



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 1. September 2021

GR Nr. 2021/346

Immobilien Stadt Zürich, Geschäftshaus Räfelstrasse 12, Quartier Wiedikon, Miete und Einbau für die Arbeitsintegration der Sozialen Einrichtungen und Betriebe, Rückzug einer Weisung, Objektkredit

1. Zweck der Vorlage

Im Geschäftshaus Räfelstrasse 12 im Binz-Quartier sollen im 1. Obergeschoss (OG) Räume für die Arbeitsintegration der Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) gemietet werden. Der Mieterausbau wird von der Vormieterin übernommen. Es sind kleinere Arbeiten notwendig, um die Räume für die SEB bereitstellen zu können. Im 2. OG werden bereits Räume für das Schulungszentrum Gesundheit (SGZ) gemietet.

Ursprünglich war vorgesehen, den Mieterausbau der Vormieterin mit einer Einmalzahlung abzugelten. Mit Weisung vom 9. Dezember 2020 (GR Nr. 2020/568) beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat die jährliche Nettomiete und einen Objektkredit. Während der Beratung in der gemeinderätlichen Spezialkommission hat sich jedoch abgezeichnet, dass das Geschäft in dieser Form keine Mehrheit finden kann. Mit der vorliegenden neuen Vorlage zieht der Stadtrat die Weisung vom 9. Dezember 2020 zurück und unterbreitet dem Gemeinderat die neu verhandelten Konditionen für die Miete und die Übernahme des Mieterausbaus der Vormieterin an der Räfelstrasse 12.

Mit der Vermieterin wurde ein Nachtrag zum Mietvertrag ausgehandelt. Dieser beinhaltet einen höheren Nettomietzins, da die Ausbauten der Vormieterin damit abgegolten werden. Der Nettomietzins beträgt im ersten und zweiten Jahr Fr. 498 420.–, ab dem dritten Jahr Fr. 516 880.– (bisher: Fr. 406 120.–). Der Mietvertrag wird neu mit einer Mindestdauer von fünf Jahren mit drei Verlängerungsoptionen zu fünf Jahren abgeschlossen. Im Gegenzug fällt ein tieferer Baukredit (1,29 Millionen Franken, bisher: 3,77 Millionen Franken) an.

Mit der vorliegenden Weisung wird ein Objektkredit von Fr. 6 421 880.– beantragt. Darin enthalten sind der Baukredit von Fr. 1 290 000.– und die kapitalisierte Miete für zehn Jahre von Fr. 5 131 880.– (siehe auch Kapitel 5. Kosten).

2. Arbeitsintegration der SEB

Der Geschäftsbereich Arbeitsintegration der SEB hat den Auftrag, arbeitsfähige Erwachsene, die Sozialhilfe beziehen, stellensuchende Jugendliche sowie Personen mit IV-Massnahmen oder IV-Rente möglichst schnell und nachhaltig (wieder) ins Arbeitsleben zu integrieren und damit ihrer gesellschaftlichen Ausgrenzung vorzubeugen.

Nach einer ersten Abklärung stellt der Geschäftsbereich Arbeitsintegration eine breite Palette von Angeboten zur beruflichen und sozialen Integration zur Verfügung. Integrationsarbeitsplätze werden in den städtischen Arbeitsintegrationsbetrieben (Gruppenangebote) oder als Einzeleinsatzplätze bei Non-Profit-Organisationen, in der Verwaltung und in der Privatwirtschaft angeboten. Begleitend werden Coaching-, Beratungs- sowie Bildungsangebote geführt, um die Teilnehmenden zielgerichtet zu fördern.



2/8

Mit der neuen Strategie Berufliche und Soziale Integration (eingeführt 2018) hat die Stadt in der Sozialhilfe einen Paradigmenwechsel von der Sanktionierung und Verpflichtung hin zur Motivation und Befähigung vollzogen (siehe auch <https://www.stadt-zuerich.ch/arbeitsmarkt2025>).

Im Geschäftsbereich Arbeitsintegration wurden in der Folge verschiedene Umsetzungsmassnahmen eingeleitet:

- u. a. wurden die Kompetenzen im Coaching, der Beratung und der Bildung organisatorisch in der neuen Abteilung «Coaching und Bildung» gebündelt, um den Anforderungen der neuen Strategie besser gerecht zu werden.
- Zudem ergab sich ein Mehrbedarf an Räumen für Einzelgespräche mit Klientinnen und Klienten in der neuen Abteilung Coaching und Bildung sowie in den Arbeitsintegrationsbetrieben. Daneben besteht ein Mangel an Flächen für Werkstätten, Garderoben und Büroarbeitsplätze an der Badenerstrasse 437 sowie in der Tramonthalle. Der Flächenmehrbedarf soll durch einen neuen Standort sowie interne Rochaden gedeckt werden. Gleichzeitig werden zwei Standorte aufgegeben, die aufgrund ihrer geringen Eignung für den Geschäftsbereich Arbeitsintegration nicht mehr benötigt werden.

2.1 Rochadeplanung

Am neuen Standort Räfelstrasse 12 sollen in Zukunft die folgenden Angebote angesiedelt werden:

- Das Team «Einsätze Erwachsene» vermittelt externe Einsätze in gemeinnütziger Arbeit und in der Qualifikation in Non-Profit-Organisationen, der Verwaltung und in der Privatwirtschaft. Das Team sorgt für ein optimales Matching von Teilnehmenden und Einsatzplätzen, begleitet die Einsätze und bietet individuelle Unterstützung und Beratung für alle Beteiligten.
- «Job Plus» ist das Kompetenzzentrum für Jugendliche und junge Erwachsene, insbesondere in Motivationssemestern sowie für berufliche Massnahmen und Abklärungen. Job-Plus-Mitarbeitende bilden ein interdisziplinäres Coachingteam einschliesslich eines psychologischen Dienstes. Das Coachingteam ist für die Fallführung und die Unterstützung bei der Lehrstellensuche zuständig. Es vermittelt die Jugendlichen und jungen Erwachsenen auf interne Einsatzplätze in den Betrieben des Geschäftsbereichs Arbeitsintegration oder auf externe Einsatzplätze in der Wirtschaft.
- Das Team «Stellenvermittlung» ist das Kompetenzzentrum für die Unterstützung der Teilnehmenden bei der Stellensuche. Neu führt die Stellenvermittlung auch die von HRZ an die SEB übertragene städtische Personalvermittlung.
- Das «Office» bietet Einsatzplätze für Klientinnen und Klienten in der Verarbeitung diverser Kundenaufträge an und übernimmt an der Räfelstrasse den Empfang für alle SEB-Angebote.

Die durch den Umzug der Angebote an die Räfelstrasse 12 freiwerdenden Flächen an der Badenerstrasse 435/437, der Sihlramtsstrasse 6 und in der Tramonthalle werden künftig wie folgt genutzt (werden in separaten Projekten umgesetzt und sind nicht Teil des vorliegenden Kreditantrags):



3/8

- Das Nähwerk, das Einsatzplätze in der Produktion von Taschen aus Blachen im Auftrag der Firma Freitag und in der Herstellung von Bestattungswäsche im Auftrag des Bestattungsamts anbietet, zieht von der Tramonthalle an die Badenerstrasse 437.
- Das Werkatelier, ein vorbereitendes Arbeitsintegrationsprogramm, in dem Leinwände gefertigt und Wäschereiaufträge erfüllt werden, wird an der Badenerstrasse 437 zusätzliche Räume als Garderoben nutzen.
- Die Arbeitsintegrationsprogramme Holzwerkstatt, Velowerkstatt sowie Netzwartung Züri Velo können sich innerhalb der Tramonthalle vergrössern.
- Der heutige Standort an der Sihlamsstrasse 6 wird von den SEB aufgegeben und künftig durch die Beratungsstelle Infodona der Sozialen Dienste (SOD) genutzt. Die Flächen der SOD an der Langstrasse 21 (Infodona) können anderweitig genutzt werden.

