

Auszug aus dem substanziellen Protokoll 69. Ratssitzung vom 15. Juni 2011

1433. 2010/493

Weisung vom 26.11.2010:

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

Antrag des Stadtrats

1. Dem Mietvertrag mit der FWC Verwaltungs AG, Weberstrasse 7, Postfach 3371, 8021 Zürich, über etwa 1821,5 m² Büro-, etwa 470 m² Lager-/Archivräume und 10 Parkplätze in der Liegenschaft Weberstrasse 5, 8004 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von total Fr. 568 500.-, ab 1. Mai 2011, mit einer festen Vertragsdauer bis 31. März 2018 und einer Option für weitere 5 Jahre, wird zugestimmt.
2. Für den Ausbau und die Einrichtung der Räume an der Weberstrasse 5, 8004 Zürich, gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag, für die Zwecke der Stadtverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 2 200 00.- bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisstand 1. April 2010) und der Bauausführung.

Kommissionsmehrheit/-minderheit:

Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP) stellt kurz die Weisung und das Objekt vor. Die Raumoptimierungsbemühungen der Stadt reichten nicht mehr aus, um den akuten Raumbedarf zu decken. Aufgrund dessen konnten teilweise auch bereits bewilligte Stellen nicht besetzt werden. Der Platzmangel werde sich vor allem ab 2016 weiter verschärfen, weil dann Erneuerungen von Amtshäusern anstünden.

Im Rahmen dieser Weisung sei auch die Portfolio-Strategie betrachtet worden, da Platzbedürfnisse nicht von heute auf morgen entstünden. Aktuell existiere ein Flächendefizit von rund 9 000 m², das sich bis 2020 voraussichtlich mehr als vervierfachen werde. Daher sei ein allfälliger Bau eines neuen Verwaltungszentrums gar nicht so unrealistisch. Mittelfristig müsse der Flächenbedarf zwingend mit Fremdmieten gestillt werden, bevor langfristig auf stadt-eigene Grundstücke ausgewichen werden könne.

Die Weberstrasse 5 sei demnach als mittelfristige Lösung zu betrachten, die der Portfolio-Strategie entspreche, indem der Standort vom Zentrum an die Peripherie des Zentrums verlegt werde und Synergien mit dem Verwaltungsgebäude Werd genutzt werden könnten. Die Kommission habe vor allem den Standort und die nötigen Umbauarbeiten kritisch diskutiert und nähere Auskünfte dazu eingeholt. Für die Kommissionsmehrheit seien die beantragten Investitionen in dieses Mietobjekt vertretbar.

Dr. Daniel Regli (SVP) zitiert aus einem in der Kommission abgegebenen Dokument: «Der Ausbaustandard ist auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Die Räumlichkeiten sind praktisch bezugsbereit. Die Aufwendungen beschränken sich auf die Anpassung der Kommunikationsverkabelung, das Erstellen der Signalisation, das Erneuern der Bodenbeläge in einem kleineren Teilbereich sowie das Verschieben einzelner Wände. Jedes Geschoss ist mit grosszügigen klimatisierten EDV-Infrastrukturräumen ausgerüstet.» In diesem Zusammenhang lassen sich die hohen Investitionen vor allem für die Elektroarbeiten nicht begründen. Auch die Kosten für das Mobiliar der Arbeitsplätze sind der SVP zu hoch, denn darin ist auch unnötiger Luxus enthalten, welcher sich sehr schlecht mit dem Sparkurs der Budgetdebatte verträgt. Zudem scheint uns das Projekt unausgereift zu sein, da die Geomatik und Vermessung (GeoZ) als Hauptmieterin einziehen soll, die entsprechenden Parkplätze und Lagerräume, um die Messgeräte ein- und abzuladen und zu lagern, aber fehlen.

2005 wurde zudem entschieden, dass jedes Departement eine Raumbedarfsstrategie auszuarbeiten habe. Dieser Forderung kam bis jetzt nur das Polizeidepartement nach. Trotzdem können anscheinend aktuelle Aussagen über den Raumbedarf der gesamten Verwaltung gemacht werden. Entgegen dem Entscheid, die Fremdmieten weiter zu reduzieren, sind diese in den letzten Jahren weiter angestiegen. Bei einer Strategie sind Fehleinschätzungen möglich. Dann soll der Stadtrat aber auch dazu stehen.

Der Ratspräsident **Joe A. Manser (SP)** beantragt Halbierung der Redezeit und begründet dies mit der fortgeschrittenen Zeit und einem weiteren noch heute zu behandelnden Traktandum.

Mauro Tuena (SVP) stellt den Gegenantrag: Es kann nicht sein, dass das Parlament für die Verspätung des zuständigen Stadtrats büssen muss, indem die Redezeit halbiert wird. Es ist wichtig und richtig, diese Weisung ausführlich zu diskutieren.

Der Rat stimmt dem Antrag des Ratspräsidenten mit 54 gegen 49 Stimmen zu.

Weitere Wortmeldungen:

Mario Mariani (CVP): Ich nehme Bezug auf die Weisung zur Gotthardstrasse aus dem Jahr 2007. Der damals notwendige Stichentscheid des Ratspräsidenten hat viele Stimmen nach einer Raumbeschaffungsstrategie laut werden lassen. Auch 2011 existiert diese Strategie immer noch nicht. Die CVP wird heute dieser Weisung nicht zustimmen, aber nicht aufgrund der Investitionen, sondern wegen der fehlenden Strategie.

Dr. Richard Wolff (AL): Die vorliegende Weisung begeistert niemanden und zeugt von einer kurzfristigen Politik. Der Standort an der Weberstrasse überzeugt nicht, da er zwischenzeitlich auch bereits als aufstrebendes Zentrum gilt. Schliesslich geht es um die Stadtentwicklung und auch um die Frage, wo sich die Verwaltung künftig konzentrieren soll. Dies soll sicher nicht an Zentrumslagen geschehen. Zürich-Nord wäre eine Standortmöglichkeit. Auch die AL verlangt eine Gesamtstrategie. Solange diese nicht vorliegt, lehnt sie die Weisung ab.

Michael Baumer (FDP): Die FDP hat sich, nicht zuletzt wegen der fehlenden Raumplanungsstrategie, mit dieser Weisung sehr schwer getan. Die Beratungen in der Kommission haben gezeigt, dass die Verwaltung keine Idee hat, wo die benötigten Flächen angesammelt werden sollen. Die FDP wird der Weisung trotz allem aber mit sehr viel Missmut zustimmen, denn die Zeit aufgrund der anstehenden Renovationen von Amtshäusern drängt. Zudem sollte das GeoZ für die Versäumnisse nicht bestraft werden.

Thomas Schwendener (SVP): Ich stelle mir die Frage, ob das GeoZ überhaupt in diese Räumlichkeiten ziehen muss. Immerhin müssten die Verkabelungen entsprechend angepasst werden, was viel kostet und allenfalls verschwendetes Steuergeld ist, wenn der Mietvertrag nicht verlängert wird. Der Nachmieter kann sich dann bei den städtischen Steuerzahlern für die Erstellung der Infrastruktur bedanken. Vernunft bedeutet in diesem Fall auch einmal Nein zu sagen.

Mauro Tuena (SVP): Die Vormieterin des Gebäudes war eine Bank, die sicher modernsten Standard installiert hat. Die bestehenden Kategorie 5-Kabel sollen aber mit Kategorie 7-Kabel ersetzt werden, was 100 000 Franken kostet. Dies steht nicht im Einklang mit der denkwürdigen Budgetdebatte, die den Stadtrat zu vermehrtem Sparen anhält.

Walter Angst (AL): Die Portfolio-Strategie, die aufgrund der Debatte über das Gebäude an der Gotthardstrasse erarbeitet wurde, hat sich als totaler Reinfluss entpuppt. Der Stadtrat hat keines seiner Ziele erreicht. Die neue Strategie lautet demnach, Räumlichkeiten im Kreis 4 zuzumieten, da dies keine Zentrumsfrage sei.

Marc Bourgeois (FDP): Als KMU-Vertreter staune ich über diese Zahlen, denn mir ist kein KMU bekannt, das pro Arbeitsplatz 30 000 Franken ausgeben könnte. Via Steuerrechnung werden die KMU aber gezwungen, diesen Luxus mitzufinanzieren. Durch die Dringlichkeit der Vorlage fühle ich mich zudem erpresst.

Namens des Stadtrats nimmt der Vorsteher des Hochbaudepartements Stellung.

STR André Odermatt betont, dass es bei der Weisung nicht um Begeisterung, sondern um den akuten Flächenbedarf der engeren Verwaltung geht. Betroffen davon sei vor allem das TED. Das Gebäude an der Weberstrasse zeichne sich durch einen günstigen Mietzins aus. Die GeoZ habe das Gebäude besichtigt und plane bereits den Umzug. Er geht mit den Rednern einig, dass der Bau und der eigene Betrieb eines Gebäudes attraktiver als Fremdmieten seien, da die Flächeneffizienz dabei grösser sei. Die Grundsätze der Portfolio-Strategie würden zudem jedes Jahr vom Stadtrat diskutiert und beurteilt. Es sei nicht von der Hand zu weisen, dass es ein neues, selbst erstelltes Verwaltungsgebäude brauche, das beispielsweise in Zürich-Nord stehen könnte. Die Fremdmieten seien zu reduzieren. Das müsse eines der Ziele des Stadtrats sein. Die Weberstrasse sei als Übergangslösung zu betrachten, bis ein neues Verwaltungsgebäude überhaupt geplant und erstellt werden könne.

4 / 4

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.

Mehrheit:	Dr. Ann-Catherine Nabholz (GLP), Referentin; Michael Baumer (FDP), Christoph Gut (SP), Gabriele Kisker (Grüne), Markus Knauss (Grüne), Marianne Dubs (SP) i. V. von Beatrice Reimann (SP), Christine Seidler (SP)
Minderheit:	Dr. Daniel Regli (SVP), Referent; Präsident Thomas Schwendener (SVP), Dr. Richard Wolff (AL)
Enthaltung:	Vizepräsident Mario Mariani (CVP)
Abwesend:	Jacqueline Badran (SP), Heinz F. Steger (FDP)

Der Rat stimmt dem Antrag der Mehrheit mit 80 gegen 37 Stimmen zu.

Damit ist in Übereinstimmung mit dem Stadtrat beschlossen:

1. Dem Mietvertrag mit der FWC Verwaltungs AG, Weberstrasse 7, Postfach 3371, 8021 Zürich, über etwa 1821,5 m² Büro-, etwa 470 m² Lager-/Archivräume und 10 Parkplätze in der Liegenschaft Weberstrasse 5, 8004 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von total Fr. 568 500.-, ab 1. Mai 2011, mit einer festen Vertragsdauer bis 31. März 2018 und einer Option für weitere 5 Jahre, wird zugestimmt.
2. Für den Ausbau und die Einrichtung der Räume an der Weberstrasse 5, 8004 Zürich, gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag, für die Zwecke der Stadtverwaltung wird ein Objektkredit von Fr. 2 200 00.- bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages (Preisstand 1. April 2010) und der Bauausführung.

Mitteilung an den Stadtrat und amtliche Publikation am 22. Juni 2011 gemäss Art. 12 der Gemeindeordnung (Ablauf der Referendumsfrist: 21. Juli 2011)

Im Namen des Gemeinderats

Präsidium

Sekretariat