

Zürich,  
26. November 2010

## **Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat**

---

### **Immobilien-Bewirtschaftung, Weberstrasse 5, 8004 Zürich, Miete, Ausbau und Einrichtung von Räumen für die Stadtverwaltung, Objektkredit**

#### **Zweck der Vorlage**

In den Amtshäusern I bis V und dem Haus der Industriellen Betriebe (HIB) ist die Raumsituation aufgrund des personellen Wachstums seit mehreren Jahren unbefriedigend. Es fehlt an Sitzungszimmern, auch können bereits bewilligte Arbeitsstellen nicht mehr besetzt werden, da keine Büroflächen zur Verfügung stehen. Zur Entlastung der Amtshäuser und im Hinblick auf die Gesamtinstandsetzungen des Amtshauses V und des HIB ab 2016 sollen an der Weberstrasse 5 Büro- und Lagerräume mit einer Gesamtfläche von etwa 2291,5 m<sup>2</sup> gemietet werden.

Dem Gemeinderat werden einerseits die Ermächtigung zum Abschluss des Mietvertrags zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 568 500.– für die Räume an der Weberstrasse 5 und andererseits ein Objektkredit von Fr. 2 200 000.– für den Ausbau und die Einrichtung der neuen Räume beantragt.

#### **Ausgangslage**

##### *Verwaltungsbauten im Allgemeinen*

In der engeren Verwaltung sind heute rund 9400 Mitarbeitende beschäftigt (knapp 7500 Stellen), verteilt auf rund 160 Standorte mit einer genutzten Gesamtfläche von 226 000 m<sup>2</sup> (wovon 80 000 m<sup>2</sup> als Büro-Hauptnutzfläche definiert sind – bei den übrigen Flächen handelt es sich um Büro-Nebennutzflächen, Lager- und Archivräume, Spezial-, Sanitär- und Betriebsflächen sowie Garagen und Einstellplätze). Ausgehend von den Berichten 2001 und 2005 und weiteren Analysen zur Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung stellt die Immobilien-Bewirtschaftung in Bezug auf den heutigen und künftigen Flächenbestand der engeren Verwaltung fest:

- Zwischen 2001 und 2010 hat die Büro-Hauptnutzfläche um 20 Prozent zugenommen, sie ist aber dank kontinuierlichen Raumoptimierungen weniger stark gewachsen als die Zahl der Arbeitsplätze (40 Prozent), sodass mit 12,7 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz der Zielwert von 12,5 m<sup>2</sup> – trotz schwieriger Umsetzung in Altbauten – praktisch erreicht ist (Vorgabe gemäss den Berichten 2001 und 2005 zur Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung).
- Zur Entlastung der Amtshäuser I bis V und HIB werden bis ins Jahr 2015 rund 3000 m<sup>2</sup> Ersatzfläche benötigt. Dem Flächendefizit wird heute mit Überbelegungen, Aufhebung von Sitzungszimmern und Nichtbesetzung bewilligter Stellen begegnet.
- Für periodisch notwendige Erneuerungen der Gebäude und für Umzüge fehlt es an zusammenhängenden, flexibel nutzbaren Rochadeflächen. Diese machen üblicherweise etwa 5 Prozent der genutzten Gesamtfläche aus (10 000 m<sup>2</sup>).
- Es ist damit zu rechnen, dass der Flächenbedarf in den nächsten Jahren weiter ansteigt (22 000 m<sup>2</sup>). Zu berücksichtigen ist auch der erhebliche Ersatzbedarf als Folge von aufzugebenden Objekten. Dieser erreicht nach heutigem Kenntnisstand bis zum Jahr 2020 die Grössenordnung von 14 000 m<sup>2</sup>.
- Gemäss den immobilienstrategischen Grundsätzen, wie sie in den Berichten 2001 und

2005 zur Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung definiert sind, werden für die Beschaffung der notwendigen Zusatz- und Ersatzflächen langfristig Bauten auf stadteigenen Grundstücken bevorzugt. Bis zur Realisierung solcher Bauten sind die Flächenbedürfnisse in provisorisch und zeitlich begrenzt zugemieteten Objekten zu erfüllen.

#### *Amtshaus V und Haus der Industriellen Betriebe*

Die Amtshäuser I bis V in der Innenstadt (Uraniastrasse, Lindenhofstrasse, Werdmühleplatz, Beatenplatz und Bahnhofquai) sind alle voll belegt. Es besteht akuter Rummangel (etwa 1900 m<sup>2</sup>) – dies trotz stetigen räumlichen Optimierungen und Verdichtungen in den letzten zehn Jahren. So wurde im Haus der Industriellen Betriebe (HIB) und im Amtshaus V, in dem Teile des Hochbau- sowie des Tiefbau- und Entsorgungsdepartements untergebracht sind, die durchschnittliche Fläche pro Arbeitsplatz zwischen 2005 und 2010 von 13,4 auf 12,6 m<sup>2</sup> gesenkt. Gleichzeitig sank auch die Zahl der Sitzungsräume: Um weitere Arbeitsplätze einrichten zu können, wurde in den letzten fünf Jahren im Amtshaus V rund ein Drittel der Fläche, die als Vor- oder Empfangsraum und insbesondere als Sitzungszimmer zur Verfügung stand, für Büro Zwecke umgenutzt. Als Folge dessen sind die wenigen verbliebenen Sitzungszimmer chronisch überbelegt.

Die Verdichtungs-lösungen ermöglichten im HIB und im Amtshaus V zwar die Schaffung von 32 zusätzlichen Arbeitsplätzen (heute 577). Dennoch können zurzeit im Tiefbau- und Entsorgungsdepartement bereits bewilligte Arbeitsstellen nicht besetzt werden, da der entsprechende Büroplatz fehlt. Zur Entlastung der Amtshäuser ist deshalb eine Verlagerung von Einheiten aus der Kernzone unumgänglich.

Das Raumproblem im HIB und im Amtshaus V verschärft sich zusätzlich dadurch, dass ab 2016 eine Gesamtinstandsetzung der beiden Verwaltungshäuser ansteht. Im Hinblick auf diese Bauarbeiten, die bei leeren Räumlichkeiten durchgeführt werden müssen, sind provisorische Ersatzräume erforderlich.

#### **Mietobjekt/Mietvertrag**

Für die Liegenschaft Weberstrasse 5, 8004 Zürich, hat die UBS AG mit der FWC Verwaltungs AG am 17. November 2008 einen Mietvertrag mit einer Mindestlaufzeit bis 31. März 2015 über 1821,5 m<sup>2</sup> Büro- und 470 m<sup>2</sup> Lager-/Archivräume sowie 10 Parkplätze im Hof und in der Durchfahrt abgeschlossen. Die Räumlichkeiten werden seit Mitte 2010 nicht mehr genutzt.

Die Stadt Zürich beabsichtigt per 1. Mai 2011, unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch den Gemeinderat der Stadt Zürich, die erwähnten Mietobjekte im bestehenden Zustand zu übernehmen. Hierzu schliesst die Stadt Zürich mit Wirkung ab diesem Zeitpunkt mit der FWC Verwaltungs AG, Weberstrasse 7, 8021 Zürich, einen neuen Mietvertrag ab. Der Mietvertrag vom 17. November 2008 zwischen der UBS AG und der Vermieterin wird unter Vorbehalt des erwähnten Bedingungseintritts mit Wirkung ab 1. Mai 2011 vollumfänglich aufgehoben.

