

Auszug
aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

vom 29. Februar 2012

241. Schriftliche Anfrage von Dr. Daniel Regli und Thomas Schwendener betreffend departementsübergreifende Koordination bezüglich Planung, Bau, Miete und Verwaltung von Immobilien. Am 30. November 2011 reichten die Gemeinderäte Dr. Daniel Regli (SVP) und Thomas Schwendener (SVP) folgende Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2011/447, ein:

Diskussionen zum Thema ‚Fremdmieten‘ in der SK HB/SE haben gezeigt, dass es in der Stadtverwaltung offenbar keine zentrale Stelle gibt, die den Gesamtetat aller stadteigenen und zugemieteten Liegenschaften überblickt und koordiniert. Das führt z.B. zur bizarren Situation, dass Entsorgung & Recycling Zürich bestrebt ist, das alte Verwaltungsgebäude der KVA Hagenholz an Private zu vermieten, während die IMMO andernorts mit privaten Eigentümern den Abschluss teurer Fremdmieten aufgleist. Auf den Sachverhalt angesprochen antwortete die IMMO-Direktorin, sie habe nichts gewusst von der Vermietung des Verwaltungsgebäudes an der Hagenholzstrasse.

In den letzten vier Jahren haben die Kosten für Miete und Pacht von Liegenschaften um ca. 25% zugenommen (von CHF 42'589'624 in der Rechnung 2008 zu CHF 55'135'500 im Budget 2012). Die Portfoliostrategie der IMMO prognostiziert bis 2020 einen zusätzlichen Flächenbedarf von 70'200 m². Für Fremdmieten werden somit weitere markante Kostensteigerungen erfolgen.

Angesichts dieses grossen Ausgaben-Wachstums für Fremdmieten ist es nicht einsehbar, warum der Stadtrat Planung, Bau, Miete und Verwaltung von Immobilien nicht überdepartemental koordiniert. Die fehlende Koordination hat offenbar die Realisierung wichtiger Projekte verhindert und die Flucht in teure Fremdmieten ausgelöst. Bereits 2001 hatte der Stadtrat erkannt, dass den wachenden Bedürfnissen mit der Realisierung von zwei Verwaltungszentren begegnet werden sollte. In Beantwortung der Dringlichen Schriftlichen Anfrage GR Nr. 2011/184 erklärt der Stadtrat, „Dass von den zwei im Jahr 2001 geplanten Verwaltungszentren lediglich das VZ Werd realisiert worden ist, trug wesentlich zur Zunahme des Fremdmietanteils bei.“ In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Stellen haben seit 2001 Abklärungen und Planungsschritte unternommen, um die Realisierung der notwendigen Verwaltungszentren voranzutreiben? Wie lauten die Eckwerte der geprüften Projekte bzgl. Standort, Fläche, Funktionalität und Preis? Aus welchen Gründen wurden die Projekte verworfen? Welche Optionen werden heute noch weiterverfolgt?
2. Welche Defizite erkennt der Stadtrat bei der departementsübergreifenden Koordination bei Planung, Bau, Verwaltung, Miete/Vermietung von Flächen/Liegenschaften (Büro- und Gewerbeliegenschaften des FV, VV, EWZ, ERZ etc.)? Welche Optimierungen der Prozesse sind geplant?
3. Ist der Stadtrat bereit, die SK HB/SE jährlich umfassend über die Arbeit einer departementsübergreifenden, koordinierenden Immobilien-Verwaltung zu informieren (Standorte, Fläche, Mietzinse, Mietdauer)? Wenn nein, warum nicht?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1: Im Zusammenhang mit dem Projekt zur Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung (in den Jahren 2000/2001) war u. a. der Kauf bzw. Neubau von Verwaltungszentren vorgesehen, um die Raumkosten zu senken und gleichzeitig die räumlichen Verhältnisse für die Departemente, Dienstabteilungen und Mitarbeitenden zu verbessern. Ende 2001 erwarb die Stadt Geschäftsliegenschaften an der Werd- und Morgartenstrasse zur Einrichtung eines Verwaltungszentrums (VZ Werd), das schliesslich nach einer Instandsetzungsphase Ende 2004 bezogen wurde. In der Gesamtbilanz «Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung» aus dem Jahr 2005 stellte die Immobilien-Bewirtschaftung mögliche Standorte für ein zweites Verwaltungszentrum mit 750 bis 1000 Arbeitsplätzen vor:

