

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 3. Juni 2020

### **Stadtspital Triemli, Miete und Ausbau des Erdgeschosses, des ersten und zweiten Obergeschosses sowie des ersten und zweiten Untergeschosses der Liegenschaft am Gustav-Gull-Platz 5, 8004 Zürich, für ein ambulantes Zentrum, Genehmigung Mietvertrag und Objektkredit**

#### **1. Zweck der Vorlage**

Das Stadtspital Triemli (STZ) betreibt seit vielen Jahren ein gut ausgelastetes dermatologisches Ambulatorium, das umfassend saniert werden muss. Bei laufendem Betrieb ist eine Gesamtsanierung nicht möglich.

Seit dem 1. Januar 2018 ist im Kanton Zürich die Liste ambulant durchzuführender Spitalbehandlungen in Kraft. Die ambulanten Spitalbehandlungen haben entsprechend zugenommen, der Trend setzt sich fort. Aus diesen Gründen soll ein ambulantes Zentrum an einer zentralen Lage in Betrieb genommen werden, das einerseits als Ersatzstandort für das Dermatologische Ambulatorium und andererseits für eine Verlagerung von ambulanten Angeboten von den beiden Standorten Waid und Triemli dient. Das STZ hat eine frei werdende Immobilie der Schweizerischen Bundesbahnen SBB (nachfolgend SBB) am Gustav-Gull-Platz 5, 8004 Zürich, gefunden.

Vorliegend wird der Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren und zwei Optionen zur Verlängerung um jeweils fünf Jahre mit der SBB mit einem jährlichen Nettomietzins von 1 719 735 Franken (inklusive Mehrwertsteuer), basierend auf einer maximalen Mietfläche von 3781 Quadratmeter, zuzüglich Akontozahlung für Heiz- und Betriebskosten von 197 114 Franken (inklusive Mehrwertsteuer) dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt sowie ein Objektkredit für einen Investitionsbeitrag für den durch die SBB ausgeführten Teilausbau, für den medizinspezifischen Ausbau, die medizinische Ausstattung und Geräte sowie die übrige Ausstattung in der Höhe von insgesamt 13,4 Millionen Franken dem Gemeinderat zur Bewilligung beantragt.

#### **2. Ausgangslage**

##### a) Veränderte regulatorische Rahmenbedingungen

«Ambulant vor stationär» als Grundprinzip wurde im Kanton Zürich durch Zustimmung des Kantonsrats am 12. Juni 2017 im dafür geänderten Spitalplanungs- und Finanzierungsgesetz (SPFG, LS 813.20) gesetzlich verankert. Die Gesundheitsdirektion des Kantons Zürich hat darauf basierend eine Liste der ambulant durchzuführenden Spitalbehandlungen mit Wirkung ab dem 1. Januar 2018 festgesetzt. Abweichungen von dieser Festlegung beziehungsweise individuelle Ausnahmen aufgrund definierter, medizinischer oder sozialer Aspekte sind möglich und müssen im Detail begründet und dokumentiert sein. Diese Festlegungen haben seit 2018 zu einer Zunahme ambulanter Eingriffe geführt. Die Entwicklungen auch in anderen Ländern zeigen, dass die Verlagerung von den stationären zu den ambulanten Behandlungen noch weiter stark zunehmen wird.

Heute werden in der Schweiz stationäre Leistungen mit Fallpauschalen vergütet, während für ambulante Leistungen das Taxpunktssystem Tarmed zur Anwendung kommt. Diese unterschiedlichen Vergütungssysteme führen dazu, dass es heute nicht möglich ist, ambulante Leistungen in einem stationären Umfeld kostendeckend zu erbringen. Der Kostendeckungsbeitrag liegt bei höchstens etwa 90 Prozent. Bei einer von der stationären losgelösten ambu-

lanten Infrastruktur kann hingegen mit einer effizienteren und kostendeckenden Leistungserbringung gerechnet werden. Sollte in den kommenden Jahren eine neue eidgenössische einheitliche Finanzierung der ambulanten und stationären Leistungen eingeführt werden, kann per heutigem Wissensstand von einer Zunahme der Erträge und einer kostendeckenden Leistungserbringung im ambulanten Spitalbereich ausgegangen werden. In der Schweiz ist in den kommenden fünf Jahren mindestens mit einer Verdoppelung der heute ambulant erbrachten Spitalleistungen zu rechnen. Die Entwicklung im nahen Ausland zeigt, dass dieses Potential einer Verschiebung «Ambulant vor stationär» mindestens das Dreifache des heutigen ambulanten Volumens umfasst (vgl. dazu: Bericht PWC «Ambulant vor stationär», 2016). Umso wichtiger ist es, rechtzeitig aktiv zu werden und die stationären Eingriffe konsequent von den ambulant erbrachten Leistungen zu trennen.

#### b) Dermatologisches Ambulatorium

Das STZ betreibt seit vielen Jahren das Dermatologische Ambulatorium an der Herman-Greulich-Strasse im Kreis 4. Dieses Angebot des STZ wird sehr gut genutzt. Mit rund 40 000 Konsultationen im Jahr 2019 ist der Standort zu 100 Prozent ausgelastet und erfüllt mit Blick auf die Gesundheitsversorgung und Behandlung in diesem Teil der Stadt eine sehr wichtige Funktion. Zum Angebot des Dermatologischen Ambulatoriums gehören unter anderem folgende Behandlungen:

- gesamte Diagnostik und Therapie von allen Erkrankungen der Haut;
- gesamte ambulante, operative Therapie bei Hauterkrankungen;
- spezialisierte Untersuchungs- und Behandlungsverfahren bei Hautkrebserkrankungen;
- spezialisierte Untersuchungs- und Behandlungsverfahren bei Geschlechtskrankheiten;
- spezialisierte Untersuchungs- und Behandlungsverfahren bei ansteckenden Haut- und Geschlechtskrankheiten.

Das Gebäude an der Herman-Greulich-Strasse gehört der Stadt und wird durch Immobilien Stadt Zürich verwaltet. Das Gebäude ist in einem schlechten baulichen Zustand und muss umfassend saniert werden, was bei laufendem Betrieb nicht möglich ist. Das Gebäude an der Herman-Greulich-Strasse ist aus betrieblichen Gründen für das beabsichtigte ambulante Zentrum zu klein und nicht ideal. Zusätzliche Nutzflächen für ambulante Operationen wären notwendig, zudem wären die Nutzungen auf verschiedene Stockwerke zu verteilen. Deshalb kommt ein Wiedereinzug nach der Instandsetzung nicht in Frage. Die Rückgabe an die IMMO ist per Ende 2021 geplant. Bis dahin muss ein neuer Standort für das Dermatologische Ambulatorium gefunden werden.

#### c) Gesamtplanung der Operationskapazitäten

Die zehn im Behandlungstrakt des STZ angesiedelten Operationssäle sind bereits heute gut ausgelastet, so dass es in absehbarer Zeit ohne weitere Massnahmen zu Engpässen im Operationsbetrieb kommen wird. Zwei Operationssäle werden heute für ambulante Eingriffe genutzt. Das ist allerdings in einer auf stationäre Behandlungen ausgerichteten Infrastruktur nicht optimal, weil diese beiden Säle nach wie vor in den gesamten Operationstrakt integriert und damit für rein ambulante, schnelle und prozessoptimierte Abläufe wenig geeignet sind. Im Rahmen des Projekts Teilinstandsetzung Turm, 3. Etappe (InTu3), sollen Teile der heutigen Räumlichkeiten der Frauenklinik, einschliesslich der Geburtshilfe, per 2023 ins Sockelgebäude des Turms (Ambulatorien und Gebärdabteilung) umziehen. Der Stadtrat hat am 11. März 2020 dem Gemeinderat einen entsprechenden Objektkredit beantragt. Dieses Geschäft ist zurzeit im Gemeinderat pendent (GR Nr. 2020/90). Die beiden gynäkologischen Operationssäle, die sich gegenwärtig in der Frauenklinik befinden, werden nicht ersetzt. Sie sollen im zentralen Operationsbereich des Behandlungstrakts integriert werden. Das bedingt eine Verschiebung

der beiden ambulanten Operationssäle. Ohne eine Verschiebung müssten für die gynäkologischen Eingriffe neue zusätzliche OP-Kapazitäten geschaffen werden.

Im Stadtspital Waid (SWZ) wird eine Reduktion der bis anhin vorgesehenen Operationsinfrastruktur angestrebt. Das ursprüngliche OP-Projekt des SWZ wurde im Sommer 2019 abgebrochen. Darin war neben der Instandsetzung der vorhandenen Operationssäle auch ein ambulanter Operationssaal eingeplant.

Heute werden an den Standorten Waid und Triemli insgesamt 17 unterschiedlich ausgestattete Operationssäle betrieben. Neu soll eine bessere, zentral gesteuerte Planung der OP-Kapazitäten über alle Standorte hinweg eingeführt werden. Die Trennung von stationären und ambulanten Behandlungen wird eine Steigerung der Effizienz ermöglichen. Damit kann bei einer gleichbleibenden Anzahl von Eingriffen mit einer Reduktion von ein bis zwei der heutigen Anzahl Operationssäle gerechnet werden.

#### d) Angebotsstrategie

Die Unterstellung der beiden Stadtspitäler Waid und Triemli unter eine gemeinsame Leitung Ende 2018 und die Notwendigkeit, das medizinische Angebot der beiden Standorte abzustimmen, erforderte die Erarbeitung einer gemeinsamen Angebotsstrategie. Diese Angebotsstrategie wurde im Frühjahr 2019 kommuniziert und sieht unter anderem den Ausbau ambulanter Spitalangebote vor, auch angesichts der unter lit. a) erwähnten veränderten regulatorischen Rahmenbedingungen. Eine Stärkung und ein Ausbau des ambulanten Angebots ermöglichen den beiden Stadtspitälern eine nachhaltige Entwicklung und stellen sie für das erwartete Fallwachstum im ambulanten Bereich optimal auf. Ein gut ausgebautes ambulantes Angebot dient überdies als Eintrittspforte für elektive stationäre Fälle und trägt damit zu einer besseren Auslastung der vorhandenen stationären Infrastruktur in den Stadtspitälern bei. In der Angebotsstrategie wurde definiert, dass die Dermatologie und weitere ambulante medizinische Spezialangebote, einschliesslich ambulanter Operationen, künftig möglichst zentral und damit nah an den grossen Bevölkerungs- und Pendlerströmen, also möglichst nah an den Patientinnen und Patienten erbracht werden sollen.

### 3. Ziele

Aufgrund dieser Ausgangslage möchte die Geschäftsleitung der Stadtspitäler Waid und Triemli ein ambulantes Zentrum an zentraler Lage in Betrieb nehmen. Dieses ambulante Zentrum soll einerseits dauerhaft als Ersatzstandort für das Dermatologische Ambulatorium an der Herman-Greulich-Strasse dienen, andererseits sollen dort Spezialsprechstunden angeboten werden. Zudem sollen die Kapazitäten der beiden am STZ wegfallenden Operationssäle und des voraussichtlich aus der Planung wegfallenden ambulanten Operationssaals am SWZ abgedeckt werden. Damit können mit einem einzigen Projekt gleich mehrere der wichtigsten regulatorischen und politischen Forderungen wie auch neue medizinische Trends umgesetzt und damit die folgenden Ziele erreicht werden:

- Umsetzung des Prinzips «Ambulant vor stationär» mit effizienten Prozessen durch eine weitergehende räumliche Trennung des stationären und des ambulanten Spitalbetriebs;
- Erhalt sowie Ausbau öffentlicher, auch spezialisierter medizinischer Angebote, zum Beispiel der Dermatologie und Venerologie, mit leichter Zugänglichkeit für die gesamte Bevölkerung, wobei keine Grundversorgung oder hausärztliche Sprechstunden analog einer Permanence angeboten werden;
- Generierung stationärer Fälle für eine optimierte Auslastung der bestehenden stationären Infrastruktur in den Stadtspitälern Waid und Triemli;

- Ermöglichung neuer Arbeits- und Arbeitszeitmodelle, die den Anforderungen von Vereinbarkeit von Familie und Beruf gerecht werden, durch planbare medizinische Aktivitäten in den Ambulatorien.

#### **4. Anforderungen an den Standort**

Die Herausforderung, an zentraler Lage einen Ersatzstandort für das Dermatologische Ambulatorium Herman-Greulich-Strasse und für die beiden am Standort Triemli wegfallenden ambulanten Operationssäle zu finden, ist gross. Das angestrebte Raumprogramm beinhaltet die heutigen Nutzflächen der Dermatologie (aktuell rund 1360 Quadratmeter), die Räumlichkeiten für den Betrieb einer Tagesklinik mit ambulanten Operationssälen, Behandlungsräume der ambulanten Spezialgebiete sowie Räume für die Administration. Damit möglichst effiziente und effektive Prozesse umgesetzt werden können, sind grosse und flexible Nutzflächen gefordert. Pro Geschoss sind dafür Haupt- und Nebennutzflächen von mindestens 750 Quadratmetern notwendig. Für die hochinstallierten Operationssäle bedarf es einer Raumhöhe von mindestens 3,50 Metern, für die anderen Nutzungen sind Raumhöhen von 2,70 Metern ausreichend. Auch die technischen Anforderungen an die Räumlichkeiten sind hoch. Mietobjekte, die den oben genannten Anforderungen entsprechen, sind vor allem an zentralen Lagen sehr rar und in der Regel schnell vergeben.

Weder die Immobilien Stadt Zürich noch die Liegenschaften Stadt Zürich konnten geeignete Flächen für ein ambulantes Zentrum an zentraler Lage auf den erforderlichen Zeitpunkt zur Verfügung oder in absehbarer Zeit in Aussicht stellen. Die Standortsuche musste daher auf den privaten Anbietermarkt ausgeweitet werden.

#### **5. Mietobjekt**

Aufgrund einer frühzeitigen Vertragsauflösung durch die Mieterschaft wird am Gustav-Gull-Platz 5, 8004 Zürich, eine geeignete Mietfläche für das ambulante Zentrum frei. Die Liegenschaft wird von den SBB vermietet. Der Standort zeichnet sich durch eine äusserst zentrale Lage und eine hervorragende Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln an hochfrequentierter Passantenlage aus. Er befindet sich zudem im gleichen Stadtkreis wie das heutige Dermatologische Ambulatorium. Gemietet werden Flächen im Erdgeschoss, im ersten und zweiten Obergeschoss sowie im ersten und zweiten Untergeschoss der Liegenschaft am Gustav-Gull-Platz 5. Die Hauptnutzflächen können auf drei Geschossen organisiert werden: im Erdgeschoss die Tagesklinik mit den beiden ambulanten Operationssälen, im ersten Obergeschoss die Dermatologie und die Behandlungsräume für Spezialsprechstunden und im zweiten Obergeschoss Räume für Radiologie und Administration. Zudem werden noch Nebenflächen für Lager, Garderoben und Technikräume im ersten und zweiten Untergeschoss gemietet. Das Mietobjekt am Gustav-Gull-Platz 5 erfüllt sämtliche Anforderungen an die Raumhöhen für eine hochinstallierte ambulante Operations-Infrastruktur sowie alle Bedingungen an die Haustechnik, wie zum Beispiel Lüftungsanforderungen, notwendige Kälteleistungen oder Stromversorgung. Die Mietflächen lassen sich gut einteilen und ermöglichen dadurch effiziente ambulante Prozesse, was nicht nur im Interesse der Patientinnen und Patienten liegt, sondern auch wirtschaftliche Vorteile für den Betrieb mit sich bringt.

#### **6. Mietvertrag**

Die SBB (Vermieterin) vermietet das Mietobjekt (Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss, erstes und zweites Untergeschoss) im Grund- und Teilausbau.

Der Teilausbau erfolgt durch die Vermieterin. Im Teilausbau enthalten sind alle haustechnischen Installationen pro Geschoss, eingerechnet ab der Übergabestelle bei der vertikalen Steigzone. Für die Steuerung der Haustechnik sowie das Alarmsystem ist eine Integration in das bestehende Gebäudeleitsystem der Vermieterin geplant. Im Bereich der Operationssäle

sind zudem erhöhte Anforderungen an die Haustechnik- und Betriebseinrichtungen vorgesehen. Der Innenausbau ist einfach und zweckmässig gestaltet und soll die Anpassung an veränderte Bedürfnisse in der ambulanten Versorgung ermöglichen. Der Teilausbau erfolgt gestützt auf ein Vorprojekt des STZ. Sollte das definitive Vorprojekt ergeben, dass sich die Gesamtkosten des Teilausbaus auf mehr als acht Millionen Franken (inklusive einer Reserve von 20 Prozent und Mehrwertsteuer) belaufen werden, wird das Projekt nicht realisiert. Der Mietvertrag steht unter einer entsprechenden Bedingung. Da das STZ grosses Interesse am Teilausbau hat, leistet es einen Investitionsbeitrag (Einmalzahlung) an die SBB für den Teilausbau. Das haben die Parteien in einer zusätzlichen Vereinbarung zum Mietvertrag festgehalten. Diese steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung des Objektkredits durch den Gemeinderat. Der Investitionsbeitrag bestimmt sich nach den konkreten Kosten für den Teilausbau und wird nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung ausgezahlt. Er beträgt maximal acht Millionen Franken.

Das Mietverhältnis beginnt mit Übergabe des Mietobjekts nach Abschluss des Rückbaus, Grund- und Teilausbaus durch die Vermieterin, voraussichtlich per 1. Juli 2021. Die Mietzinszahlungspflicht beginnt mit Geschäftseröffnung, jedoch spätestens vier Monate nach Mietbeginn.

Die jährliche Nettomiete, basierend auf einer maximalen Mietfläche von rund 3781 Quadratmetern am Gustav-Gull-Platz 5, beträgt 1 719 735 Franken, einschliesslich 7,7 Prozent Mehrwertsteuer (Fr. 455.–/m<sup>2</sup> und Jahr). Einen Benchmark für medizinische Flächen gibt es nicht. Deshalb ist ein direkter Marktvergleich nicht möglich. Zum Vergleich kann der Benchmark für Verkaufsflächen und für Büroflächen herangezogen werden. Der Benchmark (Wüest Partner AG, Stand 15. Januar 2020) weist für den Kreis 1 einen Medianpreis für Verkaufsflächen von 1020 Franken und für Büroflächen von 545 Franken pro Quadratmeter und Jahr aus. Für den Kreis 4 beträgt der Medianpreis für Verkaufsflächen 469 Franken und für Büroflächen 335 Franken pro Quadratmeter und Jahr. Unter Berücksichtigung aller konkreter Gegebenheiten und der Mikrolage liegt die Miete somit im Durchschnitt. Die zusätzlich Akonto zu leistenden Heiz- und Betriebskosten betragen 197 114 Franken, inklusive 7,7 Prozent Mehrwertsteuer. Der Mietzins ist indexiert und wird einmal jährlich zu 100 Prozent der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals per 1. Januar 2023 (Mietzinsbasis bei Vertragsabschluss, Stand 01/2020: 101,5, Basis Dezember 2015 = 100 Punkte). Die effektive Mietfläche wird nach Vorliegen des Vorprojekts bestimmt. Eine Abweichung ist nur nach unten möglich. Der Mietzins ist diesfalls an die effektive Mietfläche und die entsprechenden Mietkosten anzupassen. Im zweiten Obergeschoss befinden sich bisher auch Wohnungen. Die Möglichkeit einer Umnutzung der Wohnungen wird seitens Vermieterin geklärt. Sollte sich herausstellen, dass eine Umnutzung nicht möglich ist, sieht der Mietvertrag vor, dass dieser ohne diese Flächen von 682 Quadratmetern zustande kommt. Entsprechend verringern sich die vermietete Fläche und der Mietzins.

