

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 12. Dezember 2018

Immobilien Stadt Zürich, Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26, Quartier Wipkingen, Instandsetzung und Umbau für das Sozialzentrum Hönggerstrasse, Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

2014 erwarb die Stadt die Gewerbe- und Wohnliegenschaft Röschibachstrasse 24/26 im Quartier Wipkingen (GR Nr. 2013/413). Das Gebäude umfasst mehrheitlich Büroflächen und soll das Sozialzentrum Hönggerstrasse (künftig: Sozialzentrum Wipkingerplatz) aufnehmen. Dadurch kann die heutige Fremdmiete von jährlich Fr. 730 000.– an der Hönggerstrasse 24 aufgegeben werden.

Für die Verwaltungsnutzung muss das Gebäude mit drei Untergeschossen, sechs Vollgeschossen und einem Dachgeschoss instand gesetzt und umgebaut werden. Die Erstellungskosten belaufen sich auf Fr. 26 900 000.–, der Objektkredit einschliesslich Reserven beträgt Fr. 30 900 000.–. Der durch die Verwaltung genutzte Teil der Liegenschaft (rund 83 Prozent) mit einem Buchwert von Fr. 28 900 000.– befindet sich im Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung (LVZ) und ist ins Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zu übertragen. Der Wohnanteil (rund 17 Prozent) wird bereits im Verwaltungsvermögen der LVZ geführt. Insgesamt wird dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde ein Objektkredit von Fr. 59 800 000.– beantragt.

2. Sozialzentrum Hönggerstrasse

Die Sozialen Dienste richten ihre Leistungen auf eine nachhaltige soziale und berufliche Integration der Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Zürich sowie auf eine hohe Lebensqualität in den Quartieren aus. In den fünf Sozialzentren setzen sie sich dafür ein, dass die Menschen in der Stadt Zürich auf eine wirksame soziale Grundversorgung zählen können. Durch ihre Arbeit in den Bereichen Sozialhilfe, Kinder- und Jugendhilfe, zivilrechtliche Massnahmen und Soziales Stadtleben leisten die Sozialen Dienste einen wichtigen Beitrag zum sozialen Frieden und gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Das Sozialzentrum für die Stadtkreise 6 und 10, das eine umfassende soziale Grundversorgung für die Bewohnerinnen und Bewohner der Quartiere Unterstrass, Oberstrass, Wipkingen und Höngg bietet, ist heute an der Hönggerstrasse 24 angesiedelt. Die rund 150 Mitarbeitenden kümmern sich um die Kinder- und Jugendhilfe, die gesetzliche Betreuung und Vertretung im Rahmen einer zivilrechtlichen Massnahme sowie um die Existenzsicherung der Sozialhilfe. Ebenfalls zum Sozialzentrum Hönggerstrasse gehört das Fachressort Wirtschaftliche Hilfe mit den zugeordneten gesamtstädtischen Angeboten, der Alimentenstelle, der Zentralen Rückerstattung und der Zentralen Abklärungs- und Vermittlungsstelle.

Zum Sozialzentrum Hönggerstrasse gehören heute insgesamt 150 Arbeitsplätze, davon 114 im Stammhaus an der Hönggerstrasse 24. Die Mütter- und Väterberatung mit sieben Arbeitsplätzen ist in einer städtischen Liegenschaft am Wipkingerplatz 5 angesiedelt, die Zentralen Rückerstattungen im Verwaltungszentrum Werd und die Zentrale Abklärungs- und Vermittlungsstelle im städtischen Bürogebäude Strassburgstrasse 5.

3. Gründe für den Kauf der Liegenschaft Röschibachstrasse

Seit 2003 ist das Sozialzentrum in einer Privatliegenschaft an der Hönggerstrasse 24 eingemietet. Der Nettomietzins betrug bis 30. September 2018 Fr. 749 256.– pro Jahr (seither Fr. 730 318.–). Als Anfang 2013 die Zürcher Kantonalbank die in unmittelbarer Nähe gelegene Gewerbe- und Wohnliegenschaft Röschibachstrasse 24/26 zum Verkauf ausschrieb, meldete die IMMO aus folgenden Überlegungen ihr Interesse am gewerblich genutzten Teil der Liegenschaft an:

- Das Mietobjekt an der Höneggerstrasse 24 ist dringend Instandsetzungsbedürftig. Für das standortgebundene Sozialzentrum müsste entsprechend für die Dauer der Bauarbeiten ein Ersatzstandort in einem engen Perimeter gefunden werden.
- Die städtische Raumstrategie sieht u. a. vor, die Arbeitsplätze der Verwaltung so weit wie möglich in stadteigenen Liegenschaften unterzubringen. Wirtschaftlich unvorteilhafte Mieten sollen prioritär aufgegeben werden. Der Stadtrat hat diese Absicht mit der «Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten» (STRB Nr. 163/2018) und dem Kauf der beiden Bürohäuser Eggbühlstrasse und Thurgauerstrasse bekräftigt. Mit dem Erwerb der Liegenschaft Röschibachstrasse lässt sich eine Fremdmiete von jährlich rund Fr. 730 000.– einsparen.
- Die heutigen Standorte des Sozialzentrums Höneggerstrasse verfügen über keine Arbeitsplatzreserven. Auch bietet das Mietobjekt an der Höneggerstrasse keine Möglichkeiten, die an verschiedenen Standorten verstreuten Organisationsteile des Sozialzentrums unter einem Dach zusammenzufassen und auf diese Weise Synergien zu nutzen.
- Mit bloss zwei Quartierteams (Unter-/Oberstrass und Wipkingen/Hönegg) ist das Sozialzentrum an der Höneggerstrasse tendenziell zu klein. Die fachspezifischen Ressourcen können nicht für alle notwendigen Themen in ausreichender Form bereitgestellt werden. Mit der Nutzung der Liegenschaft Röschibachstrasse kann das Quartierteam Affoltern in den Sozialraum Unter-/Oberstrass und Wipkingen/Hönegg verschoben, das Sozialzentrum Höneggerstrasse strategisch gestärkt und gleichzeitig die Liegenschaft des Sozialzentrums Dorflinde entlastet werden. Das Sozialzentrum Dorflinde wäre kurz- bis mittelfristig auf einen neuen, grösseren Standort angewiesen, könnte nicht eine Einheit (Quartierteam Affoltern) an einen anderen Standort verschoben werden.

Nach erfolgreichen Verhandlungen der Stadt bewilligte der Gemeinderat im März 2014 den Kauf des Objekts ins Finanzvermögen der LVZ zu einem Preis von 34,7 Millionen Franken (GR Nr. 2013/413). Am 6. Dezember 2017 stimmte der Gemeinderat ausserdem der Erhöhung des Projektierungskredits von 1,75 auf 3,6 Millionen Franken zu, um die Instandsetzung und den Umbau des Gebäudes für das Sozialzentrum Höneggerstrasse projektieren zu lassen (GR Nr. 2017/137).

Der Mietvertrag für die Räume an der Höneggerstrasse 24 läuft fest bis 30. September 2023. Die Stadt hat aber das einseitige Recht, den Mietvertrag auch während der festen Laufzeit mit einer Frist zum Voraus von 18 Monaten erstmals auf 30. September 2021 und in der Folge jeweils auf Ende März, Juni und September zu kündigen.

4. Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26

Das 1985 erstellte Objekt Röschibachstrasse 24/26 auf der Parzelle WP5028 bildet ungefähr die Hälfte eines grösseren zusammenhängenden Gebäudekomplexes, zu dem auch die Röschibachstrasse 22 und die Höneggerstrasse 40 gehören (im Eigentum der bwf Liegenschaften AG, Frauenfeld). Die zwei Gebäudehälften teilen sich eine gemeinsame Tiefgarage, Wärmeerzeugung und Zivilschutzräume.

Das Objekt liegt im Zentrum des Sozialraums, der durch das heutige Sozialzentrum Höneggerstrasse bedient wird, ist verkehrstechnisch gut erschlossen und daher für die Klientinnen und Klienten sehr gut erreichbar (zwei Gehminuten vom Wipkingerplatz).

Die Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26 mit einer Geschossfläche von rund 15 700 m² (bzw. rund 8900 m² Nutzfläche) gliedert sich in drei Untergeschosse, sechs Vollgeschosse (einschliesslich Erdgeschoss) und ein Dachgeschoss. Sie verfügt über Büroflächen, diverse Technik- und Lagerräume, das Café Röschibach, eine teilweise öffentliche Tiefgarage, zwei Aussenparkplätze und 23 Wohnungen.

Im 2.–5. Obergeschoss (OG) sind neben Büroflächen auch Wohnungen untergebracht. Das Dachgeschoss besteht aus Wohnungen und Technikräumen.



5. Künftige Nutzung

An der Röschibachstrasse soll das neue Sozialzentrum Wipkingerplatz das Erdgeschoss (EG) und das 1.–4. OG belegen. Damit ist genügend Raum vorhanden, um die Zentralen Rück-erstattungen und die Zentrale Abklärungs- und Vermittlungsstelle, die heute im Verwaltungszentrum Werd bzw. an der Strassburgstrasse 5 tätig sind, örtlich mit den Einheiten aus dem Stammhaus zusammenzuführen. Ausserdem kann auch das heute im Sozialzentrum Dorflinde untergebrachte Quartierteam Affoltern integriert werden.

