

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 10. September 2014

793.

Immobilien-Bewirtschaftung und Liegenschaftenverwaltung, Büro- und Gewerbehaus Albisriederstrasse 199a (Siemens-Areal), Quartier Albisrieden, Übertragung von Nutzflächen per 31. Dezember 2014 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

IDG-Status: öffentlich

1. Zweck der Vorlage

Im April 2009 erwarb die Stadt Zürich auf dem an der Albisriederstrasse gelegenen Areal der Siemens AG in Albisrieden ein mehrteiliges Gebäudeensemble. Knapp ein halbes Jahr später bewilligten die Stimmberechtigten einen Objektkredit von 139,4 Millionen Franken für die Übertragung von Teilen der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und den Umbau dieser Gebäudeteile für die Nutzung als Hauptstandort von Organisation und Informatik (OIZ) mit dem OIZ-Rechenzentrum Albis.

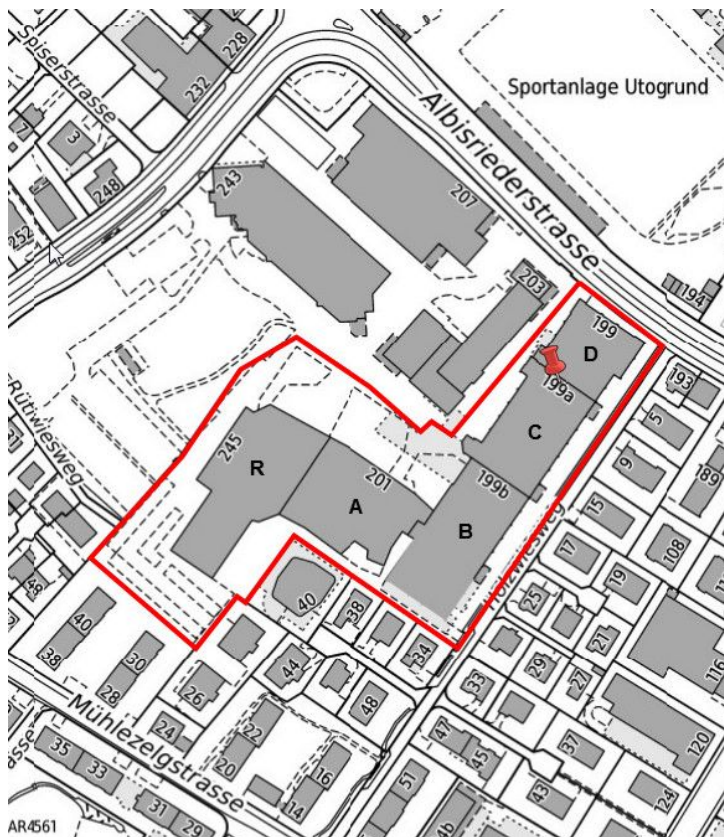
Zwei Gebäude verblieben im Finanzvermögen. Aufgrund des Raumbedarfs der städtischen IT-Einheiten ist beabsichtigt, insgesamt zwei Geschosse plus Lagerflächen und Pflichtparkplätze dauerhaft für den zentralen IT-Service-Desk der OIZ zu nutzen. Die Flächen sind demnach gemäss haushaltsrechtlichen Vorgaben ebenfalls vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Für diese Übertragung per 31. Dezember 2014 wird dem Gemeinderat ein Objektkredit von Fr. 6 667 000.– beantragt.

2. Ausgangslage

Mit dem Projekt «ALBIS» bzw. dem Erwerb von Teilen der Liegenschaften der Siemens AG an der Albisriederstrasse schuf die Stadt im Jahr 2009 die Basis für die weitgehende Zusammenführung der Dienstabteilung OIZ sowie des Hauptrechenzentrums an einem Standort (GR Nr. 2008/135). In der Gemeindeabstimmung vom 27. September 2009 stimmten 75 Prozent dem Umbau eines Teils der Liegenschaften für die Nutzung als OIZ-Hauptstandort und für die Einrichtung eines Hauptrechenzentrums zu (mit einem Backup-Rechenzentrum an der Pfingstweidstrasse).

Vom Gesamtkredit von Fr. 139 355 000.– entfielen Fr. 26 040 000.– auf die Übertragung der Gebäude Albisriederstrasse 199b, 201 und 245 (Gebäude B, A und R) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Fr. 98 850 000.– auf den Umbau dieser Liegenschaften für die Zwecke der OIZ und Fr. 14 465 000.– auf IT-Betriebseinrichtungen. Die der OIZ dienenden Grundstücksteile wurden damit dem Verwaltungsvermögen zugeschrieben. Hingegen verblieben die Gebäude Albisriederstrasse 199a (Gebäude C) und Albisriederstrasse 199 (Gebäude D) mit einem Buchwert von aktuell Fr. 20 953 268.– vorläufig im Finanzvermögen. In der Abstimmungszeitung wurde vermerkt, dass dieser Teil vorläufig nicht für Verwaltungszwecke genutzt werde und deshalb «zeitlich beschränkt an Dritte vermietet werden» könne. Die Liegenschaften wurden dem Portefeuille der Liegenschaftenverwaltung (LVZ) zugeordnet und von dieser soweit möglich weitervermietet.

Übersichtsplan Siemens-Areal (Grundstück Kat.-Nr. AR6710):



Legende zu den einzelnen Gebäuden auf dem Siemens-Areal:

Geb.	Adresse	Zuteilung	Nutzung
D	Albisriederstr. 199	Finanzvermögen Liegen- schaftenverwaltung (LVZ)	Fremdmietpartei (UG, EG, 1. + 2. OG), ursprüngliche Reservationsfläche (3. OG)
C	Albisriederstr. 199a	Finanzvermögen LVZ	IMMO / OIZ (EG + 3. OG), Fremdmietpar- teien (1. + 2. OG)
B	Albisriederstr. 199b	Verwaltungsverm. IMMO	Verwaltung OIZ
A	Albisriederstr. 201	Verwaltungsverm. IMMO	Schulung / Verwaltung OIZ
R	Albisriederstr. 245	Verwaltungsverm. IMMO	Rechenzentrum OIZ

3. Raumbedarf von Organisation und Informatik

Die dem Finanzvermögen zugeteilten Gebäude C und D waren beim Erwerb primär an die Albis Technologies AG vermietet. Die Parterreflächen im Gebäude C standen dem OIZ-Projekt «KITS für Kids» zur Verfügung (Einführung und Betrieb von Kommunikations- und Informationstechnologien an den Volksschulen der Stadt Zürich).

Ab 1. April 2010 wurde ausserdem das 3. Obergeschoss des Gebäudes C an die OIZ befristet intern vermietet: Per 1. Januar 2010 hatte die OIZ die zuvor dezentralen, an drei Standorten untergebrachten Support-Organisationen in einem zentralen Service-Desk zusammengefasst. Für den neuen Service-Desk und um das Wachstum bis 2012 (bis zum Bezug des neuen OIZ-Hauptstandorts) abzudecken, benötigte die OIZ zu diesem Zeitpunkt dringend zusätzliche Flächen. Als geeignet erwies sich das damals leer stehende 3. Obergeschoss

des Gebäudes C (Albisriederstrasse 199a). Dadurch konnten teure Fremdmieten vermieden, aufgrund der damaligen Marktlage und der anstehenden Bautätigkeiten schwer vermietbare städtische Räume genutzt und gleichzeitig die bisherige Fremdmiete an der Wilhelmstrasse 6 aufgegeben werden. Der Stadtrat bewilligte in diesem Sinne eine auf drei Jahre befristete interne Überlassung der Flächen bis Ende März 2013 zu einem jährlichen «Nettomietzins» von rund Fr. 130 000.–. Zu diesem Zeitpunkt ging die Immobilien-Bewirtschaftung (IMMO) davon aus, dass nach dem Bezug des neuen Campus (Gebäude R, A und B) auf dem ehemaligen Siemens-Areal das Raumproblem der OIZ entschärft würde und die Büroflächen im Gebäude C dannzumal wieder aufgegeben werden können.