Der Vertrag ist für eine Laufzeit von 20 Jahren abgeschlossen. Der Mieterin steht während der Vertragsdauer ein einmaliges einseitiges Kündigungsrecht zu, und zwar auf den Zeitpunkt von zehn Jahren nach Mietbeginn unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten. Bei Ausübung dieses einseitigen Kündigungsrechts hat die Mieterin keinen Anspruch auf eine vollständige oder teilweise Rückerstattung des Investitionsbeitrags für den Teilausbau. Der Stadtrat soll ermächtigt werden, bei Bedarf das Kündigungsrecht auszuüben. Die Mieterin hat das Recht, den Mietvertrag einmal um weitere fünf Jahre zu den bisherigen Bedingungen zu verlängern (echte Option). Nach Ablauf der ersten Optionsdauer hat die Mieterin das Recht, den Mietvertrag einmal um weitere fünf Jahre zu verlängern. Die Vermieterin ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, den Mietzins auf den Beginn der Optionsdauer den dann zum herrschenden marktüblichen Verhältnissen anzupassen (unechte Option). Kommt keine Einigung über den Mietzins zustande, endet das Mietverhältnis mit Ablauf der ersten Optionsdauer.

Die Mieterin ist berechtigt, den Mietvertrag für die vertragliche Dauer auf eigene Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen, aufgrund des einseitigen Kündigungsrechts nach Ablauf von zehn Jahren vorläufig für zehn Jahre. Wird das Kündigungsrecht nicht ausgeübt, kann die Mieterin den Mietvertrag für weitere zehn Jahre vormerken lassen. Ebenso ist die Mieterin berechtigt, für die Optionslaufzeiten den Mietvertrag im Grundbuch eintragen zu lassen.

Der Mietvertrag steht zusätzlich zur bereits erwähnten Bedingung der maximalen Investitionshöhe noch unter den Bedingungen der vorbehaltlosen Genehmigung durch den Gemeinderat, der Bewilligung des Objektkredits für den Teilausbau durch den Gemeinderat, der Genehmigung des Umnutzungsprojekts und deren Auswirkungen auf den Grund- und Teilausbau durch die Organe der Vermieterin bis 30 Tage nach Vorliegen des definitiven Vorprojekts des STZ, der rechtskräftigen Baubewilligung des Grund- und Teilausbaus – und sofern notwendig – des Mieterausbaus bis zum 31. Dezember 2020. Zudem ist vorgesehen, dass die SBB, falls der Gemeinderat bis zum 31. Oktober 2020 den Mietvertrag nicht genehmigt bzw. den Objektkredit für den Teilausbau nicht bewilligt, ab den 1. November 2020 von der Bindung am Vertrag befreit ist. Diese Terminierung ist von der SBB gewünscht worden. Seitens SBB ist es notwendig, so schnell wie möglich Gewissheit zu haben, ob der vorliegend zu genehmigende Mietvertrag zustande kommt, um nötigenfalls andere Planungen vorantreiben zu können. Die Vereinbarung betreffend Investitionsbeitrag steht unter denselben Bedingungen. Im Bedarfsfall können die Parteien die Fristen und Termine im gegenseitigen Einvernehmen verlängern. Im Falle eines Referendums hat die Vermieterin das Recht, entschädigungslos vom Vertrag zurückzutreten. Sollten vereinbarte Fristen und / oder Termine aufgrund von höherer Gewalt (wie u. a. Pandemien) nicht eingehalten werden können, suchen die Parteien eine einvernehmliche und faire Lösung und halten diese schriftlich fest.

## 7. Mieterausbau (Bauprojekt)

Der Mieterausbau wird vom STZ als Mieterin erstellt. Er beinhaltet den medizinspezifischen Ausbau, die medizinische Ausstattung und die Geräte sowie die übrige Ausstattung, die für den angestrebten Betrieb erforderlich sind. Darin enthalten sind die Operationssäle, Radiologie, Tagesklinik, Installationen für Medizinalgas oder die notwendigen Infrastrukturen für die Spezialsprechzimmer. Bei der Ausführung soll grossen Wert auf die Funktionalität, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit gelegt werden. Diese mieterspezifischen Ausbauten werden, falls von der Vermieterin gefordert, nach Ablauf der Mietdauer auf eigene Kosten zurückgebaut oder gehen im Falle eines Verzichts auf den Rückbau durch die Vermieterin entschädigungslos ins Eigentum der Vermieterin über. Die Rückbaupflicht des STZ wurde bei der Festlegung des Mietzinses angemessen berücksichtigt.

## 8. Kosten

Der Objektkredit von 13,4 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer und Reserve) setzt sich zusammen aus dem Investitionsbeitrag an die SBB für den Teilausbau in der Höhe von 8,0 Millionen Franken sowie aus einem Baukredit für den Mieterausbau in der Höhe von 5,4 Millionen Franken, der durch das STZ erstellt wird.

Die Projektkosten für den Mieterausbau wurden anhand von Kennwerten und Benchmarks ermittelt. Mit der Vermieterin wurden die Schnittstellen bezüglich des Mietobjekts im Grundausbau, des Teilausbaus und medizinspezifischen Ausbaus definiert.

Der erforderliche Objektkredit in Höhe von 13,4 Millionen Franken (inklusive Mehrwertsteuer und Reserve) setzt sich wie folgt zusammen:

BKP (Mietvertrag 20 Jahre + 2 Optionen à 5 Jahre)		
1–5 Medizinspezifischer Ausbau, inkl. Vorprojekt Teilausbau	Fr.	1 290 000.–
7 Medizinische Ausstattung und Geräte	Fr.	2 500 000.–
9 Übrige Ausstattung	Fr.	900 000.–
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>Fr.</b>	<b>4 690 000.–</b>

6 Zuschlag Bauherrschaft (ca. 5 %)	Fr.	235 000.–
6 Unvorhergesehenes (ca. 10 %)	Fr.	475 000.–
<b>Objektkredit Mieterausbau</b>	<b>Fr.</b>	<b>5 400 000.–</b>
Investitionsbeitrag an SBB	Fr.	8 000 000.
<b>Objektkredit (gesamthaft)</b>	<b>Fr.</b>	<b>13 400 000.–</b>

Preisstand 1. April 2019

Mit Verfügung Nr. 998 vom 19. März 2020 bewilligte der Spitaldirektor 290 000 Franken für das Vorprojekt für den Teilausbau, der gestützt darauf durch die SBB weiter projektiert und ausgeführt wird. Die Kosten für das Vorprojekt sind gemäss Mietvertrag durch das STZ zu tragen. Diese Kosten sind im Objektkredit enthalten.

## 9. Folgekosten

Gemäss § 15 Abs. 2 Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11) i. V. m. Art. 44 Finanzhaushaltreglement (FHR, AS 611.111) sind für dieses Vorhaben folgende Folgekosten auszuweisen:

	Franken
Durchschnittliche Verzinsung mit 3,7 % Zins	321 530.–
Abschreibung bauliche Massnahmen (auf 20 Jahre)	64 500.–
Abschreibung Investitionsbeitrag (auf 20 Jahre)	400 000.–
Abschreibung medizinische Ausstattung (auf 8 Jahre)	312 500.–
Abschreibung Mobiliar und Einrichtungen (auf 10 Jahre)	90 000.–
Betriebliche Folgekosten (Reinigung und Unterhalt)	266 000.–
Maximale Miete, einschliesslich Nebenkosten	1 916 849.–
<b>Total</b>	<b>3 371 379.–</b>

Da im Wesentlichen ein bestehendes Angebot in das ambulante Zentrum verlagert wird, geht das STZ vom gleichen Personalbestand aus. Personelle Folgekosten fallen daher nicht an. Betreffend Folgeerträge vgl. Kapitel 11.

Die Nutzungsdauer und die Verzinsung basieren auf den Vorgaben gemäss betrieblichem Rechnungswesen im Spital (§ 30 Abs. 3 VGG i. V. m. Art. 68 FHR). Entsprechend beträgt der relevante kalkulatorische Zinssatz 3,7 Prozent gemäss Art. 10a Abs. 4 Verordnung über die Kostenermittlung und die Leistungserfassung durch Spitäler, Geburtshäuser und Pflegeheime in der Krankenversicherung (SR 832.104).

## 10. Termine

Der Ausbau des Mietobjekts soll möglichst zeitnah erfolgen. Mit der Planung (Vorprojekt) wurde bereits begonnen. Die notwendigen Bewilligungen sollen bis Herbst 2020 vorliegen. Der Baubeginn für den Grundausbau durch die Vermieterin ist ab 1. November 2020 geplant. Es wird mit der Betriebsaufnahme im dritten Quartal 2021 gerechnet.

## 11. Wirtschaftlichkeit und Nutzen für das Gesamtspital

### a) Finanzielle Gesamtsicht für die Stadtspitäler Waid und Triemli

Die beiden notwendigen Auszüge der Dermatologie aus der Herman-Greulich-Strasse und der Frauenklinik aus dem Gebäude der ehemaligen Maternité führen zu einem Bedarf an Ersatzräumlichkeiten. Für die Dermatologie ist eine Liegenschaft mit Sprechstunden- und Behandlungszimmern sowie einem ambulanten Operationssaal notwendig. Eine Verlegung des dermatologischen Ambulatoriums auf das Areal des Stadtspitals Triemli oder des Stadtspitals Waid ist nicht sinnvoll, weil die Infrastruktur an den beiden Spitalstandorten schergewichtig für die Behandlung stationärer Patientinnen und Patienten genutzt wird. Mit dem Umzug der Frauenklinik und der Aufgabe der bisherigen Liegenschaft, werden die gynäkologischen Ope-

rationen in die Operationssäle im Behandlungstrakt integriert. Eine Verschiebung der bisherigen ambulanten Operationssäle wird notwendig. Zudem muss für das SWZ eine Lösung für den nicht realisierten ambulanten Operationssaal gefunden werden.

Würde für die Dermatologie und für die ambulante OP-Infrastruktur der beiden Spitalstandorte jeweils ein separates Projekt geplant, wäre mit wesentlich höheren Gesamtkosten zu rechnen, als das bei einer gemeinsamen Infrastruktur der Fall ist. Eine Modellrechnung zeigt auf, dass über die Nutzungsdauer der Infrastruktur bei Zusammenfassung der beiden Projekte und der Planung einer Liegenschaft die Gesamtkosten um etwa 20 bis 25 Millionen Franken tiefer ausfallen.

Die zeitliche und inhaltliche Überschneidung der vorliegenden Anforderungen legt eine Zusammenlegung dieser Projekte nahe. Mit dem ambulanten Zentrum Gustav-Gull-Platz 5 können die erwähnten Anforderungen in einem Projekt erfüllt werden. Die Verlegung der Spezialsprechstunden in das ambulante Zentrum erlaubt es, zusätzlich die Wartelisten, die heute viele Kliniken aufweisen, zu kürzen. So kann längerfristig ein Fallwachstum erzielt werden. Durch die künftig gemeinsame Planung der OP-Kapazitäten über die beiden Standorte Waid und Triemli hinweg, kann das ursprüngliche Projekt der Sanierung und des Ausbaus der Operationssäle am SWZ neu geplant und vor allem redimensioniert werden. Zudem kann die Trennung von ambulanten und stationären Behandlungsprozessen weiter vorangetrieben werden. Mit dem ambulanten Zentrum werden die Stadtspitäler optimal für das erwartete Fallwachstum im ambulanten Bereich aufgestellt sein. Es wird die Basis geschaffen, um den Kostendeckungsgrad im ambulanten Bereich zu erhöhen, was sich direkt auf die Wirtschaftlichkeit der Spitäler auswirken wird.

Die neuen Spezialsprechstunden im ambulanten Zentrum an einer stark frequentierten Lage dienen auch dem stationären Bereich, indem durch die ambulanten Sprechstunden zusätzliche stationäre Fälle gewonnen werden können. Im Endausbau des ambulanten Zentrums wird von jährlich rund 500 zusätzlichen stationären Fällen ausgegangen, die in den Stadtspitälern Triemli und Waid behandelt werden können. Das wirkt sich positiv auf das Gesamtergebnis der Stadtspitäler Waid und Triemli aus.

Einen zusätzlichen Nutzen erbringt das ambulante Zentrum im Rahmen der Patientensicherheit. In Fällen wie der aktuellen «COVID-19-Pandemie» werden die ambulanten, hochfrequentierten Patientenströme aus den stationären Spitälern abgehalten, um Risikogruppen zu schützen.

Durch die drei Effekte

- Reduktion der potentiellen Gesamtkosten durch eine gemeinsame Liegenschaft,
- höheren Kostendeckungsgrad im ambulanten Bereich durch eine speziell auf das ambulante Geschäft ausgerichtete Infrastruktur,
- zusätzliche Akquise von stationären Fällen

reduzieren sich die Gesamtkosten für die Stadtspitäler Waid und Triemli ab 2026 um jährlich etwa vier Millionen Franken gegenüber den bisher geplanten Kosten.

#### b) Wirtschaftlichkeit ambulantes Zentrum

In das ambulante Zentrum werden heute bereits bestehende Dienstleistungen verschoben. Einerseits bringt die Dermatologie ihr gesamtes Netzwerk und alle Patientinnen und Patienten in die neue Infrastruktur ein, andererseits findet eine Verlagerung der ambulante durchgeführten Operationen sowie von Spezialsprechstunden von den beiden Standorten SWZ und STZ in das zentral gelegene ambulante Zentrum statt. Das ist eine entscheidende Voraussetzung für

die Wirtschaftlichkeit des ambulanten Zentrums, da die Grundausrüstung durch die Verlagerung bestehender Angebote und Patientinnen und Patienten bereits sichergestellt ist und das Angebot nicht von Grund auf neu aufgebaut werden muss. Das reduziert das finanzielle Risiko für die Stadtspitäler Waid und Triemli erheblich.

Mit den Vorgaben zur Verschiebung von stationären Operationen in den ambulanten Bereich und dem prognostizierten Bevölkerungswachstum wird insbesondere die Anzahl ambulanter Operationen zukünftig stark steigen. Es ist vorgesehen, rund 3200 ambulante Operationen aus den beiden Stadtspitälern Waid und Triemli auszulagern. Somit werden freie Kapazitäten für stationäre Operationen geschaffen. Eine volle Auslastung beider ambulanter Operationsäle am neuen Standort, abhängig von Betriebszeiten und Operationsspektrum, liegt bei rund 7000 Operationen pro Jahr.

Die zusätzliche Ergänzung des ambulanten Angebots mit Spezialsprechstunden aus verschiedenen Fachdisziplinen an dieser Lage ist zudem sinnvoll, nutzt Synergien und trägt zu einem positiven Ergebnis des ambulanten Zentrums bei. Von den bestehenden Spezialsprechstunden an den beiden Standorten Waid und Triemli werden 20 Prozent in das neue ambulante Zentrum verlagert. Die gesamten Sprechstunden der Dermatologie mit sechs parallelen Sprechstunden und die Narkosesprechstunden zur OP-Vorbereitung, die aktuell in den beiden Stadtspitälern Waid und Triemli stattfinden, werden künftig im ambulanten Zentrum durchgeführt.

Die Gesamtbetrachtung der drei zentralen Aspekte, nämlich die Verlagerung des bestehenden Angebots, das Wachstum der Anzahl ambulanter Operationen und die Ergänzung mit Spezialsprechstunden zeigt, dass das ambulante Zentrum ab 2026 kostendeckend betrieben werden kann. In den ersten beiden Jahren erfolgt der Aufbau des ambulanten Zentrums und die neuen Prozesse werden etabliert. Es werden primär bestehende Angebote an den neuen Standort verlagert. In der Aufbauphase werden leichte Verluste zu verzeichnen sein. Im Businessplan kann aber aufgezeigt werden, dass der Betrieb des ambulanten Zentrums durch das kontinuierliche Wachstum spätestens ab dem fünften Jahr nach Betriebsaufnahme mindestens kostendeckend sein wird.

## **12. Zuständigkeit**

Der Mietvertrag mit der Laufdauer von 20 Jahren plus zwei Verlängerungsoptionen um je fünf Jahre ist von der politischen Absicht her auf Dauer ausgerichtet. Die Ausgabe kann daher als echt wiederkehrend betrachtet werden (vgl. Saile/Burgherr/Loretan, Verfassungs- und Organisationsrecht der Stadt Zürich, Ein Handbuch für die Praxis, RN 330). Gemäss Art. 41 lit. n Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) ist der Gemeinderat für den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen zuständig, wenn der von der Stadt zu leistende jährliche Mietzins ein und derselben Liegenschaft den Betrag von 200 000 Franken überschreitet. Ebenso fallen einmalige neue Ausgaben für einen bestimmten Zweck in der Höhe von mehr als 2 bis 20 Millionen Franken gemäss Art. 41 lit. c GO in die Kompetenz des Gemeinderats. Entsprechend sind dem Gemeinderat der Mietvertrag zur Genehmigung sowie der Objektkredit zur Bewilligung zu beantragen.

## **13. Budgetnachweis**

Die Ausgaben sind im Finanz- und Aufgabenplan eingestellt und werden mit dem Budget 2021 ordentlich beantragt.

**Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1a. Der Mietvertrag mit den Schweizerischen Bundesbahnen, SBB Immobilien, Bewirtschaftung Anlageobjekte, Vulkanplatz 11, 8048 Zürich vom 29. Mai 2020/2. Juni 2020 für ein ambulantes Zentrum am Gustav-Gull-Platz 5, 8004 Zürich, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 1 719 735.– (inklusive Mehrwertsteuer), indexiert, jährlich zu 100 % der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise anpassbar) zuzüglich Akonto-Zahlungen für Heiz- und Betriebskosten von Fr. 197 114.– (inklusive Mehrwertsteuer), basierend auf einer maximalen Mietfläche von 3781 m<sup>2</sup> für Erdgeschoss, erstes und zweites Obergeschoss sowie erstes und zweites Untergeschoss wird genehmigt. Der Mietbeginn erfolgt mit Übergabe des Mietobjekts nach Abschluss des Rückbaus, Grund- und Teilausbaus durch die Vermieterin, voraussichtlich per 1. Juli 2021 und die Mietzinszahlung ab Betriebsaufnahme, spätestens jedoch vier Monate nach Mietbeginn. Der Mietvertrag wird auf eine feste Dauer von 20 Jahren abgeschlossen, mit einem einseitigen Kündigungsrecht der Stadt Zürich auf den Zeitpunkt von zehn Jahren nach Mietbeginn und einem echten Optionsrecht für eine Verlängerung um fünf Jahre sowie anschliessend einem unechten Optionsrecht für eine Verlängerung um weitere fünf Jahre.**
- b. Der Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements wird ermächtigt, bei Bedarf die Optionsrechte zur Verlängerung des Mietvertrags auszuüben.**
- c. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf das Kündigungsrecht auf den Zeitpunkt von zehn Jahren nach Mietbeginn unter Einhaltung einer Frist von 18 Monaten auszuüben.**
- d. Der Direktor des Stadtspitals Triemli wird ermächtigt, den Mietvertrag auf Kosten der Stadt Zürich im Grundbuch vormerken zu lassen.**
- 2. Für den Investitionsbeitrag für den Teilausbau an die SBB, den Mieterausbau durch das STZ der Räume in der Liegenschaft Gustav-Gull-Platz 5, 8004 Zürich sowie für medizinische Ausstattung und Geräte sowie weitere Ausstattung wird ein Objektkredit von 13,4 Millionen Franken bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2019) und der Bauausführung.**

**Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.**

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**