In der folgenden Übersicht sind die Rochaden und die künftigen Standorte der Arbeitsintegration SEB zusammengefasst:

Angebot	Standort heute	Standort künftig
Joblade	Badenerstrasse 435/437	Badenerstrasse 435/437
Werkatelier	Badenerstrasse 435/437	
Velowerkstatt (2 Standorte)	Badenerstrasse 435/437	
Bildung und Förderung	Badenerstrasse 435/437	
Nähwerk	Tramonthalle	
Einsätze Erwachsene	Badenerstrasse 435/437	Räffelstrasse 12 (neuer Standort)
Job Plus (mit Besprechungs- und Unterrichtsräumen)	Badenerstrasse 435/437	
Stellenvermittlung	Sihlamsstrasse 6	
Office	Sihlamsstrasse 6	
Holzbearbeitung	Tramonthalle	Tramonthalle (Robert-Maillart-Strasse 14)
Velowerkstatt (2 Standorte)	Tramonthalle	
Netzwartung Züri Velo	Tramonthalle	
Wäscherei	Aargauerstrasse 251	Unverändert
Basisbeschäftigung	Aemtlersstrasse 203	Unverändert
Leitung Dienstleistung und Unterhalt, Reinigung, Garten und Wald	Bändlistrasse 29/31	Unverändert
Graffiti-Entfernung Schöns Züri	Bernerstrasse Nord 202	Unverändert
Graffiti-Stützpunkt	Promenadengasse 11	Unverändert
Sprungbrett / Palettino	Schulhausstrasse 62	Unverändert
Recycling	Industriestrasse 23, Schlieren	Unverändert
Restaurant Schipfe 16	Schipfe 16	Unverändert
Laden Schipfe 16	Schipfe 39	Unverändert
Büros Arbeitsintegration Gastro + Leitung Gastro	Wasserwerkstrasse 17	Unverändert
Leitung Personalcafeteria	Lindenhofstrasse 13	Unverändert
Produktionsküche (für städtische Personalcafeterias)	Schulanlage Im Birch	Langensteinstrasse 65
Personalcafeterias	Stadthaus, Amtshäuser IV und V, Verwaltungszentrum Eggbühl	Unverändert
Produktionsküche Entlisberg	Butzenstrasse 49	Unverändert
Produktionsküche GFZ	Zeltweg 21a	Unverändert



2.2 Räfelstrasse 12 / Raumprogramm

Im städtischen Portfolio sind voraussichtlich in den nächsten zehn Jahren keine Flächen verfügbar, die den Bedarf der Arbeitsintegration SEB in Bezug auf Grösse und zeitliche Verfügbarkeit erfüllen, weshalb eine Mietlösung angestrebt wird.

Auch im Bürogebäude Airgate stehen keine Flächen zur Verfügung, die dem Raumbedarf von SEB entsprechen würden (siehe auch Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 493/2020). Ab Sommer 2022 stehen unter Berücksichtigung der aktuellen Mietverhältnisse und Mietabsichten lediglich 600 m² Fläche frei. Mittelfristiges Ziel ist, das Bürogebäude Airgate im Zuge einer Instandsetzung ins Verwaltungsvermögen von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) zu übertragen und für die Stadtverwaltung zu nutzen (Teilportfoliostrategie 2030 Verwaltungsbauten, Aktualisierung 2020, STRB Nr. 1052/2020). Bis dahin können nur kurzfristige Raumbedarfe im Bürogebäude Airgate berücksichtigt werden.

Die Stadt mietet an der Räfelstrasse 12 bereits Räume im 2. OG für das SGZ (GR Nr. 2016/297). Im Sommer 2021 wird das gesamte 1. OG mit 1846 m² (Nutzfläche rund 1270 m² und teilweise nutzbare Verkehrsfläche rund 575 m²) frei und kann von der Stadt gemietet werden.

Das Angebot «Job Plus» und die Besprechungs- und Unterrichtsräume waren bisher an der Badenerstrasse 435/437 eingerichtet, die Stellenvermittlung und das Angebot «Office» an der Sihlamsstrasse 6. An der Räfelstrasse 12 werden für die rund 70 Mitarbeitenden und rund 40 Teilnehmenden im Gruppenprogramm Office 87 Arbeitsplätze sowie Besprechungs- und Schulungsräume eingerichtet.

	Anzahl Räume	m ² /Raum	Total m ²
Leitung Coaching und Bildung			
Büro Bereichsleitung	1	14	14
JobPlus			
Büro Teamleitung	1	13	13
Gruppenbüro Team	1	158	158
Einsätze Erwachsene			
Büro Teamleitung	1	14	14
Gruppenbüro Team / Leitung	1	80	80
Office			
Einzelbüros Teamleitung und Team	2	13	26
Gruppenbüro Team	4	14–108	224
Stellenvermittlung			
Büro Teamleitung und Team	3	13/14	40
Gruppenbüro Team	3	45–77	185
Gemeinsam nutzbare Räume			
Besprechungsraum gross	1	26	26
Besprechungsraum mittel	14	14	196
Besprechungsraum klein	6	6	36
Schulungsraum	1	80	80
Kopierraum	2	14/21	35
Küche / Aufenthalt	1	39	39



Allgemein			
Verkehrsfläche / Garderobe / Schleusen / Lift / Treppen / Schächte			577
WC-Anlagen	3	10–15	37
Putzraum	1	5	5
Serverraum	1	31	31
Technik	4	3–12	30

3. Mietvertrag

Der Mietvertrag (mit ausgehandeltem Nachtrag) mit der Swiss Life AG, vertreten durch die Livit AG (Vermieterin), umfasst das 1. OG mit rund 1846 m². Der Nettomietzins beträgt im ersten und zweiten Jahr Fr. 270.– pro m² und Jahr, insgesamt Fr. 498 420.– jährlich sowie im dritten bis fünften Jahr Fr. 280.– pro m² und Jahr, insgesamt Fr. 516 880.–. Weiter sind Nebenkostenkonto von Fr. 64 610.– zu bezahlen. Der Mietzins ist indexiert und kann mit einer Anzeigefrist von einem Monat den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden, der Anfangsmietzins basiert auf dem Stand per 30. Juni 2021 von 102 Punkten (Basisjahr 2015).

Die Miete beginnt am 1. November 2021 und wird befristet für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen. Der Vertrag endet somit am 31. Oktober 2026. Der Stadt steht das Recht zu, den Vertrag zu unveränderten Bedingungen um drei Mal weitere fünf Jahre, also bis 31. August 2041, zu verlängern (echte Optionen). Die Mietfläche an der Räfelstrasse 12 wird aufgegeben, wenn im städtischen Immobilienportfolio Flächen verfügbar werden, die dem Bedarf der Arbeitsintegration SEB entsprechen.

Im Mietzins ist der bestehende Ausbau berücksichtigt. Der Ausbau der Vormieterin ist ein Glücksfall, da die Raumaufteilung ziemlich genau dem benötigten Raumprogramm von SEB entspricht. Die Räume werden vollständig ausgebaut übernommen. Es besteht keine Rückbauverpflichtung für den Vormieterausbau. Für allfällige nachträgliche Mieterausbauten der Stadt besteht eine Bewilligungs- und Rückbauverpflichtung.

3.1 Vergleich zum alten Verhandlungsstand

	alter Mietvertrag Stand November 2020	neuer Mietvertrag Stand Juli 2021
Miete	Rohbaumiete Fr. 220.– / m ² und Jahr, insgesamt Fr. 406 120.–	Ausbau in der Miete berücksichtigt 1. und 2. Jahr: Fr. 270.– / m ² und Jahr, insgesamt Fr. 498 420.– Ab 3. Jahr: Fr. 280.– / m ² und Jahr, insgesamt Fr. 516 880.–
Rabatt	Nicht vorhanden	In den ersten zwei Mietjahren: Fr. 10.– / m ² und Jahr
Mietbeginn und -dauer	1.9.2021 10 Jahre 1 x echte Option zu 5 Jahren Maximal bis 31.8.2036	1.11.2021 5 Jahre 3 x echte Optionen zu 5 Jahren Maximal bis 31.10.2041
Baukredit	Fr. 1 450 000.–	Fr. 1 290 000.–
Übernahme Mieterausbau	Fr. 2 317 663.–	Keine Übernahmekosten; mit Miet- zins abgegolten
Kapitalisierte Miete (10 Jahre) ¹	Fr. 4 061 200.–	Fr. 5 131 880.–



Total Kosten (10 Jahre)	Fr. 7 828 863.–	Fr. 6 421 880.–
Kapitalfolgekosten Mieterausbau	Jährlich rund Fr. 262 634.– – Abschreibung (10 Jahre): Fr. 231 766.– – Verzinsung (1,375 %): Fr. 31 868.–	Mit Mietzins abgegolten
Rückbauverpflichtung Vormieterausbau	Vorhanden: nach 10 Jahren 50 % nach 15 Jahren 75 % nach 20 Jahren 100 %	Für nachträgliche Mieterausbauten besteht eine Rückbauverpflichtung

¹ Es zeichnet sich in etwa zehn Jahren eine Lösung im städtischen Immobilienportfolio ab, deshalb wird die Miete für zehn Jahre kapitalisiert und als Objektkredit beantragt (siehe auch Kapitel 5. Kosten)

3.2 Mietzinsanalyse

Bei CSL Immobilien AG wurde eine Mietzinsanalyse in Auftrag gegeben. Darin wurde der Mietzins der ausgebauten Mietfläche an der Räfelstrasse 12 zwischen Fr. 280.– und Fr. 300.–/m² und Jahr eingeschätzt.

Der aktuelle Median-Mietzins gemäss Immo-Monitoring 2021/2 von Wüest und Partner AG für den Kreis 3 liegt bei Fr. 280.–/m² und Jahr. Gemäss dem Immobilienmarktbericht der CSL Immobilien AG für das Jahr 2021 betragen die Büromarktmieten in Wiedikon / Binz zwischen Fr. 215.– und Fr. 390.–/m² und Jahr, der Median liegt bei Fr. 290.–/m² pro Jahr.

3.3 Anliegen ökologischer Betrieb

Das Anliegen des ökologischen Betriebs des Gebäudes soll mittels Einkauf von Biogas und 100 Prozent Ökostrom im Umfang des städtischen Leistungsbezugs (Flächen im 1. und 2. OG) berücksichtigt werden. Die Stadt übernimmt die entstehenden Mehrkosten mit den Nebenkosten (noch nicht festgesetzt).

4. Bauprojekt

Der Mieterausbau der Vormieterin wird übernommen (siehe Kapitel 3). Ergänzend wird die bestehende IT-Infrastruktur angepasst. Dazu gehören u. a. die Anbindung an das ZüriNetz von Organisation und Informatik (OIZ), die Netzwerkerschliessung und der Umzug von IT-Arbeitsplätzen sowie Besprechungs- und Kursräumen. Auf einen vollständigen Ersatz der Verkabelung wird verzichtet. Zudem werden die Schliessanlage und die Signaletik an die Bedürfnisse der SEB angepasst, örtlich begrenzte Malerarbeiten ausgeführt und die Räume mit Mobiliar ausgestattet.

5. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag des Amts für Hochbauten ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 075 000.– (Kostengenauigkeit ±10 Prozent, einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer) zu rechnen.

Da es sich beim Mietverhältnis auch der politischen Absicht nach um eine befristete Mietdauer handelt, ist der zu zahlende Mietzins zu kapitalisieren und dem Baukredit zuzurechnen. Zum heutigen Zeitpunkt steht noch nicht fest, wann das Arbeitsintegrationsangebot von SEB in eine städtische Liegenschaft überführt werden kann. Der Bedarf an der Mietfläche Räfelstrasse 12 wird mindestens zehn Jahre bestehen, da sich davor keine Lösung im



7/8

städtischen Immobilienportfolio abzeichnet. Bei einer Mietdauer von zehn Jahren (fünf Jahre feste Vertragsdauer plus einmal fünf Jahre Verlängerungsoption) beträgt der kapitalisierte Mietzins Fr. 5 131 880.–.

Der Objektkredit von Fr. 6 421 680.– einschliesslich Reserven setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	5 000
BKP 2 Gebäude	305 000
BKP 5 Baunebenkosten	1 000
BKP 9 Ausstattung	764 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 075 000
BKP 6 Reserven (20 %)	215 000
Baukredit	1 290 000
Nettomietzins (insgesamt 10 Jahre)	5 131 880
Objektkredit	6 421 880
Stichtag der Preise: Zürcher Index der Wohnbaupreise, 1. April 2021	

6. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 451 000.–:

Kapitalfolgekosten	Fr.
Verzinsung 1,375 %*, Objektkredit Fr. 6 421 880.–	88 000
Abschreibungen**	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investition Fr. 373 000.–)	75 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investition Fr. 917 000.–)	183 000
Betriebliche Folgekosten	
Nebenkosten (Miete)	64 610
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	40 000
Total	450 610
* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 314/2021	
** Abschreibungsdauer gemäss Anhang 2, Gemeindeverordnung (VGG, LS 131.11)	

7. Termine

Die Bauarbeiten werden von Herbst 2021 bis Frühling 2022 ausgeführt. Die SEB können ihre Räume spätestens im April 2022 beziehen.

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben für den Baukredit wurden, entsprechend der Weisung vom 9. Dezember 2020 (GR Nr. 2020/568), im Budget 2021 auf einem Einzelkreditkonto ([4040] 500768, Räf-felstrasse 12: Einbau für SEB) budgetiert. Mit der Reduktion des Baukredits auf 1,29 Millionen Franken sind diese Kosten dem Sammelkonto (4040) 500163, Einbauten in von der Stadt gemieteten Liegenschaften, zu belasten, wo die Ausgaben im laufenden Jahr nicht budgetiert sind, jedoch kompensiert werden können. Die Ausgaben werden ab 2022 ordentlich budgetiert (Novemberbrief). Die Mietausgaben sind im Budget 2021 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt.



8/8

Der Stadtrat kann gemäss Art. 51 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) seine Anträge an den Gemeinderat bis zur Beratung im Plenum zurückziehen.

Der Gemeinderat ist für die Bewilligung von einmaligen Ausgaben für einen bestimmten Zweck von mehr als 2 bis zu 20 Millionen Franken zuständig (Art. 41 lit. c GO).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Für die Miete des 1. Obergeschosses der Räffelstrasse 12, 8045 Zürich, für 10 Jahre (Landesindex der Konsumentenpreise, Preisstand 30. Juni 2021) und die baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit dem Anschluss an das städtische IT-Netzwerk und die Ausstattung (Zürcher Index der Wohnbaupreise, Preisstand: 1. April 2021) wird ein Objektkredit von Fr. 6 421 880.– bewilligt.**

Unter Ausschluss des Referendums:

- 2. Vom Rückzug der Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat vom 9. Dezember 2020 (GR Nr. 2020/568) wird Kenntnis genommen.**

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements sowie dem Vorsteher des Sozialdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti