

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 27. Mai 2015

**456.**

### **Interpellation der FDP-Fraktion betreffend Flächenbedarf in den städtischen Verwaltungsgebäuden, Möglichkeiten für eine Senkung der Raum- und Energiekosten**

Am 22. Oktober 2014 reichte die FDP-Fraktion folgende Interpellation, GR Nr. 2014/324, ein:

In der Rechnung der Stadt Zürich zählen neben den Lohnkosten die Raumkosten zu den grossen Ausgabeposten. Dabei werden die Raumkosten massgeblich durch den Flächenbedarf bestimmt. Der Flächenbedarf wiederum wird massgeblich von den Departementen festgelegt. Dieser richtet sich in der Verwaltung hauptsächlich nach der Anzahl Angestellter. In einer wachsenden Stadt steigt die Zahl der Verwaltungsangestellten und damit der Raum- und Flächenbedarf, während die verfügbaren oder freien Flächen zurückgehen. Eine verbesserte Raumnutzung etwa durch Arbeitsplatzteilung bei Teilzeitangestellten könnte dazu beitragen, den Flächenbedarf der Stadt und damit die Raumkosten zu senken und wäre auch ökologischer insb. durch die damit verbundene Senkung der Energie-, Heiz- Ausstattungs- und Unterhaltskosten. Die Stadtverwaltung würde damit einen Beitrag zum Ziel der 2000-Watt-Gesellschaft leisten.

In diesem Zusammenhang bitten wir den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Über wie viele Büroarbeitsplätze (ausgestattet mit PC und Telefon) verfügt die Stadtverwaltung?
2. Wie gross ist der Flächenbedarf pro Büroarbeitsplatz in Verwaltungsgebäuden?
3. Wie gross ist der Flächenbedarf pro Vollzeitäquivalent?
4. Wie gross wäre der Bedarf an Büroarbeitsplätzen bei der Verwaltung im Vergleich zu heute bei einer Auslastung, welche derjenigen von privaten Dienstleistungsunternehmen in der Stadt Zürich (d.h. zw. ca. 1,25 und 1,4 Mitarbeiter/in pro Arbeitsplatz je nach durchschnittlichem Beschäftigungsgrad) entspricht?
5. Wie gross wäre der entsprechende Flächenbedarf bei einer solchen Auslastung?
6. Wie gross wären die bei einer solchen Auslastung möglichen Flächen- und entsprechenden Kosteneinsparungen im Vergleich zu heute?
7. Wie gross wäre die bei einer solchen Auslastung erzielbare Energiebedarfsreduktion im Vergleich zu heute?

Der Stadtrat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Im Jahr 2001 formulierte der Stadtrat im Bericht zur «Standort- und Raumoptimierung» die strategischen Grundsätze zur Deckung des Raumbedarfs der Stadtverwaltung und zur effizienten Flächennutzung. Die Vorgabe des Stadtrats war, die Büroflächenquote von damals 14,7 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz bis 2010 auf 12,5 m<sup>2</sup> zu reduzieren. In der Folge wurde dieser Wert dank der erfolgreichen Umsetzung der Raumstrategie kontinuierlich gesenkt und mittlerweile auf 12,1 m<sup>2</sup> reduziert. Entscheidende Erfolgsfaktoren waren dabei die räumliche Zusammenführung von Departementen und Dienstabteilungen in weniger, aber grösseren Verwaltungsstandorten (z. B. Verwaltungszentrum Werd) und betriebliche Optimierungen: *«Zusammen mit den Nutzenden hat die IMMO [Immobilien Stadt Zürich] durch betriebliche Optimierung zusätzliche Büroarbeitsplätze in bestehenden Amtshäusern schaffen können: Die Infrastruktur wird vermehrt über Dienstabteilungen resp. Departemente hinaus genutzt und wenig belegte Sitzungszimmer wurden in Büros umgewandelt.»* (Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung, Bericht 2013, STRB Nr. 257/2014)

Erkennbar ist allerdings, dass das infrastrukturelle Verdichtungspotenzial in der heutigen Zusammensetzung des Liegenschaftenportfolios zunehmend ausgeschöpft ist. Gerade in den älteren Amtshäusern mit ihren relativ unflexiblen baulichen Strukturen lässt sich der Zielwert von maximal 12,5 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz nur teilweise erreichen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat im Jahr 2014 das Projekt «Bürokonzept Stadt Zürich» lanciert. Das Bürokonzept, dessen Fertigstellung für Sommer 2015 geplant ist, soll insbesondere für neue Bauten Anwendung finden, beispielsweise für das kürzlich erworbene Bürogebäude Eggbühlstrasse und insbesondere das langfristig geplante zusätzliche Verwaltungszentrum. Ziel ist, den Flächenverbrauch zu optimieren (weniger als 12,5 m<sup>2</sup> reine Bürofläche pro Arbeitsplatz) und die

