badenerstrasse 621 (Fremdmiete) – Schaffhauserstrasse 26 (Fremdmiete) – In Böden 173 (Fremdmiete) – Hagenholzstrasse 50 (Fremdmiete) – Schaffhauserstrasse 331 (Fremdmiete) – Bläsistrasse 1 (VV IMMO) – Feldeggstrasse 60 (VV IMMO) – Fabrikstrasse 3 (VV IMMO) – Gubelstrasse 1 (VV IMMO) – Diverse Kleinobjekte gemäss Strategie SRZ

5 Lösungen Cluster 1

5.1 Übersichtstabelle mit Lösungsmöglichkeiten

In nachstehender Übersicht ist die empfohlene Lösung für die bisher noch nicht bestimmten Ersatzstandorte der von Rochadenplanung 1 betroffenen Dienstabteilungen dargestellt.

Dienst-abteilung	Raumbedarf	Aktueller Standort	Möglicher Standort
AfB (HBD)	Ca. 300 m ² 14 Arbeitsplätze Ab 2024	Lindenhof-strasse 21 AH III	2024/2025 Globusprovisorium danach in HIB / AH V
GeoZ (TED)	Vorübergehender Standort für den GeoPrintshop Von 2026 bis 2030	Wermühle-platz 3 AH V	Zieht temporär in die freiwerdende EWZ Fläche im EG vom HIB und wieder zurück (Fläche ist ab 2032 anderswertig vergeben).
DS DIB (inkl. Vorsteher)	Vorübergehend während IS HIB Ca. 500 m ² 22 Arbeitsplätze Von 2028 bis 2032	Beatenplatz 2 HIB	Absicht: Globusprovisorium
AfS (HBD)	Ersatzstandort Ca. 270 m ² 18 Arbeitsplätze Ab 2029 (Ablauf Konzession)	Bahnhofbrücke 1 (Globusprovisorium)	Neumarkt 4 (2029, Umzug Stadtarchiv in Centravo-Areal)

5.2 Globusprovisorium Bahnhofbrücke Nr. 1

Anfang 2022 kann der Neubau der Stadtpolizei am Mühleweg bezogen werden. Damit wird die Stadtpolizei rund ca. 514 m² im Globusprovisorium freigeben. Im Jahr 2023 wird das Ausbildungszentrum Rohwiesen fertiggestellt. Dadurch ergeben sich weitere Flächenrückgaben im Globusprovisorium von rund 950 m². Mit diesen gesuchten, zentralen Flächen können bisher ungelöste Rochaden umgesetzt werden (siehe Kap. 11.1). Das Globusprovisorium soll bis zum Ablauf der Konzession (ca. 2031) als provisorische Ausweichfläche für Nutzenden dienen, deren Stammhaus saniert wird.

Die Stadtpolizei hat gestützt auf die beabsichtigte Aktualisierung ihrer Standortstrategie den Antrag gestellt, einen Teil der Räume in der Bahnhofbrücke für ihre ausgewiesenen Bedürfnisse zu nutzen. Dieser Antrag wird durch die IMMO noch geprüft und zukünftig bei der Weiterbearbeitung von Cluster 4 behandelt.

5.3 Roadmap Cluster 1

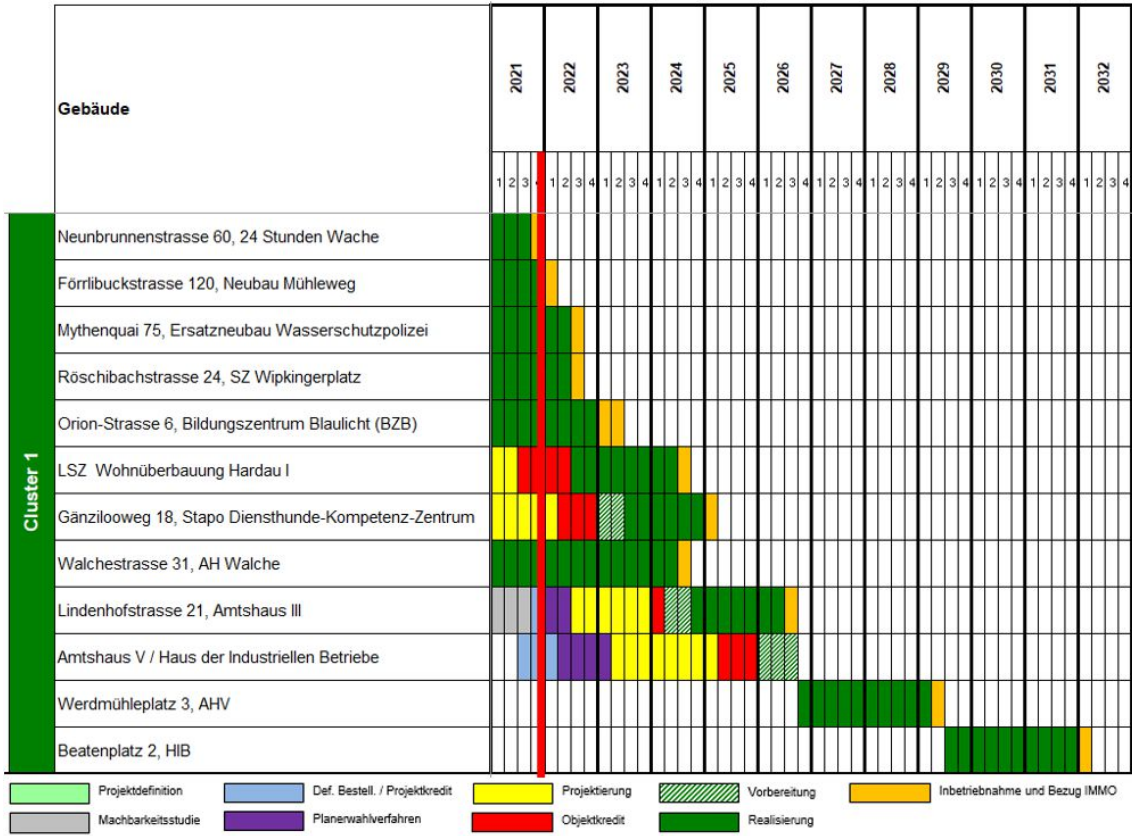


Abbildung 5: Terminplan für die Instandsetzungen der Objekte im Cluster 1

6 Lösungen Cluster 2

6.1 Zwingende Rückgabe von Mietobjekten

Mietobjekt	Neuer Standort bisherige Nutzende
Dübendorferstrasse 5 (Fremdmiete, 2024)	<ul style="list-style-type: none"> - SID-STAPO → Hagenholz 50 (Provisorium bis Bezug Airgate) - SSD-SG → VZ Eggbühl (EG: Ex-Fitnessfläche)
Langstrasse 21 (Fremdmiete, 2025)	<ul style="list-style-type: none"> - SD-SOD → Sihlramstr. 6 (FV LSZ) - SSD-SG → Hermann-Greulich-Str. 70
Gotthardstrasse 61 (Fremdmiete, 2028)	<ul style="list-style-type: none"> - FD-HRZ → Josefstrasse 206 (FV LSZ)

6.2 Geplante Instandsetzungen

Liegenschaft VV mit Instandsetzungsbedarf	Neuer Standort bisherige Nutzer	Nutzer nach Instandsetzung
Strassburgstrasse 5 IS ca. 2024–2026 Wohnanteilspflicht: 0%	<ul style="list-style-type: none"> - SD-SOD → SZ Wipkingerplatz (2022) - SD-SEB → Albis Haus C (EG) (2024) und dann fix in Bäckerstr. 7 (ca. 2028) - SD-LBZ → VZ Werd (freierwerdende Flächen von SD 2024) 	<ul style="list-style-type: none"> - FD-FK aus Bäckerstrasse 7 (2026) - Bei Flächenverfügbarkeit Ombudsstelle aus Oberdorfstrasse 8 (Fremdmietobjekt)
Bäckerstrasse 7 IS ca. 2026–2028 Wohnanteilspflicht: 20%	<ul style="list-style-type: none"> - SD-LBZ → Strassburgstrasse 5, danach VZ Werd - FD-FK → direkt in sanierte Strassburgstrasse 5 (ca. 2026) 	<ul style="list-style-type: none"> - SD-SEB bezieht sanierte Bäckerstrasse 7 (2026) (ursprünglich aus Strassburgstrasse 5, vorübergehend in Albis Haus C ab 2024; siehe Strassburgstrasse 5)
Hermann-Greulich-Strasse 70 IS ca. 2022–2025 Wohnanteilspflicht: 90%	<ul style="list-style-type: none"> - Dermatologisches Ambulatorium → Europaallee 	<ul style="list-style-type: none"> - SSD-SG aus Langstrasse 21
Obere Zäune 26/26a Pinselsanierung ca. 2026 Wohnanteilspflicht: 80 %	<ul style="list-style-type: none"> - GUD-DS → Grüngasse 19 → AH III 	<ul style="list-style-type: none"> - SSD-KSP aus Hirschengraben 42 (2026)

Die Rochaden infolge der Sanierung der Bäckerstrasse 7 und der Strassburgstrasse 5 werden in einem nächsten Schritt optimiert. Es werden alternative Ersatzflächen anstelle von Albis Haus C für das SD-SEB geprüft.

