



Beschluss des Stadtrats

vom 2. Februar 2022

Nr. 89/2022

Immobilien Stadt Zürich, Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Konzept Rochadenplanung, Bericht 2021, Genehmigung

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Instandsetzungen von städtischen Verwaltungsgebäuden und Kündigungen von Fremdmietverträgen lösen im Teilportfolio Verwaltungsbauten von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) Rochaden bzw. Umzüge von Dienstabteilungen aus. Das Konzept Rochadenplanung zeigt die Destinationen und die zeitliche Abfolge von Umzügen städtischer Dienstabteilungen in den nächsten 20 Jahren. Der Bericht soll Planungssicherheit schaffen und die Rahmenbedingungen für die Objektstrategien festlegen.

2. Ausgangslage

In der «Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Rochadeplanung Teil 1» (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 525/2019) von 2019 wurden die Rochaden zur Instandsetzung der grossen Verwaltungsgebäude definiert (Amtshäuser Walche, III und V sowie das Haus der Industriellen Betriebe). Angekündigt wurde im Bericht, dass in einer zweiten Phase die Rochadenplanung für die rund 60 weiteren Verwaltungsbauten erarbeitet wird – unter Berücksichtigung der Abhängigkeiten in Bezug auf den Instandsetzungsbedarf, den Raumbedarf der Nutzenden, auslaufende oder teure Mietverträge und zur Verfügung stehende Rochadeobjekte (insbesondere auch die Belegung des Airgate-Gebäudes).

Die «Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Entwicklung von Bedarf und Angebot, Aktualisierung 2020» (STRB Nr. 1052/2020) konsolidierte vor dem Hintergrund der Umsetzung von worksmart@zürich den Flächenbestand und -bedarf der Verwaltungsbauten bis ins Jahr 2030.

In das vorliegende Konzept Rochadenplanung wurde wie bisher das Gremium «Standort und Raumoptimierung» (STARO) eingebunden, das sich aus den Raumverantwortlichen pro Departement zusammensetzt. Der Rochadenplanung liegen u. a. auch die Standortstrategien der Departemente zugrunde. Sie folgt zudem dem strategischen Grundsatz, dass die Stadtverwaltung, wenn möglich stadteigene Liegenschaften belegt.

3. Flächenbedarf bis 2030

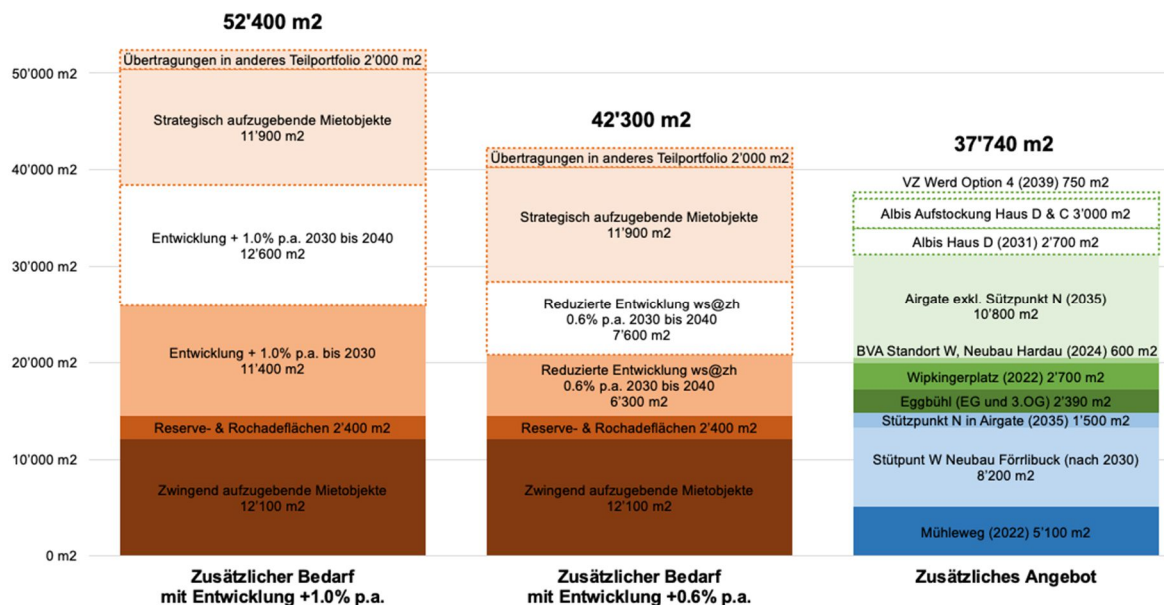
Für das Konzept Rochadenplanung wurden die Prognosen aus der «Teilportfoliostrategie 2030 – Entwicklung von Bedarf und Angebot, Aktualisierung 2020» bis ins Jahr 2035 bzw. 2040 fortgeschrieben. Zudem wurden von den städtischen Dienstabteilungen deren Erwartungen in Bezug auf die Arbeitsplatzentwicklung und den Flächenbedarf bis 2030 erhoben.



