



Beilage zu STRB Nr. 163/2018



TEILPORTFOLIOSTRATEGIE 2030 VERWALTUNGSBAUTEN

Entwicklung von Bedarf und Angebot

Bericht 2017

Impressum

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Immobilien
Lindenhofstrasse 21
Postfach
8021 Zürich

Telefon 044 412 11 11
Telefax 044 412 21 53

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

Inhalt:
Stadt Zürich, Immobilien
Stefanie Wey, Portfoliomanagement Verwaltungsbauten (IVKP)

Projektunterstützung:
Wüest Partner AG

Version:
01.03.2018

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	6
1.1	Zweck des Dokuments	6
1.2	Mitwirkende und Vorgehen	6
1.3	Nutzen einer ganzheitlichen Portfoliostrategie	6
1.4	Fortsetzung der Strategie	6
1.5	Aufgaben der Immobilien Stadt Zürich: DGA-Auszug	7
2	Ausgangslage	8
2.1	Der Begriff «Verwaltungsbauten»	8
2.2	Änderung Datengrundlage	8
2.3	Anmerkung zu den Flächenangaben	8
2.4	Anmerkung zu den Instandsetzungsangaben	8
2.5	Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Bericht 2013	9
2.6	Strategische Grundsätze	9
3	Analyse des Bestands 2017	11
3.1	Eckdaten	11
3.2	Verteilung nach Flächentyp	12
3.3	Flächeneffizienz pro Department	12
3.4	Lage innerhalb Stadt	13
3.5	Eigentumsverhältnisse	14
3.6	Zustand der Eigentumsobjekte	14
3.7	Mietverträge	15
4	Entwicklung von Bedarf und Angebot	16
4.1	Entwicklung des Flächenbedarfs	16
4.2	Anmerkung zur Bedarfsprognose 2030	17
4.3	Raumbedarfsstrategien der Departemente	17
4.4	Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2030	18
5	Wirtschaftlichkeit	23
5.1	Übergeordnete Investitionsplanung	23
5.2	Wirtschaftlichkeitsvergleich Umsetzung RBS	25
6	Fazit	28
7	Ausblick	29
8	Anhang	31

Abkürzungsverzeichnis

FV	Finanzvermögen
VV	Verwaltungsvermögen

Departemente der Stadt Zürich

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

Dienstabteilungen und Abteilungen der Stadt Zürich¹

BVA	Bevölkerungsamt (PRD)
FRA	Friedensrichteramt (allgemeine Verwaltung und Behörden)
HRZ	Human Resources Management (FD)
IMMO	Immobilien (HBD)
IZV	Vertragsmanagement (HBD, IMMO)
KSP	Kreisschulpflege (SSD)
LVZ	Liegenschaftenverwaltung (FD)
OIZ	Organisation und Informatik (FD)
PMA	Personenmeldeamt (PRD, BVA)
SBA	Stadtammann- und Betriebsamt (allg. Verwaltung und Behörden)
STAPO	Stadtpolizei (SID)
WVZ	Wasserversorgung Zürich (DIB)

Weitere Abkürzungen

AH	Amtshaus
AP	Arbeitsplätze
KB	Kundenberatende IMMO
OM	Objektmanagement IMMO
PA	Projektausschuss
RBS	Raumbedarfsstrategie
STARO	Standort und Raumkoordination (Echoraum)
TPS VB	Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten
V	Verwaltungsviertel
VZ	Verwaltungszentrum
Z/N-Wert	Quotient aus Zustands- und Neuwert

¹ Es werden lediglich Dienstabteilungen aufgeführt, die im Bericht erwähnt werden.

In Kürze

Der vorangehende Bericht zur Teilportfoliostrategie 2013 wies einen zusätzlichen Flächenbedarf im Teilportfolio Verwaltungsbauten aus, welcher mit dem Kauf der Liegenschaften Eggbühl und Airgate abgedeckt werden soll. Seitdem wurde ein Grossteil der Flächen im Eggbühl als Ersatzfläche für gekündigte Mietobjekte zugewiesen und das Airgate ist heute grösstenteils durch Dritte belegt. Weiterhin fehlen somit die notwendigen Rochadeflächen für die anstehenden Instandsetzungen. Diese stellen eine grosse Herausforderung im Zeitraum bis 2030 dar, da bis dann bei über zwei Drittel der Verwaltungsbauten Sanierungen erfolgen sollten. Dabei könnten aufgrund der langen Vorlaufzeiten in der Ersatzflächenbeschaffung und der begrenzten Investitionsmittel sowohl eine Versorgungslücke als auch ein aufgestauter Instandsetzungsbedarf entstehen. Erst nach dem Bezug des Airgates, voraussichtlich Ende 2028, kann der Flächenbedarf innerhalb der Verwaltung gedeckt werden.

Um bereits vor dem Bezug der Liegenschaft Airgate die notwendigen Instandsetzungen durchführen zu können, müssten kurzfristig Rochadeflächen geschaffen werden. Vorzugsweise werden dafür stadteigene Liegenschaften genutzt. Beispielsweise erscheint die Anmiete von leerstehenden Flächen im Airgate bei der LVZ, bis zur Instandsetzung, die einfachste Lösung.

Aufgrund der Entwicklung innerhalb der Verwaltung und der Stadt Zürich im letzten Jahrzehnt wird ausserdem erwartet, dass die Stadtverwaltung tendenziell weiterwachsen wird. Der damit verbundene, zusätzliche Flächenbedarf bis zum Jahr 2030 wird anhand einer vom Stadtrat genehmigten Wachstumsprognose von 1% hochgerechnet. Dieses Wachstum kann durch strategische Vorgaben, innovative Konzepte sowie den Nutzenden beeinflusst werden. Diese Massnahmen führen zu einer betrieblichen Optimierung sowie einer verbesserten Auslastung der Arbeitsplätze.

Zusätzlich zu den bestehenden Verwaltungsvierteln City und Werd sollen zwei weitere Verwaltungsviertel Albis und Oerlikon entstehen. Dies auch unter dem Aspekt, dass in den aktuellen Raumbedarfsstrategien des Bevölkerungsamts, des Finanzdepartements sowie der Stadtpolizei weitere Standortkonzentrationen angestrebt werden. Die Umsetzung dieser Raumbedarfsstrategien verändert den Portfoliobestand und gibt massgebliche Vorgaben für die anstehende Rochadeplanung. Als Entscheidungsgrundlage werden die Auswirkungen auf die Investitionsplanung und die jährlichen Mietkosten in Form eines Wirtschaftlichkeitsvergleichs untersucht. Zu diesem Zweck wird ein Szenario «Konzentration» einem Szenario «Fortführung» gegenübergestellt.

Der Vergleich zeigt, dass die Umsetzung der Raumbedarfsstrategien bzw. das Szenario «Konzentration» nach heutigem Wissensstand eine effizientere Rochadeplanung ermöglicht und trotz der hohen Initialkosten nicht teurer ist als das Szenario «Fortführung». Nach Abschluss der Instandsetzungen der Verwaltungszentren kann ein allfälliger Flächenüberschuss durch strategische Kündigungen von Mietflächen wieder abgebaut werden. Das Szenario «Konzentration» bietet dazu die Chance die Durchführung der Instandsetzungen mit der Umsetzung der Raumbedarfsstrategien der Departemente zu kombinieren. Zugleich wird das strategische Ziel erfüllt, vorzugsweise stadteigene Liegenschaften zu belegen.

1 Einleitung

1.1 Zweck des Dokuments

Mit dem Stadtratsbeschluss Nummer 969/2015 wurde festgelegt, dass strategische Entscheide und Investitionsvorhaben aufgrund von aktuellen Raumbedarfsstrategien (RBS) der Nutzerdepartemente und Teilportfoliostrategien (TPS) der IMMO erfolgen sollen. Die RBS weisen den Bedarf an Flächen und Standorten aus. Die TPS umfassen die Gegenüberstellung von Raumbedarf und bestehendem Raumangebot, die Definition von Massnahmen zur Deckung der Bedarfsdifferenz sowie den Abgleich mit den geplanten Massnahmen zur Substanzerhaltung unter Berücksichtigung der Kostenfolgen und terminlichen Abläufe.

Das Ziel dieses Berichtes «Entwicklung von Bedarf und Angebot » ist, den Flächenbestand und -bedarf des Teilportfolios Verwaltungsbauten bis ins Jahr 2030 zu konsolidieren, prüfen und daraus den Handlungsbedarf abzuleiten. Die Analyse bezieht sich auf das Jahr 2017 und basiert auf derjenigen des vorangehenden Berichts 2013 «Portfoliostrategie 2020, Engere Verwaltung». Die im Bericht dokumentierte Bestandsaufnahme und Bedarfsprognose werden nach Genehmigung durch den Stadtrat dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt. Mit der Genehmigung des Berichts startet die Rochadeplanung. In dieser Phase werden mögliche Umsetzungsszenarios aufgezeigt.²

1.2 Mitwirkende und Vorgehen

Die Projektleitung wurde durch das Hochbaudepartement, Abteilung Immobilien Stadt Zürich (IMMO) wahrgenommen, die in Zusammenarbeit mit Wüest Partner für die inhaltliche und konzeptionelle Bearbeitung zuständig war. Der Projektausschuss nahm dabei eine beratende Rolle wahr. Zudem arbeitete die Projektleitung während des Projektablaufs mit den zuständigen Objektmanagern, den Kundenberatenden und dem Vertragsmanagement zusammen. Im Sinne eines Echoraums für das Projekt hat sich die STARO (Standort und Raumkoordination) während der gesamten Projektlaufzeit vierteljährlich getroffen. Diese setzt sich aus einem Raumverantwortlichen pro Departement zusammen.

1.3 Nutzen einer ganzheitlichen Portfoliostrategie

Der Stadtrat ist auf einen Überblick des Raumbedarfs der Stadtverwaltung angewiesen, um entsprechende Prioritäten bei der Verteilung der Investitionsmittel setzen zu können. Als Eigentümerversammlung der Verwaltungsliegenschaften ist die IMMO für diese Aufgabe zuständig und benötigt deshalb frühzeitig von den Departementen und Dienstabteilungen ihre Raumstrategien und ihren künftigen Raumbedarf. Nur dadurch ist es möglich, innert der erforderlichen Frist geeignete Standorte und Räume zur Verfügung zu stellen.

1.4 Fortsetzung der Strategie

Bisher erarbeitet wurden:

- Standort- und Raumoptimierung, Bericht 2001
- Standort- und Raumoptimierung, Gesamtbilanz 2005
- Raumbedarfsstrategie 2006/08/10 der Stadtverwaltung
- Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung, erarbeitet 2010/11
- Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung, erarbeitet 2013/14 (Bericht 2013)

² Vergleiche Kapitel 8.6

Die Erarbeitung der ersten Portfoliostrategie für Verwaltungsbauten fällt in die Legislaturperiode 1998 bis 2002, als eine qualitativ gute Raumversorgung bei gleichzeitig nachhaltiger Senkung der Raumkosten angestrebt wurde. Der Bericht zur strategischen Standort- und Raumoptimierung wurde 2001 fertiggestellt. 2006 folgte eine Gesamtbilanz, die auf den 2005er-Daten aufbaute. Sie betonte stärker den Aspekt einer guten Raumversorgung der Verwaltung. 2008 wurde eine Studie zur Raumbedarfsstrategie der Departemente erarbeitet, die eng mit dem Aufgaben- und Finanzplan abgestimmt war. Am Ende des Planungshorizonts drängte sich die Fortschreibung der Portfoliostrategie für Verwaltungsbauten für die Periode 2020 auf der Datenbasis von 2011 auf. Im vorliegenden Bericht wurde die Fortschreibung auf das Jahr 2030 auf der Datenbasis von 2017 erweitert. Die vom Stadtrat genehmigte Annahme für den Flächenzuwachs innerhalb der Verwaltung liegt bei 1% pro Jahr.³ Darauf basierend werden eine Prognose für die Arbeitsplatz- und Flächenentwicklung im Horizontjahr 2030 aufgestellt. Des Weiteren gilt es für jedes Objekt im Teilportfolio, unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften sowie der Nutzer- und Eigentümerstrategie, eine provisorische Objektstrategie zu definieren, die im Zuge der anstehenden Rochadeplanung konkretisiert wird.

Die rollende Planung unter Berücksichtigung der jeweils fertiggestellten Raumbedarfsstrategien der Departemente mit mindestens Zehn-Jahres-Perspektive ist eine Notwendigkeit, da die Vorlaufzeit für eine Flächenbeschaffung drei bis zwölf Jahre (für Miet- bzw. für Neubaulösungen) dauern kann.

1.5 Aufgaben der Immobilien Stadt Zürich: DGA-Auszug

Stadtratsbeschluss vom 26. März 1997 (543) über die Departementgliederung und -aufgaben (DGA) mit Änderungen bis 7. Juni 2017 (449). Art. 50 Die Dienstabteilung Immobilien Stadt Zürich erfüllt insbesondere folgende Aufgaben im Zusammenhang mit stadteigenen Liegenschaften und Bedürfnissen der Stadtverwaltung:

- a. Eigentümerversprecherin für die zugewiesenen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen einschliesslich Sicherstellen einer nachhaltigen Steuerung des Liegenschaftensportfolios (Portfoliomanagement) und Monitoring der Ressource Raum;
- b. Bewirtschaftung, Optimierung und Betrieb der zugewiesenen Liegenschaften, einschliesslich Auslösung und Begleitung der Projekte;
- c. Unterstützung der Departemente und Dienstabteilungen in der Erarbeitung und Umsetzung ihrer Raumbedarfsstrategien;
- d. Beschaffung und Zuteilung von Räumen und Flächen für die Stadtverwaltung einschliesslich Vorhalten der notwendigen Reserve- und Rochadeflächen;
- e. Leitung der departementsübergreifenden Standort- und Raumkoordination für öffentliche Infrastrukturbauten; [...]

