

Zürich,
2. November 2011

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Morgartenstrasse 29, 8004 Zürich, Miete, Ausbau und Einrichtung von Räumen für die Stadtverwaltung, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Das Bürogebäude Morgartenstrasse 29 im Kreis 4 soll für die Stadtverwaltung gemietet und eingerichtet werden. Zurzeit fehlen grössere, zusammenhängende Reserve- und Rochadeflächen im Portfolio der Verwaltungsgebäude. Die Miete von rund 3000 m² Bürofläche in unmittelbarer Nähe des Verwaltungszentrums Werd ermöglicht die gestaffelte Instandsetzung von stadt eigenen Verwaltungsgebäuden und die entsprechenden Rochaden von Organisationseinheiten. Dem Gemeinderat wird die Ermächtigung zum Abschluss des Mietvertrags zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 736 241.– für die Räume an der Morgartenstrasse 29 und ein Objektkredit von Fr. 3 500 000.– für den Ausbau und die Einrichtung der neuen Räume beantragt. Die eigentlichen Baukosten belaufen sich auf Fr. 2 200 000.–, während Fr. 1 300 000.– für die ohnehin fällige Mobiliarerneuerung anfallen.

Ausgangslage

Für die anstehenden Instandsetzungen unter anderem der Liegenschaften Strassburgstrasse 9 und Molkenstrasse 5/9 benötigt die Stadtverwaltung grössere Rochadeflächen. Im Immobilienmanagement geht man davon aus, dass etwa 5 Prozent der genutzten Fläche als Rochadefläche zur Verfügung stehen sollten. Im Falle der engeren Verwaltung, die heute auf 160 Standorte mit einer Gesamtfläche von 226 000 m² verteilt ist, sind dies mindestens 10 000 m². Disponible Flächen gibt es im Portfolio der städtischen Verwaltungsbauten allerdings praktisch keine, wenn man von Kleinstflächen unter 200 m² absieht. Für Umzüge aufgrund von periodisch notwendigen Instandsetzungen und Umbauten der Gebäude fehlt es an zusammenhängenden, flexibel nutzbaren Rochadeflächen. Dies zwingt zu vielen kurzfristigen Anmietungen oft kleiner Flächen, sodass Organisationseinheiten, die bei Instandsetzungen zeitweilig ihre Standorte verlassen müssen, räumlich zersplittert werden.

Im Weiteren müssen in den kommenden Jahren diverse Liegenschaften aufgegeben werden (u. a. Ausstellungsstrasse 88). Für diese sind vorausschauend Ersatzflächen in der Grössenordnung von 14 000 m² zu beschaffen.

Wie im Bericht «Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung» (StRB Nr. 353/2011) zum Ausdruck kommt und auch im Postulat «Erstellung eines neuen Verwaltungszentrums zur Zentralisierung der Verwaltung» (GR Nr. 2011/176) gefordert wird, drängt sich zur Bewältigung des Flächenbedarfs in der engeren Verwaltung langfristig (bis 2020) die Realisierung eines zweiten Verwaltungszentrums auf. Kurzfristig hingegen ist auf Fremdmieten auszuweichen. Das vorliegende Projekt zur Miete und zum Ausbau der Liegenschaft Morgartenstrasse 29 (rund 3000 m²) leistet dabei einen Beitrag zur Deckung des zwingenden Flächenbedarfs und eröffnet den Handlungsspielraum in Bezug auf anstehende Erneuerungen von Liegenschaften im Verwaltungsvermögen. Das Vorhaben ermöglicht die Umplatzierung einer gesamten Dienstabteilung, die Instandsetzung der stadteigenen Verwaltungsliegenschaft Strassburgstrasse 9 und später die Rückgabe des Fremdmietobjekts Ausstellungsstrasse 88.

Mietobjekt Morgartenstrasse 29

Die Liegenschaft Morgartenstrasse 29 wurde 1928 erbaut und ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung enthalten. Es befindet sich direkt gegenüber des Verwaltungszentrums Werd an der Kreuzung Morgartenstrasse/Weberstrasse/Verena-Conzett-Strasse/Werdgässchen. Das Gebäude mit vier Obergeschossen (plus Estrich sowie Unter- und Erdgeschoss) und einer Bürofläche von knapp 3000 m² ist mehrheitlich gut unterhalten und erlaubt aufgrund seiner Bauweise eine flexible Büronutzung. Im Untergeschoss können die grossen zusammenhängenden Flächen individuell unterteilt werden.

Strategische Planung

Nach der Einrichtung der Liegenschaft Morgartenstrasse 29 für städtische Verwaltungszwecke ist deren Bezug durch die Liegenschaftsverwaltung vorgesehen. Die Belegung der Morgartenstrasse 29 ist Teil einer längerfristig angelegten Unterbringungsstrategie für diverse Verwaltungseinheiten, da in den nächsten Jahren verschiedene Instandsetzungsprojekte Rochaden von Dienstabteilungen erfordern werden:

- 2012: Ausbau und Einrichtung der Liegenschaft Morgartenstrasse 29
- 2013: Bezug der Morgartenstrasse 29 durch die Liegenschaftsverwaltung (heute Strassburgstrasse 9)
- 2012 bis 2014: Planung und Realisierung der Instandsetzung der städtischen Liegenschaft Morgartenstrasse 30 (Verwaltungsvermögen, seit der provisorischen Nutzung durch die Stadtpolizei als Ersatz für das Kreisgebäude 3 wird das Objekt als Rochadefläche benutzt)
- 2014: Bezug der Morgartenstrasse 30 durch die Pensionskasse der Stadt Zürich (heute Strassburgstrasse 9)
- 2013 bis 2015: Planung und Realisierung der Instandsetzung der städtischen Liegenschaft Strassburgstrasse 9 (Verwaltungsvermögen)
- 2016: Bezug der Strassburgstrasse 9 durch das Amt für Zusatzleistungen, Sozialdepartement (heute Molkenstrasse 5/9)
- 2015 bis 2017: Planung und Realisierung der Instandsetzung der städtischen Liegenschaft Molkenstrasse 5/9
- 2018: Bezug der Molkenstrasse 5/9 durch das Sozialzentrum Ausstellungsstrasse (heute Ausstellungsstrasse 88, ab Januar 2012 – vorbehaltlich Gemeinderatsbeschluss – in Fremdmiete) und Rückgabe der Mietliegenschaft Ausstellungsstrasse 88

Das geplante Vorgehen, das die Miete der Liegenschaft Morgartenstrasse 29 voraussetzt, orientiert sich an den strategischen Grundsätzen des Stadtrates zur Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung. Ziel ist, über geeignete Rochadeflächen die fälligen Instandsetzungen stadteigener Verwaltungsgebäude (Strassburgstrasse 9 und Molkenstrasse 5/9) zu realisieren. Gleichzeitig wird langfristig (per 2018) die Abgabe des Fremdmietobjekts Ausstellungsstrasse 88 angestrebt bzw. der Ersatz der Liegenschaft Ausstellungsstrasse 88 (rund 3500 m² Bürofläche, Mietzins: 1,3 Mio. Franken) durch die Liegenschaft Morgartenstrasse 29 (rund 3000 m² Bürofläche, Mietzins: Fr. 740 000.–).

Mietvertrag

Mit der Conzett + Huber, Liegenschaften + Beteiligungen, Verena-Conzett-Strasse 11, 8036 Zürich, konnte für das Einrichten von Büroarbeitsplätzen für die Verwaltung an der Morgartenstrasse 29, UG bis DG, ein Mietvertrag ab 1. April 2012 für eine ausgebaute Mietfläche von 2959 m² und unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch den Gemeinderat ausgehan-

delt werden.

Die Hauptbestimmungen des Mietvertrags, gültig ab 1. April 2012, lauten wie folgt:

	Fr.
Untergeschoss Lager: etwa 427 m ² zu Fr. 127.–	54 229
Erdgeschoss Büro: etwa 449 m ² zu Fr. 287.–	128 863
1. Obergeschoss Büro: etwa 482 m ² zu Fr. 287.–	138 334
2. Obergeschoss Büro: etwa 482 m ² zu Fr. 287.–	138 334
3. Obergeschoss Büro: etwa 482 m ² zu Fr. 287.–	138 334
4. Obergeschoss Büro: etwa 429 m ² zu Fr. 287.–	123 123
Dachgeschoss Archiv: etwa 208 m ² zu Fr. 63.–	13 104
Im Freien: 1 Abstellplatz zu Fr. 1920.– p.a.	<u>1 920</u>
Total	736 241
Zuzüglich Nebenkosten akonto (p.a.)	<u>54 000</u>
Gesamttotal	790 241

Die Nettomiete ist indexiert und quartalsweise im Voraus zahlbar.

Für Heizung/Warmwasser und Betriebskosten werden von der Vermieterin Akontozahlungen erhoben. Die Betriebskosten enthalten den Warmwasserkonsum einschliesslich Gebühren, die Kosten für die Spülung der Kanalisation und die Abfallbeseitigung einschliesslich Gebühren, die Serviceabonnemente für Liftanlagen, Brandmeldeanlagen einschliesslich Feuerposten und Fluchtbeleuchtung sowie die Prämie der kantonalen Gebäudeversicherungen für mit dem Gebäude fest verbundene Mieterausbauten und die Verwaltungskosten auf Nebenkosten von 3,5 Prozent. Aufgrund der Alleinbenutzung der Liegenschaft obliegt der Mieterin die Hauswartung einschliesslich des Betriebs der Unterverteilung der Heizung sowie der Klima- und Lüftungsanlagen.

Die Miete beginnt am 1. April 2012 und ist für eine Mindestmietdauer bis 31. März 2022 abgeschlossen. Zudem sind zwei Vertragsverlängerungsoptionen um zuerst zehn und anschliessend fünf weitere Jahre bis 31. März 2032 bzw. 31. März 2037 vorgesehen. Werden die Optionen nicht ausgelöst, wird fortan das Mietverhältnis automatisch um fünf Jahre verlängert, sofern keine der beiden Parteien zwölf Monate vor Ablauf der Vertragsdauer kündigt.

Die Übergabe des neuen Mietobjekts erfolgt im heutigen Zustand, d. h. der vorhandene Ausbauzustand kann von der Vormieterin kostenlos übernommen werden. Zulasten des Vermieters werden das Treppenhaus erneuert, der Warenlift behindertengerecht saniert und die Eintrittsschleuse im Erdgeschoss entfernt. Zudem leistet die Vermieterin Beiträge an die Ausbau- und Instandstellungskosten der Mieträume: Fr. 100 000.– bei Mietantritt, Fr. 50 000.– bei Ausübung der 1. Option sowie Fr. 30 000.– bei Ausübung der 2. Option. Am Ende des Mietverhältnisses verzichtet die Vermieterin auf den Rückbau von allfälligen Mieterausbauten.

Die Mieterin hat das Recht, den Mietvertrag auf eigene Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen.

Den Parteien ist bekannt, dass der vorliegende Mietvertrag zur Erlangung der Rechtskraft der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Zürich bedarf.

Raumprogramm

Geschoss	Arbeits- plätze	m ² Geschossfläche (gerundet)
Untergeschoss		425
Lager		360
Putzraum		7
WC		6
Korridor		52
Erdgeschoss		464
Empfang	2	41
6 Sitzungszimmer		136
Serviceraum		30
Putzraum		3
Teamraum		67
Technik		11
2 WC		15
Korridor, Treppe		161
1. Obergeschoss		495
11 Büros	30	336
Putzraum		3
Technik		11
2 WC		15
Korridor, Treppe		130
2. Obergeschoss		496
11 Büros	26	330
Putzraum		3
Technik		11
2 WC		15
Korridor, Treppe		137
3. Obergeschoss		495
9 Büros	30	314
1 Sitzungszimmer oder Kopierraum		16
Putzraum		3
Technik		11
2 WC		15
Korridor, Treppe		136
4. Obergeschoss		438
7 Büros	18	267
2 Sitzungszimmer		32
Putzraum		3
Technik		11
2 WC		15
Korridor, Treppe		110

Dachgeschoss		230
Lager/Archiv		170
Korridor, Treppe		60
Total Raumprogramm	106	3043

Die Differenz zwischen gemieteter Fläche (2959 m²) und Raumprogrammfläche (3043 m²) erklärt sich aus leicht unterschiedlichen Plan- und Berechnungsgrundlagen.

Bauprojekt

Gemäss Raumprogramm ist in der Liegenschaft Morgartenstrasse 29 (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss) die Einrichtung von 106 Büroarbeitsplätzen, etwa neun Sitzungszimmern und einem Teamroom vorgesehen. Die Büroeinteilungen werden grösstenteils unverändert übernommen, wobei einige Anpassungen zusammen mit der nutzenden Dienstabteilung noch zu konkretisieren sind. WC-Anlagen sind im Erdgeschoss bis und mit 4. Obergeschoss bereits vorhanden. Im Erdgeschoss wird durch die Eigentümerin eine WC-Anlage behindertengerecht umgebaut. Aus Gründen der Baustatik wird vorzugsweise das Untergeschoss und weniger das Dachgeschoss für Lager- und Archivzwecke dienen.

Die für die künftigen Nutzungen der Büroräume erforderlichen Bauarbeiten umfassen im Wesentlichen:

- Unterteilung der Grossraumbüros der Geschosse 1 bis 3 in Teambüros
- Anpassen der Netzsteckdosen und der neuen Kommunikationsverkabelung der Arbeitsplätze, einschliesslich Anbindung an das Intranet der Stadt Zürich
- neue Schliessung und Zutrittskontrolle
- Malerarbeiten im Innern (Decken, Wände, Holzwerk usw.)
- Ersatz der 25-jährigen Bodenbeläge
- Einbau eines Karusselllagers im Untergeschoss
- Einrichtung eines Kundenempfangs im Erdgeschoss
- Ergänzung der Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften

Baukosten

Der Mietbeginn per 1. April 2012 erfordert ein rasches Vorgehen. Aus zeitlichen Gründen können die konkreten Nutzeranforderungen deshalb erst während der Phase der Kreditgenehmigung in die Ausbaupläne einfliessen und in einem Kostenvoranschlag exakt beziffert werden. Der Aufwand für die Ausbauten in Standardausführung wird auf rund 1,5 Mio. Franken geschätzt. Eine Reserveposition von Fr. 200 000.– deckt zudem allfällige, zum Zeitpunkt der Planung noch unbekannt spezielle Nutzerausbauten ab (z. B. Raumeinteilungen).

Auf Basis einer Kostenschätzung rechnet das Amt für Hochbauten mit Aufwendungen von Fr. 3 500 000.– (einschliesslich MwSt), die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	70 000
Gebäude	1 505 000
Allfällige spezielle Nutzerausbauten	200 000
Baunebenkosten	20 000

Ausstattung/Umzüge	1 255 000
Unvorhergesehenes	<u>300 000</u>
	3 350 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>150 000</u>
Gesamtanlagekosten	3 500 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Im beantragten Objektkredit sind u. a. Ausstattungs- und Umzugskosten von Fr. 1 255 000.– enthalten. Im Rahmen der Neubelegung der zugemieteten Flächen soll die jetzige Möblierung der Liegenschaftenverwaltung ausgetauscht werden. Das Mobiliar entspricht keinem einheitlichen Standard und ist teilweise veraltet. Der ohnehin vorgesehene Austausch durch das Mobiliarprogramm züri@work soll deshalb aufgrund des Umzugs vorgezogen werden, um zwei grössere Möblierungsprojekte innert kurzer Zeit und damit zweimal anfallende Transport- und Logistikaufwendungen vermeiden zu können. Gleichzeitig wird in Zukunft eine einfachere und kostengünstigere Bewirtschaftung sichergestellt. Das alte Mobiliar wird nach Zustand sortiert, wobei die noch verwendbaren Möbel für die Ausstattung von Provisorien zwischengelagert werden.

Termine

Mit den Bauarbeiten soll, abhängig von den Vorbereitungen für die nutzerspezifischen Umbauten, im Sommer 2012 begonnen werden, damit die Räume Anfang 2013 bezugsbereit sind.

Wirtschaftlichkeit

Die Verlegung der Dienstabteilung Liegenschaftenverwaltung von der Strassburgstrasse 9 an die Morgartenstrasse 29 führt dank Raumoptimierungsmassnahmen zu einer deutlich tieferen Durchschnittsfläche pro Arbeitsplatz. Der Flächenverbrauch verringert sich von 16,1 auf voraussichtlich 12,2 m². Damit wird der Zielwert von 12,5 m² pro Büroarbeitsplatz, wie er gemäss der Standort- und Raumoptimierungsstrategie des Stadtrates definiert ist, erreicht bzw. unterschritten.

Die Umbaukosten (BKP 2) können aufgrund der zurückhaltenden Eingriffe und Anpassungen relativ gering gehalten werden. Sie bewegen sich auf ähnlichem Niveau wie vergleichbare Umbauten in Fremdmietobjekten. Die im Vergleich zum Ausbau der Liegenschaft Weberstrasse 5 leicht höheren Aufwendungen erklären sich aus dem vollständigen Ersatz der Bodenbeläge.

Kostenvergleich

Objekt	Geschossfläche (GF) in m ²	Gebäudekosten BKP 2, indexiert auf 1.4.2011, in Fr.	BKP 2/m ² GF, in Fr.
Stauffacherstrasse 45 (2004)	2629	1 219 475	464
Weberstrasse 5 (2010)	2291	1 108 530	484
Morgartenstrasse 29 (2011)	3043	1 505 000	495

Der Hauptnutzen der Investition besteht darin, zusammenhängende Rochadefläche in ausreichendem Umfang bereitzustellen, um die notwendigen Instandsetzungen stadteigener Verwaltungsliegenschaften zu ermöglichen. Langfristig ist die Abgabe des Fremdmietobjekts (ab 1. Januar 2012) Ausstellungsstrasse 88 vorgesehen, was zu einer Entlastung der laufenden Rechnung von jährlich rund 1,3 Mio. Franken führt.

Finanzierung/Folgekosten

Die baulichen Investitionen und die Miete sind im Budget 2012 der Immobilien-Bewirtschaftung anteilmässig berücksichtigt. Die im Jahr 2013 erforderliche Kredittranche für den Ausbau der Räume wird ordentlich budgetiert.

Die mit der Miete, dem Ausbau und der Einrichtung der Räume in der Liegenschaft Morgartenstrasse 29 verbundenen Folgekosten pro Jahr gliedern sich wie folgt:

Kapitalfolgekosten:	Fr.
- rund 10% der Nettoinvestitionen von max. Fr. 3 500 000.–	350 000
Betriebliche Folgekosten:	
- Mietzins einschliesslich Nebenkosten	790 000
Total Folgekosten	1 140 000

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. **Dem Mietvertrag mit Conzett + Huber, Liegenschaften + Beteiligungen, über 2959 m² Büro- und Archivfläche sowie einen Abstellplatz für Zwecke der Verwaltung in der Liegenschaft Morgartenstrasse 29, 8004 Zürich, zu einem Nettomietzins von total Fr. 736 241.–, zuzüglich Nebenkosten akonto von Fr. 54 000.–, ab 1. April 2012 mit einer festen Dauer bis 31. März 2022 und zwei Optionen für einmal zehn und einmal fünf Jahre, wird zugestimmt.**
2. **Für den Ausbau und die Einrichtung der Räume an der Morgartenstrasse 29, 8004 Zürich, für die Zwecke der Stadtverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 3 500 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Ralph Kühne