2/5

- Weiterhin wird mit einem durchschnittlichen Flächenwachstum von maximal 1 Prozent pro Jahr gerechnet, wobei erwartet wird, dass das Wachstum dank der Einführung des Bürokonzepts worksmart@zürich um 0,4 Prozentpunkte auf rund 0,6 Prozent pro Jahr gesenkt werden kann.
- Vermehrte Homeoffice-Arbeit wird das Flächenwachstum etwas entschleunigen. Gemäss Umfragen im Sommer 2020 wird sich der Vor-Corona-Wert von 10 und 15 Prozent Homeoffice-Mitarbeitenden bei schätzungsweise 25–35 Prozent einpendeln.
- In der Immobilienbranche wird nicht von grösseren Flächenreduktionen infolge der Corona-Pandemie ausgegangen. Mit dem Ziel, das Arbeitsumfeld bedarfsgerechter und damit den Arbeitsplatz attraktiver zu gestalten, dürften anderweitige und zusätzliche Flächenbedürfnisse gestillt werden müssen. Unternehmen werden den schwindenden Platzbedarf für die eigentlichen Arbeitsplätze kompensieren – z. B. durch Besprechungsräume, die speziell auch auf hybride Arbeitsweisen ausgelegt sind, 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.

Ausgehend von einem Flächen- und Arbeitsplatzwachstum von 1 Prozent pro Jahr beträgt der zusätzliche Flächenbedarf bis 2040 rund 52 400 m² – dies bei einem Flächenangebot von voraussichtlich 37 740 m². Die Differenz zwischen Angebot und Bedarf von 14 660 m² reduziert sich auf 4560 m², wenn ein Flächenwachstum von 0,6 Prozent pro Jahr angenommen wird (Reduktion infolge worksmart@zürich).





3/5

In beiden Prognoseszenarien vermag das Flächenangebot den künftigen Bedarf nicht vollständig zu decken. Trotz zusätzlicher Flächen dank der Instandsetzung und Verdichtung der Verwaltungsstandorte Airgate, Werd und Albis muss mit einer Versorgungslücke gerechnet werden. Das heisst, dass die sogenannten «strategisch aufzugebenden Mietobjekte» nicht vollumfänglich aufgegeben werden können und so lange gehalten werden sollten, bis klar absehbar ist, dass die Flächen nicht mehr benötigt werden.

4. Rochadenplanung in Clustern

Um die Vielzahl an Projekten und die rund 60 Verwaltungsbauten sinnvoll und überblickbar zu gliedern, werden die Vorhaben thematisch und terminlich in Cluster gruppiert:

- Der Cluster 1 besteht aus Neubauten, Instandsetzungen, Rochaden und Flächenrückgaben, die als Teil 1 der Rochadeplanung (STRB Nr. 525/2019) in der Planung festgelegt sind oder sich bereits in der Umsetzung befinden, z. B. die Instandsetzung der Amtshäuser Walche, III und V sowie des Hauses der Industriellen Betriebe, der Neubau Mühleweg für die Stadtpolizei, das Sozialzentrum Wipkingenplatz oder der Ersatzneubau und die Instandsetzung des Ausbildungszentrums Rohwiesen.
- Im Cluster 2 sind mit kurzfristigem Horizont kleinere und grössere Instandsetzungen und die Aufgabe von Mietobjekten zusammengefasst, die für die Jahre 2022–2031 geplant sind (z. B. die Instandsetzung des Bürogebäudes Strassburgstrasse 5 oder die Kündigung der Mietobjekte Gotthardstrasse 61 und Langstrasse 21). Die Massnahmen gelten unter dem Vorbehalt einer disponiblen Rochadefläche.
- Der Cluster 3 umfasst Projekte, die für die Jahre ab 2032 geplant sind (langfristiger Horizont). Dazu gehören u. a. die grossen Verwaltungsstandorte Albis, Airgate und Werd. Die entsprechenden Rochaden und Belegungen basieren auf Absichtserklärungen und können Änderungen unterliegen.
- Der Cluster 4 erfasst Neubauten, Instandsetzungen, Rochaden und Mietflächenkündigungen, die auf den Strategien von Schutz & Rettung Zürich (SRZ) sowie der Stadtpolizei basieren, z. B. die SRZ-Wachen Nord, West, Süd und Ost sowie die Stützpunkte Nord und West der Stadtpolizei. Aufgrund der noch offenen Abklärungen, insbesondere Strategie der Stadtpolizei, wird der Inhalt des Clusters 4 ausserhalb des Konzepts Rochadenplanung behandelt und ist nicht Bestandteil des Berichts.

5. Verwaltungsstandorte Albis, Airgate und Werd

Eine besondere Stellung im Konzept Rochadenplanung nehmen die drei grossen Gebäudekomplexe Albis-Areal, Verwaltungszentrum (VZ) Airgate und VZ Werd ein.

- Für den Standort Albis-Areal besteht die Absicht, mit der «Bildungsstadt Albis» einen städtischen Campus zu realisieren, in welchem gemeinsam mit dem bestehenden Bildungsangebot des OIZ verwandte Aktivitäten mit einem Bezug zur Bildung unter einem Dach vereint werden, z. B. Schulungszentrum HRZ (derzeit VZ Werd) oder das Schulungszentrum Gesundheit (derzeit Räflestrasse 12). Die Umsetzung des Konzepts für eine Bildungsstadt Albis würde eine Aufstockung um ein Geschoss bedingen.



4/5

- Die Instandsetzung des VZ Airgate erfolgt ab etwa 2031. Bis dahin werden die Flächen weiterhin an externe Mietparteien vermietet oder durch die Stadtverwaltung genutzt. Das VZ Airgate soll als Rochadenobjekt während der Instandsetzung des VZ Werd (etwa 2035) dienen. Geplant ist zudem die Integration des Stützpunkts Nord der Stadtpolizei im Sockelbau.
- Für das 2001 erworbene VZ Werd werden zurzeit Instandsetzungsmassnahmen geprüft. In der langfristigen Rochadenplanung geht es darum, die Gesamtinstandsetzung auf die Verfügbarkeit freier Rochadeflächen abzustimmen und das Ausnutzungspotenzial des Grundstücks zu eruieren. Sobald das VZ Airgate bezugsbereit ist, dient dieses als Rochadenobjekt für das VZ Werd. Auch wird das VZ Werd nach dessen Instandsetzung zuerst als Rochadenobjekt für andere grössere instand zu setzende Gebäude dienen (z. B. Amtshaus IV, Parkring 4, Stadthaus usw.).

6. Klimaschutzziel «Netto-Null 2035»

Mit STRB Nr. 381/2021 hat der Stadtrat für die Stadtverwaltung verschärfte Klimaschutzziele bis 2035 beschlossen. Die Rochadenplanung soll die Ziele der Netto-Null-Strategie sowie der 2000-Watt-Gesellschaft unterstützen. In den Instandsetzungsszenarien für die betroffenen Gebäude wird den Energiethemen, insbesondere auch der Grauen Energie, entsprechend Beachtung geschenkt. Neben einem wesentlichen Beitrag zur Zielerreichung 2000-Watt-Gesellschaft und Netto-Null 2035 geht es um die Erarbeitung von 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 Vorbildfunktion der Stadtverwaltung für andere Gemeinden und private Bauherrschaften mitberücksichtigt werden. Als «Netto-Null-Hochbauprojekt» mit Vorbildcharakter ist in einem ersten Schritt die Instandsetzung der Gebäude B, C und D im Albis-Areal vorgesehen.

7. Weiteres Vorgehen

Die Umsetzung der Rochadenplanung wird ab 2022 mit einem standardisierten Reporting mit Soll-Ist-Abgleich begleitet. Die IMMO wird an den STARO-Sitzungen regelmässig über den Fortschritt orientieren und wichtige Entwicklungen aus den Departementen aufnehmen. Eine generelle Überarbeitung des Konzepts findet bei grossen strategischen Einflüssen statt.

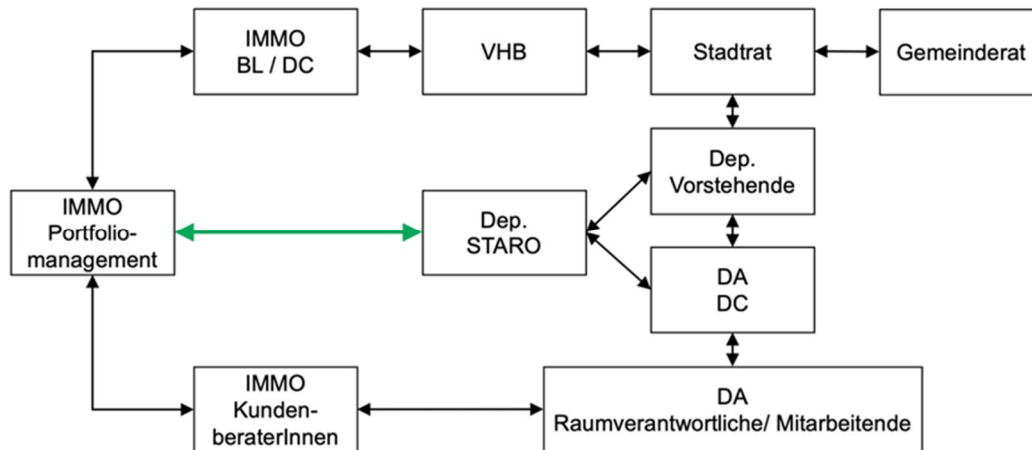
Diese Folgeprojekte sind für 2022 geplant:

- Cluster 4: Strategische Klärung der Standortstrategie und Rochadenplanung in einem separaten Projekt und in Zusammenarbeit mit der Stadtpolizei
- Überprüfung und Erarbeitung von Lösungen für die Büronutzung von Verwaltungsbauten mit Wohnanteilspflicht
- Überprüfung des Teilportfolios Verwaltungsbauten in Bezug auf die Umsetzung von work-smart@zuerich in Gebäuden, die nicht von der Rochadeplanung betroffen sind.



5/5

8. Kommunikation



Auf eine frühzeitige und einheitliche Information der Departemente, Dienstabteilungen und Mitarbeitenden wird Wert gelegt. Diese erfolgt neben den STARO-Sitzungen und einem standardisierten Reporting auch mit adressgerechten Präsentationen. Bei markanten Abweichungen (z. B. terminlichen) zum Konzept sollen die Vorstehenden der betroffenen Departemente schriftlich vom Vorsteher des Hochbaudepartements informiert werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die «Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Konzept Rochadenplanung, Bericht 2021» gemäss Beilage (datiert vom 2. Februar 2022) wird genehmigt.
2. Mitteilung je unter Beilage an die Departementsvorstehenden und Dienstabteilungen sowie die Rechnungsprüfungskommission des Gemeinderats.

Im Namen des Stadtrats
Die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti