

An den Grossen Gemeinderat

## Winterthur

Standortentscheid Projekt Fokus

---

### **Antrag:**

1) Das Projekt Fokus (Zusammenführung der Stadtverwaltung) soll am Standort Superblock im Sulzerareal Stadtmitte realisiert werden.

2) Der Stadtrat wird beauftragt, mit den Anbietenden des Vorhabens Superblock auf der Basis der geprüften Offerte die nötigen Verträge auszuhandeln und entsprechend dem Verhandlungsergebnis dem Grossen Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung abschliessend Antrag für die Realisierung des Projekts Fokus am Standort Superblock zu stellen.

(Dieser Beschluss ist nach Gemeindeordnung § 10 Abs. 1 Ziffer 11 der Abstimmung durch die Gemeinde entzogen.)

### **Weisung:**

#### **1. Zusammenfassung**

Der Stadtrat bevorzugt mit Blick auf die Zusammenführung von 25 städtischen Standorten bzw. Kundenanlaufstellen mit rund 760 Arbeitsplätzen einen zukünftigen Standort auf dem Sulzerareal Stadtmitte. Unter Berücksichtigung der ausgesprochen zentralen Lage für die Bevölkerung und der leichten Erreichbarkeit des Areals mit dem öffentlichen Verkehr aus allen Quartieren, der Nähe zur pulsierenden Altstadt und zum Hauptbahnhof, der wirtschaftspolitischen Gründe sowie der städtebaulichen Signalwirkung für das Sulzerareal Stadtmitte ist das auf diesem Gelände geplante Vorhaben Superblock am besten geeignet, um die Ansprüche der Bevölkerung und der Mitarbeitenden an eine moderne und zeitgemässe Verwaltung langfristig zu erfüllen. Mit der Zusammenführung eines Teils der Arbeitsplätze der Stadtverwaltung kann eine Verbesserung des Finanzhaushaltes von jährlich 2,5 bis 3,2 Mio. Franken erwartet werden.

Für die Umsetzung des Standortentscheides ist eine weiter konkretisierte Weisung auszuarbeiten, über welche die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger abschliessend zu befinden haben werden.

## 2. Ausgangslage

Aus dem Bewusstsein, dass das einstige Verwaltungsdenken und –handeln der traditionellen Amtsstellen nur bedingt auf die Kundinnen und Kunden ausgerichtet war, wurden in den vergangenen Jahren mehrere Reformen angestossen, welche die von der Stadtverwaltung zu erbringenden Dienstleistungen in den Mittelpunkt stellten. Vorhaben wie die Wirkungsorientierte Verwaltungsführung (WoV) richteten das Augenmerk auf eine kundenorientierte und effiziente Arbeitsweise. Dank diesen Reformen konnten in den letzten Jahren mehrere, zum Teil harte Sparmassnahmen ohne einen für die breite Bevölkerung spürbaren Dienstleistungsabbau umgesetzt werden. Letztlich bildet jedoch die Tatsache, dass die Arbeitsplätze der Stadtverwaltung auf zahlreiche Standorte verteilt sind, immer wieder einen Hinderungsgrund, um noch effizienter zu arbeiten.

Die Stadtverwaltung Winterthur zählt über fünfzig Adressen. Diese Vielzahl an Standorten ist historisch erklärbar. Zusätzlicher Raumbedarf, ortsgebundene Erfordernisse und das jeweilige Büroflächenangebot in der Stadt führten zum weitläufigen Netz. Die räumliche Verteilung erschwert dabei die stadtinternen Abläufe, die abteilungsübergreifende Kommunikation und den Gebäudeunterhalt. Einige der als Büro genutzten Liegenschaften sind aufgrund ihrer vorgegebenen Grundrisse nicht zweckmässig belegt und die im Projekt Fokus definierten Arbeitsplatzstandards können in ihnen nicht umgesetzt werden.

Ein beträchtlicher Teil der verstreuten Dienststellen und Kundenanlaufstellen liesse sich an einem für die Bevölkerung attraktiven und zeitgemässen Standort zusammenführen. Dem Grossen Gemeinderat wurden mit der Weisung GGR-Nr. 2008/117 "Projekt Fokus: Zweitvorlage" verschiedene Optionen einer räumlichen Konzentration von 25 Standorten bzw. rund 760 Arbeitsplätzen aufgezeigt. Dies entspricht etwa einem Viertel aller Arbeitsplätze der Stadtverwaltung. Von der Standortwahl nicht betroffen sind ortsgebundene Bereiche wie zum Beispiel die kulturellen Institutionen, die Werkhöfe, die Stadtpolizei, die Feuerwehr sowie der Zivilschutz, die Schulhäuser, Altersheime und Spitexzentren sowie die technischen Betriebe.

Am 23. Februar 2009 wurde der Stadtrat vom Parlament beauftragt, im Rahmen des Projektes Fokus verbindliche Offerten einzuholen für die Vorhaben

- Superblock,
- Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen) sowie
- Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen).

Gleichzeitig lud der Grosse Gemeinderat den Stadtrat ein, auf der Grundlage der eingereichten Offerten einen Standortentscheid vorzubereiten und diesen in Anwendung von § 28 Abs.1 Ziff. 25 der Gemeindeordnung dem Parlament mit einer neuen Weisung zum Beschluss vorzulegen.

In den vergangenen Monaten stand das Projekt Fokus in einem regen Austausch mit der AXA Investment Managers AG als Anbieterin des Vorhabens Superblock und der Rodrigo & Abegg Immobilien AG als Vertreterin der GI Grüzefeld AG als Vermieterin der Neuüberbauung im Grüzefeld. Die Gesprächspartner waren eingeladen, neben einem detaillierten Mietvertragsentwurf mit einer Dauer von 20 Jahren auch das ursprünglich für das Arch-Areal entwickelte Raumprogramm in Grundrissplänen abzubilden. Dabei wurden die Gebäudestandards als Baubeschrieb vorgegeben. Die in der Zwischenzeit von den Anbietenden eingereichten Unterlagen erlaubten eine detaillierte Beurteilung der Neubauprojekte.

### **3. Die geprüften Standorte**

#### **3.1 Superblock**

Das ehemalige Industrieareal der Sulzer AG in der Nähe des Hauptbahnhofes hat sich in den letzten Jahren markant gewandelt. Im Kesselhaus entsteht ein Kinokomplex, auf dem Lagerplatzareal hat sich ein breit gefächertes Gewerbe etabliert und mehrere ehemalige Industriegebäude wurden für ein urbanes Wohnen umgenutzt.

Zwischen der City-Halle und der Zürcherstrasse ist ein weiterer Markstein geplant. Wo heute die so genannte Hektarenhalle brach liegt, soll das aus einer Testplanung mit internationaler Beteiligung hervorgegangene Projekt Superblock entstehen. Das Umnutzungsvorhaben nimmt dabei die industriehistorischen Qualitäten des Sulzerareals auf. Um einen begrünten Innenhof werden mehrere Gebäudeflügel angeordnet, welche die Massstäblichkeit der Umgebung aufnehmen.

Auf dem Areal zwischen der Turbinenstrasse und der Pionierstrasse wird ein Verwaltungskomplex entstehen, der neben der Stadtverwaltung Winterthur auch Teile des Versicherungskonzerns AXA Winterthur aufnehmen kann. Bereits in einem frühen Projektstadium haben sich die beiden potentiellen Mieterinnen des Superblocks auf eine räumliche Aufteilung geeinigt. Die AXA Winterthur könnte den südlichen Teil vis-à-vis der City-Halle beziehen, während die Stadtverwaltung Winterthur vier Gebäude mietet, welche nördlich davon platziert sind (vgl. Anhang 3: Situation Superblock).

#### **3.2 Grüzefeld**

Auf dem Gelände der ehemaligen Druckerei Winterthur hat die GI Grüzefeld AG ein Projekt für einen zeitgemässen Büroneubau entworfen. Das Areal liegt unmittelbar gegenüber der Eishalle Deutweg und wird im Norden von einem bestehenden Quaderbau abgeschlossen, der heute unter anderem das Theater des Kantons Zürich und Otto's AG beheimatet.

Das Bauvorhaben setzt sich aus zwei nebeneinander liegenden Dreiecksgebäuden, dem Baufeld West und dem Baufeld Süd, zusammen. Das Gelände wird von der Grüzefeldstrasse, der Scheideggstrasse und der Industriestrasse umgeben (vgl. Anhang 4: Situation Grüzefeld).

Im Rahmen der zu prüfenden Zentralisierung unter Einbezug der Schalteranlagen werden im Baufeld West das 1. bis 4. Obergeschoss und im Baufeld Süd das gesamte Gebäude von der Stadt gemietet.

Bei einer Zentralisierung unter Ausschluss der Schalteranlagen werden im Baufeld Süd das 1. bis 3. Obergeschoss und im Baufeld West das 1. bis 3. ganz sowie das 4. Obergeschoss teilweise von der Stadtverwaltung belegt. Die Flächen im Erdgeschoss sollen eine Verkaufsnutzung aufnehmen. Bei dieser Option verbleiben die publikumsintensiven Schalteranlagen der Stadt an ihren bisherigen Standorten. Es zeigt sich jedoch, dass aus betrieblichen Überlegungen diese Variante wenig zweckmässig ist, da die Reibungsverluste innerhalb der Verwaltung akzentuiert würden.

#### **4. Kriterien der Nutzwertanalyse**

Um die drei vom Grossen Gemeinderat am 23. Februar 2009 bevorzugten Varianten in ihren unterschiedlichen Ausprägungen zu beurteilen, wurde eine Nutzwertanalyse erstellt. Im Anhang 1 (Nutzwertanalyse) finden sich die entsprechenden Details.

Die gewählten Kriterien und Gewichtungen lehnen sich an die Weisung 2007/074 vom 2. Juli 2007 an. Dabei werden Betreiber-, Benutzer und Umfeldaspekte unterschieden.

Unter den Betreiberaspekten (sie umfassen 40 % der Gewichtung insgesamt) werden jene Punkte zusammengefasst, welche den rationellen und kostengünstigen Bau, Unterhalt und Betrieb des zukünftigen Verwaltungsstandortes ermöglichen. Hier wird Wert auf eine hohe Ausschöpfung des Sparpotentials gelegt.

- Günstige Anlagekosten (18 %)
- Geringer Energieverbrauch (6 %)
- Rationelle Betriebsabläufe (11 %)
- Optimale Realisierungszeit (5 %)

Bei den Benutzeraspekten (30 %) finden sich die Kriterien, welche für die Kundinnen und Kunden sowie die Mitarbeitenden von Bedeutung sind. Neben der guten Erreichbarkeit des Standortes wird hier auch das Wohlbefinden der Angestellten (z.B. Gebäudeklima, Lärmbelastung, Tageslichtqualität) beurteilt.

- Angebot Öffentlicher Verkehr (öV) und Parkplätze (11 %)
- Arbeitsplatzqualität (19 %)

Die Umfeldaspekte (30 %) prüfen die Umgebungsqualität und spiegeln die Akzeptanz des neuen Standortes.

- Günstige Lage (9 %)
- Architektonische Qualität (10 %)
- Repräsentation und Image (11 %)

#### **5. Standortentscheid**

Der Standort des Vorhabens Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte wird von der Nutzwertanalyse als beste Lösung ausgewiesen (vgl. Anhang 1: Nutzwertanalyse). Ausschlaggebend dafür sind die Umfeldaspekte. Der Stadtrat ist der Auffassung, dass die Bevölkerung von Winterthur Anrecht auf einen möglichst zentral gelegenen Standort hat, welcher von allen Quartieren aus mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in etwa gleich gut erreichbar ist. Das Sulzerareal Stadtmitte entspricht diesem Anliegen. Die unmittelbare Nähe zur pulsierenden Altstadt und zum Hauptbahnhof sind weitere Pluspunkte dieses Standortes. Für den Stadtrat ist das Vorhaben Superblock auch aus wirtschaftspolitischen Gründen vorteilhafter. Mit dem Superblock werden nicht nur die Dienststellen und Kundenanlaufstellen der Stadt zusammengeführt, sondern auch weitere Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich durch die AXA Winterthur gesichert. Weiter begrüsst der Stadtrat die langfristige städtebauliche Signalwirkung, welche mit der Realisierung dieses Bauvorhabens im Sulzerareal Stadtmitte ausgelöst wird. Dank dem zu erwartenden Einsparpotential von 2,5 bis 3,2 Millionen Franken pro Jahr entlastet das Projekt den städtischen Finanzhaushalt um einen namhaften Betrag.

Der Stadtrat hat sich intensiv mit der Gewichtung der Kriterien und der Beurteilung der Standorte auseinandergesetzt. Er ist überzeugt, dass die empfohlene Variante Superblock zu Recht als Favorit gilt.

## 6. Volksabstimmung

Gemäss Gemeindeordnung liegt die Wahl eines Verwaltungsstandortes in der Kompetenz des Stadtrates. Er nimmt jedoch gestützt auf § 28 Abs. 1 Ziff. 25 der Gemeindeordnung die vom Gemeinderat am 23. Februar 2009 geäusserte Einladung an und unterbreitet dem Parlament den Standortentscheid zum Beschluss.

Gemäss § 10 Abs. 11 der Gemeindeordnung ist bei einem freiwillig dem Parlament vorgelegten Geschäft kein Referendum gegen den Beschluss des Gemeinderates möglich. Die Winterthur Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden im Rahmen der noch zu erstellenden Ausführungsvorlage die Gelegenheit erhalten, über die Zusammenführung der Stadtverwaltung zu befinden.

In der Ausführungsvorlage werden neben den genauen Kosten, der definitive Mietvertrag mit entsprechenden Gebäudeplänen und ein detaillierter Terminplan bis zum Bezug zu finden sein.

Die Anbietenden des Vorhabens Superblock haben zugesichert, dass sie ihr Objekt bis zu einem Volksentscheid der Stadtverwaltung zur Verfügung halten.

*Die Berichterstattung im Grosse Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Kulturelles und Dienste übertragen.*

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder

### Beilagen:

- Anhang 1: Nutzwertanalyse
- Anhang 2: Berechnung des Einsparpotentials
- Anhang 3: Situation Superblock
- Anhang 4: Situation Grüzefeld

## Anhang 1: Nutzwertanalyse

Mit Hilfe einer Nutzwertanalyse wurden die unterschiedlichen Ausprägungen der zur Auswahl stehenden Standortvarianten festgehalten. Der Einsatz einer Nutzwertanalyse ist insbesondere dann sinnvoll, wenn sowohl quantitative als auch qualitative und politische Anforderungen in einem Entscheidungsprozess eine Rolle spielen.

In einer Nutzwertanalyse werden verschiedenen Kriterien je eine Gewichtung (G) und jeder untersuchten Variante pro Kriterium je eine Punktzahl (P) zugeordnet. In der vorliegenden Nutzwertanalyse wurden Wertungen zwischen 1 und 4 verteilt, wobei die Note 4 den höchsten Wert darstellt. Durch die Multiplikation der jeweiligen Gewichtung mit der Punktzahl ergibt sich ein Wert (W) pro Kriterium und Variante. Für jede Variante werden die Werte der verschiedenen Kriterien zusammengezählt und die so gebildeten Summen miteinander verglichen.

Im Ergebnis entstand für die Varianten Superblock, Grüzefeld (inkl. Schalter) sowie Grüzefeld (exkl. Schalter) untenstehende Tabelle. Die einzelnen Bewertungen werden auf den nachfolgenden Seiten pro Kriterium erläutert.

### Beurteilung der Standortvarianten mit Hilfe einer Nutzwertanalyse

Kriterium	G	Superblock		Grüzefeld (inkl. Schalter)		Grüzefeld (exkl. Schalter)	
		P	W	P	W	P	W
<b>Betreiberaspekte</b>							
Günstige Anlagekosten	18 %	3.5	63.0	3.8	68.4	2.5	45.0
Geringer Energieverbrauch	6 %	3.5	21.0	3.3	19.8	2.3	13.8
Rationelle Betriebsabläufe	11 %	3.1	34.1	3.5	38.5	2.6	28.6
Optimale Realisierungszeit	5 %	2.3	11.5	3.3	16.5	3.0	15.0
<b>Total Betreiberaspekte</b>	<b>40 %</b>		<b>129.6</b>		<b>143.2</b>		<b>102.4</b>
<b>Benutzeraspekte</b>							
Angebot öV und Parkplätze	11 %	2.7	29.7	2.3	25.3	2.0	22.0
Arbeitsplatzqualität	19 %	3.6	68.4	4.0	76.0	2.2	41.8
<b>Total Benutzeraspekte</b>	<b>30 %</b>		<b>98.1</b>		<b>101.3</b>		<b>63.8</b>
<b>Umfeldaspekte</b>							
Günstige Lage	9 %	3.0	27.0	1.7	15.3	1.8	16.2
Architektonische Qualität	10 %	3.4	34.0	3.0	30.0	3.0	30.0
Repräsentation und Image	11 %	3.3	36.3	2.6	28.6	2.3	25.3
<b>Total Umfeldaspekte</b>	<b>30 %</b>		<b>97.3</b>		<b>73.9</b>		<b>71.5</b>
<b>Total insgesamt</b>			<b>325.0</b>		<b>318.4</b>		<b>237.7</b>
<b>Rang</b>			<b>1</b>		<b>2</b>		<b>3</b>

G = Gewichtung, P = Punktzahl, W = Wert

## 1. Günstige Anlagekosten

Die Bewertung innerhalb des Kriteriums günstige Anlagekosten stützt sich weitgehend auf die von den Anbietenden eingereichten schriftlichen Offerten. Bei den Betriebs- und Nebenkosten der Neubauten wurde eine Abschätzung vorgenommen.

Für die Benotung wurden die im Anhang 2 (Berechnung des Einsparpotentials) ausgewiesenen Kostenelemente beigezogen.

### 1.1 Beurteilung Superblock

Für die Gesamtmietfläche von 22'546 m<sup>2</sup> offeriert die AXA Winterthur den Grund- und Mieterausbau (inkl. 150 Parkfelder) für 6'770'000 Fr. pro Jahr. Werden die geschätzten jährlichen Betriebskosten in der Höhe von 1'750'000 Fr. und die geschätzten Mietkosten für die Möblierung (570'000 Fr.) hinzugezählt, ist mit Jahreskosten von 9'090'000 Fr. zu rechnen.

Werden alle finanzrelevanten Elemente berücksichtigt (vgl. Anhang 2), entsteht ein Einsparpotential von 2,5 bis 3,2 Mio. Fr. pro Jahr.

### 1.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen)

Für die Gesamtmietfläche von 25'543 m<sup>2</sup> offeriert die GI Grüzefeld AG den Grund- und Mieterausbau (inkl. 150 Parkfelder) für 6'270'000 Fr. pro Jahr. Die im Vergleich zum Superblock grössere Gesamtmietfläche enthält die Dachterrassen mit 1'339 m<sup>2</sup> und ist unter anderem durch die Dreiecksform der Gebäude im Grüzefeld bedingt. Werden die geschätzten jährlichen Betriebskosten in der Höhe von 1'920'000 Fr. und die Mietkosten für die Möblierung (520'000 Fr.) hinzugezählt, ist mit Jahreskosten von 8'710'000 Fr. zu rechnen.

Werden alle finanzrelevanten Elemente berücksichtigt (vgl. Anhang 2), entsteht ein Einsparpotential von 2,8 bis 3,5 Mio. Fr. pro Jahr.

### 1.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen)

Für die Gesamtmietfläche von 17'794 m<sup>2</sup> offeriert die GI Grüzefeld AG den Grund- und Mieterausbau (inkl. 115 Parkfelder) für 4'220'000 Fr. pro Jahr. Werden die geschätzten jährlichen Betriebskosten in der Höhe von 1'430'000 Fr. und die Mietkosten für die Möblierung (390'000 Fr.) hinzugezählt, ist mit Jahreskosten von 6'040'000 Fr. zu rechnen.

Werden alle finanzrelevanten Elemente berücksichtigt (vgl. Anhang 2), entsteht ein Einsparpotential von 1,6 bis 2,1 Mio. Fr. pro Jahr.

## **2. Geringer Energieverbrauch**

Mit Blick auf eine geringe Umweltbelastung durch einen tiefen Wärme- und Strombedarf wurde der Energiebedarf der Varianten erhoben. Gleichzeitig wurden die Angaben der Anbietenden mit den Anforderungen des Minergie-Standards verglichen.

### *2.1 Beurteilung Superblock*

Die Energie- und Wasserkosten (inkl. MwSt) werden für den von der Stadt belegten Teil des Superblocks auf 210'000 Fr. pro Jahr geschätzt.

Das Vorhaben Superblock erfüllt die Anforderungen des Minergie-Standards 2009. Da die Wärmeversorgung über das städtische, teilweise mit fossilen Brennstoffen betriebene Heizkraftwerk auf dem Sulzerareal Stadtmitte erfolgen muss, kann das Minergie-Label formell nicht eingeholt werden.

### *2.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen)*

Die Energie- und Wasserkosten (inkl. MwSt) werden für das Neubauvorhaben Grüzefeld unter Berücksichtigung der Schalteranlagen auf 240'000 Fr. pro Jahr geschätzt.

Das Projekt Grüzefeld erfüllt den Minergie-Standard 2008.

### *2.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen)*

Die Energie- und Wasserkosten (inkl. MwSt) werden für das Neubauvorhaben Grüzefeld unter Ausschluss der Schalteranlagen auf 150'000 Fr. geschätzt. Hinzu kommen die Kosten der verbleibenden Standorte, welche sich auf 120'000 Fr. belaufen. Insgesamt ist für diese Variante mit 270'000 Fr. zu rechnen.

Die Anforderungen an den Minergie-Standard 2008 werden für den Neubau im Grüzefeld erfüllt. Die verbleibenden Standorte erreichen dieses Qualitätsniveau nicht.

## **3. Rationelle Betriebsabläufe**

Unter dem Kriterium rationelle Betriebsabläufe werden unter anderem die bestmögliche Nutzung der Geschossflächen, eine einfache Erschliessung der Bürozone sowie zentrale, leicht erreichbare Kundenzonen behandelt. Gleichzeitig sollen die Geschossflächen flexibel nutzbar sein, damit allfällige Organisationsänderungen innerhalb der Stadtverwaltung reibungslos umgesetzt werden können.

Für jedes Objekt wurde mit einer Testplanung eine Bürobelegung durchgeführt. Dabei liessen sich technische Werte wie beispielsweise der Anteil Bürozone mit Aussenraumbindung, die Distanz zur Vertikalerschliessung bzw. den Aufzügen oder die Raumtiefen ermitteln.

### *3.1 Beurteilung Superblock*

Die Stadtverwaltung verteilt sich im Projekt Superblock auf vier Gebäude, was die Bewegung zwischen den Abteilungen und die Gebäudeerschliessung etwas erschwert. Die Raumtiefen und die Distanzen zu den Treppenhäusern bzw. Liftschächten sind mit bis zu 20 Metern eher hoch.



### *3.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen)*

Die grossen Geschosse bieten ein hohes Mass an Flexibilität für die Platzierung der Arbeitsplätze. Die Erschliessung der zwei Gebäude ist etwas aufwändig und mit Blick auf die Orientierbarkeit im Gebäude nicht ideal, gewährt aber kurze Distanzen zwischen den Arbeitsplätzen und den Vertikalerschliessungen.

### *3.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen)*

In dieser Variante verbleiben rund ein Drittel der vom Projekt Fokus betroffenen Arbeitsplätze an ihren angestammten Adressen. Diese bestehenden Gebäude entsprechen nicht durchgehend den heutigen Standards für Büroarbeitsplätze. Zudem würde die räumliche Trennung von Schalter und Sachbearbeitung innerhalb der einzelnen Dienststellen zu hohen Reibungsverlusten führen, welche der Stadtrat als unverantwortbar erachtet. Damit ergibt sich in der Gesamtschau eine eher negativere Beurteilung der Variante ohne Schalteranlagen gegenüber der Variante mit Schalteranlagen.

## **4. Optimale Realisierungszeit**

Mit Blick auf die optimale Realisierungszeit ist ein Kompromiss zwischen dem Bezugstermin des neuen Verwaltungsstandortes und der Auflösung der heute gültigen Mietverträge zu finden. Es zeigt sich dabei, dass bei allen Varianten weitgehend eine fristgerechte Kündigung der bestehenden Verträge auf die offerierten Bezugstermine möglich ist.

### *4.1 Beurteilung Superblock*

Da für den Superblock noch keine Baubewilligung vorliegt, ist ein rascher Bezug nicht möglich. Der Bezugstermin im Superblock wird derzeit auf den 1. Oktober 2014 geplant.

### *4.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen)*

Beim Grüzefeld liegt eine Baubewilligung vor, wobei derzeit noch ein Rekurs der Bauherrschaft hängig ist. Gemäss Aussagen der Gebäudeanbietenden lässt sich dieser Rekurs ohne Nachteile für die Stadtverwaltung Winterthur ausräumen, womit die Planungssicherheit für das Vorhaben hoch ist.

Die Anbietenden des Grüzefeldes offerieren einen Bezug 30 Monate nach der erforderlichen Volksabstimmung. Gemäss heutiger Terminplanung wäre dies per 1. Januar 2013 möglich.

### *4.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen)*

Grundsätzlich gelten die Aussagen der Variante mit Schalteranlagen auch für die Variante ohne Schalteranlagen. Da bei der Berechnung der optimalen Realisierungszeit auch das Einsparpotential pro Jahr berücksichtigt wird (vgl. Anhang 2), fällt die Bewertung etwas tiefer aus.

## **5. Angebot Öffentlicher Verkehr (öV) und Parkplätze**

Für die Kundinnen und Kunden sowie die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung ist eine gute Erreichbarkeit durch alle Verkehrsmittel unabdingbar.

Da die Benotungen auch in Relation zum ursprünglich geprüften Vorhaben auf dem Arch-Areal gesetzt wurden, erscheinen die verteilten Noten allenfalls etwas tief.

### *5.1 Beurteilung Superblock*

Der Superblock weist ein sehr gutes Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln aus, da der Hauptbahnhof als zentraler Knotenpunkt ca. 400 Meter entfernt liegt und beste Verbindungen im Zürcher S-Bahnnetz bietet. Die Bushaltestelle Sulzer liegt unmittelbar beim Haupteingang des Projektes und wird von vier Buslinien frequentiert.

Im Untergeschoss ist eine Fläche für 300 Veloparkplätze und entsprechende Garderoben und Duschen für Mitarbeitende angeordnet. Die Zufahrt zu den Abstellplätzen ist aufgrund der Gebäudestruktur erschwert.

Für den motorisierten Individualverkehr werden 150 Parkfelder offeriert.

### *5.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen)*

Das Grüzefeld und der nächstgelegene S-Bahnhof Grüzefeld, in einer Fussgängerdistanz von 300 Metern, werden nicht so häufig von öffentlichen Verkehrsmitteln bedient. Drei Buslinien führen zum Grüzefeld und rund um das Areal sind drei Busstationen angeordnet, wobei heute ein Halt in unmittelbarer Nähe eines Haupteingangs des Neubauvorhabens platziert ist.

Im Untergeschoss ist eine Fläche für 300 Veloparkplätze und entsprechende Garderoben und Duschen für Mitarbeitende angeordnet. Die Zufahrt zu den Abstellplätzen erfolgt über eine Rampe, welche auch die Personenfahrzeuge nutzen.

Für den motorisierten Individualverkehr werden 150 Parkfelder offeriert.

### *5.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen)*

Ausgehend von der Beurteilung der Variante mit Schalteranlagen ist zu berücksichtigen, dass die Parkierungsmöglichkeiten an den heutigen Standorten sowohl für Fahrräder als auch für Personenfahrzeuge knapp bemessen sind.

## **6. Arbeitsplatzqualität**

Die vom Projekt Fokus vorgegebenen Komfortbedingungen in Bezug auf Schall, Licht und Temperatur erhöhen die zukünftige Akzeptanz des Standortes durch die Mitarbeitenden.

Die beiden Neubauvorhaben erreichen bei den Kriterien der Lüftungsqualität, der Fassadenqualität (Fensterschalldämmwert, U-Wert und Dichtheit der Fenster und Brüstung) und der aussenliegenden Beschattungseinrichtungen die gleich hohen Werte. Unterschiede zeichnen sich beim Aussenschall und bei der Tageslichtqualität ab.

### *6.1 Beurteilung Superblock*

Der überwiegende Teil der Arbeitsplätze ist trotz Zentrumsnähe an absolut ruhigen Lagen geplant. Lediglich ein geringer Teil der Arbeitsplätze liegt unmittelbar an der stark befahrenen Zürcherstrasse. Bei diesen Arbeitsplätzen wird mit geeigneten Massnahmen auf die Schallproblematik reagiert.

Die gut belichteten Büroflächen bieten moderne und gute Arbeitsplatzbedingungen. Hingegen sind ein Teil der Sitzungszimmer in der Mittelzone der Gebäude angeordnet und nur indirekt mit Tageslicht bedient.

### *6.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen)*

Die gut belichteten Büroflächen bieten moderne und gute Arbeitsplatzbedingungen. Auch ein Grossteil der Sitzungszimmer verfügt über Tageslicht. Der Neubau im Grüzefeld garantiert alle geforderten Kriterien an den Arbeitsplatzkomfort.

### *6.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen)*

Bei der Beurteilung der Variante ohne Schalteranlagen muss berücksichtigt werden, dass die an ihren heutigen Standorten verbleibenden Arbeitsplätze in Bezug auf den Aussenschall, die Klimatisierung und die Beschattung teilweise unzureichend sind.

## **7. Günstige Lage**

Mit Blick auf die günstige Lage wird einerseits die Auffindbarkeit des Standortes und dessen funktionaler und gestalterischer Bezug zum Hauptbahnhof und zur Altstadt beurteilt. Andererseits wird das heutige Angebot für Verpflegungsmöglichkeiten und sportliche Aktivitäten ermittelt. Die Möglichkeit der Einrichtung einer Kinderkrippe auf dem Gelände wurde ebenfalls ausgelotet.

### *7.1 Beurteilung Superblock*

Durch die gegen die Zürcherstrasse gerichtete Gebäudebelegung sind die Auffindbarkeit und Orientierung sehr gut. Mit der Gleisquerung wird die räumliche Anbindung zum Hauptbahnhof weiter hervorgehoben. Die Altstadt mit ihrem breiten Angebot an Verpflegungsmöglichkeiten liegt in Gehdistanz. Die AXA Winterthur wird in ihrem Gebäudeflügel zudem ein Personalrestaurant einrichten, in welchem sich auch die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung verpflegen können.

Im Gründergebäude könnte eine Kinderkrippe eingerichtet werden. Die Aussenspielfläche liegt entweder direkt beim Eingang zum Gründergebäude oder im begrünten Innenhof.

Die Anbindung an Naherholungsräume, wie der Rosengarten oder der Brühlberg, sind gegeben, wobei die Sportmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe eher beschränkt sind.

### *7.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen)*

Der Standort des Neubaus im Grüzefeld ist eher unauffällig. Die gegenüberliegende Eissporthalle und die Leichtathletikanlage Deutweg dienen jedoch als bekannte Orientierungs-

punkte. Die Verbindung zum S-Bahnhof Grüze ist für Fussgänger unattraktiv. Aufgrund des Industriecharakters befinden sich eher wenige Restaurationsbetriebe in der näheren Umgebung, wobei im bestehenden Gebäude ein Personalrestaurant eingerichtet wird.

Für eine Kinderkrippe ist im Bestandesgebäude Raum vorhanden. Der Aussenspielfeldplatz könnte mit den erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen auf der Dachterrasse eingerichtet werden.

Das sportliche Angebot ist mit der Leichtathletikanlage und der Eishalle Deutweg ausgezeichnet. Die Verbindungen ins Grüne sind über das Mattenbachareal gesichert.

### *7.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen)*

Bei der Zentralisierung ohne Schalteranlagen üben die nicht zusammengeführten Standorte einen positiven Effekt auf die Bewertung aus. Zwar kommen diese Arbeitsplätze nicht in den Genuss einer gemeinsamen Kindertagesstätte, sie sind aber mit Blick auf die Verpflegungsmöglichkeiten und der geografischen Einbindung in die Altstadt besser positioniert.

## **8. Architektonische Qualität**

### *8.1 Beurteilung Superblock*

Der Superblock ging aus einer Testplanung mit internationaler Beteiligung hervor. Architektonisch zeichnet Adolf Krischanitz mit Zweigniederlassung in Zürich verantwortlich, welcher auch für den Novartis Campus in Basel, das Museum am Rietberg in Zürich verantwortlich ist und für die Überbauung des Sihlpostareals in Zürich den Gestaltungsplan entwickelt hat.

Der Superblock entspricht in seiner äusseren Dimension weitgehend dem ursprünglichen Bestand des Areals bzw. der so genannten Hektarenhalle. Aus der Typologie der (übergrossen) Industriehalle entsteht ein Blockrand mit grosszügigem Innenhof. Die grundlegende Struktur und Massstäblichkeit des Areals wird mit dieser Uminterpretation gewahrt. Im Originalzustand erhalten bleiben das Gründerhaus und das Gebäude entlang der Zürcherstrasse.

### *8.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schalteranlagen)*

Das Vorhaben auf dem Grüzefeld wurde von den Bob Gysin Partner BGP Architekten entworfen. In Winterthur gestaltete dieses Architektenteam die Wohnüberbauung auf dem Fehlmann Areal. Ihr Nullenergie-Bürohaus der Eawag in Dübendorf gilt als Vorbild realisierter Nachhaltigkeit.

Die grossmassstäblichen Gebäude mit drei bzw. vier Obergeschossen nehmen den Massstab des Industriequartiers mit den grossen Produktionshallen und der Umgebung auf und bilden mit dem Bestand ein harmonisches Ensemble.

### *8.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schalteranlagen)*

Die Architektur des Bauvorhabens im Grüzefeld ist unabhängig davon, ob die Stadt sich zu einem Bezug mit oder ohne Schalteranlagen entschliesst. Entsprechend fällt die architektonische Beurteilung für die Variante ohne Schalteranlagen identisch aus, wie bei der Variante mit Schalteranlagen.

## 9. Repräsentation und Image

Beim Kriterium Repräsentation und Image wird einerseits die Aufenthaltsqualität in der Umgebung des Gebäudes und in den Kundenbereichen geprüft. Andererseits wird die Akzeptanz des Standorts bei der Bevölkerung, der Politik und den Mitarbeitenden abgeschätzt.

### 9.1 Beurteilung Superblock

Der Superblock liegt in einer Umgebung, welche sich in den vergangenen Jahren vom Industrieareal zu einem urbanen Lebensraum entwickelt hat. Für die Geschichte Winterthurs ist das Areal von zentraler Bedeutung. Entsprechend ist es mit einem wohlwollenden Image belegt ohne als luxuriös zu gelten. Der Gebäudeeingang des Vorhabens Superblock und die Kundenzone weisen insbesondere wegen dem grosszügigen Innenhof eine hohe Aufenthaltsqualität auf.

Im Rahmen einer Umfrage bei den Mitarbeitenden der Stadtverwaltung Winterthur bevorzugen 524 Personen (oder 81,6 %) als zukünftigen Standort den Superblock.

### 9.2 Beurteilung Grüzefeld (inklusive Schaltheranlagen)

Das Grüzefeld wird wegen seinen Gewerbebauten, den Einkaufszentren und der Kehrichtverbrennungsanlage in der Öffentlichkeit als industriell geprägt empfunden. Der Büroneubau fügt sich in den Gewerbe- und Industriecharakter der Umgebung ein und übernimmt dessen Dimensionen.

Sein Eingangs- und Empfangsbereich besitzt eine moderne, transparente und repräsentative Qualität.

Die beiden Gebäude am Grüzefeld erlauben eine Zusammenführung von Teilen der Stadtverwaltung. Dabei werden die öffentlichen Aufgaben aus dem Stadtzentrum entfernt, was aus Sicht der Kundinnen- und Kundenfreundlichkeit abzulehnen ist.

Im Rahmen einer Umfrage bei den Mitarbeitenden der Stadtverwaltung Winterthur bevorzugen 118 Personen (oder 18,4 %) als zukünftigen Standort das Grüzefeld.

### 9.3 Beurteilung Grüzefeld (exklusive Schaltheranlagen)

Der Bezug eines neuen Verwaltungsstandortes ohne die Integration der Schaltheranlagen wurde vom Stadtrat bereits früh als wenig wünschenswert erachtet. Der Beurteilung der Option im Grüzefeld ohne Aufnahme der Schaltheranlagen wird ein entsprechender Akzeptanzabzug beigefügt.

## Anhang 2: Berechnung des Einsparpotentials

Bei der Darstellung des Einsparpotentials wurde das Schwergewicht auf jene Positionen gelegt, welche für den Standortentscheid relevant sind. In der Weisung, welche dem Gemeinderat später zuhanden der Volksabstimmung vorgelegt wird, werden die einzelnen Positionen detaillierter ausgewiesen sein.

		Superblock	Grüzelfeld (inkl. Schalter)	Grüzelfeld (exkl. Schalter)
1	Heutige Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung	6'700'000	6'700'000	5'670'000
2	Heutige Jahreskosten der Mietobjekte der Stadtverwaltung	5'140'000	5'140'000	3'030'000
<b>3</b>	<b>Heutige Jahreskosten</b>	<b>11'840'000</b>	<b>11'840'000</b>	<b>8'700'000</b>
4	Mietkosten für den neuen Standort (inkl. Parkfelder)	6'770'000	6'270'000	4'220'000
5	Miete für die Teilneumöblierung	570'000	520'000	390'000
6	Gebäudekosten	1'750'000	1'920'000	1'430'000
<b>7</b>	<b>Gesamtjahreskosten des neuen Standortes</b>	<b>9'090'000</b>	<b>8'710'000</b>	<b>6'040'000</b>
8	Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten	520'000	610'000	540'000
9	Jahreskosten für das Stadthaus	1'880'000	1'880'000	1'950'000
<b>10</b>	<b>Weitere Kosten</b>	<b>2'400'000</b>	<b>2'490'000</b>	<b>2'490'000</b>
11	Ertrag aus frei werdenden, städtischen Liegenschaften	1'820'000 bis 2'230'000	1'820'000 bis 2'230'000	1'180'000 bis 1'520'000
12	Effizienzpotential aus Reorganisationen	300'000 bis 610'000	300'000 bis 610'000	220'000 bis 440'000
<b>13</b>	<b>Zu berücksichtigende Erträge</b>	<b>2'120'000 bis 2'840'000</b>	<b>2'120'000 bis 2'840'000</b>	<b>1'400'000 bis 1'960'000</b>
	<b>Zusammenzug</b>			
3	Heutige Jahreskosten	11'840'000	11'840'000	8'700'000
7	Gesamtjahreskosten des neuen Standortes	9'090'000	8'710'000	6'040'000
10	Weitere Kosten	2'400'000	2'490'000	2'490'000
13	Zu berücksichtigende Erträge	2'120'000 bis 2'840'000	2'120'000 bis 2'840'000	1'400'000 bis 1'960'000
<b>14</b>	<b>Einsparpotential (= 3 – 7 – 10 + 13)</b>	<b>2'470'000 bis 3'190'000</b>	<b>2'760'000 bis 3'480'000</b>	<b>1'570'000 bis 2'130'000</b>

zu 1) Die heutigen Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung beziehen sich auf die vom Projekt Fokus betroffenen Liegenschaften und setzen sich zusammen aus einem kalkulatorischen Mietbetrag, dem Betriebs- und Verwaltungsaufwand, den Instandsetzungskosten, den Kapitalkosten für den Mieterausbau sowie den Kapitalzinsen.

Da bei einer Zentralisierung ohne Schalteranlagen weniger Standorte der Stadtverwaltung aufgegeben werden, ist die Anzahl der vom Projekt Fokus betroffenen Liegenschaften kleiner und entsprechend sind die heutigen Jahreskosten geringer.

zu 2) Die heutigen Jahreskosten der Mietobjekte enthalten den Mietbetrag, die mieterseitigen Neben- und Betriebskosten sowie die Kapitalkosten für den Mieterausbau.

Da bei einer Zentralisierung ohne Schalteranlagen weniger Standorte der Stadtverwaltung aufgegeben werden, ist die Anzahl der vom Projekt Fokus betroffenen Liegenschaften kleiner und entsprechend sind die heutigen Jahreskosten geringer.

zu 3) Die Summen der Zeilen 1 und 2 weisen die heutigen Jahreskosten aus.

zu 4) gemäss Offerten der Gebäudeanbietenden

zu 5) Die AXA Winterthur hat keine Teilneumöblierung offeriert. Es wird angenommen, dass die Stadt Winterthur in der Lage ist, die erforderliche Möblierung selbstständig zu mieten. Als Berechnungsgrundlage für den Superblock wurde die Offerte des Grüzefeldes mit einem Zuschlag von 10 Prozent verwendet.

zu 6) Die Gebäudekosten berücksichtigen das Honorar für die Betriebskostenabrechnung, die Kosten für Strom, Wärme und Wasser, mieterseitige Instandhaltungskosten, Reinigung, Hauswartung, Bewachung, Empfang sowie Entsorgung.

Zu 7) Die Summen der Zeilen 4, 5 und 6 bilden die Gesamtjahreskosten der neuen Standorte.

zu 8) Das Projekt Fokus rechnet mit nachstehenden Investitionskosten. Dabei fällt auf, dass die EDV-mässige Verkabelung des Vorhabens im Grüzefeld teurer ist als beim Projekt Superblock. Dieser Unterschied liegt vor allem darin begründet, dass der neue Standort an das bestehende Glasfasernetz der Stadtverwaltung anzuschliessen ist, wobei für den Standort Grüzefeld eine wesentlich weitere Distanz zurückgelegt werden muss.

	Superblock	Grüzefeld (inkl. Schalter)	Grüzefeld (exkl. Schalter)
Externe Honorarleistungen	600'000	600'000	600'000
Reorganisationskosten	510'000	510'000	510'000
Umzugskosten	910'000	910'000	660'000
EDV-mässige Verkabelung des neuen Gebäudes	3'010'000	3'840'000	3'440'000
<b>Total</b>	<b>5'030'000</b>	<b>5'860'000</b>	<b>5'210'000</b>
Jährliche betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten	520'000	610'000	540'000

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten wurden nach den bei Investitionsvorhaben üblichen Ansätzen des städtischen Finanzamtes berechnet.

zu 9) Das Stadthaus wird teilweise freigegeben und seine verbleibenden Kosten sind weiterhin zu berücksichtigen.

zu 10) Die Summen der Zeilen 8 und 9 zeigen die weiteren Kosten an.

zu 11) Aus den frei werdenden Liegenschaften im Eigentum der Stadtverwaltung kann ein Nettoertrag erwartet werden.

zu 12) Abklärungen von PricewaterhouseCoopers haben aufgezeigt, dass im Projekt Fokus mit einer Ausschöpfung des Effizienzpotentials aus Reorganisationen in der Höhe von mindestens 0,5 bis 1,0 Prozent der Gesamtlohnsumme zu rechnen ist.

zu 13) Die Summen der Zeilen 11 und 12 zeigen die zu berücksichtigenden Erträge an.

zu 14) Werden die Positionen 3, 7, 10 und 13 zusammengezogen, ergeben sich die zu erwartenden finanziellen Einsparmöglichkeiten.



**SUPERBLOCK**  
**Sulzerareal Winterthur**  
 Architekt: Kirschitz 21 GmbH Wien, Zweigniederlassung Zürich, Quallenstrasse 27, 8005 Zürich

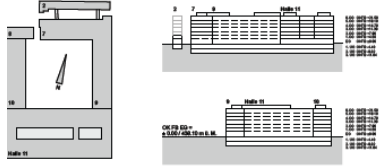


### Anhang 3: Situation Superblock

**Variante A-I**

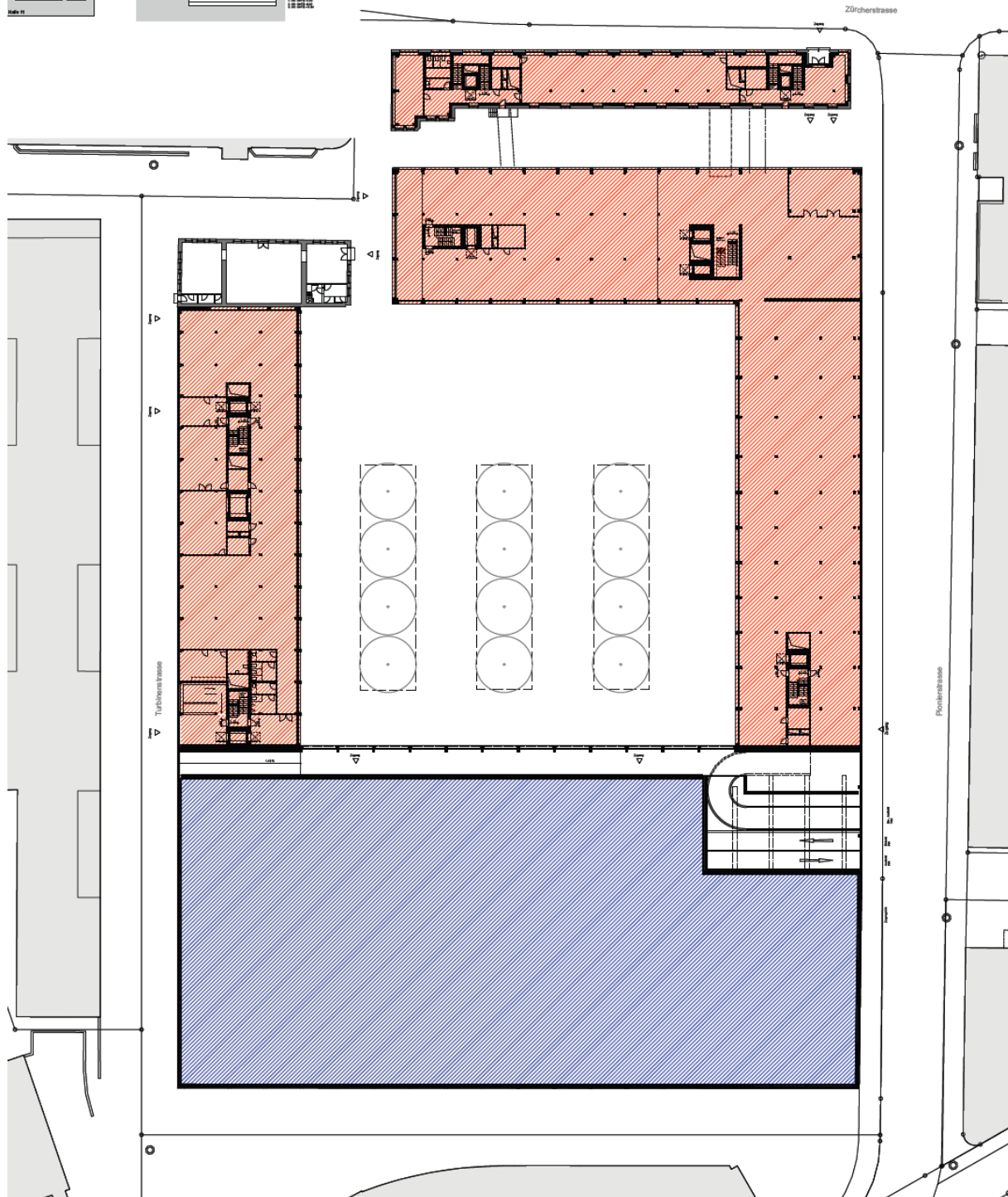
**Objektgliederung**

Status	— Vorkonzept	Plan Nr. ent.	Grundriss Erdgeschoss	Msk.	1:500
	— zur Prüfung	Plan Nr. ent.		gkz	
	— freigegeben	Plangröße A3		Datum	15.05.2009



**Legende OBG**

- Fläche Stadt Winterthur
- Fläche AXA Winterthur



### Anhang 4: Situation Grüzefeld