- Stadtraum Hauptbahnhof: Die Stadt Zürich hätte das Grundstück von rund 20 000 m² im Baurecht erwerben müssen, dies zu einem geschätzten Preis von 64 bis 85 Mio. Fran-

ken. Die Baukosten wurden auf 110 bis 150 Mio. Franken geschätzt. Der in Fusswegdistanz zu den Amtshäusern und dem Stadthaus gelegene Standort hätte die Auslagerung von Dienstabteilungen aus den dicht belegten Amtshäusern begünstigt.

- Areal Hardplatz: Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Zürich und wäre demnach gemäss den raumstrategischen Grundsätzen des Stadtrates bevorzugt worden. Auch für diese Variante wurden die Baukosten auf bis 150 Mio. Franken geschätzt.

Aus finanziellen Gründen wurde das Projekt eines zweiten Verwaltungszentrums im Jahr 2007 aus der längerfristigen Investitionsplanung vorerst gestrichen. Bereits der Kauf und die Instandsetzung des VZ Werd hatten die Stadtkasse mit rund 120 Mio. Franken belastet, zudem standen zu diesem Zeitpunkt diverse bedeutende Infrastrukturprojekte in Ausführung oder in Planung, u. a. der Neubau und die Erweiterung von Schulhäusern (Im Birch, Leutschenbach, Albisriederplatz usw.), das Letzigrund-Stadion (110 Mio. Franken) oder die Triemli-Spital-Vorhaben (500 Mio. Franken).

Wie im Bericht «Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung» angekündigt, evaluiert zurzeit ein interdepartementales Projektteam mögliche Standorte für ein weiteres Verwaltungszentrum, wobei sowohl der Bau als auch der Erwerb eines Gebäudes geprüft werden. Bis Herbst 2012 soll eine konkrete Standortempfehlung vorliegen, die in einem zweiten Schritt Gegenstand einer Machbarkeitsstudie sein wird.

Zu Frage 2: Die heutige, nutzerorientierte Organisation der Immobilienverwaltung in verschiedenen Dienstabteilungen und eigenständigen Betrieben hat sich in vielerlei Hinsicht bewährt. Die Raumbedürfnisse der einzelnen Verwaltungseinheiten, insbesondere der technisch ausgerichteten Einheiten des Departements der Industriellen Betriebe, unterscheiden sich teilweise markant und werden deshalb sinnvollerweise in den Abteilungen selbst professionell bewirtschaftet. Darüber hinaus werden bereits heute Raumfragen in übergeordneten Gremien besprochen, z. B. in regelmässigen Sitzungen zwischen den Liegenschaftsverantwortlichen des Hochbau- und des Finanzdepartements oder fallweise und projektbezogen zwischen Liegenschaftsverwaltung, Immobilien-Bewirtschaftung und den Immobilienverantwortlichen der eigenständigen Betriebe.

In diesen Gremien oder Ad-hoc-Projektteams wirken die verschiedenen Dienstabteilungen gegenseitig unterstützend in der Raumsuche für die öffentliche Infrastruktur. So auch im zitierten Beispiel Kehrichtheizkraftwerk Hagenholz: Mit ERZ Entsorgung + Recycling Zürich war zum Zeitpunkt der Erkundigung der Anfragesteller bereits abgeklärt worden, ob der Hagenholz-Verwaltungsbau für die allgemeine Verwaltung zur Verfügung stehen könnte. Weil ERZ Entsorgung + Recycling Zürich die Räume mittelfristig selber benötigt, wurde von einer Umplatzierung von Verwaltungseinheiten für wenige Jahre abgesehen. Diese Abklärungen reihen sich ein in eine Vielzahl von Grundstück- und Objektanalysen, welche die Immobilien-Bewirtschaftung im Rahmen der Standortsuche für ein zweites Verwaltungszentrum laufend tätigt und deren Resultate Teil der periodisch erfolgenden Führungsinformation sind.