6.3 Zu prüfende strategische Abgabe von Mietobjekten

Mietobjekt	Neuer Standort bisherige Nutzer
Hirschengraben 42 (VV IMMO) Inventar Denkmalpflege kantonale	<ul style="list-style-type: none"> - SSD-SAM → Obere Zäune 26 (Brunnenturm) (2027). - Nach Auszug SSD Abgabe Objekt an Portfolio Schulen (in Prüfung, sofern kein Bedarf aus dem Portfolio Verwaltungsbauten besteht).
Rotbuchstrasse 42 (VV IMMO) Sanierung Kanalisation zwingend spätestens 2026 Wohnanteilpflicht 60 %	<ul style="list-style-type: none"> - SSD-SAM → Schulhaus Brunnenhof (2025). - SSD-SZK → Anmiete zusammen mit SZK Münchhalde am Vorderberg 11. Falls dies bis 2026 nicht umgesetzt werden kann, dann Instandstellung Kanalisation unter Betrieb (2026). - SAD, SPD und ggf. SZK → Prüfung Wipkingerplatz 1/5 so bald BVA (ca. 2024) resp. Stapo (ca. 2032) ausgezogen ist. - Die Liegenschaft Rotbuchstrasse 42 soll langfristig der Wohnnutzung (LSZ) zugeführt werden (GR-Postulat 2021/442).
Sallenbachstrasse 10a (VV IMMO)	<ul style="list-style-type: none"> - LHT Büro und Werkstatt → Ersatzstandort (z.B. freiwerdende BVA-Flächen) suchen. - Nach Auszug LHT Abgabe Objekt an Portfolio Schulen.
Birmensdorferstrasse 83 (Fremdmiete; ca. 2027)	<ul style="list-style-type: none"> - SID-SRZ → Weststrasse 4 (2027). - GUD-UGZ → Eggbühl 4. OG (per Ende März 2023).
Rämistrasse 39 (Fremdmiete; ca. 2026)	<ul style="list-style-type: none"> - SSD-SAM → Empfehlung: Halten, bis Ersatzfläche gefunden wurde. Wunschstandort: Zürich-Oerlikon nahe Heilpädagogische Schule.
Technoparkstrasse 1 (Fremdmiete; ca. 2025)	<ul style="list-style-type: none"> - HBD-AfS: Abgabe per 2025. - Empfehlung: Halten, bis Ersatzfläche gefunden wurde.
Röntgenstrasse 44 SSD-SG Fremdmiete	<ul style="list-style-type: none"> - SSD-SG (172 m²) und SD-SOD (88 m²) → zu prüfen für Ex-BVA-Flächen z.B. in Zurlindenstrasse 87 und in Hohlstrasse 35 (ab 2025). - Empfehlung: Halten, bis Ersatzfläche gefunden wurde.

6.4 Cluster 2 Roadmap

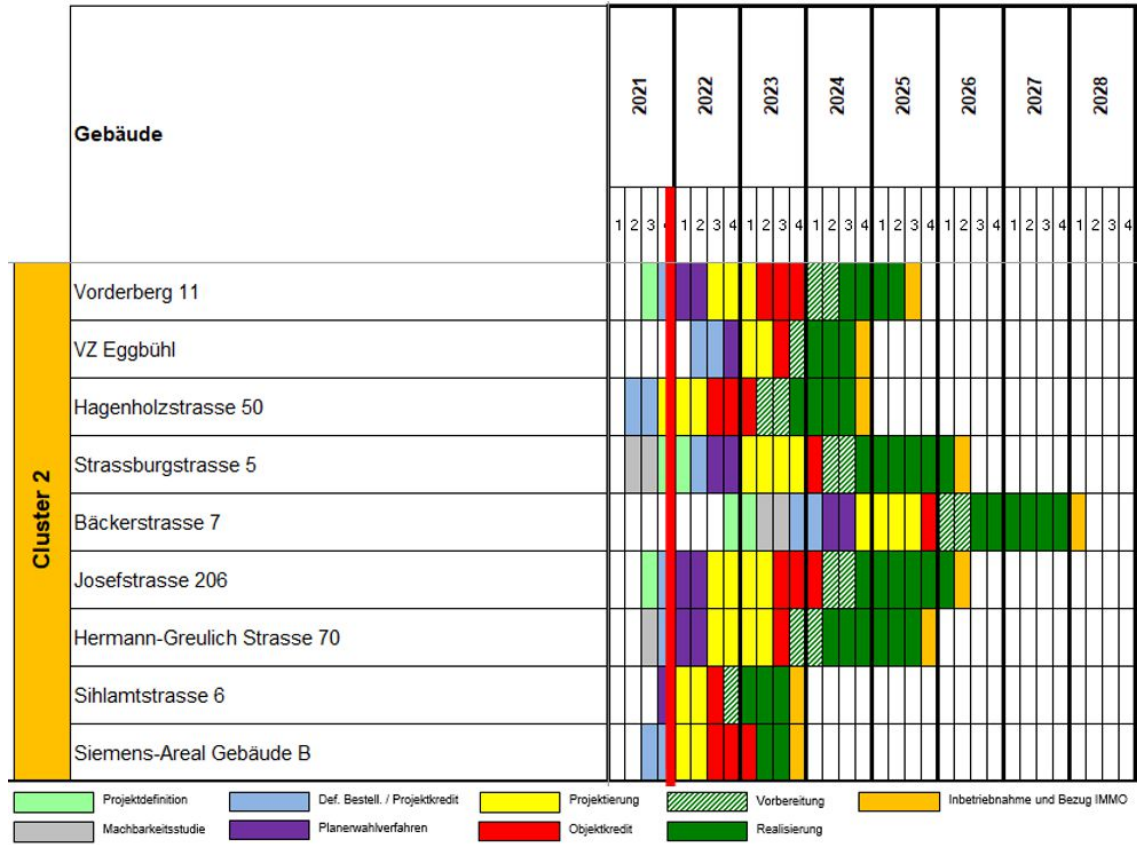


Abbildung 6: Terminplan für die Instandsetzungen der Objekte im Cluster 2

7 Lösungen Cluster 3

7.1 Zwingende Rückgabe von Mietobjekten

Zwingende Rückgabe von Mietobjekten	Aktueller Nutzer	Strategie
Abisriederstrasse 328 Fremdmiete Rückgabe: 2033	- SD-SOD (313 m ²)	- Umzug in Abisriederstrasse 330 nach Verdichtung durch worksmart
Weberstrasse 5 Fremdmiete Rückgabe: 2035	- GeoZ-TED (1535 m ²)	- HIB (ca. 2032)

7.2 Einleitung zu den Rochaden Albis-Areal, VZ Airgate und VZ Werd

Beim Albis-Areal, VZ Airgate und VZ Werd handelt es sich um die grössten Objekte im vorliegenden Konzept zur Rochadenplanung. Diesen Liegenschaften kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu. Für jedes Objekt wurde eine individuelle Instandsetzungsstrategie erarbeitet, die auf die zukünftigen Bedürfnisse der Stadtverwaltung abgestimmt ist. Die Strategie enthält einen Vorschlag zu den baulichen Massnahmen und eine Empfehlung zu der Umsetzung von Verdichtungsmöglichkeiten. Das Konzept wurde am 5. November 2021 an der Stadtratsklausur vorgestellt. Der Stadtrat ist mit den Empfehlungen zu den drei Liegenschaften einverstanden. Bei der Rochade der Nutzenden des VZ Werd soll darauf geachtet werden, dass die betroffenen Departementssekretariate einen zentralen Ersatzstandort erhalten. Der Stadtrat ist damit einverstanden, dass mit den im Bericht 2021 zum Konzept Rochadenplanung erwähnten Instandsetzungsprojekten (insbesondere mit dem Albis-Areal) der Erreichung des städtischen Klimaschutzziels Netto-Null 2035 in besonderem Masse Rechnung getragen wird.

7.3 Bildungsstadt Albis

7.3.1 Instandsetzungsvarianten

Zum 2009 erworbenen Siemens-Areal gehören fünf zusammengebaute Gebäude (A, B, C, D, R). Sie sind mehrheitlich von Organisation und Informatik der Stadt Zürich (OIZ) belegt. Im Haus C mietet die Schweizerische Nationalbank das 2. OG und David Gym das 1. OG. Im Gebäude D bestehen kurzfristige Mietverträge, die grösstenteils per 31.12.2023 gekündigt sind. Die Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten sieht vor, die zurzeit vermieteten Flächen ab 2032 durch die Verwaltung zu nutzen.

Mit dem Ziel einer nachhaltigen Nutzungsdauer der Gebäude B, C und D (Geschossfläche 20 000 m²) wurde in einer Machbarkeitsstudie die Gesamtinstandsetzung der drei Gebäude und das Potenzial des Areals geprüft. Daraus ergaben sich folgende drei Instandsetzungs- und Aufstockungsszenarien:

- Variante A: Ca. 180 Mio. Franken Aufstockung um zwei Geschosse, rund 9000 m² neue Fläche, jedoch nur mit 6000 m² Gewerbenutzung zulässig, für die kein städtischer Bedarf besteht.
- **Variante B: Ca.110 Mio. Franken Aufstockung um ein Geschoss, rund 3000 m² neue Fläche**
- Variante C: Ca. 90 Mio. Franken Keine Aufstockung

Alle drei Varianten sehen eine Optimierung der Treppenhauskerne vor. Dadurch sollen u. a. die Erschliessung, die Erdbebensicherheit und der Brandschutz verbessert werden. Ausserdem ist bei allen drei Varianten eine komplette Instandsetzung der Dachflächen und der Fassadenelemente geplant.

7.3.2 Nutzung/Belegung: Bildungsstadt Albis

Im Rahmen dieses Konzepts Rochadenplanung für das Teilportfolio der Verwaltungsbauten wurde die Idee eines Bildungsstandorts formuliert («Bildungsstadt Albis»), der verwandte Aktivitäten mit Bezug zur Bildung unter einem Dach vereint. Durch die Zusammenfassung von Nutzungen aus verschiedenen Dienstabteilungen soll ein offener und inspirierender Standort entstehen, an dem die angesiedelten Institutionen vom gegenseitigen Austausch profitieren.

