

## **Auszug aus dem substanziellen Protokoll 118. Ratssitzung vom 28. März 2012**

### **2514. 2011/402**

**Weisung vom 02.11.2011:**

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

Antrag des Stadtrats

1. Dem Mietvertrag mit Konzett + Huber, Liegenschaften + Beteiligungen, über 2959 m<sup>2</sup> 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 Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

**Patrick Hadi Huber (SP):** *Die Hochbaukommission hat die Weisung intensiv geprüft und vor allem betreffend die Kosten genaue Aufschlüsselungen verlangt. So haben wir Aufstellungen über Kosten von Büroarbeitsplätzen erhalten und erfahren, welche ergonomischen Ansprüche an einen Büroarbeitsplatz gestellt werden. Weiter haben wir Informationen zur Budgetierung von handwerklichen Arbeiten sowie zum Umgang mit Reserven erhalten. Instandsetzungsarbeiten fallen erfahrungsgemäss höher aus als beim Einzug in einen Neubau. Wir haben erfahren, dass ein Objektkredit im Rahmen einer Expressarbeit auf Basis von Kennzahlen und Erfahrungswerten errechnet wird. Es handelt sich also um Kostenschätzungen. Vor der Bewilligung eines solchen Objektkredits durch den Gemeinderat können keine exakten Offerten eingeholt werden, da diese bereits mit Kosten verbunden wären. Erfahrungsgemäss entstehen unter anderem beim Entfernen von Bodenbelägen und beim korrekten Instandsetzen von Mauer- und Malerwerk Unvorhersehbarkeiten und somit auch Kosten. Genau diese sind bereits vorgesehen, um Nachtragskrediten und verzögernd wirkenden Diskussionen im Gemeinderat vorzubeugen. Die SVP beantragt nun eine Kürzung des Objektkredits um 10 Prozent. In der sehr detaillierten und ausführlichen Diskussion über die einzelnen Budgetposten*

konnte aber nicht aufgezeigt werden, wo und wie die 350 000 Franken eingespart werden könnten. Einfach die Reserve zu kürzen, wäre nicht sinnvoll. Die Kommissionsmehrheit beantragt deshalb, den Dispositivänderungsantrag der SVP abzulehnen und der Weisung des Stadtrats in unveränderter Form zuzustimmen.

**Dr. Daniel Regli (SVP):** Eine Kürzung um 350 000 Franken erachten wir als vernünftig und legitim. Wir bemängeln nicht den Ort oder die Mietkonditionen, sondern den angestrebten Ausbaustandard von überdurchschnittlichem Niveau. Die Räumlichkeiten wurden vorher von einer Bank genutzt und sind heute praktisch bezugsbereit. Gemäss Projektdokumentation sollen sich die Aufwendungen für Anpassungen und Mobiliar auf ein Minimum belaufen. Es ist aber fraglich, ob 3,5 Mio. Franken noch als ein Minimum gelten können. In der Kommission haben wir hartnäckig Fragen gestellt und herausgefunden, dass die Bodenbelagsarbeiten doppelt, und die Malerarbeiten dreimal übersteuert sind. Für die beiden Küchen müssen je 27 000 Franken gerechnet werden, weil der Kühlschrank 3 000 Franken kostet, die Spülmaschine 7 000 Franken, und die Kaffeemaschine 8 000 Franken. Diese Fakten lassen auf ein offensichtlich grosses Sparpotenzial schliessen. Das Mobiliar für die 100 Arbeitsplätze ist mit 1,1 Mio. Franken viel zu hoch veranschlagt. Ein Drittel der Büromöbel an der Strassburgstrasse 9, d. h. Möbel für 30 Arbeitsplätze, sind züri@work und könnten problemlos an die Morgartenstrasse 29 gezügelt werden. Die Direktorin der IMMO hat diesbezüglich übrigens eine Falschaussage gemacht. Die Grobkostenschätzung weist 650 000 Franken Unvorhergesehenes, Allfälliges und Ungenaues auf – aus unserer Sicht läuft etwas falsch, wenn in 3,5 Mio. Franken nicht irgendwo 350 000 Franken eingespart werden können. Wir empfehlen, die Kürzung anzunehmen oder die Weisung als Ganzes abzulehnen.

