



Immobilien-Bewirtschaftung / Standort- und Raumoptimierung

Die Strategie des Stadtrats zahlt sich aus



Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

September 2001

Programm

- **Begrüssung durch Stadtrat Dr. Elmar Ledergerber**
- **Immobilien-Bewirtschaftung
Zielsetzungen, Organisation und Nutzen**
- **Gesamtkonzept Standort- und Raumoptimierung
Rahmensetzung, Ergebnisse und weiteres Vorgehen**

Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich



Immobilien-Bewirtschaftung Zielsetzungen die Nutzen bringen

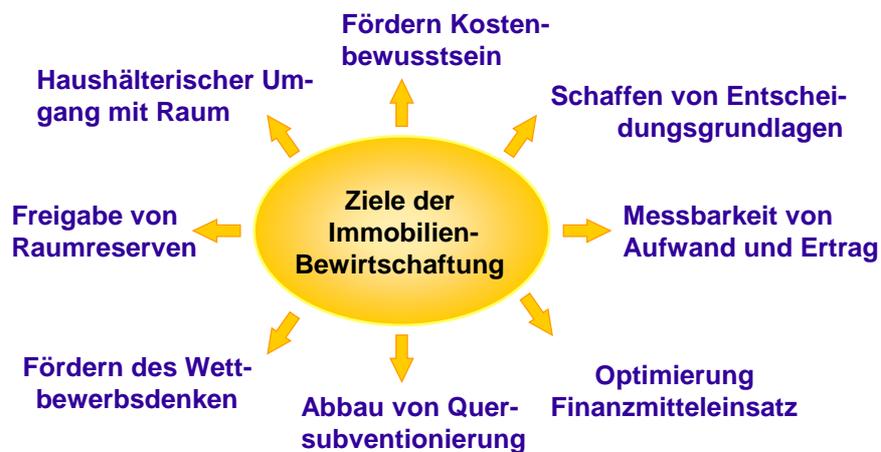
Elmar Ledergerber, Vorsteher des Hochbaudepartements



Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

3. September 2001

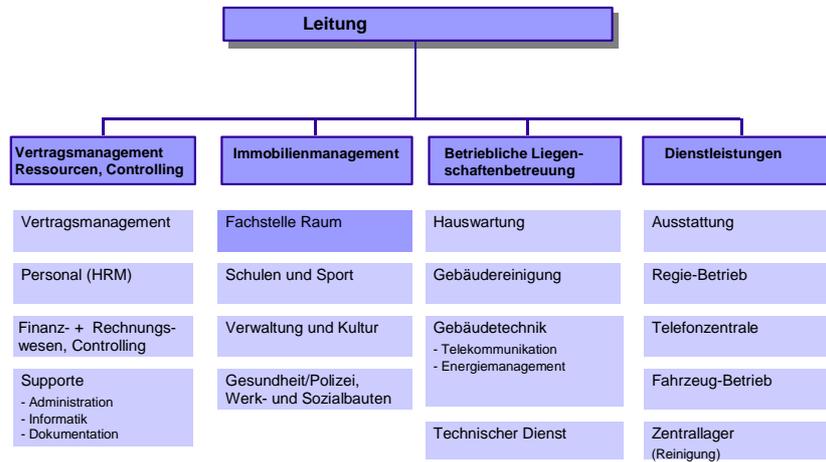
Zielsetzungen der Immobilien- Bewirtschaftung der Stadt Zürich



Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Organisationsstruktur der Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich



Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Nutzen der Immobilien-Bewirtschaftung für die Stadtkasse

- **Bessere Nutzung der vorhandenen Flächen**
- **Kongruenz von Lebens- und Nutzungszyklus**
- **Verlängerte Nutzung der betrieblichen Einrichtungen**

Total
Fr. 10 Mio.

Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Controlling-Parameter der Immobilien-Bewirtschaftung

- **Bessere Nutzung der vorhandenen Flächen**
- **Kongruenz von Lebens- und Nutzungszyklus**
- **Benchmark mit Portfolios grosser Städte und Kantone**

Fläche pro Arbeitsplatz

Relation Lebens-/Nutzungsdauer

Ergebnis Benchmark

Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumentwicklung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich



Standort- und Raumentwicklung Strategie Stadtrat zahlt sich aus

René Manz, Direktor Immobilien-Bewirtschaftung

Cornelia Mächler, Stv. Direktorin Immobilien-Bewirtschaftung



Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

3. September 2001

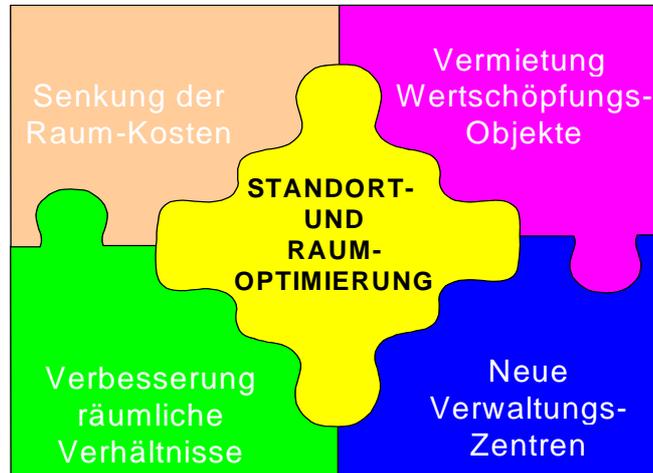
Ausgangslage - der Weg ist das Ziel

- Im Rahmen des Legislaturziels 1 Budgetausgleich hat der Stadtrat u.a. die Querschnittskosten, insbesondere in den Bereichen Raum, Ausstattung, Gebäudereinigung und Telekommunikation überprüft.
- Bei Raumkosten von rund 350 Mio. Franken p.a. hat er sich zum Ziel gesetzt 10%, d.h. rund **30 Mio. Franken** pro Jahr (innert der nächsten 10 Jahre) einzusparen.

Raumstrategie der Stadt Zürich - die einzelnen Elemente im Bürobereich

- **Reduktion der genutzten Fläche pro Arbeitsplatz** von 15,2 m² auf 14 m² (und später auf 12,5 m²) pro MitarbeiterIn ohne Beeinträchtigung der Arbeitsplatzqualität.
- **Zusammenfassen der Verwaltungsstandorte** von bisher über 200 auf ca. 80, innerhalb von 10 bis 15 Jahren.
- **Rückgabe teurer Fremdmieten** und Ersatz durch eigene Flächen.
- **Ersatz teurer Lagen** für Arbeitsstellen mit wenig Publikumsverkehr, durch qualitativ gute, jedoch günstigere Standorte.
- **Erzielen eines Mehrwertes (Wertschöpfung)** zugunsten der Stadt durch Bewirtschaften der zentralsten Lagen.
- **Bessere Bewirtschaftung** der vorhandenen Flächen.

Strategiepuzzle – die Summe aller Elemente ist entscheidend: 1 + 1 = 3



Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Strategie Stadtrat und Gesamtkonzept – werden die Vorgaben erreicht?

Indikator	Zielwert	Erreichter Wert
a. Konsequenz in der Umsetzung der Flächenvorgaben des Stadtrates	Senkung Flächenbedarf von 218'000 m ² auf max. 180'000 m ² (-17%)	183'000 m ² <i>also fast erreicht</i>
b. Veränderung im Flächenanteil des Kreises 1	Senkung Flächenanteil Kreis 1 von 28% auf 23%	19% <i>also deutlich besser erfüllt</i>
c. Umfang verbleibender Fremdmiet-Verhältnisse	Fremdmietverhältnisse von ca. 36'000 auf annäherungsweise 0	ca. 11'000 m ² <i>also überwiegend erfüllt</i>
d. Für Vermietungen bzw. den Verkauf freigestellte Objekte (Wertschöpfung)	Vermietete Fläche mit Wertschöpfung 32'000 m ²	ca. 25'000 m ² <i>also überwiegend erfüllt</i>
e. Räumliche Zusammenführung der Departemente bzw. Dienstabteilungen	Alle Teile in Departementen mit starken Kommunikationsbedürfnissen max. 500 m voneinander entfernt	Starke Konzentration <i>also weitgehend erfüllt</i>

Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Strategie Stadtrat und Gesamtkonzept – werden die Vorgaben erreicht?

Indikator	Zielwert	Erreichter Wert
a. Konsequenz in der Umsetzung der Flächenvorgaben des Stadtrates	Senkung Flächenbedarf von 218'000 m ² auf 183'000 m ² (-17%)	183'000 m ² <i>also fast erreicht</i>
b. Veränderung im Flächenanteil des Kreis 1	Senkung Flächenanteil Kreis 1 von 28% auf 23%	19% <i>also noch besser erfüllt</i>
c. Anzahl verbleibender Fremdmiet-Verhältnisse	Fremdmiet-Verhältnisse von ca. 3'000 auf ca. 11'000 (erwerbsweise 0)	ca. 11'000 m ² <i>also übererfüllt</i>
d. Für Vermietung und Verkauf freigelegte Objekte (Wertschöpfung)	Vermietete Fläche mit Wertschöpfung 32'000 m ²	<i>überwiegend erfüllt</i>
e. Räumliche Zusammenführung der Departement- bzw. Dienstabteilungen	Alle Departementen mit Kommunikationsbedürfnissen max. 500 m voneinander entfernt	Starke Konzentration <i>also weitgehend erfüllt</i>

Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Strategie Stadtrat und Gesamtkonzept – werden die Vorgaben erreicht? (Forts.)

Indikator	Zielwert	Erreichter Wert
f. Anzahl verbleibender Standorte	Senkung der belegten Standorte von ca. 200 auf nach Möglichkeit max. 80	An 73 Standorten 94%, aller Flächen <i>also weitgehend erfüllt</i>
g. Umfang von Flächen in grossen Verwaltungszentren (> 5'000 m ²)	Umfang von zur Verfügung stehenden Flächen in Verwaltungs- und Lagerzentren > 5'000 m ² von ca. 35% auf ca. 50%	48% <i>also voll erfüllt</i>
h. Konzentration funktional ähnlicher Nutzungen	Konzentration von Lager- und modernen Büronutzungen, von Werkstätten etc.	Neue Verwaltungszentren, ein neues Lagerzentrum <i>also voll erfüllt</i>
i. Freiräumen von durch die Verwaltung genutzter Wohnraum	Sämtliche von der Verwaltung belegten Wohnungen freigeräumt	Sämtliche Wohnungen frei von Verwaltungsnutzungen <i>also voll erfüllt</i>

Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Strategie Stadtrat und Gesamtkonzept – werden die Vorgaben erreicht? (Forts.)

Indikator	Zielwert	Erreichter Wert
f. Anzahl verbleibender Standorte	Senkung der belegten Standorte von ca. 200 auf nach Möglichkeit max. 80	An 73 Standorten aller Flächen weitgehend erfüllt
g. Umfang von Flächen in grossen Verwaltungszentren (> 5'000 m ²)	Umfang von zur Verfügung stehenden Flächen für Verwaltungszentren > 5'000 m ² ca. 35% auf ca.	48% also voll erfüllt
h. Konzentration von ähnlichen Funktionen	Konzentration von und modernen Einrichtungen, von We...	Neue Verwaltungszentren, ein neues Lagerzentrum also voll erfüllt
i. Freiräumen von durch die Verwaltung genutzter Wohnraum	Sämtliche von der Verwaltung belegten Wohnungen freigeräumt	Sämtliche Wohnungen frei von Verwaltungsnutzungen also voll erfüllt

Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Resultate – was wurde bisher erreicht? Ebene Strategie/Konzepte/Instrumente

- Eine **umfassende Standort- und Raumstrategie** ist erarbeitet mit der Vision 2010.
- Ein **Gesamtkonzept mit Standortvorschlägen** liegt vor mit dem Zielhorizont 2010.
- Das **Flächenangebot und die Flächennachfrage** sind quantifiziert.
- **Frei werdende Flächen für Wertschöpfungen** sind identifiziert.
- **Werkzeuge sind entwickelt und die Indikatoren festgelegt** zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtkonzeptes und von einzelnen Objekten.

Immobilien-Bewirtschaftung
Standort- und Raumoptimierung

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich

Resultate – was wurde bisher erreicht? Konkrete Ebene

- Seit Projektbeginn wurden bei allen Projekten die **Standards des Stadtrates** in Bezug auf den Flächenbedarf pro Arbeitsplatz als Benchmark etabliert.
- Im Betrachtungsraum der letzten 1 ½ Jahre konnte die **Nutzfläche** in der engeren Verwaltung **um 9'000 m² gesenkt** werden und die Flächenquote pro Büroarbeitsplatz reduzierte sich auf 13.8 m².

Resultate – wie wurde das erreicht? das Projektteam

- Ralph Kühne, Präsidentialdepartement
- Martin Koller, Finanzdepartement
- René Müller, Polizeidepartement
- Reto Huber, Gesundheits- und Umweltdepartement
- Thomas Steiner, Tiefbau- und Entsorgungsdepartement
- Rudolf Ernst, Hochbaudepartement
- Bruno Kamm, Hochbaudepartement
- René Manz, Hochbaudepartement
- Plinio Pedrini, Hochbaudepartement
- Jürg Lenzi, Schul- und Sportdepartement
- Pamela Graves, Sozialdepartement
- PLANCONSULT, Basel, Prozessbegleitung

Resultate – wie wurde das erreicht? der Prozess

- **Partizipativer Prozess**
- **Phasenweises, iteratives Vorgehen**
- **Direkter Einbezug des Stadtrats und der Mitglieder LINK**
- **Weitgehender Einbezug der Departemente und Dienstabteilungen der Stadt beim Erarbeiten der Resultate**
- **Periodische Vernehmlassung und Review der Resultate**
- **Periodische Information und Dokumentation der Departemente und Dienstabteilungen über den Projektstand**

Weiteres Vorgehen – die nächsten Schritte

- **Informations- und Entscheidungsprozess auf Basis dieses Berichtes**
 - Kenntnisnahme des Gemeinderates von diesem Bericht
 - Periodische Berichte über die Umsetzung des Gesamtkonzeptes
- **Fortsetzung des Planungsprozesses**
 - Belegung des Verwaltungszentrums Werd
 - Planung der zeitlichen Abläufe bei der Umsetzung
 - Koordination der Abläufe mit den Sanierungs- und Erneuerungsobjekten (Rochadenplan)
 - Fortschreibung und Konkretisierung des Gesamtkonzeptes