Gemeinsam mit dem Bildungsangebot des OIZ entsteht auf dem Albis-Areal ein städtischer Campus für die Bildung:

- Die Räume sollen durch die Bildungsinstitutionen flexibel und bedarfsgerecht genutzt werden. Während gewisse Bildungsangebote stundenweise, halb- oder ganztags dauern, sollen auch mehrere Lehrgänge gleichzeitig über mehrere Wochen möglich sein.
- Die Büros werden gemäss worksmart@zürich ausgestaltet. Das Raumangebot umfasst Büros sowie Kommunikations-, Klassen-, Konferenz- und Sozialräume.
- Zusätzlich sollen Co-Working-Arbeitsplätze realisiert werden, die durch Besuchende der Bildungsstadt und von den Nutzenden des Albis-Areals verwendet werden können.
- Für den Konferenz- und Seminarbetrieb wird eine eigenständige Bewirtschaftungseinheit aufgebaut, die das Reservationswesen bewirtschaftet, die bedarfsgerechte Bereitstellung der Räume besorgt und den Support während des Seminarbetriebs sicherstellt. Dies erschliesst Synergien, so dass sich die Bildungsinstitutionen auf die Kernaufgaben fokussieren können.

Folgende Verwaltungseinheiten werden fest eingeplant:

- Schulungszentrum HRZ, derzeit VZ Werd
- Schulungszentrum Gesundheit, derzeit Räfelstrasse 12
- Arbeitsintegration SEB, neu Räfelstrasse 12

Zusatznutzung werden weiter geprüft. Interessenten sind:

- Fachschule Viventa
- Dienstabteilung SDS, derzeit VZ Werd
- SEB Opportunity, derzeit Thurgauerstrasse 54
- SEB Bildung und Förderung (C+B), derzeit Badenerstrasse 335
- SEB Reinigung, derzeit Bändlistrasse 31
- SEB Garten + Wald, derzeit Bändlistrasse 31
- SEB Schöns Züri, derzeit Bernerstrasse Nord 202
- SEB Wäscherei, derzeit Aargauerstrasse 251

Die letzten vier erwähnten Nutzer sind Betriebe mit spezielle Anforderungen (u. a.: Parkplätze, Anlieferungen und teilweise Lagerflächen).

Für die Umsetzung der Bildungsstadt Albis braucht es eine Aufstockung um ein Geschoss (Variante B). Weitere Voraussetzungen sind ein zusätzlicher Lift, zusätzliche Nasszellen, ein durchgängiges Atrium, eine Aula mit Bühne, eine grössere Cafeteria, Anpassungen der Erschliessungsflächen (für die stossartigen Nutzungsintervalle) und die Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Lüftung.

7.3.3 Empfehlung: Variante B plus «Aufstockung mit max. Bürofläche».

Es besteht kein Bedarf an zusätzlicher Gewerbefläche aus Variante A. Die Variante C ist für die vorgesehene Nutzung zu klein. Aus diesen Gründen wird die Weiterbearbeitung auf der Basis der **Variante B** empfohlen.

Betrieblich:

- Erarbeitung eines Betriebskonzepts für die «Bildungsstadt Albis» durch die IMMO mit allen involvierten Dienstabteilungen (bis Ende 2022).

Baulich:

- Positionierung des Standorts als Schulungszentrum «Bildungsstadt Albis».
- Belegung der Gebäude A und B durch OIZ; Gestaltung der Büroflächen im Gebäude B gemäss worksmart@zürich Konzept.
- Studie zur Festlegung der Instandsetzungstiefe bei Haus B.
- Berücksichtigung des städtischen Klimaziels 2000-Watt-Gesellschaft sowie Netto-Null 2035.
- Gesamtinstandsetzung unter Teilbetrieb.
- Übertragung von Haus D in das Verwaltungsvermögen mit Baustart ca. 2028.
- Weitervermietung der Flächen von Haus D durch Liegenschaften Stadt Zürich bis Ende 2027.

7.4 VZ Airgate

7.4.1 Instandsetzungsvarianten

Für den Bezug des VZ Airgate durch die Stadtverwaltung sind umfangreiche Instandsetzungsmassnahmen nötig. Für die Instandsetzung wurden insgesamt neun Varianten geprüft – von einer einfachen «Pinselsanierung» (56 Mio. Franken) bis zu einem Ersatzneubau (335 Mio. Franken). Bestimmende Faktoren für eine Instandsetzung sind der komplette Ersatz der Gebäudetechnik, die Belegung des Sockelbaus durch die Stadtpolizei, die Umsetzung von «worksmart@zürich» und die Einhaltung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft. Es verbleiben folgende drei Varianten:

- **Variante A: Ca. 176 Mio. Franken** **flächenmässig Status Quo**
- Variante B: Ca. 184 Mio. Franken zusätzlich Lichthöfe im 1. OG
- Variante C: Ca. 206 Mio. Franken Aufstockung (rund 200 zusätzliche Arbeitsplätze)

Alle drei Varianten weisen höhere Instandsetzungskosten aus als die anlässlich des Kaufs kommunizierten 50 Mio. Franken¹. Zum ursprünglichen Betrag kommen neu u. a. der Ersatz der Gebäudetechnik, die Erfüllung der heutigen Bau-normen², erhöhte Energie- und Umweltaforderungen, Betriebseinrichtungen, Ausbau- und Ausstattungskosten, die Integration der Stadtpolizei³ und die Umsetzung von «worksmart@zürich» dazu.

¹ Diese Zahl basiert auf der technischen Entwertung für die nächsten 10 Jahre gemäss dem Bericht der Schätzungskommission vom 07.08.2015.

² z. B. zusätzliche Brandschutzmassnahmen

³ Höhere Kosten aufgrund des nutzerspezifischen Ausbaus.

7.4.2 Empfehlung: Variante A – flächenmässig Status Quo

Eine Ausnutzungsreserve soll vorerst nicht aktiviert werden, da zurzeit kein Bedarf für die zusätzlichen Flächen besteht. In der weiteren Bearbeitung der Variante A sollen die Kosten optimiert und die Eingriffstiefe hinterfragt werden.

Betrieblich:

- VZ Airgate dient als Rochadeobjekt für die Instandsetzung des VZ Werd (etwa 2035).
- Vermietung der Flächen ohne natürliche Belichtung im Sockelgeschoss bis dahin weiter an externe Mietparteien⁴.
- Erarbeitung des Betriebskonzepts durch die IMMO.
- Bis Ende 2035: Integration des Stützpunkts Nord der Stadtpolizei im Erdgeschoss und im 1. OG (Sockelbau).
- Prüfung der langfristigen Belegung bzw. Nutzung in einem nächsten Schritt (siehe Kapitel 10.3).

Baulich:

- Umsetzung von worksmart@airgate in den Türmen und Belegung durch die Verwaltung.
- Integration des Kundendienstschalters des Steueramts (derzeit im VZ Werd).
- Vertiefte Studie zur Umsetzung der Klimaziele «2000-Watt-Gesellschaft» und «Netto-Null 2035».

⁴ falls in der Verwaltung ein Bedarf für diese Flächen entstehen sollte, soll dieser gegenüber externen Parteien prioritär behandelt werden.

7.5 VZ Werd

7.5.1 Instandsetzungsvarianten

Das 2001 erworbene und bis 2004 instandgesetzte VZ Werd⁵ besteht aus zwei Türmen und einem zweigeschossigen Sockel. In der langfristigen Rochadenplanung soll der Instandsetzungszyklus (etwa 33 Jahre) auf die Verfügbarkeit freier Rochadeflächen abgestimmt und das Ausnutzungspotenzial des Grundstücks eruiert werden. Dazu wurde eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Optionen verfasst.

Die Machbarkeitsstudie umfasst zwei Massnahmenpakete:

- | | |
|-------------------------|---|
| – Massnahmenpaket Nr. 1 | Instandhaltungsmassnahmen bis 2034, Kosten zwischen 5 und 8 Mio. Franken. |
| – Massnahmenpaket Nr. 2 | Gesamtinstandsetzung zwischen 2035 und 2038, Kosten in der Grössenordnung von rund 100 Mio. Franken |

Die Massnahmen aus Paket Nr. 1 werden derzeit projektiert.

Beim Massnahmenpaket Nr. 2 ist aufgrund des langfristigen Planungshorizonts und den noch unbekanntenen Anforderungen der Anspruchsgruppen von steigenden Kosten auszugehen. Neben einer allgemeinen Instandsetzung und Auffrischung des Innenausbaus sind u. a. vorgesehen:

- Erneuerung der Fassadenkonstruktion (bei der letzten Instandsetzung wurde nur ein Teil saniert).
- Nachisolierung und Begrünung der Dachflächen.
- Umsetzung von worksmart@zürich vom 2. bis 17. Obergeschoss (neu 688 Arbeitsplätze, heute 646).
- Erneuerung der Gebäudetechnik (Elektro, Lüftung/Kälte, Sanitär) mit Ersatz der Wärmeerzeugung (Prüfung einer alternativen Energiequelle).

⁵ Geschossfläche 18 800 m² oberirdisch, 17 400 m² unterirdisch. Turmhöhen 40 m und 65 m.

Geprüft wurden zudem folgende Optionen:

- | | | |
|------------|-----------------|---|
| – Option 1 | | Gewinnung von Wasserstoff mittels PV-Anlage, Erstellung Energieerzeuger mit Brennstoffzelle für Elektrizität und Wärme. |
| – Option 2 | 5 Mio. Franken | Umsetzung «worksmart@zürich» EG + 1. OG. |
| – Option 3 | 10 Mio. Franken | Aufstockung Werdguet und Umsetzung «worksmart@zürich». |
| – Option 4 | 3 Mio. Franken | Umnutzung der Technikzentralen im 10. und 18. OG in Büroräume. |
| – Option 5 | 6 Mio. Franken | Bauen unter Betrieb. |

7.5.2 Empfehlung

Es sollen folgende Rahmenbedingungen berücksichtigt werden:

Betrieblich:

- Umzug des Schulungszentrums vom 1. OG in Albis-Areal-Bildungsstadt ca. 2032.
- Rochade der Nutzenden in das VZ Airgate während der Instandsetzung, wobei für die Departementsstäbe ein zentralerer Ersatzstandort gefunden werden soll.
- Nach der Instandsetzung und vor der Langfristbelegung des Objekts wird das VZ Werd als Rochadeobjekt für andere instand zu setzende Objekte (z. B. AH IV, Stadthaus, Parkring 4 und Hohlstrasse 35) genutzt.

Baulich:

- Verzicht auf ein Bauen unter Betrieb (Option 5) aufgrund der Mehrkosten, der Emissionen und der Produktivität der Mitarbeitenden.
- Umsetzung von worksmart@zürich im ganzen Gebäude und Belegung durch die Verwaltung.
- Arbeitsplätze und Co-Working Space im Sockelbau (Option 2) und Realisierung einer Mehrausnützung durch Verlegung und Ausbau der Technikräume (Option 4) zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen mit einem guten Kosten/Nutzen-Verhältnis.
- Prüfung der Option 3 erst mit dem Instandsetzungszeitpunkt des Werdguet Morgartenstrasse 30 (ca. 2044). Mögliche Aufstockung dient als strategische Flächenreserve.
- Integration und Umsetzung der zum Zeitpunkt der Instandsetzung aktuellen Klimaziele der Verwaltung in die weitere Planung (Option 1).

7.6 Weitere Objekte mit Instandsetzungsbedarf

Objekte mit langfristigem Instandsetzungsbedarf	Neuer Standort bisherige Nutzer	Nutzer nach Instandsetzung
<p>Mühlegasse 18/22 IS: 2024, 2025 o. 2032 Wohnanteilspflicht 60 %</p>	<p>SID-DAV mit Verkehrsleitreechner</p>	<ul style="list-style-type: none"> - V1: Rochade in Globusprovisorium (Sanierung Mühlegasse in Etappen) 2024 - V2: Rochade 2031 in Konradstr. 58 und zurück. <p>Verkehrsleitreechner bleibt während IS an Mühlegasse 18/22.</p>
<p>Albisriederstrasse 330 Verdichtungspotential! IS 2029–2030</p>	<p>Bauliche Verdichtung prüfen (Provisorium auf Parzelle möglich)</p>	<p>Verdichtung bietet Platz für die zwingend abzugebende Albisriederstrasse 328 sowie für den wachsenden Flächenbedarf der Nutzer aus der Albisriederstrasse 330</p>
<p>Neumarkt 4 IS ca. 2031 Wohnanteilspflicht: 90 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> - AfS (Baugeschichtliches Archiv, Stadtmodell Zürich) → bleibt in der Liegenschaft (die Stadt hatte das Haus eigens für das Baugeschichtliche Archiv und das Stadtarchiv erworben und umgebaut). PRD Stadtarchiv → Auszug in Centravo (ca. 2029) 	<ul style="list-style-type: none"> - HBD-AfS (Baugeschichtliches Archiv, bisher) - HBD-AfS aus Bahnhofbrücke 1 (Globusprovisorium, 270m²; 2029)
<p>Konradstrasse 58 Sanierung ca. 2032 Wohnanteilspflicht: 80 % Abgabe oder Zonenplanänderung zu prüfen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatzstandort zu suchen oder Sanierung unter Betrieb. 	<ul style="list-style-type: none"> - Mögliche Rochadefläche für DAV und DS aus VZ Werd. - Zonenplanänderung analog Schule für Gestaltung (Limmatstr. 55/57, WAP = 0%) zu prüfen.
<p>Hohlstrasse 35 IS ca. 2039–2041</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Alle Nutzenden (Stadtammann-Betreibungs-, Friedensrichter und Schulamt; Kreisgebunden) → Rochade in VZ Werd (ca. 2039) und zurück 	<ul style="list-style-type: none"> - Gleiche Nutzende wie bisher
<p>Amtshaus IV IS > 2039</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rochade in VZ Werd und zurück 	<ul style="list-style-type: none"> - Gleiche Nutzende wie bisher
<p>Parkring 4 IS >2039</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rochade in VZ Werd und zurück 	<ul style="list-style-type: none"> - Gleiche Nutzende wie bisher
<p>Stadthaus IS >2039</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rochade in VZ Werd und zurück 	<ul style="list-style-type: none"> - Gleiche Nutzende wie bisher
<p>Badenerstrasse 108 IS >2039</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rochade in VZ Werd und zurück 	<ul style="list-style-type: none"> - Gleiche Nutzende wie bisher

<p>Napfgasse 6 Sanierung ca. 2042 Wohnanteilspflicht: 80 % Denkmalschutz kommunal</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ersatzstandort für den jetzigen Nutzer statistisches Amt (735 m²) zu suchen. Danach Abgabe an LSZ prüfen. 	
<p>Gessnerallee 50 IS ca. 2032</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Stadtmann und Betriebsamt Kreis 1. - Aufgrund fehlender Rochadefläche wird das Objekt noch nicht instandgesetzt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gleicher Nutzer wie bisher
<p>Schwamendingerplatz 1 Verdichtungspotential! Einzigste Liegenschaft im VV Kreis 12 IS auf unbestimmte Zeit verschieben</p>	<p>Da die Nutzenden kreisgebunden sind und kein anderes Gebäude im Kreis 12 vorhanden ist, gibt es folgende Möglichkeiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Nutzer VZ Eggbühl (Kreis 11) prüfen (ausserhalb des vorgegebenen Kreises). - Aufgrund fehlender Rochadefläche wird das Objekt noch nicht instandgesetzt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gleiche Nutzende wie bisher (Stadtmann- und Betriebsamt Kreis 12 und Schulamt). - Verdichtung würde Platz bieten z. B. für Entlastung / Instandsetzung / Rochade der Sozialen Dienste im SZ Dorflinde.

7.7 Zu prüfende strategische Abgabe von Mietobjekten

Zu prüfende strategische Abgabe von Objekten	Aktueller Nutzer	Strategie
<p>Lindenplatz 4 Fremdmiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> - PRD-BVA - SSD-SG 	<ul style="list-style-type: none"> - RD-BVA → zieht ins Hardau (2025) - SSD-SG → frei werdende SID Flächen (Cluster 4) prüfen. Nutzer ist an den Schulkreis gebunden. Evtl. Albisriederstrasse 330, falls Verdichtung möglich.
<p>Morgartenstrasse 29 Fremdmiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> - FD-LSZ 	<ul style="list-style-type: none"> - Zentralisierung FD → VZ Airgate oder VZ Werd (beides ca. 2045)
<p>Hofwiesenstrasse 370 Fremdmiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> - PRD-BVA 	<ul style="list-style-type: none"> - VZ Eggbühl (2033) oder VZ Airgate (2035)
<p>Stauffacherstrasse 45 Fremdmiete</p>	<ul style="list-style-type: none"> - SD-KESB (1820 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> - idealerweise ein eigenes Gebäude

7.8 Roadmap Cluster 3

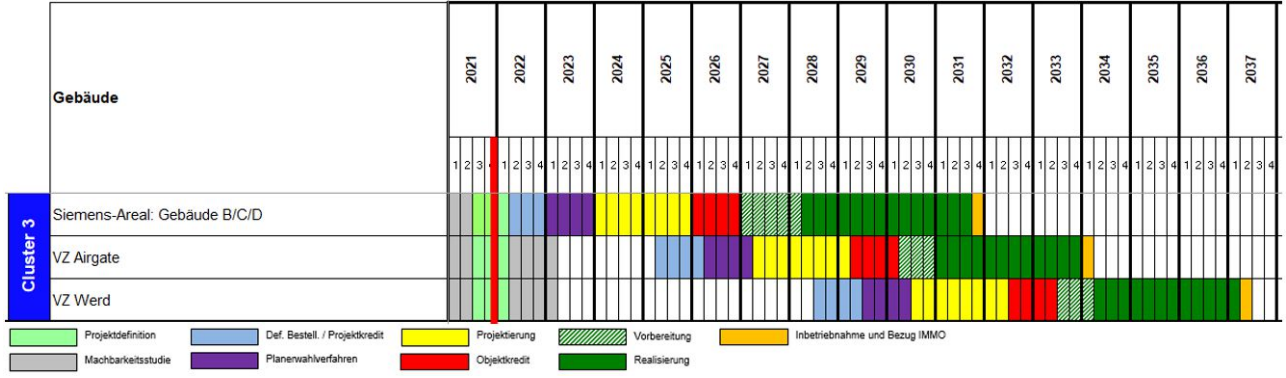


Abbildung 7: Terminplan für die Instandsetzungen der Objekte im Cluster 3

8 Lösungen Cluster 4

8.1 Quartierwachen für standortgebundene Verwaltungsnutzungen

Nach der Umsetzung der Standortstrategie der Stadtpolizei und von SRZ (ca. 2034) werden diverse Liegenschaften in verschiedenen Stadtkreisen frei. Die freiwerdenden Flächen sollen zur Ablösung von Fremdmieten genutzt werden. Dabei stehen Nutzende im Vordergrund, die an den Stadtkreis gebunden sind (z.B. Stadtammann, Betriebs- und Schulämter). Idealerweise soll in jedem Stadtkreis ein bis zwei Gebäude im Eigentum vorhanden sein, um dort alle standortgebundenen Nutzenden zu vereinen. Somit können die Aussenwirkung und das Identifikationspotential der Stadtverwaltung in den Stadtkreisen gestärkt werden.

8.2 Weiteres Vorgehen Cluster 4

Die Umsetzung der Standortstrategie SRZ ist bereits weit fortgeschritten. Die Wachen Süd und West befinden sich in der Projektierung. Die Wache Nord (mit ZEL) ist kurz vor der Realisierung. Für die Wache Ost läuft die Standortsuche.

Zur Standortstrategie der Stadtpolizei müssen zuerst noch strategische Abklärungen bezüglich Realisierbarkeit getätigt werden. Danach folgt die Definition der baulichen Massnahmen sowie der Rochadenplanung.

Aufgrund der noch offenen Abklärungen wird der Cluster 4 nicht im Bericht 2021 zum Konzept Rochadenplanung behandelt. Der Cluster 4 ist auch nicht Bestandteil der Weisung des Stadtrats.

Die Planung der Rochaden des SID soll als separates Projekt initiiert werden, wenn Klarheit über die wesentlichen Eckpunkte besteht. Die Ausarbeitung der Rochadenplanung SID wird in enger Abstimmung mit der Stadtpolizei erfolgen. Das SID ist mit diesem Vorgehen einverstanden.

9 Zusammenarbeit mit den Departementen

9.1 Vernehmlassungsprozess im STARO-Gremium

Die Departemente der Stadtverwaltung wurden in die Ausarbeitung des Berichts 2021 zum Konzept Rochadenplanung eingebunden. Der Austausch während der Projektphase erfolgte in monatlichen Sitzungen zwischen März 2021 und November 2021. Die Rochadekonzepte wurden durch die IMMO vorgestellt. Die Rückmeldungen der STARO-Mitglieder wurden im vorliegenden Bericht eingearbeitet. Es fanden auch bilaterale Besprechungen mit Dienstabteilungen zur Klärung individueller Themen statt.

9.2 Rückmeldungen der STARO-Mitglieder

Das SSD-SAM wünscht bei der Rämistrasse 39 einen Standort in der Nähe der Pädagogischen Schule in Oerlikon. Die IMMO prüft in einem nächsten Schritt, wie und ob dieses Anliegen erfüllt werden kann.

Für die Planung des Umzugs des GUD-UGZ (Feuerungskontrolle) per Ende März 2023 von der Birmensdorferstrasse 83 ins 4. Obergeschoss des VZ Eggbühl braucht es eine vertiefte Abstimmung zwischen GUD und IMMO.

Der Umzug der Räfelstrasse 12 ins Albis-Areal betrifft aus Sicht des GUD nur den Teil des Schulungszentrums Gesundheit SGZ. GFA hat am Standort Räfelstrasse 12 noch Büros von Verwaltungseinheiten. Diese sollen nicht ins Albis-Areal ziehen. Ziel des GUD ist es, diese beim Umzug GFA aus dem Eggbühl auch im AH III zu konzentrieren.

Das Laufbahnzentrum (LBZ) soll nicht Bestandteil der Bildungsstadt im Albis-Areal sein. Es ist für eine gute Erreichbarkeit seiner Laufkundschaft und der Jugendlichen aus dem ganzen Stadtgebiet auf einen zentralen Standort angewiesen und möchte am heutigen Standort Konradstrasse 58 festhalten. Ausserdem gibt es zwischen dem LBZ und den übrigen potenziellen Nutzenden der Bildungsstadt keine organisatorischen oder thematischen Überschneidungen, die eine räumliche Nähe nötig oder sinnvoll machen würden. Alle anderen Überlegungen zum Albis-Cluster und auch die Ablösung der Räfelstrasse sowie die Integration der SEB finden grundsätzlich die Zustimmung des SD. Die Belegung des Albis wird im Rahmen der Projekt-/Bestellungsdefinition abschliessend definiert. Die vorgeschlagenen sowie die potenziellen zusätzlichen Nutzenden werden in diesen Prozess eingebunden

Während der Sanierung der Strassburgstrasse 5 und der Bäckerstrasse 7 muss für ca. 4 Jahre eine Ersatzfläche für das SEB gefunden werden. Anstatt das SEB in dieser Zeit ins Albis-Areal zu zügeln, würde das SD es bevorzugen, wenn die Reihenfolge der Sanierungen geändert würde. Somit könnte das SEB ohne Umzug ins Albis-Areal direkt von der Strassburgstrasse 5 in die sanierte

Bäckerstrasse 7 ziehen. Dafür müsste eine Ersatzfläche für 4 Jahre für die Finanzkontrolle gefunden werden. Die IMMO prüft in einem nächsten Schritt, wie und ob dieses Anliegen erfüllt werden kann.

Die skizzierte Strategie zur Instandsetzung und Nutzung vom VZ Airgate wird grundsätzlich unterstützt. Nach der Sanierung soll das VZ Airgate vorerst als Rochadefläche für die Organisationseinheiten genutzt werden, deren «Stammhäuser» saniert werden müssen. Eine definitive Belegung soll erst ab ca. den 2040er-Jahren ins Auge gefasst werden.

In Anbetracht des sich abzeichnenden Bedarfsüberhangs (vgl. S. 10) stellt sich die Frage, ob die Aufstockung des VZ Airgate (Variante C) weiterverfolgt werden sollte. Auf diese Weise könnte ein Teil der prognostizierten Versorgungslücke geschlossen werden.

Bei der Rochade der Nutzenden vom VZ Werd ins VZ Airgate soll beachtet werden, dass für die Departementsleitungen und deren Stäbe zu gegebener Zeit ein zentralerer Ersatzstandort als das VZ Airgate bereitgestellt werden muss.

Die Feuerpolizei am Beatenplatz 1 wird im vorliegenden Konzept nicht berücksichtigt. Spätestens mit der neuen RBS 2022 von SRZ soll der aktualisierte Raumbedarf der Feuerpolizei wiederaufgenommen werden.

FD, TED, SSD, HBD und DIB sind mit vorliegendem Konzept einverstanden.

10 Ausblick

10.1 Klimaschutzziele für die Stadtverwaltung

Mit STRB Nr. 381/2021 hat sich die Stadtverwaltung verschärfte Klimaschutzziele bis 2035 auferlegt. Mit den anstehenden Instandsetzungen und dem Betrieb dieser Verwaltungsbauten ist der Zielerreichung in besonderem Masse Rechnung zu tragen. Dies gilt gleichermassen für alle Objekte der Rochadenplanung.

Die Rochadenplanung soll die Erreichung der Klimaschutzziele unterstützen. In den Instandsetzungsszenarien für die betroffenen Gebäude wird den Energiethemen, insbesondere auch der Grauen Energie, entsprechend Beachtung geschenkt. Neben einem wesentlichen Beitrag zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft und des Netto-Null-Ziels per 2035 geht es auch um die Erarbeitung wertvoller Erfahrungen für künftige Projekte mit Hilfe geeigneter Partner aus Industrie und Forschung und die Förderung von Innovationen zur CO₂-Reduktion in der Baubranche. Dabei soll auch die Vorbildfunktionen der Stadtverwaltung für andere Gemeinden und private Bauherrschaften mitberücksichtigt werden.

Bei den drei Projekten Siemens-Albis, VZ Airgate und VZ Werd soll die Klimaneutralität und die 2000-Watt-Gesellschaft gleichermassen berücksichtigt werden. Dazu werden Machbarkeitsstudien erarbeitet, welche die Potentiale klimaneutraler Instandsetzungen der drei Verwaltungsgebäude aufzeigen mit dem Ziel, dass mindestens in einem Projekt die Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft und von Netto-Null 2035 signifikant übertroffen werden können.

Als Hochbauprojekt mit Vorbildcharakter bezüglich Klimaschutz ist die Instandsetzung der Gebäude C und D im Albis-Areal vorgesehen:

- Das Albis-Areal wird als erstes der drei grossen Verwaltungszentren VZ Werd, VZ Airgate und Albis realisiert. Aus der Realisierung können Lehren für die folgenden Projekte gezogen werden. Erfolge werden schnell sichtbar und können wirksam kommuniziert werden.
- Die Gebäudehülle wird komplett ersetzt, mit entsprechend grossem Hebel, um die Energieeffizienz zu steigern. Eine PV-Anlage an Fassade und / oder auf Dachflächen sollte möglich sein. Mit begrünten Flächen (Dächern, Fassaden, Umgebungsanlagen) kann ein Beitrag zur Biodiversität geleistet werden. Der Grundriss und die Raumhöhen bieten eine grosse Flexibilität mit Blick auf eine nachhaltige Nutzung. Der flache Baukörper ermöglicht eine wirtschaftlichere Erneuerung als bei Hochhäusern wie den beiden VZ Airgate und Werd.
- Das Albis-Areal befindet sich, im Gegensatz zum VZ Werd und potenziell auch zum VZ Airgate, nicht im Inventar der Denkmalpflege, was den Handlungsspielraum bei der Umsetzung von Energie- und Klimazielen erweitert.

- Beim VZ Airgate, dessen Instandsetzung gemäss ersten Studien deutlich teurer ausfällt als beim Kauf angenommen, könnten zusätzliche kostensteigernde Massnahmen für Energie- und Klimaziele die politische Akzeptanz erschweren.

10.2 Objekte mit Wohnanteilspflicht

Bei der Objektüberprüfung wurde festgestellt, dass diverse Objekte einer Wohnanteilspflicht unterstehen. Falls eine Baubewilligung erforderlich ist, müsste der Wohnanteil umgesetzt werden. Im Konzept Rochadenplanung wird für diese Objekte folgendes angewandt:

- Die betroffenen Liegenschaften sollen so lange gehalten werden, bis ausreichendes Flächenangebot vorhanden ist. Bis dahin sollen keine umfassenden Instandsetzungsmassnahmen durchgeführt werden, die eine Baubewilligung voraussetzen. Um die Gebrauchstauglichkeit zu erhalten, sollen erhöhte Instandhaltungsmassnahmen und falls nötig «Pinselsanierungen» vorgesehen werden.
- Unter gewissen Umständen muss der Wohnanteil auch bei einer umfassenden Sanierung nicht realisiert werden. Dafür müssen die betroffenen Objekte individuell auf die anzuwendenden Kriterien geprüft und die Machbarkeit mit dem Kreisarchitekten abgeklärt werden.
- Langfristig sollen die Objekte mit einer Wohnanteilspflicht an ein anderes Teilportfolio der IMMO oder von LSZ abgegeben werden.

Die IMMO plant 2022 ein separates Projekt für die Erarbeitung einer vertieften Strategie für die Objekte mit Wohnanteilspflicht. LSZ und AHB sollen in die Projektarbeit eingebunden werden, um die Bewilligungsfähigkeit und Transfermöglichkeiten zu prüfen.

10.3 Einfluss von strategischen Änderungen

Umfassende strategische Neuausrichtungen der Stadtverwaltung können Auswirkungen auf die Raumbedarfsstrategien der Departemente haben, die dann aktualisiert werden müssten (vergl. Abb. 8). Die Raumbedarfsstrategien werden in der Folge in die Teilportfoliostrategien und in die Rochadenplanung aufgenommen. Die aktuelle Rochadenplanung orientiert sich an den zum Berichtszeitpunkt vorhandenen Raumbedarfsstrategien. Die IMMO berücksichtigt strategische Änderungen erst, wenn ausreichend Klarheit über deren Ausrichtung besteht. Andernfalls bestünde das Risiko, dass sich notwendige Sanierungsprojekte aufstauen. Büroflächen werden nutzerneutral mit «worksmart@zürich» realisiert. Dies erlaubt flexibel auf einen wandelnden Raumbedarf einzugehen.

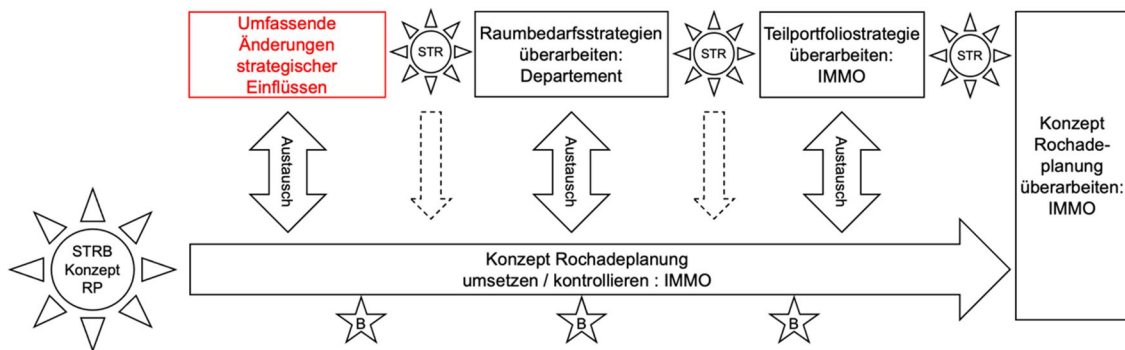


Abbildung 8: Prozessskizze zur Interaktion Verwaltungsentwicklung und Immobilienstrategien

10.4 Weiterentwicklung worksmart@zürich

Mit dem Büroflächenkonzept worksmart@zürich soll die Fläche pro Vollzeitstelle reduziert werden. Die Umsetzung erfolgte bis anhin im Rahmen der Erneuerungszyklen und grosser Rochaden. Entsprechend lange dauert es, bis alle Büros der Verwaltung nach dem neuen Konzept optimiert sind. Die Corona-Krise hat den Wandel der Ansprüche an eine zeitgemässe Arbeitsumgebung akzentuiert. Die IMMO plant ein Projekt mit folgenden Zielen:

- 1.) Gemeinsam mit dem HRZ und weiteren Dienstabteilung soll eruiert werden, welche Auswirkungen das vermehrte Homeoffice auf die Bürotätigkeiten hat und welche neuen Anforderungen sich daraus an die Räumlichkeiten stellen.
- 2.) Auswertung von Objekten, bei denen worksmart@zürich umgesetzt wurde. Überprüfung, ob das Desk Sharing Ratio weiter gesenkt werden kann. Kennzahlen sollen ermittelt und Zielwerte nachjustiert werden.
- 3.) Das Verdichtungspotential in den bestehenden Verwaltungsbauten soll systematisch geprüft werden.

10.5 Berichterstattung zur Umsetzung der Rochadenplanung

Ab 2022 ist geplant ein standardisiertes Reporting mit Soll-Ist-Abgleich zur Umsetzung der Rochadenplanung zu implementieren. Es wird jährlich ein Faktenblatt zum Jahresbericht erfasst. Während dem Jahr sollen regelmässig STARO-Sitzungen stattfinden, um über den Fortschritt zu orientieren und wichtige Entwicklungen aus den Departementen aufzunehmen.

10.6 Kommunikationsstrategie

Ziel der IMMO ist es, regelmässigen Austausch mit den Nutzenden zu pflegen. Dieser Austausch kann auf verschiedenen Ebenen der Verwaltungsorganisation erfolgen (vergl. Abb. 9). Die Beratung strategischer Fragestellungen erfolgt durch das Portfoliomanagement zusammen mit der STARO. Stadtratsgeschäfte werden über die Departementsvorstehenden eingebracht. Die Abstimmung und konkrete Umsetzung der Portfoliostrategie erfolgt auf Ebene der Dienstabteilungen gemeinsam mit deren Raumverantwortlichen und den Kundenberatern der IMMO.

Die Kommunikation der Portfoliostrategie innerhalb der Departemente erfolgt in einem ersten Schritt durch die STARO-Mitglieder. Die IMMO erstellt bei Bedarf adressatengerechte Präsentationen und Faktenblätter für die Kommunikation der Portfoliostrategie auf den verschiedenen Ebenen.

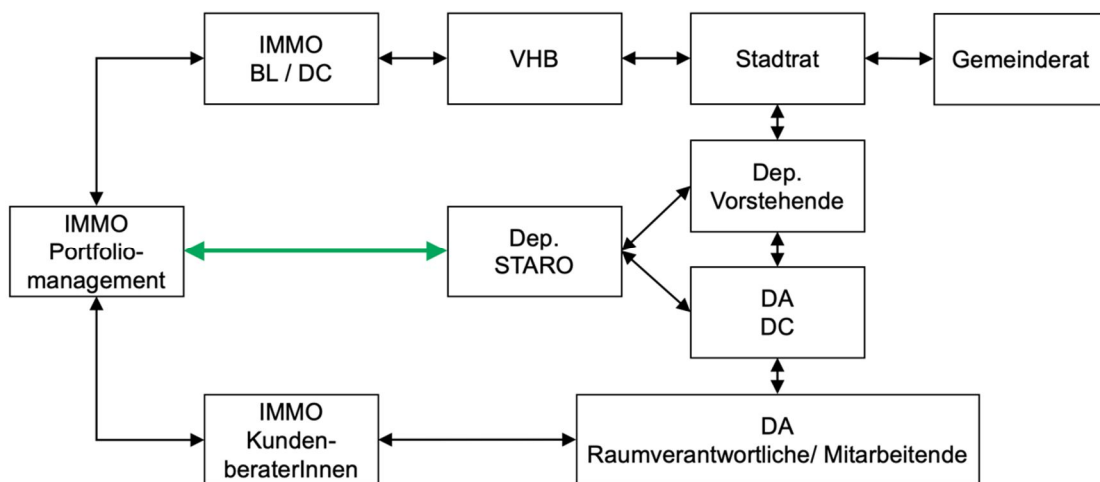
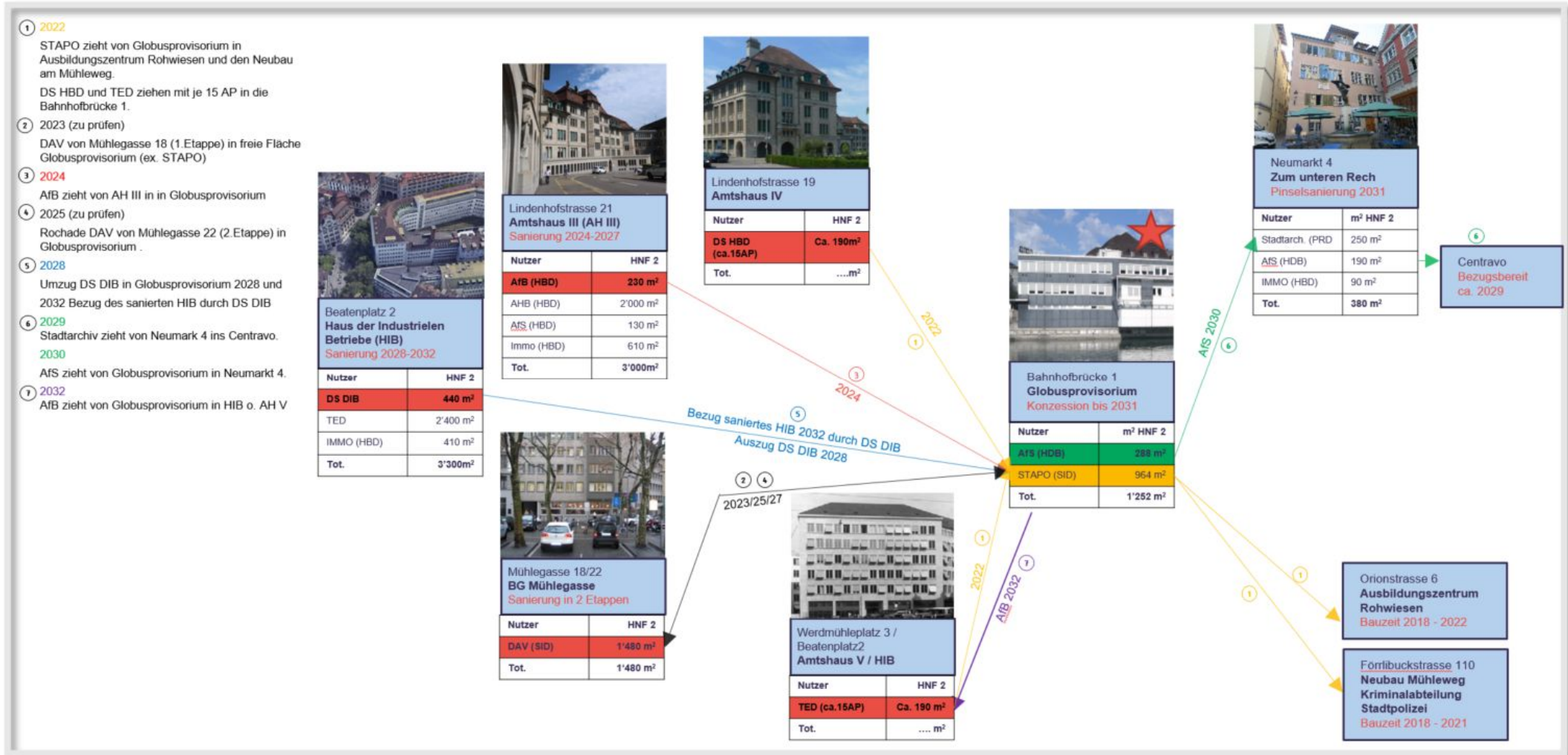


Abbildung 9: Kommunikation der Portfoliostrategie auf verschiedenen Organisationsebenen

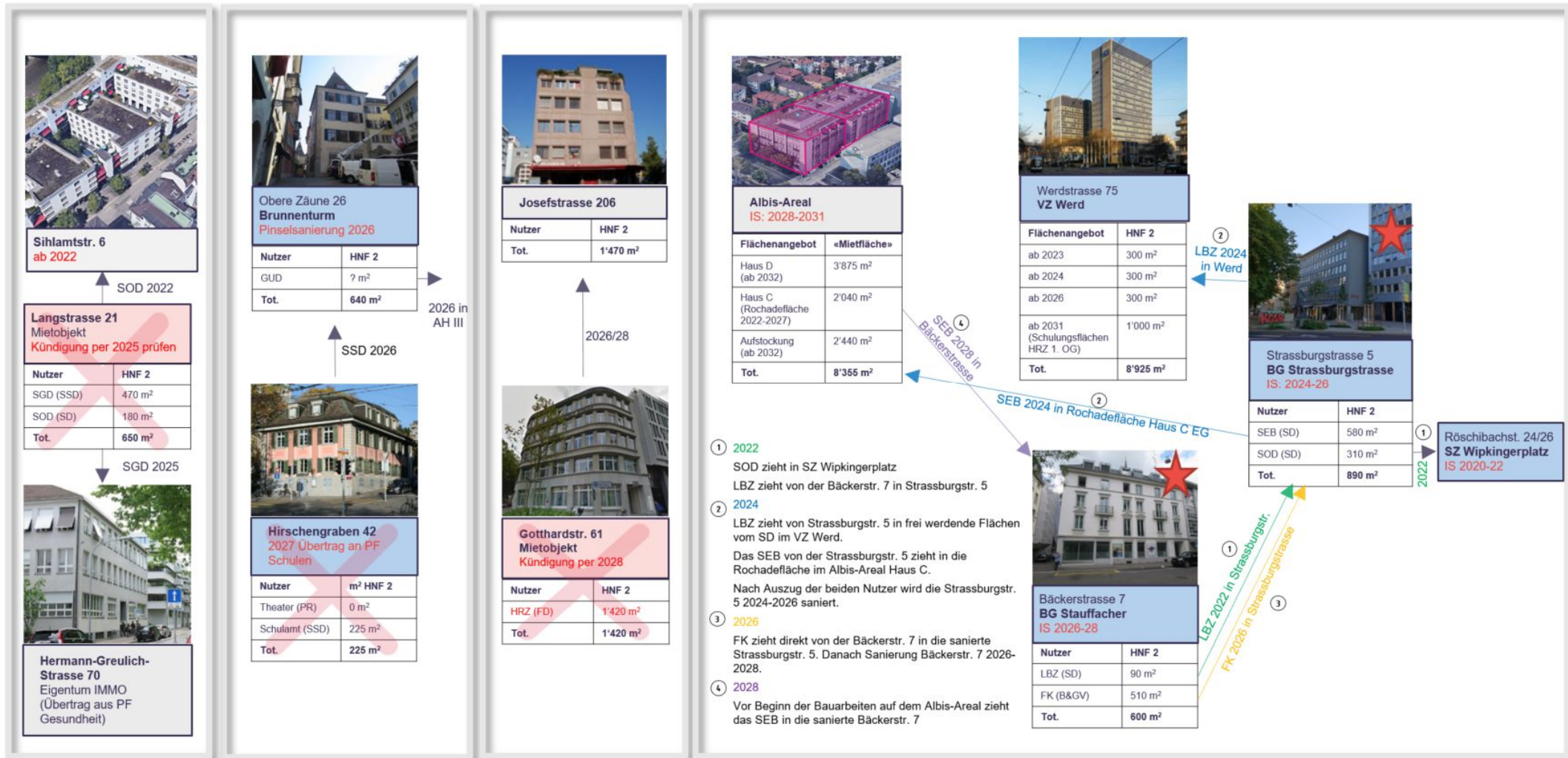
11 Anhang

11.1 Grafiken zu Cluster 1



★ Gestützt auf die beabsichtigte Aktualisierung der Standortstrategie der Stadtpolizei hat diese den Antrag gestellt, einen Teil der Räumlichkeiten in der Bahnhofbrücke für ihre ausgewiesenen Bedürfnisse zu nutzen.

11.2 Grafiken zu Cluster 2



★IMMO prüft derzeit den Abtausch der Strassburgstrasse 5 und Bäckerstrasse 7.

11.3 Grafiken zu Cluster 3

- ① 2031
SEB und GUD von Räfelstr. 12 und Schulung HRZ von VZ Werd ziehen in «Bildungsstadt Albis». Büros von Verwaltungseinheiten der GZA werden für das AHII geprüft.
- ② 2033-35
DAV (SID) rochiert von Mühlegasse 18/22 in Konradstr. 58 und zurück. Alternativ wird das AH V oder das Globusprovisorium (siehe Cluster 1 und 3) als Rochadeobjekt geprüft.
- ③ 2035
BVA aus Hofwiesenstr. 370, SD und FD aus VZ Werd ziehen in VZ Airgate. Spätestens 2035 bezieht die STAPO den neuen Stützpunkt Nord im Sockelgeschoss vom VZ Airgate (frühere IS Sockel wird geprüft)
- ④ 2039-2045
Das VZ Werd dient nach Instandsetzung als Rochadeobjekt für andere grosse, instandzusetzende Objekte.

VZ Airgate

STAPO Stützpunkt Nord	
Nutzer	HNF 2
Schaffhauserstr. 331	290 m ²
Gubelstr. 1 + 3	670 m ²
Röslistr. 10	280 m ²
Bläsistr. 1	450 m ²
Hagenholzstr. 50	130 m ²
In Böden 173	120 m ²
Tot.	1'940 m²

Thurgauerstrasse 40
VZ Airgate
IS 2031-34

Flächenangebot	HNF 2
Total (exkl. STAPO und Flächen im Sockel)	10'800m ²

387 m² BVA in 2035

Hofwiesenstrasse 370 Mietobjekt Kündigung 2035

Schulung 1'052m² 2032

FD & SD in 2035

VZ Werd

Werdstrasse 75
VZ Werd
IS 2035-38

Nutzer	HNF 2
FD	4'310 m ²
SD	4'040 m ²
Stadtkanzlei Weibeldienst	67 m ²
Tot.	8'418 m²

Parking 4 AH Parking

Nutzer	HNF 2
Schulamt	1731 m ²
SSD-SG	324 m ²
SSD-Verwaltung	730 m ²
Stadtkanzlei	312 m ²
Tot.	3'097 m²

Badenerstrasse 108
BG Bezirksgericht

Nutzer	HNF 2
Psychiatrische Poliklinik Zurich	580 m ²
Tot.	580 m²

Stadthausquai 17
Stadthaus

Nutzer	HNF 2
Präsidial-departement	3'200 m ²
Stadtkasse (FD)	103 m ²
Behörden und Gesamt-verwaltung	1047 m ²
Immobilien (HBD)	23 m ²
Tot.	4'373 m²

Hohlstrasse 35
BG Kollerhof

Nutzer	HNF 2
BVA	190 m ²
Friedensrichter-amt Kreis 4 + 5	93 m ²
Schulamt	252 m ²
Stadtmann & Betriebsungs-amt Kreis 4	539 m ²
Tot.	1'074 m²

Lindenhofstrasse 19
AH IV

Nutzer	HNF 2
HBD-AIB	992 m ²
HBD-AIS	1'087 m ²
HBD DS	678 m ²
Stadtkanzlei Weibeldienst	64 m ²
Tot.	2'845 m²