Mit dem Vermieter konnte für die Liegenschaft Weberstrasse 5, 8004 Zürich, für die bereits von der Vormieterin ausgebauten Räume ein Mietvertrag mit folgenden Hauptbestimmungen ausgearbeitet werden:

Mietobjekte: etwa 1821,5 m<sup>2</sup> Büro- und etwa 470 m<sup>2</sup> Lager-/Archiv- und Technikräume sowie 10 Aussenparkplätze zur Alleinbenutzung  
Mietbeginn: 1. Mai 2011  
Mietdauer: mindestens bis 31. März 2018 (plus Option von 1 x 5 Jahren)

Kündigungsfristen: 12-monatlich auf Ende März/Ende September

Mietzins ab 1. Mai 2011:	Fr
1. UG: etwa 220 m <sup>2</sup> Lager zu Fr. 100.–/p.a.	22 000.–
EG: etwa 235 m <sup>2</sup> Büro zu Fr. 275.–/p.a.	64 625.–
1. OG: etwa 220 m <sup>2</sup> Büro zu Fr. 275.–/p.a.	60 500.–
2. OG: etwa 455,5 m <sup>2</sup> Büro zu Fr. 275.–/p.a.	125 262.50
3. OG: etwa 455,5 m <sup>2</sup> Büro zu Fr. 275.–/p.a.	125 262.50
4. OG: etwa 455,5 m <sup>2</sup> Büro zu Fr. 275.–/p.a.	125 262.50
<u>5. OG: etwa 250 m<sup>2</sup> Archiv zu Fr. 86.35/p.a.</u>	<u>21 587.50</u>
Total etwa 2291,50 m <sup>2</sup>	544 500.–
10 Parkplätze im Freien zu Fr. 100.–/Mt.	<u>24 000.–</u>
<b>Total Jahresnettomietzins</b>	<b>568 500.–</b>

Der Mietzins ist indexiert und vierteljährlich im Voraus zahlbar.

Im Hinblick auf die alleinige Nutzung übernimmt die Mieterin den technischen Hausdienst, die Reinigung sowie die Bedienung und den Betrieb der Heizung auf eigene Kosten. Aufgrund stadtinterner Verrechnungsansätze ist mit Nebenkosten von Fr. 77 800.–/p.a. zu rechnen.

Das Mietobjekt kann von der Stadt im heutigen ausgebauten Zustand übernommen werden. Der Stadt wird das Recht eingeräumt, das Mietobjekt für städtische Zwecke auszubauen und einzurichten. Der Vermieter entbindet den Mieter von der ursprünglichen Wiederherstellungspflicht. Stattdessen verpflichtet sich die Stadt Zürich, auf das Mietvertragsende den Zustand gemäss den in den Mietvertragsplänen vom 24. September 2010 definierten Einteilungen wiederherzustellen sowie die installierte Verkabelung ganz oder teilweise zu entfernen.

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

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

### Raumprogramm

Geschoss	Arbeitsplätze	m <sup>2</sup> Geschossfläche (gerundet)
<b>Untergeschoss</b>		<b>220,0</b>
Lager		170,0
Haustechnik		50,0
<b>Erdgeschoss</b>		<b>235</b>
Büros und Entrée	9	180
Kopierraum		26
Technik- und Serverraum		14
WC		10
<b>1. Obergeschoss</b>		<b>220</b>
Büros	9	140

Kopierraum		30
Technik		20
WC und Putzraum		30

<b>2. Obergeschoss</b>		<b>455,5</b>
Büros	20	329
Sitzungszimmer		33
Technik		10,5
WC		30
Gang		53

<b>3. Obergeschoss</b>		<b>455,5</b>
Büros und Empfang	25	385
Kopierraum		30
Technik		10,5
WC		30

<b>4. Obergeschoss</b>		<b>455,5</b>
Büros	9	203
Sitzungszimmer und Kopierraum		130
Cafeteria		62
Haustechnik		10,5
WC, Dusche		30
Terrasse		20

<b>Dachgeschoss</b>		<b>250</b>
Lager/Archiv		250

<b>Total Raumprogramm</b>	<b>72</b>	<b>2291,5</b>
---------------------------	-----------	---------------

## Bauprojekt

Gemäss Raumprogramm ist in der Liegenschaft Weberstrasse 5 (Erdgeschoss bis 4. Obergeschoss) die Einrichtung von 72 Büroarbeitsplätzen und zwei Sitzungszimmern vorgesehen. Das Unter- und das Dachgeschoss dienen wie bisher Lager- und Archivzwecken. Im 4. Obergeschoss wird im Pausenraum eine Teeküche eingerichtet. WC-Anlagen sind im Erdgeschoss bis und mit 4. Obergeschoss bereits vorhanden. Im Putzraum des 1. Obergeschosses wird eine Dusche eingebaut.

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

- Wandab- und -durchbrüche
- Teilweise neu zu erstellende Wände
- Aufstellen von zwei Garagenboxen
- Neue Innentüren für die neu geschaffenen Räume
- Ergänzung der Sicherheits- und Fluchtwegbeleuchtung gemäss feuerpolizeilichen Vorschriften
- Anpassen der Netzsteckdosen und die neue Kommunikationsverkabelung der Arbeitsplätze. LWL-Anbindung an das Intranet der Stadt Zürich
- Neue Schliessung und Zutrittskontrolle

- Innere Malerarbeiten (Decken, Wände, Holzwerk usw.)
- Teilweise neue Bodenbeläge

Im Rahmen der Standort- und Raumoptimierung werden die Räume mit dem Mobiliarprogramm züri@work ausgestattet. Die Möblierung entspricht damit einem einheitlichen Standard und erlaubt eine einfache und kostengünstige Bewirtschaftung. Um den Mitarbeitenden einen reibungslosen Arbeitsplatzwechsel zu ermöglichen, werden zunächst die Arbeitsplätze an der Weberstrasse 5 neu eingerichtet. Das Mobiliar der im Amtshaus V und HIB frei werdenden Arbeitsplätze ist zur Zwischenlagerung vorgesehen und steht für die Nachrüstung und Ergänzung noch nicht optimierter Arbeitsplätze zur Verfügung.

### **Baukosten**

Gemäss Kostenvoranschlag des Amtes für Hochbauten ist mit Aufwendungen von Fr. 2 200 000.– (einschliesslich MwSt) zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	20 000
Gebäude	1 090 000
Baunebenkosten	20 000
Ausstattung	700 000
Umzüge	100 000
Unvorhergesehenes	<u>180 000</u>
	2 110 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	<u>90 000</u>
<b>Gesamtanlagekosten</b>	<b>2 200 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2010

### **Termine**

Die Ausbauarbeiten sollen im Juni 2011 begonnen werden, damit die Räume spätestens im September 2011 bezugsbereit sind.

### **Finanzierung/Folgekosten**

Sowohl die jährliche Miete als auch die Aufwendungen für die baulichen Investitionen sind im Budget 2011 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt.

Die mit der Miete, dem Ausbau und der Einrichtung der Räume in der Liegenschaft Weberstrasse 5 verbundenen Folgekosten pro Jahr gliedern sich wie folgt:

	Fr.
Kapitalfolgekosten:	
- rund 10% der Nettoinvestitionen von maximal Fr. 2 200 000.–	220 000
Betriebliche Folgekosten:	
- Mietzins inkl. Nebenkosten	646 000
- EDV (OIZ)	<u>22 000</u>
<b>Total Folgekosten</b>	<b>888 000</b>

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Dem Mietvertrag mit der FWC Verwaltungs AG, Weberstrasse 7, Postfach 3371, 8021 Zürich, über etwa 1821,5 m<sup>2</sup> Büro-, etwa 470 m<sup>2</sup> Lager-/Archivräume und 10 Parkplätze in der Liegenschaft Weberstrasse 5, 8004 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von total Fr. 568 500.–, ab 1. Mai 2011, mit einer festen Vertragsdauer bis 31. März 2018 und einer Option für weitere 5 Jahre, wird zugestimmt.
2. Für den Ausbau und die Einrichtung der Räume an der Weberstrasse 5, 8004 Zürich, gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag, für die Zwecke der Stadtverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 2 200 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisstand 1. April 2010) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

der Stadtschreiber

**Dr. André Kuy**