³ Vgl. Kapitel 4

2 Ausgangslage

2.1 Der Begriff «Verwaltungsbauten»

Seit der vorangehenden Strategieaktualisierung im Jahr 2013 wurde das Portfolio neu abgegrenzt und vereinheitlicht, wobei der Begriff «Verwaltungsbauten» den ursprünglichen Begriff «engere Verwaltung» abgelöst hat. Vor der Portfoliozuteilung enthielt das Teilportfolio Verwaltungsbauten 158 Objekte. Neben den Bürogebäuden zählten vorher zahlreiche Lagerhallen, Hochgaragen und diverse Spezialbauten wie Logistik- oder Ausbildungszentren zum Teilportfolio. Nach der Vereinheitlichung des Portfolios sind mehrheitlich der Büronutzung gewidmete Gebäude dem Teilportfolio Verwaltungsbauten zugeteilt. Ausgenommen sind die Verwaltungsbauten der eigenständigen Betriebe ewz, ERZ, VBZ und WVZ.

2.2 Änderung Datengrundlage

Die bisherigen Daten der Berichte 2001-2013 basieren auf einer FLMRP-Datenbank.⁴ Die Räume wurden nach Raumgruppen unterteilt und die Flächen nach Innenmass vermessen. Mit dem Systemwechsel bei der IMMO vom FLMRP- zum CAFM-Tool werden die Flächen neu nach den Nutzungsarten gemäss SIA d 0165 «Kennzahlen im Immobilienmanagement» eingeteilt und digital vermessen. Die Typisierung anhand von SIA-Normen ist transparent und ermöglicht den Vergleich von Kennzahlen mit anderen Städten.

Die Anzahl Arbeitsplätze wurde nach dem Systemwechsel zum CAFM-Tool nicht weiter gepflegt. Die Anzahl musste für die vorliegende Analyse aus den Möblierungsplänen und mittels Nutzerangaben neu erfasst werden.

Zudem passte das Human Resources Management die Angaben für die Stellenwerte in der Stadtverwaltung per 01.01.2016 an. Die Stellenwertäquivalente, die die finanzmathematische Berechnung des effektiv ausbezahlten Beschäftigungsgrades darstellten, wurden durch den FTE⁵ ersetzt, das dem verfügbaren Netto-Beschäftigungsgrad aller aktiven Anstellungen dividiert durch 100 entspricht.

Der vorliegende Bericht stützt sich auf den Bericht 2013. Aufgrund der vorhergenannten Portfoliobereinigungen und Änderungen der Datengrundlage sind strukturelle Brüche im Flächenbestand erkennbar.

2.3 Anmerkung zu den Flächenangaben

Die Flächenangaben der nachfolgenden Auswertungen beziehen sich auf die Hauptnutzfläche „Büroarbeit HNF 2“ nach SIA d 0165 «Kennzahlen im Immobilienmanagement».

2.4 Anmerkung zu den Instandsetzungsangaben

Die Bauzustandsanalyse und die Investitionsplanung im vorliegenden Bericht basieren auf der Stratus-Software. Diese Software veranschaulicht, welche Instandsetzungen in den nächsten Jahren anstehen und führt den entsprechenden Finanzbedarf basierend

⁴ Flächenmanagement, Ressourcencontrolling Raum und Personal

⁵ Full Time Equivalent

auf den Z/N-Wert auf.⁶ Das Jahr, in dem der Z/N-Wert unter 0.6 fällt, ist als idealer Instandsetzungszeitpunkt definiert. Ausserdem wird ein Richtwert für die zu erwartenden Kosten, basierend auf dem Versicherungswert, ausgewiesen.

2.5 Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Bericht 2013

Mit dem vorangehenden Bericht 2013 wurde eine Strategie zur Entwicklung neuer Verwaltungsviertel (Cluster) sowie eine Strategie zur Bedarfsdeckung bis 2020 durch den Stadtrat verabschiedet (STRB Nr. 257/2014). Darin wurde aufgezeigt, dass zur Bewältigung des Bedarfs an Reserve-, Rochade- und Entwicklungsflächen sowie zur Reduktion von Fremdmieten, neue Verwaltungsviertel entstehen werden. Zu diesem Zweck wurden im Jahr 2015 die Geschäftsliegenschaften VZ Eggbühl an der Eggbühlstrasse 21/23/25 (Bezugsbereit im Jahr 2020) und das Airgate an der Thurgauerstrasse 40 (Bezugsbereit im Jahr 2028) erworben.

2.6 Strategische Grundsätze

Die Analyse und Strukturierung des Immobilienbestandes und die Formulierung von langfristigen Strategien stellen ein transparentes Immobilienmanagement für die Stadt Zürich sicher. Das Ziel dieser strategischen Grundsätze ist, die Tätigkeiten und Abläufe innerhalb des Portfoliomanagements in eine gemeinsame Richtung zu lenken und aufeinander abzustimmen. Die Grundsätze wurden im Zuge der vorangehenden Aktualisierung im 2013 sorgfältig überarbeitet. Im Sinne einer strategischen Kontinuität werden die Grundsätze mit kleinen Anpassungen aus dem vorangehenden Bericht 2013 übernommen. Die IMMO richtet ihre Tätigkeit für das Teilportfolio Verwaltungsbauten demnach weiterhin auf die nachfolgend beschriebenen strategischen Grundsätze aus.

Übergeordnete Ebene	A	Jedes Departement erstellt eine Raumbedarfsstrategie. Die Immo konsolidiert diese in der Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten. Der Stadtrat erlässt gestützt darauf eine gesamtstädtische Raumbedarfsstrategie. Die Departemente stimmen ihre Raumbedarfsstrategien auf diese ab.
	B	Neue Standorte der Stadtverwaltung sind an mit dem ÖV gut erreichbaren Lagen und vorzugsweise innerhalb von Verwaltungszentren konzentriert.
	C	Die Stadtverwaltung belegt, wenn möglich, stadteigene Liegenschaften. Der Flächenbedarf ist nötigenfalls über Drittmieten zu ergänzen.
	D	Mit der Schaffung neuer Zentren sind wirtschaftlich oder strategisch ungünstige Standorte aufzugeben und teure Drittmieten aufzulösen.
	E	Der Stadtrat bezeichnet die Liegenschaften, die unveräusserlich sind und der Nutzung durch die Verwaltung vorbehalten bleiben (z. B. Stadthaus).
	F	Definitiv freiwerdende Flächen sind der Liegenschaftenverwaltung zu übergeben , damit eine Wertschöpfung (Drittvermietung, Abgabe im Baurecht oder Tausch) erzielt werden kann.
	G	Die IMMO hält dauerhaft grössere zusammenhängende Reserve- und Rochadeflächen (ca. 2% des Gesamtlächenbedarfs: rund 2 200 m² HNF 2 bzw. rund 3 400 m² HNF) für Instandsetzungen und nicht planbaren Bedarf exogener Faktoren. Grösserer Instandsetzungsbedarf kann kurzfristig zu einer Aufstockung der Rochadefläche führen.
Gebiets-Ebene	H	Neue Standorte bieten Raum für möglichst grosse Einheiten (Verwaltungszentren, Amtshäuser).
	I	Bestehende Areale sind auf Möglichkeiten zur Verdichtung und Arrondierung zu überprüfen.
Ge-bäud	J	Die städtischen Raumstandards sind einzuhalten. Bei Flächenbestellungen reichen Nutzer eine Bestandsaufnahme anhand von Kennzahlen ein (Fläche/AP, Anzahl AP/VZA).

Strategische Grundsätze für das TP Verwaltungsbauten
Grün: Neu gegenüber 2013

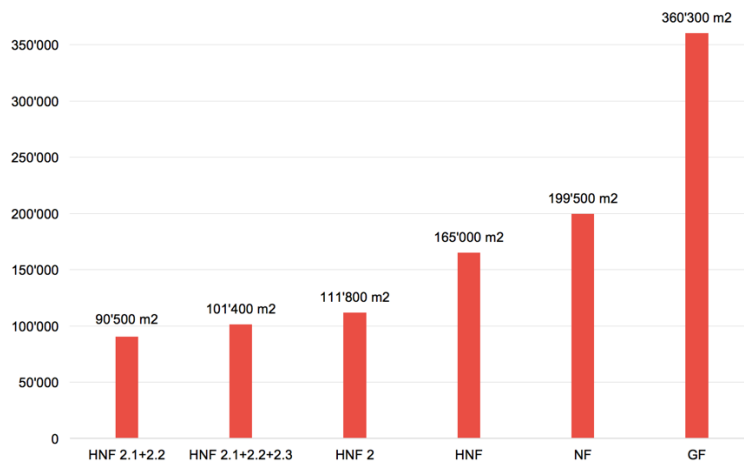
⁶ Z/N-Wert: Quotienten aus Zustands- und Neuwert einer Liegenschaft.

K	Gebäude weisen vorzugsweise eine flexible Raumstruktur auf und erlauben unterschiedliche Nutzungen. Bestehende Bauten werden vor einer Instandsetzung auf eine Optimierung der Bürostruktur geprüft.
L	Es ist eine Konzentration funktional ähnlicher Nutzungen anzustreben, um spezifische Betriebs- und Managementvorteile zu erzielen.
M	Die raumsparende Umsetzung neuer Arbeitsmodelle und –formen sowie die Teilzeitarbeit werden unterstützt.
N	Raumreserven in belegten Gebäuden sind in den Layout-Plänen ausgewiesen. Temporär steht die Reservefläche z. B. als Sitzungszimmer zur Verfügung und wird später umgewandelt.

3 Analyse des Bestands 2017

3.1 Eckdaten

Das Teilportfolio Verwaltungsbauten setzt sich aus 101 Objekten zusammen, welche 111 800 m² Hauptnutzfläche Büroarbeit (HNF 2) bieten. Davon sind rund 106 500 m² HNF 2 mit 7 030 Arbeitsplätze der Verwaltung belegt. Bei den verbleibenden rund 5 300 m² bzw. 5% der Flächen handelt es sich hauptsächlich um die Molkenstrasse 5 (3%), die zurzeit instandgesetzt wird und deshalb nicht belegt ist. Der Rest ist entweder fremdvermietet, unvermietbar oder es handelt sich um pendente Status-Aktualisierungen. Es kann somit festgehalten werden, dass aktuell keine Reserve- und Rochadeflächen sowie kein Leerstand im Teilportfolio Verwaltungsbauten besteht.⁷



Flächenbestand des Teilportfolios Verwaltungsbauten
Quelle: SAP
Stand: 31.01.2017

	Bestand	Belegt	Δ
Anzahl Arbeitsplätze ⁸	7 030 AP	7 030 AP	
Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros HNF 2.1 + 2.2	90 500 m ²	86 300 m ²	5%
Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros, Besprechungsräume HNF 2.1 + 2.2 + 2.3	101 400 m ²	96 500 m ²	5%
Hauptnutzfläche Büroarbeit HNF 2	111 800 m ²	106 500 m ²	5%
Hauptnutzfläche HNF	165 000 m ²	153 600 m ²	7%
Nutzfläche NF	199 500 m ²	173 900 m ²	15%
Kennzahl Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros pro Arbeitsplatz ⁹ HNF (2.1 + 2.2) / AP	n/a	12.3 m ² /AP	
Kennzahl Hauptnutzfläche Büroarbeit pro AP ¹⁰ HNF 2 / AP	n/a	15.1 m ² /AP	

⁷ Die Objekte Eggbühl und Aigate sind im Eigentum der LVZ. Benötigte Flächen müssen bei der LVZ angemietet werden (Stand Dezember 2017).

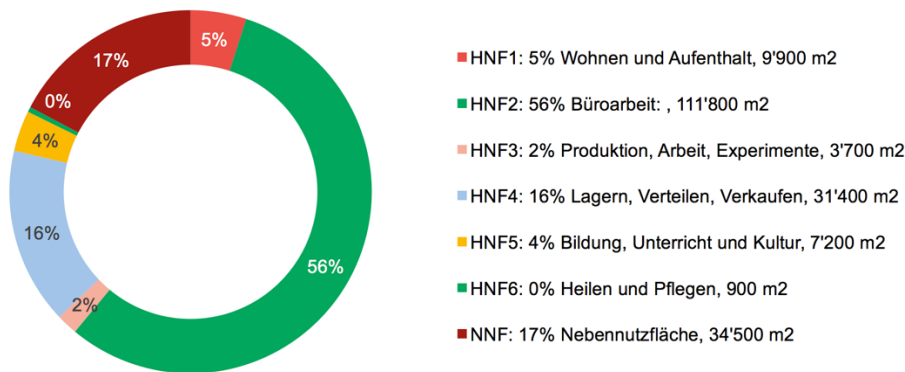
⁸ Quelle: SAP IMMO, Angaben Departemente der Stadt Zürich, Gremium Raumkoordination

⁹ 86 300 m² (HNF 2.1+2.2 abzüglich Leerstandsflächen, z. B. Molkenstrasse & Fremdmieten) / 7 030 AP

¹⁰ 106 500 m² (HNF 2 abzüglich Leerstandsflächen, z. B. Molkenstrasse & Fremdmieten) / 7 030 AP

3.2 Verteilung nach Flächentyp

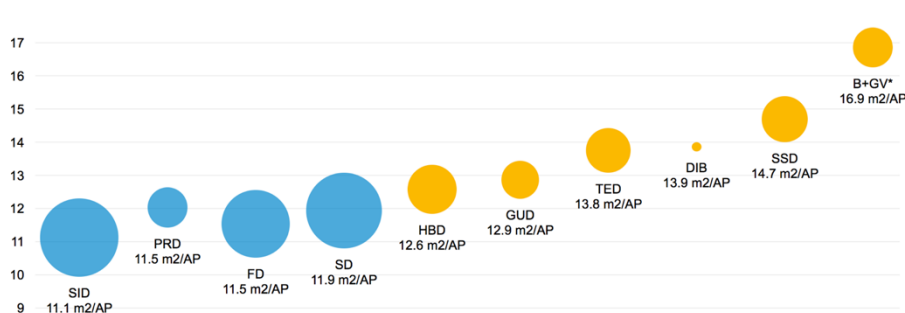
Bei einer Unterteilung des gesamten Flächenbestands von rund 199 500 m² Nutzfläche (NF) zeigt sich, dass über die Hälfte aller Flächen um den Flächentyp «Hauptnutzfläche Büroarbeit» (HNF 2) sind. Rund ein Drittel der Flächen sind Lager und Nebennutzflächen (HNF 4 und NNF). Der verbleibende Anteil setzt sich aus diversen portfolio-atypischen Flächentypen zusammen, weil sie baulich oder organisatorisch zur Verwaltung dazugehören (z. B. Schulzahnklinik, Hafräume usw.).



Verteilung der Flächentypen im Teilportfolio Verwaltungsbauten
Quelle: IMMO, SAP
Stand: 31.01.2017

3.3 Flächeneffizienz pro Department

Der vom Stadtrat (STRB Nr. 884/2015) genehmigte Zielwert für den Flächenbedarf pro Büroarbeitsplatz beträgt max. 12.5 m² (HNF 2.1 + 2.2 / AP).¹¹ Die Belegungsdichte über alle Departemente beträgt 12.3 m²/AP, was den Zielwert übertrifft. Betrachtet man die Departemente individuell, befinden sich vier Departemente unter dem Zielwert. Bei zukünftigen Flächenbestellungen ist das Verdichtungspotential genauer zu prüfen. Aufgrund von betrieblichen Anforderungen, der Gebäudestruktur (insbesondere von denkmalgeschützten Liegenschaften) sowie der Departementsgrösse ist es offensichtlich, dass einige Departemente eine höhere Flächeneffizienz erreichen. Deshalb stellt die Auswertung keine Rangliste dar; wesentlicher ist die Entwicklung der Flächeneffizienz innerhalb eines Departements.



Flächeneffizienz nach Department
Quelle: IMMO, SAP, Nutzer
Einheit: m² HNF 2.1+2.2
Stand: 31.01.2017
Datengrundlage im Anhang

Kreisfläche verhält sich proportional zu Anz. AP/Departement

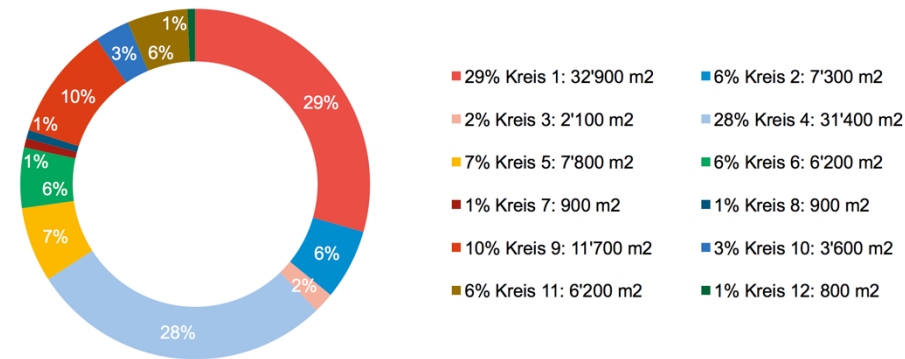
■ > 12.5 m²/AP

* B+GV: Behörden und Gesamtverwaltung

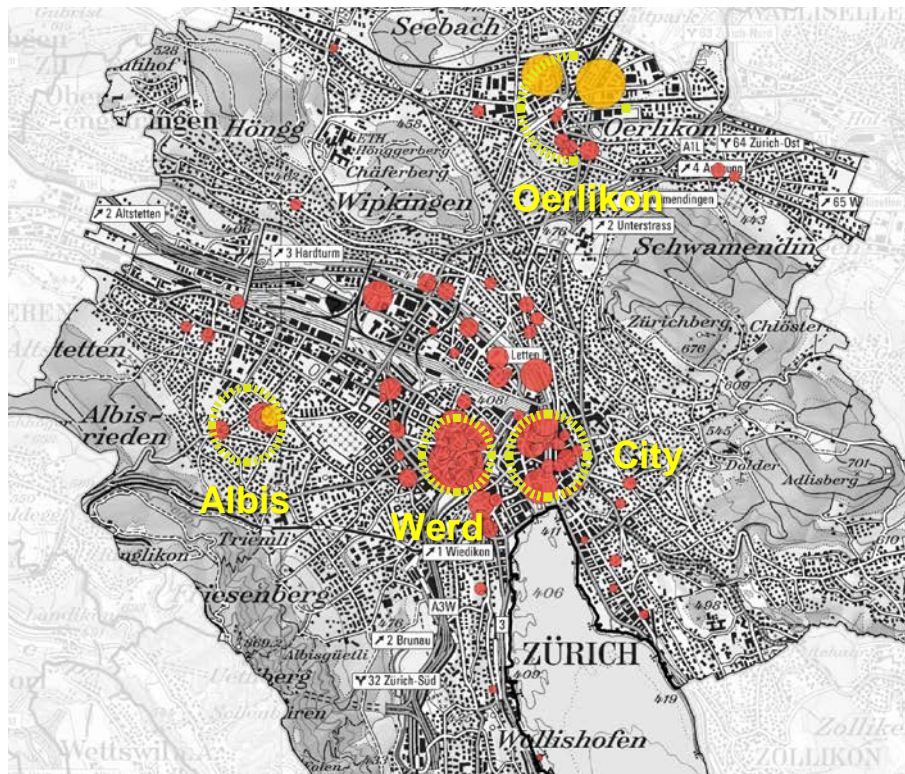
¹¹ Vgl. Kapitel 3.1 Eckdaten

3.4 Lage innerhalb Stadt

Über die Hälfte der Flächen konzentriert sich innerhalb der Verwaltungsviertel City (Kreis 1) und Werd (Kreis 4). Eine weitere Standortkonzentration wird mit den neuen Verwaltungsvierteln im Kreis 9 (Albis) und im Kreis 11 (Oerlikon) angestrebt. Die restlichen Flächen sind über die Stadt verteilt. Dabei handelt es sich vereinzelt um stadteigene Liegenschaften, die voraussichtlich weiterhin gehalten werden oder angemietete Objekte, bei denen eine Vertragskündigung geprüft wird.



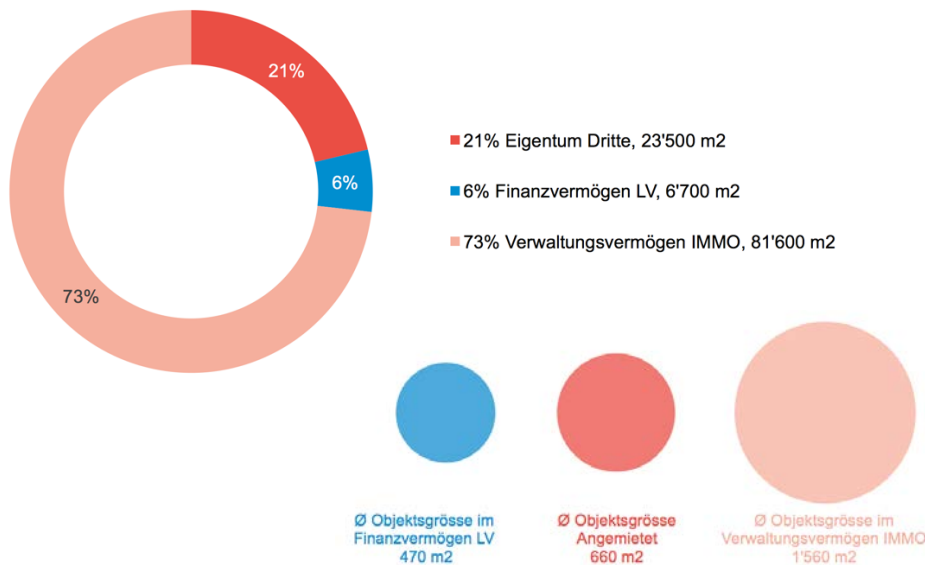
Verteilung der Büroflächen nach Stadtkreisen
Quelle: IMMO
Einheit: m² HNF 2
Stand: 31.01.2017



Standorte der Stadtverwaltung innerhalb der bestehenden und neuen Verwaltungsviertel
Quelle: IMMO
Einheit: GF
Stand: 31.01.2017
Kreisfläche verhält sich proportional zur Gebäudegrösse

3.5 Eigentumsverhältnisse

73% aller heute genutzten Flächen im Teilportfolio Verwaltungsbauten, mit einem Gebäudeversicherungswert von insgesamt Fr. 1.13 Mia., befinden sich im Eigentum der IMMO (durchschnittliche Objektgrösse 1 560 m²). 6% der Flächen werden bei der Liegenschaftsverwaltung (LVZ) angemietet (durchschnittliche Objektgrösse 470 m² pro Objekt). Die übrigen 21% der Flächen werden bei Dritten angemietet (durchschnittliche Objektgrösse 660 m² pro Objekt).

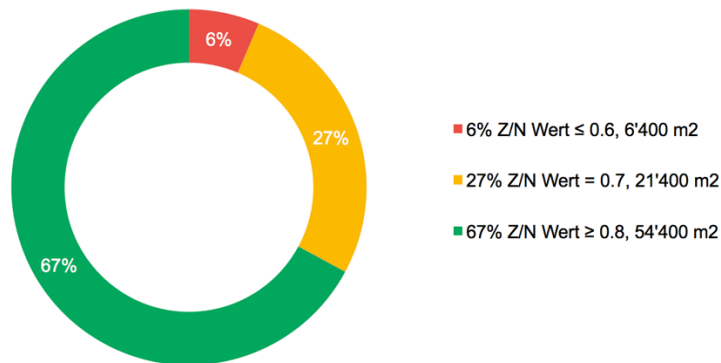


Eigentumsverhältnisse des Teilportfolios Verwaltungsbauten nach «Portofino»
Quelle: IMMO
Einheit: m² HNF 2
Stand: 31.01.2017

Durchschnittliche Objektgrösse gem. Eigentumsverhältnis
Quelle: IMMO, SAP
Einheit: m² HNF 2
Stand: 31.01.2017

3.6 Zustand der Eigentumsobjekte

Von insgesamt 53 Objekte im Eigentum der IMMO befinden sich 32 Objekte in einem guten und 18 Objekte in einem mittleren Zustand.¹² Bei zwei Objekten besteht gemäss Stratus Instandsetzungsbedarf.¹³ Dabei handelt es sich um das Objekte Walchestrasse 31, das ab 2020 instand gestellt wird sowie das Objekt Wipkingerplatz 1, dessen Instandsetzungszeitpunkt gemeinsam mit dem AHB abgeklärt werden muss.

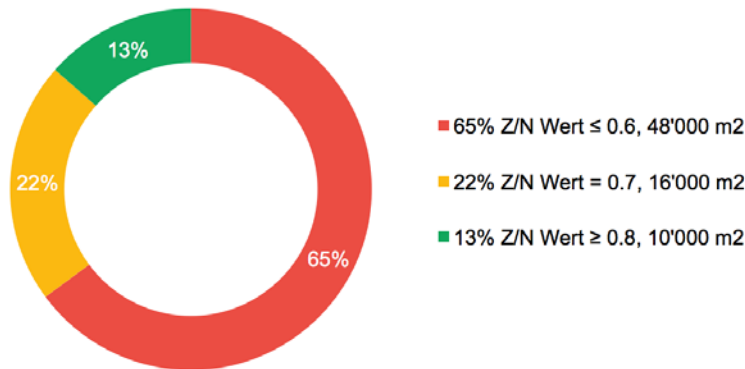


Zustand der Liegenschaften im Eigentum der IMMO im Jahr 2017
Quelle: IMMO, Stratus
Einheit: m² HNF 2
Stand: 2017

¹² Die Liegenschaft an der Molkenstrasse 5 (Helvetiaplatz) wird zurzeit instandgesetzt und ist nicht Bestandteil dieser Übersicht.

¹³ Annahme: Z/N-Wert von ≤0.6 entspricht dem idealen Instandsetzungszeitpunkt.

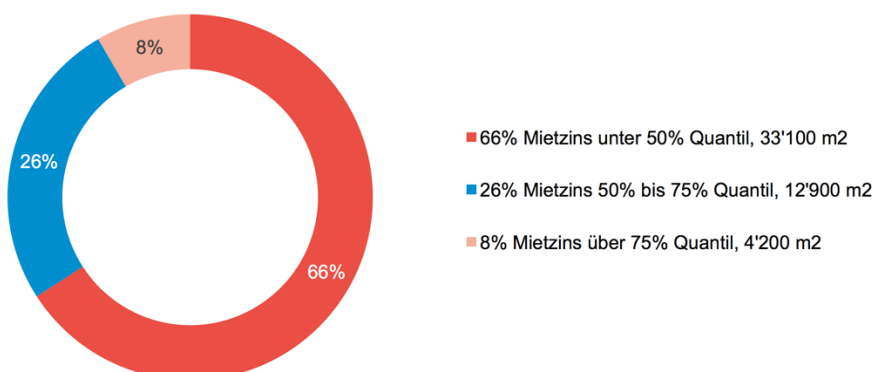
Im Perspektivjahr 2030 zeichnet sich ein anderes Bild ab. Bis dann befinden sich 34 der 53 Eigentumsobjekte¹⁴ in schlechtem Zustand ($* \leq 0.6$ Z/N-Wert) und weitere 10 Objekte in eher schlechtem Zustand ($* \leq 0.7$ Z/N-Wert). Dies entspricht rund drei Viertel der Flächen bzw. rund 64 000 m² HNF 2 im Eigentum der IMMO. Um dieser Entwicklung nachzukommen wird im Rahmen der vorliegenden Aktualisierung der Teilportfoliostrategie eine entsprechende Instandsetzungs- und folglich eine Rochadepanung erforderlich.