In der Folge veränderte sich diese Ausgangslage. So erforderten die Umsetzung der IT-Strategie und die Erweiterung der OIZ-Geschäftsfelder eine erhöhte Anzahl an Arbeitsplätzen für interne und externe Mitarbeitende sowie für die Lernenden im IT-Ausbildungsverbund der Stadt Zürich. Geplant ist, die bisher provisorisch genutzten Flächen im 3. Obergeschoss deshalb auch in Zukunft der OIZ zur Verfügung zu stellen.

4. Koordination des Raumbedarfs

Für eine dauerhafte Belegung der Flächen im Gebäude C durch die OIZ sind bauliche Anpassungen notwendig, weil beim provisorischen Bezug im Jahr 2010 nur die nötigsten Arbeiten erfolgten. Die Bauarbeiten und die Umwidmung waren ursprünglich auf das Ende der befristeten Überlassung (Ende März 2013) vorgesehen. Dieser Terminplan konnte jedoch nicht eingehalten werden: Zum einen war – parallel zu den Vorabklärungen für die baulichen Massnahmen aufgrund des OIZ-Bedarfs – zusätzlich der Antrag zu prüfen, den heute auf Büroräume am Wipkingerplatz und an der Bläsistrasse verteilten Stapo-ID ebenfalls am neuen OIZ-Hauptstandort zu bündeln (im Gebäude D). So sollten die für den Stapo-ID erforderlichen baulichen Anpassungen im 3. Obergeschoss des Gebäudes D mit jenen im 3. Obergeschoss und EG des Gebäudes C für die OIZ abgestimmt und diese Flächen ebenfalls vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Zum anderen waren und sind auf dem Albis-Areal zusätzliche Bauprojekte (Mieterausbau) von Fremdmietparteien in Planung, mit denen die städtischen Vorhaben sowohl im Verwaltungs- als auch Finanzvermögen eng zu koordinieren sind. Dasselbe gilt für die notwendigen, umfassenden Erneuerungsmassnahmen an der Gebäudetechnik und -infrastruktur. Entsprechend genehmigte der Stadtrat mit STRB Nr. 273/2013 die Verlängerung der stadtinternen Überlassung um ein Jahr, d. h. bis 31. März 2014.

Im Sommer 2013 wurden die Planungsarbeiten für beide Projekte (Umbauten für OIZ und für Stapo-ID) sistiert. Es sollte Klarheit darüber gewonnen werden, ob und wie – in Anbetracht der möglichen Kostenfolgen, der raumstrategischen Rahmenbedingungen und der zu koordinierenden baulichen Aktivitäten auf dem Albis-Areal – die beiden Projekte umgesetzt werden können. Im Sinne einer Arealbetrachtung werden derzeit die aktuellen Bauvorhaben (Instandsetzung der kompletten Infrastruktur und Ausbauvorhaben der Stadt und der Fremdmietparteien) gebündelt bearbeitet und eine zukunftsfähige, mittel- bis langfristig ausgerichtete Strategie für den gesamten Gebäudekomplex erarbeitet.

Damit stand fest, dass dem Gemeinderat bis zum Ablauf der verlängerten internen Überlassung (31. März 2014) nicht wie geplant eine entscheidungsreife Kreditvorlage für die Umbauten und die Vermögensübertragung unterbreitet werden kann. Aus diesem Grund bewilligte der Stadtrat mit STRB Nr. 8/2014 eine letzte Verlängerung der internen Überlassung der Flächen für die OIZ bis 31. März 2015. Gleichzeitig beschloss er, ungeachtet der noch zu definierenden baulichen Massnahmen, dem Gemeinderat bis Sommer 2014 vorab die Übertragung jener Flächen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu beantragen, die definitiv von

der Verwaltung belegt werden sollen. Aus Kostengründen verzichtete der Stadtrat zudem im Sommer 2014 auf die Verlegung des Stapo-ID an die Albisriederstrasse 199 (Gebäude D) und die dafür erforderlichen Ausbauten und Vermögensübertragung.

5. Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Nutzflächen in Gebäuden im Besitz der Stadt sind, wenn sie der Verwaltung bzw. deren hoheitlichen Aufgabenerfüllung dienen, gemäss den kantonalen Erlassen über die Haushaltsführung der öffentlichen Hand bzw. der diesbezüglichen Rechtsprechung dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Mit der definitiven Widmung eines Teils der Liegenschaft für Verwaltungszwecke muss der entsprechende Wert in das Verwaltungsvermögen übertragen und als Ausgabe bewilligt werden.

Die per 31. Dezember 2014 zu übertragenden Teil-Buchwerte ergeben sich aus der letzten Spalte der nachfolgenden Aufstellung:

Gebäude	Geschoss	Nutzung	Mieter-/Nutzerschaft	Nutzfläche m ²	Anteil Buchwert in % der Gesamt- nutzfläche	Zuteilung Buchwert von Total Fr. 20 953 268	
						FV LVZ	VV IMMO
D	UG	Lager	Fremdmietpartei	1 015	9.64	2 019 895	
D	EG	Büro	Fremdmietpartei	998	9.48	1 986 370	
D	1.	Büro	Fremdmietpartei	986	9.36	1 961 226	
D	2.	Büro	Fremdmietpartei	986	9.36	1 961 226	
D	3.	Büro	Neuvermietung durch LVZ pendent	898	8.53	1 787 314	
C	UG	Lager	Neuvermietung durch LVZ pendent	305	2.90	607 645	
C	UG	Lager	IMMO / OIZ	¹⁾ 640	6.08		1 273 959
C	EG	Büro	IMMO / OIZ	¹⁾ 1 270	12.06		2 526 964
C	1.	Gewerbe	Fremdmietpartei	1 191	11.31	2 369 814	
C	2.	Büro	Fremdmietpartei	1 238	11.76	2 464 104	
C	3.	Büro	IMMO / OIZ	¹⁾ 1 002	9.52		1 994 751
			Zwischentotal	10 529	100.00	15 157 594	5 795 674
			Zuteilung Buchwert in %			72.34	²⁾ 27.66
			Anteil Erneuerungsunterhalt				³⁾ 871 000
			TOTAL				6 666 674

¹⁾ Der ins Verwaltungsvermögen der IMMO zu übertragende Nutzflächenanteil umfasst total etwa 2912 m² (einschliesslich etwa. 640 m² Lagerfläche im UG)

²⁾ Im STRB Nr. 467/2014 (s. nächste Fussnote 3) wird in der Kostenmieteberechnung in Bezug auf die ins Verwaltungsvermögen der IMMO zu übertragenden Nutzflächen mit einem Kostenanteil von gerundet 30,80 Prozent gerechnet. Die Differenz zu dem in der Aufstellung ausgewiesenen Anteil von 27,66 Prozent ergibt sich aus der zusätzlichen Übertragung von etwa 640 m² Nutzfläche im UG des Gebäudes C und der Nichtübertragung der für den Stapo-ID reservierten Fläche im 3. OG des Gebäudes D.

³⁾ Im Mai 2014 bewilligte der Stadtrat gebundene Ausgaben für Infrastruktur- und Haustechnik-Erneuerungsmassnahmen (Grundausbau) in den beiden Gebäuden C und D (STRB Nr. 467/2014). Der über die allgemeinen Rückstellungen im Rechnungskreis 2027 der LVZ zu finanzierende Teil dieses Ausführungskredits, nach Abzug der nicht die allgemeinen Gebäudeteile betreffenden Kosten, beträgt Fr. 3 149 337.–. Davon hat die IMMO, dem Buchwertanteil von 27,66 Prozent entsprechend, den Teilbetrag von gerundet Fr. 871 000.– zu übernehmen.