Zusammen mit den Arbeitsplätzen des Quartierteams Affoltern ergibt sich für das neue Sozialzentrum Wipkingerplatz an der Röschibachstrasse ein Bedarf von gut 180 Arbeitsplätzen. Unter Berücksichtigung einer angemessenen Arbeitsplatzreserve von etwa 10 Prozent wird von rund 200 bis 210 Arbeitsplätzen ausgegangen.

Der Ausbau nimmt die Ziele des neuen «Betriebskonzepts und Raumstandards für Büroarbeitsplätze» (STRB Nr. 884/2015) auf und führt zu effizienterer Raumnutzung, geringeren nutzerspezifischen Umbauten und insgesamt tieferem Raumbedarf. Ein klares Zonenkonzept mit öffentlicher, frei zugänglicher Empfangs- und Informationszone im Parterre und zentralisierter halböffentlicher Besprechungszone für alle Organisationseinheiten im 1. OG bewirkt, dass die Obergeschosse als geschlossene Bürozonens realisiert werden können. Sie kommen deshalb ohne spezifische Sicherheitstechnik und kleinzellige Raumstrukturen aus und können als grossräumige Büroflächen mit Einheitsgrundriss konzipiert werden, welche die Möglichkeit für flexible Nutzungen und verdichtetes Arbeiten bieten. Die Investitionen von heute ermöglichen Einsparungen in der Zukunft: Organisationsänderungen sind ohne bauliche Massnahmen möglich. Bei Umzügen entfallen teure Umbaumassnahmen, statt Möbel werden nur noch Akten verschoben. Zusammen mit dem Entscheid der Sozialen Dienste, den Schreibdienst aus dem Sozialzentrum auszulagern, kann mit der Umsetzung dieses Zonenkonzepts der Platzbedarf des SZ Wipkingerplatz um eine Etage reduziert werden.

Das 5. OG an der Röschibachstrasse soll wie die übrigen Bürogeschosse ausgebaut werden. Das Geschoss ist als Reservefläche für kurzfristigen Flächenbedarf der Verwaltung bzw. als Rochadefläche während Instandsetzungen vorgesehen.

Die Wohnungen im 2.–6. OG bleiben bestehen und bilden eine eigenständige, betrieblich abgetrennte Einheit im Portfolio der LVZ.

Von den insgesamt 69 Parkplätzen sind zwei Aussenparkplätze für Besucherinnen und Besucher des Sozialzentrums vorgesehen, ein Parkplatz für den Hausdienst und 14 für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die restlichen 52 Parkplätze werden von der LVZ verwaltet und wie bisher an Dritte vermietet. Die Einnahmen und Ausgaben fallen entsprechend der Aufteilung der Liegenschaft zu 83 Prozent bei der IMMO und zu 17 Prozent bei der LVZ an.

Geschoss	Sozialzentrum	m ² Nutz- fläche	Sonstige Verwal- tungs- nut- zung	m ² Nutz- fläche	Wohnen	m ² Nutz- fläche
3. und 2. UG	Putzraum, Garderobe	52	Lager, Park- plätze (PP)	843	Keller- abteile, PP	312
1. UG	Lager	153	Lager, PP	466	Keller- abteile, PP	225
EG	Empfangsschalter, Intake, Infothek/ Wartebereich, Sitzungs- und Bespre- chungsräume, Büros, Toiletten, Sani- tätszimmer, Aufenthaltsraum (öffentli- che Zone), 2 Aussen-PP	692	Lager	66		–
1. OG	Infothek/Wartebereich, Besprechungs- räume, Büros, Serviceräume, Archiv/ Lager, Toiletten Besprechungszone (für Beratungsge- spräche mit Klientinnen und Klienten) – von der verwaltungsinternen Büro- zone räumlich getrennt, jedoch zu- gänglich (halböffentliche Zone / ge- schlossene Bürozone).	928				
1. Zwischen- geschoss					Wohnungen	264
2. OG	Büros, Sitzungszimmer, Service- räume, Archiv/Lager, Toiletten Obergeschosse 2–5 sind nur für Mitar- beitende zugänglich (geschlossene Bürozonen).	598			Wohnungen	262
3. OG	Büros, Sitzungszimmer, Service- räume, Archiv/Lager, Toiletten	592			Wohnungen	262
4. OG	Büros, Sitzungszimmer, Teamraum, Serviceräume, Archiv/Lager, Toiletten	595			Wohnungen	264
5. OG		–	Nutzungs- neutraler Ausbau: Büros, Sit- zungszim- mer, Ser- viceräume, Archiv/La- ger, Toiletten	590	Wohnungen	264
6. OG		–	Lager	62	Wohnungen	479
Total (davon Tief- garage)		3610		2924 (1284)		2332 (238)

6. Bauprojekt

Das von der Arge Müller Sigrist Architekten AG und Pasquale Baurealisation GmbH, Zürich, ausgearbeitete Projekt sieht die Instandsetzung und bauliche Anpassung des Bürogebäudes Röschibachstrasse 24/26 vor.