Zustand der Liegenschaften im Eigentum der IMMO im Jahr 2030
 Quelle: IMMO, Stratus
 Einheit: m² HNF 2
 Stand: 31.1.2017

3.7 Mietverträge

Die angemieteten Flächen umfassen rund 23 500 m² HNF 2 mit jährlichen Mietkosten von insgesamt rund Fr. 16.6 Mio. Die Mietkosten pro Objekt werden im Rahmen der vorliegenden Analyse mit den orts- und quartierüblichen Marktmieten verglichen.¹⁵ Zwei Drittel aller Mietflächen, gemessen am Nettomietzins (exkl. Nebenkosten), sind über das tiefe Preissegment verteilt. Rund ein Viertel liegen im 50 bis 75% Quantil. Bei den 8% der Mietflächen, die oberhalb des 75% Quantils abgeschlossen wurden, handelt es sich grösstenteils um Objekte, deren Rückgabe in Planung ist und dessen angemieteten Flächen mit Eigentumsflächen in den neuen Objekten Mühleweg, Eggbühl oder Albis Haus D ersetzt werden. Nach Abschluss der anstehenden Instandsetzungen bis 2030 besteht ein zusätzliches Potential, wirtschaftlich ungünstige Mietflächen durch Eigentumsflächen zu ersetzen.



Quelle: IMMO, Wüest Partner
 Einheit: m² HNF 2
 Stand: 31.01.2017

¹⁴ In der Übersicht sind nur IMMO-eigene Objekte enthalten. Bei den angemieteten Objekten wird die Strategie durch die Eigentümerschaft erstellt.

¹⁵ Angebotspreisquantile in Fr. nach Stadtkreis (nicht aggregierbar). Quantile sind Steuerungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Die Grundlage der Quantile bilden die Angebotspreise, durch Wüest Partner bearbeitet mit Stand 2.Q. 2017.

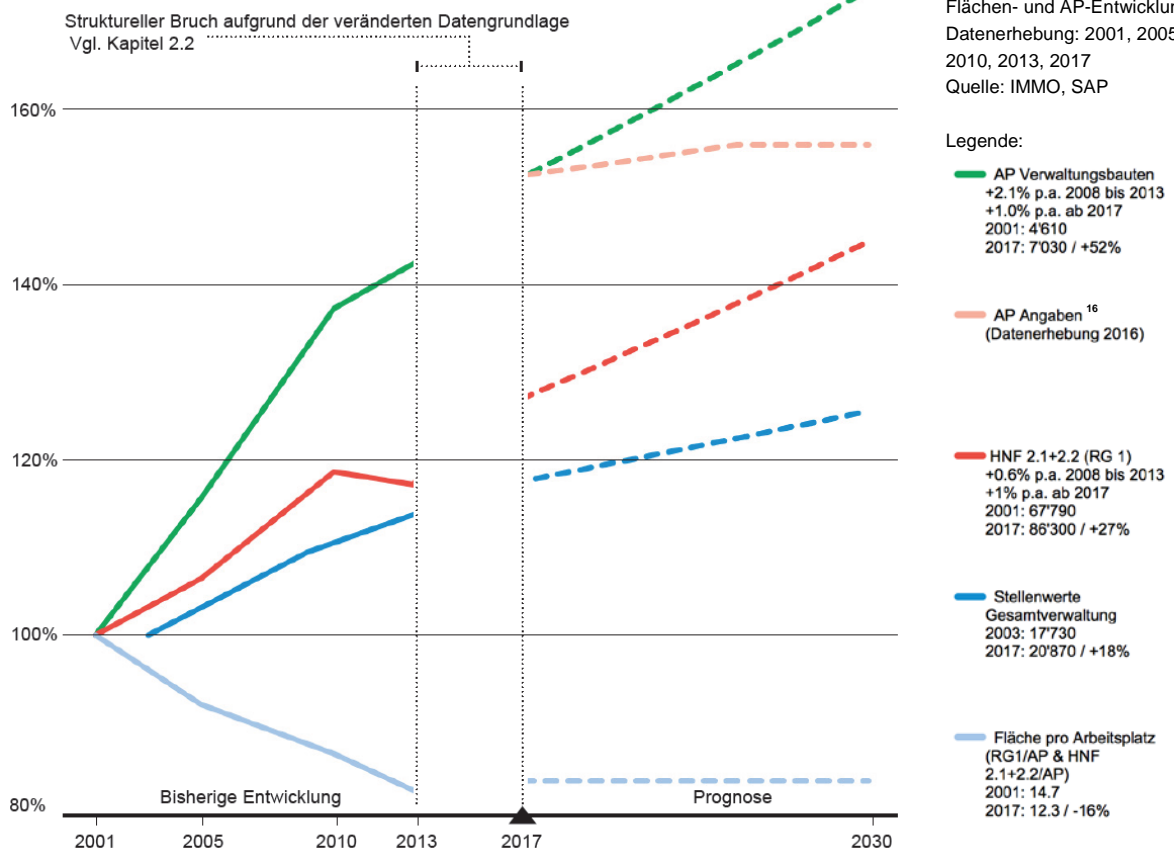
4 Entwicklung von Bedarf und Angebot

4.1 Entwicklung des Flächenbedarfs

	2017	2030
Anzahl Arbeitsplätze ¹⁶	7 030 AP	8 000 AP
Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros ¹⁷ HNF 2.1 + 2.2	86 300 m ²	100 000 m ² *
Hauptnutzfläche Büroarbeit HNF 2	106 500 m ²	121 200 m ²
Hauptnutzfläche HNF	165 000 m ²	187 800 m ²
Kennzahl Hauptnutzfläche Büroräume, Grossraumbüros pro Arbeitsplatz ¹⁸ HNF (2.1 + 2.2) / AP	12.3 m ² /AP	max.12.5 m ² /AP **

Anmerkung:
Flächenbestand exkl. 5% der ungenutzten Flächen im Portfolio (unvermietbar, fremdvermietet, etc.)
Flächenbedarf exkl. Reserve- und Rochadefläche

* Kennzahl 12.5 m² * 8 000 AP = 100 000 m² HNF 2.1+2.2
** Vorgabe Bürostandard Stadt Zürich worksmart@zürich



¹⁶ Quelle: SAP IMMO, Angaben Departemente der Stadt Zürich, Gremium Raumkoordination

¹⁷ HNF 2.1 + 2.2 entspricht Raumgruppe 1

¹⁸ 86 300 m² (HNF 2.1+2.2 abzüglich Leerstandsflächen, z. B. Molkenstrasse) / 7 030 AP

4.2 Anmerkung zur Bedarfsprognose 2030

Die vom Stadtrat genehmigte Annahme für die Entwicklung des Bedarfs bis 2030 geht von einem jährlichen Flächen- und Arbeitsplatzwachstum von 1% aus, bei gleichbleibendem Dienstleistungsumfang.¹⁹ Basierend auf dieser Annahme, beträgt der zusätzliche Flächenbedarf bis 2030 14 700 m² HNF 2.

Der Erfahrungswert mit einem jährlichen Wachstum von einem Prozent liegt höher als die getroffene Nutzerprognose mit einem Wachstum von 0.3%. Tatsächlich wird erwartet, dass dank einer Steigerung der Ressourcenproduktivität durch betriebliche Optimierungen aber auch durch stattfindende Paradigmenwechsel und optimierten Raumstrukturen bei Bauvorhaben das jährliche Flächenwachstum langfristig verlangsamt werden kann. Deshalb sollte mit der nächsten Strategieaktualisierung die Wachstumsannahme von 1% regelmässig überprüft und allenfalls korrigiert werden.

Aktuell besteht kein Leerstand im Teilportfolio Verwaltungsbauten der IMMO. Das zu geringe Angebot an Sitzungszimmern resp. der eingeschränkte Zugriff auf die Reservationssysteme wird jedoch bemängelt. Ausserdem werden dringend Ersatzflächen für auslaufende Mietverträge sowie als Rochadeflächen für die anstehenden Instandsetzungen gesucht.²⁰ Aus diesen Gründen ist davon auszugehen, dass ein Risiko von einem Angebotsüberschuss aufgrund der Hochrechnung mit 1% p.a. nicht gegeben ist.

4.3 Raumbedarfsstrategien der Departemente

Der Stadtrat beauftragt die Departemente mit Unterstützung der IMMO je eine auf den Aufgaben- und Finanzplan abgestimmte Raumbedarfsstrategie (RBS) auszuarbeiten. Diese werden mindestens alle fünf Jahre überarbeitet, oder wenn sich wichtige Rahmenbedingungen verändert haben.²¹ Jede RBS beinhaltet die Bedarfsabklärung sowie die räumliche Strategie pro Departement und dient als Grundlage für die Erarbeitung der Teilportfoliostrategie und den daraus folgenden Bau-Investitionen.

Für die vorliegende Aktualisierung der Teilportfoliostrategie wurden die bestehenden RBS der Departemente und Dienstabteilungen ausgewertet. Häufig erwähnte Themen darin sind Platzmangel am Arbeitsort (v. a. Mangel an Sitzungszimmer) und das Anstreben einer Standortkonzentration von Verwaltungseinheiten (des jeweiligen Departements oder Dienstabteilung). Zusätzlich wurden bei allen Departementen die Bestandsdaten sowie die erwartete Entwicklung abgeholt. Wie vorangehend erwähnt, erwarten fast alle Departemente mittelfristig ein eher geringes Wachstum an Arbeitsplätzen.

Die RBS des Bevölkerungsamts, des Finanzdepartements sowie diejenige der Stadtpolizei beabsichtigen eine weitreichende Konzentration ihrer Standorte. Dies führt zu Veränderungen im Portfoliobestand. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte dazu kurz zusammengefasst. Die Auswirkungen dieser Standortkonzentrationen auf die Investitionsplanung und die jährlichen Mietkosten werden im Kapitel 5 behandelt. Die aktuellen Raumbedarfsstrategien der Stadtpolizei wurden vom Stadtrat bereits per Vormerkmale zur Kenntnis genommen. Die Strategie des BVA „Konzentration der Kreisbüros“ wurde vom Stadtrat (STRB Nr. 552/2017) bereits beschlossen.

¹⁹ Entspricht dem Hochrechnungsfaktor aus dem vorangehenden Bericht 2013

²⁰ Die Rochadefläche im VZ Eggbühl wird ab 2020 für einen Teil des GUD während der Instandsetzung des AH Walche genutzt. Im Airgate wird eine Instandsetzung in Etappen geprüft, andernfalls stehen die Ersatz- und Rochadeflächen erst nach der Inbetriebnahme ab 2028 zur Verfügung.

²¹ Vgl. STRB Nr. 969/2015

4.3.1 Bevölkerungsamt (BVA)

Das Personenmeldeamt, eine Abteilung des Bevölkerungsamtes, beabsichtigt ihre Dienstleistungen bis 2024 von zwölf auf drei Standorte zusammenzulegen. Damit wird in erster Linie auf die sich ändernden Rahmenbedingungen mit der fortschreitenden Digitalisierung von Prozessen (E-Government) reagiert. Gleichzeitig kann dem Wunsch der Bevölkerung nach längeren Öffnungszeiten entsprochen werden. Mit der Umsetzung dieser Strategie kann ein Fremdmietvertrag enden.²²

4.3.2 Finanzdepartement (FD)

Das Finanzdepartement beabsichtigt sich von heute acht²³ auf zwei Standorte (exkl. komplementäre Standorte, z. B. Serverräume) zu konzentrieren, um betriebliche Synergien zu nutzen. Mit der Umsetzung dieser Strategie kann ein teurer Fremdmietvertrag aufgelöst werden.²⁴

4.3.3 Stadtpolizei (STAPO)

Die Umsetzung der RBS der Stadtpolizei bedeutet eine Konzentration der heute acht Quartier- und fünf Regionalwachen auf drei Stützpunkte Nord, City und West sowie einen Hauptstandort im Westen (inklusive Standort für die Kriminalabteilung am Mühleweg). Ob die heutigen Quartierwachen aufgelöst und in die Stützpunkte integriert werden, bedarf weiterer politischer Klärungen. Der Entscheid ist eine elementare Planungsgrundlage für die Teilportfoliostrategie. Mit der Umsetzung dieser Strategie können weitere neun²⁵ Fremdmietverträge aufgelöst werden.

4.4 Gegenüberstellung Bedarf und Angebot 2030

In den Abbildungen auf Seite 20 und 21 wird der zusätzliche Flächenbedarf dem zusätzlichen Flächenangebot gegenübergestellt. Als Verständnishilfe werden vorher die beiden Seiten detailliert erläutert.

4.4.1 Erklärung zu der Bedarfseite

Unter «Zwingend aufzugebende Mietobjekte» werden angemietete Liegenschaften verstanden, deren Mietverträge im Betrachtungszeitraum auslaufen oder aufgelöst werden müssen.²⁶ Für den Ersatz von diesen Mietobjekten werden Flächen von rund 14 000 m² HNF 2 benötigt.

Zwingend aufzugebende Mietobjekte

Gemäss den strategischen Grundsätzen sollen für laufende Instandsetzungen konstant Reserve- und Rochadeflächen von rund 2% des Gesamtbestands bzw. rund 2 200 m² HNF 2 gehalten werden. Diese nutzerneutralen Büroflächen sollen von unterschiedlichen Nutzenden während Instandsetzungsprojekten genutzt werden.²⁷ Bei grossen Instandsetzungen wird geprüft, ob diese unter Betrieb realisierbar sind. Falls dies nicht möglich ist, können temporär Rochadeflächen aufgestockt werden (z. B. beträgt die Bürohauptnutzfläche der Liegenschaften AHV und HIB 7 800 m²).

Reserve- und Rochadefläche

²² Lindenplatz 4

²³ Badenerstr. 230, Eggbühlstr. 21, Gotthardstr. 61, Morgartenstr. 29, Areal Albis (Haus A, B, C), Badenerstr. 108, Stadthausquai 17, Werdstr. 75

²⁴ Gotthardstr. 61

²⁵ Grüngasse 19, Hagenholzstr. 50, Schaffhauserstr. 331, Zeughausstr. 21/31, Dübendorfstr. 5, In Böden 173, Schaffhauserstr. 26, Seilergraben 43

²⁶ Gründe für die Aufgabe der Fremdmieten: Gemeinderätliche Vorstösse zur Auflösung von teuren Fremdmieten, Ablauf der befristeten Verträge, Eigentümerseitige Vertragskündigung (z. B. aufgrund Strategiewechsel oder Handänderung)

²⁷ Vgl. Kapitel 7.1

Unter «Entwicklung» wird der zusätzliche Flächenbedarf zur Deckung des Wachstums innerhalb der Verwaltung verstanden. Heute beträgt der durchschnittliche Flächenverbrauch pro Arbeitsplatz 12.3 m² (HNF 2.1 + 2.2).²⁸ Für die Berechnung des wachstumsbezogenen Mehrbedarfs wird angenommen, dass diese Kennzahl unverändert bleibt und dass die Verwaltung um 1% pro Jahr wächst.²⁹ Demnach beträgt der Bedarf an zusätzlich erforderlichen Flächen bis 2030 14 700 m² HNF 2.

Entwicklung

Laut den strategischen Grundsätzen sollen möglichst stadt-eigene Liegenschaften belegt werden. Der Hintergrund dazu ist, dass das Mietwesen ein zeitaufwändiges und politisches Geschäft sowohl bei Neuvermietungen als auch bei Vertragsverlängerungen ist. Dazu kommt das allfällige Risiko einer eigentümerseitigen Vertragskündigung. Aufgrund der politischen Prozesse sowie den üblichen Vorlaufzeiten gestaltet sich die Umsiedlung einer Dienstabteilung oft als langwieriger Prozess. Mietobjekte, welche mittel- bis langfristig nicht unverzichtbar sind, werden als «Strategisch aufzugebende Mietobjekte» bezeichnet. Bis 2030 werden lediglich Mietobjekte strategisch gekündigt, die im Zusammenhang mit der Umsetzung der Raumbedarfsstrategien stehen.

Strategisch aufzugebende Mietobjekte

Bei den sog. «Potenziellen Wertschöpfungsobjekten» handelt es sich um Liegenschaften im Eigentum der IMMO, bei denen eine Übertragung an die LVZ geprüft wird. Dies wenn beispielsweise kein städtischer Bedarf vorgesehen ist, wenn eine Liegenschaft nicht zum Portfolio passt oder wenn die aktuelle Nutzung das Potential nicht auszuschöpfen vermag. Bis zur Inbetriebnahme der Liegenschaft Airgate im Jahr 2028 können jedoch noch keine Eigentumsobjekte devestiert werden, da hinsichtlich der anstehenden Rochaden bereits ein Flächendefizit besteht. Eine genaue Überprüfung dieser Objektstrategie wird im Rahmen der nun folgenden Rochadeplanung vorgenommen.

Potenzielle Wertschöpfungsobjekte

4.4.2 Erklärung zur Angebotsseite³⁰

Die Liegenschaft Helvetiaplatz (Molkenstrasse, Eigentum IMMO) wird zurzeit instandgesetzt und steht als Ersatzfläche ab dem Jahr 2019 dem Sozialzentrum Ausstellungsstrasse zur Verfügung. Dadurch werden zwei Fremdmietverträge³¹ abgelöst. Das Gebäude bietet eine Fläche von rund 2 100 m² HNF 2.

Helvetiaplatz

Auf Basis des vorangehenden Berichts 2013 wurde das Geschäftshaus an der Eggbühlstrasse 21–25 bzw. das sog. Verwaltungszentrum Eggbühl im Jahr 2015 erworben (akt. noch im Eigentum der LVZ). Das Gebäude bietet eine Fläche von rund 7 500 m² HNF 2 und sollte nach der vorgesehenen Instandsetzung ab 2020 bezugsbereit sein. Mit dessen Belegung werden drei Fremdmieten abgelöst³² und zusätzlich benötigte Entwicklungsflächen gedeckt.³³ Ausserdem sind rund 2 000 m² als Rochadefläche vorgesehen. In der ersten Belegung wird die Rochadefläche durch das GUD, während der Instandsetzung des AH Walche, genutzt.

Eggbühl

²⁸ Vgl. Kapitel 3.1

²⁹ Vgl. Kapitel 4.2

³⁰ Es ist geplant, dass die Grundstücke und Liegenschaften im Eigentum der LVZ zum Zeitpunkt des Baustarts ins Eigentum der IMMO überführt werden.

³¹ Ausstellungsstr. 88, Josefstr. 206

³² Gotthardstr. 62, Schwamendingenstr. 10, Tödistrasse 48

³³ Ausbau Schulzahnklinik Oerlikon, Definitiver Standort für UGZ und Labor (beides GUD)

<p>Der Neubau am Mühleweg (Grundstück im Eigentum LVZ) wird im Jahr 2021/22 bezugsbereit sein und als Ersatzfläche für die Kriminalabteilung der Stadtpolizei dienen. Dadurch können fünf Fremdmietobjekte³⁴ aufgelöst werden. Das Gebäude bietet eine Fläche von rund 5 100 m² HNF 2.</p>	<p>Mühleweg</p>
<p>Die Stadt Zürich hat im Jahr 2014 die Liegenschaft an der Röschibachstrasse 24/26 (aktuell im Eigentum LVZ) erworben. Nach der Instandsetzung wird die Liegenschaft ab 2022 bezugsbereit sein und dient dem Sozialzentrum Höggerstrasse als Ersatzfläche. Dadurch kann ein Fremdmietvertrag³⁵ aufgelöst werden. Das Gebäude bietet eine Fläche von rund 2 700 m² HNF 2.</p>	<p>Röschibach</p>
<p>Im Jahr 2009 erwarb die Stadt Zürich einen Teil des Betriebsareals der Siemens Schweiz AG an der Albisriederstrasse 199. Die Gebäude A, B und R wurden zwischen 2012 und 2013 nach erfolgtem Um- und Neubau durch die Organisation und Informatik der Stadt Zürich (OIZ) in Betrieb genommen. Das Gebäude C wird je hälftig durch städtische Dienstabteilungen (Eigentum IMMO) sowie Externe (Eigentum LVZ) genutzt. Mit dem Ziel, das neue Verwaltungsviertel Albis zu stärken, soll das heute extern vermietete Gebäude D (aktuell im Eigentum der LVZ) nach erfolgtem Umbau ebenfalls für die Stadtverwaltung zur Verfügung stehen. Dadurch kann ein Fremdmietvertrag aufgelöst werden.³⁶ Das Gebäude bietet eine Fläche von rund 2700 m² HNF 2.</p>	<p>Albis Haus D</p>
<p>Die Liegenschaft Airgate wurde im Jahr 2015, ebenfalls aufgrund des ausgewiesenen Bedarfs des vorangehenden Berichts, erworben. Das Objekt an der Thurgauerstr. 40 bezeichnet das neue Verwaltungszentrum in Zürich Oerlikon. Die Liegenschaft bietet Flächen für das Wachstum der Stadtverwaltung, Ersatzfläche für die Ablösung von Fremdmietobjekten sowie Rochadeflächen für Objekte, die instandgesetzt werden müssen. Da das Objekt Airgate heute mehrheitlich durch Dritte belegt ist und nach Auslaufen dieser Verträge ein umfassender Umbau geplant ist, wird das vollständige Gebäude erst ab Ende 2028 bezugsbereit sein. Voraussichtlich wird das Gebäude rund 12 300 m² HNF 2 bieten³⁷.</p>	<p>Airgate</p>
<p>Nach Genehmigung der TPS wird ein für die Bevölkerung gut erreichbarer Standort im Umfeld Hardbrücke und Altstetten mit etwa 600 m² HNF 2 gesucht.</p>	<p>BVA Standort West</p>
<p>Nach Genehmigung der TPS wird ein Standort für den neuen Hauptstandort mit etwa 6600 m² HNF 2 im Westen gesucht.³⁸</p>	<p>STAPO Hauptstandort</p>
<p>Nach Genehmigung der TPS werden Standorte für die Zentralisierung der Quartier- und Regionalwachen im Norden und im Westen mit je etwa 1500 m² HNF 2 gesucht.³⁹</p>	<p>STAPO Stützpunkt Nord und West</p>

³⁴ Grüngasse 19, Hagenholzstr. 50, Schaffhauserstr. 331, Sihlfeldstr. 88, Zeughausstr. 11, 21+31

³⁵ Höggerstr. 24

³⁶ Ablösung Gotthardstr. 61

³⁷ Vorbehalt: Änderung Flächenspiegel und Raumprogramm sind noch nicht definiert.

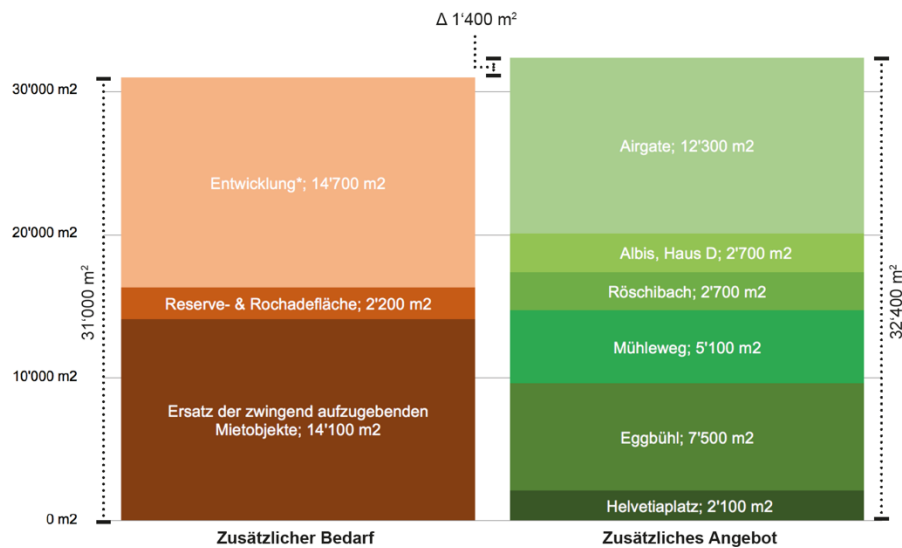
³⁸ Dies entspricht einer GF von rund 28 000 m²

³⁹ Dies entspricht einer GF von rund 4 700 m²

4.4.3 Gegenüberstellung Bedarf und Angebot

Mit dem vorangehenden Bericht 2013 wurde aufgezeigt, dass zur Bedarfsdeckung das Teilportfolio erweitert werden muss. Aus diesem Grund hat die LVZ im Jahr 2015 die beiden Liegenschaften Eggbühl und Airgate gekauft. Mit der Annahme des Objektkredits durch das Volk, kann das Eigentum an die IMMO übertragen werden.⁴⁰

Den dringendsten Flächenbedarf, den es zu decken gilt, entsteht durch auslaufende Mietverträge sowie durch die Ablösung von teuren Mietverträgen. Die Ersatzflächen für diese sog. «Zwingend aufzugebenden Mietobjekte» können durch die Liegenschaft Helvetiaplatz⁴¹, die neuen Objekte Mühleweg, Röschibach und Albis Haus D, sowie durch einen Teil der Liegenschaft Eggbühl angeboten werden. Die übrigen Flächen der Liegenschaft Eggbühl decken den dringendsten Bedarf an Rochade- und Reservefläche.

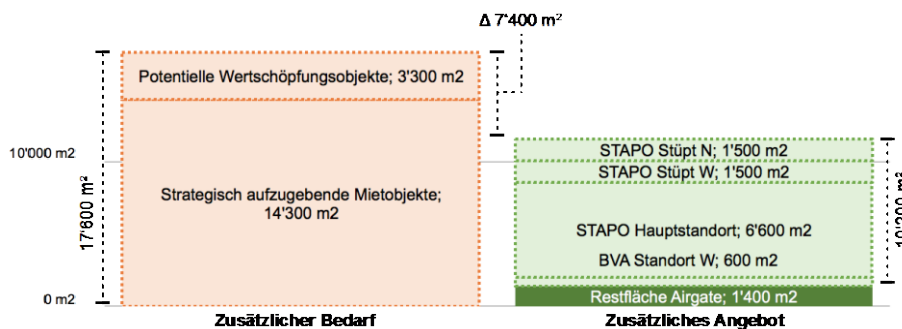


Gegenüberstellung Angebot und zwingender Bedarf: Nutzung der geplanten Objekte
Perspektivjahr: 2030

Einheit: m² HNF 2
Quelle: IMMO, RBS, SAP

* Hochrechnung der Entwicklungsfläche basiert auf Kennzahl. Anz. AP 2030 * 15.1m²

Im Bericht wird angenommen, dass das Airgate erst nach Ablauf der langjährigen Fremdmieten und nach Ausbau der Flächen voraussichtlich im Jahr 2028 bezogen werden kann. Es wird demnach den grössten Teil der prognostizierten Flächenentwicklung aufnehmen können. Unter diesen Annahmen verbleiben im Airgate danach noch rund 1 400 m² HNF 2, die als Ersatzfläche für rund 10% der sog. «Strategisch aufzugebenden Mietflächen» genutzt werden können. Eine etappenweise Instandsetzung des Objektes, welche einen früheren Bezug ermöglichen könnte, ist momentan in Prüfung.