In der nachfolgenden schematischen Darstellung sind die ins Verwaltungsvermögen der IMMO zu übertragenden Nutzflächen im Gebäude C grau schraffiert:

	Albisriederstrasse 199 Gebäude D	Albisriederstrasse 199a Gebäude C	Albisriederstrasse 199b / 201 / 245 Gebäude B / A / R
	Dachaufbau (Gebäudetechnik und Rückkühler)		
3. OG	Finanzvermögen LVZ	neu Verwaltungsvermögen IMMO	
2. OG	Finanzvermögen LVZ	Finanzvermögen LVZ	
1. OG	Finanzvermögen LVZ	Finanzvermögen LVZ	
EG	Finanzvermögen LVZ	neu Verwaltungsvermögen IMMO	
UG	Finanzvermögen LVZ	Finanzverm. LVZ	neu Verwaltungsvermögen IMMO

Verwaltungsvermögen IMMO
(Verwaltungs- u. Rechenzentrum OZ)

Mit den Nutzflächen des Gebäudes C von total etwa 10 529 m² sind insgesamt 37 Pflichtparkplätze im Freien verbunden. Der im Finanzvermögen der LVZ verbleibende Buchwertanteil schliesst 30 Pflichtparkplätze mit ein. Die übrigen 7 Pflichtparkplätze sind dagegen in dem ins Verwaltungsvermögen der IMMO zu übertragenden Buchwertanteil enthalten.

Der aktuelle Stand des Ausgleichskontos der Liegenschaft Albisriederstrasse 199 und 199a im Finanzvermögen der LVZ von Fr. 318 663.– wird vollumfänglich aufgebraucht für die Teilfinanzierung der anstehenden, im zweiten Halbjahr 2014 auszuführenden Infrastruktur- und Gebäudetechnik-Erneuerungsmassnahmen (STRB Nr. 467/2014), weshalb das Ausgleichskonto nicht betragsreduzierend auf die finanzielle Abwicklung der Buchwertübertragung einwirkt.

Die Kosten für den Umbau und die Instandsetzung der zu übertragenden Flächen werden gemäss heutigem Erkenntnisstand auf etwa 6,5 Millionen Franken (ohne Reserven) geschätzt und zum gegebenen Zeitpunkt dem Gemeinderat beantragt.

6. Gemeinsame Bewirtschaftung und Gebäudeunterhalt-/erneuerung

Mit der zuvor beschriebenen Übertragung von Teilflächen vom Finanzvermögen der LVZ ins Verwaltungsvermögen der IMMO entsteht quasi stadtinternes Stockwerkeigentum, dessen Bewirtschaftung durch ein von der LVZ und der IMMO gemeinsam zu erstellendes Nutzungs- und Verwaltungsreglement zu koordinieren ist. In diesem Reglement sind einerseits die Wertquoten festzulegen und andererseits die Benutzung und Bewirtschaftung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen, die Tragung der gemeinschaftlichen Kosten sowie der künftigen Unterhalts- und Erneuerungsmassnahmen zu regeln.

Das erwähnte Nutzungs- und Verwaltungsreglement wird bilateral zwischen der LVZ und der IMMO, anschliessend an die Buchwert-Teilübertragung abgeschlossen.

