

Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

26.03.2008

Weisung 227

Projekt «ALBIS», Erwerb von Liegenschaften der Siemens Schweiz AG für die Dienstabteilung OIZ, Genehmigung des Kaufvertrages, Zustimmung zu einem Rückmietvertrag

1. Zweck der Vorlage

Seit Jahren besteht die Notwendigkeit für ein zweites Rechenzentrum für die OIZ, um einen unterbrochungslosen redundanten Betrieb bei Ausfall des bestehenden Rechenzentrums an der Pflingstweidstrasse gewährleisten zu können. Dazu kommt, dass sich das bestehende Rechenzentrum in der Überflutungszone bei einem Bruch des Sihlsee-Staudamms befindet. Nach langwieriger Standortsuche konnte nun ein geeigneter Standort in bestehenden Gebäuden der Firma Siemens Schweiz AG (im Folgenden Siemens) auf deren Firmenareal an der Albisriederstrasse 245 in Zürich Albisrieden gefunden werden.

Dieser neue Standort deckt die Bedürfnisse der OIZ optimal ab und ermöglicht die weitgehende Zusammenführung der Dienstabteilung OIZ mit ihren verschiedenen Abteilungen sowie des Hauptrechenzentrums an einem Standort. Die bisherigen Standorte an der Wilhelmstrasse, an der Förrlibuckstrasse und die bereits im Siemensareal gemieteten Räumlichkeiten könnten aufgegeben werden. Das bestehende Rechenzentrum an der Pflingstweidstrasse würde zum Backup-Rechenzentrum. Mit dem neuen Standort «Albis» auf dem Siemensareal könnte die heute bestehende akute Raumnot im RZ behoben werden. Um eine optimale Nutzung der künftigen RZ-Räume «Albis» zu erzielen, laufen zurzeit Verhandlungen mit weiteren Interessenten, welche die RZ-Infrastrukturen mitbenützen und damit einen finanziellen Beitrag an die Betriebskosten leisten könnten.

Die Verhandlungen mit Siemens Schweiz AG haben insbesondere wegen der Altlastenabklärungen mehr Zeit in Anspruch genommen als geplant. Es besteht deshalb ein gewisser Zeitdruck für den Abschluss des Kaufes, einerseits weil die OIZ dringend zusätzlichen Raum benötigt und andererseits, weil die Siemens Schweiz AG ihren Liegenschaftsbesitz umstrukturieren will und deshalb auf eine Kaufzusage seitens der Stadt wartet. Der Liegenschaftsverkauf «Albis» soll deshalb vorerst in das Finanzvermögen erfolgen, in Kompetenz des Gemeinderates (Art. 41 lit. m Gemeindeordnung).

Im Rahmen eines gemeinsamen Projektes Stadt und Siemens wurden Vorverhandlungen geführt und die Rahmenbedingungen für den Kauf der benötigten Gebäude festgelegt. Für die Ermittlung des Kaufpreises wurde von jeder Partei je eine Liegenschaftenschätzung veranlasst. Sodann haben beide Parteien zusammen eine Altlastenuntersuchung für Areal und Gebäude mit Kostenschätzung in Auftrag gegeben. Ausgehend von den Ergebnissen dieser Schätzungen einigten sich die Parteien auf einen verbindlichen **Nettokaufpreis von Fr. 46 500 000.--**.

Die erworbenen Gebäude werden nicht vollumfänglich durch die OIZ belegt. Die disponiblen Räume sollen fremdvermietet werden oder als Reserve (eventuell für andere Verwaltungszwecke) dienen. Das Gebäude I-47 soll an die Siemens zurückvermietet werden. Die Rahmenbedingungen dieser Rückmiete sind ebenfalls im Kaufvertrag geregelt, die Details werden in einem separaten Mietvertrag in Kompetenz des Stadtrates festgelegt. Die entsprechenden Räume bzw. Gebäudeteile bleiben vorläufig im Finanzvermögen.

Da die von der OIZ ab Kauf genutzten Gebäude baulich und bezüglich technischer Infrastruktur und Einrichtung zuerst an die Bedürfnisse der OIZ angepasst werden müssen, wurde stadtintern das notwendige Bauprojekt aufgestartet und ein erster Projektierungskredit bewilligt. Parallel zur vorliegenden Weisung wird dem Gemeinderat mit separater Weisung eine Erhöhung des Projektierungskredites für die Ausarbeitung eines Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag unterbreitet. Erst wenn die dafür notwendigen Kosten bekannt sind, soll in einem zweiten Schritt Anfangs 2009 dem Stadt- und Gemeinderat bzw. der Gemeinde der entsprechende Baukredit beantragt werden. Mit derselben Vorlage soll die Übertragung derjenigen Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen erfolgen, welche definitiv für die OIZ oder allenfalls für andere Verwaltungszwecke genutzt werden.

Parallel zu diesen Kaufaktivitäten konnte eine akute Raumnot der OIZ mietweise vorläufig in andern Räumlichkeiten der Siemens (Gebäude I-33) abgedeckt werden. Diesen Mietvertrag hat der Stadtrat mit Beschluss vom 21. März 2007 bewilligt. Diese zeitlich befristete Miete ist nicht Bestandteil dieser Vorlage und soll beim Bezug der neuen OIZ Räumlichkeiten «Albis» wieder aufgegeben werden.

2. Ausgangslage

2.1 Standortsuche für Backup-RZ

Zu den Aufgaben der Organisation und Informatik der Stadt Zürich (OIZ) zählt u. a. das «Betreiben des städtischen Rechenzentrums einschliesslich eines Backup-Rechenzentrums».

Im Jahr 2001 wurden die Abklärungen für die Suche nach einem geeigneten Standort für ein Backup-RZ zusammen mit der IMMO intensiviert.

Unter Berücksichtigung der Zielsetzung, keine zusätzlichen stadtexternen Liegenschaften zu mieten, wurde ein Anforderungskatalog erstellt, in welchem unter anderem die folgenden, grundsätzlichen Kriterien formuliert wurden:

- Ausserhalb Überflutungsgebiet Sihlsee
- Keine unmittelbare Nähe zum bestehenden RZ an der Pfingstweidstrasse
- Allgemeine Eignung der Räumlichkeiten für einen Rechenzentrumsbetrieb (Ausstattung, Sicherheit, Grösse usw.)
- Nähe zu einem bereits bestehenden ZüriNetz-Anschluss

Gestützt auf dieses Anforderungsprofil wurden in der Folge diverse stadtinterne Möglichkeiten überprüft:

- Rechnerraum Stadtspital Triemli
- Zivilschutzanlage Parkring 4
- Schiessanlage Albisgüetli
- EWZ Unterwerk Auwiesen
- Leutschenbachstrasse 71 und 75
- SRZ-Notküche beim Stadtspital Triemli

Trotz der Auflage, stadtinterne Räumlichkeiten zu evaluieren, wurde die Suche auch auf stadtexterne Lokalitäten ausgedehnt:

- Swisscom AG, Brandschenkestrasse
- Credit Suisse, Horgen
- Telekurs AG, Wallisellen
- InterXion AG, Glattburgg

- Colt AG, Schlieren
- Zürcher Kantonalbank, Dübendorf
- Iselihof, nahe Escherwysplatz

Die nähere Prüfung der genannten Objekte ergab, dass diese unterschiedliche Problemfelder wie z. B. Nähe zum bestehenden RZ, Überflutungsgebiet Sihlsee, zu hoher m²-Preis, zu hohe Umbau- und/oder Anschlusskosten an das ZüriNetz usw. aufwiesen. Keines der Objekte konnte deshalb alle Kriterien erfüllen.

2.2 Suche für neuen OIZ-Hauptstandort und Zwei-Center-RZ-Betrieb

Ende 2003 zeichnete sich ab, dass die Platzverhältnisse im OIZ-RZ an der Pfingstweidstrasse durch die Zuweisung neuer Aufgaben (z. B. Zentralisierung der Server, Kits for Kids u.a.m.) immer prekärer wurden und dass die Situation allein durch die Bereitstellung eines Backup-RZ nicht entschärft werden konnte. Auch die technischen und sicherheitsmässigen Anforderungen mussten zunehmend als kritisch beurteilt werden.

Um den steigenden Raumbedürfnissen Rechnung tragen zu können, wurde mit der Suche nach einem neuen Standort begonnen, welcher sowohl für ein neues RZ als auch als Hauptstandort für die Dienstabteilung OIZ in Frage kommen könnte. Damit würde ermöglicht, dass die Büro- und Schulungsräumlichkeiten an der Wilhelmstrasse aufgelöst und die gesamte OIZ an einem neuen Standort zusammengeführt werden könnten. Das bestehende RZ an der Pfingstweidstrasse würde dann als zweites RZ dienen (Zwei-Rechencenter-Betrieb).

Im Frühjahr 2004 teilte die IMMO der OIZ mit, dass als einzige Möglichkeit die Integration in den geplanten Neubau «StützpunktNord» von Schutz und Rettung (SRZ) verbleiben würde. Eine Machbarkeitsstudie zeigte die Tauglichkeit dieses Projekts für die Anliegen der OIZ auf, worauf die OIZ die Weiterverfolgung anderer Varianten einstellte. In der Folge verzögerte sich das Projekt «StützpunktNord» leider immer wieder. Im Sommer 2006 zeichnete sich ab, dass dieses Projekt infolge der Übernahme der Flughafenfeuerwehr nicht mehr realisiert wird. In Absprache mit dem Vorsteher des Finanzdepartements beschloss die OIZ deshalb, die Suche nach einem geeigneten Standort für ein zweites RZ in eigener Regie wieder aufzunehmen.

2.3 Neue Anforderungen aufgrund der neuen städtischen IT-Strategie

Im Oktober 2006 wurde vom Stadtrat die Umsetzung der neuen IT-Strategie beschlossen. Darin eingeschlossen ist der Projektauftrag für eine Reduktion der stadtwweit vorhandenen EDV-Betriebszentren.

Mit diesem Projekt sollen die heute bestehenden etwa 60 bis 70 dezentralen Serverräume bis Ende 2009 in zwei zentral von der OIZ betriebene Rechenzentren überführt werden. Ausnahmen sind nur noch dann möglich, wenn nachgewiesen ist, dass für die Unterstützung der Kernprozesse in einer Dienstabteilung (DA) die Server technisch unabdingbar vor Ort platziert sein müssen.

Durch diesen Entscheid des Stadtrates ist bei der Planung eines neuen RZ von einem bedeutend höheren Platzbedarf sowohl für Serverräume als auch für das Betriebspersonal auszugehen. Die OIZ rechnet damit, dass sich durch diese Zentralisierung und die damit verbundene Verschiebung von Stellen zur OIZ die Anzahl Arbeitsplätze auf gegen 370 im Jahr 2011 deutlich erhöhen wird.

2.4 Aktuelle Situation

Mangels eines zweiten Standortes und bedingt durch die engen Platzverhältnisse besteht im OIZ-RZ nun schon seit längerer Zeit ein hohes Risiko. Ein hausinternes Schadenereignis (Brandfall, Wassereintrich usw.) könnte den Betrieb des RZ für längere Zeit lahm legen, ohne dass innerhalb nützlicher Frist Ersatzmöglichkeiten vorhanden wären. Das selbe Risiko besteht bei einem Grossereignis wie z. B. Bruch der Sihlsee-Staumauer, Flugzeugabsturz.

Beide Risiken sind in Relation zur Abhängigkeit der Stadtverwaltung von einem reibungslos funktionierenden IT-Betrieb zu gewichten. Bei einem teilweisen oder vollständigen Ausfall des jetzigen RZ wären grosse Teile der Stadtverwaltung nicht mehr in der Lage, ihre Dienstleistungen erbringen zu können. Es ist dies ein Risiko, welches nicht mehr länger toleriert werden darf.

Die Serverräume im bestehenden RZ an der Pfingstweidstrasse sind praktisch zu 100 Prozent genutzt. Die hohe Dichte führt dazu, dass die Klima- und die Energieversorgung nicht mehr die erforderlichen Sicherheitswerte erreichen. Sowohl die normale Stromversorgung als auch die Notstromversorgung lassen eine weitere Vergrösserung der Rechnerinfrastruktur nicht zu.

Die im Rahmen der IT-Strategie vom Stadtrat beschlossene Reduktion der städtischen Betriebszentren und die damit verbundene Integration der in den Dienstabteilungen stehenden Server ins OIZ-RZ ist mit den aktuell zur Verfügungen stehenden Kapazitäten nicht realisierbar. Zum einen sind die Rechnerräume dafür zu klein, zum anderen stehen nicht genügend Arbeitsplätze für das Betriebspersonal zur Verfügung. Bereits heute schon mussten im Rahmen von Notlösungen 30 Arbeitsplätze für Betriebspersonal und 15 Arbeitsplätze für Projektarbeiten (ERPplus) ausgelagert werden.

2.5 Standort Siemens in Zürich Albisrieden

Auf dem Gelände der Siemens Schweiz AG an der Albisriederstrasse 245 in Zürich Albisrieden (Areal der ehemaligen Siemens-Albis AG) wurden optimal geeignete Örtlichkeiten gefunden. Diese weisen die geforderten Eigenschaften auf und würden es ermöglichen, alle relevanten Aktivitäten an einem Ort zusammenzufassen. Das heutige RZ an der Pfingstweidstrasse würde zum Backup-RZ, bzw. zum Nebenstandort.

Im Rahmen einer Einfrage entschied der Stadtrat am 4. Oktober 2006, dass sich die OIZ definitiv aus dem Projekt «StützpunktNord» zurückziehen soll und dass sie ein Projekt für die Realisierung eines neuen RZ sowie die Verlegung des OIZ-Hauptstandorts auf das Gelände der Siemens weiterverfolgen soll. Eine im November/Dezember 2006 durchgeführte Machbarkeitsstudie führte zu einem positiven Resultat.

2.6 Zielsetzungen für das Projekt «Albis»

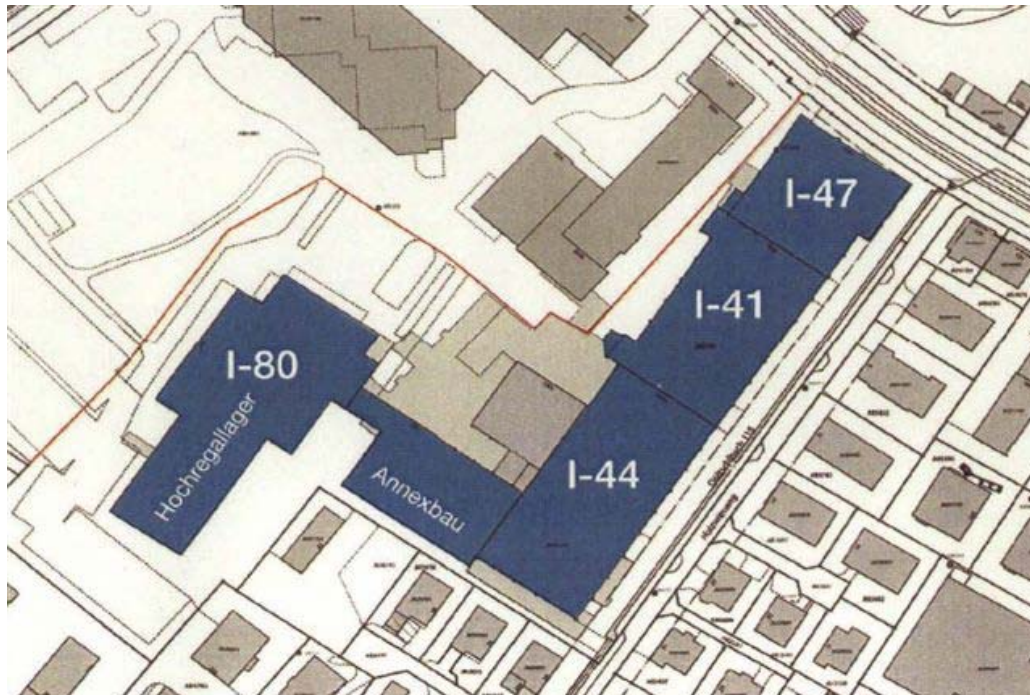
Mit dem Projekt «Albis» sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- a) Minimierung der hohen Risiken beim Eintreten eines Schadenereignis (hausinterner Schadenfall und/oder externes Grossereignisses) durch zweiten Standort in genügender Distanz zum bestehenden RZ.
- b) Sicherstellung eines unterbruchfreien redundanten IT-Betriebs und damit Gewährleistung der Dienstleistungserbringung für grosse Teile der Stadtverwaltung.
- c) Eliminierung der Problematik der knappen Klima- und Energieversorgungs-Ressourcen im bestehen OIZ-RZ an der Pfingstweidstrasse.
- d) Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung der IT-Strategie (Ziel-6), Reduktion der städtischen Betriebszentren, sowohl in Bezug auf ausreichende Serverraum-Kapazitäten als auch für genügend Arbeitsplätze.
- e) Bereitstellung von angemessenen Raumreserven für technische Installationen, Rechnerräume und Arbeitsplätze um auch langfristig eine Weiterentwicklung zu ermöglichen.
- f) Aufhebung temporär ausgegliederter Büroräume.
- g) Etablierung eines «Zwei-Rechencenter-Betriebs» in genügendem räumlichem Abstand und in optimaler Leitungsdistanz (< 7 km) sowie in der Nähe eines bereits bestehenden ZüriNetz-Anschlusses (Badenerstrasse 435, städtische Liegenschaft).
- h) Zusammenführung der ganzen OIZ (RZ, Büro- und Schulungsräume) an einem Ort und damit Verbesserung der OIZ-internen Betriebsabläufe.

Mit dem Bezug des Hauptstandortes «Albis» können die bisher gemieteten Objekte an der Wilhelmstrasse 10 und 6 (Büro und Schulung), an der Förrlibuckstrasse 110 (Miete stadintern), die Mieträume auf dem Siemensareal (I-33) sowie ein Teil der Räume an der Pfingstweidstrasse 85 (RZ) freigegeben werden.

3. Kaufobjekt und Nutzung

Die Stadt will auf dem an der Albisriederstrasse 245 gelegenen Areal der Siemens in Zürich Albisrieden ein aus verschiedenen, miteinander verbundenen Gebäudeteilen bestehendes Ensemble des früheren Hauptsitzes der Siemens erwerben (siehe Plan).



Das Gebäude I-80 auf dem Siemens-Areal eignet sich aufgrund der bestehenden Gebäudesubstanz hervorragend für den Einbau eines RZ. Das an das Gebäude I-80 angebaute Hochregallager soll abgebrochen werden. Im Gebäude I-44 stehen Büroräume für die OIZ zur Verfügung. Der Annexbau zwischen den Gebäuden I-80 und I-44 soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Darin sind der Empfang, eine Cafeteria sowie die Seminar- und Schulungsräume vorgesehen. Das Gebäude I-47 soll für 5 Jahre (mit Verlängerungsoption) an die Siemens zurückvermietet werden. Das Gebäude I-41 (mehrheitlich als Büroräume genutzt) kann fremd vermietet werden oder dient als Raumreserve für künftige Bedürfnisse der OIZ oder der Stadtverwaltung.

Die Siemens hat im Rahmen ihrer Umstrukturierung zum Ziel, ihre Aktivitäten auf das in der Nähe befindliche Firmenareal an der Freilagerstrasse zu beschränken und das frühere Stammareal an der Albisriederstrasse für Nutzungen durch Dritte kauf- oder mietweise freizugeben. Auf diesem Arealteil befindet sich nebst weiteren Bürogebäuden eine Heizzentrale, welche das gesamte Areal versorgt sowie das Personalrestaurant, betrieben durch die Compass-Group. Von beiden Infrastrukturen kann die Stadt als Käuferin profitieren. Aufgrund der firmeninternen Umstrukturierungspläne verlangt die Siemens raschmöglichst Klarheit darüber, ob die Stadt die betreffenden Liegenschaften kaufen wird oder nicht, steht sie doch noch mit anderen Interessenten im Gespräch.

Gemäss aktuellem Planungsstand ist vorgesehen, dass die OIZ von der gesamten Bruttogeschossfläche von rund 33 227 m² (Geschossfläche GF gemäss SIA 416) in den Kaufliegenschaften rund 20 876 m² beanspruchen würde und zwar wie folgt:

Gebäude I-80	m²	
3. Obergeschoss	1110	RZ-Serverräume/Kommunikation
2. Obergeschoss	1110	RZ-Serverräume/Kommunikation
1. Obergeschoss	1110	RZ-Serverräume/Kommunikation
Erdgeschoss	1440	Anlieferung, Entsorgung, Printing usw.
UG (inkl. Hochregallager)	2296	RZ-Technik (Strom, Klima usw.)
Total Bruttogeschossfläche	7066	
Gebäude I-44 inkl. Annexbau		
3. Obergeschoss	1600	Arbeitsplätze/Besprechung
2. Obergeschoss	1930	Arbeitsplätze/Besprechung
1. Obergeschoss	2820	Arbeitsplätze/Besprechung
Erdgeschoss	2820	Arbeitsplätze/Besprechung/Schulung/Seminar
Untergeschoss	4640	Lager/Archiv/Technik
Total Bruttogeschossfläche	13810	
Gesamttotal	20876	inkl. 1110 m² für Fremdm Mieter (Gebäude I-80, 3. OG)

Durch die baulichen Massnahmen (Abbruch und Neubau bestehendes Annexgebäude, Abbruch Entsorgungsgebäude Siemens, Anpassungen an den Untergeschossen usw.) können sich zu diesem aktuellen Planungsstand noch Veränderungen ergeben.

4. Bewertung und Bemerkungen zum Kaufpreis

4.1 Liegenschaftswert

Durch die Stadt und durch Siemens wurde je eine unabhängige Liegenschaftenschätzung in Auftrag gegeben. Ausgehend von diesen Schätzungen einigten sich die Parteien auf einen Liegenschaftswert von 65 Mio. Franken. Dieser Wert wurde um die Abbruchkosten für das Hochregallager von Fr. 1 150 000.-- (Anbau am Gebäude I-80) auf den für die weiteren Verhandlungen massgeblichen Kaufpreis von Fr. 63 850 000.-- reduziert.

4.2 Altlastenrisiko

Das Siemens-Areal wurde von der Baudirektion des Kantons Zürich als belasteter und sanierungsbedürftiger Standort im Sinne der Altlastenverordnung klassifiziert. Einzelne Sanierungsmassnahmen (Schutzbrunnenbetrieb) hat die Siemens bereits früher realisiert. Zur Einschätzung der Risiken und Kostenfolgen der weiteren Sanierungsmassnahmen und der Altlastenbereinigung wurde von beiden Parteien die Erstellung eines Altlastengutachtens mit Kostenschätzung bei einem für Altlastenuntersuchungen anerkannten Ingenieurbüro in Auftrag gegeben. Die Altlastenuntersuchung basierte auf einer historischen und einer technischen Untersuchung, sowohl des Bodens als auch der Gebäudesubstanz. Die Stadt liess sich bei der Bewertung der Ergebnisse zusätzlich durch die Firma Ecosens beraten. Für den Fall einer Totalsanierung der auf dem Kaufperimeter vorhandenen Altlasten wurden die Kosten auf rund 24 Mio. Franken geschätzt. Da das Areal überbaut ist, fallen die notwendigen Sanierungsmassnahmen mehrheitlich erst dann an, wenn Veränderungen stattfinden, d. h. wenn Gebäude abgerissen und Neubauten erstellt werden. Einzelne Sanierungs- bzw. Schutzmassnahmen, wie zum Beispiel die von Siemens bereits erstellten Schutzbrunnen, müssen jedoch unabhängig von baulichen Massnahmen realisiert und betrieben werden. Dementsprechend fallen die für die Altlastensanierung aufzuwendenden Kosten in unterschiedlichen Zeiträumen an: ein Teil wird als Sofortmassnahmen (Ergänzung der Schutzbrunnen) schon bald spruchreif sein, weitere Massnahmen werden im Zusammenhang mit dem Abbruch und Aushub für den Neubau des Annexgebäudes zu ergreifen sein, andere Massnahmen werden erst in Zukunft auszuführen sein. Der Umfang der Schutz- und Sanierungsmassnahmen muss noch durch die kantonalen Stellen (AWEL) definiert und angeordnet werden.

4.3 Saldolösung

Um das Kaufgeschäft ohne gegenseitige Haftungsvorbehalte und Rückstellungen mit einer klaren Ausgangslage für beide Parteien abwickeln zu können, entschied man sich nach Prüfung verschiedener Varianten für die Lösung mit einem saldierten Nettokaufpreis.

Damit kann eine saubere Abgrenzung der beiderseitigen Verantwortlichkeiten erzielt und bezüglich Kaufpreis und Abgeltung der Altlastenproblematik eine transparente Preisdefinition bewirkt werden. Für die Stadt ist damit der Vorteil verbunden, dass sie über künftige Baumassnahmen und die damit allenfalls verbundenen Sanierungsmassnahmen auf ihrem Areal allein entscheiden kann; der dafür in Zukunft entstehende Aufwand wird durch eine Kaufpreisreduktion im Kostenrahmen einer Totalsanierung abgegolten (teilweise über eine Abdiskontierung der mittel- und längerfristig zu erwartenden Aufwendungen). Für Siemens hat diese Lösung den Vorteil, dass sie mit Abschluss des Verkaufes aus der Verantwortung für das Altlastenproblem entlassen ist und in ihren Büchern keine Rückstellungen für allfällige künftige Sanierungsverpflichtungen bilden muss.

Da die Gebäude zurzeit durch die Siemens noch belegt sind und das Gebäude I-41 weder umgebaut noch sofort für die OIZ benötigt wird, hat sich die Siemens bereit erklärt, sich am nachfolgenden Leerstandsrisiko bis zu einer Vermietung zu beteiligen (ebenfalls mit einem Kaufpreisabzug).

Der Nettokaufpreis wurde im Rahmen der Schlussverhandlungen wie folgt bestimmt:

	Mio. Fr.
Kaufpreis gemäss Liegenschaftenschätzung	65,00
- Kosten für Rückbau Hochregallager (wird durch Stadt abgebrochen)	- 1,15
Brutto-Kaufpreis	63.85
- Kosten für Sofortmassnahmen Altlastenbereinigung	- 5,00
- 50 % der verbleibenden Kosten für die Altlastenbereinigung (9,5 Mio.), auf 10 Jahre abdiskontiert mit Diskontierungssatz von 3,5 %	- 6,73
- 50 % der verbleibenden Kosten für die Altlastenbereinigung (9,5 Mio.), auf 25 Jahre abdiskontiert mit Diskontierungssatz von 3,5 %	- 4,10
- Beteiligung am Risiko des Leerstandes des Gebäudes I-41	1,50
Massgeblicher Netto-Kaufpreis gerundet	46,50

Mit Abschluss des Kaufs auf dieser Kaufpreisbasis sind folgende Bedingungen verbunden:

- Die Stadt Zürich übernimmt den Abbruch des Hochregallagers im Rahmen der geplanten Umbauten.
- Die Stadt Zürich übernimmt das Altlastenrisiko (einschliesslich Sofortmassnahmen) und ist mit dem reduzierten Kaufpreis mit Saldoklausel dafür entschädigt.
- Der Standort für die Installation eines zusätzlichen Schutzbrunnenbetriebes als kurzfristige Sanierungsmassnahme ist zwischen Siemens und der Stadt Zürich entsprechend den kantonalen Auflagen abzusprechen.
- Die Rückmiete durch Siemens beschränkt sich auf das Gebäude I-47.
- Das Leerstandsrisiko für das Gebäude I-41 trägt die Stadt Zürich, die Siemens leistet einen Beitrag über die Kaufpreisreduktion.

5. Kaufvertrag

Der am 18. März 2008 beurkundete Kaufvertrag zwischen Stadt und Siemens, der hiermit zur Genehmigung vorgelegt wird, weist folgenden wesentlichen Inhalt auf:

- Die Stadt Zürich kauft von Siemens Schweiz AG das etwa 17 808 m² grosse Areal (Teil von Kataster-Nr. AR6445) mit den darauf erstellten Fabrikgebäuden Vers.-Nr. 1655, Albisriederstrasse 199, 199a-c, 201 und 245, Quartier Albisrieden. Für die Parzellierung ist der Mutationsvorschlag Nr. 21878 vom 2. Juli 2007 massgebend. Die Stadt erwirbt mit dem Kaufobjekt 69 Parkplätze.

- Für die Erschliessung bzw. Versorgung des Kaufobjektes werden mit der Siemens Fuss- und Fahrwegrechte, ein Näherbaurecht, das Mitbenützungsrecht an der Heizungsanlage (Energiefördervereinbarung) sowie ein Leitungsbau-, Anschluss- und Durchleitungsrecht als Grunddienstbarkeiten begründet.
- Der Kaufpreis beträgt Fr. 46 500 000.--, per Saldo aller Ansprüche gemäss vertraglicher Vereinbarungen, und ist bei der Eigentumsübertragung zur Zahlung fällig. Eine allfällige Abweichung im Flächenmass aufgrund der Grundbuchvermessung gegenüber dem Zirka-Mass hat keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis.
- Der Besitzesantritt erfolgt an dem der Eigentumsübertragung folgenden Monatsersten.
- Für den Vollzug des Kaufvertrages bleiben die Genehmigung durch die zuständigen Instanzen der Stadt Zürich, die Zustimmung des Siemens-Konzerns sowie die Mutation des Grundbuchgeometers samt Parzellierungsbewilligung vorbehalten.
- Mit der beim Kaufpreis getroffenen Saldolösung übernimmt die Stadt Zürich die Zuständigkeit und Verantwortlichkeit für die künftig notwendigen Massnahmen zur Altlastensanierung, wird dafür aber mit der Kaufpreisreduktion vorab entschädigt. Mit der Saldolösung beim Kaufpreis ist die Siemens per Saldo aller Ansprüche aus der Haftung für Altlasten entlassen. Im Übrigen enthält der Vertrag die üblichen Gewährleistungsklauseln
- Die Kosten des Notariates und Grundbuchamtes Altstetten-Zürich werden je zur Hälfte bezahlt. Die Kosten des Grundbuchgeometers für die Abparzellierung (Mutation, Vermessung, Vermarkung) gehen zulasten der Siemens.
- Die Grundstückgewinnsteuer ist von der Verkäuferin zu tragen. Eine Sicherstellung hat nicht zu erfolgen.
- Für das Kaufobjekt bestehen keine Miet-, Pacht- oder andere Nutzungsverhältnisse.
- Die Siemens kann die Gebäude I-44 und I-80 sowie das Entsorgungsgebäude ab Eigentumsübertragung bis am 31. Dezember 2008 entschädigungslos weiterbenützen.
- Für das Gebäude I-47 wird mit der Siemens ein auf 5 Jahre befristeter Mietvertrag mit echter Verlängerungsoption für weitere 5 Jahre - in Kompetenz des Stadtrates - abgeschlossen (vergleiche Ziff. 6 hinten).
- Für das Gebäude I-41 muss noch eine Mieterschaft gesucht werden. Durch einen Abzug am Kaufpreis beteiligt sich die Siemens am Leerstandsrisiko.
- Die Stadt kann allfällig bestehende Wartungsverträge übernehmen. Die städtischen Angestellten sind berechtigt, die Betriebskantine der Siemens zu benützen.
- Die Siemens und die Stadt verzichten gegenseitig auf Einsprachen gegen Bauvorhaben auf ihren benachbarten Grundstücken, sofern diese den geltenden Bauvorschriften entsprechen.
- Es besteht eine Weiterüberbindungspflicht beider Parteien gegenüber späteren Rechtsnachfolgern für die vertraglichen Verpflichtungen des Vertragsverhältnisses.

6. Rückmiete-Vertrag Siemens (Zuständigkeit Stadtrat)

Im Kaufvertrag (Ziff. 5) ist vorgesehen, dass die Siemens zeitlich befristet einen Teil der von der OIZ nicht belegten Räume (Raumreserve) zurückmieten kann. Es wurde deshalb ein separater Rückmietvertrag abgeschlossen, welcher die Details regelt. Dieser Rückmietvertrag ist in Kompetenz des Stadtrates zu genehmigen. Er enthält folgende wesentlichen Bestimmungen:

- Mietobjekt: Gebäude I-47 (Teile des Fabrikgebäudes Versicherungs-Nr. 1655) sowie 11 Parkplätze im Freien;
- Mietbeginn: Datum der Eigentumsübertragung;
- Mietende: Letzter Tag des Monats, welcher 5 Jahre gerechnet ab Mietbeginn folgt;

- Jährlicher Nettomietzins: total Fr. 864 180.-- (indexiert);
- Optionsrecht für eine weitere 5-jährige befristete Mietdauer zu den gleichen Vertragsbedingungen (echte Option);
- Sofern die Stadt das Mietobjekt oder Teile davon im Anschluss an die Optionsdauer nicht für eigene Bedürfnisse benötigt, ist sie bereit, mit der Mieterin ein weiteres 5-jähriges Mietverhältnis zu den gleichen Konditionen abzuschliessen;
- Nach Rücksprache mit der Stadt kann die Siemens das Gebäude zu denselben Konditionen an einen Dritten vermieten, verbunden mit der Verpflichtung der Stadt, diesen Mietvertrag bei Eigentumsübertragung zu übernehmen.