Die wesentlichen baulichen Massnahmen für den Bereich Sozialzentrum sind:

- Energetische Verbesserung: Fensterersatz und sommerlicher Wärmeschutz, Erneuerung der Fassade im Treppenhaus und den Arkaden (EG), Wärmedämmung an der Decke des 1. Untergeschosses (1. UG)
- Instandsetzung der Fassaden und der gebäudetechnischen Dachaufbauten
- Rückbau sämtlicher Einbauten der ZKB
- Ausbau der Büroflächen für die Verwaltung, Einbau der notwendigen WC-Anlagen einschliesslich IV-WCs
- Umsetzung von Brandschutzmassnahmen und Einbau einer Brandmeldeanlage
- Einbau von Schliess- und Sicherheitstechnik

- Ersatz, Rückbau, Anpassung und Ergänzung von Gebäudetechnikanlagen und des Gebäudeautomationssystems
- Instandsetzung der Liftanlagen
- Einrichtung eines Aufenthaltsraums mit Teeküche und Verpflegungsautomat im EG
- Erstellung von zusätzlichen Velo-Parkplätzen in der Tiefgarage
- Signaletik und Ausstattung

Die baulichen Massnahmen für den Bereich Wohnen sind:

- Einbau einer Sicherheitsbeleuchtung im Treppenhaus
- Ersatz von Türen gemäss Feuerwiderstandsanforderungen
- Instandsetzung der Liftanlagen
- Verlegung der Kellerabteile aus der Nachbarliegenschaft

Die baulichen Massnahmen in den Untergeschossen sind:

- Anpassungen an behördliche Auflagen, insbesondere Brandschutz (Einbau eines zusätzlichen Fluchttreppenhauses, Brandschutztore, Sprinkler) und hindernisfreie Erschliessung einschliesslich IV-WC-Anlagen
- Neuorganisation der Technik- und Materialräume, Mieter-Keller, Veloräume usw. in den drei Untergeschossen aufgrund der Entflechtung des Büro- und Wohnteils

Gebäudehülle. Zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Einhaltung der geforderten Schallschutzwerte werden alle Fenster der Fassaden Süd/Ost/West durch dreifachverglaste mit Öffnungsbegrenzer ersetzt. Die Riegelkonstruktion im Arkadenbereich, im Treppenhaus 1 und in der Bürozone wird erneuert und die Decke im 1. UG vollflächig gedämmt.

Innenausbau. Die beiden Gebäudeteile Röschibachstrasse 24 und 26 sollen aus betrieblichen und sicherheitstechnischen Gründen verbunden werden. Dazu werden pro Geschoss zwischen dem Treppenhaus 1 und dem Gebäudetrakt B eine Verbindungstüre sowie ein Podest und ein zusätzlicher Halt im 1. OG für die Lifte 1 und 2 eingebaut. Die Keller- und ehemaligen Serverräume der ZKB in den drei Untergeschossen werden rückgebaut und neu organisiert. Im 1. UG befinden sich weiterhin die Technikzentrale und neu Container- und Veloräume. Das 2. UG umfasst hauptsächlich Lagerräume für die Verwaltung und Garderoben / Nasszellen für die Mitarbeitenden der Gebäudereinigung. Im 3. UG werden die Kellerräume der Wohnungen eingerichtet, die sich derzeit auf der Nachbarparzelle befinden.

EG und 1. OG. Es werden öffentliche Zonen mit Empfangsschalter, Warteraum, Infothek, Intake, Besprechungszimmer für die Klientinnen und Klienten des Sozialzentrums, die Security Lounge sowie Teamzonen, Einzelbüros, Sitzungs- und Fokusräume eingerichtet. Die Nasszellen im Mitteltrakt des 1. OG werden rückgebaut. Neue WC-Anlagen für die Kundinnen und Kunden werden bei der Treppe angeordnet. Ein Deckendurchbruch im öffentlichen Bereich verbindet neu das Erdgeschoss mit dem 1. OG, um diese Zone heller und besser einsehbar zu gestalten. Der Liftschacht im öffentlichen Bereich ist minimal zu vergrössern, um eine Kabine mit behindertengerechten Massen einbauen zu können. Im EG des Gebäudetrakts A sind Sprinklerzentrale, Werkstatt und Büro für den Hausdienst sowie Duschen / WC / Ruheraum für die Mitarbeitenden des Sozialzentrums vorgesehen. Das ehemalige Café Röschibach im EG dient neu als Aufenthaltsraum (mit Teeküche und Verpflegungsautomat). Die Eingangssituation wird erneuert, die Briefkastenanlage nach aussen verlegt, der ZKB-Bancomat verschoben.