7. Wirtschaftlichkeit

Bei einer wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung der beantragten Vermögensübertragung und der geplanten Raumbelagungen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- Die Nutzung der derzeit noch im Finanzvermögen befindlichen Flächen durch die OIZ entspricht der grundsätzlichen Raumstrategie des Stadtrats, wonach aus wirtschaftlichen Gründen teure Fremdmieten zugunsten stadteigener Objekte nach Möglichkeit aufgegeben werden sollen.
- Die frühere Fremdmiete an der von der OIZ belegten Wilhelmstrasse 6 fiel weg.
- Es werden Büroräume genutzt, die bei einer Fremdvermietung durch die LVZ in grosser Konkurrenz mit einem grossen Mietflächenangebot vergleichbarer Büro- bzw. Gewerbeflächen in den Quartieren Albisrieden und Altstetten stehen würden. Mit der Konzentration von IT-Abteilungen am Albis-Standort kann der Raumbedarf der OIZ optimiert gedeckt werden.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Übertragungskosten sind im Budget 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung teilweise berücksichtigt: Gemäss dem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Budgetierung im Frühjahr 2013 wurden für die Übertragung der Flächen für den Stapo-ID im Gebäude D 1,9 Millionen Franken auf dem Sammelkonto (4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften, eingestellt und für die Übertragung der Flächen im Gebäude C 3,6 Millionen Franken auf dem Einzelkreditkonto (4040) 500488 (insgesamt 5,5 Millionen Franken). Inzwischen ist klar, dass im Gebäude C das gesamte EG zu übertragen ist und nicht eine Teilfläche, wie ursprünglich angenommen (2,527 statt 0,809 Millionen Franken), ebenso die Lagerflächen im UG (1,274 Millionen Franken). Ausserdem erhöhen die im Frühjahr 2014 bewilligten Ausgaben für die Erneuerungsmassnahmen (Infrastruktur und Gebäudetechnik) den Buchwert des Gebäudes (0,871 Millionen Franken). Der gesamte Übertragungswert beträgt demnach einschliesslich des 3. OG im Gebäude C (1,995 Millionen Franken) Fr. 6 667 000.–. Dem Gemeinderat wird deshalb (unter Ausschluss des Referendums gestützt auf Art. 14 lit. b GO) einerseits die budgetneutrale Übertragung des auf dem Sammelkonto Nr. (4040) 500101 eingestellten Budgetkredits von Fr. 1 900 000.– auf das Konto (4040) 500488 beantragt, andererseits die Erhöhung des Budgetkredits 2014 auf dem Konto (4040) 500488 von neu Fr. 5 500 000.– um Fr. 1 167 000.– auf Fr. 6 667 000.–.

Die Übertragung im Umfang von Fr. 6 667 000.– ist als Ausgabe zu bewilligen, wobei gemäss Art. 41 lit. c die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als Fr. 2 000 000.– bis zu Fr. 20 000 000.– in die Zuständigkeit des Gemeinderats fällt.

Auf den im Einvernehmen mit dem Vorsteher des Finanzdepartements gestellten Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

I. Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Für die Übertragung per 31. Dezember 2014 von insgesamt etwa 2912 m² Nutzfläche einschliesslich 7 Pflichtparkplätze in der Liegenschaft Albisriedenstrasse 199a (Gebäude C), Teil von Kat.Nr. AR6710 und Vers.Nr. 1655, vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung (LVZ) zum Verwaltungsvermögen der Immobilienbewirtschaftung (IMMO) wird ein Objektkredit von Fr. 6 667 000.– bewilligt.
2. Unter Ausschluss des Referendums: Im Budget 2014 der Immobilien-Bewirtschaftung (Institution 4040) werden kumulativ folgende Ergänzungen bewilligt:

a) Kreditübertragung:

Konto (4040) 500101, Erwerb und Erstellung von Liegenschaften Fr. – 1 900 000.–

Konto (4040) 500488, Albisriederstrasse 199a, Übertragung vom FV ins VV Fr. + 1 900 000.–

b) Krediterhöhung:

Konto (4040) 500488, Albisriederstrasse 199a, Übertragung vom FV ins VV Fr. + 1 167 000.–

II. Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

III. In eigener Befugnis:

1. Vorbehältlich der Beschlussfassung von Ziff. I durch den Gemeinderat werden die Ausgaben folgenden Konten belastet bzw. gutgeschrieben:

Belastung

Albisriederstrasse 199a (Gebäude C, OIZ)

Konto (4040) 500488, Albisriederstrasse 199a, Übertragung vom FV ins VV Fr. 6 667 000.–

Gutschrift

Konto (2027) 1023 0009, Grundeigentum Gewerbe-Immobilien Fr. 5 796 000.–

BAV 27412, Baukonto der Liegenschaftenverwaltung: Fr. 871 000.–

2. Die Liegenschaftenverwaltung wird eingeladen, das Liegenschaftsinventar gemäss der Übertragung Ziff. I nachzuführen.

IV. Mitteilung an die Stadtpräsidentin, die Vorsteher des Finanz- sowie des Hochbaudepartements, die übrigen Mitglieder des Stadtrats, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Finanzverwaltung, die Liegenschaftenverwaltung, die Organisation und Informatik, das Amt für Hochbauten, die Immobilien-Bewirtschaftung und durch Weisung an den Gemeinderat.

Für getreuen Auszug
die Stadtschreiberin