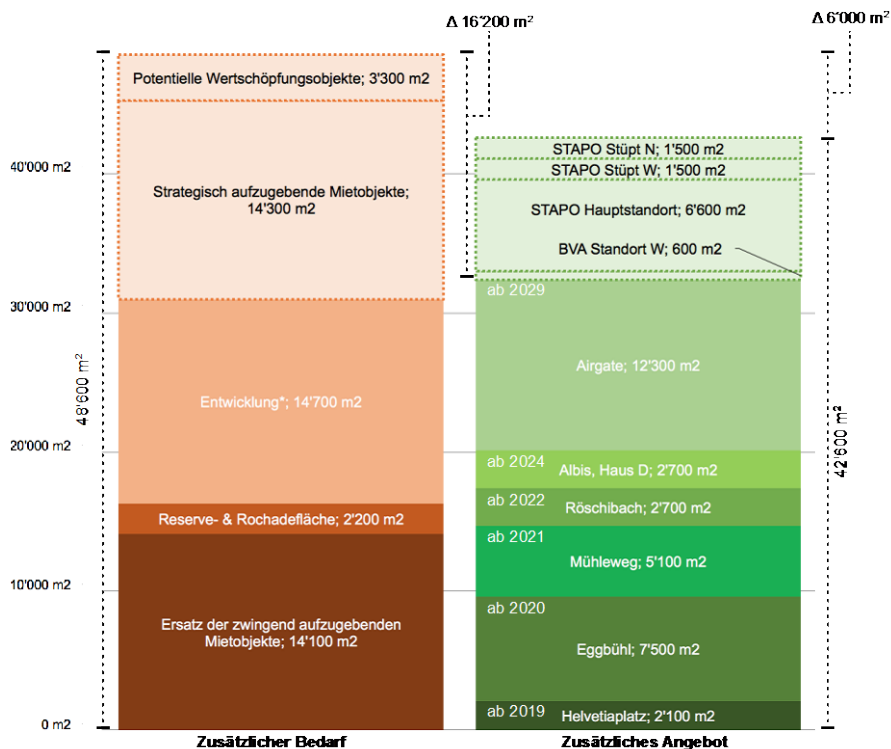
Gegenüberstellung Angebot und strategischer Bedarf: Umsetzung RBS
Perspektivjahr: 2030

Einheit: m² HNF 2
Quelle: IMMO, RBS, SAP

⁴⁰ Die Volksabstimmung zum Objektkredit Instandsetzung Eggbühl findet voraussichtlich Mitte 2018 statt.

⁴¹ Die Liegenschaft Helvetiaplatz (Molkenstrasse 5) wird zurzeit instandgesetzt und ist ab 2019 bezugsbereit.

Wenn die Raumbedarfsstrategien bzw. Standortkonzentrationen umgesetzt und neue Standorte angeschafft werden, können dadurch weitere rund 70% der «Strategisch aufzugebenden Mietobjekte» ersetzt werden. Bis auf weiteres stehen Devestitionen der sog. «Potentiellen Wertschöpfungsobjekte» aufgrund des benötigten Flächenbedarfs und der Priorisierung des Mietflächenabbaus noch nicht in Frage.



Gegenüberstellung Bedarf und Angebot: Allumfassend
Perspektivjahr: 2030

Einheit: m² HNF 2
Quelle: IMMO, RBS, SAP

* Hochrechnung der Entwicklungsfläche basiert auf Kennzahl. Anz. AP 2030 * 15.1m²

Datengrundlage kann dem Anhang entnommen werden.

Ein grosser Einfluss hat die Annahme der zukünftigen Entwicklung von 14 700 m². Diese Annahme muss regelmässig aufgrund der aktuellsten Entwicklungszahlen überprüft werden. Durch die Unsicherheit dieser internen Entwicklung bis 2030 können die als «Strategisch aufzugebenden Mietobjekten» sowie die als «Potentielle Wertschöpfungsobjekte» deklarierten Objekte als Puffer dienen. Das bedeutet, dass je grösser das Flächenwachstum innerhalb der Verwaltung, desto weniger Mietobjekte können aufgelöst resp. wertschöpfend veräussert werden.

Für die Umsetzung der RBS der STAPO und des BVA müssen neue Standorte im städtischen Portfolio gesucht werden. Das verbleibende Delta von 6 000 m² HNF 2 wird mittels des oben erwähnten Puffers abgefangen.

Die aktuell grösste Herausforderung liegt in der langen Überbrückungszeit aufgrund der bestehenden Mietverträge mit Dritten, bis die Liegenschaft Airgate bezugsbereit sein wird. Bis dann besteht eine Versorgungslücke. Es ist zu prüfen, ob leerstehende Flächen im Airgate als Rochadefläche für die Instandsetzung von kleineren Objekten von der LVZ angemietet werden können. Für die Instandsetzung von grösseren Bestandesobjekten (z. B. Amtshäuser) sollen grossflächige, zusammenhängende und im Idealfall städtische Flächen gesucht werden.

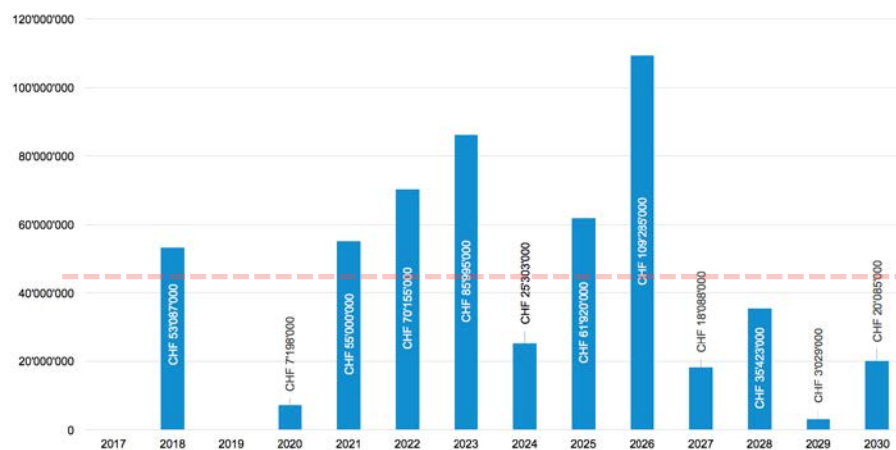
5 Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wird nachstehend eine Wirtschaftlichkeitsbeurteilung durchgeführt, die für das gesamte Portfolio die bevorstehenden Investitionen für die Instandsetzungen und für den Ausbau bzw. Umbau der neuen Objekte grob aufzeigt. Ausserdem wird eine Übersicht der zu erwartenden Mietzinsentwicklung bis 2030 erstellt. Abschliessend wird ein Wirtschaftlichkeitsvergleich vorgenommen, die die wirtschaftlichen Auswirkungen einer Umsetzung der RBS (Szenario «Konzentration») gegenüber denjenigen einer Fortführung der aktuellen RBS (Szenario «Fortführung») grob aufzeigen soll.

5.1 Übergeordnete Investitionsplanung

5.1.1 Instandsetzungen gem. Stratus

Wie im Kapitel drei dargelegt, kommen bis zum Perspektivjahr 2030 rund drei Viertel der Flächen im Eigentum der IMMO in Instandsetzungsbedarf. Demnach sind in den kommenden Jahren bei 34 Objekten Instandsetzungsprojekte einzuleiten.⁴² Aufgrund des jährlich der IMMO zur Verfügung stehenden Investitions-Plafonds können nicht alle erforderlichen baulichen Massnahmen für die Verwaltungsbauten im nach Stratus idealen Zeitpunkt umgesetzt werden. Die konkrete Instandsetzungsplanung wird im Zuge der anstehenden Rochadeplanung in Abstimmung mit den anderen Teilportfolios und den RBS der Nutzenden vorgenommen. Im Sinne einer schematischen Übersicht der bevorstehenden Investitionsplanung werden nachfolgend, basierend auf Stratus-Angaben, die Instandsetzungskosten im idealen Instandsetzungsjahr dargestellt.⁴³



Sanierungszeitpunkt und -kosten Bestandesliegenschaften bis 2030 gem. Stratus
Quelle: Stratus, RBS
Datengrundlage im Anhang

Ø: Fr. 44 Mio. p.a.

⁴² Übersicht Objekte im Anhang

⁴³ Vgl. Kapitel 2.3.

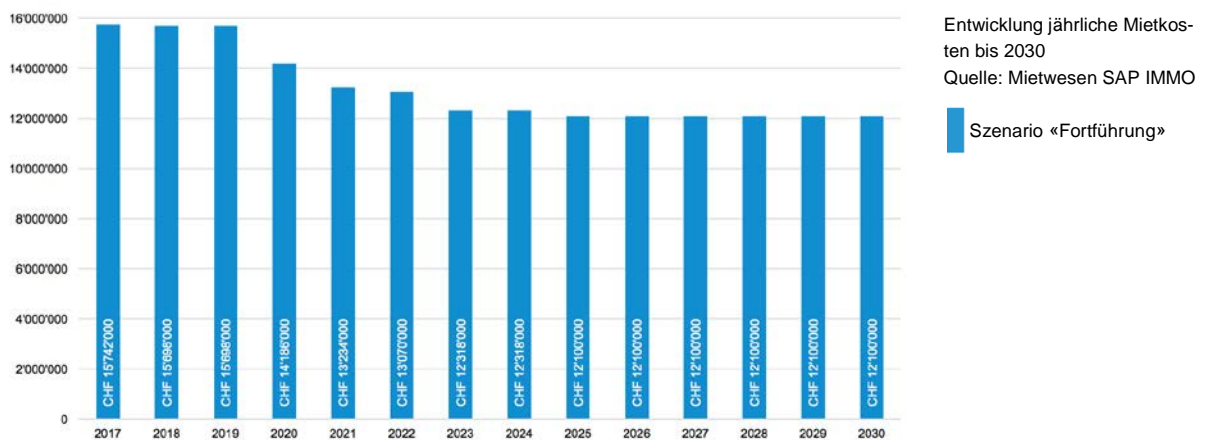
5.1.2 Investitionen neue Objekte

Die TPS VB aus dem Jahr 2013 zeigte auf, dass zur Bewältigung des Bedarfs an Rochade- und Entwicklungsflächen sowie um Mietflächen zu ersetzen, zusätzliche Flächen notwendig sind. Um diesen ausgewiesenen Bedarf zu decken, wurden die beiden Geschäftsliegenschaften Eggbühl und Airgate erworben.⁴⁴ Ausserdem ist eine Übertragung der Liegenschaften Albis Haus D und Röschibach von der LVZ an die IMMO sowie der Neubau Mühleweg vorgesehen. Bei den Liegenschaften Eggbühl, Mühleweg und Röschibach bestehen Kostenschätzungen für den Aus- resp. Umbau und für die Instandsetzungen. Dazu gilt es zu beachten, dass sich die Baukosten für den Neubau Mühleweg über den üblichen Kennzahlen für Bürobauten bewegen, da es sich um ein Polizeigebäude mit vielen Spezialräumen (z. B. Haftstrasse) und erhöhten Sicherheitsanforderungen handelt. Für die Liegenschaften Albis Haus D und Airgate bestehen noch keine Kostenschätzungen. Aus diesem Grund kann noch keine umfassende Wirtschaftlichkeitsrechnung erstellt werden.

Objekte	Massnahme	HNF*	Richtwerte Baukosten	Baukosten pro m ² HNF	Bezugsbereit	Baukosten neue Objekte Quelle: AHB, IMMO
Eggbühl	Instandsetzung, Ausbau	10 400 m ²	Fr. 38 000 000	Fr. 3 700	2020	
Mühleweg	Neubau, Vollausbau	7 100 m ²	Fr. 71 000 000	Fr. 10 000	2021	
Röschibach	Instandsetzung, Ausbau	3 700 m ²	Fr. 28 000 000	Fr. 7 600	2022	

5.1.3 Mietzinsentwicklung

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Entwicklung der jährlichen Mietzinskosten beim Szenario «Fortführung». Berücksichtigt wurden die bereits gekündigten Verträge sowie die vorgesehenen Kündigungen von teuren Mietobjekten. Die Ersatzfläche für die Ablösung dieser sog. «Zwingend aufzugebenden Mietverträge»⁴⁵ können mit den Objekten Molkestrasse 5, Eggbühl, Mühleweg, Röschibach und Albis Haus D gedeckt werden. Bis ins Jahr 2030 können demnach die jährlichen Mietkosten um rund ein Fünftel bzw. um rund Fr. 3.64 Mio. reduziert werden.



⁴⁴ Vgl. Kapitel 2.5 (befinden sich zurzeit im Eigentum der LVZ)

⁴⁵ Vergleiche Kapitel 4.4.1

5.1.4 Schlussfolgerung

Die daraus folgenden Investitionskosten für anfallende Instandsetzungen werden das voraussichtlich vorhandene Budget übersteigen. Die Bauvorhaben stehen in Konkurrenz zu den anderen Teilportfolios. In der anstehenden übergeordneten Investitionsplanung werden alle Bauvorhaben konsolidiert und die Abstimmung und Priorisierung dieser Bauvorhaben vorgenommen. Es besteht das Risiko, dass aufgrund des jährlich zur Verfügung stehenden Plafonds, die Vorhaben nicht gemäss Zeitplan der Teilportfoliostrategie umgesetzt werden können. Die Investitionsplanung ist eine wichtige Rahmenbedingung der Rochadeplanung.

5.2 Wirtschaftlichkeitsvergleich Umsetzung RBS

Wie im Kapitel 4.3 dargelegt, beabsichtigen das BVA, das FD sowie die STAPO eine Konzentration ihrer Standorte. Die Umsetzung dieser räumlichen Strategien verändert den Portfoliobestand und gibt massgebliche Richtlinien für die anstehende Rochadeplanung. Als Entscheidungsgrundlage werden im nachfolgenden Kapitel die Auswirkungen auf die Investitionsplanung und jährlichen Mietkosten in Form eines Wirtschaftlichkeitsvergleichs behandelt. Zu diesem Zweck wird das Szenario «Konzentration» dem Szenario «Fortführung» gegenübergestellt. Dabei werden nur immobilienrelevante Kosten/Erträge berücksichtigt und keine weitergehenden Synergiepotenziale o.Ä. betrachtet.

5.2.1 Kostenbetrachtung Szenario «Fortführung»

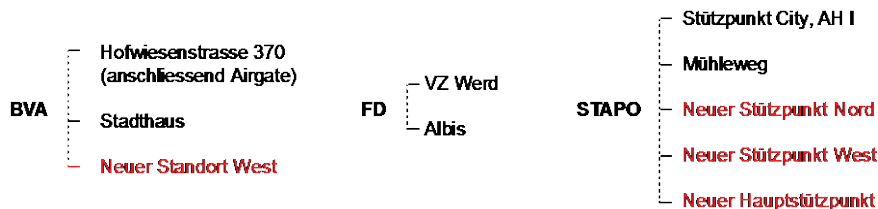
Im Szenario «Fortführung» wird angenommen, dass die aktuellen Standorte weiter gehalten und bei den Mietobjekten der Mietvertrag verlängert wird. Bis ins 20. Jahren kommen alle Standorte der STAPO im Eigentum der IMMO in Instandsetzungsbedarf. Deshalb werden im Szenario «Fortführung» teure Ausweichflächen in Provisorien notwendig. Diese können aufgrund der geringen Drittverwendbarkeit nur hohem Aufwand umgenutzt werden. Ausserdem würden Anschaffungs- und Ausbaurkosten für den Ersatz der Quartierwache Schwamendingen anfallen, da der Mietvertrag für diesen Standort eigentümerseitig gekündigt wurde.

5.2.2 Kostenbetrachtung Szenario «Konzentration»

Im Szenario «Konzentration» wird gem. RBS angenommen, dass die Standorte des BVA, des FD und der STAPO in neuen Standorten zusammengelegt bzw. konzentriert werden. Dabei werden definitiv leerwerdende Liegenschaften aufgegeben oder umgenutzt. Kosten für die Provisorien fallen in diesem Szenario weg, da dieser Flächenbedarf von den neuen Standorten gedeckt wird. Damit die Zahlen vergleichbar sind, wird mit demselben Bestand kalkuliert. In der Rochadeplanung wird geprüft, ob und welche Liegenschaften zusätzlich abgegeben werden können. In der Berechnung wird die teuerste Variante angenommen und zwar, dass die zusätzlichen Standorte für die STAPO und das BVA angekauft werden müssen. Die IMMO legt jedoch Wert darauf, dass die erforderlichen Objekte und Grundstücke innerhalb vom städtischen Portfolio gefunden werden und somit keine externen Käufe mehr getätigt werden müssen.

5.2.3 Standortsuche neue Objekte STAPO und BVA

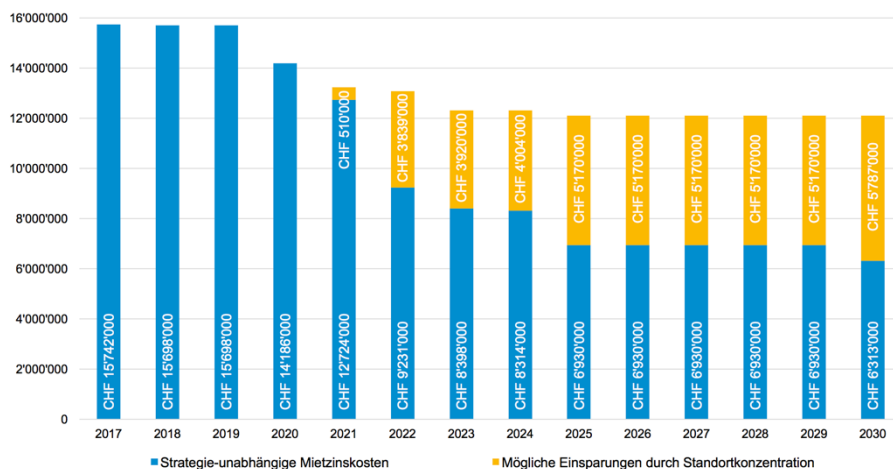
Wie in der nachfolgenden Grafik illustriert, bedeutet eine Umsetzung der RBS, dass insgesamt vier Liegenschaften gesucht werden müssten. Im Sinne der strategischen Grundsätze wird die Anmiete von neuen Standorten nicht untersucht.



Neue Standorte gem. RBS
BVA, FD, STAPO
Quelle: RBS der Nutzenden
Stand: 2017

5.2.4 Einfluss auf Mietzinskosten

Zusätzlich zu den rund Fr. 3.6 Mio. Mietzinseinsparungen des Szenario «Fortführung» können bei einer Umsetzung des Szenario «Konzentration» weitere Fr. 5.8 Mio. pro Jahr an Mietkosten gespart werden. Insgesamt bedeutet dies jährliche Einsparungen von Fr. 9.4 Mio. Nach Bezug der neuen Liegenschaften könnten weitere Mietflächen aufgelöst werden, was jedoch im vorliegenden noch Wirtschaftlichkeitsvergleich nicht berücksichtigt wurde, da dies erst ab 2030 der Fall sein wird und abhängig ist vom Wachstum der Verwaltung.



Entwicklung jährliche Mietkosten bis 2030
Quelle: Mietwesen, RBS
Legende:
Jährliche Mietzinskosten für:
■ Szenario «Fortführung»
■ Szenario «Konzentration»

5.2.5 Eckdaten

Nachfolgend wird die aktuelle Portfoliozusammenstellung derjenigen für das Szenario «Fortführung» und dem Szenario «Konzentration» gegenübergestellt.

	Ist-Zustand 2017	Szenario «Fortführung» 2030	Szenario «Konzentration» 2030
Bestand	101 Liegenschaften 165 000 m ² HNF	93 Liegenschaften 198 300 m ² HNF	84 Liegenschaften 203 400 m ² HNF
Eigentum IMMO*	53 Liegenschaften 121 200 m ² HNF	58 Liegenschaften 162 400 m ² HNF	62 Liegenschaften 181 300 m ² HNF
Mietobjekte	48 Liegenschaften 43 900 m ² HNF Fr. 15.74 Mio. p.a.	40 Liegenschaften 35 900 m ² HNF Fr. 12.10 Mio. p.a.	26 Liegenschaften 22 100 m ² HNF Fr. 6.31 Mio. p.a.

5.2.6 SWOT-Analyse

«Konzentration»	Stärken	Schwächen
	<ul style="list-style-type: none"> - Tiefere Mietzinskosten. - Kombination Rochadeplanung und Standortkonzentration: Anzahl Provisorien minimieren. - Umsetzung strategische Grundsätze. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hohe Initialkosten. - Erhöhter Aufwand bei Instandsetzungen VZ. - Kosten und Aufwand für Volksabstimmungen.
«Fortführung»	<ul style="list-style-type: none"> - Geringerer Betriebskosten und -aufwand aufgrund kleinerem Eigentumsanteil. - Einfache Umsetzbarkeit da wenig Veränderung (z. B. Quartierwachen bleiben). - Keine Initialkosten. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwendige/teure Provisorien während Instandsetzungen nötig. - Standortsuche Quartierwache Oerlikon. - Erschwerte Umsetzung neues Bürokonzept.
«Konzentration»	Chancen	Risiken
	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebliche Optimierung und bessere Umsetzung des Leistungsauftrags. - Synergieeffekte. - Anpassung an sich ändernden Rahmenbedingungen insbesondere bzgl. vermehrtes Online-Angebot. 	<ul style="list-style-type: none"> - Planungsunsicherheit aufgrund Volksabstimmungen bei grossen Investitionen. - Kostenunsicherheit. - Neue Standorte erst langfristig bezugsbereit. - Akzeptanz Bevölkerung für Strategiewechsel STAPO.
«Fortführung»	<ul style="list-style-type: none"> - Grössere Flexibilität dank höherem Mietanteil. 	<ul style="list-style-type: none"> - Eigentümerseitige Vertragskündigungen bei angemieteten Objekten. - Wachstum innerhalb Bestandesliegenschaften BVA, FD und STAPO kann nicht aufgefangen werden.

5.2.7 Ergebnis

Der Kostenvergleich zwischen den Szenarien «Fortführung» und «Konzentration» zeigt auf, dass hinsichtlich Wirtschaftlichkeit das Szenario «Konzentration» gegenüber dem Szenario «Fortführung» vorzuziehen ist. Dieses Ergebnis bedingt jedoch ein kostenoptimierter Ausbau bei den neuen Objekten. Insbesondere eine langfristige Kostenvergleichsrechnung (bis 2037) stützt diese Resultate, indem sich eine nachhaltige Bauweise durch verlängerte Objektlebenszyklen bei gleichzeitig geringeren Betriebskosten positiv auf die Wirtschaftlichkeit der geplanten Neubauten zur Umsetzung des Szenarios «Konzentration» auswirkt.

6 Fazit

Dank der weitreichenden Analyse des Bestands und einer fundierten Prognose zur Entwicklung des Flächenbedarfs, können rechtzeitig kommende Herausforderungen der Instandsetzungsplanung und der Umsetzung der Raumbedarfsstrategien erkannt sowie zeitgerecht angegangen werden. Aufgrund der langen Prozesse bis zur Realisierung der Bauvorhaben ist die IMMO auf die Beständigkeit der Strategieentscheidungen angewiesen. Für die bevorstehende Rochadeplanung ist der Entscheid zum Strategiewechsel der STAPO essentiell, da diese den Portfoliobestand und somit die Rochadeplanung stark beeinflussen.⁴⁶

Das Flächenangebot kann aktuell den Bedarf der neuen Raumbedarfsstrategien nicht decken. Der nötige Flächenbedarf, der durch das prognostizierte Wachstum der Stadtverwaltung sowie als Ersatzfläche für auslaufende Mietverträge anfällt, kann durch die neu aufgenommenen Objekte gedeckt werden. Jedoch müssen für die Umsetzung der neuen Raumbedarfsstrategien neue Standorte gesucht werden.

Für die anfallenden Instandsetzungen fehlt es an Reserve- und Rochadeflächen. Bis zum Bezug der Liegenschaft Airgate im Jahr 2028 besteht eine Versorgungslücke, die es zu schliessen gilt. Um den kurzfristigen Bedarf der Departemente sowie um die nötige Rochadefläche für anfallende Instandsetzungsarbeiten zur Verfügung zu stellen, sollen im Airgate ab 2018 bis zu dessen Instandsetzung ab 2025 schrittweise Flächen angemietet werden. Weitere Rochadeflächen für die Instandsetzung von grösseren Objekten sowie der Wegfall der Rochadefläche im Airgate während dessen Instandsetzung (2026-2028), bedingen zusätzliche Lösungen für Rochadeflächen. Zurzeit wird geprüft, ob das Objekt Airgate in Etappen instandgesetzt werden kann. Eine Option ist, dass neu instandgesetzte Liegenschaften als Rochadeflächen genutzt werden und die definitive Belegung verzögert wird. Dies bedeutet einerseits, dass die geplanten, endgültigen Nutzenden länger in Provisorien oder in bestehenden Fremdmietobjekten bleiben müssten. Andererseits können so zusätzliche Fremdmieten vermieden werden.

Die Investitionskosten für anfallende Instandsetzungen sowie zur Erfüllung der Raumbedarfsstrategien werden den vorhandenen Finanzplan der IMMO übersteigen. Die Bauvorhaben des Teilportfolios Verwaltungsbauten werden mit den anderen Teilportfolios konsolidiert und priorisiert. Es besteht das Risiko, dass aufgrund des jährlich zur Verfügung stehenden Plafonds, die Vorhaben nicht gemäss Zeitplan der Teilportfoliostrategie umgesetzt werden können. Die Investitionsplanung ist während der Rochadeplanung detailliert zu berücksichtigen.

Um das Flächenwachstum eingrenzen zu können, ist die IMMO auf die Unterstützung der Departemente angewiesen. Mit dem neuen Bürokonzept (worksmart@zürich) sollen Angebote geschaffen werden, die die Auslastung der bestehenden Flächen erhöhen und somit Platz für mehr Mitarbeitende bieten.

⁴⁶ Die Strategie „Konzentration der Kreisbüros“ vom BVA wurde bereits mit STRB Nr.

7 Ausblick

7.1 Weiteres Vorgehen

Nach der stadträtlichen Genehmigung des vorliegenden Berichts sowie der Entscheidung des Szenarios «Konzentration», erfolgt die Erarbeitung der Rochadeplanung. Im Rahmen dieser Rochadeplanung wird eine kritische Auseinandersetzung mit den möglichen Varianten stattfinden und die nötigen Massnahmen ausgearbeitet. Die vom Stadtrat ausgewählte Variante wird in der dritten Phase detailliert als Belegungsplanung ausgearbeitet. Der grobe Zeitplan ist im Anhang 8.6 ersichtlich.

7.2 Projekt «worksmart@zürich»

Das Projekt worksmart@zürich umfasst das neue Betriebskonzept und die Raumstandards für Büroarbeitsplätze (STRB Nr. 884/2015). Die Objekte des Teilportfolios Verwaltungsbauten werden künftig so konzipiert, dass diese nutzerunabhängig für Bürotätigkeiten genutzt werden können. Somit sollen künftig flexibel genutzte und nicht mehr fix zugeteilte Arbeitsplätze entstehen und den Mitarbeitenden eine Auswahl an differenzierte Arbeitszonen angeboten. Das neu entstehende Arbeitsmodell «mobil-flexibel Arbeiten» ermöglicht einerseits eine bessere Auslastung der bestehenden Arbeitsplätze und andererseits eine zeit- und ortsungebundene Gestaltung der Arbeit. Dadurch wird die gebaute Infrastruktur optimal und effizient ausgenutzt und eine hohe Flächenwirtschaftlichkeit ausgewiesen.

7.3 Datenverfügbarkeit: Datawarehouse

Die für den vorliegenden Bericht verarbeiteten Daten stammen aus zahlreichen Quellen u.a. SAP, Stratus, Mieterlisten, CAFM, HR usw. Für die vorliegenden Auswertungen mussten diese Informationen zusammengetragen, verknüpft und teilweise mit manuellen Nachführungen ergänzt werden (z. B. Zuteilung Dienstabteilungen zu Departemente, mehrere G-Nummern pro Objekt usw.). Im Hinblick auf die nächste Aktualisierung der Teilportfoliostrategie ist der Aufbau eines Data Warehouse für Immobilien Stadt Zürich dringend notwendig. Die manuelle Aktualisierung der Datengrundlage ist nicht mehr zeitgemäss. Sinnvoll ist zudem eine geografische Darstellung der Standorte im städtischen GIS.

7.4 Megatrends

Die nachfolgenden Ausführungen können als Anstoss für weitere städtische Projekte verstanden werden und haben keinen Vollständigkeitsanspruch.

Alterung: Bis 2030 werden über 40% der Mitarbeitenden der Stadtverwaltung in Pension gehen.⁴⁷ Nachrückende Generationen fordern neue Arbeitsweisen. Diese Bedürfnisse erfordern einen Kulturwandel in der Stadtverwaltung. Die Schaffung von entsprechenden Büroräumlichkeiten wird notwendig.

Bevölkerungswachstum: Die Bevölkerung der Stadt Zürich wächst weiter. Die Herausforderung liegt darin, dass die Stadtverwaltung nicht linear mitwächst, sondern, dass sie die Ressourcenproduktivität entsprechend zu erhöhen weiss.

⁴⁷ Quelle: HR Strategie, Handlungsfeld 3 „Vielfalt“

Dienstleistungswirtschaft: Die einzelnen Dienstabteilungen sollen als Einheit gefördert und gestärkt werden. Zudem könnten zukünftig mehr städtische Kompetenzzentren entstehen, damit Synergien besser genutzt und das Know-how gestärkt werden kann.

Digitalisierung: Die Bevölkerung wünscht sich vereinfachte Prozesse. Durch die Digitalisierung wird sie sich aktiver mit der Stadt austauschen. Beispielsweise können heute schon Strassenschäden direkt via App der Stadt gemeldet werden. Die Digitalisierung wird auch in der Bewirtschaftung einiges vereinfachen («schlaue» Sitzungszimmer, Apps statt Formulare, digitale Gebäudeinformationen, usw.).

8 Anhang

8.1 Projektrisiken

Folgende Risiken können die Bedarfsprognose gefährden (Liste nicht abschliessend):

Exogene Faktoren

- Veränderung der politischen Zusammensetzung (von 9 auf 7 Stadträte).
- Veränderung der Prioritäten, politischen Werte oder Ziele.
- Veränderung der Prozesse (z. B. Umsetzungsfristen).
- Veränderung der Wirtschaftslage (in CH, in ZH).
- Einsparungen auf Bauvorhaben.

Nutzende / Mietende

- Fehleinschätzung des künftigen Bedarfs und Bestellung von zu viel Flächen.
- Keine Ausschöpfung des Optimierungspotenzials / Auslastung.
- Wechselnde Zielgruppe / Nutzende aufgrund neuer Trends.

Eigentümer und Betreiber

- Falsche Entwicklungsprognose (Demografie, technische Fortschritte).
- Fehlende Flexibilität auf Veränderungen aufgrund der langen Prozesse.
- Fehlen von nutzungsneutralen Liegenschaften.
- Keine Umsetzbarkeit der Projekte aus finanziellen Gründen.
- Verzögerung der Bauprojekte, Verlagerung Priorisierung.
- Verzögerung der Umsetzung aufgrund fehlender Akzeptanz der Nutzenden.
- Fehlende Machbarkeitsstudien (Erarbeitung erst in einer späteren Phase, z. B. Abklärungen mit Denkmalpflege, Statik, Grundbuch usw.).
- Unerwartete Budgetüberschreitungen bei Bauprojekten.

8.2 Grundlage für Berechnung der Flächeneffizienz

Belegungseffizienz pro Departement	Summe von Anz. AP (Nutzerangaben)	HNF 2.1/2.2 (m ²)	Kennzahl HNF 2.1/2.2 pro AP (m ²)
SID 11.1 m ² /AP	1 719	19 118	11.1
PRD 11.5 m ² /AP	414	4 980	12.0
FD 11.5 m ² /AP	1 240	14 306	11.5
SD 11.9 m ² /AP	1 499	17 890	11.9
HBD 12.6 m ² /AP	598	7 519	12.6
GUD 12.9 m ² /AP	346	4 451	12.9
TED 13.8 m ² /AP	451	6 203	13.8
DIB 13.9 m ² /AP	20	277	13.9
SSD 14.7 m ² /AP	451	6 626	14.7
B+GV* 16.9 m ² /AP	292	4 920	16.9
Tot.	7 030	86 291	

8.3 Grundlagen der Grafik Gegenüberstellung Bedarf und Angebot

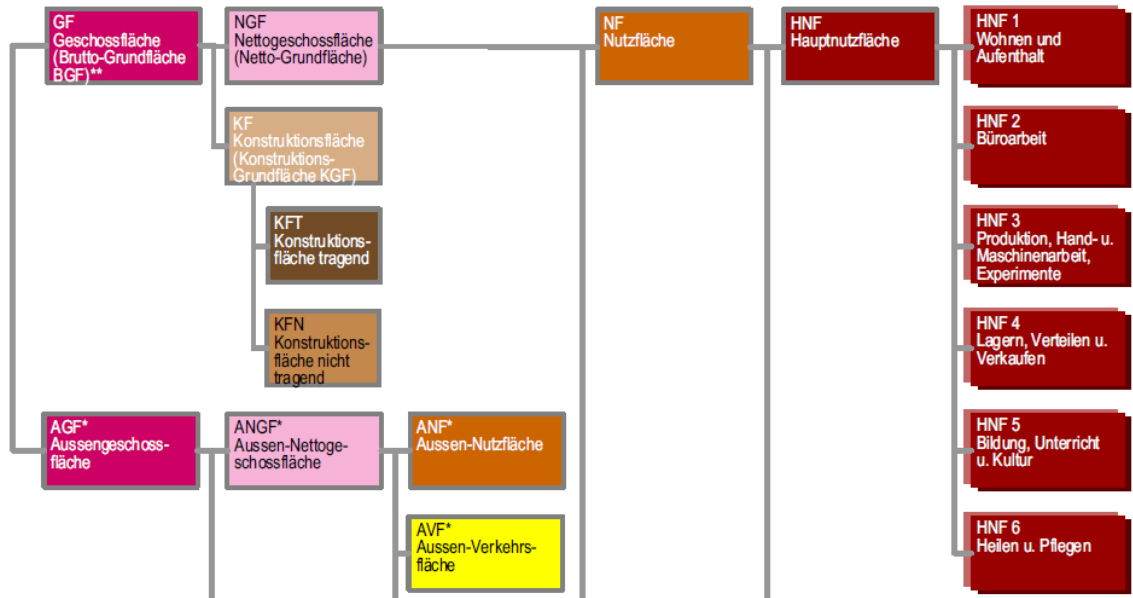
Berechnung Entwicklung		HNF 2 (m ²)
Entwicklung Arbeitsplätze 2017-2030 (1%)	971 AP	
Kennzahl HNF 2/AP	15.1 m2/AP	
HNF 2-Bedarf bis 2030	971 AP * 15.1m2	14 662
Zwingend aufzugebende Mietobjekte		
Birmensdorferstrasse 83	Umwelt- und Gesundheitsschutz	271
Gotthardstrasse 62	Stadtrichteramt	923
Schwamendingenstrasse 10	Friedensrichteramt Kreis 11 + 12	132
Schwamendingenstrasse 10	Stadtammann und Betreibungsamt Kreis 11	459
Tödistrasse 48	Sportamt	642
Ausstellungsstrasse 88	Soziale Dienste	2 390
Josefstrasse 206	Soziale Dienste	257
Grüngasse 19	Stadtpolizei	1 173
Hagenholzstrasse 50	Stadtpolizei	130
Hagenholzstrasse 50	Stadtpolizei	200
Schaffhauserstrasse 331	Stadtpolizei	185
Schaffhauserstrasse 331	Amt für Städtebau	100
Sihlfeldstrasse 88	Stadtpolizei	264
Zeughausstrasse 21	Stadtpolizei	1 075
Zeughausstrasse 31	Stadtpolizei	2 175
Hönggerstrasse 24	Soziale Dienste	1 449
Gotthardstrasse 61	HR Management Rechnungswesen	1 416
Dübendorfstrasse 5	Stadtpolizei	137
Dübendorfstrasse 5	Schulgesundheitsdienste	44
Schweizergasse 4	Immobilien	265
Birmensdorferstrasse 83	Schutz & Rettung	175
Minervastrasse 40	Stadtammann und Betreibungsamt Kreis 7	205
Total		14 066
Strategisch aufzugebende Mietobjekte		
		HNF 2 (m ²)
Ausstellungsstrasse 39	Laufbahnenzentrum	334
Badenerstrasse 230	Steueramt	1 176
Bahnhofbrücke 1	Amt für Städtebau	287
Bahnhofbrücke 1	Stadtpolizei	859
Dufourstrasse 35	Friedensrichteramt Kreis 7 + 8	89
Ernastrasse 25	Bevölkerungsamt	245
Ernastrasse 25	Schul- und Büromaterialverwaltung	543
Ernastrasse 25	Sportamt	33
Förrlibuckstrasse 59	Stadtpolizei	1 897
Gemeindestrasse 11	Soziale Einrichtungen und Betriebe	27
Hofwiesenstrasse 370	Bevölkerungsamt	275
Hofwiesenstrasse 370	Immobilien	33
Hofwiesenstrasse 370	Leerstand	29
Hofwiesenstrasse 370	Limmattalbahnhof AG Daniel Issler	90
In Böden 173	Stadtpolizei	121
Langstrasse 21	Schulgesundheitsdienste	504

Langstrasse 21	Soziale Dienste	169
Lindenhofstrasse 11	Hochbaudepartement Departementssekretariat	179
Lindenplatz 4	Bevölkerungsamt	194
Lindenplatz 4	Schulgesundheitsdienste	161
Militärstrasse 105	Stadtpolizei	545
Morgartenstrasse 29	Liegenschaftenverwaltung	1 569
Rämistrasse 39	Schulamt	65
Röntgenstrasse 44	Schulgesundheitsdienste	149
Röntgenstrasse 44	Soziale Dienste	88
Schaffhauserstrasse 26	Stadtpolizei	685
Seestrasse 346	Schulgesundheitsdienste	76
Seestrasse 493	Stadtpolizei	35
Seilergraben 43	Stadtpolizei	245
Stauffacherstrasse 45	Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde	1 789
Weberstrasse 5	diverse	204
Weberstrasse 5	Geomatik + Vermessung	1 331
Wildbachstrasse 70	Schulamt	58
Wildbachstrasse 70	Schulgesundheitsdienste	169
Total		14 254
Potentielle Wertschöpfungsobjekte		HNF 2 (m²)
Bullingerstrasse 3	Ateliergemeinschaft Bullinger 3	140
Gessnerallee 50	Alterszentren	71
Gessnerallee 50	Stadtammann und Betriebsamt Kreis 1	206
Gessnerallee 50	Support Sozialdepartement	70
Mühlegasse 18	Dienstabteilung Verkehr	833
Mühlegasse 18	Dienstabteilung Verkehr Blaue Zonen	76
Mühlegasse 22	Dienstabteilung Verkehr	549
Napfgasse 6	Statistik	691
Oberwiesenstrasse 66	Schulamt	268
Oberwiesenstrasse 66	Schulgesundheitsdienste	378
Total		3 281

8.4 Grundlagen der Grafik Instandsetzungen gem. Stratus

Adresse	Ideales IS-Jahr	IS-Kosten gem. Stratus
Badenerstrasse 108		Fr. 3 737 000
	2018	
Molkenstrasse 5		Fr. 49 350 000
	2018	
Gemeindestrasse 54		Fr. 7 198 000
	2020	
Walchestrasse 31		Fr. 55 000 000
	2021	
Baumackerstrasse 18		Fr. 46 000 000
	2022	
Hohlstrasse 35		Fr. 15 367 000
	2022	
Fabrikstrasse 3		Fr. 8 788 000
	2022	
Werdmühleplatz 3		Fr. 50 000 000
	2023	
Beatenplatz 2		Fr. 30 000 000
	2023	
Mühlegasse 22		Fr. 5 995 000
	2023	
Feldeggstrasse 60		Fr. 5 543 000
	2024	
Obere Zäune 26		Fr. 6 398 000
	2024	
Strassburgstrasse 5		Fr. 13 362 000
	2024	
Bahnhofquai 5		Fr. 61 920 000
	2025	
Lindenhofstrasse 19		Fr. 54 077 000
	2026	
Rotbuchstrasse 42		Fr. 4 243 000
	2026	
Werdstrasse 75		Fr. 39 819 000
	2026	
Albisriederstrasse 199a		Fr. 11 146 000
	2026	
Bahnhofquai 3		Fr. 4 644 000
	2027	
Altstetterstrasse 162		Fr. 6 107 000
	2027	
Napfgasse 6		Fr. 7 337 000
	2027	
Wipkingerplatz 1		Fr. 6 002 000
	2028	
Bäckerstrasse 7		Fr. 4 536 000
	2028	
Konradstrasse 58		Fr. 11 252 000
	2028	
Neumarkt 4		Fr. 13 169 000
	2028	
Oberwiesenstrasse 66		Fr. 464 000
	2028	
Gessnerallee 50		Fr. 3 029 000
	2029	
Ulmburgstrasse 1		Fr. 9 282 000
	2029	
Lindenhofstrasse 21		Fr. 63 687 000
	2030	
Gubelstrasse 1		Fr. 9 446 000
	2030	
Bläsistrasse 1		Fr. 4 313 000
	2030	
Röslistrasse 10		Fr. 6 327 000
	2030	

8.5 Ausschnitt Flächenbaum SIA d 0165



8.6 Terminplan / Weiteres Vorgehen