Rochade DAV

Mühlegasse 18/22
BG Mühlegasse
IS 2033-34

Nutzer	HNF 2
DAV (SID)	1'480 m ²
Tot.	1'480 m²

Konradstr. 58
BG LBZ
IS 2035-37

Nutzer	m ² HNF 2
LBZ (SD)	1'860 m ²
Tot.	1'860 m²

2033 → 2035

Albis-Areal

Räfelstrasse 12
Kündigung ca. 2031

Nutzer	«Mietfläche»
SD-SEB	1'188 m ²
GUD-GZA	1'351 m ²
Tot.	2'539 m²

SEB + GUD 2031 → AH III

Albisriederstrasse 199
IS 2034-31

Flächenangebot	«Mietfläche»
Haus D	3'875 m ²
Haus C	2'040 m ²
Aufstockung	2'440 m ²
Tot.	8'355 m²

11.4 Übersicht Präsidialdepartement

Dienst- abteilung	Aktueller Standort	Neuer Standort 1	Zeitpunkt Umzug 1	Neuer Standort 2	Zeitpunkt Umzug 2
Stadtammann- & Betreibungsamt Kreis 1 (SBA)	Gessnerallee 50	Rochadefläche noch zu finden.	Noch offen		
Stadtarchiv	Neumarkt 4	Centravo-Areal	2029		
Statistisches Amt	Napfgasse 6	Langfristig Ersatzstandort suchen und Abgabe Liegenschaft an LSZ prüfen	Noch offen		
Stadtammann- & Betreibungsamt Kreis 4 (SBA)	Hohlstr. 35	VZ Werd	2039	Hohlstr. 35	2042
Friedensrichteramt Kreis 4	Hohlstr. 35	VZ Werd	2039	Hohlstr. 35	2042
Stadtammann- & Betreibungsamt Kreis 12 (SBA)	Schwamendinger- platz 1	Rochadefläche zu ist zu suchen. Evtl. VZ Eggbühl prüfen.	> 2030 Auf unbestimmte Zeit verschoben	Schwamendinger- platz 1	
Bevölkerungsamt (BVA)	Lindenplatz 4 (Fremdmiete)	Hardau	2025		
Bevölkerungsamt (BVA)	Hofwiesenstr. 370 (Fremdmiete)	VZ Eggbühl oder VZ Airgate	2035		

11.5 Übersicht Finanzdepartement

Dienst- abteilung	Aktueller Standort	Neuer Standort 1	Zeitpunkt Umzug 1	Neuer Standort 2	Zeitpunkt Umzug 2
Human Resources Management (HRZ)	Gotthardstr. 61	Josefstr. 206	2026		
Organisation und Informatik (OIZ)	Albis Haus C	Albis Haus B	2023		
Human Resources Management (Schulung HRZ)	VZ Werd	Bildungsstadt Albis	2032		
Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)	Morgartenstr. 29 (Fremdmiete)	VZ Airgate oder VZ Werd	Noch offen		
Steueramt	VZ Werd	VZ Airgate	2035		
Finanzverwaltung	VZ Werd	VZ Airgate	2035		
Departementssekretariat	VZ Werd	Im Zentrum; Objekt noch zu suchen	2035		

11.6 Übersicht Sicherheitsdepartement

Die Strategie, die Planung der baulichen Massnahmen, die zukünftigen Belegungen sowie die dazugehörigen Rochaden der STAPO werden in einem separaten Projekt abgehandelt. Die Auswirkungen sowie die Bedürfnisse von SRZ werden mit der künftigen Rochadenplanung abgestimmt.

11.7 Übersicht Gesundheits- und Umweltdepartement

Dienst- abteilung	Aktueller Standort	Neuer Standort 1	Zeitpunkt Umzug 1	Neuer Standort 2	Zeitpunkt Umzug 2
Umwelt- und Gesundheitsschutz (Feuerungskontrolle)	Birmensdorferstr. 83	VZ Eggbühl	Ende März 2023		
Departementssekretariat (DS)	Obere Zäune 26	Grüngasse 19	2022	Lindenhofstr. 21 (AH III)	2026
Städtische Gesundheitsdienste und Gesundheitszentren für das Alter	VZ Eggbühl	Lindenhofstr. 21 (AH III)	2026		
Schulungszentrum Gesundheit	Räffelstr. 12	Bildungsstadt Albis	2032		

11.8 Übersicht Tiefbau- und Entsorgungsdepartement

Dienst- abteilung	Aktueller Standort	Neuer Standort 1	Zeitpunkt Umzug 1	Neuer Standort 2	Zeitpunkt Umzug 2
Geomatik + Vermessung (GeoZ)	Werdmühleplatz (AH V)	Beatenplatz 2 (HIB)	2026	Werdmühleplatz (AH V)	2029
Geomatik + Vermessung (GeoZ)	Weberstr. 5	Beatenplatz 2 (HIB)	2032		

11.9 Übersicht Hochbaudepartement

Dienst- abteilung	Aktueller Standort	Neuer Standort 1	Zeitpunkt Umzug 1	Neuer Standort 2	Zeitpunkt Umzug 2
Amt für Baubewilligungen (AfB)	Lindenhofstr. 21 (AH III)	Bahnhofbrücke 1 Globusprovisorium	2024	AH V / HIB	2030 / 2033
Amt für Städtebau (AfS)	Bahnhofbrücke 1 Globusprovisorium	Neumarkt 4	2030		
Amt für Städtebau (AfS)	Technoparkstr. 1	Neuer Standort noch zu finden	2025		
Amt für Städtebau (AfS)	Neumarkt 4	Bleibt im Neumarkt 4			

11.10 Übersicht Departement der Industriellen Betriebe

Dienst-abteilung	Aktueller Standort	Neuer Standort 1	Zeitpunkt Umzug 1	Neuer Standort 2	Zeitpunkt Umzug 2
Departementssekretariat (DS)	Beatenplatz 2 (HIB)	Bahnhofbrücke 1 Globusprovisorium	2028	Beatenplatz 2 (HIB)	2032

11.11 Übersicht Schul- und Sportdepartement

Dienst-abteilung	Aktueller Standort	Neuer Standort 1	Zeitpunkt Umzug 1	Neuer Standort 2	Zeitpunkt Umzug 2
Schulgesundheitsdienst (SG)	Dübendorferstr. 5	VZ Eggbühl	2024		
Schulgesundheitsdienst (SG)	Langstr. 21	Hermann–Greulich-Str. 70	2025		
Schulamt (SAM)	Hirschengraben 42	Obere Zäune 26 (Brunnenturm)	2026		
Schulamt (SAM)	Rotbuchstr. 42	Schulhaus Brunnenhof	2025		
Schulzahnklinik (SZK)	Rotbuchstr. 42	Vorderberg 11	2025		

Schulärztlicher Dienst (SAD)	Rotbuchstr. 42	Wipkingerplatz 1/5	2025 o. ab ca. 2032		
Schulpsychologischer Dienst (SPD)	Rotbuchstr. 42	Wipkingerplatz 1/5	2025 o. ab ca. 2032		
Schulamt (SAM)	Rämistr. 39	Erstatzfläche in Oerlikon ist zu suchen	Spätestens 2026		
Schulgesundheitsdienst (SG)	Röntgenstr. 39	Zurlindenstr. 87 oder Hohlstr. 35	2025		
Schulamt (SAM)	Hohlstr. 35	VZ Werd	2039	Hohlstr. 35	2042
Schulamt (SAM)	Schwamendingerplatz 1	Zu prüfen: VZ Eggbühl	2031	Schwamendingerplatz 1	2034
Schulgesundheitsdienst (SG) Nutzer ist an den Schulkreis gebunden.	Lindenplatz 4 (Fremdmiete)	V1: Frei werdende Flächen SID V2:Albisriederstr. 330	Noch offen		

11.12 Übersicht Sozialdepartement

Dienst-abteilung	Aktueller Standort	Neuer Standort 1	Zeitpunkt Umzug 1	Neuer Standort 2	Zeitpunkt Umzug 2
Soziale Dienste (SOD)	Langstr. 21	Sihlamtstr. 6	2022		
Soziale Dienste (SOD)	Strassburgstr. 5	SZ Wipkingerplatz, Röschibachstr. 24/26	2022		
Soziale Dienste (SOD)	Höngerstr. 24	SZ Wipkingerplatz, Röschibachstr. 24/26	2022		
Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB)	Strassburgstr. 5	Albis Haus C	2024	Bäckerstr. 7	2028
Laufbahnzentrum (LBZ)	Bäckerstr. 7	Strassburgstr. 5	2022	VZ Werd	2024
Soziale Dienste (SOD)	Baumackerstr. 18	Zu prüfen: VZ Airgate	Abhängig von Cluster 4	Baumackerstr. 18	Abhängig von Cluster 4
Soziale Dienste (SOD)	Albisriederstr. 328	Albisriederstr. 330	2033		
Laufbahnzentrum (LBZ)	Konradstr. 58	Standortstrategie offen	Noch offen		
Kindes- und Erwachsenen-schutzbehörden	Stauffacherstr. 45 (Fremdmiete)	Idealerweise eigenes Gebäude	Noch offen		
Departements-sekretariat	VZ Werd	Im Zentrum: Objekt noch zu suchen	2035		

Soziale Dienste (SOD)	VZ Werd	Albis oder Airgate	2032 / 2035		
Soziale Einrichtungen und Betriebe (SEB)	VZ Werd	Albis oder Airgate	2032 / 2035		
Support Sozialdepartement	VZ Werd	Albis oder Airgate	2032 / 2035		
Soziale Dienste (SOD)	Röntgenstr. 44	Ersatzfläche ist noch zu finden.	Noch offen		

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Immobilien Stadt Zürich (IMMO)
Lindenhofstrasse 19
8001 Zürich
T+ 41 44 412 11 11
stadt-zuerich.ch/immo