7. Umbauprojekt

Die von Siemens übernommenen Gebäude müssen nach rechtskräftiger Genehmigung des Kaufes durch die Stadt an die Bedürfnisse der OIZ angepasst werden. Um keine Zeit zu verlieren, wurden die Vorarbeiten für das Bauprojekt bereits gestartet. Der Stadtrat hat am 5. März 2008 einen Projektierungskredit von Fr. 1 950 000.-- bewilligt. Dem Gemeinderat wird mit paralleler Weisung eine Erhöhung dieses Projektierungskredites auf Fr. 7 500 000.-- beantragt, für die Ausarbeitung des Bauprojektes mit detailliertem Kostenvoranschlag. Es wird mit Umbaukosten von rund 90 Mio. Franken gerechnet. Darin enthalten sind die Kosten für den Rückbau des Hochregallagers, nicht jedoch diejenigen für die Altlastensanierung (siehe dazu unter Ziff. 8.4).

Das ausgearbeitete Projekt mit Kostenvoranschlag sollte Anfang 2009 vorliegen, so dass dem Stadt- und Gemeinderat im ersten Quartal 2009 die entsprechende Vorlage für den Baukredit unterbreitet werden kann.

8. Finanzierung

8.1 Etappiertes Vorgehen

Wie bereits erwähnt, muss das Projekt «Albis» aus zeitlichen Gründen zweiphasig abgewickelt werden. In der ersten Phase wird mit dem vorliegenden Antrag der Kauf der gesamten Liegenschaft in das Finanzvermögen – in Zuständigkeit des Gemeinderates (Art. 41 lit. m Gemeindeordnung) - zur Genehmigung unterbreitet. Dies im Bewusstsein, dass die Liegenschaft vorerst nur zum Teil für die Verwaltung genutzt und zum Teil fremdvermietet wird, längerfristig jedoch vollumfänglich Verwaltungszwecken dienen soll. Dieses Vorgehen entspricht den haushaltrechtlichen Vorschriften und wird zudem aus den eingangs erwähnten zeitlichen Gründen gewählt, drängt doch der Siemens-Konzern auf einen baldigen Kaufentscheid.

Sobald das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vorliegt, soll mit einer zweiten Vorlage im Frühjahr 2009 der Baukredit beantragt werden. Mit derselben Vorlage sollen die definitiv für die OIZ oder allenfalls für andere Verwaltungszwecke genutzten Räumlichkeiten vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Die Gemeindeabstimmung könnte dann Mitte 2009 erfolgen.

Die von Siemens zurückgemieteten Flächen im Gebäude I-47 bleiben im Finanzvermögen. Dasselbe gilt für diejenigen Flächen, welche an Dritte vermietet werden.

8.2 Finanztechnische Abwicklung

Der Erwerb im Finanzvermögen wird dem Rechnungskreis 2027 (Gewerbe-Immobilien) zugeschlagen. Damit die Kostendeckung gewährleistet wird, ist anlässlich der Übertragung in das Verwaltungsvermögen dem Kaufpreis eine angemessene Verzinsung zu belasten sein (§ 15 Abs. 2 des kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 139 des Gemeindegesetzes).

8.3 Altlastenfinanzierung

Für die künftigen Altlastensanierungsmassnahmen wurden vom Kaufpreis 15,83 Mio. Franken (teilweise abdiskontiert) in Abzug gebracht. Dieser Betrag kann aus haushaltrechtlichen Gründen nicht durch eine bilanzierte Rückstellung bereits jetzt zweckgebunden zurückgestellt werden. Das hat zur Folge, dass künftig notwendige Kosten für die Altlastensanierung der Liegenschaft «Albis» jeweils wieder als Ausgabe beantragt und bewilligt werden müssen. Mit dem Kaufvertrag übernimmt die Stadt die alleinige Verantwortung für die Altlastensanierung gemäss den Anordnungen des AWEL. Die daraus entstehenden Kosten sind dann zumal als gebundene Ausgaben zu qualifizieren und damit vom Stadtrat zu beschliessen.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Der Kaufvertrag mit der Siemens Schweiz AG, Albisriederstrasse 245, 8047 Zürich vom 18. März 2008 für den Erwerb von Liegenschaften an der Albisriederstrasse 245 (Teilfläche von Kat.-Nr. AR 6445), Quartier Albisrieden, mit etwa 17 808 m² Gebäudegrundfläche, Hausumschwung, Gartenanlage, Strasse, Weg und Parkplätzen, zum Kaufpreis von Fr. 46 500 000.-- wird genehmigt.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Finanzdepartements übertragen.

**Im Namen des Stadtrates
der Stadtpräsident**

Dr. Elmar Ledergerber

der Stadtschreiber

Dr. André Kuy