

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 28. Juni 2017

### **Immobilien Stadt Zürich, Bürogebäude Eggbühlstrasse 21/23/25, Quartier Seebach, Instandsetzung und bauliche Anpassungen für die städtische Verwaltung, Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen, Objektkredit und Erhöhung Projektierungskredit**

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

Um teure Mieten in Privatliegenschaften ablösen und Rochadeflächen für die Instandsetzung von Verwaltungsgebäuden schaffen zu können, benötigt die Stadt zusätzliche eigene Büroflächen. Zu diesem Zweck hat der Stadtrat im 2015 mit Dringlichkeitsbeschlüssen in Zürich-Nord zwei Geschäftshäuser an der Eggbühlstrasse 21/23/25 und an der Thurgauerstrasse 40 erworben. Der Erwerb folgt auch der Entwicklung im Norden von Zürich, wo die Bevölkerung stark wächst und rund um den Bahnhof Oerlikon ein lebendiges neues Stadtzentrum entsteht.

Die Liegenschaft Eggbühlstrasse deckt den kurzfristigen Raumbedarf der Stadtverwaltung ab: Hierhin können u. a. das Sportamt, das Stadtrichteramt und das Stadtammann- und Betreibungsamt 11 zusammen mit dem Friedensrichteramt 11 und 12 verlegt werden, was die Kündigung von drei Fremdmietverträgen mit einem Nettomietzins von jährlich mehr als 1,3 Millionen Franken ermöglicht. Ausserdem bietet das Gebäude die nötigen Rochadeflächen zur Unterbringung von Teilen des Gesundheits- und Umweltdepartements, um die Instandsetzung des Amtshauses Walche in Angriff nehmen zu können. Geplant ist zudem die Einrichtung einer Schulzahnklinik: Damit kann die Schulzahnklinik Zürich-Nord, die am heutigen Standort an der Hofwiesenstrasse aufgrund des starken Wachstums der Schulkinderzahlen über zu wenig Platz verfügt, entlastet werden.

Für die Ausarbeitung eines Bauprojekts zur Instandsetzung und für bauliche Anpassungen des Gebäudes Eggbühlstrasse hat der Stadtrat am 10. Juni 2015 einen Projektierungskredit von Fr. 1 850 000.– bewilligt (STRB Nr. 520/2015). Damit das Bauprojekt möglichst ohne längeren Unterbruch weiterbearbeitet werden kann, erhöht der Stadtrat den bereits bewilligten Projektierungskredit von Fr. 1 850 000.– auf Fr. 2 000 000.– und beantragt gleichzeitig dem Gemeinderat die weitere Erhöhung um Fr. 1 900 000.– auf die effektiv erforderliche Projektierungssumme von Fr. 3 900 000.–.

Ausserdem wird mit dieser Vorlage dem Gemeinderat zuhanden der Gemeinde ein Objektkredit von Fr. 119 063 000.– beantragt, um das Gebäude Eggbühlstrasse 21/23/25 vom Finanzins Verwaltungsvermögen übertragen (Fr. 81 113 000.–) und vor dessen Bezug durch die Stadtverwaltung instand setzen und ausbauen zu können (Fr. 37 950 000.–).

#### **2. Raumstrategie für die engere Verwaltung**

Die engere Verwaltung umfasst rund 7000 Büroarbeitsplätze an 160 Standorten mit einer Nutzfläche von rund 200 000 m<sup>2</sup>. Nicht zu dieser Kategorie gehören Schul- und Sportbauten, Spitäler, Alters- und Pflegezentren, Kulturbauten, Werkbauten, Friedhofsbauten und Zivilschutzanlagen. Ausgenommen sind ferner die eigenständigen Betriebe wie VBZ oder ewz.

Gut 80 Prozent der Flächen für die engere Verwaltung befinden sich in stadteigenen Liegenschaften, rund 20 Prozent sind in privaten Liegenschaften angemietet.

Die raumstrategischen Grundsätze des Stadtrats für die engere Verwaltung gehen auf die «Standort- und Raumoptimierung, Bericht 2001» zurück (STRB Nr. 215/2000). Diese wurden mit der «Standort- und Raumoptimierung, Gesamtbilanz 2005» ergänzt (STRB Nr. 328/2006) und im Rahmen der «Portfoliostrategie 2020 Engere Verwaltung» 2011 überarbeitet (STRB Nr. 353/2011). Zuletzt erfolgte eine Aktualisierung mit STRB Nr. 257/2014. Darin zeigt

der Stadtrat den Weg auf, um den Bedarf an zusätzlich erforderlichen Flächen in eigenen Liegenschaften zu decken. Absicht ist, mit der Erstellung oder dem Erwerb von neuen, zweckmässig ausgebauten Verwaltungszentren grössere Verwaltungseinheiten zusammenzufassen, betriebliche Synergien zu schaffen und die Bewirtschaftungskosten zu senken. Die Grundsätze sehen unter anderem vor, die Arbeitsplätze so weit wie möglich in stadteigenen Liegenschaften unterzubringen. In eigenen Objekten ist die Stadt nicht dem Mechanismus der Marktmieten ausgesetzt. Auch lassen sich die zum Teil erheblichen Investitionen in den Ausbau der Räume auf diese Weise nachhaltig schützen. Wirtschaftlich unvorteilhafte Mieten sollen prioritär aufgegeben werden.

Der Gemeinderat trägt die Strategie mit, als er beispielsweise 2014 dem Erwerb der Geschäfts- und Wohnliegenschaft Röschibachstrasse 24/26, Wipkingen, (GR Nr. 2013/413) zustimmte, um das an der Hönggerstrasse 24 eingemietete Sozialzentrum in eine eigene Liegenschaft überführen zu können.

Ferner überwies der Gemeinderat in Übereinstimmung mit den erwähnten Zielsetzungen folgende Postulate, die noch hängig sind:

- Postulat von Michael Baumer und Heinz F. Steger betreffend Erstellung eines neuen Verwaltungszentrums zur Zentralisierung der Verwaltung (GR Nr. 2011/176):

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, wie und wo er ein neues Verwaltungszentrum erstellen oder erwerben kann, welches neben dem Verwaltungszentrum Werd als zweiter Standort für die Zentralisierung der Verwaltung dienen kann.

- Postulat von Dr. Richard Wolff betreffend Aufgabe des Mietobjekts Tödistrasse nach Ablauf des festen Mietvertrags im März 2018 (GR Nr. 2013/19):

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, ob das Sportamt, das heute an der Tödistrasse untergebracht ist (1000 m<sup>2</sup> Bürofläche), nach Ablauf des festen Mietvertrags mit der SIAT im März 2018 an einem neuen Ort einquartiert werden kann. Der Umzug soll unabhängig von der Planung/Realisierung eines neuen Verwaltungszentrums erfolgen.

- Postulat von Dr. Ann-Catherine Nabholz und Heinz F. Steger betreffend Geschäfts- und Wohnhaus Schwamendingenstrasse 10, Prüfung eines kostengünstigeren Standorts nach Ablauf des Mietvertrags 2018 (GR Nr. 2013/258):

Der Stadtrat wird gebeten zu prüfen, an welchen alternativen und kostengünstigeren Standorten das Stadtamman- und Betreibungsamt Kreis 11 sowie das Kreisrichteramt Kreise 11 und 12 nach Ablauf des jetzigen Mietvertrags im Jahr 2018 untergebracht werden können.

### **3. Raumbedarf der engeren Verwaltung**

Mit dem Bevölkerungs- und dem Aufgabenwachstum steigt auch der Flächenbedarf der Verwaltung. Immerhin konnte der durchschnittliche Flächenbedarf pro Büroarbeitsplatz zwischen 2001 und 2013 von 14,7 m<sup>2</sup> auf 12,1 m<sup>2</sup>, also um 17,7 Prozent gesenkt werden. Dies war möglich durch Verdichtungen, die Schaffung zusätzlicher Nutzflächen mittels betrieblicher Optimierungen sowie die teilweise Aufhebung von Sitzungszimmern. Mit diesen Massnahmen wurde das Verdichtungspotenzial weitgehend ausgeschöpft. Trotz Senkung der Arbeitsplatzfläche stieg die Nutzfläche der engeren Verwaltung im gleichen Zeitraum um 12 Prozent an.

Auch in den nächsten Jahren werden weitere Nutzflächen für die engere Verwaltung erforderlich: Teure Fremdmieten sollen aufgegeben werden, für die Instandsetzung der grossen Amtshäuser Walche, V und HIB (Haus der Industriellen Betriebe) braucht es teils grössere Rochadeflächen, ausserdem besteht ein wachstumsbezogener Mehrbedarf. Dieser nicht mit bestehenden Objekten abdeckbare Bedarf beträgt aufgrund aktueller Annahmen ungefähr 58 000 m<sup>2</sup> (Stand August 2015) und setzt sich wie folgt zusammen:

	Zusatzbedarf ca. m <sup>2</sup>
<b>a) Flächenneutrale Ablösung von Mietverträgen</b>	
Fremdmieten zur Ablöse durch Standort Eggbühlstrasse	2 400
Mögliche Fremdmieten zur Ablöse durch Standort Thurgauerstrasse 40 (Airgate)	12 100
Mögliche Wertschöpfungsobjekte zur Ablöse durch Standort Thurgauerstrasse 40 (Airgate)	8 800
	<b>23 300</b>
<b>b) Rochadeflächen</b>	
Dauerhafte Fläche im Zusammenhang mit Instandsetzungsvorhaben (Für die Gesamtinstandsetzung grösserer Liegenschaften sind fallweise temporäre Ausweichflächen bis zu 10 000 m <sup>2</sup> erforderlich.)	<b>2 000</b>
<b>c) Wachstumsbezogener Mehrbedarf</b>	
Entwicklung bis 2020 (gemäss RBS, aktualisiert)	12 600
Entwicklung 2020–2030 (techn. Wert: 1% p.a.)	19 700
	<b>32 300</b>
<b>Voraussichtlicher Bedarf a-c</b>	<b>57 600</b>

#### 4. Deckung des Raumbedarfs

Mit dem 2015 getätigten Kauf des Bürogebäudes Eggbühlstrasse lassen sich Mietverträge mit hohen Fremdmieten ablösen. In einer ersten Phase bietet das Objekt ausreichend zusammenhängende Flächen, die bei der Instandsetzung der grossen Amtshäuser Walche, V und HIB als Rochadeflächen eingesetzt werden, so dass sich die temporäre Anmiete entsprechender Flächen oder die Errichtung kostspieliger Provisorien erübrigt.

Ergänzend dazu sah die Portfoliostrategie (STRB Nr. 257/2014) die Definition eines Verwaltungsstandorts vor, der in einem Zeitraum von zehn bis zwölf Jahren zur Verfügung stehen sollte. Während längerer Zeit stand dabei die Planung eines neuen Verwaltungszentrums auf der städtischen Baulandreserve Kat.-Nr. AL8039 und 8618 an der Aargauerstrasse in der Nähe des Bahnhofs Altstetten im Vordergrund. Der Kauf der Liegenschaft Thurgauerstrasse 40 im August 2015 ersetzte dieses Projekt. So steht mit dem rund 15 000 m<sup>2</sup> messenden Areal an der Aargauerstrasse weiterhin ein hochwertiges Gelände als strategische Landreserve zur Verfügung. Voraussichtlich Ende 2018 werden auf dem Areal temporäre Wohnsiedlungen für Flüchtlinge und Jugendliche in Ausbildung erstellt.

Der Kauf der Liegenschaft Thurgauerstrasse 40 ermöglicht die Umsetzung der Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten. Da das Objekt Thurgauerstrasse 40 heute noch zu 85 Prozent durch Dritte belegt ist und die Mietverhältnisse sukzessive auslaufen, kann der Planungshorizont für städtische Verwaltungsbauten entsprechend ausgerichtet und auf das Jahr 2030 erweitert werden. Dies erlaubt, die städtischen Verwaltungsstandorte einschliesslich Rochaden gemäss mittel- und langfristigem Flächenbedarf frühzeitig festzulegen und sämtliche Aktivitäten gezielt und effizient darauf auszurichten. Dazu gehört die zeitliche Abstimmung von Kündigungen von Fremdmieten mit der rechtzeitigen Bereitstellung der Ersatzflächen in eigenen Gebäuden. Dasselbe gilt für die Aufgabe von kleineren Wertschöpfungsobjekten und den Zusammenzug von Nutzungen an einem Standort, um Synergien zu schaffen.

In den nächsten Jahren wird in einer «Vision 2030» die Abdeckung aller bekannter Raumbefürfnisse der Departemente bezüglich Standort und Menge überprüft und aufgezeigt werden. Alle Bau- und Flächenrochade-Projekte, ebenso wie die Kündigungen der Fremdmieten richten sich dann konsequent auf die Umsetzung dieser Vision aus.

Gemäss heutigem Kenntnisstand bedarf es für die Vision 2030 neben den heute zur Verfügung stehenden Verwaltungsstandorten folgender räumlichen Entwicklungen:

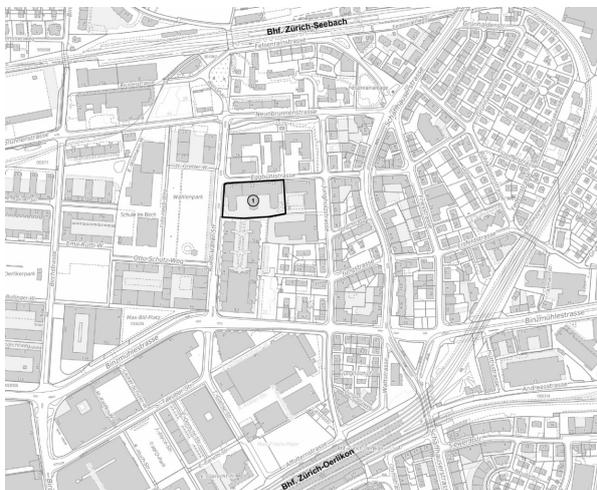
- den Standort Eggbühlstrasse zur Abdeckung des kurzfristigen Raumbedarfs, insbesondere zur Instandsetzung bestehender Amtshäuser und Ablösung teurer Fremdmieten,
- den Standort Thurgauerstrasse 40 (Airgate) zur Abdeckung des langfristigen Raumbedarfs sowie zur Optimierung des Flächenbestands,
- die Optimierung des Standorts Siemens-Albis (vollständige Auslastung bestehender Flächenangebote und Schaffung von Synergien),
- einen spezifisch für die Stadtpolizei ausgebauten Standort am Mühleweg als Ersatz für aufzugebende Fremdmieten (Zeughausstrasse/Grüngasse).

Raumangebot	ca. m <sup>2</sup>
Siemens-Albis	2 000
Raumangebot Sicherheitsdepartement	8 000
Standort Eggbühlstrasse 21/23/25	17 400
Standort Thurgauerstrasse 40	24 400
<b>Voraussichtliches Angebot</b>	<b>57 800</b>

## 5. Liegenschaft Eggbühlstrasse 21/23/25

Das Geschäftshaus Eggbühlstrasse 21/23/25 wurde 1993 fertig gestellt und anfänglich von der Treuhandfirma Fides, später von der Credit Suisse AG genutzt. Infolge einer Standortkonzentration und Restrukturierung verliess die Credit Suisse AG das Gebäude per Mitte 2014. In zwei Etappen (2008, 2010) hatte die Allreal das Gebäude für insgesamt 85 Millionen Franken erworben. Die Allreal schrieb das Bürogebäude auf Mitte 2014 zur Neuvermietung aus. Wegen der guten Eignung des Objekts für die Verwaltung, erkundigte sich die Liegenschaftenverwaltung, ob auch eine Veräusserung der Liegenschaft in Betracht gezogen werde. Aufgrund der hohen Qualität von Bausubstanz und Lage favorisierte die Allreal zwar die Neuvermietung, schloss aber schliesslich eine Veräusserung an die Stadt nicht aus. Ihre Preisvorstellung lag bei 84 Millionen Franken. In den von der Liegenschaftenverwaltung zusammen mit dem Vorsteher des Hochbaudepartements geführten Verhandlungen war die Allreal schliesslich damit einverstanden, das Objekt an die Stadt zu einem Kaufpreis von 81 Millionen Franken zu veräussern.

Die Geschäftsliegenschaft Eggbühlstrasse befindet sich in Fusswegdistanz zu den Bahnhöfen Oerlikon und Seebach und ist auch mit Bus und Tram gut zugänglich (Buslinien 64, 75 und 80 sowie Tramlinie 14). Das 6221 m<sup>2</sup> messende Grundstück Kat.-Nr. SE6637 ist der sechsgeschossigen Zentrumszone Z6 (ohne Vorgaben zum Wohnanteil) zugeordnet.



1 Eggbühlstrasse 21-25, Quartier Seebach

Das fünfgeschossige Gebäude mit einem rückversetzten Attikageschoss und drei hofseitigen Flügeln umfasst eine Nutzfläche von rund 20 000 m<sup>2</sup>:

Nutzung	Geschoss	Fläche
Büro	Erdgeschoss – 5. Obergeschoss	12 355 m <sup>2</sup>
Lager	1. Untergeschoss – 3. Untergeschoss	7 626 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>		<b>19 981 m<sup>2</sup></b>
Parkplätze	1. und 2. Untergeschoss	128 PP

Beim flexibel unterteilbaren Geschäftshaus, das über drei Eingänge bzw. Treppenhäuser verfügt, handelt es sich um eine Stahlbeton-Skelettkonstruktion mit massiven Treppenhauskernen und einer mit Leichtmetallpanelen verkleideten Fassade.

## 6. Belegung

In die Liegenschaft Eggbühlstrasse sollen hauptsächlich Verwaltungseinheiten ziehen,

- die heute in teuren Fremdmietobjekten untergebracht sind (Sportamt an der Tödistrasse 48, Stadtrichteramt an der Gotthardstrasse 62, Stadtammann- und Betreibungsamt 11 sowie Friedensrichteramt Kreise 11 und 12 an der Schwamendingenstrasse 10) oder
- deren Amtshaus instand gesetzt werden muss (Teile des Gesundheits- und Umweltdepartements mit Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich [UGZ], den Alters- und den Pflegezentren und den Städtischen Gesundheitsdiensten).

Ergänzend besteht die Möglichkeit, an der Eggbühlstrasse eine neue Schulzahnklinik einzurichten. Die heutige Schulzahnklinik Zürich-Nord befindet sich seit 2005 in der städtischen Liegenschaft Hofwiesenstrasse 379 und stösst mittlerweile aufgrund des starken Anstiegs der Kinderzahlen in den von ihr abgedeckten Schulkreisen Glattal und Schwamendingen kapazitätsmässig an ihre Belastungsgrenze. Ein Ausbau am bestehenden Standort ist nicht möglich. Als Nachteil erweist sich zudem der fehlende Lift. Da auch für die kommenden Jahre steigende Kinderzahlen prognostiziert werden, ist eine räumliche Erweiterung der Schulzahnklinik unumgänglich. Mit der zusätzlichen rollstuhlgängigen Schulzahnklinik Eggbühl, die den Standort Hofwiesenstrasse ergänzt und mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist, kann ein wichtiges Quartierbedürfnis aufgenommen werden.

Geschoss	Nutzung	Anzahl Arbeitsplätze	Einsparung Fremdmiete (netto) in Fr.
6. OG	Technik (Lüftungszentrale)		
5. OG	Labor (UGZ), allg. Sitzungszimmer, Personalcafeteria, Terrasse, Hauswartbüro	10	
4. OG	Gesundheits- und Umweltdepartement (UGZ)	120	
3. OG	Gesundheits- und Umweltdepartement (ASZ, PZZ, SGD)	133	
2. OG	Case Management (HRZ) <sup>1</sup>	25	
	Sportamt	72	437 000
	Gesundheits- und Umweltdepartement (ASZ)	13	
1. OG	Stadtrichteramt	74	560 000
	Stadtammann- und Betreibungsamt 11	28	346 000 *
EG	Empfang, Weibelbüro, allg. Sitzungszimmer, Friedensrichteramt 11+12, Sanitätszimmer, Warenumschlag	6	
	Schulzahnklinik Eggbühl	3	
	exersuisse <sup>2</sup>		
1. UG	Parkplätze, Gebäudetechnikräume, Dusche/Garderoben		
2. UG	Parkplätze, Lager- und Technikräume (davon 324 m <sup>2</sup> exersuisse), Lagerräume Museum Rietberg		
3. UG	Lager- und Technikräume		
<b>Total</b>		<b>484</b>	<b>1 343 000</b>

\* heutiger Gesamt-Nettomietzins für Stadtmann- und Betriebsamt (SBA) 11 sowie Friedensrichteramt Kreise 11+12 zusammen

<sup>1</sup> Das Case Management wurde aufgrund der gegenwärtigen Instandsetzung des Amtshauses Helvetiaplatz bereits im Sommer 2016 provisorisch im Geschäftshaus Eggbühlstrasse untergebracht.

<sup>2</sup> Mit dem Kauf der Liegenschaft Eggbühlstrasse übernahm die Stadt auch Mietverträge mit der exersuisse AG bzw. exersuisse Service AG, Zug, über eine Mietfläche von gesamthaft 1375 m<sup>2</sup> im EG, 1. OG und 2. UG sowie 11 Parkplätze. Im Einvernehmen mit exersuisse, die ihre Büros nach Zug verlegt hat, ist der Mietvertrag über Büroflächen im 1. OG per 31. Januar 2017 aufgelöst worden. Dies erlaubt die Verlegung des SBA 11 aus der heutigen Fremdmiete an der Schwamendingenstrasse. Der Mietvertrag für Flächen im EG des Eggbühl-Gebäudes, wo ein Krafttrainingscenter eingerichtet ist, besteht weiterhin bzw. läuft noch bis Ende 2024. Gemäss Verkehrswertschätzungen entspricht der Mietzins der Marktmiete.

## 7. Instandsetzung und bauliche Anpassungen

Das von fsp Architekten AG, Spreitenbach, ausgearbeitete Projekt (Stand Vorprojekt) sieht die Instandsetzung und bauliche Anpassungen des Bürogebäudes Eggbühlstrasse 21/23/25 vor. Die grundsätzliche Herangehensweise an die Instandsetzung ist, auf dem Bestehenden aufzubauen und wo nötig zu ergänzen. Erneuerungen werden nur vorgenommen, wenn die Instandsetzung aufwendiger ist oder ein Mehrwert in Bezug auf die Lebenszykluskosten erzielt werden kann. Der jetzige Ausbaustandard mit Ausnahme der Akustik wird belassen.

Die wesentlichen baulichen Massnahmen sind:

- Einbau einer Personalcafeteria, einer Schulzahnklinik, eines Labors und eines Kunstarchivs
- Anpassung der Zwischenwände an die Nutzung, Ergänzen und Auffrischen der Wände, Decken und Böden in den Büros und Korridoren
- Anpassung der Akustik und der Deckenbeleuchtung in den Büroräumen
- Einbau von Schliesstechnik-, Sicherheitstechnik- und Schalteranlagen sowie Naharchiven
- Umsetzung der erforderlichen Brandschutzmassnahmen und Einbau einer Brandmeldeanlage
- Ersatz, Rückbau, Anpassung und Ergänzung von Gebäudetechnikanlagen
- Einbau von IV-WCs und notwendigen WC-Anlagen
- Richten von Aussentüren und Fenstern und Ersatz der Rafflamellenstoren
- Einrichten von Archivräumen im UG
- Signaletik im ganzen Gebäude
- Ausstattung

**Innenausbau.** Die bestehende Raumstruktur (Büros, Korridore) wird beibehalten. Wenn es die Betriebsabläufe der jeweiligen Nutzenden erfordern, wird die Raumstruktur durch das Versetzen von Leichtbauwänden angepasst. Wo nötig werden Decken, Wände und Böden ergänzt und aufgefrischt (Teppiche in Büros und Sitzungszimmern, Linoleum in den Verpflegungsbereichen, Schulzahnklinik, UGZ-Werkstatt, Parkett in der Personalcafeteria, Keramikplatten im UGZ-Labor und den Nasszellen). In den Büro- und Sitzungsräumen werden Ergänzungen an der Raumakustik und der Deckenbeleuchtung vorgenommen. Decken, Böden und Wände in den neuen Archiv- und Lagerräumen werden gedämmt.

Im 5. OG wird neu eine Personalcafeteria mit hindernisfreiem Zugang zur heute ungenutzten Dachterrasse eingebaut. Ebenfalls im 5. OG wird das UGZ-Labor eingerichtet. Serviceräume stehen für die Mitarbeitenden auf jedem Geschoss zur Verfügung. Im UG werden neue Archivräume mit erhöhten Anforderungen an das Raumklima eingebaut.

In den Geschossen EG bis 4. OG werden die IV-WC-Anlagen gemäss Auflagen ergänzt und notwendige neue WC-Anlagen für eine verbesserte Trennung von Mitarbeitenden und Kundinnen und Kunden eingebaut.

Die Schliess- und Sicherheitsanlagen werden komplett ersetzt, ebenfalls sämtliche Türen in brandabschliessenden Wänden sowie in den Lager- und Archivräumen. Die Brandmeldeanlage wird rückgebaut und ersetzt. In der Einstellhalle werden ein Brandschutztor eingebaut und weitere erforderliche Brandschutzmassnahmen vorgenommen. Im ganzen Gebäude werden Signaletik und Raumbeschriftungen angebracht.

**Gebäudehülle.** Alle Fenster und Aussentüren werden überprüft und wo notwendig gerichtet. Die grösstenteils defekten Rafflamellenstoren werden ersetzt, das Flachdach wo erforderlich instandgesetzt.

**Gebäudetechnik.** Die gebäudetechnischen Anlagen (Heizung, Lüftung, Kälte und Sanitär) wurden laufend unterhalten. Ihr Zustand entspricht dem Lebenszyklus solcher Anlagen. Erneuerungsbedarf besteht insbesondere bei den zentralen Kältemaschinen und der Wassererwärmung, den Steuerungen und Regulierungselementen (MSRL) sowie den Brandmeldeanlagen.

*Wärme.* Die bestehende Wärmeerzeugung- und verteilung wird belassen. Erneuerungen erfolgen im Bereich der Raumregulierung, der Steuerungen und der Anschlüsse.

*Kälte.* Die Kälteerzeugung-, verteilung und -abgabe wird durch eine hocheffiziente Anlage ersetzt, die den Primärenergieverbrauch auf das minimal Notwendige reduziert. Mit einer Kühl- und Lüftungsanlage werden die Behandlungsräume der Schulzahnklinik, das UGZ-Labor und die Kunst-Archivräume im UG (Museum Rietberg) ausgestattet.

*Lüftung.* Die Lüftungsanlagen werden gereinigt und deren Filter ausgewechselt. Wo erforderlich, werden Ventilatoren und Antriebe ersetzt. An der Kanalführung der Luftverteilung sind Anpassungen vorzunehmen und dabei die neuen WC-Anlagen in das Lüftungskonzept miteinzubeziehen. In den Archivräumen (1. und 2. UG) mit erhöhten Klimaanforderungen werden Be- und Entfeuchtungsanlagen eingebaut. Die neue Personalcafeteria wird mit einer eigenen Lüftungsanlage ausgerüstet.

*Sanitär.* Die WC-Anlagen werden gereinigt und die Sanitäreinrichtungen ersetzt. In den drei Geschossen der Tiefgarage ist eine Sprinkleranlage einzubauen. Aufgrund des Einbaus der Personalcafeteria und der neuen WC-Anlagen werden diverse Fallstränge und Leitungen angepasst und versetzt. Die Entwässerung der Dachterrasse im 5. OG. wird angepasst.

*Elektro.* Die Anlagen für die Energieverteilung und -messung werden ersetzt. Zudem wird für die Not- und Sicherheitsbeleuchtung eine neue Versorgung für das ganze Gebäude erstellt. Die Beleuchtung in Büros, Sitzungszimmern, WC-Anlagen, Treppenhäusern und Korridoren wird durch LED-Leuchten ersetzt. Die Ansteuerung der Beleuchtung erfolgt über Präsenz-/Bewegungsmelder, in den Büros und Sitzungszimmern über manuelle Schalter. In den Untergeschossen des Gebäudes werden defekte Leuchten ausgewechselt. Die Storensteuerung wird ersetzt. In den Innenhöfen wird die Aussenbeleuchtung ausgewechselt. Es werden eine Rufanlage in der Schulzahnklinik sowie eine Sonnerie- und Türsprechstelle bei den Eingängen und der Tiefgarageneinfahrt installiert. Spezielle Sicherheitsinstallationen wie Videoüberwachung, Zutrittskontrolle sowie Einbruch- und Überfallmeldung werden nutzungsspezifisch an den erforderlichen Standorten platziert.

*Elektro/Gebäudeautomation.* Das in die Jahre gekommene Gebäudeautomationssystem, das für die Überwachung, Regulierung und Steuerung der gebäudetechnischen Anlagen sorgt, wird ersetzt.

*Ausstattung.* In den Kosten inbegriffen sind Umzüge, sämtliche Ausstattung sowie die Erstausstattung für den Leiter Hausdienst und Technik (LHT).

*Umgebung.* Die Umgebungsflächen werden lediglich instand gestellt, Bäume und Hecken geschnitten. Die Ausgänge aus der Tiefgarage werden den brandschutztechnischen Anforderungen angepasst.

Veloparkplätze werden sowohl im Freien wie auch im 1. UG eingerichtet (einschliesslich E-Bike-Ladestation). Im 1. UG der Tiefgarage befinden sich Parkplätze für Besucherinnen und Besucher. Nicht betriebsnotwendige Parkplätze sind für die Fremdvermietung vorgesehen.

*Kunst und Bau.* Die Fachstelle führt ein Kunst-und-Bau-Verfahren durch. Die bestehende Kunst wird instandgesetzt.

## 8. Baukosten

Gemäss fsp Architekten AG, Spreitenbach ist mit Erstellungskosten von Fr. 33 000 000.– zu rechnen (einschliesslich Mehrwertsteuer, Basis Kostenschätzung mit Genauigkeit  $\pm 15$  Prozent). Der Objektkredit von Fr. 119 063 000.– (einschliesslich Reserven und Liegenschaftsübertragung) setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Vorbereitungsarbeiten	930 000
Gebäude	23 730 000
Betriebseinrichtungen	1 420 000
Umgebung	180 000
Baunebenkosten	2 280 000
Ausstattung	<u>4 460 000</u>
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>33 000 000</b>
Zuschlag Bauherrschaft (Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen)	1 650 000
Unvorhergesehenes	<u>3 300 000</u>
<b>Baukredit</b>	<b>37 950 000</b>
Liegenschaftsübertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	<u>81 113 000</u>
<b>Total Kredit</b>	<b>119 063 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2016

Seit dem Kauf der Liegenschaft Eggbühlstrasse hat sich die Betriebs- und Belegungsplanung laufend konkretisiert. In der Zusammenarbeit mit den beteiligten Verwaltungseinheiten ist festgestellt worden, dass die Flächenzuteilung, wie sie noch im Herbst 2015 vorgesehen war, teilweise nicht umsetzbar ist. Einerseits stiegen die Bedarfszahlen, andererseits erwiesen sich zusätzliche Nutzungen als notwendig. Auch zeigte sich, dass das Gebäude idealerweise nicht vollumfänglich, wie zunächst geplant, als Rochadenobjekt dienen, sondern – mit dem Ziel des raschen Abbaus von Fremdmieten – hauptsächlich mit definitiven Nutzungen belegt werden sollte. Neu sollen 75 Prozent der Fläche dauerhaft belegt und nutzungsspezifisch ausgebaut werden. Deshalb muss auch der Zeithorizont, der mit der Instandsetzung angestrebt wird, erhöht werden. Würde vor dem Erstbezug nur die einst geplante Pinselsanierung durchgeführt, wäre anlässlich der Instandsetzung in zehn Jahren bereits wieder der Umzug sämtlicher Verwaltungseinheiten notwendig und es müssten entsprechende Rochadeflächen zur Verfügung stehen.

Die Kosten wurden ursprünglich auf 16 Millionen Franken geschätzt (ohne Reserven, für blosser Instandhaltung und Pinselsanierung). Die Gründe für die Kostenentwicklung sind:

- Zu tiefe Kostenschätzung der Allreal für den Instandhaltungsbedarf
- Definitive Standorte (75 Prozent) statt Rochadenobjekt (statt 100 Prozent neu lediglich 25 Prozent) und damit Verlängerung der Betriebstauglichkeit von bislang 10–15 auf neu 25–30 Jahre

- Dadurch angepasster baulicher Interventionsgrad (nicht mehr bloss Pinselsanierung, sondern Instandsetzung)
- Zusätzliche spezifische Betriebseinrichtungen anstelle von standardisierten Büroausstattungen (Personalcafeteria, Schulzahnklinik, spezielle Aktenablagen-Systeme, Schalter- und Sicherheitsanlagen)
- Permanente Unterbringung von UGZ mit Einrichtung des UGZ-Labors
- Nutzbarmachung eines Teils des Untergeschosses (UG), um die heute an verschiedenen Standorten extern gelagerten Sammlungsobjekte des Museums Rietberg in stadteigenen Räumen unterbringen zu können
- Zwingende Erfüllung von gesetzlichen Auflagen (u. a. IV-WC, Brandschutz, Aufzüge)

Die geplante Instandsetzung einschliesslich Ausbau erhöht die Gebrauchstauglichkeit gegenüber der ursprünglich geplanten Pinselsanierung um 15–20 Jahre auf 25–30 Jahre. Zudem entfallen der erneute Umzug grosser Verwaltungseinheiten und die Suche nach Rochadeflächen, die mit der ursprünglichen Variante nach zehn Jahren notwendig geworden wären.

Die grössere bauliche Eingriffstiefe und der gestiegene Aufwand für die Belegungs- und Rochadenplanung haben Verzögerungen gegenüber dem Terminplan zur Folge, wie er in der Projektierungskredit-Weisung vom 10. Juni 2015 ausgewiesen wurde. Mit dem Baubeginn ist neu etwa im Oktober 2018 zu rechnen (statt Frühling 2017).

## 9. Erhöhung Projektierungskredit

Der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 1 850 000.– (STRB Nr. 520/2015) wird im Herbst 2017 ausgeschöpft sein, d. h. vor einer Entscheidung der Gemeinde zum Objektkredit. Um den Planungsunterbruch möglichst kurz halten und die Belegung der Liegenschaft Eggbühlstrasse im Hinblick auf die Auflösung von Fremdmietverträgen vorantreiben zu können, bewilligt der Stadtrat in seiner Kompetenz eine Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– auf Fr. 2 000 000.–. Gleichzeitig beantragt er dem Gemeinderat die Erhöhung dieses Betrags um Fr. 1 900 000.– auf die effektiv erforderliche Projektierungssumme von Fr. 3 900 000.–.

	Bewilligung STRB Nr. 520/2015	Erhöhung STR	Erhöhung GR	Total
GeneralplanerInnen-Leistungen	0	1 460 000	840 000	2 300 000
Architektur-Leistungen	570 000	-570 000	0	0
BauingenieurInnen-Leistungen	10 000	-10 000	0	0
ElektroingenieurInnen-Leistungen	120 000	-120 000	0	0
HLKKS-IngenieurInnen-Leistungen	270 000	-270 000	0	0
Bauphysik/Akustik	20 000	-20 000	0	0
Spezialistinnen/Spezialisten und Diverse	190 000	-170 000	0	20 000
Planerwahlverfahren	50 000	0	0	50 000
Projektmanagement AHB	230 000	70 000	300 000	600 000
Nebenkosten	170 000	0	260 000	430 000
Reserve/Rundung	220 000	-220 000	500 000	500 000
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>1 850 000</b>	<b>150 000</b>	<b>1 900 000</b>	<b>3 900 000</b>

Die Leistungen für Architektur, BauingenieurInnen, ElektroingenieurInnen, HLKKS und Bauphysik wurden aufgrund der Aufgabenstellung neu als Generalplanung ausgeschrieben und vergeben.

Die Erhöhung der Projektierungskosten ergibt sich zum einen aus den gestiegenen Erstellungskosten und den damit verbundenen Honorarkosten. Zum anderen wird ein höherer Anteil an Planungsleistungen (zusätzliche 20 Prozent) beantragt, um bis zur Volksabstimmung weiterplanen zu können und direkt nach dem Volksentscheid mit der Vorbereitung der Ausführung weiterzufahren.

Die Projektierungskosten von Fr. 3 900 000.– sind gemäss haushaltsrechtlichen Vorgaben im ebenfalls beantragten Objektkredit für die Instandsetzung (Fr. 37 950 000.–) enthalten.

## 10. Folgekosten

Die Folgekosten belaufen sich gemäss den kantonal vorgegebenen Richtwerten auf etwa Fr. 14 400 000.– und gliedern sich wie folgt.

Kapitalfolgekosten (10 Prozent der Nettoinvestition)	11 900 000
Betriebliche Folgekosten (2 Prozent der Nettoinvestition)	2 380 000
Personelle Folgekosten (100 Stellenprozent Leiter Hausdienst und Technik)	<u>120 000</u>
<b>Total Folgekosten</b>	<b>14 400 000</b>

## 11. Vorteile des neuen Verwaltungszentrums Eggbühl

Das Kaufobjekt bietet grosse zusammenhängende Flächen, die bei der Instandsetzung von grossen Amtshäusern als Rochadeflächen eingesetzt werden können. Damit erübrigt sich die temporäre Anmiete entsprechender Flächen oder die Errichtung kostspieliger Provisorien. In einem ersten Schritt können Teile des Gesundheits- und Umweltschutzdepartements provisorisch an die Eggbühlstrasse verlegt werden, um die fällige Instandsetzung des Amtshauses Walche in Angriff nehmen zu können.

Ferner ermöglicht das Bürogebäude Eggbühlstrasse die Auflösung von Fremdmietverträgen: Nach dem Bezug des Verwaltungszentrums (VZ) Eggbühl durch das Sportamt, das Stadtrichteramt und das Stadtammann- und Betreibungsamt 11 zusammen mit dem Friedensrichteramt 11 und 12 können drei Mietverträge mit einem Gesamt-Nettomietzins von 1,34 Millionen Franken gekündigt werden. Mit der Einrichtung einer zusätzlichen Schulzahnklinik wird zudem ein aufwändiger Umzug und Ausbau der gesamten Schulzahnklinik Zürich-Nord vermieden, wie er aufgrund der heute ungenügenden Raumkapazität notwendig wäre.

Die Unterbringung von Räumen der Verwaltung in eigenen Liegenschaften ist längerfristig günstiger als die Einmietung in Privatliegenschaften, da die Stadt solche Räume nicht gewinnorientiert kalkuliert und der Investitionsschutz besser gewährleistet ist. So fällt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für die Büroflächen im künftigen VZ Eggbühl um rund Fr. 50.– tiefer aus, als wenn die heutigen Fremdmietverträge aufrechterhalten und weitere Rochadeflächen für die anstehenden Instandsetzungen zugemietet werden müssten (Angaben in der Tabelle in Franken):

Marktmiete (heutige Fremdmieten plus zusätzlich erforderliche Rochadeflächen)		VZ Eggbühl	
heutige Fremdmieten Tödistrasse, Schwamendingenstrasse, Gotthardstrasse (3230 m <sup>2</sup> , ohne Parkplätze und Lager)	1 275 000	Erstellungskosten (Fr. 33 000 000.–) plus Kaufpreis (Fr. 81 000 000.–)	114 000 000
zusätzliche Rochadeflächen für Instandsetzungen (8000 m <sup>2</sup> zu Fr. 350.–*)	2 800 000	kalkulatorische Miete bei Kapitalisierungszinssatz von 4,3 % ** abzgl. Kosten für Parkplätze und Lager	4 900 000 –1 040 000
Total (11 230 m <sup>2</sup> )	4 075 000	Total (12 355 m <sup>2</sup> )	3 860 000
Ø m <sup>2</sup>	363	Ø m <sup>2</sup>	315

\* durchschnittlicher Preis für Büroflächen in der Stadt Zürich, Immo-Monitoring Wüest + Partner AG 2016/2

\*\* Kapitalisierungszinssatz gemäss Amt für Städtebau, Abt. Liegenschaftenökonomie

## 12. Termine

Die grössere bauliche Eingriffstiefe und der gestiegene Aufwand für die Belegungs- und Rochadenplanung haben Verzögerungen gegenüber dem Terminplan zur Folge, wie er in der Projektierungskredit-Weisung vom 10. Juni 2015 ausgewiesen wurde. Der Objektkreditantrag

für die Instandsetzung und die Übertragung der Liegenschaft kann nicht mehr wie geplant im 2017 der Gemeinde unterbreitet werden.

Volksabstimmung	Juni 2018
Baubeginn	3. Quartal 2018
Abschluss, Bezug (etappiert)	2020

### **13. Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

Nutzflächen in Gebäuden im Besitz der Stadt sind, wenn sie der Verwaltung bzw. deren hoheitlichen Aufgabenerfüllung dienen, gemäss den kantonalen Erlassen über die Haushaltsführung der öffentlichen Hand bzw. der diesbezüglichen Rechtsprechung dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Mit der definitiven Widmung der Liegenschaft für Verwaltungszwecke muss der entsprechende Wert in das Verwaltungsvermögen übertragen und als Ausgabe bewilligt werden. Der Buchwert der Liegenschaft Eggbühlstrasse 21/23/25 (einschliesslich Handänderungsgebühren) beträgt Fr. 81 113 000.–.

### **14. Kündigung von Fremdmieten**

#### **14.1. Gotthardstrasse 62, 8002 Zürich**

Der Gemeinderat hat die Immobilien Stadt Zürich (IMMO) ermächtigt, den Mietvertrag für die Büroflächen an der Gotthardstrasse 62 für das Stadtrichteramt unbefristet zu einem jährlichen indexierten Nettomietzins von Fr. 559 008.– weiterlaufen zu lassen (GR Nr. 2016/78). Gemäss Ermächtigung durch den Gemeinderat wird die IMMO im Falle der Zustimmung der Gemeinde zum Objektkredit Eggbühlstrasse den Mietvertrag entsprechend auf den nächstmöglichen Termin kündigen.

#### **14.2. Tödistrasse 48, 8002 Zürich**

Die Verlängerung des bis 31. März 2018 befristeten Mietvertrags (jährlicher Nettomietzins von derzeit rund Fr. 437 000.–) für die vom Sportamt belegten Flächen an der Tödistrasse 48 vom 1. April 2018 bis 31. März 2021, d. h. bis zum Bezug der Liegenschaft Eggbühlstrasse, wurde dem Gemeinderat mit separater Weisung beantragt (GR Nr. 2017/115). Für die allfällige Verlängerungsdauer beträgt der Nettomietzins rund Fr. 416 000.–.

#### **14.3. Schwamendingenstrasse 10, 8050 Zürich**

Der Mietvertrag Schwamendingenstrasse 10 mit einer Nettomiete von jährlich Fr. 345 984.– (einschliesslich Lagerflächen und vier Parkplätze) ist echt befristet bis 30. September 2018 und endet an diesem Datum, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Der Stadt Zürich hätte ein unechtes Optionsrecht für die Verlängerung des Vertrages bis 30. September 2023 zugestanden, das jedoch nicht ausgeübt wurde.

Das Stadtammann- und Betreibungsamt Zürich 11 sowie das Friedensrichteramt Zürich 11, die aktuell die Flächen an der Schwamendingenstrasse 10 nutzen, werden etwa Anfang / Mitte 2020 die neuen Büros an der Eggbühlstrasse beziehen können. Eine Rückgabe an den Vermieter ist, die Zustimmung der Gemeinde zur Eggbühl-Vorlage vorausgesetzt, etwa Ende 2020 / Anfang 2021 möglich.

Aufgrund der Terminkonflikte nahm die IMMO mit dem Vermieter Vertragsverhandlungen auf. Mit einem Nachtrag wurde vereinbart, dass der Vertrag im Falle einer Zustimmung der Gemeinde zur Eggbühl-Vorlage unbefristet verlängert wird und von beiden Parteien unter Einhaltung einer Frist von zwölf Monaten auf jeweils Ende März und Ende September gekündigt werden kann. Im Falle einer Ablehnung durch die Stimmbevölkerung verlängert sich das Mietverhältnis bis zum 30. September 2023 (echt befristet). In beiden Fällen bleiben die aktuellen Vertragskonditionen unverändert. Wird die Vertragsdauer um fünf Jahre verlängert, bleibt der

Mietzins indexiert, ansonsten kann er den üblichen Kostenfaktoren (Referenzzinssatz, allgemeine Kostensteigerung, Teuerung auf dem risikotragenden Kapital) angepasst werden. Im Weiteren sind Heiz- und Betriebskosten akonto von insgesamt Fr. 48 045.– pro Jahr zu bezahlen.

Der Gemeinderat hat mit dem Geschäft GR Nr. 2013/177 die IMMO ermächtigt, im Bedarfsfall die im Mietvertrag zur Schwamendingenstrasse 10 stipulierte «unechte» Option zur Verlängerung des Mietvertrags um fünf Jahre ab 1. Oktober 2018 bis zu einer maximalen Mietzinserhöhung von Fr. 50 000.– auszuüben. Entsprechend ist der Nachtrag nicht explizit zu genehmigen. Die IMMO wird im Falle der Zustimmung der Gemeinde zur Eggbühl-Vorlage das Mietverhältnis auf den nächstmöglichen Termin kündigen (voraussichtlich auf Ende März 2021).

### **15. Budgetnachweis**

Die Ausgaben werden mit dem Budget 2018 beantragt werden. Das Bauvorhaben mitsamt Vermögensübertrag und die Ausgaben für die zu verlängernden Mietverträge sind im Aufgaben- und Finanzplan 2017–20 berücksichtigt.

### **16. Zuständigkeit**

Für die Bewilligung der verschiedenen Kreditanträge in der vorliegenden Weisung sind im Einzelnen zuständig:

- *der Stadtrat* für die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 1 850 000.– auf Fr. 2 000 000.– für die Instandsetzung und bauliche Anpassungen im Gebäude Eggbühlstrasse 21/23/25, gemäss Art. 39 lit. h der Geschäftsordnung des Stadtrats (AS 172.100),
- *der Gemeinderat* für die weitere Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 2 000 000.– auf Fr. 3 900 000.– für die Instandsetzung und bauliche Anpassungen im Gebäude Eggbühlstrasse 21/23/25, gemäss Art. 41 lit. c der Gemeindeordnung (AS 101.100) und
- *die Gemeinde* für den Objektkredit von Fr. 119 063 000.– (davon Fr. 37 950 000.– für die Instandsetzung und bauliche Anpassungen sowie Fr. 81 113 000.– für den Übertrag der Liegenschaft Eggbühlstrasse 21/23/25 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen), gemäss Art. 10 lit. d der Gemeindeordnung.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

#### **A. Zuhanden der Gemeinde:**

- 1. Für die Instandsetzung des Gebäudes Eggbühlstrasse 21/23/25 mit baulichen Anpassungen für die Verwaltung (Fr. 37 950 000.–) und die Übertragung der Liegenschaft Eggbühlstrasse 21/23/25, 8050 Zürich, Kat.-Nr. SE6637, vom Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung zum Verwaltungsvermögen der Immobilien Stadt Zürich (Fr. 81 113 000.–) wird ein Objektkredit von Fr. 119 063 000.– bewilligt.**
- 2. Die Kreditanteil von Fr. 37 950 000.– für die Instandsetzung erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung (1. April 2016) und der Bauausführung.**

#### **B. Zur Beschlussfassung in eigener Kompetenz:**

- 1. Zur Weiterbearbeitung des Projekts für die Instandsetzung des Bürogebäudes Eggbühlstrasse 21/23/25, 8050 Zürich, und bauliche Anpassungen für die städtische Verwaltung wird der mit STRB Nr. 520/2015 bewilligte und am 28. Juni 2017 erhöhte Projektierungskredit von insgesamt Fr. 2 000 000.– um Fr. 1 900 000.– auf Fr. 3 900 000.– erhöht.**

**Unter Ausschluss des Referendums:**

2. **Es wird zur Kenntnis genommen, dass Immobilien Stadt Zürich im Falle der Zustimmung der Gemeinde zu Ziff. A. den Mietvertrag Schwamendingenstrasse 10 auf den nächstmöglichen Termin, voraussichtlich 31. März 2021, kündigen wird.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**