Bau- und Bewirtschaftungskosten zu senken. Mit einem weitgehend standardisierten, nutzerunabhängigen und doch flexiblen Bürokonzept für die Verwaltung sollen hohe Ausbauskosten bei Nutzerwechseln in Gebäuden vermieden werden. Berücksichtigt werden ausserdem die neusten und künftig möglichen Entwicklungen der Bürokommunikation, der Arbeitsorganisation und der Ausgestaltung von Arbeitsräumen und -plätzen (wie z. B. Home Office, Desk Sharing bzw. Teilzeitarbeitsplätze, Mobile Working). Zur Umsetzung des Konzepts, das auch für bestehende Verwaltungsgebäude Impulse für eine noch effizientere Flächennutzung geben kann (z. B. Desk Sharing), werden ergänzend zu den baulich-betrieblichen Abklärungen auch die personalrechtlichen und technischen Voraussetzungen zu erarbeiten sein.

Die nachfolgenden Zahlen beziehen sich auf die engere oder «klassische» Verwaltung. Schulen, Sportbauten, Spitäler, Alters- und Pflegezentren, Kulturbauten, die eigenständigen Betriebe wie das Elektrizitätswerk (ewz) oder die Verkehrsbetriebe (VBZ) sind darin nicht berücksichtigt. Die Flächenangaben beruhen auf dem alten Flächenmanagementsystem FlmRp (Flächenmanagement, Ressourcencontrolling Raum und Personal), das auch die Grundlage des erwähnten Berichts zur Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung, STRB Nr. 257/2014, bildete. Im Rahmen der Umstellung auf das neue Flächentool CAFM (Computer Aided Facility Management), das auf der SIA-Norm d 0165 basiert, kommt es zu einer Änderung der Ausmasse und somit auch zu einer leicht abweichenden Berechnung der Nutzfläche.

Die folgende Tabelle fasst die Antworten zu den gestellten Fragen zusammen. Ergänzende Angaben zur Lesart und Interpretation der Tabelle finden sich bei den einzelnen Fragen.

Angaben in m <sup>2</sup> , ausser *	Stand 2013		Differenz zu Stand 2013		Differenz zu Stand 2013
	(Desk Sharing 1.19)	Desk Sharing 1.25	(Desk Sharing 1.19)	Desk Sharing 1.40	(Desk Sharing 1.19)
<b>Anzahl 100 %-Stellen (FTE)</b>	7 800	7 800		7 800	
<b>Büroarbeitsplätze (AP)</b>	6 580	6 240	-340	5'571	-1 009
<b>Nutzfläche (NF)</b>	192 368	182 428	-9 940	162 882	-29 486
pro AP	29.2	29.2		29.2	
pro FTE	24.7	23.4	-1.3	20.9	-3.8
Kosteneinsparung (in Fr.) *			-4 400 000		-13 000 000
Primärenergieeinsparung (in kWh)*			-1 262 000		-3 745 000
<b>Bürofläche (HNF 2.1/2.2)</b>	79 618	75 504	-4 114	67 414	-12 204
pro AP	12.1	12.1		12.1	
pro FTE	10.2	9.7	-0.5	8.6	-1.6
Kosteneinsparung (in Fr.)*			-1 800 000		- 5 400 000
Primärenergieeinsparung (in kWh)*			-522 000		-1 550 000

**Zu Frage 1 («Über wie viele Büroarbeitsplätze (ausgestattet mit PC und Telefon) verfügt die Stadtverwaltung?»):**

Im Jahr 2013 zählten etwa 6580 Büroarbeitsplätze zur engeren Verwaltung («Portfoliostrategie 2020 engere Verwaltung, Bericht 2013», STRB Nr. 257/2014).

**Zu Frage 2 («Wie gross ist der Flächenbedarf pro Büroarbeitsplatz in Verwaltungsgebäuden?»):**

Der Flächenbedarf pro Büroarbeitsplatz in Verwaltungsgebäuden beträgt 12,1 m<sup>2</sup> (Hauptnutzfläche HNF2.1/2.2 gemäss SIA 416, d. h. Büroräume und Grossraumbüros), insgesamt rund 79 600 m<sup>2</sup>. HNF 2.1/2.2 bezeichnet dabei die branchenübliche Referenzgrösse beim Vergleich von Büroflächen.

Die gesamte Nutzfläche (einschliesslich Nebennutzflächen wie z. B. Sanitär-, Garderoben- oder Abstellräume) umfasst rund 192 400 m<sup>2</sup>.

**Zu Frage 3 («Wie gross ist der Flächenbedarf pro Vollzeitäquivalent?»):**

Zur engeren Verwaltung zählten 2013 rund 7800 100 Prozent-Stellen (aber total rund 9770 Mitarbeitende). Der Flächenbedarf pro Vollzeitäquivalent beträgt 10,2 m<sup>2</sup> (HNF2.1/2.2) bzw. 24,7 m<sup>2</sup> (NF).

**Zu Frage 4 («Wie gross wäre der Bedarf an Büroarbeitsplätzen bei der Verwaltung im Vergleich zu heute bei einer Auslastung, welche derjenigen von privaten Dienstleistungsunternehmen in der Stadt Zürich (d.h. zw. ca. 1,25 und 1,4 Mitarbeiter/in pro Arbeitsplatz je nach durchschnittlichem Beschäftigungsgrad entspricht?»):**

Die Desk Sharing Ratio, d. h. die Anzahl Vollzeitäquivalente pro Büroarbeitsplatz beträgt in der engeren Verwaltung 1,19 (7800 100 %-Stellen dividiert durch 6580 Arbeitsplätze). Bei einer Desk Sharing Ratio von 1,25 (bzw. 1,4) wären rein rechnerisch 6240 (bzw. 5571) Büroarbeitsplätze erforderlich. Es ist jedoch fraglich, wie weit die genannten Werte aus der Privatwirtschaft direkt mit denjenigen aus der engeren Verwaltung insbesondere bzgl. einbezogener Funktionen und deren Mengengerüst vergleichbar sind.

**Zu den Fragen 5 und 6 («Wie gross wäre der entsprechende Flächenbedarf bei einer solchen Auslastung?» und «Wie gross wären die bei einer solchen Auslastung möglichen Flächen- und entsprechenden Kosteneinsparungen im Vergleich zu heute?»):**

Bei einer Auslastung von 1,25 (bzw. 1,4) Mitarbeitenden pro Büroarbeitsplatz wären 75 500 m<sup>2</sup> (bzw. 67 400 m<sup>2</sup>) erforderlich, d. h. 4100 m<sup>2</sup> (bzw. 12 200 m<sup>2</sup>) weniger als bei der heutigen Auslastung von 1,19 (79 600 m<sup>2</sup> HNF2.1/2.2). Bezogen auf die gesamte Nutzfläche ergeben sich theoretische Flächeneinsparungen von 9940 m<sup>2</sup> bzw. 29 486 m<sup>2</sup>.

Bei einer gewichteten Durchschnittsmiete von etwa Fr. 440.– pro Jahr (einschliesslich Miete, Betriebs-, Reinigungs-, Sicherheits- und Ausstattungskosten) könnten, bezogen auf die Bürofläche HNF 2.1/2.2, bei einer Auslastung von 1,25 (bzw. 1,4) Mitarbeitenden rund 1,8 Millionen Franken (bzw. 5,4 Millionen Franken) eingespart werden. Auf die gesamte Nutzfläche gerechnet, resultieren Kosteneinsparungen von 4,4 bzw. 13,0 Millionen Franken.

Die Umsetzbarkeit dieser Einsparungen ist aber direkt abhängig von den Funktionen und Aufgaben der betroffenen Mitarbeitenden sowie den baulichen Möglichkeiten, die wie eingangs erwähnt insbesondere in den älteren Amtshäusern stark eingeschränkt sind. Zudem ist dieser theoretische Spareffekt insofern zu relativieren, als mit einer höheren Auslastung pro Büroarbeitsplatz in einem ersten Schritt lediglich objektweise Flächen frei würden, jedoch keine grossen zusammenhängenden Flächen, um ganze Einheiten neu unterbringen zu können. Es wären in einem zweiten Schritt für eine effiziente Auslastung der Flächen stadtweite Rochade- und Umzugsprojekte mit erheblichen Initialkosten zu lancieren.

**Zu Frage 7 («Wie gross wäre die bei einer solchen Auslastung erzielbare Energiebedarfsreduktion im Vergleich zu heute?»):**

Der Medianwert des Primärenergieverbrauchs (Strom, Wärme und Wasser) in den städtischen Amtshäusern beträgt etwa 127 kWh pro m<sup>2</sup>, wobei sich je nach Art des Energieträgers und der Betriebszeit eines Amtshauses grosse Unterschiede ergeben.

Bei einer Auslastung von 1,25 (bzw. 1,4) Mitarbeitenden pro Büroarbeitsplatz und bezogen auf die Bürofläche HNF 2.1/2.2 lässt sich der Primärenergieverbrauch um jährlich etwa 522 000 kWh bzw. 1 550 000 kWh reduzieren. Auf die gesamte Nutzfläche gerechnet würde sich die Einsparung auf 1 262 000 kWh bzw. 3 745 000 kWh belaufen.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**