Der Abschluss von Fremdmieten durch die Stadtverwaltung ist demnach nicht eine Folge fehlender Koordination, sondern schlicht Ausdruck a) wachsender infrastruktureller Raumbedürfnisse bei gleichzeitigem Mangel an stadteigenen Flächen und b) anderweitiger Priorisierung der vorhandenen Investitionsmittel.

Dennoch anerkennt der Stadtrat, dass aufgrund der zunehmenden Raumknappheit in der Stadt Zürich die departementsübergreifende Zusammenarbeit bei Raumfragen an Bedeutung gewinnt und anstelle der oftmals rein objekt- oder projektbezogenen vorzugsweise eine institutionalisierte Form der Kooperation tritt. Wegbereiter für eine verstärkte Zusammenarbeit ist das Projekt «Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) 9: Strategie für öffentliche Bauten» unter der Leitung der Immobilien-Bewirtschaftung, basierend auf dem Stadtratsbeschluss Nr. 549 vom 25. März 2010. Mit dem Projekt werden u. a. die Schaffung von Gremien und die Zusammenstellung von Übersichtsdokumenten angestrebt, im Weiteren auch die Erarbeitung

von Entscheidungsprozessen für die stadtinterne Immobilienarbeit. Angestrebt wird eine Raumkoordinationsstelle als Dauereinrichtung – unterstützt beispielsweise durch einen Gremiumsraum mit Raumbörse, in der Raumangebote oder -nachfragen der einzelnen Immobilienstellen platziert werden können. Das Ziel ist eine möglichst schlanke Lösung, die mit den bereits vorhandenen Ressourcen abgewickelt werden kann.

Zu Frage 3: Im Rahmen des Projekts RES 9 ist beabsichtigt, Übersichtsgrundlagen, -pläne und -listen zum Standort- und Raumbedarf zu definieren und auszugestalten. Der Stadtrat ist bereit, die Spezialkommission HBD/SE darüber in geeigneter Form zu informieren. Voraussetzung ist in einem ersten Schritt eine Datenharmonisierung unter den beteiligten Dienststellen. Wie erwähnt, wird für die künftig intensiviertere Raumkoordination eine pragmatische und ressourcenschonende Lösung angestrebt. Welchen Umfang und welchen Detaillierungsgrad ein Reporting deshalb sinnvollerweise aufweisen kann, ist zu diesem frühen Projektstand noch nicht geklärt.

Vor dem Aufbau aufwändiger Stabsarbeit ist genau zu prüfen, welche Datengrundlagen für eine nutzbringende und effiziente Raumkoordination überhaupt erforderlich sind. So erscheint es zum heutigen Zeitpunkt nicht vordringlich, Listen mit Mietverträgen (einschliesslich Mietzins, Mietdauer und weiteren Konditionen) zu erstellen und zu bewirtschaften. Wie in der Antwort des Stadtrates vom 22. Juni 2011 auf die Schriftliche Anfrage zur Portfoliostrategie 2020 (GR Nr. 2011/184) erläutert, betreut allein die Immobilien-Bewirtschaftung mehrere hundert Fremdmietverträge für die engere Verwaltung, weitere 250 für das Schulbautenportfolio, dazu Verträge für Parkplätze, Dienstwohnungen usw. – insgesamt rund 7000 Verträge. Der allfällige Mehrwert und der Erkenntnisgewinn einer solchen Liste, ergänzt um die mehreren tausend Verträge der Liegenschaftenverwaltung und der eigenständigen Betriebe, stehen in der Meinung des Stadtrates in einem Missverhältnis zu dem für die Erarbeitung und Pflege erforderlichen Ressourcenaufwand.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Ralph Kühne