

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kenntnisnahme des Schlussberichts zum Projekt «Fokus», Zusammenführung der Verwaltung im Gebäudekomplex Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte

Antrag:

Der Schlussbericht zum Projekt «Fokus», Zusammenführung der Verwaltung im Gebäudekomplex Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte, vom 21. Dezember 2016 wird zur Kenntnis genommen.

Weisung:

Anlässlich der Volksabstimmung vom 28. November 2010 haben die Stimmberechtigten der Stadt Winterthur mit 65,35 % Ja-Stimmen (bei einer Stimmbeteiligung von 53,8 %) der Zentralisierung der Stadtverwaltung im nördlichen Teil des geplanten Gebäudekomplexes Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte mit drei Teilbeschlüssen zugestimmt: Einerseits wurde der Stadtrat ermächtigt, mit der Axa Leben AG einen Mietvertrag abzuschliessen und wurde dem Grossen Gemeinderat für den Fall einer Veräusserung des Superblocks abschliessend die Kompetenz zur Ausübung des im Mietvertrag vereinbarten Vorkaufsrechts übertragen (unter Ausschluss der Referendumsmöglichkeit gemäss § 9 der Gemeindeordnung). Andererseits wurde für die einmaligen Honorar-, Reorganisations-, Change-Management-, Umzugs- und ICT-Kosten ein Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens bewilligt. Mit dem unter der Projektbezeichnung «Fokus» erfolgenden Zusammenzug eines Grossteils der städtischen Arbeitsplätze im Superblock sollten die Ansprüche der Bevölkerung und der Mitarbeitenden an eine zeitgemässe und effiziente Verwaltung an zentraler Lage erfüllt werden. Zudem wurde mit diesem Vorhaben eine jährliche Entlastung der städtischen Finanzen von rund drei Millionen Franken angestrebt.

Das Projekt «Fokus» wurde mit dem Bezug des Superblocks durch die städtischen Mitarbeitenden in den Monaten Juni und Juli 2015 abgeschlossen. Mit dem beiliegenden Schlussbericht soll der Grosse Gemeinderat nunmehr in Form einer synoptischen Gegenüberstellung zur Weisung vom 18. August 2010 (GGR-Nr. 2010/076), die den Mietvertrag und den Investitionskredit für die Verwaltungszentralisierung zum Gegenstand hatte, im Einzelnen über die inzwischen erfolgte Projektumsetzung informiert werden.

Die wesentlichen Eckwerte des Projekts «Fokus» lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Der Abschluss des Hauptmietvertrages für die Zentralisierung der Stadtverwaltung im Gebäudekomplex Superblock mit der Firma Axa Leben AG erfolgte am 2. September 2011. Es wurde eine Mindestmietdauer von 20 Jahren vereinbart, mit anschliessenden Verlängerungsoptionen für jeweils weitere fünf Jahre. Die gemietete Fläche beträgt insgesamt 26'180 m² (davon 4'360 m² Lager), zuzüglich 146 Autoeinstellplätze und 17 Motorradeinstellplätze in der Tiefgarage. Die effektiv gemietete Brutto-Bürofläche inklusive Schalterräume ist mit 21'820 m² etwas

geringer als ursprünglich vorgesehen. Der Netto-Mietzins beträgt 7'469'685 Franken, zuzüglich Mietkosten für Lagerflächen von 111'540 Franken. Der Gesamtbetrag der Mietaufwendungen liegt damit rund 5 % höher als der ursprünglich genehmigte Mietzins, welcher teuerungsbereinigt 7'182'000 Franken beträgt. Hinzu kommen über einen Zeitraum von 20 Jahren Amortisationszahlungen von 424'320 Franken für die Möblierung, die durch die Vermieterin vorfinanziert worden ist.

2. Die mit der Zentralisierung eines Grossteils der Stadtverwaltung angestrebte jährliche Entlastung der städtischen Finanzen wird erreicht: In den ersten vier Betriebsjahren führt der Zusammenzug im Superblock zu einer Entlastung des Finanzhaushalts von jährlich 2'505'000 Franken. Vom fünften bis zehnten Betriebsjahr beträgt die Einsparung jährlich 3'085'000 Franken und für den Zeitraum ab dem elften Betriebsjahr ist von einer noch höheren Haushaltsentlastung im Betrag von 3'545'000 Franken pro Jahr auszugehen. Dieses erfreuliche Ergebnis ist einerseits den anhaltenden Sparanstrengungen während der Projektrealisierung zu verdanken, andererseits hat zu diesem finanziellen Erfolg auch beigetragen, dass die mit der Zentralisierung der Stadtverwaltung im Superblock frei gewordenen städtischen Liegenschaften inzwischen allesamt vermietet werden konnten.

3. Die einmaligen Kosten zulasten der Investitionsrechnung betragen nach Abschluss des Projekts insgesamt rund 6'464'000 Franken. Gegenüber dem bewilligten Kredit von (teuerungsbereinigt) 5'598'000 Franken resultieren somit Mehrkosten von 866'000 Franken belaufen. Wie im beiliegenden Schlussbericht detailliert dargelegt, erwies sich das Projekt Fokus im Verlauf seiner Umsetzung als wesentlich komplexer als im Zeitpunkt der Abstimmung angenommen. In der Planungs- und Ausführungsphase kam es zu verschiedenen kostensteigernden Anpassungen bzw. Modifikationen, die sich für den Umzug der Verwaltung in den Superblock als notwendig erwiesen. Zu erheblichen Mehrkosten im Bereich der Layout-Planung hat beispielsweise die nachträglich aus Spargründen beschlossene Beschaffung von Liquidationsmöbeln geführt (ursprünglich war für die Arbeitsplätze im Superblock eine teilweise Neumöblierung vorgesehen). Vor diesem Hintergrund fällt umso mehr ins Gewicht, dass seinerzeit in der Verpflichtungskreditvorlage für die Investitionsausgaben keine Reserve eingeplant worden war, obwohl die voraussichtlichen Kosten damals nur grob geschätzt werden konnten. In der damaligen Kostenschätzung zur Projektabwicklung nicht berücksichtigt waren ferner die zwangsläufig anfallenden Kosten für den Rückbau von Mieterausbauten im Zusammenhang mit dem Auszug verschiedener Verwaltungsstellen aus gemieteten Liegenschaften. Die Abrechnung des Verpflichtungskredits wird dem Grossen Gemeinderat gestützt auf § 65 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur zu Beginn des nächsten Jahres vom Departement Finanzen zur Abnahme vorgelegt.

4. Insgesamt sind mit dem Projekt «Fokus» 850 Mitarbeitende der Stadtverwaltung räumlich zusammengeführt worden, die vorher auf 26 Standorte im gesamten Stadtgebiet verstreut waren. Nach inzwischen bereits mehr als einem Jahr Erfahrung am neuen Standort kann festgehalten werden, dass die mit der Zentralisierung angestrebten Optimierungen in der internen Zusammenarbeit und externen Dienstleistungsorientierung den Erwartungen entsprechend umgesetzt werden konnten. Als neuer Hauptsitz der Winterthurer Stadtverwaltung präsentiert sich der Superblock als Aushängeschild eines zukunftsorientierten Dienstleistungsunternehmens, welches die Ansprüche der Bevölkerung und Mitarbeitenden an eine moderne und effiziente Verwaltung auch langfristig erfüllen wird. Entsprechend positiv war die Resonanz sowohl der Öffentlichkeit als auch der Medien auf den Tag der offenen Tür vom 26. September 2015 als nicht weniger als rund 10 000 Besucherinnen und Besucher das neue Verwaltungsgebäude besichtigten. Auch in finanzieller Hinsicht werden die Ziele des Reorganisationsprojekts «Fokus» schliesslich erreicht: Zwar fallen die Investitions- und Mietkosten gegenüber der ursprünglichen Planung höher aus; diese Mehrkosten werden jedoch dadurch aufgewogen, dass die jährliche Haushaltsentlastung längerfristig auch die maximalen Sparannahmen erfüllt.

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

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

A. Simon

Beilage:

Schlussbericht Projekt «Fokus», Zusammenführung der Stadtverwaltung im Gebäudekomplex Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte, vom 21. Dezember 2016

Projekt «Fokus»: Zusammenführung der Verwaltung im Gebäudekomplex Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte

Schlussbericht

Mit dem Bezug des Superblocks auf dem Sulzerareal Stadtmitte in den Monaten Juni und Juli 2015 wurde die räumliche Zusammenführung eines Grossteils der städtischen Mitarbeitenden im Rahmen des Projekts «Fokus» erfolgreich abgeschlossen. Nach inzwischen bereits mehr als einem Jahr Erfahrung am neuen Standort lässt sich feststellen, dass die mit der Zentralisierung angestrebten Optimierungen in der internen Zusammenarbeit und externen Dienstleistungsorientierung den Erwartungen entsprechend umgesetzt werden konnten. Als neuer Hauptsitz der Winterthurer Stadtverwaltung präsentiert sich der Superblock als Aushängeschild eines zukunftsorientierten Dienstleistungsunternehmens, welches die Ansprüche der Bevölkerung und Mitarbeitenden an eine moderne und effiziente Verwaltung auch langfristig erfüllen wird. Auch die finanziellen Projektziele der Zentralisierung wurden erreicht.

Mit dem vorliegenden Schlussbericht wird der Grosse Gemeinderat in Form einer synoptischen Gegenüberstellung zur Weisung vom 18. August 2010 (GGR-Nr. 2010/076), die den Mietvertrag und Kredit für den Superblock betraf, im Einzelnen über die zwischenzeitlich erfolgte Umsetzung des Projekts Fokus informiert.

Winterthur, 18. August 2010
GGR-Nr. 2010/076

An den Grossen Gemeinderat
(zuhanden der Gemeinde / Volksabstimmung)

W i n t e r t h u r

Mietvertrag und Kredit von CHF 5'320'000 für die Konzentration der Stadtverwaltung auf dem Sulzerareal Stadtmitte

Antrag:

Für die Zentralisierung der Stadtverwaltung im nördlichen Teil des geplanten Gebäudekomplexes Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte werden folgende drei Teilbeschlüsse gefasst und als eine einheitliche Vorlage der obligatorischen Volksabstimmung zur definitiven Gutheissung unterbreitet:

Winterthur, 21. Dezember 2016

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Schlussbericht Projekt «Fokus», Zusammenführung der Stadtverwaltung im Gebäudekomplex Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte

Der Antrag wurde vom Grossen Gemeinderat (GGR) am 4. Oktober 2010 mit 40 zu 13 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, beschlossen und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Axa Leben AG einen Mietvertrag mit im Wesentlichen folgendem Inhalt abzuschliessen:

- Mietdauer mindestens 20 Jahre
- gemietete Bürofläche rund 23'500 m² (davon 1'000 m² Lager), zuzüglich 150 Einstellplätze in Tiefgarage
- Mietzins jährlich bis 6'850'000 Franken (teuerungsindexiert), zuzüglich Neben- und Betriebskosten.
- Amortisationszahlung für Möblierung jährlich bis maximal 525'000 Franken während 20 Jahren

2. Für den Fall einer Veräusserung des Superblocks wird die Kompetenz zur Ausübung des im Mietvertrag vereinbarten Vorkaufsrechtes an den Stadtrat delegiert.

3. Für die einmaligen Honorar-, Reorganisations-, Change-Management-, Umzugs- und ICT-Kosten wird ein Kredit von brutto 5'320'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Kreditbewilligung erstreckt sich auch auf die teuerungs- und mehrwertsteuerbedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2009.

Der Abschluss des Hauptmietvertrages erfolgte am 2. September 2011.

Es wurde eine Mindestmietdauer von 20 Jahren mit anschliessenden Verlängerungsoptionen für jeweils weitere fünf Jahre vereinbart.

Gemietete Fläche: 26'180 m² (davon insgesamt 4'360 m² internes und externes Lager), zuzüglich 146 Auto- und 17 Motorraudeinstellplätze in der Tiefgarage.

Der Netto-Mietzins (inkl. bauseitige Nachträge) beträgt 7'469'685 Franken, zuzüglich Miete für externes Lager von 111'540 Franken. Demgegenüber beläuft sich der vom GGR ursprünglich beschlossene Mietzins von 6'850'000 Franken teuerungsbereinigt auf rund 7'205'000 Franken.

Die jährliche Amortisationszahlung für die Möblierung während 20 Jahren beträgt 424'320 Franken.

Vom Grossen Gemeinderat beschlossene Änderung in der Abstimmungsvorlage:
2. Für den Fall einer Veräusserung des Superblocks wird die Kompetenz zur Ausübung des im Mietvertrag vereinbarten Vorkaufsrechtes – *unter Ausschluss der Referendumsmöglichkeit gemäss § 9 der Gemeindeordnung – abschliessend dem Grossen Gemeinderat übertragen.*

Die einmaligen Kosten zulasten der Investitionsrechnung betragen rund 6'464'000 Franken.

Demgegenüber beläuft sich der vom GGR beschlossene Betrag teuerungsbereinigt auf 5'598'000 Franken.

Der Schweizerische Baupreisindex für Hochbau, Region Zürich stieg vom April 2009 von 117,7 Punkten auf 123,8 Punkte im Oktober 2014.

Der Mehrwertsteuersatz wurde ab 2011 von 7,6 % auf 8 % angehoben.

Weisung:

1. Zusammenfassung

Die Stadtverwaltung bereitet die Zusammenführung von 27 städtischen Anschriften mit rund 820 Arbeitsplätzen an einem gemeinsamen Standort vor. Der Grosse Gemeinderat unterstützte am 29. März 2010 den Antrag des Stadtrates, den zukünftigen Hauptstandort der Verwaltung auf dem Sulzerareal Stadtmitte im Vorhaben Superblock zu verwirklichen.

Der Superblock entwickelte sich aus einer Architektur-Testplanung mit internationaler Beteiligung. Er besticht durch seine ausgesprochen zentrale Lage für die Bevölkerung. Das Sulzerareal Stadtmitte ist aus allen Stadtkreisen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln leicht erreichbar und grenzt an die Altstadt sowie den stark frequentierten Hauptbahnhof. Auch wirtschaftspolitische Gründe sprechen für das Sulzerareal Stadtmitte. Der Superblock bietet zusätzlich zur Stadtverwaltung genügend Platz für einen Teil der Mitarbeitenden der Axa Winterthur. Die Stadtverwaltung kann den nördlichen und der Versicherungskonzern den südlichen Teil des Neubauvorhabens belegen. Die Axa Leben AG tritt dabei als Investorin des gesamten Gebäudekomplexes auf und ermöglicht eine städtebauliche Signalwirkung für das ehemalige Industriegelände. Mit der Zusammenführung eines Teils der Stadtverwaltung auf dem Sulzerareal Stadtmitte, welche auf 2015 möglich ist, erwartet der Stadtrat eine namhafte Verbesserung des städtischen Finanzhaushalts von jährlich rund drei Millionen Franken.

Das Projekt Superblock erfüllt langfristig die Ansprüche der Bevölkerung und der Mitarbeitenden an eine zeitgemässe und effiziente Verwaltung. Das Projekt Fokus ist damit ein wichtiger und konsequenter Schritt zu einer noch stärker dienstleistungsorientierten Stadtverwaltung. Für die Realisierung des Umzugsprojektes ist die Durchführung einer Volksabstimmung erforderlich.

Bericht:

1. Zusammenfassung der Resultate

Im zentralen Verwaltungsgebäude der Stadt Winterthur sind total 850 Mitarbeitende der Stadtverwaltung zusammengeführt worden, die vorher auf 26 Standorte verstreut waren.

Die Erfahrungen am neuen Standort im Superblock sind sehr positiv und zeigen, dass sich die hohen Erwartungen hinsichtlich optimierter interner Abläufe und einer verbesserten Zugänglichkeit der einzelnen Verwaltungsabteilungen für die Bevölkerung in jeder Hinsicht erfüllt haben.

Anlässlich des Tages der offenen Tür vom 26. September 2015 konnte die Bevölkerung den neuen Standort besichtigen und sich vor Ort von dessen Vorzügen überzeugen lassen.

Die jährlich wiederkehrende Entlastung des städtischen Finanzhaushalts liegt mit den erreichten Einsparungen von 2,5 bis 3,5 Millionen Franken in der erwarteten Grössenordnung von rund drei Millionen Franken.

In der Volksabstimmung vom 28. November 2010 hat die Stimmbevölkerung die Realisierung des Zentralisierungsvorhabens Fokus mit 65,35 % Ja-Stimmen angenommen (bei einer Stimmbeteiligung von 53,8 %).

2. Ausgangslage

Der Stadtrat legt grossen Wert auf eine kundenorientierte und effiziente Verwaltung. Mit der Einführung und der Weiterentwicklung der Wirkungsorientierten Verwaltungsführung (WoV) und mit departementsinternen Projekten werden die innerbetrieblichen Abläufe stetig verbessert. Den Bemühungen um eine kostengünstige Verwaltung sind jedoch Grenzen gesetzt durch die dezentrale Verteilung der Arbeitsplätze auf zahlreiche Liegenschaften. Der Stadtrat plant deshalb, mit dem Projekt Fokus die räumlichen Voraussetzungen grundlegend zu verbessern und neu festzulegen.

Die Dienststellen der städtischen Verwaltung sind heute auf zahlreiche Gebäude verteilt. Die wichtigsten Standorte liegen im historischen Altstadt kern sowie in den angrenzenden Quartieren. Für die Kundinnen und Kunden der Stadtverwaltung ist diese Unübersichtlichkeit jedoch unbefriedigend. Die leichte Auffindbarkeit der jeweils gesuchten Abteilung ist nicht immer gewährleistet.

Die räumliche Zergliederung ist zudem eine Herausforderung an die stadinterne Logistik. Die Verteilung der Postsendungen und des Büromaterials beansprucht lange Wege, und eine leistungsfähige Spedition ist erforderlich. Die zahlreichen von der Stadtverwaltung belegten Liegenschaften erschweren eine einheitliche Reinigung und die Nutzung von Synergien beim Unterhalt der Gebäude. Betriebliche Mehrfachinfrastrukturen wie Treppenhäuser, Empfangsbereiche aber auch Kopier- und Druckgeräte sind die Folge der örtlichen Verzettlung. Zum Teil sind die städtischen Dienststellen auch in ehemaligen Wohnliegenschaften untergebracht. Hier behindern die vorgegebenen Grundrisse zweckmässige Raumkonzepte. Erfahrungen aus anderen Zentralisierungsvorhaben belegen, dass mit einer offenen Bürostruktur die abteilungsübergreifende Kommunikation und Zusammenarbeit begünstigt wird und sich die innerbetrieblichen Abläufe optimieren lassen.

Neben der zu erwartenden Senkung der Infrastrukturkosten beabsichtigt der Stadtrat so eine Stärkung des städtischen Gemeinschaftsgefühls und damit eine neue Verwaltungskultur.

2. Ausgangslage

Das realisierte Gebäude mit einer offenen Bürostruktur erleichtert durch die räumliche Nähe zahlreiche interne Abläufe und damit auch die erfolgreiche Umsetzung bereichsübergreifender Projekte. Zudem ist es dank der weit reichenden Zentralisierung der Arbeitsplätze nunmehr möglich, organisatorische Änderungen innerhalb der Verwaltung auch räumlich zeitnah umzusetzen.

Die angestrebte leichte Auffindbarkeit aller publikumsintensiven Verwaltungsabteilungen ist durch die zusammengefasste Ansiedelung in Zentrumsnähe gewährleistet. Die Kundinnen und Kunden der Stadtverwaltung haben nunmehr eine einzige Anlaufstelle für ihre Anliegen und müssen dafür nicht mehr verschiedene Verwaltungsstandorte aufsuchen.

Die Logistik und der Betrieb des neuen zentralen Verwaltungsgebäudes bringen gegenüber der vorherigen räumlichen Zergliederung verschiedene Vorteile. Schon heute ist festzustellen, dass die Anlieferung durch die Post und die Materialanlieferungen für die Servicezonen sowie deren Mehrfachinfrastrukturen erheblich vereinfacht werden konnten. Dank einer verbesserten Betriebsorganisation führte der aus Spargründen umgesetzte Personalabbau beim Post Service Center zu keinem Leistungsabbau. Die Zentralisierung der Organisationseinheiten an einem Standort hat auch erhebliche Vereinfachungen bei der Entsorgung zur Folge. Schliesslich besteht mit der Festlegung einer neuen Reinigungsmatrix nunmehr für den gesamten Superblock eine einheitliche Regelung für die Reinigung, die an eine Privatfirma vergeben worden ist.

Erste Erfahrungen zeigen, dass zwischen den Mitarbeitenden dank der räumlichen Nähe auch bereichsübergreifend ein reger Austausch stattfindet. Die Begegnungszonen und die kurzen Distanzen schaffen ein neues Gemeinschaftsgefühl. Bisher bloss via E-Mail oder telefonisch gepflegte Kontakte innerhalb der Verwaltung erhalten plötzlich ein persönliches Gesicht; aus dem Aufeinandertreffen unterschiedlicher Bereichskulturen resultiert eine neue, belebende Dynamik.

3. Standortwahl

Die konkreten Arbeiten zur Auswahl des zukünftigen Hauptstandortes der Stadtverwaltung begannen 2006. In einem ersten Schritt wurden die anzustrebenden Raum-, Arbeitsplatz und Mobiliarstandards festgelegt. Das neue Verwaltungsgebäude soll im Grundsatz eine offene Bürostruktur vorweisen. Die Mitarbeitenden sollen auf dem Areal eine Verpflegungsmöglichkeit erhalten. Eine nahegelegene Kinderkrippe, ausreichend Fahrradabstellplätze und Duscmöglichkeiten sollen die Balance zwischen Arbeit, Familie und Gesundheit erleichtern. Behindertengerechtigkeit und ein schonungsvoller Umgang mit den natürlichen Ressourcen gehören zu den weiteren selbstverständlichen Rahmenbedingungen des Projektes Fokus.

Anhand der erforderlichen Fläche und der spezifischen Raumbedürfnisse der Stadtverwaltung wurden zunächst vier Standortoptionen detailliert untersucht. In dieser ersten Auswahl befanden sich der Wintower in der Nähe der Schützenwiese, das Projekt Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte, das Arch-Areal beim Hauptbahnhof sowie eine Kombination dieser Standorte mit dem heute vom Sozialdepartement gemieteten Gebäude an der Lagerhausstrasse 6. Am 2. Juli 2007 schlug der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat vor, die Konzentration auf dem Arch-Areal durchzuführen (GGR-Nr. 2007/074). Am 24. September 2007 stimmte der Rat einem Rückweisungsantrag zu und wünschte einerseits eine vertiefte Prüfung des Superblocks und des Wintowers sowie andererseits die Prüfung von Teilzentralisierungsmodellen. Am 22. November 2007 verzichtete die Wintower Immobilien AG auf eine umfassende Vermietung des ehemaligen Sulzer Hochhauses an die Stadtverwaltung und am 23. Februar 2009 sprach sich der Grosse Gemeinderat gegen die Modelle der Teilzentralisierungen aus (GGR-Nr 2008/117). Ergänzend wurde ein Neubauvorhaben im Grüze-feld, welches bisher als Teilzentralisierungsoption behandelt wurde, in die Abklärungen für eine umfassende Konzentration der Stadtverwaltung aufgenommen. Am 18. November 2009 empfahl der Stadtrat dem Parlament, die Zentralisierung im Vorhaben Superblock auf dem Sulzerareal Stadtmitte durchzuführen (GGR-Nr. 2009/121). Am 29. März 2010 stimmte der Grosse Gemeinderat dieser Absicht mit 42 gegen 13 Stimmen zu und gab den Weg frei, um die Vertragsverhandlungen für den zukünftigen Hauptstandort der Stadtverwaltung auf dem Sulzerareal Stadtmitte fortzuführen.

3. Standortwahl

Die Raum-, Arbeitsplatz- und Mobiliarstandards wurden durch ein Planungsbüro erarbeitet und in Form eines Leitfadens als Planungsgrundlage verwendet. Dabei standen offene Bürostrukturen im Vordergrund. Die grössten Grossraumbüros belegen das Amt für Städtebau und die Informatikdienste. Mit dem Restaurant Pionier, ein Betrieb des ZFV, ist auch innerhalb des Superblocks eine hochwertige Verpflegung der Mitarbeitenden sichergestellt. Die durch die Brühlgut Stiftung betriebene Kinderkrippe im Sulzer Gründerhaus stellt insgesamt 18 Krippenplätze zur Verfügung. Im Superblock befinden sich eine Garage mit total 584 Fahrradabstellplätzen (284 Stadtverwaltung / 300 AXA) und zwei Räume mit Garderoben sowie Duscmöglichkeiten, die den Mitarbeitenden zur Verfügung stehen.

Die Standortwahl hat sich aufgrund der bisherigen Erfahrungen auch im Nachhinein als richtig erwiesen. Innert kurzer Zeit haben sich sowohl Kundschaft als auch Mitarbeitende an den neuen Standort gewöhnt.

4. Superblock als neues Verwaltungsgebäude

Als Sulzerareal Stadtmitte wird das zentrumsnahe Gebiet zwischen der Zürcherstrasse und der Bahnlinie nach Zürich bezeichnet. Um das von der Pionierstrasse und der Turbinenstrasse begrenzte Gelände zu entwickeln, schrieb die Sulzer Immobilien AG 2005 als Grundeigentümerin einen architektonischen Ideenwettbewerb aus. Aus den über 30 eingereichten Arbeiten wurden fünf Teams eingeladen, um im Rahmen eines Testplanungsverfahrens die skizzierten Ideen zu vertiefen. Aus diesem Wettbewerb ging das Projekt Superblock des renommierten Architekten Alfred Krischanitz als Sieger hervor. Es übernimmt die Mantellinien der heutigen Fassaden und führt die industriehistorische Substanz in einer Blockrandüberbauung weiter.

Den denkmalpflegerischen Vorgaben entsprechend bleibt das historische Gründergebäude aus dem Jahr 1834 integral erhalten. Die Südfassade der Halle 11 bzw. der Dieselmotorenmontagehalle wird, da die an dieser Fassade eingesetzten rötlichen Schindeln mit Asbest belastet sind, zurückgebaut und im gleichen Erscheinungsbild als städtebauliches Gegenüber der City-Halle wieder neu erstellt. Ergänzend bleiben das zweigeschossige Backsteingebäude entlang der Zürcherstrasse mit seiner Fassade und die rückwärtige Passerelle zum Nachbargebäude als Erinnerung an die industrielle Vergangenheit des Areals erhalten.

Für das Vorhaben Superblock prägend ist sein eindrücklicher Innenhof. Um die mit Bäumen begrünte Fläche von 60 auf 60 Metern reihen sich die sechsgeschossigen Gebäudeflügel. Im Gebäude entlang der Turbinenstrasse werden zudem urbane Wohneinheiten erstellt.

Die Sulzer Immobilien AG als Auftraggeberin der Testplanung beabsichtigte stets, das Siegerprojekt aus der Testplanung zur weiteren Bearbeitung und Realisierung einem oder mehreren Investoren zu übertragen. Da die Axa Winterthur zeitgleich mit der Stadt Winterthur eine Evaluation für einen neuen Standort eines Teils ihrer Büroarbeitsplätze durchführte, zeigte der Versicherungskonzern reges Interesse an der Überbauung. Investorin und Bauherrin des Vorhabens Superblock ist nun die Axa Leben AG.

Das Projekt Superblock lässt sich in zwei getrennt erschliessbare Einheiten aufteilen. Der südliche Bereich bzw. die Halle 11 vis à vis der City-Halle soll für Arbeitsplätze des Versicherungskonzerns Axa Winterthur genutzt werden. Die nördlichen Gebäudeflügel stehen der Stadtverwaltung zur Verfügung.

Der kompakte Baukörper gewährleistet einen sparsamen Energieverbrauch. Ein

4. Superblock als neues Verwaltungsgebäude

Auszüge aus der Baumonographie «Superblock Winterthur, Ein Projekt mit Architekt Krischanitz» (2015):

«Aus der zweistufigen Testplanung im Jahr 2004 ging das Projekt ‹Superblock von Adolf Krischanitz siegreich hervor. Die Jury lobte die klare städtebauliche Figur mit ihren spannungsvollen Raumabfolgen. Die Planung für die neuen Bauten setzte den Massstab des alten Industrieareals der einstigen Sulzer-Werke fort und ein grosser, städtischer Hof bewahrt die Erinnerung an die ‹Hektarenhalle›, die dem Superblock weichen musste. Neben zwei Altbauten im Norden und der Fassade, die zum Rundbau im Süden weist, sollten auch die strassenbegleitenden Fassaden der östlichen und westlichen Bauten erhalten bleiben und in den neuen Blockrand integriert werden...»

Den mit roten Eternitschindeln verkleideten Kopfbau nutzt die Bauherrin Axa als Bürogebäude für 1200 ihrer Mitarbeiter. Die schmalen Blockränder, die den grossen Hof an den anderen drei Seiten begrenzen, mietet die Stadtverwaltung für 820 Mitarbeiter verschiedener Ämter.»

Das vorgelagerte zweigeschossige Backsteingebäude entlang der Zürcherstrasse wurde sorgfältig restauriert. In dessen Erdgeschoss befinden sich der Schulärztliche Dienst, der Empfang für Trauungen und das antik möblierte Trauzimmer. Das Mobiliar stammt aus der Gründerzeit der Volksbank. Im Obergeschoss sind das Stadtrichteramt und Teile der Fachstelle Integration angesiedelt.

Als zentrales Element bildet der neu geschaffene, öffentlich zugängliche Innenhof (60 x 60 m) den programmatischen Schwerpunkt des Superblocks, der im Norden, Osten und Westen von den sechsgeschossigen Baukörpern eingerahmt wird. Der Hof wurde mit 42 acht bis neun Meter hohen, mehrstämmigen Stieleichen bepflanzt. Der Bodenbelag besteht aus einer Splittvorlage auf einer Asphalttragschicht. Im Sommer stehen vor dem Restaurant mehrere Tische, zudem wurde der Platz mit farbigen Stühlen bestückt. Der Innenhof wirkt insgesamt eher nüchtern.

Als Erinnerung an das Friedensabkommen 1937 und an die denkwürdige Betriebsversammlung in der Hektarenhalle von Sulzer am 3. Juli 1937, an der ein Streik knapp abgewendet werden konnte, wurde im Innenhof unter einer Glasplatte ein Mahnmal in Form eines Kranhakens versenkt.

An der Turbinenstrasse 16 wurden in den zwei obersten Etagen 18 2½- und 3½-Zimmerwohnungen erstellt. Alle Wohnungen tragen die Handschrift des Wiener Architekten Krischanitz und verfügen über einen zeitgemässen Ausbaustandard sowie eine aussergewöhnliche Raumhöhe von 2,95m.

Der revidierte kommunale Energieplan Winterthur (November 2011) sieht vor, den

zentrales und rationelles Haustechnikkonzept sichert einen schonungsvollen Umgang mit den ökologischen Ressourcen. In der Volksabstimmung vom 16. Mai 2004 über die Übernahme von Energieversorgungsanlagen auf dem Sulzerareal Stadtmitte wurde festgelegt, dass das gesamte Gelände zwingend an das auf dem Areal vorhandene Blockheizkraftwerk angeschlossen werden muss. Diese Energieversorgungsanlage setzt zu Spitzenzeiten fossile Energieträger zur Wärmeerzeugung ein, was eine Zertifizierung mit dem Minergie-Label erschwert. In den anderen Bauteilen wird der Superblock gemäss den Vorgaben von Minergie 2009 erstellt. Das vorhandene und einheitlich genutzte Nahwärmenetz auf dem Sulzerareal Stadtmitte gilt dabei aber als vorteilhaft für eine zukünftige Nutzung CO₂-armer Energien, und mittelfristig kann auf dem ganzen Areal mit einer solchen Energieversorgung gerechnet werden.

Der Superblock soll Ausdruck sein einer vorwärtsgerichteten, bürgernahen und sparsamen Stadtverwaltung, die auch als Arbeitgeberin attraktiv ist. Der Superblock, die Gestaltung der Räume und der Ausbau, tragen diesen Aspekten Rechnung. Es sollen Arbeitsplätze entstehen, die praktisch und repräsentativ sind und die Zusammenarbeit fördern: Arbeitsplätze, die einer modernen Verwaltung angemessen sind.

Die Besuchenden werden beim Haupteingang an der Einbiegung der Pionierstrasse in die Zürcherstrasse von einer doppelgeschossigen Eingangshalle und einer Auskunftszentrale empfangen. Anschliessend sind im Erdgeschoss die publikumsintensiven Schalteranlagen des Steueramtes, des Sozialdepartementes, der Betriebsämter und des Melde- und Zivilstandeswesens angeordnet. Ein Ausstellungssaal im 1. Obergeschoss rundet die öffentlich zugänglichen Bereiche ab.

Die Bürogeschosse des Vorhabens Superblock erlauben eine flexible Raumeinteilung. Das Projekt Fokus sieht eine offene Bürostruktur vor, welche mit Besprechungszimmern und verschiedenen Rückzugsmöglichkeiten für konzentriertes Arbeiten unterteilt wird. Die einzelnen Etagen lassen sich mit Raumgliederungselementen auf die jeweiligen Bedürfnisse der Dienststellen abstimmen. Die Gebäudestruktur erlaubt es dabei, sich ohne grossen Aufwand laufend den veränderten Bedürfnissen und organisatorischen Nutzungen anzupassen. Die konkrete Belegungsplanung wird im Anschluss an die Volksabstimmung in ei-

Nahwärmeverbund des «Sulzerareals Stadtmitte» künftig über Abwärme aus der Kehrlichverwertungsanlage zu speisen und dadurch zu ökologisieren. Dank der Realisierung der neuen Fernwärmeleitung durch den Heiligberg konnte das Gebäude an das Fernwärmenetz der Stadt Winterthur (KVA) angeschlossen werden. Das Gebäude erreicht damit die Standards für die Zertifizierung mit dem Minergie-Label und ist entsprechend zertifiziert. Die Wärmeeinspeisung erfolgt ab dem Fernwärmenetz der Stadt Winterthur (KVA) mit einer Wärmeleistung von 1'100 kW (Minergie). Die Wärmeverteilung erfolgt über folgende Heizgruppen:

- Lüftung: versorgt die Luftaufbereitungsanlagen auf dem Dach, Wärmebedarf ca. 280 kW.
- Statische Heizung: versorgt sämtliche Heizkörper, v.a. die Fussbodenheizung im EG, Wärmebedarf ca. 160 kW
- Hybridmodule: versorgen die Flächenheizungen, die sich vorwiegend in den Deckenmodulen im Bürobereich befinden.

Am Tag der offenen Tür vom 26. September 2015 hatte die Bevölkerung Gelegenheit, den Superblock zu besichtigen und sich über die darin untergebrachten Verwaltungseinheiten zu informieren. Das Interesse war ausserordentlich gross und die Rückmeldungen waren durchwegs positiv.

Die doppelgeschossige Eingangshalle mit dem Empfang und den anschliessenden publikumsintensiven Bereichen des Steueramtes und des Melde- und Zivilstandeswesens hat sich bewährt. Für die Sozialen Dienste wurde ein eigener Eingang realisiert. Die Betriebsämter wurden aus betrieblichen Gründen aus dem Projekt Fokus entlassen und sind an ihren bisherigen Standorten geblieben. Das Forum im 1. OG (Veranstaltungsraum) mit einer Fläche von 181 m² ist für 240 Personen (stehend) oder für 120 Sitzplätze konzipiert. Es wird für Architekturwettbewerbe und verschiedenste Veranstaltungen genutzt.

In den offenen Bürozonen sind mit Hilfe von Raumgliederungselementen die individuellen räumlichen Bedürfnisse der einzelnen Dienststellen oder Abteilungen einfach und flexibel umsetzbar. Die fest eingebauten Einzelbüros oder Sitzungszimmer sind mit Gipsständer- und Glaswänden ausgeführt.

Um in den offenen Bürozonen Rückzugsmöglichkeiten für konzentriertes Arbeiten oder kurze interne Besprechungen zu schaffen, wurden den jeweiligen Bedürfnissen entsprechend so genannte Raum-in-Raum-Systeme eingebaut. Das sind geschlossene Räume aus Glaswänden mit integrierter Lüftung und Lichtanlage. In

nem engen Austausch mit den einziehenden Abteilungen ausgearbeitet. Da die Axa Winterthur einen Teil ihrer Arbeitsplätze ebenfalls im Vorhaben Superblock zusammenzieht, lassen sich mehrere Infrastruktureinrichtungen gemeinsam nutzen. So plant die Axa Winterthur zum Beispiel die Einrichtung eines Personalrestaurants im Erdgeschoss der Halle 11, in welchem sich auch die Mitarbeitenden der Stadtverwaltung verpflegen dürfen. Die Kinderkrippe wiederum, welche von der Stadtverwaltung im Gründergebäude eingerichtet wird, steht auch den Angestellten des Versicherungskonzerns offen. Weitere gemeinsame Nutzungen wie Auditorium oder Innenhof sind denkbar und unterstreichen die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der Axa Winterthur.

Insgesamt ermöglicht das Vorhaben Superblock, die von der Stadtverwaltung gewünschten logistischen und infrastrukturellen Vorteile zu realisieren, welche mit der heutigen Aufteilung der Büroarbeitsplätze auf 27 Standorte nicht erzielt werden können.

Gleichzeitig werden durch den Einbezug der Verwaltungsarbeitsplätze des Tiefbauamts an der Obermühlestrasse die Voraussetzungen verbessert, dass auf diesem Areal später ein neues Polizeigebäude erstellt werden kann.

Da sich das Projekt Superblock im Rahmen der bevorstehenden Projektierung, des Bewilligungsverfahrens sowie der Ausführung weiter entwickeln wird, wird es noch zu baulichen und technischen Änderungen kommen. Der Stadtrat resp. der vom Stadtrat eingesetzte Projektausschuss kann – in den Grenzen des vorliegend beantragten Volksentscheides – abschliessend über diese Änderungen befinden.

den Sozialen Diensten wurden auf vier Stockwerke verteilt insgesamt 24 Doppelgesprächskojuen realisiert, in welchen Kundengespräche stattfinden. Die übrigen Verwaltungseinheiten verfügen über insgesamt 24 solcher Räume.

Bereits ab einer frühen Projektphase wurden aus allen Departementen Nutzer/innen-Vertretungen in die Planung der Raumzuteilung bis hin zur Detaillayoutplanung mit einbezogen.

Das öffentlich zugängliche Restaurant Pionier befindet sich im AXA-Teil des Superblocks. Es umfasst 330 Sitzplätze und eine Cafeteria mit 165 Sitzplätzen.

Die Brühlgut Stiftung betreibt die Kindertagesstätte im ehemaligen Gründerhaus der Firma Sulzer als Untermieterin der Stadt. In zwei Gruppen à elf und sieben Plätzen werden Kinder ab drei Monaten bis zum Eintritt in den Kindergarten betreut. Die Stadt leistet einkommensabhängige Kostenbeiträge für in Winterthur ansässige Familien.

Im Zuge der Belegungsplanung wurde die Eignung des Standorts im Superblock nochmals für verschiedene Verwaltungsbereiche überprüft.

Diese Analyse ergab, dass die Arbeitsintegration und die Spitex für eine Integration in den Superblock nicht in Frage kommen bzw. eine solche nur mit grossen Nachteilen verbunden wäre. Der Stadtrat beschloss deshalb, beide Bereiche aus dem Projekt Fokus zu entlassen. Im Semper Stadthaus sind nunmehr die Finanzkontrolle, die Pensionskasse, die Mitarbeitenden Beratung und seit Anfang Juli 2016 auch das Friedensrichteramt angesiedelt.

Der stadträtliche Projektausschuss behandelte im Rahmen der Realisierung der Baute an 42 Sitzungen über 200 Eingaben zu baulichen und technischen Änderungen/Anpassungen (Projektnachträge).

5. Mietvertrag

Die Stadt Winterthur wird mit der Axa Leben AG als zukünftiger Eigentümerin des Superblocks ein Mietverhältnis eingehen (vgl. Anhang 1: Mietvertrag für Geschäftsräume, Liegenschaft Superblock, Winterthur, Entwurf vom 16. August 2010). Das Vertragsverhältnis mit einer Mindestdauer von 20 Jahren soll anschliessend jeweils um fünf Jahre verlängerbar sein.

Die Stadt Winterthur wird im nördlichen Teil des Superblocks eine Fläche von rund 23'500 m² beziehen. Diese Fläche teilt sich in Schalter- und Büroräume mit rund 22'500 m² und einem Mietpreis von 195 Fr./m² sowie Lagerräume in den Untergeschossen mit rund 1'000 m² und einem Mietpreis von 100 Fr./m². Für den Innenausbau in den Schalter- und Bürobereichen wurde eine Abgeltung von 100 Fr./m² vereinbart. Als Pauschalrabatt gewährt die Axa Winterthur 200'000 Fr. pro Jahr, womit die Miete für den Grundausbau der Schalter- und Büroräume bei rund 186 Fr./m² zu liegen kommt.

Gemäss aktuellem Planungsstand werden in den zwei vorgesehenen Untergeschossen des Superblocks insgesamt 373 Parkplätze erstellt. Die Stadtverwaltung hat für ihre Besuchenden und Mitarbeitenden 150 Parkfelder reserviert. Damit lassen sich auch Dienstfahrzeuge im Superblock platzieren. Ein Mobilitätskonzept wird die Bewirtschaftung der von der Stadt gemieteten Parkfelder regeln.

Insgesamt beläuft sich die Miete der Einstellplätze auf 315'000 Franken pro Jahr. Ergänzend wird im Untergeschoss eine Fläche für rund 300 Fahrräder mit angrenzenden Duschköglichkeiten und Garderoben eingerichtet. Weitere Parkfelder für Zweiräder der Kundinnen und Kunden werden oberirdisch in der Nähe des Eingangsbereiches platziert.

5. Mietvertrag

Mit der Unterzeichnung des Hauptmietvertrages «Superblock» am 2. September 2011 haben die Stadt Winterthur als Mieterin und die Axa Leben AG als Eigentümerin eine Mindestmietdauer von 20 Jahren mit anschliessenden Verlängerungsoptionen für jeweils weitere fünf Jahre fixiert. Gegenüber dem Entwurf von 2010 wurden im Wesentlichen die Mietflächen wie folgt neu festgelegt: Büro-/Schalterraumflächen: 21'820 m², Lagerräume: 3'437 m².

Zusätzlich wurde in der Nachbarliegenschaft (Zürcherstrasse 21) bei der Firma Intershop Management AG eine Lagerfläche von 923 m² hinzugemietet. Insgesamt ergeben sich folgende Flächenpreise:

Büro-/Schalterräume:	21'820 m ² à Fr. 195.00
Lagerräume UG:	3'437 m ² à Fr. 100.00
Lagerräume Zürcherstrasse 21:	923 m ² à Fr. 120.00

Ursprünglich planten verschiedene Bereiche der Stadtverwaltung, ihre Aktenbestände auf den Umzug in den Superblock hin vollständig zu digitalisieren. Damit hätte sich eine Aktenlagerung in Papierform erübrigt. Aus verschiedenen, auch finanziellen Gründen wurde grossteils auf die Digitalisierung verzichtet. Daraus resultierte ein Bedarf nach einer zusätzlichen Räumlichkeit zur Lagerung von rund 2700 Laufmetern Akten. Durch diese externe Lösung entstanden zusätzliche Mietkosten (inklusive Nebenkosten) von 116'250 Franken pro Jahr.

Im Superblock stehen der Stadt Winterthur insgesamt 146 Parkfelder, 17 Motorradeinstellplätze und 284 Veloeinstellplätze zur Verfügung. Die 146 Einstellplätze werden wie folgt genutzt:

Reserviert für Besuchende Stadt Winterthur(Ticketsystem)	33
Tageeinstellplätze für Mitarbeitende	10
Mobility für Dienstesätze von Mitarbeitenden	3
Dienstfahrzeuge-Pool	37
Waschplatz	2
Kleinmotorräder	3
Fahrzeuge Mitarbeitende	58
Es kann festgehalten werden, dass ein grosser Anteil der Mitarbeitenden mit öf-	

Zusammenstellung der voraussichtlichen Mietkosten im Superblock pro Jahr in CHF

Grundausbau Schalter- und Büroräume (22'421m ² à 195 Fr./m ² /Jahr)	4'372'095
- Pauschalrabatt	- 200'000
+ Lagerräume (1'000 m ² à 100 Fr./m ² und Jahr)	100'000
+ Einstellplätze (150 Stück à 175 Fr./Stück und Monat)	315'000
+ Innenausbau (22'421 m ² à 100 Fr./m ² und Jahr)	2'242'100

Total voraussichtliche Mietkosten im Superblock pro Jahr 6'829'195
(Volksabstimmung: 6'850'000)

In der Summe wird die Stadtverwaltung pro Jahr 6'829'195 Franken für die Miete im Superblock einsetzen, wobei diese jeweils im Voraus pro Quartal mit 1'707'298.75 Franken zu entrichten ist (vgl. Art. 1.1. lit. a des Mietvertrages).

Bis zum tatsächlichen Mietbeginn, der mit dem Bezug des Superblocks per 1. April 2015 geplant ist, wird die Miete der Entwicklung des schweizerischen Baupreisindex für Hochbauten der Region Zürich angepasst (vgl. Art. 1.1 lit. c des Mietvertrages). Nach Bezug des Superblocks kann die Miete der Entwicklung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, wobei die Miete für den Innenausbau nicht der Teuerung entsprechend angehoben wird (vgl. Art. 4.2 lit. a des Mietvertrages). Nach dem Ablauf der ersten festen Mietdauer von 20 Jahren entfällt der Mietzins für den Innenausbau zudem vollständig (vgl. Art. 1.1 lit. d des Mietvertrages).

fentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem Fahrrad zur Arbeit kommt. Die verschiedenen Dienstfahrzeuge, das Mobility-Angebot und auch die Geschäftsvelos werden rege genutzt. Städtischen Angestellten werden Einstellplätze zu marktüblichen Preisen vermietet. Die Garderoben und Duschköglichkeit werden von den Mitarbeitenden sehr geschätzt und rege benutzt.

Mietkosten pro Jahr in CHF

Grundausbau Schalter- Büroräume (21'820m ² à 204.83 Fr./m ² /Jahr)	4'469'486
- Pauschalrabatt	- 200'000
+ Lagerräume (3'437 m ² à 105.20 Fr./m ² /Jahr)	361'582
+ Einstellplätze (146 Stück à 183.17 Fr./Stück/Monat)	320'906
+ Innenausbau (21'820 m ² à 127 Fr./m ² /Jahr)	2'771'551
+ Motorradabstellplätze (17 Stück à 40 Fr./Stück/Monat)	8'160
Total Mietkosten (brutto) im Superblock pro Jahr	7'731'685

- Einnahmen durch Fremdvermietung (KiTa und Abstellplätze) - 262'000
+ Lagerräume extern (Zürcherstrasse 21) 111'540
Total Mietkosten (netto) pro Jahr 7'581'225

Der gemäss Mietvertrag zu verwendende Baupreisindex für Hochbauten der Region Zürich betrug im Oktober 2014 123,8 Punkte (Bundesamt für Statistik). Damit beläuft sich der vom Grosse Gemeinderat zuhanden der Volksabstimmung verabschiedete und von der Stimmbevölkerung auch genehmigte Mietzins von 6'850'000 Franken teuerungsbereinigt auf **7'205'000 Franken**.

Für die teilweise Neumöblierung der Arbeitsplätze der Stadtverwaltung sollen 6'500'000 Franken eingesetzt werden (vgl. Anhang 2: Evaluation Kosten Neumobiliar). Für die Beschaffung der Büromöbel muss gestützt auf das Submissionsrecht ein offenes oder selektives Verfahren im Staatsvertragsbereich durchgeführt werden. Die Axa Leben AG ist als Vermieterin bereit, die teilweise Neuausstattung der Arbeitsplätze gegen eine Amortisation von 521'576.80 Fr. pro Jahr vorzufinanzieren.

Die von der Stadt Winterthur zu tragenden Neben- und Betriebskosten im Superblock werden auf rund 1'790'000 Franken pro Jahr geschätzt. Diese lassen sich wie folgt aufgliedern.

Zusammenstellung der geschätzten Neben- und Betriebskosten im Superblock pro Jahr

	CHF
Honorar Betriebskostenabrechnung (3 % des Mietbetrages inkl. 7,6 % MWST)	130'000
+ Strom / Wärme / Wasser (Schätzung)	210'000
+ Instandhaltung der Innenausbauten (Benchmark 14 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	350'000
+ Reinigung (Benchmark 15 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	380'000
+ Hauswartung (Annahme: 1 Stelle / 7'000 m ²)	330'000
+ Bewachung (Benchmark 4 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	100'000
+ Empfang (Annahme: 3 Stellen)	240'000
+ Entsorgung (Benchmark 1,8 Fr./m ² inkl. 7,6 % MWST)	50'000
Total geschätzte Nebenkosten im Superblock pro Jahr	1'790'000

Ein Projektcontrolling zur Beschaffung von neuem Mobiliar und zum Einbau der geplanten 72 «Raum-in-Raum-Systemen» (Besprechungskojen) ergab einen Investitionsbedarf von insgesamt 10,5 Millionen Franken. Gegenüber dem ursprünglichen Budget entsprach dies Mehrkosten von vier Millionen Franken. Im Februar 2014 erteilte deshalb der Projektausschuss des Stadtrates der Projektleitung den Auftrag, Mobiliar auf dem Occasionsmarkt zu beschaffen, um den Budgetrahmen nicht zu überschreiten.

Für die Beschaffung des Mobiliars inkl. Raum-in-Raum-Systeme wurden letztlich 5'288'144 Franken aufgewendet. Jedoch mussten bedingt durch das neue Mobiliarkonzept die Layoutpläne umgezeichnet und mit den Nutzenden neu abgestimmt werden. Die mit diesem Konzeptwechsel verbundenen Arbeiten verursachten zusätzliche Kosten von insgesamt rund 687'000 Franken. Dieser Betrag wurde aus betriebswirtschaftlichen Gründen dem Investitionskonto belastet. Auch unter Mitberücksichtigung dieser Zusatzkosten konnten gegenüber dem während des Projektverlaufs prognostizierten Finanzbedarf von 10,5 Millionen Franken für eine Neumöblierung total 4,5 Millionen Franken eingespart werden. Die Amortisation der Mobiliar-Investition beträgt auf dieser Grundlage 424'320 Franken pro Jahr, d.h. sie liegt jährlich rund 97'000 Franken unter dem genehmigten Budget.

Die Neben- und Betriebskosten (inkl. externe Lagerräume) betragen 1'606'710 Franken pro Jahr, also rund 200'000 Franken tiefer als angenommen. Grössere Einsparungen liessen sich durch die Auslagerung der Reinigung und Hauswartung realisieren.

Neben- und Betriebskosten im Superblock pro Jahr:

	CHF
Honorar Betriebskostenabrechnung	200'000
+ Strom / Wärme / Wasser	210'000
+ Instandhaltung der Innenausbauten inkl. Informatik	324'000
+ Reinigung	300'000
+ Hauswartung	190'000
+ Sicherheit	102'000
+ Empfang	226'000
+ Entsorgung	50'000
+ Nebenkosten externes Lager (Zürcherstrasse 21)	4'710
Total Neben- und Betriebskosten im Superblock pro Jahr	1'606'710

Winterthur, 18. August 2010
GGR-Nr. 2010/076

Falls die Axa Leben AG den Superblock zu einem späteren Zeitpunkt veräussern möchte, hat sich die Stadt ein Vorkaufsrecht ausbedungen (vgl. Art. 11.4 des Mietvertrages). Damit dieses innert der gesetzten Frist von sechs Monaten ausgeübt werden kann, soll die Kompetenz zum allfälligen Kauf des von der Stadt genutzten Teils des Superblocks mit der Volksabstimmung an den Stadtrat übertragen werden. Ergänzend erhält die Stadtverwaltung ein Vormietrecht an den jeweils frei werdenden Büroflächen in den Teilen des Projektes Superblock, welche nicht von der Verwaltung belegt sind (vgl. Art. 11.5 des Mietvertrages).

Der Mietvertrag muss – wegen der wiederkehrenden Kosten von jährlich mehr als 500'000 Franken – gemäss der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 die Zustimmung des Stimmvolkes (§ 8 Abs. 1 Ziff. 3) erhalten. Ergänzend ist eine rechtsgültige Baubewilligung für den Superblock erforderlich, damit der Mietvertrag in Kraft tritt und das Bauvorhaben realisiert werden kann. Das Projekt Superblock wird nach seiner Genehmigung an der Urne detailliert ausgearbeitet, damit die erforderliche Baubewilligung erteilt werden kann.

Nicht Gegenstand des Mietvertrags und des vorliegend beantragten Beschlusses bilden die Kosten für den Betrieb der vorgesehenen Kinderkrippe und für die Mitbenutzung des geplanten Personalrestaurants im Teil des Superblocks der Axa Winterthur. Sie werden zu gegebener Zeit in einer separaten Vereinbarung mit der Axa Winterthur geregelt und soweit erforderlich dem Grossen Gemeinderat zur Genehmigung unterbreitet.

Winterthur, 21. Dezember 2016
Projekt «Fokus» - Schlussbericht

In der Abstimmungsvorlage wurde die ursprünglich dem Stadtrat zugedachte Kompetenz zur Ausübung des Vorkaufrechts an den Grossen Gemeinderat übertragen.

Die Winterthurer Stimmbevölkerung hat am 28. November 2010 dem Mietvertrag deutlich zugestimmt und die jährlich wiederkehrenden Kosten genehmigt. Am 31. August 2011 wurde die rechtsgültige Baubewilligung erteilt und am 2. September 2011 der Hauptmietvertrag abgeschlossen.

Die Kindertagesstätte wird – wie bereits erwähnt – von der Brühlgut Stiftung betrieben, und zwar in von der Stadtverwaltung gemieteten Räumlichkeiten. Für die Realisierung dieses Vorhabens war kein Beschluss des Grossen Gemeinderates nötig.

6. Frei werdende Liegenschaften

Die heute von der Stadtverwaltung belegten Liegenschaften können nach dem Bezug des Superblocks einer neuen Nutzung zugeführt werden. Damit entsteht vor allem in der Altstadt ein neues, zum Teil kleinstrukturiertes Raumangebot. Diese Flächen sind ideal für den Zuzug und die Schaffung neuer Arbeitsplätze, da insbesondere kleinere und mittelgrosse Unternehmungen die Möglichkeit erhalten, an ausgezeichneter Passantenlage Flächen zu beziehen. Die neuen Kundenströme tragen dabei auch zu einer Belebung der Altstadt insgesamt bei.

Unmittelbar nach der Volksabstimmung kann mit dem aktiven Marktauftritt für die frei werdenden Flächen begonnen werden. Gemeinsam mit den jeweiligen Interessenten lassen sich frühzeitig konkrete Umnutzungen festlegen. Bis zum Bezug des Superblocks verbleibt ausreichend Zeit, um die Projektierung der definitiven Nutzungen abzuschliessen und so Leerstände auf einem tiefen Niveau zu halten.

Der Anhang 3 (Liste der frei werdenden Liegenschaften und der beteiligten Dienststellen) zeigt die heutige Gebäudebelegung, die Eigentumsverhältnisse und mögliche zukünftige Nutzungen der 27 vom Projekt Fokus berücksichtigten Liegenschaften. Neben einer Vermietung der Büroflächen sind insbesondere auch Umnutzungen zu Wohnzwecken denkbar. Die definitive Verwendung der frei werdenden Liegenschaften wird zu gegebenem Zeitpunkt pro Einzelobjekt festgelegt.

Als Folge der frei werdenden Liegenschaften durch die Flächenkonzentration der Axa Winterthur wie auch durch die Zusammenführung der Verwaltungsflächen der Stadtverwaltung sind im Bezugsjahr des Superblocks kurzfristig erhöhte Leerstandszahlen zu erwarten. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass für die Wiedervermietbarkeit der heute durch die Stadtverwaltung genutzten Flächen gute Aussichten bestehen. Die Liegenschaften sind sowohl objektspezifisch als auch lagespezifisch innerhalb der Stadt Winterthur attraktiv.

Das heutige Stadthaus, welches nach Plänen von Gottfried Semper in den Jahren von 1865 bis 1869 erbaut wurde, wird weiterhin vom Stadtpräsidium genutzt. Weitere Stellen (insbesondere Departementsleitung Sicherheit und Umwelt, Bereichsleitung Kultur sowie Stadtarchiv) verbleiben im denkmalgeschützten Stadthaus. Es ist denkbar, dass der Semperbau in Zukunft vermehrt für

6. Frei werdende Liegenschaften

Von der Zentralisierung der Stadtverwaltung waren total 26 Liegenschaften betroffen. Deren 17 befinden sich im städtischen Eigentum. Bereits 2012 wurde mit der Planungsarbeit für die frei werdenden Liegenschaften begonnen. Im Hinblick auf die angestrebte Fremdvermietung wurden für alle Liegenschaften Ausbaustandards definiert und Nutzungskonzepte erstellt.

Gleichzeitig wurde in den frei werdenden Liegenschaften eine Bausubstanzaufnahme für die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten mit Kostenschätzung in Angriff genommen. Sämtliche involvierten städtischen Stellen konnten den vorgegebenen Zeitplan einhalten. In der zweiten Jahreshälfte 2014 wurde mit der Vermarktung der Liegenschaften begonnen. Insgesamt wurden für 22'600 m² Gebäudelfläche neue Mieter/innen gesucht. Einzig die Liegenschaft St.-Georgen-Strasse 68 wurde zum Verkauf ausgeschrieben.

Für weitere einschlägige Informationen zu den einzelnen frei gewordenen Liegenschaften sei an dieser Stelle auf die beiliegende Liste und die darin enthaltene Spalte „Zukünftige Nutzung“ verwiesen.

Zum Zeitpunkt des Projektabschlusses kann erfreulicherweise festgehalten werden, dass inzwischen für sämtliche Liegenschaften Mieter/innen gefunden werden konnten. Der Aufwand für die Wiedervermietung der einzelnen Liegenschaften war unterschiedlich gross. Der angestrebte Liegenschaftsertrag wird in der Erfolgsrechnung übertroffen.

Mit Beschluss vom 6. November 2013 (SR.13.242-2) hat der Stadtrat einen früheren Beschluss bestätigt, wonach das Stadtpräsidium und zwei weitere Departementsleitungen vom Semper Stadthaus in den Superblock umziehen, dies aufgrund von betrieblichen und führungsrelevanten Überlegungen. Es wurde auch beschlossen, dass das bisherige Stadtratszimmer im Stadthaus als Repräsentati-

kulturelle Zwecke offen steht, da ein Teil seiner Räumlichkeiten freigegeben wird. So wurden mit dem Musikkollegium Winterthur Gespräche im Zusammenhang mit einer erweiterten Nutzung des Stadthauses geführt. Für diese Zusatznutzungen wird ein Ertrag von 150'000 Franken berücksichtigt. Ausserdem können im heutigen Stadtratssaal Ziviltrauungen durchgeführt werden.

Alle frei werdenden Liegenschaften im städtischen Eigentum wurden auf ihr zukünftiges Nutzungspotential untersucht. Die potentiell zu erzielenden Erträge wurden aufgrund der Objektqualität, der möglichen Nutzung und der branchenüblichen Preisspektren eingeschätzt. Ebenso wurden die zu erwartenden Kosten für den Betrieb und die Verwaltung, die Instandhaltung und die erforderlichen Sanierungen und Umbauten in den kommenden zehn Jahren berücksichtigt. Aus der Vermietung der Objekte, welche im Eigentum der Stadt Winterthur verbleiben, wird nach Abzug der Bewirtschaftungskosten jährlich ein Nettomiet-ertrag von 1,8 bis 2,2 Millionen Franken erwartet.

Geschätzter Nettoertrag aus frei werdenden städtischen Liegenschaften (CHF)	von		bis	
Jährlicher Mietertrag	3'020'000	3'610'000		
- Jährliche Bewirtschaftungskosten	1'200'000	1'380'000		
Nettoertrag	1'820'000	2'230'000		

onsraum (mit Nebenraum) bestehen bleiben soll. Die Wiederbelegung des Semp-er Stadthauses mit der Mitarbeitenden Beratung, der städtischen Pensionskasse, der Finanzkontrolle und dem Friedensrichteramt (ab Sommer 2016) ergibt einen jährlichen Mietertrag von 63'000 Franken. Ferner werden derzeit Pläne geprüft, das Musikkollegium Winterthur räumlich noch stärker ins Stadthaus zu integrieren.

Schätzung für 2016	CHF
Jährlicher Mietertrag	3'916'000
- Jährliche Bewirtschaftungskosten	814'000
Nettoertrag	3'102'000

7. Investitionsbedarf

Für den Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes sind einmalige Investitionen in der Höhe von 5'320'000 Fr. erforderlich. Diese Summe teilt sich auf fünf Positionen auf.

a) Die Begleitung der Stadtverwaltung während der Projektrealisierung wurde öffentlich ausgeschrieben. Die Basler & Hofmann AG (Ingenieur-, Planungs- und Beratungsunternehmen) und die Reso Partners AG (Beratungsunternehmen im Bereich Immobilien) haben dabei den Zuschlag erhalten. Die Leistungen für die Tätigkeiten zwischen der Volksabstimmung und dem Gebäudebezug haben die beiden Unternehmungen mit 600'000 Franken offeriert.

7. Investitionsbedarf

Das Projekt Fokus erwies sich als wesentlich komplexer als ursprünglich angenommen und war zum Zeitpunkt der Abstimmung noch nicht abschliessend geplant. So fehlten zu diesem Zeitpunkt beispielsweise:

- separater Eingang für Besuchende der Sozialen Dienste
- Einbau von Besprechungskojoen.

Weiter kam es in der Ausführungsphase zu notwendigen Projektanpassungen und Nachträgen, die zu Mehr- oder Minderkosten führten und vom Stadtrat gegenüber der Bauherrin kurzfristig zu entscheiden waren. Um die angestrebte Entlastung des Finanzhaushalts zu erreichen, hat der Stadtrat im Verlauf der Realisierung u.a. bei folgenden Positionen substantielle Einsparungen vorgenommen:

- Beleuchtung Stadtratssaal
- Zutrittskontrolle
- Teeküchen
- Empfang und Schaltermischen
- Doppelboden / Teppiche
- Eingang Sozialamt
- Trauzimmer
- Einbau Trennwände.

Die Einsparungen durch die nachträglich beschlossene Beschaffung von günstigerem Liquidationsmobiliar bedingte zusätzliche Planungskosten und die im Zusammenhang mit dem Auszug aus den gemieteten Liegenschaften angefallenen Rückbaukosten verursachten Aufwendungen, die ursprünglich nicht eingeplant waren. Aller Sporbemühungen zum Trotz stiegen darum die einmaligen Projektkosten auf 6'464'000 Franken an.

Die Mehraufwendungen in diesem Bereich sind einerseits darauf zurückzuführen, dass im Zeitpunkt der Verpflichtungskreditvorlage keine Reserve eingeplant worden ist, obwohl die diesbezüglichen Kosten damals nur grob geschätzt werden konnten. Weshalb auf eine entsprechende Reserve verzichtet worden ist, kann heute nicht mehr nachvollzogen werden. Hinzu kommt andererseits, dass die Aufwendungen für die baubegleitende Unterstützung im damaligen Zeitpunkt massiv unterschätzt worden sind. Wesentlich höher als angenommen war beispielsweise der Aufwand für die Planung der Sicherheitsbelange, Mieterausbauten, Schliess-

b) In mehreren Bereichen sind Reorganisationen erforderlich. So sind zum Beispiel das Empfangswesen, die Reinigungs- und Hauswartungsdienste, die Materialausgabe und die interne Postzustellung neu zu strukturieren. Für diese Reorganisationen sind Ausgaben in der Höhe von 510'000 Franken geplant. Ergänzend sind weitere Reorganisationen denkbar, welche die Zusammenarbeit über die Abteilungs- und Departementsgrenzen hinweg erleichtern.

c) Viele der am Projekt Fokus beteiligten Mitarbeitenden belegen heute Einzelbüros. Im Vorhaben Superblock ist demgegenüber eine offene Bürostruktur vorgesehen. Dieser Wechsel stellt für viele Beschäftigte einen tiefgreifenden Kulturwandel dar, der mit einem Change-Management-Prozess begleitet werden soll. Für eine fachliche Unterstützung sollen 200'000 Franken reserviert werden.

d) Die eigentlichen Umzugskosten werden mit 910'000 Franken veranschlagt. Darin enthalten sind die Inventarisierung und der Umzug von Akten, Mobiliar und Archivanlagen. Das vorhandene und in der Bilanz der Stadt Winterthur weitgehend abbeschriebene Büromobiliar muss zum grossen Teil ersetzt werden, weil am neuen Standort eine genormte Möblierung zwingend erforderlich ist. Der Stadtrat hat bereits am 13. Juli 2005 mit einem Beschluss die Beschaffung von neuem Büromobiliar auf ein Minimum begrenzt. Damit wurde frühzeitig sichergestellt, dass zum Zeitpunkt des Umzugs nur wenig neuwertiges Mobiliar ausgewechselt werden muss.

e) Die Ausrüstung des Gebäudes mit der erforderlichen Informations- und Kommunikationstechnologie (ICT) wird mit 3'100'000 Franken budgetiert (Vergleiche Anhang 4: Investitionskosten für die ICT). Die Finanzierung eines neuen Rechenzentrums ist dabei nicht enthalten, da dieses Vorhaben unabhängig von der Verwaltungszusammenlegung ansteht und unter dem Titel "Ersatz Rechen-

systeme und Signaletik. Die nicht vorhersehbaren Mehraufwendungen für die nachträglich notwendig gewordenen Planungs- und Realisierungsarbeiten im Zusammenhang mit der Beschaffung des Liquidationsmobiliars belaufen sich auf rund 700'000 Franken. Insgesamt betragen die Kosten für die Planung von Layout und Mieterausbauten in der Schlussrechnung rund 2,9 Millionen Franken.

Für die Reorganisation der Reinigung, der Hauswartdienste, des Empfangswesens, der internen Postzustellung sowie für weitere Reorganisationsabklärungen wurden insgesamt 40'000 Franken aufgewendet. Die daraus resultierenden Einsparungen belaufen sich auf rund 220'000 Franken pro Jahr. Im Hinblick auf das damals bevorstehende Haushaltssanierungsvorhaben effort 14+ wurde im Rahmen des Projekts Fokus auf weitere Reorganisationen einstweilen verzichtet.

Im Zeughaus wurde bereits frühzeitig ein Muster-Grossraumbüro eingerichtet, welches von sämtlichen Mitarbeitenden besichtigt werden konnte. Das Angebot, Teamsitzungen bereits in dieser neuer Umgebung durchzuführen, wurde rege genutzt. Das half den Betroffenen, sich an die neuen räumlichen Verhältnisse in einer offenen Bürostruktur zu gewöhnen. Ferner wurden Workshops für die Vorbereitung des Umzuges und die Räumung der bisherigen Räumlichkeiten durchgeführt. Die Kosten für die Muster-Umgebung beliefen sich auf 33'000 Franken.

Die Aufwendungen für den Umzug verteilen sich nach Projektabschluss auf folgende Bereiche:

	CHF
– Umzug Mobiliar/Akten/Büromaterial/Geräte etc.	736'200
– Umzug der Akten ins externe Aktenlager	96'500
– Umzug der Bilder ins externe Aktenlager	66'600
– Miete Mobiliarlagerplatzes (Occasions-Mobiliarbeschaffung)	145'700
Total Umzugskosten	1'045'000

Mit dem Entscheid, die universelle Kommunikationsverkabelung über den Generalunternehmer zu realisieren, wurden die betreffenden Kosten buchhalterisch aus der Investition in die Miete verschoben. Die Investitionskosten für die Informations- und Kommunikationstechnologie (ICT) reduzieren sich daher von 3,1 auf 2,2 Millionen Franken. Die ursprünglich als Ersatz für das Rechenzentrum Obertor

zentrum und Outputverarbeitung" separat in der städtischen Investitionsrechnung berücksichtigt ist. Im Superblock wird jedoch eine Fläche freigehalten, damit das Rechenzentrum zu gegebenem Zeitpunkt am neuen Verwaltungsstandort aufgenommen werden kann. Die Arbeitsplatzgeräte (Computer, Telefonapparate) werden so übernommen, wie sie sich zum Zeitpunkt des Umzugs präsentieren

Zusammenstellung der geschätzten einmaligen Investitionen	CHF
Honorarleistungen Basler & Hofmann AG / Reso Partners AG	600'000
+ Reorganisationskosten	510'000
+ Kosten für Change-Management	200'000
+ Umzugskosten	910'000
+ Investitionskosten für die ICT	3'100'000
= Total der geschätzten einmaligen Investitionen	5'320'000

Der Betrag von 5'320'000 Franken ist in der Investitionsplanung der Stadt vorgemerkt. Gemäss § 8 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 26. November 1989 entscheidet die Gemeinde obligatorisch über Beschlüsse, die neue einmalige Ausgaben von mehr als 5'000'000 Franken verursachen.

Die Dienstleistungen für Reorganisationen, die Umzugsleistungen und die Ausrüstung des Gebäudes mit einer ICT-Einrichtung sind gestützt auf das Submissionsrecht mit den vorgeschriebenen Verfahren auszusprechen.

im Untergeschoss des Superblocks eingeplante Fläche erfüllte die einschlägigen Brandschutz-Anforderungen nicht. Seitens Bauherrschaft wurde von einer baulichen Nachbesserung abgesehen. Die freiwerdende Fläche konnte anderen Nutzungszwecken zugeführt werden; u.a. als Betriebsflächen für die Hauswartung, die in der Gebäudeplanung nicht vorgesehen waren, und als Archivräume.

Zusammenstellung der einmaligen Investitionskosten	CHF
Planungsaufwendungen	2'926'000
Reorganisationskosten	40'000
Kosten für Change-Management	33'000
Umzugskosten	1'045'000
Investitionskosten für die ICT	2'196'000
Rückbaukosten (SR Beschluss)	224'000
Total Investitionen	6'464'000

Demgegenüber beläuft sich der vom Grossen Gemeinderat ursprünglich beschlossene Investitionskredit von 5'320'000 Franken teuerungsbereinigt auf 5'598'000 Franken.

8. Investitionsfolgekosten

Bei Investitionskrediten zu Lasten des Verwaltungsvermögens sind dem Grossen Gemeinderat jeweils sowohl die finanzwirtschaftlichen als auch die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten auszuweisen.

8.1 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant. Sie fliessen in die zukünftigen Laufenden Rechnungen ein, wo sie Angaben über die Finanzierung der Investitionen geben.

Kapitalfolgekosten (HRM1):	Jahre 1-10	Jahre 11-30
Abschreibungen	345'800	93'100
Kapitalzins	93'100	23'275
Kapitalfolgekosten	438'900	116'375

In Steuerprozenten

Im Voranschlag 2010 beträgt 1 Steuerprozent 2,321 Mio. Fr

0.2 % 0.1 %

8. Investitionsfolgekosten

Bis 2014 erfolgte die Berechnung auf der Basis von HRM1. Mit der Umstellung der Rechnungslegung auf HRM2 ab dem Jahr 2015 hat sich die Abschreibungsdauer einzelner Anlagekategorien verändert.

8.1 Investitionsfolgekosten

Im Folgenden erfolgt die Gegenüberstellung der Investitionsfolgekosten nach Massgabe von HRM2.

Kapitalfolgekosten (HRM2):	Jahre 1-4	Jahre 5-10	Jahre 11-20
Abschreibungen	965'180	416'180	11'780
Kapitalzinsen	80'800	53'350	2'800
Kapitalfolgekosten	1'045'980	469'530	14'580

In Steuerprozenten

Im Voranschlag 2016 beträgt 1 Steuerprozent 2,831 Mio. Fr

0.4 % 0.2 % 0.01 %

8.2 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen rein informativen Zwecken nach mehr Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte.

Bruttoinvestitionsfolgekosten (HRM1):	Jahre 1-15*
Abschreibung	356'440
Kapitalzins	69'825
Sachfolgekosten	106'400
Bruttoinvestitionsfolgekosten	532'665

* Die Abschreibungsdauer wurde in der GGR Weisung fälschlicherweise mit 33 statt 15 Jahren angegeben.

9. Organisatorische Abläufe

Die finanziellen Auswirkungen der verbesserten organisatorischen Abläufe lassen sich zum heutigen Zeitpunkt nicht exakt quantifizieren. Falls mit der Zentralisierung der Dienststellen ein Effizienzgewinn in der Grössenordnung von 0,5 % bis 1,0 % der Lohnsumme erzielt werden kann (verbesserte Kommunikation, kürzere Sitzungswege, erhöhte Zufriedenheit der Mitarbeitenden durch verbesserte Zusammenarbeitskultur) entspricht dies einem Potential von 410'000 bis 820'000 Franken pro Jahr. Dieses Einsparpotential durch die Verbesserung der organisatorischen Abläufe kann gemäss einem bei PricewaterhouseCoopers in Auftrag gegebenen Kurzbericht in der erwähnten Grössenordnung als realistisch bezeichnet werden.

8.2 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Unter HRM2 gibt es keine Unterscheidung mehr zwischen betriebswirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten.

Bruttoinvestitionsfolgekosten (HRM2):	Jahre 1-4	Jahre 5-10	Jahre 11-20
Abschreibungen	965'180	416'180	11'780
Kapitalzinsen	80'800	53'350	2'800
Sachfolgekosten	129'280	129'280	129'280
Bruttoinvestitionsfolgekosten	1'175'260	598'810	143'860

9. Organisatorische Abläufe

Die erreichten Verbesserungen in den organisatorischen Abläufen lassen sich nicht genau quantifizieren. In der Erfolgsrechnung wird deshalb unter diesem Titel ein Mittelwert aus der Berechnung von PricewaterhouseCoopers vom 9. April 2009 von 600'000 Franken berücksichtigt.

10. Einsparpotential insgesamt

Werden die Jahreskosten für das Vorhaben Superblock mit den Kosten der heutigen Standorte der Stadtverwaltung verglichen, ergibt sich ein Einsparpotential von 2'830'000 bis 3'650'000 Franken pro Jahr.

Gesamtjahreskosten Superblock (gerundet auf 10'000 Franken)	CHF
Mietbetrag Superblock (vgl. Kapitel 5)	6'830'000
+ Nebenkosten Superblock (vgl. Kapitel 5)	1'790'000
+ Kapitalkosten Möblierung (vgl. Kapitel 5)	520'000
+ betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten (vgl. Kapitel 8.2)	530'000
= Gesamtjahreskosten Superblock	9'670'000

Heutige Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung (15'282 m² Fläche) (gerundet auf 10'000 Franken)

	CHF
Gebäude- und Betriebskosten (Ist-Kosten)	4'490'000
+ Instandsetzungskosten (Schätzung)	360'000
+ Kapitalkosten für Mieterausbau (Benchmark)	1'040'000
- Mieteinnahmen von Dritten (Ist-Kosten)	440'000
= Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung	5'450'000

Heutige Jahreskosten der Mietobjekte der Stadtverwaltung (13'182 m² Fläche) (gerundet auf 10'000 Franken)

	CHF
Mietbetrag (Ist-Kosten)	
+ Nebenkosten mieterseitig (Ist-Kosten)	200'000
+ Betriebskosten mieterseitig (Ist-Kosten)	1'120'000
+ Kapitalkosten für Mieterausbau (Benchmark)	1'060'000
- Mieteinnahmen von Dritten (Ist-Kosten)	30'000
= Jahreskosten der Mietobjekte der Stadtverwaltung	4'670'000

10. Einsparungen insgesamt

Mit dem Abschreibungsmodell HRM2 ergeben sich für die ersten vier Betriebsjahre jährliche Einsparungen von rund 2'837'000 Franken. Vom fünften bis zehnten Betriebsjahr erhöhen sich die Einsparungen auf jährlich rund 3'367'000 Franken, und ab dem elften Betriebsjahr fallen sie – wie nachstehende Darstellung ergibt – noch höher aus.

Gesamtjahreskosten Superblock (gerundet auf 10'000 Franken)	Jahre 1-4	Jahre 5-10	Jahre 11-20
Mietbetrag Superblock (vgl. Kapitel 5)	7'580'000	7'580'000	7'580'000
+ Nebenkosten Superblock (vgl. Kapitel 5)	1'610'000	1'610'000	1'610'000
+ Kapitalkosten Möblierung (vgl. Kapitel 5)	420'000	420'000	420'000
+ betriebsw. Investitionsfolgekosten (vgl. 8.2)	1'180'000	600'000	140'000
Gesamtjahreskosten Superblock	10'790'000	10'210'000	9'750'000

Die Liegenschaft Palmstrasse 16 wird, entgegen der ursprünglichen Planung, weiterhin von der Stadtverwaltung gemietet. Untergebracht sind dort die Arbeitsintegration, Spitex und das Jugendprogramm Jump. Die betreffenden Aufwendungen sind in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

heutige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt (28'464 m ² Fläche)	
(gerundet auf 10'000 Franken)	
	CHF
Jahreskosten der Objekte im Eigentum der Stadtverwaltung	5'450'000
+ Jahreskosten der Mietobjekte der Stadtverwaltung	4'670'000
= heutige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	10'120'000

Einsparpotential	CHF von	CHF bis
Gesamtjahreskosten Superblock	9'670'000	9'670'000
- Ertrag aus frei werdenden Liegenschaften (Kapitel 6)	1'820'000	2'230'000
- Ertrag aus teilweiser Umnutzung Stadthaus (Kapitel 6)	150'000	150'000
- Effizienzpotential aus Reorganisation (Kapitel 9)	410'000	820'000
= zukünftige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	7'290'000	6'470'000
heutige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	10'120'000	10'120'000
= Einsparpotential	2'830'000	3'650'000

Mit dem Bezug des Superblocks nutzt die Stadt die Gelegenheit, an zentraler Lage und zu vorteilhaften Konditionen ein modernes Bürogebäude zu beziehen. Die Verbesserung des Auftritts gegenüber den Kundinnen und Kunden paart sich mit einer finanziellen Entlastung des städtischen Finanzhaushaltes um rund drei Millionen Franken pro Jahr.

Einsparpotenzial	Jahre 1-4	Jahre 5-10	Jahre 11-20
Gesamtjahreskosten Superblock	10'790'000	10'210'000	9'750'000
- Ertrag aus frei werdenden Liegenschaften	3'102'000	3'102'000	3'102'000
- Ertrag aus teilweiser Umnutzung Stadthaus	63'000	63'000	63'000
- Effizienzpotential aus Reorganisation	600'000	600'000	600'000
+ Mietkosten Palmstrasse 16	590'000	590'000	590'000
= zukünftige Belastung Finanzhaushalt Stadt	7'615'000	7'035'000	6'575'000
heutige Belastung des Finanzhaushaltes der Stadt	10'120'000	10'120'000	10'120'000
= Einsparpotenzial	2'505'000	3'085'000	3'545'000

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass mit der Zentralisierung eines Grossteils der Stadtverwaltung im Superblock die angestrebte Entlastung des städtischen Finanzhaushalts von 2,5 bis 3,5 Millionen Franken pro Jahr erreicht worden ist. In den ersten vier Jahren liegt der Spareffekt in Folge höherer Abschreibungen der ICT-Kosten etwas unterhalb des prognostizierten Einsparpotenzials. Ab dem fünften Betriebsjahr wird das Sparziel gut erreicht und ab dem elften Betriebsjahr erfüllen sich auch die maximalen Sparprognosen.

11. Terminplan

Die Erstellung und Realisierung des Gebäudekomplexes Superblock beansprucht gemäss den Verantwortlichen der Axa Winterthur im Anschluss an die rechtskräftige Volksabstimmung 51 Monate.

Tätigkeiten der Bauherrin	Dauer	Dauer insgesamt
Erarbeitung Konzept	1 Monat	1 Monat
Erarbeitung Vorprojekt	2,5 Monate	3,5 Monate
Eingabe Bauprojekt light	2,5 Monate	6 Monate
Baubewilligung rechtskräftig, sofern keine Einsprachen erfolgen	5 Monate	11 Monate
Fertigstellung Bauprojekt	5 Monate	16 Monate
Ausschreibung und Realisierung	35 Monate	51 Monate

Diese Zeitdauer von rund vier Jahren ist ausreichend, damit auch die für den Bezug des Superblocks erforderlichen Schritte auf Seiten der Stadt als Mieterin durchgeführt werden können. Sie werden auf insgesamt 30 Monate geschätzt.

Tätigkeit der Stadt als Mieterin	Dauer	Dauer insgesamt
Ermittlung der konkreten Strukturen der Abteilungen mit ihren Arbeitsabläufen	4 Monate	4 Monate
Bestandesaufnahme aller zu zügelnden Möbel	4 Monate	8 Monate
Erstellung einer detaillierten Belegungsplanung mit genauer Eintragung der Möbel nach Arbeitsplatz und Mitarbeitenden	4 Monate	12 Monate
Genehmigungsphase der Belegungsplanung	3 Monate	15 Monate
Festlegung der Zügelphasen	3 Monate	18 Monate
Ausschreibung der Möbel inkl. Vergabe	3 Monate	21 Monate
Ausschreibung der Zügelarbeiten inkl. Vergabe	3 Monate	24 Monate
Information der Mitarbeitenden bezüglich der definitiven Lage der Abteilung im Superblock	3 Monate (vor dem Umzug)	27 Monate
Logistikkonzept für Umzug entwickeln, Mitarbeitende packen ihre Unterlagen etc.	2 Monate (parallel)	
Umzug	1 Monat	28 Monate
Abschlussarbeiten	2 Monate	30 Monate

11. Terminplan

Die AXA Winterthur hat den Superblock als Eigentümerin realisiert.

Im Sommer 2012 wurde festgestellt, dass die ursprünglich seitens der Stadt eingeplanten, eigenen personellen Ressourcen für die Projektumsetzung nicht genügen würden. Daraufhin wurde das Projektteam personell ergänzt, und mittels eines Projekthandbuchs wurden die Arbeiten den einzelnen Teilprojektleitenden zugewiesen. Mit diesen personellen und organisatorischen Massnahmen sowie einem verstärkten Projektcontrolling konnte der damals bestehende Planungsrückstand aufgeholt werden. So konnte das Gebäude doch noch wie geplant per 31. März 2015 übernommen werden; der Innenausbau wurde per 31. Mai 2015 fertiggestellt. Der anschliessende Umzug erfolgte ohne nennenswerte Probleme in den Monaten Juni und Juli 2015. Erreicht wurde auch das Ziel, allen Mitarbeitenden unmittelbar nach dem Umzugstag einen voll funktionsfähigen Arbeitsplatz zu Verfügung zu stellen.

12. Vorteile eines zentralen Standortes

Die ausgewiesene Entlastung des Finanzhaushaltes in der Höhe von 2,8 bis 3,7 Millionen Franken ist neben den Erträgen aus den frei werdenden Liegenschaften vor allem auf das verringerte Raum- und Arbeitsplatzangebot für die Verwaltung (Flächenreduktion von derzeit 28'464 m² auf 23'421 m²) sowie die tieferen Betriebs- und Unterhaltskosten zurückzuführen. Pro Arbeitsplatz soll in Zukunft durchschnittlich eine Fläche von rund 14,5 m² zur Verfügung stehen. Dies ist geringfügig mehr, als der von Stadt und Kanton Zürich angestrebte Flächenstandard von 12,5 m² pro Arbeitsplatz. Einerseits erlaubt dieser Standard eine etwas grosszügigere Arbeitsweise. Andererseits ermöglicht dieser Wert auch eine Raumreserve für zukünftige Verdichtungen.

Mit der örtlichen Zusammenführung der verschiedenen Bereiche der Stadtverwaltung werden neben der Entlastung des Finanzhaushaltes noch weitere Vorteile erzielt.

Die Besuchenden der Stadtverwaltung erhalten für ihre Anliegen eine zentrale Anlaufstelle. Heute halten sich die Eingangsbereiche auch von publikumsintensiven Stellen in Durchgängen oder unscheinbaren Gebäudeeingängen versteckt und sind für Ortsunkundige zum Teil nur umständlich auffindbar. Zudem müssen die Einwohnerinnen und Einwohner für unterschiedliche Fragestellungen im Verkehr mit der Verwaltung mehrere Standorte aufsuchen.

In Zukunft werden die meisten Kundengeschäfte an einem Standort abgewickelt und alle Bereiche mit regem Publikumskontakt leicht auffindbar sein. Mit einem zentral gelegenen Empfangsbereich erhalten die Besuchenden eine kompetente Anlaufstelle und können ohne Orientierungsschwierigkeiten ins Gebäude geführt werden. Dem vom Stadtrat gesetzten Legislaturziel einer kundenorientierten Verwaltung wird nachgelebt. Die Stadtverwaltung versteht sich als Teil der Bevölkerung und sucht die Nähe zu den Bürgerinnen und Bürgern.

Einige der heute benutzten Verwaltungsgebäude sind nur bedingt für eine Büronutzung geeignet. Da auch ehemalige Wohnliegenschaften für die räumlichen Bedürfnisse der Verwaltung umgenutzt wurden, sind die heutigen Gebäudeerschliessungen und die Bürogrössen unzweckmässig. Vielerorts mangelt es auch an wesentlichen Besuchsinfrastrukturen. Vor allem in kleineren Einheiten fehlen Empfangsbereiche und Sicherheitsvorkehrungen.

Im Superblock entsteht ein modernes Zentrum, welches den heutigen Anforderungen eines Bürokomplexes entspricht. Damit schreitet die Stadt zu einer neu-

12. Vorteile eines zentralen Standortes

Der Flächennachweis pro Arbeitsplatz, der als Hauptnutzfläche 2 (HNF 2) gemäss Flächenbaum SIA d0165 bestimmt wird, weist im Durchschnitt eine Fläche von 13,6 m² pro Arbeitsplatz aus. Diese Grösse konnte auf Grund der definitiven Belegungspläne abschliessend und präzise errechnet werden. Weil letztlich gegenüber der ursprünglichen Planung eine grössere Zahl an Arbeitsplätzen realisiert worden ist, vermindert sich dadurch folgerichtig die effektive Arbeitsplatzfläche.

Der Superblock ist mit seinen zwei zentral gelegenen Empfangsbereichen sehr kundenfreundlich. Der Eingang der Pionierstrasse 7 bildet die zentrale Anlaufstelle für das Steueramt, das Melde- und Zivilstandswesen, die Baupolizei und weitere Dienstabteilungen; die Sozialen Dienste können über einen Separateingang an der Pionierstrasse 5 erreicht werden.

Mit einer umfassenden Signalistik werden die Besuchenden an die richtigen Orte geleitet. Auch erhalten Besucherinnen und Besucher an den Empfängen persönliche Auskünfte. Ein besonderes Augenmerk galt sodann den Bedürfnissen von Besucherinnen und Besuchern mit Handicap. Seitens der Behindertenkonferenz des Kantons Zürich ist der baulichen Ausrüstung des Superblocks ein gutes Zeugnis ausgestellt worden.

Mit der Zusammenführung diverser Verwaltungseinheiten mit teilweise intensivem Kundenkontakt steigen auch die Anforderungen an Sicherheits-, Notfall- und Zutrittskonzepte. Entsprechende Konzepte sind im Rahmen der Sicherheitsplanung ausgearbeitet und anschliessend implementiert worden. Dabei wurde insbesondere dem Risiko einer steigenden Gewaltkriminalität Rechnung getragen: Mit der Schaffung speziell ausgebildeter, stadteigener Deeskalations-Teams sollen in einem Ereignisfall mit Sofortmassnahmen direkt vor Ort gravierendere Auswirkungen verhindert und der Weg für die Interventionskräfte geebnet werden.

en, zeitgemässen Verwaltungskultur. Die Arbeitsbereiche sind flexibel einteilbar und die innere Erschliessung optimierbar. Räumliche Anpassungen sind im Zeitverlauf leicht durchführbar. Zudem können die unterschiedlichen Sicherheitsbedürfnisse der Abteilungen zentral abgedeckt werden. Heutige Mehrfachinfrastrukturen (Treppenhäuser, Sanitäreinrichtungen) werden reduziert und bedarfsgerecht eingerichtet. Der gemeinsame Standort fördert den Austausch innerhalb der Verwaltung. Die offenen Bürostrukturen verbinden die einzelnen Abteilungen zu einem Ganzen und unterstützen ein effizientes, vernetztes Arbeiten.

Das neue Verwaltungsgebäude hält sich an die Leitplanken von Minergie. Damit wird ein bewusstes Zeichen für einen schonungsvollen Umgang mit der Ressource Energie gesetzt. Die heute durch die Stadt belegten Gebäude erreichen das Minergie-Label selten. Die Zusammenführung der Verwaltungseinheiten ist daher auch im Hinblick auf eine umweltschonende sowie energieeffiziente Bauweise ein sinnvoller Weg.

Mit dem Bezug des funktionalen, aber auch repräsentativen Gebäudes auf dem Sulzerareal Stadtmitte zeigt die Stadt einen selbstbewussten Auftritt. Sie versteckt sich nicht mehr in oft unscheinbaren Gebäuden und beteiligt sich am Wandel von der Industrie- zur Dienstleistungsstadt. Die heute zerstreuten Einheiten erhalten ein zeitgemässes Verwaltungsgebäude und einen Ort von hoher Anziehungs- und Ausstrahlungskraft – auch über die Grenzen von Winterthur hinaus.

13. Volksabstimmung

Der Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes auf dem Sulzerareal Stadtmitte erfordert eine Volksabstimmung.

Einerseits entscheidet gemäss der Gemeindeordnung § 8 Abs. 1 Ziff. 2 die Gemeinde obligatorisch über die neuen, einmaligen Ausgaben in der Höhe von 5'320'000 Franken. Andererseits sind die wiederkehrenden Kosten gemäss Mietvertragsentwurf vom 16. August 2010 von einem Umfang, welcher eine Volksabstimmung gemäss § 8 Abs. 1 Ziff. 3 nötig macht. Ein allfälliger Kauf der Superblock-Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen dürfte weitere Kosten von über 6 Millionen Franken verursachen. Ohne die beantragte Kompetenzdelegation an den Stadtrat wäre für diesen Entscheid der Grosse Gemeinderat zuständig (§ 28 Abs. 1 Ziff. 15 der Gemeindeordnung). Die Ermächtigung zur Aus-

Für Risiken wie medizinische Notfälle oder Brände wurde eine weitere Notfallorganisation aufgebaut. Durch regelmässige Schulungen ist sichergestellt, dass Ersthelfer/innen möglichst rasch und effektiv Hilfe leisten können und dass das Evakuationssteam den gesamten Gebäudekomplex ruhig und geordnet evakuieren kann. Im Rahmen einer ersten praktischen Evakuationsübung sind die Evakuationspläne, Handlungsanweisungen und technischen Vorrichtungen überprüft worden. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse sind inzwischen bereits umgesetzt.

Der Superblock mit der hochdämmenden Gebäudehülle, der Fernwärme für Heizung und Warmwasser sowie der Komfortlüftungsanlage erfüllt den Minergie-Standard. Das Gebäude entspricht dem neuesten Stand der Technik.

Auf den Dachflächen über den städtischen Mietflächen ist eine Photovoltaik-Anlage installiert, die durch Stadtwerk betrieben wird. Die Leistung beträgt 99,06 kWp und der erwartete Jahresertrag beläuft sich auf rund 85'000 kWh, was dem Energiebedarf von rund 26 Haushaltungen entspricht.

Volksabstimmung vom 28. November 2010

Projekt «Fokus»: Zentralisierung der Stadtverwaltung im Superblock

Ergebnis: 65,35 % Ja-Stimmen

Stimmbeteiligung: 53,8 %.

Übung des vertraglichen Vorkaufsrechts ist folglich für sich allein betrachtet (nur) ein Gegenstand des fakultativen Referendums (§ 9 der Gemeindeordnung). Aus den beiden kreditrechtlich zwingenden Gründen und weil sich alle drei Teilbeschlüsse gegenseitig bedingen, beantragt der Stadtrat, der Gemeinde die Vorlage als Gesamtpaket zu unterbreiten.

Beilagen:

- Anhang 1: Mietvertrag für Geschäftsräume, Liegenschaft Superblock, Winterthur, Entwurf vom 16. August 2010
- Anhang 2: Evaluation Kosten Neumobiliar
- Anhang 3: Liste der frei werdenden Liegenschaften und der beteiligten Dienststellen
- Anhang 4: Investitionskosten für die ICT (Informations- und Kommunikationstechnologie)
- Anhang 5: Visualisierungen (inkl. Deckblatt)

Beilage:

Liste der frei werdenden Liegenschaften

Beilage zur Weisung GGR.2016.129 betreffend Schlussbericht Projekt «Fokus»

Liste der frei gewordenen Liegenschaften
(in alphabetischer Reihenfolge)

Liegenschaft / Beteiligte Dienststellen	Eigentums- verhältnis	Zukünftige Nutzung
Holderplatz 2 Quartierentwicklung	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche vermietet
Lagerhausstrasse 3 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses Objektrückgabe gemäss Mietvertrag 15.10.2015
Lagerhausstrasse 5 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses Objektrückgabe gemäss Mietvertrag 15.10.2015
Lagerhausstrasse 6 Departement Soziales	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses Objektrückgabe gemäss Mietvertrag Oktober 2015
Lindstrasse 4 Finanzkontrolle Personalamt Pensionskasse	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche vermietet
Lindstrasse 6 Immobilien	Eigentum der Stadt	Vermietung als Bürofläche vermietet
Mühlestrasse 5 Departement Schule und Sport	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses Objektrückgabe gemäss Mietvertrag 01.10.2015
Mühlestrasse 10 Departement Schule und Sport	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses Objektrückgabe gemäss Mietvertrag 08.09.2015
Neumarkt 1 Baudepartement	Eigentum der Stadt	Erdgeschoss: Verkaufsfläche Obergeschoss: Bürofläche vermietet
Neumarkt 4 Baudepartement	Eigentum der Stadt	Vermietung Bürofläche vermietet
Obermühlestrasse 5 Teile des Tiefbauamtes	Eigentum der Stadt	Zwischennutzungen vermietet
Palmstrasse 16 Koordinationsstelle für Ar- beitsprojekte	Fremd- eigentum	Teilauflösung des Mietverhältnisses er- folgt
Pflanzschulstrasse 6a Sportamt	Eigentum der Stadt	Studentenwohnraum geplant
St. Georgenstrasse 68 Finanzamt	Eigentum der Stadt	Verkauf der Liegenschaft 08.07.2015
Stadthausstrasse 21 Steueramt Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste	Eigentum der Stadt	Schulraum Studentisches Wohnen Detailhandel vermietet

Liegenschaft / Beteiligte Dienststellen	Eigentums- verhältnis	Zukünftige Nutzung
Stadthausstrasse 31 Steueramt Melde- und Zivilstandswesen Informatikdienste	Eigentum der Stadt	siehe Position Stadthausstrasse 21
Obertor 32 Steueramt Stadtentwicklung Umwelt- und Gesundheitsschutz	Eigentum der Stadt	siehe Position Stadthausstrasse 21
Stadthausstrasse 4a Stadtkanzlei Departement Kulturelles und Dienste Departement Finanzen Departement Sicherheit und Umwelt	Eigentum der Stadt	Büronutzung: Mitarbeitenden Beratung, Pensionskasse Stadt Winterthur, Finanz- kontrolle, Friedensrichterinnen, Repräsentationsraum Stadtrat Betriebsoptimierung MKW
Steinberggasse 54 Friedensrichteramt	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses Kündigung erfolgt per 30.06.2016
Technikumstrasse 73 Departement Soziales Polizeirichteramt	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses Objektrückgabe gemäss Mietvertrag 15.10.2015
Technikumstrasse 81 Departement Bau	Eigentum der Stadt	Bürofläche 70 % vermietet
Unterer Graben 1 Finanzdepartement	Fremd- eigentum	Auflösung des Mietverhältnisses Objektrückgabe gemäss Mietvertrag 31.12.2012
Wildbachstrasse 32 / 34 Integration Schule und Sport	Eigentum der Stadt	Gewerbe vermietet
Zeughausstrasse 73 Forstamt	Eigentum der Stadt	Umnutzung in Wohnraum vermietet
Zeughausstrasse 76 Schule und Sport	Eigentum der Stadt	Anlaufstelle sowie dazugehörige Büro- räumlichkeiten der Sozialen Dienste vermietet
Am Rosenberg 2	Eigentum der Stadt	Büro Vermietungsaktivität läuft

28.11.2016