

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 16. Dezember 2015

### **Elektrizitätswerk, Instandsetzung und Optimierung ewz-Areal Herdern, Pflingstweidstrasse 85, Erhöhung Projektierungskredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Auf dem Areal Herdern des Elektrizitätswerks der Stadt Zürich (ewz) an der Pflingstweidstrasse 85 soll der Hauptstandort für den ewz-Geschäftsbereich Verteilnetze eingerichtet werden. Es handelt sich hierbei um den grössten Geschäftsbereich innerhalb des ewz mit rund 520 Mitarbeitenden. Davon sind ungefähr 120 auf Netzstützpunkten und Unterwerken in der Stadt Zürich bzw. in Mittelbünden stationiert. Die übrigen rund 400 Mitarbeitenden sollen am neuen Hauptstandort des Geschäftsbereichs Verteilnetze untergebracht werden. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde eine Variante erarbeitet, die die betrieblichen Anforderungen und den Bedarf an Fläche und Volumen erfüllt sowie langfristige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem ewz-Areal Herdern gewährleistet. Für die Umsetzung dieses Vorhabens müssen einerseits die bestehenden Gebäude auf dem Areal Herdern instandgesetzt und andererseits neue Gebäude bzw. Gebäudeteile erstellt werden. Für die Projektierung (Vorprojekt, Bauprojekt, Baueingabe) ist ein Projektierungskredit von insgesamt Fr. 9 992 040.– (einschliesslich der Kosten für die Ausschreibung der Planungsleistungen) erforderlich.

#### **2. Ausgangslage**

Am 20. August 2008 (STRB Nr. 934/2008) bewilligte der Stadtrat dem ewz für die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie einen Projektierungskredit von Fr. 1 700 000.– für die Ausarbeitung eines Bauprojekts auf dem heutigen ewz-Areal Herdern. Vorgesehen war ein zentrales Verwaltungs- und Betriebsgebäude des ewz mit mindestens 1000 Arbeitsplätzen. Der gesamte ewz-Betrieb in Zürich, der bislang auf verschiedene Standorte in Zürich verteilt ist, sollte in dieses Gebäude verlegt werden. Die Machbarkeitsstudie ergab für einen vollständigen Neubau einen Finanzbedarf von 336 Millionen Franken, einschliesslich eines Anteils von 21 Millionen Franken für Provisorien. Dieses Projekt wurde aus Kostenüberlegungen wieder verworfen.

Stattdessen wurde eine andere Möglichkeit eruiert: die Beibehaltung des heutigen ewz-Hauptsitzes im Betriebsgebäude Oerlikon (BGO) an der Tramstrasse 35 sowie die räumliche Nutzung des Werkhofs Herdern nach dem Wegzug der Organisation und Informatik der Stadt Zürich (OIZ) ab 2013. Mit einer Machbarkeitsstudie wurden die Möglichkeiten für einen Ausbau des Werkhofs Herdern untersucht. Für die Umsetzung der baulichen Massnahmen wurde ein Kostendach von 95,5 Millionen Franken (einschliesslich Mehrwertsteuer und Unvorhergesehenes) festgelegt. Die Nutzung des Areals Herdern als Hauptstandort des Geschäftsbereichs Verteilnetze hat die folgenden strategischen und operativen Anforderungen zu erfüllen:

- Betriebliche Optimierungen durch die Zentralisierung der Verteilnetzmitarbeitenden;
- Etappenweise Aufhebung der heutigen Zumieten im Raum Zürich (Schwamendingenstrasse 10 [Haus Florahof], Tramstrasse 10, Pflingstweidstrasse 101 [Migros Herdern] [alle bewilligt mit GR Nr. 2013/178] und Gämssenstrasse 2 [bewilligt mit GR Nr. 2008/485]);
- Funktionale Verbesserung der heutigen Situation im Werkhof Herdern bezüglich Büroarbeitsplätzen, Werkstätten, Provisorien und Logistik;

- Entflechtung des geplanten Mühlewegs vom Werkverkehr und Schaffung von Möglichkeiten für eine langfristige Entwicklung des ewz-Areals sowie zur städtebaulichen Entwicklung im Gebiet Zürich-West.

### **3. Vorteile des Standorts Herdern**

In Zusammenarbeit mit dem Amt für Hochbauten (AHB) wurde eine Machbarkeitsstudie zur Nutzung des Areals Herdern erarbeitet, die den strategischen und operativen Anforderungen an den künftigen Hauptstandort des Geschäftsbereichs Verteilnetze Rechnung trägt. Der Standort Herdern liegt sehr zentral und ist für die Aufgaben des Geschäftsbereichs Verteilnetze in der Stadt Zürich ideal. Im Grossraum Stadt Zürich sind zudem derzeit keine gleichwertigen alternativen Logistikstandorte verfügbar.

Durch die Zentralisierung des Geschäftsbereichs Verteilnetze können Arbeitsabläufe wesentlich optimiert und Synergien genutzt werden: betriebliche Abläufe vereinfachen sich und Fahrten zwischen den einzelnen Niederlassungen entfallen.

Die noch laufenden Mietverhältnisse für Räumlichkeiten in der Stadt Zürich können mit der Zentralisierung auf dem Areal Herdern etappenweise aufgehoben werden. Nach Fertigstellung des Bauprojekts können die derzeitigen jährlichen Mietkosten von 1,35 Millionen Franken eingespart werden. Für das ewz ergeben sich ausserdem durch die Konzentration auf zwei Standorte Einsparungen in der Stadt Zürich im Bereich Betrieb und Unterhalt.

### **4. Geplante Instandsetzung und Optimierung des ewz-Areals Herdern**

#### **4.1 Bauliche Massnahmen**

An den bestehenden Gebäuden auf dem Areal Herdern sind unabhängig vom Gesamtprojekt dringende Instandsetzungsarbeiten durchzuführen. Im geplanten Bauprojekt werden diese im Zusammenhang mit dem Neubau ausgestaltet und entsprechend in die Planung integriert. Sollten der Kredit und damit die Umsetzung des geplanten Bauprojekts nicht bewilligt werden, müsste ein eigenes Konzept für die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten – unabhängig vom jetzigen Bauprojekt – erarbeitet werden. Für die Instandsetzung der bestehenden Gebäude allein rechnet das ewz mit Investitionen von mindestens 20 Millionen Franken.

Die Machbarkeitsstudie sieht den Ersatzneubau der Bobinenhalle, die Instandsetzung des heutigen Hauptbaus und einen Erweiterungsbau für die Büronutzung sowie diverse Optimierungen der Lagerflächen im Aussenbereich vor. Die Baukosten belaufen sich gemäss Machbarkeitsstudie auf 95,5 Millionen Franken (ohne Reserven, einschliesslich Mehrwertsteuer).

Mit dem Abbruch der alten Bobinenhalle und dem Ersatzneubau an einer anderen, nicht mehr sich unmittelbar neben dem Hauptgebäude befindenden Stelle erfolgt in einem ersten Schritt die Entflechtung der Logistik vom Bürokomplex. Mit diesem Vorgehen werden zudem die Voraussetzungen für die weiteren Bautätigkeiten geschaffen, so dass während der gesamten Bautätigkeit ein unterbruchsfreier Betrieb des Werkhofs gewährleistet werden kann.

In einem zweiten Schritt wird der Erweiterungsbau für neue Büroarbeitsplätze erstellt. Darin können vorübergehend Ersatzarbeitsplätze für die während der Instandsetzung des heutigen Hauptgebäudes nicht nutzbaren Büroräumlichkeiten eingerichtet werden.

Die Gebäudesubstanz (Rohbau) des bestehenden Hauptgebäudes ist in einem guten Zustand. Mit der Instandsetzung verfügt das ewz zusammen mit dem Erweiterungsbau über den notwendigen Raumbedarf für Büroinfrastruktur sowie spezielle Räumlichkeiten wie z. B. die Leitstelle. Im Rahmen der Instandsetzung wird in einem dritten Schritt auch der anstehende Gebäudeunterhalt nachgeholt und die gemäss STRB Nr. 1036/2014 für den Werkhof Herdern erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung der Erdbbensicherheit umgesetzt.

Mit der Verlegung des Mühlewegs kommt das Areal in einem besseren städtebaulichen Kontext zu liegen. Die neue Wegführung trennt den Werksverkehr vom Personenverkehr und stellt die erdgeschossige Quartierdurchlässigkeit sicher.

## 4.2 Zeitplan

Um ein geeignetes Planungsteam für die Projektierung des Vorhabens zu finden, erfolgte im Sommer 2015 in Zusammenarbeit mit dem AHB die Ausschreibung der benötigten Planungsleistungen mittels eines Studienauftrags.

Bis Mitte 2017 soll durch das Planungsteam das notwendige Bauprojekt erarbeitet werden.

Die Gemeindeabstimmung über den Objektkredit für die Realisierung ist Ende 2017 vorgesehen. Sollte die Rechtsformänderung des ewz vorher erfolgen, ist das Vorgehen neu zu beurteilen. Die Realisierung des Bauprojekts ist bis 2021 geplant.

## 5. Projektierungskredit

Die Kosten für die Projektierung des Bauprojekts betragen insgesamt Fr. 9 992 040.– (einschliesslich Mehrwertsteuer). Darin enthalten sind Kosten in Höhe von Fr. 894 800.– (einschliesslich Mehrwertsteuer) für die Ausschreibung der Planungsleistungen, die als Projektierungskredit mit Verfügung des Vorstehers des Departements der Industriellen Betriebe vom 16. April 2015 bewilligt worden sind. Zur weiteren Ausarbeitung des Bauprojekts (Vorprojekt, Bauprojekt, Baueingabe) ist der Projektierungskredit um Fr. 9 097 240.– auf Fr. 9 992 040.– zu erhöhen. Der Ersatzneubau der Bobinenhalle und die Instandsetzung der bestehenden Gebäude sind mit der Projektierung und späteren Realisierung der neuen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf dem Areal Herdern derart verknüpft, dass sie nicht getrennt voneinander betrachtet werden können. Die Ausgaben für die Projektierung sind daher gesamthaft durch den Gemeinderat zu beschliessen.

### 5.1 Kosten Projektierung (Vorprojekt, Bauprojekt und Baueingabe)

	Fr.	Fr.
Ausschreibung Planungsteam	760 000	
Honorare Generalplanungsteam (ArchitektIn und Fachplanende), Bodenuntersuchungen	6 640 000	
Nebenkosten, Baubewilligungsgebühren, Muster, Plan- und Druckkosten	690 000	
Unvorhergesehenes / Reserve	733 000	
MWST 8 %	645 040	
Eigenleistungen	524 000	
<b>Total Projektierungskosten</b>		<b>9 992 040</b>
Abzüglich bereits bewilligte Ausgaben (VIB-Verfügung vom 16. April 2015)		-894 800
<b>Total Erhöhung Projektierungskredit</b>		<b>9 097 240</b>

Im Projektierungskredit sind wesentliche Eigenleistungen von insgesamt Fr. 524 000.– enthalten, davon Fr. 74 000.– für die Ausschreibung des Planungsteams und Fr. 450 000.– für die Projektierung.

Die Projektierungskosten fallen in den Jahren 2016 und 2017 an. Sie werden in die Budgets 2016 und 2017 eingestellt und im Aufgaben- und Finanzplan 2016–2019 vorgemerkt.

### 5.2 Zuständigkeit

Gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung der Stadt Zürich (GO; AS 101.100) ist der Gemeinderat zuständig für einmalige neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr

als Fr. 2 000 000.– bis Fr. 20 000 000.–. Für die Bewilligung der Erhöhung des Kredits für die Projektierung der neuen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf dem ewz-Areal Herdern auf Fr. 9 992 040.– ist daher der Gemeinderat zuständig.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

**Der mit Verfügung des Vorstehers des Departements der Industriellen Betriebe vom 16. April 2015 bewilligte Projektierungskredit für die Optimierung des Areals Herdern zur Nutzung als Hauptstandort der Verteilnetze des Elektrizitätswerks wird von Fr. 894 800.– um Fr. 8 573 240.– für externe Ausgaben und Fr. 524 000.– für wesentliche Eigenleistungen, insgesamt um Fr. 9 097 240.– auf Fr. 9 992 040.– erhöht.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements der Industriellen Betriebe übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cucho-Curti**