Weitere Wortmeldungen:

**Heinz F. Steger (FDP):** Die Planung von künftigen Belegungen und Rochaden hat man uns genauestens aufgezeigt. Aus diesem Grund erachten wir die Miete der Morgartenstrasse 29 grundsätzlich als richtig. Für Diskussionsstoff sorgen lediglich die Anlagekosten. Das Vorhaben, das gesamte Mobiliar zu erneuern und das Mobiliar der geräumten Büroflächen je nach Alter zu entsorgen oder für andere Büroflächen aufzufrischen, macht meiner Meinung nach Sinn. Den Antrag der SVP lehnen wir ab. Immerhin finden an der Morgartenstrasse 106 Arbeitsplätze Platz. Das Abgebot der Einkaufspreise der Büromöbel unter Geheimhaltung hat aufgezeigt, dass die Stadt zu sehr vorteilhaften Konditionen einkauft – zum Nachteil der Margen des Herstellers sind die Konditionen vielleicht sogar zu gut. Es geht zu weit, wenn wir uns hier über den Kaufpreis eines Kühlschranks aufhalten, schliesslich handelt es sich nicht um eine kleine Wohnungsküche, sondern schon fast um eine gewerbliche Küche, in der nun einmal robustere Geräte stehen. Der Malerpreis beinhaltet im Sinne einer Kostenschätzung übrigens nicht nur das Malen, sondern auch eine Annahme für das Abschleifen, Ablaugen usw.

**Mario Mariani (CVP):** Die CVP kann sich für die ganze Weisung nur lauwarm begeistern. Aus unserer Sicht fehlt noch immer eine Strategie für diejenigen Dienststellen, die nicht zwingend auf einen Standort in der Innenstadt angewiesen sind. Zähneknirschend werden wir der Weisung trotzdem zustimmen und den Änderungsantrag der SVP ableh-

nen. Würde die Reserve gekürzt, müsste möglicherweise ein Nachtragskredit bewilligt werden, was sicher nicht im Sinne der SVP wäre.

**Dr. Richard Wolff (AL):** Die AL ist aus grundsätzlichen Überlegungen gegen die Weisung. Uns geht es um die Frage der Stadtentwicklung. Rund um das Werdhochhaus soll kein weiterer Cluster von Verwaltungseinheiten eingerichtet werden. Uns fehlt eine langfristige Liegenschaftenstrategie. Wir finden es falsch, dass sich die Verwaltung peu à peu immer weiter im Quartier ausdehnt. Um andere Nutzungen nicht zu verdrängen, sollte man jetzt voranschreiten mit einer Dezentralisierung, indem nach neuen Orten ausserhalb des Stadtzentrums gesucht wird. Mit unserer Ablehnung wollen wir ein Zeichen für unsere Unzufriedenheit setzen. Der Antrag der SVP ist uns egal.

**Markus Knauss (Grüne):** zür@work ist eine kostengünstige Lösung. Die Grünen werden der Weisung zustimmen, sind aber ebenfalls besorgt über die verstreuten Standorte der Verwaltung. Uns fehlt eine Strategie bezüglich der Örtlichkeit zur Weiterentwicklung der städtischen Verwaltung. In den nächsten 10–15 Jahren fehlen der Verwaltung etwa 170 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass in der Stadt noch andere grosse Verwaltungen untergebracht sind, die nicht unbedingt standortgebunden sind, z. B. die Kantonsverwaltung. Hier sehen wir ein Potenzial; die Stadt könnte vom Kanton Verwaltungsgebäude übernehmen.

**Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP):** Aus grünliberaler Sicht sind kurzfristige Fremdmieten vertretbar. Längerfristig gesehen sind sie aber sicher keine Lösung für den wachsenden Flächenbedarf. Fragen zu Mobiliarerneuerungskosten oder zu Umbaukosten finden wir gerechtfertigt. Die Dokumentenflut von Seiten der IMMO und aufgrund der Fragen der SVP sowie die Offerten vermochten weder die bestehende Skepsis abzuschwächen noch die Fragen wirklich zu beantworten. Wir gehen aber davon aus, dass die Erläuterungen zum Vorgehen bei der Mobiliarbeschaffung sowie die Erklärungen zur Lebensdauer die Kosten plausibel machen. Trotz vieler Fragen und trotz einer fehlenden Strategie stimmen wir der Weisung zu. Wir anerkennen den Raumbedarf und erachten die Nähe des Standorts zum Verwaltungszentrum Werd nicht als problematisch; sie spricht vielmehr gerade für diese Fremdmiete.

**Michael Baumer (FDP):** Die mangelnde Strategie im Bereich Verwaltungszentren wurde bereits angesprochen. Am 15. Juni 2011 hat der Gemeinderat ein Postulat von Heinz F. Steger (FDP) und mir zur Zentralisierung der Verwaltung in einem neuen Verwaltungszentrum überwiesen. Uns ist natürlich klar, dass ein neues Verwaltungszentrum nicht innerhalb eines halben Jahres errichtet werden kann. Eine Zwischenlösung ist deshalb nötig. In diesem Sinn stimmen wir der Weisung als Zwischenlösung zu und hoffen, dass das überwiesene Postulat an die Hand genommen wird, damit uns baldmöglichst eine Strategie vorliegt. Im Zusammenhang mit der Küche wird übrigens insofern schweizerischer Perfektionismus betrieben, als die alte Küche aus feuerpolizeilichen Gründen verschoben werden muss.

**Thomas Schwendener (SVP):** Dass Expressbauten vielleicht ein bisschen teurer ausfallen, ist klar. Nachfragen bei Malerunternehmungen haben aber ergeben, dass der veranschlagte Quadratmeterpreis übertrieben hoch ist, selbst wenn das Ablaugen inbegriffen ist. Ausserdem könnte man durchaus günstigere Kühlschränke kaufen. 3,5 Mio. Franken sind grundsätzlich übertrieben für eine kurzfristige Miete. Wir täten gut daran, uns auf das Nötigste zu beschränken. Eine Kürzung um 10 Prozent ist realistisch.

**Roger Liebi (SVP):** In diesem Projekt bestehen nachweisbar Einsparmöglichkeiten. Und der Kanton könnte durchaus zur Entspannung der Raumsituation beitragen, indem er nämlich die Stadt auffordern würde, das ewige Personalwachstum einzudämmen. Von STR Martin Vollenwyder und von STP Corine Mauch erwarte ich, dass sie untersuchen, ob es wahr ist, dass ein SVP-Gemeinderat von einer Führungsperson aus der Gemeindeverwaltung zurechtgewiesen wurde, nur weil er Fragen zum Projekt gestellt hatte. Ich erwarte, dass die Mitglieder des Gemeinderats Fragen stellen dürfen, bevor sie ihre Stimme abgeben.

**Mirella Wepf (SP):** Ich möchte anmerken, dass der billigste Kühlschrank langfristig gesehen nicht unbedingt der günstigste ist. Die Stromkosten müssen mitkalkuliert werden. Aus einschlägigen Websites und der Medienberichterstattung zu diesem Thema geht hervor, dass sich gute A-, A+- oder A++-Geräte mit der Zeit amortisieren. Die Stadt hat sich in den Beschaffungsrichtlinien verpflichtet, Top Ten-Geräte zu beschaffen – und das ist gut so.

**Mauro Tuena (SVP):** In der Privatwirtschaft kann sich niemand Umbaukosten in der Höhe von 3,5 Mio. Franken leisten. Nur die Stadt Zürich leistet sich diesen Luxus.

**Thomas Schwendener (SVP):** Energieeffiziente Geräte sind auf jeden Fall auch günstiger zu haben. Es hat mich gekränkt, als ich gefragt wurde, wie ich es angesichts meines Misstrauens gegenüber der Verwaltung noch vereinbaren könne, bei der Stadt zu arbeiten. Fakt ist, ich habe kein Misstrauen. Ich habe lediglich Fragen gestellt und werde auch in Zukunft wieder kritische Fragen stellen.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Finanzdepartements – in Vertretung des Vorstehers des Hochbaudepartements – Stellung.

**STR Martin Vollenwyder:** Wir müssen uns an die Submissionsverordnung halten und können deshalb keine Abgebotsrunden durchführen. Die SVP ist nicht konsequent, wenn sie einerseits Geräte, keine ausländischen notabene, und Dienstleistungen zu den günstigsten Preisen fordert und andererseits das Gewerbe und somit die Arbeitgeber gestärkt sehen möchte. Volles Verständnis habe ich für den Wunsch nach einem anständigen Umgangston. Der Stadtrat und die Verwaltung bemühen sich grundsätzlich um einen anständigen Ton. Fragen sollen korrekt, ausführlich und konsequent beantwortet werden. Nicht einverstanden bin ich hingegen mit dem Angriff auf die Clusterbildung. Es macht durchaus Sinn, dass die Verwaltung räumlich zusammenrückt. Die Miete ist daher vor allem auch sinnvoll wegen der kürzeren Wege. An der immer wieder geforderten Strategie arbeiten wir, indem wir uns z. B. nach einem Standort für ein neu-

5 / 6

*es Verwaltungsgebäude umsehen. Angesichts der Mindestanforderung von 10 000 – 20 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ist es schwierig, in nützlicher Frist eine geeignete Fläche zu finden. Mit der Beantwortung des erwähnten Postulats wird es uns aber gelingen, erste Verhandlungssituationen zu schildern. In diesem Sinne schlage ich Ihnen vor, die Morgartenstrasse zu mieten.*

**Roger Liebi (SVP):** *Es steht fest, dass der Umbau günstiger erfolgen kann. Was die Anspielung auf die ausländischen Geräte betrifft, möchte ich in Erinnerung rufen, dass der FDP-Bundesrat Johann Schneider-Ammann kürzlich öffentlich gefordert hat, man solle nicht mehr im Ausland einkaufen gehen, um die Schweizer Wirtschaft zu unterstützen.*

**STR Martin Vollenwyder:** *Dann könnten wir auch noch Christoph Blocher bitten, er möge die Fabriken in China schliessen.*

#### Änderungsantrag

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des nachfolgenden Änderungsantrags.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt folgende Änderung der Ziffer 2:

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. 3 150 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.

Mehrheit: Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Vizepräsident Mario Mariani (CVP), Michael Baumer (FDP), Dr. Regula Enderlin Cavigelli (SP), Christoph Gut (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Heinz F. Steger (FDP), Dr. Richard Wolff (AL)

Minderheit: Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 94 gegen 25 Stimmen zu.

#### Schlussabstimmung

Die Mehrheit der SK HBD/SE beantragt Zustimmung zum Antrag des Stadtrats.

Die Minderheit der SK HBD/SE beantragt Ablehnung des Antrags des Stadtrats.

6 / 6

Mehrheit: Patrick Hadi Huber (SP), Referent; Michael Baumer (FDP), Dr. Regula Enderlin Cavigelli (SP), Christoph Gut (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Gabriela Rothenfluh (SP), Heinz F. Steger (FDP)  
Minderheit: Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Richard Wolff (AL)  
Enthaltung: Vizepräsident Mario Mariani (CVP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 92 gegen 28 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem Mietvertrag mit Konzett + Huber, Liegenschaften + Beteiligungen, über 2959 m<sup>2</sup> 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 Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (Preisstand 1. April 2011) und der Bauausführung.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 4. April 2012 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 3. Mai 2012)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat