

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

05.07.2006

793.

Dringliche Schriftliche Anfrage von Roger Liebi, Albert Leiser und 31 Mitunterzeichnenden betreffend Verwaltungszentrum Werd, Nutzung aller Geschäftsliegenschaften

Am 7. Juni 2006 reichten die Gemeinderäte Roger Liebi (SVP), Albert Leiser (FDP) sowie 31 Mitunterzeichnende folgende Dringliche Schriftliche Anfrage GR 2006/227 ein:

Im Zusammenhang mit der Abstimmung vom 23.09.2001 über den „Erwerb der Geschäftsliegenschaften Werdstrasse, Morgartenstrasse und Stockwerkeinheit Morgartenstrasse..“ hielt der Stadtrat in der Abstimmungszeitung wörtlich fest: „Der Stadtrat sichert verbindlich zu, dass die Stadt im Falle eines positiven Entscheids zum Kauf der Geschäftshäuser Werdstrasse 75 und Morgartenstrasse 30 Flächen andernorts freigibt, die gesamthaft mindestens der Fläche entspricht, welche am neuen Standort Werd bezogen wird.“ In diesem Zusammenhang bitten wir um die Beantwortung folgender Fragen:

1. Welche Fläche in qm wurden bzw. werden am neuen Standort Werd definitiv bezogen?
2. Welche Flächen hat die Stadt bis zum 30.05.2006 demgegenüber freigegeben? Bitte um detaillierte Aufstellung, unterteilt nach Örtlichkeit, Fläche und Datum der Freigabe.
3. Welche der unter Punkt 2 erwähnten Flächen wurden verkauft, welche vermietet und welche im Baurecht abgegeben? Bitte um detaillierte Aufstellung mit Angabe der Verkaufspreise, Mietpreise und Baurechtsmietzinsen, ergänzt um die jeweiligen qm-Preise.
4. Welche neuen, bisher nicht in städtischen Gebäuden untergebrachten Flächen werden oder wurden seit der Volksabstimmung vom 23. September 2001 von der Stadt Zürich anderweitig erworben bzw. sollen bis 2010 erworben werden?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Die Belegung des Verwaltungszentrums Werd (VZ Werd) ist im grösseren Zusammenhang der Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung (STARO) zu betrachten. Mit diesem Projekt sind einerseits räumliche Optimierungen durchzuführen, die zu einer Reduktion des Flächenverbrauchs pro Arbeitsplatz führen und infolgedessen Einsparungen generieren. Andererseits werden organisatorisch zusammengehörende Nutzungen an einem Standort zusammengeführt, was durch die entstehenden Synergien ebenfalls zu Reduktionen beim Flächenverbrauch und bei den Kosten führt.

Ein weiteres Ziel des STARO-Projektes ist die prioritäre Belegung von stadteigenen Flächen und die Aufgabe von „Fremdobjekten“.

In diesem Gesamtrahmen betrachtet, gilt es in der Folge, der Belegung des VZ Werd verschiedene Rochaden und Nachfolgebelegungen bzw. Freigaben zu unterscheiden (vgl. auch beigefügte Tabelle Flächenfreigabe):

- a) Verlegung von Nutzungen von Drittstandorten an den Standort VZ Werd.
- b) Diese Standorte wurden freigegeben im Zuge der Belegung des VZ Werd. Sie dienen seither insbesondere als Rochadenflächen, z. B. für die Sanierungen von Stadthaus und Amtshaus Parkring. Damit können in stadteigenen kostengünstigen Liegenschaften Rochadenflächen zur Verfügung gestellt werden, welche ohne erheblichen Aufwand für die jeweiligen Zwecke hergerichtet werden können.
- c) Schaffen von kostengünstigen zusätzlichen Flächen (gegenüber Flächenverbrauch der Dienstabteilungen bevor sie ins VZ Werd verlegt wurden) am Standort VZ Werd. Diese

Mehrflächen hätten unabhängig vom Umzug ins VZ Werd zur Verfügung gestellt werden müssen.

- d) Objektfreigaben infolge Nachfolgenutzungen: Die Nutzer dieser Objekte wurden in die unter lit. b in der Tabelle erwähnten freigewordenen Objekte verlegt.
- e) aus dem Projekt STARO resultierende Objektfreigaben und Abgabe im Baurecht, Vermietung und Rückgabe von „fremd“ gemieteten Flächen, welche nicht in direktem Zusammenhang mit der Belegung des VZ Werd stehen.

Es ist festzuhalten, dass im Zeitraum von 2001 bis 2005 bei fast gleichem Flächenverbrauch (+ 1,6 Prozent) in der gesamten Stadtverwaltung nahezu 16 Prozent mehr Arbeitsplätze eingerichtet werden konnten.

Zu Frage 1: Die in der Abstimmungszeitung aufgrund einer Schätzung erwähnten 17 300 m² entsprechen den berechneten Nutzflächen von 14 565 m², die durch die Verwaltung belegt werden.

Die Differenz der Nutzflächen von 2735 m² erklärt sich aus Nutzungsänderungen, wobei grundsätzlich keine Nutzflächen vernichtet wurden. Ein Teil der Nutzflächen wurden in Verkehrsflächen umgewandelt, aufgrund von feuerpolizeilichen Auflagen in den Untergeschossen. Vgl. Tabelle Flächenangebot.

Zu den Fragen 2 und 3: Die nachstehende Tabelle ist in fünf Teile gegliedert und zeigt die verschiedenen Rochaden und Raumfreigaben der Verwaltung. Der Teil a) zeigt die direkten Bewegungen auf, die durch den Bezug des VZ Werd ausgelöst wurden. Die dadurch freigewordenen Objekte wurden vermietet, im Baurecht abgegeben oder verkauft.

Im Teil b) sind die Flächen aufgeführt, die zuerst infolge der Belegung des VZ Werd frei geworden sind. Sie wurden dann wieder durch die Verwaltung belegt (Nutzer, welche vorher die Objekte unter lit. d) belegten). Diese Nachfolgebelegungen sind nötig aufgrund zusätzlicher Aufgaben der Verwaltung, vermehrter Schaffung von Teilzeitarbeitsplätzen, von Arbeitsplätzen für Lernende und Praktikantinnen und Praktikanten sowie Projektarbeitsplätzen. Das Objekt Molkenstrasse 5/9 wird als Rochadenobjekt für die Sanierungen des Amtshauses Parkring und des Stadthauses verwendet. Dadurch entfällt die kostenintensive Einmietung und Einrichtung von Rochadenobjekten für diese Vorhaben.

Im Teil c) werden die zusätzlich geschaffenen und belegten Flächen im VZ Werd aufgezeigt. Der Bedarf für diese Mehrflächen entstand durch Entwicklungen der genannten Organisationseinheiten der Stadtverwaltung. Diese zusätzlichen Flächen hätten auch ohne die Belegung des VZ Werd an einem anderen Standort zur Verfügung gestellt werden müssen.

Mit diesen drei Projektbestandteilen wurde eine Flächenfreigabe von 18'885 m² erzielt. Davon wurden aber 4745 m² wieder neu belegt.

Im Abschnitt d) sind die Objektfreigaben aufgeführt, welche in die frei gegebenen Objekte von lit. b) verlegt wurden (Nachfolgenutzungen).

Der Abschnitt e) zeigt die Objektfreigaben der Stadtverwaltung infolge des Projektes Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung. Diese Flächen wurden im Baurecht abgegeben, vermietet (Rückführung in Wohnraum) bzw. zurückgegeben (Fremdmieten), stehen aber nicht in Zusammenhang mit dem VZ Werd.

Zu beachten ist, dass die ausgewiesenen Nutzflächen nicht den vertraglichen Mietflächen (Nebenflächen usw.) entsprechen und dadurch bei den Vermietungen und den Fremdmieten Flächendifferenzen entstehen.

Zu Frage 4: Das Objekt Förrlibuckstrasse 59/61 wurde mit Dringlichkeitsbeschluss Nr. 874 vom 22. Juni 2005 durch die Stadt erworben. Der Gemeinderat bewilligte dazu mit Beschluss Nr. 4769 vom 9. November 2005 die interne Miete, den Objektkredit für die provisorische Nutzung und den Planungskredit für die definitive Belegung und ein Vorprojekt. Das Objekt weist eine Nutzfläche von 6284 m² auf.

Es ist zum heutigen Zeitpunkt kein weiterer Erwerb von Flächen geplant.

Vor dem Stadtrat
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy

Freigabeobjekte:	Nutzfläche m2-NF	Stichtag Abgabe	Verkauf		Vermietung		Rückgabe Fremdmiete		Abgabe im Baurecht		Neunutzung/ Umnutzung	Bemerkungen
			Fr. total	Fr./m2	Fr./Jahr	Fr./m2	Fr./Jahr	Fr./Jahr	einmalige Gebäudeent- schädigung			
a Objektfreigaben Infolge Belegung VZ Werd:												
Börsenstrasse 10	7'325	01.01.06							1'500'000	30'000'000		
Fraumünsterstrasse 21	1'150	31.12.04	14'100'000									
Fraumünsterstrasse 27	695	31.12.04	12'200'000									
Badenerstrasse 65	500	15.08.05		250	144'000							
Langstrasse 21	700	28.02.05				164	102'888					
Sihlramstrasse 5	345	30.09.05				354	157'040					
Selnaustrasse 9	410	31.03.05		293	240'000							
Total m2-Nutzflächen	11'125											
b Objektfreigaben Infolge Belegung VZ Werd mit Nachfolgenutzung aus l (f) d:												
Hohlstrasse 35	1'400	31.12.04									Neues Kreisgebäude 4	Abgabe Militärstr. 108 (Fremdmiete) und Badenerstr. 108 (Wertschöpfung) per Bezug
Bahnhofbrücke 1	550	31.12.04									Provisorium Ausbildung Stadtpolizei	Ersatz für gekündigtes Mietobjekt Lagerstrasse 41
Badenerstrasse 435/437	290	31.12.04										Wiederbelegung zugunsten der Freigabe zur Fremdmiete Grüngasse 19
Molkenstrasse 5/9	1'920	31.12.04										Rochadenflächen für die Sanier- ungen des Amtshauses Parking und Stadthaus
Strassburgstrasse 5	585	31.12.04										Wiederbelegung zugunsten der Freigabe Bahnhofbrücke 1
Total m2-Nutzflächen	4'745											
c Mehrflächen-/belegung im VZ Werd:												
Stadtlarchiv	1'415	01.01.05										
Bildungszentrum	735	01.01.05										
GeoZ	90	01.01.05										
IMMO	255	01.01.05										
Stadtkanzlei	95	01.01.05										
OIZ	205	01.01.05										
Disponibel	220	-										
Total m2-Nutzflächen	3'015											
Total Flächenfreigaben VZ Werd:	18'885		26'300'000		384'000		259'928		1'500'000	30'000'000		
Objektfreigaben durch die Stadt:												
d Objektfreigaben Infolge Verlegung in die Objekte von l (f) b) (Nachfolgenutzungen):												
Lagerstrasse 41	820	31.12.04				352	343'624					
Grüngasse 19	170	30.09.05				353	35'340					
Bäckerstrasse 57	350	30.09.05				237	73'064					
Militärstrasse 106	630	31.06.07				304	247'644					
Badenerstrasse 108	580	31.03.07										Wertschöpfung
Total m2-Nutzflächen	2'650											
e Objektfreigaben Infolge Standort- und Raump Optimierung:												
Tödistrasse 48	995	31.03.06				600	170'400					
Seminarstrasse 28	165	31.03.06				279	68'412					
Badenerstrasse 627	380	31.07.05				108	48'000					
Im Struppen 7-9	210	30.09.05				275	66'264					
Schaffhauserstrasse 315	410	30.09.05				241	88'528					
Hotzstrasse 65	285	31.04.05				379	169'451					
Flössergasse 15	1'375	31.12.06		225	280'200							
Lindenhofstrasse 13	290	20.10.04		319	117'120							
Selnaustrasse 11/13	795	31.03.05						81'562	500'000		Rückführung in Wohnraum	
Total m2-Nutzflächen	4'905											
Total Kosteneinnahmen/-minder Ausgaben			26'300'000		781'320		1'670'655		1'581'562	30'500'000		

Beilage zur Antwort des Stadtrates vom 5. Juli 2006
an den Gemeinderat

Bestandeserfassung gemäss FlmRP-Datenbank IMMO	m2-NF	23440
Fremdvermietungen	m2-NF	-570
Abzüglich Allgemeine Räume	m2-NF	-1405 Technikräume, Korridore, Sanitärräume
	m2-NF	-4165 Garagen und Einstellräume
Nutzfläche gemäss Abstimmungszeitung	m2-NF	17300 Basis Schätzung
Nutzungsänderungen, behördliche Auflagen*	m2-NF	-2735
Effektiv verfügbare Nutzfläche	m2-NF	14565 Berechnung

***=Differenzbegründung:**

Nutzungsänderungen Typ 1: Umwandlung von Nutzflächen Verwaltung in weitere Nutzflächen Allgemeine Räume

- Entfall Belegung Motorisierte Verkehrspolizei, Umwandlung in Garage und Einstellräume für Dritte
- Schaffung von Nebenräumen für das Restaurant
- Zivilschutzräume

Nutzungsänderungen Typ 2: Umwandlung von Nutzflächen Verwaltung in Verkehrsflächen

- Feuerpolizeiliche Auflagen in den Untergeschossen