

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich

vom 17. Januar 2018

24.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Andreas Kirstein und 36 Mitunterzeichnenden betreffend Wettbewerb für die Erweiterung des Hauptsitzes von Energie 360°, Hintergründe zum Entscheid für den Erweiterungsbau und für die Ausschreibung des Auftrags

Am 20. Dezember 2017 reichten Gemeinderat Andreas Kirstein (AL) und 36 Mitunterzeichnende die Dringliche Schriftliche Anfrage, GR Nr. 2017/465, ein:

Mit Datum vom 1. Dezember 2017 hat die Stadt Zürich im Kantonalen Amtsblatt und auf der Plattform Simap einen Wettbewerb für die Erweiterung des Hauptsitzes von Energie 360° ausgeschrieben. Gemäss Ausschreibung plant Energie 360, auf ihrem Grundstück an der Aargauerstrasse 182 in Zürich-Altstetten einen Erweiterungsbau für zusätzliche Büronutzung zu realisieren. Am Hauptsitz sollen immer gemäss Ausschreibungstext zukünftig rund 370 Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Die projektierten Baumassnahmen sollen die betrieblichen Anforderungen und den Bedarf an Raum sichern wie auch langfristige Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Grundstück gewährleisten. Die geschätzten Zielerstellungskosten betragen rund 32.1 Millionen Franken (BKP 1-9, inkl. 8% MWST).

Wir bitten den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wann und von wem ist der Entscheid getroffen worden, diesen Erweiterungsbau zu realisieren bzw. den Studienauftrag dazu auszuschreiben? Bitte um Zustellung der entsprechenden Beschlüsse.
2. Wieso wird der Auftrag ausgeschrieben? Wäre nicht eine Gesamtplanung der Raumbedürfnisse und der Standorte der Unternehmen, die zum Stadtzürcher Energieportfolio gehören, zielführender gewesen (Raumstrategie ewz, Energie 360°, allenfalls Fernwärme und weitere Unternehmen bzw. Dienstabteilungen)?
3. Auf welche Standorte verteilt sich heute Energie 360°? Bitte um Zustellung einer Liste von Standorten mit genauer Angabe der jeweiligen Arbeitsplätze.
4. Welche Überlegungen veranlassen Energie 360°, ihren Hauptsitz zu erweitern? Bitte um Zustellung der entsprechenden Entscheidungsunterlagen.
5. Am 26.10.2016 wurde das Postulat zur Erstellung eines „Berichts über die institutionelle Neuordnung der städtischen Energieproduzenten, Energieverteiler und ihrer Netzstrukturen“ überwiesen. Welche Abhängigkeit bzw. Präjudizierung wesentlicher Berichtsinhalte ergeben sich aus Sicht des Stadtrats durch die geplante Erweiterung des Hauptsitzes von Energie 360°?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Zu Frage 1 («Wann und von wem ist der Entscheid getroffen worden, diesen Erweiterungsbau zu realisieren bzw. den Studienauftrag dazu auszuschreiben? Bitte um Zustellung der entsprechenden Beschlüsse.»):

Im Herbst 2015 wurde die Phase «Projektinitiierung» inklusive einer detaillierten Markt- und Standortanalyse durchgeführt. Anhand der Ergebnisse dieser Projektinitiierungsphase wurde eine Machbarkeitsstudie zur weiteren Schärfung der Umsetzungsmöglichkeiten in Auftrag gegeben. Am 4. Juli 2016 genehmigte der Verwaltungsrat den Projektierungskredit von zwei Millionen Franken für den Studienauftrag für ein Projekt mit einer Investitionshöhe von maximal 37 Millionen Franken. Nach der Durchführung des Studienauftrags soll eine separate, formelle Freigabe des Projekts (Genehmigung des Ausführungskredits) durch den Verwaltungsrat erfolgen (vgl. beigelegter Antrag und Bericht an den Verwaltungsrat).

Zu Frage 2 («Wieso wird der Auftrag ausgeschrieben? Wäre nicht eine Gesamtplanung der Raumbedürfnisse und der Standorte der Unternehmen, die zum Stadtzürcher Energieportfolio gehören, zielführender gewesen (Raumstrategie ewz, Energie 360°, allenfalls Fernwärme und weitere Unternehmen bzw. Dienstabteilungen)?»):

Die Energie 360° hat im Rahmen der Transformationsstrategie neue Geschäftsfelder – Biogas, Energie-Contracting, Pellets, Gas- und Elektro-Mobilität – aufgebaut. Damit verbunden ist auch eine Zunahme der Mitarbeitenden bzw. der benötigten Arbeitsplätze. Der heutige Geschäftssitz an der Aargauerstrasse 182 stösst dabei zunehmend an Kapazitätsgrenzen. Im Sinne einer vorausschauenden Planung hat die Energie 360° verschiedene Optionen geprüft

und sich schliesslich für die Planung eines Erweiterungsbaus entschieden. Eine unternehmensübergreifende Koordination hat sich dabei nicht aufgedrängt, da auch das ewz im benachbarten Herdern-Areal an der Pfingstweidstrasse über keine Reserven verfügt, sondern selbst eine Erweiterung des Standorts plant (vgl. dazu Weisung vom 16. Dezember 2015: Elektrizitätswerk, Instandsetzung und Optimierung ewz-Areal Herdern, Pfingstweidstrasse 85, Erhöhung Projektierungskredit [GR Nr. 2015/404]). Eine Koordination mit ERZ Fernwärme drängt sich aufgrund der geografischen Distanz nicht auf.

Zu Frage 3 («Auf welche Standorte verteilt sich heute Energie 360°? Bitte um Zustellung einer Liste von Standorten mit genauer Angabe der jeweiligen Arbeitsplätze»):

Der Hauptsitz der Energie 360° befindet sich an der Aargauerstrasse 182, 8010 Zürich. An diesem Standort sind rund 220 Mitarbeitende von Energie 360° tätig. Energie 360° besitzt weitere Liegenschaften in Schlieren und Meilen. An diesen Standorten befinden sich jedoch keine eigenen Arbeitsplätze der Energie 360°, die Liegenschaften sind vermietet. Ein einzelner Arbeitsplatz befindet sich bei der Wasserversorgung in Adliswil, wo die Energie 360° eingemietet ist.

Zu Frage 4 («Welche Überlegungen veranlassen Energie 360°, ihren Hauptsitz zu erweitern? Bitte um Zustellung der entsprechenden Entscheidungsgrundlagen»):

Die bestehende Fläche am Hauptsitz wurde bereits verdichtet oder durch Umnutzung erweitert, um die benötigten Arbeitsplätze zu schaffen. Aufgrund der Entwicklung neuer Geschäftsfelder im Rahmen der Transformationsstrategie und der positiven Unternehmensentwicklung wird jedoch erwartet, dass neue, zusätzliche Büroflächen an der Aargauerstrasse 182 benötigt werden. In spätestens zwei bis drei Jahren kann der Bedarf an Arbeitsfläche nicht mehr gedeckt werden.

Gleichzeitig bietet sich die Chance, die aktuellen Büroräumlichkeiten den zukünftigen Bedürfnissen von Energie 360° anzupassen und durch den Gewinn von Flexibilität und Synergieeffekten das Agieren des Unternehmens am Markt positiv zu unterstützen.

Die entstehende Bürofläche soll für den Eigenbedarf genutzt werden, gleichzeitig aber auch ein gewisses Mass an Flexibilität bieten (z. B. Einzug von Tochterunternehmen). Wichtiger Bestandteil des Nutzungskonzepts und ein zentraler Aspekt des Studienauftrags ist die Fremdvermietung von Geschossfläche nach Möglichkeit und Bedarf. Der Erweiterungsbau soll der Energie 360° die Möglichkeit bieten, auch weiterhin alle Bereiche «unter einem Dach» zu vereinen.

Zu Frage 5 («Am 26. Oktober 2016 wurde das Postulat zur Erstellung eines „Berichts über die institutionelle Neuordnung der städtischen Energieproduzenten, Energieverteiler und ihrer Netzstrukturen“ überwiesen. Welche Abhängigkeiten bzw. Präjudizierungen wesentlicher Berichtsinhalte ergeben sich aus Sicht des Stadtrats durch die geplante Erweiterung des Hauptsitzes von Energie 360°?»):

Der vom Postulat geforderte Bericht liegt zurzeit erst im Entwurf vor. Es wird sich zeigen, welche strategischen Schlussfolgerungen der Stadtrat und der Gemeinderat aus dieser Analyse ziehen und in der Folge auch mehrheitsfähig sein werden. Dieser Prozess wird voraussichtlich länger dauern. Ein genereller Projektierungsstopp würde angesichts dieser Situation die Unternehmen übermässig und langandauernd behindern. Zumal eine Liegenschaft, die sämtliche Unternehmen beheimaten könnte, in der Stadt nicht verfügbar ist.

Vor dem Stadtrat

die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti

Beilage zu GR Nr. 2017/465

Vom Verwaltungsrat der Energie 360° AG an der Sitzung vom 4. Juli 2016 in der angepassten Form genehmigt.

Der Sekretär: Martin Strebel

Verwaltungsratssitzung Nr. 148 / 4. Juli 2016

Antrag und Bericht Nr. 768

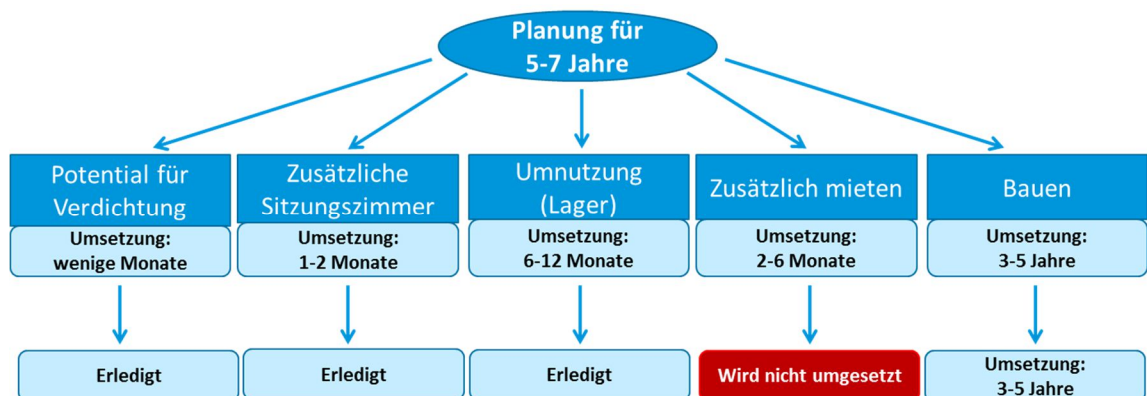
Erweiterung des Geschäftsgebäudes von Energie 360° AG an der Aargauerstrasse 182 in Zürich

1. Antrag

Dem VR wird beantragt, einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 2 Mio. für das Projekt für die Erweiterung des Geschäftsgebäudes mit einer Investition von maximal CHF 37 Mio. zu genehmigen und die Ausarbeitung des Detailprojekts freizugeben.

Die weiteren Projektschritte werden durch den VR nach Vorliegen des Detailprojektes freigegeben.

2. Ausgangslage Aufgrund des anhaltenden Bedarfs an zusätzlicher Arbeits-, Sitzungszimmer- und Bürofläche wurden im Januar 2014 die nachfolgenden Massnahmen identifiziert und für eine Umsetzungsplanung in der Geschäftsleitung verabschiedet.



Von den identifizierten Massnahmen wurden bisher deren drei erfolgreich umgesetzt und dadurch Arbeitsplätze für mehr Mitarbeitende geschaffen und zusätzliche Sitzungsräume eingerichtet.

Die Miete von zusätzlicher Bürofläche in der näheren Umgebung wurde verworfen. Es wurden verschiedene Varianten geprüft (Liegenschaft Aargauerstrasse 181; GGA

West). Diese Varianten haben gezeigt, dass diese wesentliche Nachteile für die Zusammenarbeit aufweisen und kostenmässig keine Vorteile bringen.

Von den identifizierten Massnahmen wurde in den letzten 12 Monaten das Thema Erweiterungsbau ausgearbeitet, was Gegenstand dieses VR-Antrages ist.

3. Zielsetzung des Erweiterungsbaus

3.1 Entwicklung des Bedarfs an Bürofläche ab 2018/2019

Die bestehende Fläche am Hauptsitz wurde bereits verdichtet oder durch Umnutzung erweitert, um die benötigten Arbeitsplätze zu schaffen. In spätestens 2-3 Jahren kann der Bedarf an Arbeitsfläche nicht mehr gedeckt werden. Aufgrund der positiven Unternehmensentwicklung und der potenziellen Ausweitung der Geschäftstätigkeit auf neue Bereiche wird jedoch erwartet, dass per 2018/2019 neue, zusätzliche Büroflächen an der Aargauerstrasse 182 benötigen werden.

Gleichzeitig bietet sich die Chance, die aktuelle Bürolandschaft den zukünftigen Bedürfnissen von Energie 360° AG anzupassen und durch den Gewinn von Flexibilität und Synergieeffekten unser Agieren am Markt positiv zu unterstützen.

Die entstehende Bürofläche soll für den Eigenbedarf genutzt werden. Gleichzeitig soll aber auch ein grosses Mass an Flexibilität geboten werden z.B. für den Einzug von Beteiligungsgesellschaften oder Tochterunternehmen (z.B. Open Energy Platform).

Der Erweiterungsbau soll Energie 360° die Möglichkeit bieten, auch weiterhin alle Bereiche «unter einem Dach» zu vereinen. Dieser Aspekt ist für die kommenden Jahre und im Hinblick auf die Öffnung und Liberalisierung des Gasmarkts von zentraler Bedeutung.

Bestandteil des Nutzungskonzepts ist die Fremdvermietung von Geschossfläche nach Möglichkeit und Bedarf. Das in der Machbarkeitsstudie erarbeitete Konzept bietet hierfür die notwendige Flexibilität in der Raumeinteilung (siehe auch Kapitel 4.)

3.2 Erweiterte Zielsetzung des Erweiterungsbaus

Die Virtualisierung des Alltags, erweiterte Kommunikationsbedürfnisse und neueste Erkenntnisse aus der Arbeitspsychologie haben unsere Arbeitswelt von Grund auf verändert. Aufgrund dieser Tatsachen und der veränderten Marktbedingungen bietet der Erweiterungsbau die Gelegenheit, sich mit einem durchdachten und auf zukünftige Bedürfnisse ausgerichteten Nutzungskonzept kommenden Anforderungen gerecht zu werden.

Bei der Bauumsetzung streben wir, neben der reinen Erweiterung von Bürofläche, eine ideale Balance zwischen Ökonomie, Ökologie und Ästhetik an. Zentrale Fragestellungen, wie die Förderung der Kommunikation zwischen den Bereichen oder Arbeitsplatzzufriedenheit, sind von elementarer Bedeutung für eine bedürfnisorientierte Umsetzung des Bauvorhabens.

3.3 Bisheriger Projektverlauf

Energie 360° ist selbst professioneller Bauherr und verfügt intern über diverse Kompetenzen zur Abwicklung eines Bauvorhabens. Die Firma «Amstein + Walthert» hat uns in der Funktion eines Bauherrenberaters für die Projektinitiierung und Machbarkeitsstudie unterstützt.

Im Herbst 2015 wurde die Phase «Projektinitiierung» inklusive einer detaillierten Markt- und Standortanalyse durchgeführt. Anhand der Ergebnisse der Projektinitiierung (Statusbericht an den VR vom 19.10.2015) wurde eine Machbarkeitsstudie zur weiteren Schärfung der Umsetzungsmöglichkeiten in Auftrag gegeben. Diese wurde Mitte April 2016 abgeschlossen.

	2015					2016						
Meilenstein	Aug	Sep	Okt	Nov	Dez	Jan	Feb	Mrz	Apr	Mai	Jun	Jul
Phase Projektinitiierung												
Phase Machbarkeitsstudie												
Entscheid GL												
Entscheid VR												

Abbildung 1: Zeitschiene Projektverlauf

Mit der Projektinitiierung und der Machbarkeitsstudie wurden die Grundlagen erarbeitet, damit nach dem VR-Entscheid die Detailplanung des Erweiterungsgebäudes und die Umsetzung starten kann.

3.3.1 Ergebnisse der Projektinitiierung

Zusammenfassend hat die Projektinitiierung folgende Erkenntnisse ergeben:

- Das Grundstück ermöglicht eine substantielle Erweiterung der Fläche zur Nutzung als Büro- und Gewerbefläche.
- Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Abhängigkeit von Büro- zu Gewerbefläche, was die zusätzliche Fläche für einen Erweiterungsbau beeinflusst.
- Es gibt verschiedene interessante Ansätze, den Bedarf an Fläche zu decken (z.B. Ertüchtigung des Bestandsbaus, Realisation eines Erweiterungsbaus mit oder ohne Fremdvermietungsanteil).
- Für die Entwicklung von Energie 360° AG stellt ein Erweiterungsbau mit offenem Konzept ein wichtiger Erfolgsfaktor dar.
- Die Fremdvermietung von Bürofläche kann aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten eine Herausforderung darstellen.

Insbesondere die gemäss einer Studie von Wüest und Partner zu erwartenden Überkapazitäten im Jahr 2019 mit tiefem Quadratmeterpreis von CHF 220 pro Jahr für einen Edelrohausbau hat die Frage aufgeworfen, ob dieses Projekt erfolgreich realisiert werden kann. Diese Unsicherheiten konnten nur durch die Durchführung einer Machbarkeitsstudie geklärt werden.

Die Geschäftsleitung von Energie 360° hat anhand der Ergebnisse der Projektinitiierung im Oktober 2015 bewilligt, als nächsten Schritt eine Machbarkeitsstudie zu veranlassen und auf dieser Basis die Umsetzungsoptionen und Finanzierung zu konkretisieren.

3.3.2 Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

Zur Erarbeitung dieser Machbarkeitsstudie wurde ein Generalplaner im Einladungsverfahren ausgeschrieben (Entscheid zu Gunsten Burckhardt + Partner AG Ende Dezember 2015). Während der Machbarkeitsstudie wurden seitens des Generalplaner-Teams verschiedene Varianten hinsichtlich einer möglichen Ertüchtigung oder Erweiterung erarbeitet. Von den ausgearbeiteten Varianten sticht die Variante 2.0 aufgrund der folgenden Aspekte heraus (siehe Kapitel 4 hinsichtlich der grafischen Darstellung von Variante 2.0):

- Eigennutzungs- und Fremdnutzungsanteil lässt sich ohne grössere bauliche Massnahmen flexibel einteilen
- Erweiterung um 140 – 220 Arbeitsplätze (je nach Anteil Fremdvermietung)
- «Zukunftssicherheit» hinsichtlich Platzbedarf
- Flexibilität in der Raumnutzung und Möglichkeit der Fremdvermietung
- Aufwertung des Standorts und der bestehenden Liegenschaft durch öffentliches Bistro mit Aussennutzung, Entstehung eines Marktplatzes, offenem und kundenorientiertem Empfang etc.

Die nicht weiter verfolgten Varianten der Ertüchtigung/Erweiterung sind zusammenfassend im Anhang aufgeführt.

3.3.3 Verantwortlichkeit und Trägerschaft für Realisierung.

Es wurden auch verschiedene Ansätze geprüft, die Umsetzung sowie die Trägerschaft für diese Infrastruktur an Dritte zu übertragen (bis hin zu Konzepten wie „Sale and Lease-back“).

Da Energie 360° im weiteren Sinne auch im Umfeld von Gebäudeentwicklung und –betrieb tätig ist und in diesem Gebiet grundsätzlich noch Wachstumspotential besteht, wurde bewusst entschieden, dass die Umsetzung und die Trägerschaft bei Energie 360° bleiben soll.

4. Projektbeschreibung nach Variante 2.0

4.1 Aussenansicht

Der Bestandsbau wird durch einen zusätzlichen Flügel auf der West-Seite des Gebäudes erweitert. Durch die raffinierte Verbindung der beiden Gebäudeteile entsteht eine Einheit, welche von aussen wie auch von innen als solche wahrgenommen wird. Ein weiterer Vorteil dieser Anordnung sind der attraktive und vor Witterung und Lärm geschützte Innenhof im Zentrum der Büroflächen und der hohe Tageslichtanteil der Büroarbeitsplätze. Die Anzahl der Geschosse bleibt beim Erweiterungsbau gleich wie beim Bestandsbau.

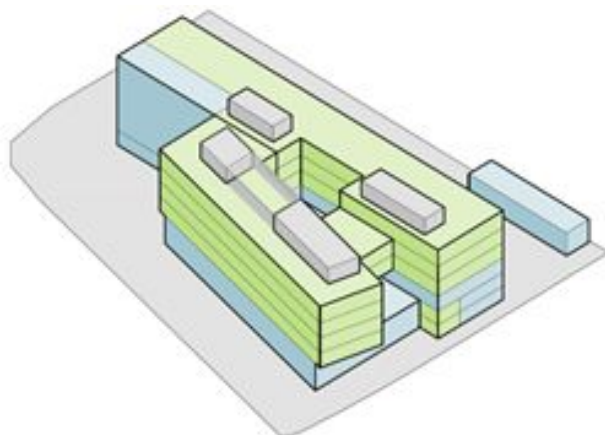


Abbildung 2: Aussenansicht Variante 2.0

4.2 Zusätzliche Fläche bei Variante 2.0

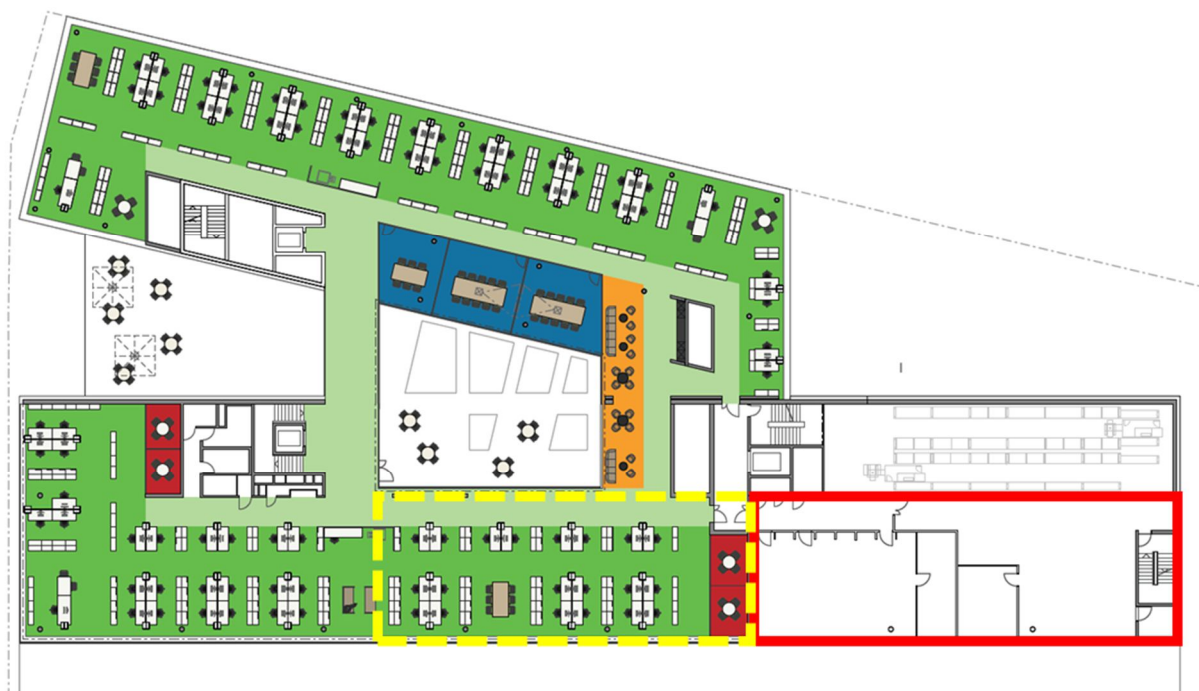
Durch den Erweiterungsbau stehen uns 5'190 m² neue Fläche zur Verfügung. Davon können 4'000 m² als Bürofläche genutzt werden. Die zusätzlich geschaffene Gewerbefläche wird grösstenteils für den Marktplatz, das erweiterte Bistro und den neu gestalteten Eingangsbereich genutzt (siehe auch Abbildung 4, Grundriss Variante 2.0 Erdgeschoss).

	NGF Bestandsgebäude	NGF Erweiterungsbau	NGF Total
Anteil Gewerbefläche	3'039	1'223	4'262
Anteil Bürofläche Energie 360°	2'214	3'967	6'181
Anteil Bürofläche fremdvermietet	1'279	0	1'279
Nettogeschossfläche NGF Total m²	6'532	5'190	11'722

4.3 Grundriss Variante 2.0 (2. Obergeschoss)

Der Grundriss der Variante 2.0 zeichnet sich durch seine optimale Nutzung des vorhandenen Raums und der Flexibilität hinsichtlich Flächenzuteilung puncto Fremdvermietung aus. Neben dem Bereich, welcher bereits zur Fremdvermietung bestimmt ist, (siehe rote Markierung) kann bei Bedarf und ohne grössere bauliche Massnahmen weitere Fläche an Dritte zugewiesen werden (siehe gelb gestrichelte Markierung).

Das Konzept der offenen Bürolandschaft schafft neue Möglichkeiten der Kommunikation und der bereichsübergreifenden Zusammenarbeit. Dem Wunsch nach ungestörtem Arbeiten wird in Form von Rückzugsmöglichkeiten (z.B. kleinere Sitzungszimmer für 1-2 Personen) Rechnung getragen.



Fläche Fremdvermietung

Fläche mögliche zusätzliche Fremdvermietung (bei Bedarf)

Abbildung 3: Grundriss Variante 2.0, 2. Obergeschoss

4.4 Grundriss Variante 2.0 (Erdgeschoss)

Kunden, Geschäftspartner, Mitarbeiter und sonstige Besucher von Energie 360° AG werden zukünftig in einem offenen, hellen und freundlichen Eingangsbereich empfangen. In der Verlängerung des Empfangsbereichs befindet sich die Markthalle, welche für interne Veranstaltungen, für Anlässe mit Kunden oder als zusätzliche Kommunikationszone genutzt werden kann.

In Verbindung mit dem Erweiterungsbau wird eine erweiterte Nutzung der Aussenfläche realisiert und kann von den Mitarbeitern der Energie 360° unter anderem als Erholungsraum genutzt werden.

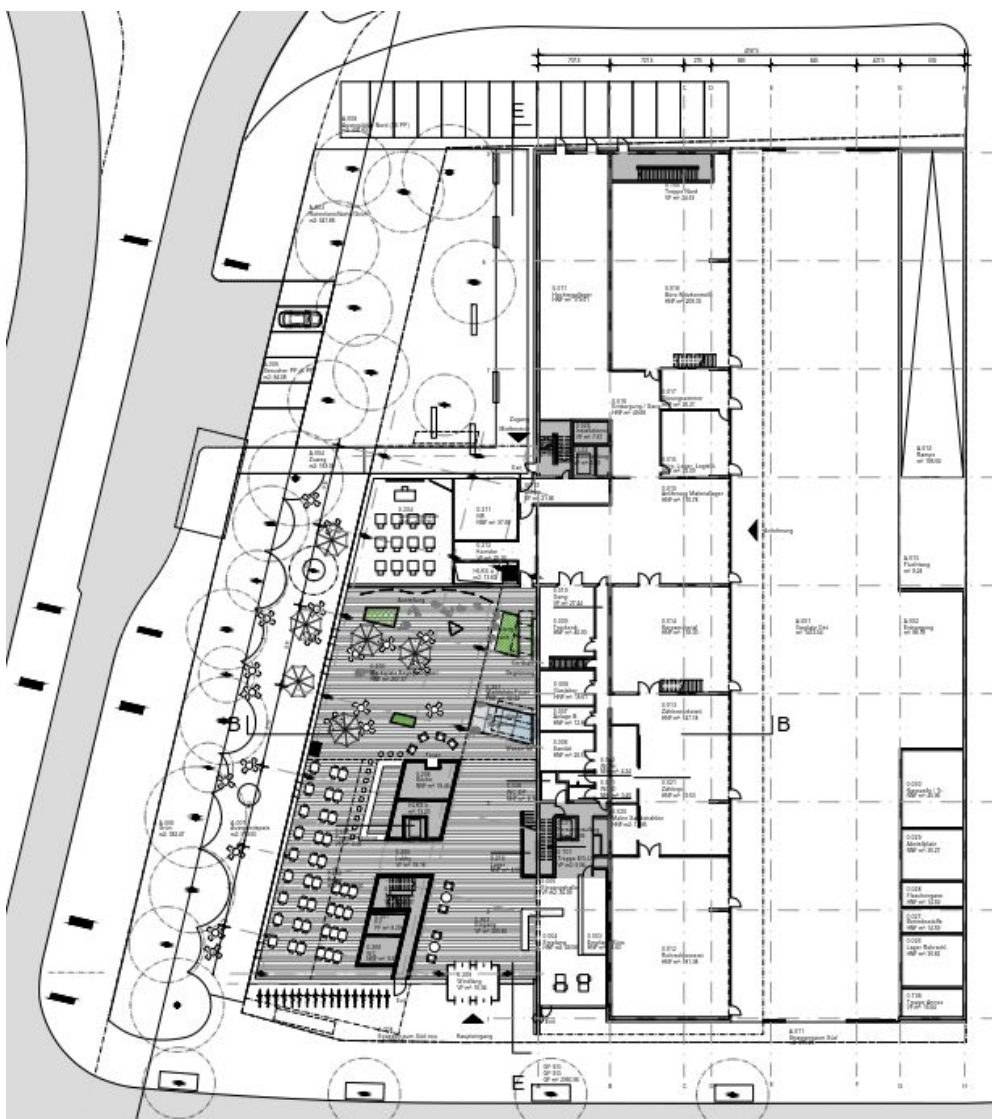


Abbildung 4: Grundriss Variante 2.0, Erdgeschoss; inklusive Bistro und Aussenbereich

4.5 Finanzielle Kennzahlen

4.5.1 Investitionskosten

Die Investitionskosten für Variante 2.0 belaufen sich aufgrund der Machbarkeitsstudie auf CHF 35,275 Mio. Darin enthalten sind nebst den Kosten für den reinen Neubau auf die Ertüchtigung des Bestandsbaus in mittlere Ausbautiefe (Austausch und Ersatz der aktuellen HLK-Anlage und Rückbau der Trennwände im Bürobereich).

Für die weiteren Arbeiten wird dem VR ein Gesamtbetrag von CHF 37 Mio. beantragt. Darin enthalten ist eine Reserve von 5% gegenüber der Machbarkeitsstudie.

4.5.2 Verzinsung

Die Verzinsung wurde in der Kalkulation der Kennzahlen mit 1% WACC angesetzt. Somit sind wir hinsichtlich der Fremdvermietung und dem daraus resultierenden Fremdvermietungspreis pro m2 wettbewerbsfähig. Zudem besteht ein Upside-Potenzial hinsichtlich der Erholung der Zinsmärkte und der daraus resultierenden höheren Mietzinseinnahmen.

4.5.3 Jährliche Kosten

Die aktuellen Jahreskosten (netto) für den Bestandsbau belaufen sich auf rund CHF 1,4 Mio. und decken die Unterhaltskosten, Abschreibungen sowie die Verzinsung. Die Erweiterung nach Variante 2.0 bedeutet eine Erhöhung der Jahreskosten um CHF 1,5 Mio.

	Hauptsitz bestehend (ohne HLK Erneuerung)	Hauptsitz bestehend (mit HLK Erneuerung)	Erweiterungsbau Variante 2.0 Ohne Fremdvermietung	Erweiterungsbau Variante 2.0 Mit Fremdvermietung
Investition	25'296'878	32'896'878 (*)	35'275'000	35'275'000
Nettogeschossfläche in m2	6'532	6'532	4'595	4'595
Nettogeschossfläche total	6'532	6'532	11'127	9'848
Anzahl Arbeitsplätze (Eigennutzung)	200	200	420	340
(Fremdvermietungs)-Ertrag	0	0	0	319'813
Zusätzliche Jahreskosten (Unterhalt, Zins, Abschreibungen)	0	227'240	1'515'481	1'515'481
Netto Jahreskosten gesamt (Hauptsitz plus Variante)	1'411'377	1'638'617	2'926'858	2'607'045
Kosten pro m2	216	251	263	234
Kosten pro Arbeitsplatz	7'057	8'193	6'969	7'668

(*) Summe der Investitionskosten des Bestandsbaus von CHF 25'296'878 zuzüglich der Kosten für die HLK Erneuerung von CHF 7'600'000 gemäss Machbarkeitsstudie.

4.5.4 Kosten pro Arbeitsplatz

Ein Vergleich der Kosten pro Arbeitsplatz zeigt, dass die Kosten bei einem Erweiterungsbau nur unwesentlich höher sind als die Kosten des bestehenden Hauptsitzes.

Durch einen Erweiterungsbau wird aber das Gebäude insgesamt (bestehende Kubatur mit Erweiterungsbau) aufgewertet und an die aktuellen Bedürfnisse angepasst.

4.5.5 Risiko einer fehlenden Fremdvermietung

Für die Fremdvermietung wird ein Quadratmeterpreis von CHF 250 pro Jahr für den Vollausbau angenommen. Ausgehend von der durch die Firma Wüest und Partner erhobenen Zahlen entspricht dies einem Zuschlag von CHF 30 auf den Edelhoausbau, was sehr moderat ist. Dies scheint aus heutiger Sicht ein realistischer Preis zu sein, zu welchem diese Büroflächen vermietbar sein sollten.

Sollte das Zinsgefüge steigen, würde sich dies positiv auf den Mietpreis auswirken. Mittel- und längerfristig ist eher von steigenden Mietzinsen auszugehen, was die Attraktivität eines Erweiterungsbaus noch erhöhen würde.

4.5.6 Nächste Projektschritte (Ausschreibung Vorprojekt)

Tätigkeit	Termin
Ausschreibung Vorprojekt im öffentlichen Verfahren (inkl. Publikation, Präqualifikation, Submission und Anbieterauswahl)	September 2016 – Januar 2017
Planung Bauprojekt	Februar 2017 – Juli 2017
Bau und Projektrealisation	August 2017 – November 2019
Bezug Erweiterungsbau	Ende 2019

Während der Ausschreibungsphase fallen Kosten in der Höhe von CHF 170K für Bauherrenberatungsdienstleistungen und die Erarbeitung eines Nutzungs- und Sicherheitskonzepts an. Die Phase Planung Bauprojekt wird mit rund CHF 1,5 Mio. für Planer Leistungen budgetiert. Dieser Kostenblock ist im Gesamtbetrag von CHF 37 Mio. bereits inkludiert. Die Kosten für den eigentlichen Bau und die Projektrealisation fallen fortlaufend gemäss BKP Detailplanung an.

5. Antrag an den VR und weiteres Vorgehen

Nach der Freigabe des Gesamtprojektes durch den VR erfolgt die Ausarbeitung des Detailprojekts (Vorprojekt).

Die Ausarbeitung des Detailprojekts erfolgt entweder durch eine Ausschreibung oder einen Projektwettbewerb. Das Amt für Hochbau der Stadt Zürich favorisiert einen Projektwettbewerb. Energie 360° dagegen würde eine Ausschreibung bevorzugen. Grundsätzlich können beide Ansätze erfolgreich sein. Bei einem Projektwettbewerb werden ca. 9 Monate mehr benötigt und es fallen zusätzliche Kosten in der Höhe von rund CHF 500K für die Organisation, die Jury, das Preisgericht und die Preissumme für die Gewinner des Wettbewerbs an.

Beim Vorliegen des Detailprojekts wird dieses dem VR vorgestellt und durch ihn für die Umsetzung freigegeben.

22. Juni 2016

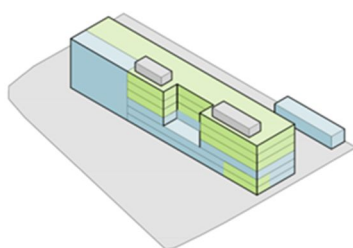
Anhang

I. Nicht weiter bearbeitete Varianten der Ertüchtigung, respektive der Erweiterung

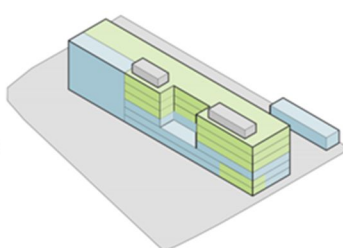
Zentraler Bestandteil der Machbarkeitsstudie war die Ausarbeitung verschiedener Varianten der Ertüchtigung des Bestandsbaus (in verschiedenen Eingriffstiefen) und einer möglichen Erweiterung des Gebäudes.

Ertüchtigung

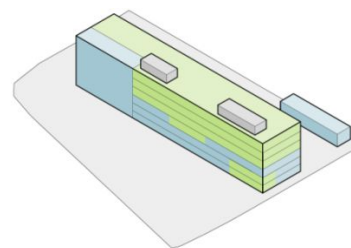
- Variante 3a (geringe Eingriffstiefe): Diese Variante stellt eine Art „Pinselrenovierung“ dar und beinhaltet hauptsächlich die Verbesserung des thermischen Raumklimas durch den Einbau einer neuen HLK-Anlage (Heizung-Lüftung-Klima).
 - Kostenschätzung: CHF 7,6 Mio.
- Variante 3b (mittlere Eingriffstiefe): Aufbauend auf Variante 3a würde bei der Variante 3b durch den Rückbau der Trennwände im Flur eine offene Bürolandschaft und somit Fläche für zusätzliche 30 Arbeitsplätze entstehen.
 - Kostenschätzung: CHF 11,9 Mio.
- Variante 3c (tiefe Eingriffstiefe): Nebst den baulichen Massnahmen von Variante 3a und 3b würde bei der Variante 3c der Innenhof ausgebaut und in Bürofläche umgewandelt werden. In dieser Variante liesse sich im Vergleich zum heutigen Standort Fläche für rund 60 neue Arbeitsplätze schaffen.
 - Kostenschätzung CHF 14,5 Mio.



VARIANTE 3a



VARIANTE 3b



VARIANTE 3c

Fazit Ertüchtigung:

Durch den Umstand, dass in allen drei Varianten nur wenige bis gar keine neuen Büroarbeitsplätze geschaffen werden, erhöhen sich die Kosten pro m² und Arbeitsplatz im Vergleich zum heutigen Geschäftshaus markant. Zusätzlich besteht gerade bei Variante 3c keine Möglichkeit mehr zur Schaffung von zusätzlichen Arbeitsplätzen, da sämtlicher zur Verfügung stehender Raum komplett ausgenutzt ist. Die Varianten 3a, 3b und 3c erlauben auch keine Aufwertung des Standorts durch z.B. eine zentrale Begegnungszone, Markthalle o.Ä.

Erweiterung

Als Alternative zu Variante 2.0 (Details siehe Kapitel) wurde vom Generalplaner-Team zusätzlich die Variante 2.1 erarbeitet.

Fazit Variante 2.1:

Variante 2.1 wurde nicht weiterverfolgt, da gegenüber Variante 2.0 gewisse bauliche Nachteile bestehen (z.B. exponierte Orientierung der Terrasse im 1. OG) und auch keine wesentlichen Einsparungen erzielt werden können.