Aussenbereich. Der Innenhof ist teilweise als Aussenbereich, teilweise als nicht begehbare Dach gebaut. Für rund die Hälfte des Aussenbereichs des ehemaligen Restaurants darf mittels Dienstbarkeit ein Teil der Parzelle der anderen Eigentümerschaft genutzt werden. Dieser Aus-

senbereich wird mit einfachen Mitteln instand gesetzt und soll den Mitarbeitenden des Sozialzentrums zur Verfügung stehen. Der Dachaufbau über der Tiefgarageneinfahrt und die Zufahrtsrampe werden erneuert. Auf dem kleinen Grünstreifen entlang der Röschibachstrasse befinden sich heute einige grössere Bäume und Parkplätze. Dieser Bereich wird neu von der Fluchttreppe und zwei Parkplätzen belegt. Die restliche Grünfläche wird instand gestellt. Vor dem Haupteingang sind Veloparkplätze für Besucherinnen und Besucher vorgesehen.

Die Entwässerungsleitungen weisen schadhafte Stellen auf und müssen saniert werden.

Gebäudetechnik. Wärme. Die Gebäudeteile werden über eine 2006 von Öl auf Gas umgerüstete Heizung im Nachbarhaus (Röschibachstrasse 22) mit Wärme versorgt. Regulierungen und Steuerungen der Anschlüsse in der Röschibachstrasse 24/26 befinden sich in schlechtem Zustand und werden erneuert. Die aktuelle Wärmeabgabe muss ersetzt werden. Die Büroräume werden neu mit Heiz-/Kühldeckensegeln und die Nasszellen mit Heizkörpern ausgerüstet. Die Bodenheizung in den Wohnungen bleibt bestehen.

Kälte. Die Kälteerzeugung und -verteilung wird weiterverwendet. Punktuell werden Steuerungen erneuert und Leitungsführungen an den neuen Grundriss angepasst.

Lüftung. Die Lüftungsanlagen sind am Ende ihrer Lebensdauer und müssen ersetzt werden. Neu werden die Büroräume und die innenliegenden Nasszellen mit einer mechanischen Lüftung mit Wärme- und Feuchterückgewinnung ausgerüstet. Die Fortluftanlage in der Tiefgarage bleibt bestehen.

Sanitär. Die WC-Anlagen, einschliesslich Apparate und Armaturen, werden erneuert.

Elektro. Sämtliche Elektroinstallationen und -verteilanlagen stammen aus der Erstellungszeit und sind zu ersetzen. Für einen sicheren und unterbruchsfreien Betrieb der Kommunikations- und Notlichtanlage wird zentral eine Batterieanlage installiert. Am inneren Blitzschutz sind Erweiterungen und Anpassungen notwendig. Das Gebäude wird mit energieeffizienten LED-Leuchten ausgestattet.

Gebäudeautomation. Das in die Jahre gekommene Gebäudeautomationssystem wird ersetzt.

Sicherheitsanlagen / Zutrittskontrolle. Spezielle Sicherheitsinstallationen wie Zutrittskontrolle, Einbruch- und Überfallmeldung werden an den erforderlichen Standorten platziert.

Brandschutz. Für die Anpassung des Gebäudes an die geltenden Vorschriften sind neben den allgemeinen brandschutztechnischen Instandsetzungsmassnahmen folgende bauliche und technische Massnahmen notwendig:

- neues Fluchttreppenhaus vom 3. UG direkt ins Freie
- neue Türen im Bereich der Tiefgarage zur Einhaltung der Fluchtweglängen
- Verlängerung der Brandabschnitte der Treppenhäuser bis zur Aussenfassade
- Ersatz von Türen gemäss Feuerwiderstandsanforderungen (einschliesslich Wohnungen)
- Einbau einer Sprinkleranlage sowie brandabschnittsbildender Tore, Brandschutzverkleidung der Stützen in der Tiefgarage
- Ergänzung der Sicherheitsbeleuchtung und der Kennzeichnung der Fluchtwege
- Sicherheitsbeleuchtung im Treppenhaus zu den Wohnungen
- Brandmeldeanlage mit Vollüberwachung

Ausstattung. In den Kosten inbegriffen sind Umzüge und die gesamte Ausstattung für die Büroarbeitsplätze.

Schadstoffe. Die verschiedenen Schadstoffe, vornehmlich gebundener Asbest, müssen vorschriftsgemäss rückgebaut und entsorgt werden.

Kunst und Bau. Die Fachstelle Kunst und Bau führt ein Kunstwahlverfahren durch.

7. Übertragung ins Verwaltungsvermögen

§ 121 Abs. 4 des Gemeindegesetzes (LS 131.1) i. V. m. § 31 Abs. 1 der Gemeindeverordnung (LS 131.11) sieht vor, dass Liegenschaften, die ausschliesslich oder zur Hauptsache der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen, dem Verwaltungsvermögen zugeordnet werden. Der Bürotrakt und der Café-Bereich sollen langfristig von der Stadtverwaltung genutzt und deshalb per 1. Januar 2020 vom Finanzvermögen der LVZ in das Verwaltungsvermögen der IMMO übertragen werden.

Die Übertragung des durch Wohnungen belegten Liegenschaftenteils ins Verwaltungsvermögen erfolgte bereits per 1. Januar 2017 im Rahmen der Umsetzung der Volksinitiative «Für bezahlbare Wohnungen und Gewerberäume in der Stadt Zürich» (STRB Nr. 1049/2016, Dispositiv-Ziffer III., 5. und 6., GR Nr. 2016/453). Der Wohnungsteil verbleibt im Portfolio der LVZ im geschlossenen Rechnungskreis 2033 (Einzelwohnliegenschaften im Verwaltungsvermögen), der ab 1. Januar 2019 im Verwaltungsvermögen als «Wohnen und Gewerbe (2034)» geführt wird.

Gestützt auf die Mietzinserträge und die Flächen werden der Kaufpreis bzw. der Buchwert in einem Verhältnis von 83 Prozent (Büros) zu 17 Prozent (Wohnen) aufgeteilt. Der zu übertragende Buchwert für den von der Verwaltung genutzten Teil der Liegenschaft (83 Prozent) beträgt Fr. 28 842 145.10 (gerundet: Fr. 28 900 000.–).

8. Kosten

8.1 Objektkredit

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag der Arge Müller Sigrist Architekten AG und Pasquale Baurealisation GmbH, Zürich, ist für die Instandsetzung der gesamten Liegenschaft (Verwaltungsteil und Wohnungen) mit Erstellungskosten von Fr. 26 900 000.– zu rechnen (einschliesslich Mehrwertsteuer und Projektierungskosten von Fr. 3 600 000.– gemäss GRB Nr. 3556 vom 6. Dezember 2017, GR Nr. 2017/137). Der Gesamtkredit von Fr. 59 800 000.– (einschliesslich Kreditreserven und Übertragungskosten) setzt sich wie folgt zusammen:

Angaben in Franken

0 Grundstück	460 000
1 Vorbereitungsarbeiten	1 670 000
2 Gebäude	20 880 000
3 Betriebseinrichtungen	000
4 Umgebung	330 000
5 Baunebenkosten	1 690 000
9 Ausstattung	1 870 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	26 900 000
Zuschlag Bauherrschaft (5 %)	1 300 000
Unvorhergesehenes (10 %)	2 700 000
Baukredit	30 900 000
Übertragung Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen, gerundet	28 900 000
Gesamtkredit	59 800 000

Stichtag der Preise: 1. April 2018

Die Kosten für die baulichen Massnahmen werden unter den betroffenen Dienstabteilungen wie folgt aufgeteilt:

Dienstabteilung	Massnahmen	Erstellungskosten	Baukredit (inkl. Reserven)
Immobilien Stadt Zürich	Instandsetzung / Anpassung für Verwaltungsnutzung	25 365 000	29 130 000
Liegenschaftenverwaltung	Instandhaltung Wohnungsteil und Kostenanteil für Arbeiten an gemeinsam genutzter Infrastruktur	1 300 000	1 500 000
Organisation und Informatik Zürich	Beschaffung Netzwerkkomponenten für Anschluss an ZüriNetz	235 000	270 000

In der Kreditsumme enthalten sind Aufwendungen für die Instandsetzung von Bauteilen, die auch von den Nachbarliegenschaften genutzt werden: z. B. Garagentor, Einfahrtsrampe, Brandschutzverkleidung, Beleuchtung, Sprinkleranlage. Diesbezüglich wird eine Kostenbeteiligung von Fr. 370 000.– erwartet.

8.2 Sparmassnahmen

Wie im Projektierungskreditantrag (GR Nr. 2017/137) an den Gemeinderat erläutert, ist der Instandsetzungs- und Umbaubebedarf grösser als zunächst angenommen wurde. Die Baukosten wurden zum Zeitpunkt des Liegenschaftenerwerbs durch die IMMO (vgl. Weisung GR Nr. 2013/413) auf etwa 10 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, auf Basis von Richtwerten, ohne Zustandsanalyse). Die detaillierte Zustandsanalyse zeigte, dass der Projektperimeter zu erweitern war (insbesondere Untergeschosse) und eine höhere Eingriffstiefe nötig sein würde, um das Gebäude betriebstauglich herrichten, gebäudetechnisch anpassen und eine frühe Instandsetzung mit teuren Umzügen / Rochaden und Betriebsstörungen vermeiden zu können. Auch müssen gemäss Auflagen umfassendere Brandschutzmassnahmen ergriffen werden.

Das Projekt wurde im Nachgang zu den Kostendiskussionen und im Zusammenhang mit dem Projektierungskreditantrag auf Sparpotenzial geprüft. Insgesamt konnten Einsparungen in der Höhe von rund 1,1 Millionen Franken erzielt werden:

- Vereinfachung der Akustikmassnahmen, der inneren Verglasungen und der Schreinerarbeiten (z. B. Teeküchen, Türen, Schalter im EG)
- Vereinfachungen bei den Fensterdetails und -brüstungen
- Reduktion der Fensterflügel zugunsten von Festverglasungen
- Reduktion des Budgets «Kunst und Bau»
- Verzicht auf eine WC-Anlage
- Kleinere Eingriffstiefe im Aussenbereich des neuen Aufenthaltsraums im EG
- Reduktion der Besprechungsräume im 1. OG und der Schalter im EG

Die Dächer wurden 2006 instandgesetzt. Weitere Arbeiten sind zum heutigen Zeitpunkt nicht notwendig. Aus diesem Grund wird auch auf eine Photovoltaik-Anlage und die Dachbegrünung verzichtet. Diese Massnahmen sollen nochmals geprüft werden, wenn sich für das Dach ein Instandsetzungsbedarf abzeichnet (gemäss üblichem Lebenszyklus etwa ab 2030).

8.3 Kennwertvergleich

		Sozialzentrum Wipkingerplatz und übrige Verwaltung	Bürogebäude Strassburg- strasse	Bürogebäude Morgarten- strasse	Verwaltungs- zentrum Werd
BKP 1–9 / HNF	Fr./m ²	6 842	6 495	4 590	6 159
BKP 1–9 / GF	Fr./m ²	2 020	3 319	2 953	3 444
BKP 1–9 / GV	Fr./m ³	583	1 062	984	795
BKP 2 / HNF	Fr./m ²	5 409	4 383	4 191	5 034
BKP 2 / GF	Fr./m ²	1 597	2 240	2 696	2 814
BKP 2 / GV	Fr./m ³	461	717	899	649
BKP 1–9 / Arbeitsplatz *		101 433	121 366	103 329	99 182

(HNF: Hauptnutzfläche / GF: Geschossfläche / GV: Gebäudevolumen / BKP 2: Gebäudekosten / BKP 1–9: Erstellungskosten)

* Kennwert / Arbeitsplatz ohne Kostenanteile Tiefgarage

Bei der Flächenerfassung zur Kennwertbildung wurde bei diesem Projekt zwischen vier Nutzungsarten unterschieden: Sozialzentrum, Wohnen, Lager (übrige Verwaltungsnutzung) und

Tiefgarage. Die Flächen der Wohnungen sind zwar Teil des Gebäudes, jedoch nicht Teil des Projektperimeters, und wurden für die Kennwertbildung nicht berücksichtigt. Den Wohnungen zugeordnete Flächen innerhalb des Projektperimeters (Kellerabteile, Erschliessungsflächen usw.) wurden hingegen bei der Kennwertbildung mit einbezogen. Da sich vielerorts Überlagerungen und Mischnutzungen ergeben, lassen sich die Kennwerte nur bedingt vergleichen.

Für den Vergleich dienen Referenzprojekte mit ähnlicher Nutzung. Dennoch sind Eingriffstiefe und Bautypologie (Bürogebäude Strassburgstrasse und Verwaltungszentrum Werd sind Hochhäuser mit hohem Repetitionsfaktor) bei jedem Projekt unterschiedlich. Anders als beim Sozialzentrum Wipkingerplatz wurden bei den Vergleichsobjekten weder eine Instandsetzung der Fassaden noch ein Komplettersatz der Fenster durchgeführt.

Aufgrund des eher geringen Anteils Hauptnutzfläche an den insgesamt instand zu setzenden Flächen ist der Hauptnutzflächen-Kennwert (BKP 1–9 / m² HNF) mit Fr. 6800.– verhältnismässig hoch. Dagegen weist das Sozialzentrum Wipkingerplatz tiefe Kennwerte in Bezug auf die Geschossfläche und das Gebäudevolumen auf.

Der Kennwert pro Arbeitsplatz (BKP 1–9 / Arbeitsplatz) ist mit rund Fr. 101 000.– tief und zeigt, dass es sich im Verhältnis zu den grossen Flächen und trotz umfassenden Instandsetzungsmassnahmen um ein eher kostengünstiges Projekt handelt.

8.4 Folgekosten

8.4.1 Verwaltung

Die jährlichen Folgekosten für den von der Verwaltung genutzten Teil (ohne Wohnungen) betragen rund 3,3 Millionen Franken:

	in Franken
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1,75 %, Nettoinvestitionen Fr. 58 300 000.–) *	1 020 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 33 Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 25 480 000.–)	772 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer acht Jahre, Nettoinvestitionen Fr. 2 150 000.–)	
– Informatik-Hardware-Anschaffungen (Abschreibungsdauer fünf Jahre, Nettoinvestition Fr. 270 000.–)	270 000 54 000
Betriebliche Folgekosten (2 %, Nettoinvestitionen Fr. 58 300 000.–) **	1 166 000
Total	3 282 000

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 279/2018

** Betriebliche Folgekosten gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, kantonales Gemeindeamt

Zusätzliche personelle Folgekosten fallen im Vergleich zu heute nicht an. Die am gegenwärtigen Standort Höggerstrasse 24 eingesetzten Personen für Leitung Hausdienst und Technik sowie für Reinigung werden neu den Verwaltungsteil des Gebäudes Röschiachstrasse betreuen.

8.4.2 Wohnungen

Die Bewirtschaftung der Wohnungen belastet den Steuerhaushalt nicht. Die Wohnungen werden ab 1. Januar 2019 im Eigenwirtschaftsbetrieb «Wohnen und Gewerbe (2034)» im Verwaltungsvermögen geführt und durch die Mietzinseinnahmen finanziert. Den Folgekosten der Investition stehen somit Folgeerträge in gleicher Höhe gegenüber. Der Anteil von Fr. 1 500 000.– der LVZ am Objektkredit ist als werterhaltende Investition aus dem Liegenschaftsfonds des Eigenwirtschaftsbetriebs «Wohnen und Gewerbe (2034)» zu finanzieren. Dieser Liegenschaftsfonds wird vom Stadtrat – gestützt auf Art. 4 der Finanzhaushaltsverordnung (FHVO, AS 611.101) – per 1. Januar 2019 geschaffen und entspricht den bisher im Rahmen der Ausgleichskonti geäußerten Erneuerungsreserven.

9. Termine

Vorbehältlich der Zustimmung der Gemeinde zum Objektkredit werden die Bauarbeiten im 1. Quartal 2020 aufgenommen und im 3. Quartal 2021 abgeschlossen. Ende 2021 bis Anfang 2022 findet der Bezug durch das Sozialzentrum statt. Die Instandsetzung erfolgt ohne Etap-
pierung. Der Zugang zu den Wohnungen während der Bauzeit wird sichergestellt.

10. Budgetnachweis

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan 2019–2022 berücksichtigt und werden ordentlich budgetiert.

11. Zuständigkeit

Der Objektkredit von Fr. 59 800 000.– liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde (Art. 10 lit. d Gemeindeordnung [GO], AS 101.100).

Gemäss Art. 8 Abs. 5 der Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) sind Entnahmen aus dem Liegenschaftsfonds im gleichen Beschluss zu bewilligen, mit dem die Ausgabenbewilligung erfolgt. Die Organzuständigkeit für die Fondsentnahme folgt dabei jener für die Ausgabenbewilligung. Entsprechend hat im vorliegenden Fall die Gemeinde die Entnahme zur Finanzierung des Anteils der LVZ von Fr. 1 500 000.– am Objektkredit zu beschliessen.

Dem Gemeinderat wird zuhanden der Gemeinde beantragt:

- 1. Für die Instandsetzung und den Umbau (Fr. 30 900 000.–) und die Teil-Übertragung (Fr. 28 900 000.–) der Liegenschaft Röschibachstrasse 24/26, 8037 Zürich, Kat.-Nr. WP5028, vom Finanzvermögen der Liegenschaftsverwaltung ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich wird ein Objektkredit von Fr. 59 800 000.– bewilligt. Der Kreditanteil von Fr. 30 900 000.– für die baulichen Massnahmen erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.**
- 2. Für die Finanzierung des Anteils der Liegenschaftsverwaltung von Fr. 1 500 000.– am Objektkredit gemäss Ziffer 1 wird eine Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds «Wohnen und Gewerbe (2034)» im Umfang von Fr. 1 500 000.– bewilligt. Der Betrag für die Entnahme aus dem Liegenschaftsfonds erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2018) und der Bauausführung.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehenden des Hochbau-, des Finanz- sowie des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

Corine Mauch

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cucho-Curti