

Zürich,
21. März 2012

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Stauffacherstrasse 45, Miete, Ausbau und Einrichtung von Räumen für die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde, Objektkredit

Zweck der Vorlage

Am 1. Januar 2013 tritt das im Zivilgesetzbuch revidierte Kindes- und Erwachsenenschutzrecht in Kraft, das u. a. die Bildung von interdisziplinären Kindes- und Erwachsenenschutzbehörden (KESB) fordert. Die neue KESB der Stadt Zürich basiert auf der heutigen Vormundschaftsbehörde (VB), ist jedoch organisatorisch den Anforderungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts anzupassen. Da mit dem neuen Recht und der damit verbundenen Zuweisung zusätzlicher Aufgaben der Aufwand für die KESB um rund 20 Prozent steigen wird, sind bei der VB insgesamt elf zusätzliche Vollzeitstellen zu schaffen. Damit verbunden ist ein Raumbedarf für rund 15 Arbeitsplätze. Diese können nicht in den heutigen Räumen der VB an der Stauffacherstrasse 45 eingerichtet werden. Hingegen besteht die Möglichkeit, im 4. Obergeschoss derselben Liegenschaft die notwendigen Zusatzflächen zu mieten. Der jährliche Mietzins für den zusätzlichen Raumbedarf von rund 400 m² beträgt Fr. 128 857.– zuzüglich Nebenkosten, zudem sind Ausgaben von Fr. 1 190 000.– für den Ausbau und die Einrichtung der Räume erforderlich.

Ausgangslage

Der Bundesrat hat am 12. Oktober 2011 definitiv entschieden, das neue Kindes- und Erwachsenenschutzrecht auf den 1. Januar 2013 in Kraft zu setzen. Der Kanton Zürich sieht im Entwurf zum Einführungsgesetz des Kindes- und Erwachsenenschutzrechts vor, dass die Aufgaben des Kindes- und Erwachsenenschutzes wie bisher im Aufgabenbereich der Gemeinden angesiedelt sind und die interdisziplinären Fachbehörden, die von Bundesrecht wegen gefordert sind, durch die Gemeinden selbstständig aufzubauen sind. Die Gesetzesvorlage ist aktuell in der Vorberatung der kantonsrätlichen Kommission.

Trotz der noch nicht gesicherten kantonalen gesetzlichen Grundlage muss die Stadt Zürich die notwendigen Anpassungen der Behördenstruktur an das geänderte übergeordnete Bundesrecht vorbereiten, damit die neue Fachbehörde am 1. Januar 2013 funktionsfähig ist, wie dies Art. 14 und 14a SchIT ZGB zwingend vorsieht. Während sich die übrigen Gemeinden im Kanton Zürich zu interkommunalen Kindes- und Erwachsenenschutzbehörden (KESB) zusammenschliessen, ist die Stadt Zürich aufgrund ihrer Grösse in der Lage, eine eigene KESB zu bilden. Diese basiert auf der bestehenden Vormundschaftsbehörde. Allerdings ist die Behördenorganisation an die Vorgaben des Bundesrechts und des kantonalen Rechts anzupassen.

Mit dem neuen Kindes- und Erwachsenenschutzrecht vergrössert sich der Aufgabenkatalog der KESB sowohl in quantitativer wie auch in qualitativer Hinsicht erheblich. Im revidierten Recht ist für die erstinstanzlichen Entscheidungen im Kindes- und Erwachsenenschutz nur noch eine Instanz vorgesehen. Die Entscheidungszuständigkeit der bisherigen Aufsichtsbehörde (Bezirksrat) fällt weg. Die Entscheidungen der KESB sind direkt durch eine gerichtliche Beschwerdeinstanz (vorgesehen ist das Bezirksgericht) zu beurteilen. Die Zuständigkeit der KESB wird zudem mit neuen materiellen Rechtsnormen stark erweitert. Es kommen damit

zusätzliche Aufgaben z. B. im Bereich von fürsorgerischen Unterbringungen hinzu, und die Massnahmen müssen im Einzelfall genauer differenziert werden, da neu vier abgestufte Arten von Beistandschaften – auch in Kombination – möglich sind. Die Vergrösserung und Differenzierung des Aufgabenkatalogs haben zur Folge, dass zusätzliche Personalressourcen mit entsprechendem Raumbedarf benötigt werden. In Fach- und Praxiskreisen wird aufgrund der neuen Aufgaben von einem Mehraufwand von gegen 20 Prozent ausgegangen. Dies entspricht bei der VB einem Personalzuwachs von elf Vollzeitstellen. Stadt- und Gemeinderat haben eine Aufstockung um vorerst neun Stellen bewilligt (StRB Nr. 1023/2011 und GR Nr. 2011/345, Voranschlag 2011); die Ergänzung der neuen KESB um zwei weitere Behördenmitglieder erfolgt im Hinblick auf das Inkrafttreten des neuen Rechts.

Damit verbunden ist ein entsprechend erhöhter Raumbedarf für 14 bis 15 Arbeitsplätze und ein weiteres Sitzungszimmer für die zusätzliche Kammer der KESB. Die aufgrund der neuen Behördenorganisation benötigten Stellen können nicht in den bestehenden Büroräumen untergebracht werden, sondern bedingen die Miete von zusätzlichem Büroraum.

Mietobjekt Stauffacherstrasse 45

Seit April 2005 ist die VB an der Stauffacherstrasse 45 domiziliert. Beim Objekt handelt es sich um eine Fremdmiete. Die VB belegt darin drei Vollgeschosse (1. bis 3. Obergeschoss) und das Untergeschoss zur Archivierung der Akten und zur sicheren Verwahrung von Mündelvermögen. Die bei der VB bearbeiteten Geschäftsfälle verlangen selbstredend einen überaus hohen Schutz der Privatsphäre der Klientinnen und Klienten sowie der weiteren Verfahrensbeteiligten. Die Mitglieder und Mitarbeitenden der VB sind daher weitgehend in Einzelbüros untergebracht. Wo es aus betrieblichen Gründen und aus Sicht des Datenschutzes möglich ist, stehen Teambüros zur Verfügung. Daneben gibt es die üblichen weiteren Büroräume wie Sitzungszimmer, Bibliothek, Aufenthaltsraum, Archiv- und Lagerräume, Kopierräume und EDV-Räume. Die besondere Klientel der VB bedingt im Weiteren ein entsprechendes Zutrittskonzept und eine Personenschutzanlage.

Aufgrund der internen Geschäftsabläufe und der damit verbundenen engen Abhängigkeiten der verschiedenen Abteilungen der VB sowie der hohen Vertraulichkeit der bearbeiteten Geschäftsfälle müssen die zusätzlichen Büroräume zwingend am gleichen Standort zur Verfügung gestellt werden. Durch das Entgegenkommen des Verwalters des Geschäftshauses Stauffacherstrasse 45 ist es möglich, die zusätzlich benötigte Bürofläche in einer Teilfläche des 4. Obergeschosses hinzuzumieten. Es handelt sich dabei um 307 m² Büroflächen und Sitzungszimmer sowie um einen Anteil von 94 m² an den gemeinsam genutzten Flächen (Eingang und Empfangsbereich, Korridorzonen, Aufenthaltsbereich, weiteres Sitzungszimmer und WC-Anlagen).

Betriebs- und Nutzungskonzept

Die KESB wird das 4. Obergeschoss mit einem anderen Mieter teilen, weshalb der Klientenkontakt in diesem Geschoss soweit möglich auf ein Minimum reduziert wird. Zwischen dem 4. Obergeschoss und den übrigen Geschossen besteht keine direkte interne Verbindung, wie dies zwischen dem 1. und 3. Obergeschoss der Fall ist. Deshalb werden im 4. Obergeschoss zwei Abteilungen der KESB untergebracht, die keinen bis wenig Klientenkontakt haben und nicht in einem ständigen, unmittelbaren Austausch mit den übrigen Abteilungen der KESB stehen. Es sind dies die Abteilungen Berichtsprüfung und Infrastruktur/Organisation-/Informatik sowie die Bereichsleitung Zentrale Dienste mit aktuell 14-15 Arbeitsplätzen.

Die Abteilung Berichtsprüfung ist für die Prüfung der Rechenschaftsberichte der Mandatsträgerinnen und -träger zuständig. Jährlich werden weit über 3000 Berichte mit umfangreichen Belegen geprüft. Diese anspruchsvolle Arbeit verlangt ausserordentliche Sorgfalt und Konzentration. Die Berichtsprüferinnen und -prüfer müssen somit ungestört arbeiten können. Fehler bei der Berichtsprüfung führen vielfach zu Haftungsfällen. Dabei sind stets auch persönliche Kontakte zu den Mandatsträgerinnen und -trägern notwendig. Die Mitarbeitenden

der Abteilung Berichtsprüfung benötigen dazu einen Arbeitsplatz mit vielen Ablageflächen (Aufbewahrung der Berichte und Ausbreitung der umfangreichen Belege) und Besprechungsmöglichkeit. Um fehlerfrei arbeiten zu können und für die vertraulichen Besprechungen sind Einzelbüros oder kleine Teambüros unumgänglich.

Die Abteilung Infrastruktur/Organisation/Informatik stellt den reibungslosen Einsatz der bei der KESB eingesetzten Fachapplikation sowie die Infrastruktur sicher und ist für organisatorische Belange zuständig. Hier werden keine Akten bearbeitet, es finden auch keine Kontakte mit Klientinnen und Klienten oder deren Betreuungspersonen statt. Hingegen müssen Vorkehrungen getroffen werden, um die IT-Sicherheit gewährleisten zu können.

Das Sitzungszimmer wird neben Abteilungssitzungen und Besprechungen mit einem grösseren Personenkreis auch als Sitzungszimmer für eine der drei Kammern der neuen KESB benötigt. An wöchentlichen Kammersitzungen werden die Entscheide der KESB gefällt. Dazu sind die Auflage und das Studium der umfangreichen Akten durch die Behördenmitglieder und die Protokollsekretärinnen und -sekretäre über einen bis zwei Tage hinweg erforderlich. Das Sitzungszimmer muss daher, wie die anderen Büros in diesem 4. Obergeschoss auch, abschliessbar sein. In einzelnen Fällen ist auch eine Anhörung von Klientinnen und Klienten und weiteren Verfahrensbeteiligten durch die Kammer notwendig. Zum Teil werden hier auch die Plenarsitzungen der Gesamtbehörde durchgeführt.

Mietvertrag

Die Eigentümerin Lindoro AG, Zürich, vertreten durch René Merkle + Partner AG, Bützensstrasse 18, 8185 Winkel, hat sich bereit erklärt, der Stadt für die Erweiterung der Büroräumlichkeiten der Vormundschaftsbehörde, das 4. Obergeschoss im Ausmass von 401 m² Bürofläche ab 1. Juli 2012 mietweise zu überlassen.

Die zu genehmigende Zusatzmiete im Geschäftshaus Stauffacherstrasse 45, 8004 Zürich, ab 1. Juli 2012, welche Bestandteil dieses Antrags bildet, umschreibt sich wie folgt:

	Fr./p.a.
4. Obergeschoss: 401 m ² zu Fr. 305.–/m ²	122 305
Untergeschoss: 2 Garagenplätze zu Fr. 273.– mtl.	6 552
Zwischentotal	128 857
Zuzüglich Nebenkosten akonto für Heiz- und Betriebskosten	10 000
Total	138 857

Das gesamte Mietobjekt im Geschäftshaus Stauffacherstrasse 45, 8004 Zürich, ab 1. Juli 2012 für die Vormundschaftsbehörde umschreibt sich somit wie folgt:

1. Obergeschoss: 787 m ² Büroräume zu Fr. 305.–/m ²	240 035
2. Obergeschoss: 787 m ² Büroräume zu Fr. 305.–/m ²	240 035
3. Obergeschoss: 752 m ² Büroräume zu Fr. 305.–/m ²	229 360
4. Obergeschoss: 401 m ² Büroräume zu Fr. 305.–/m ² (Teilmiete)	122 305
1. Untergeschoss: 236.50 m ² Lager-/Archivräume à Fr. 94.–/m ²	22 231
UN-Garage:	
10 Autoeinstellplätze zu je Fr. 273.– mtl.	32 760
1 Doppelparkplatz zu Fr. 483.– mtl.	5 796
Im Freien:	
1 Autoabstellplatz zu Fr. 168.– mtl.	2 016
Total Jahresnettomietzins	894 538
Heiz- und Nebenkosten akonto	60 000

Total Jahresbruttomietzins

954 538

Zahlbar vierteljährlich im Voraus.

Folgende anteilige Nebenkosten gehen zulasten der Mieterin: Heizung, Warmwasser, Energie, Wasser- und Abwasser, Kehrichtabfuhr, Liftabonnemente, Wartung der Schliessanlage, Hauswartung und Lüftung.

Zur Mitbenützung stehen zur Verfügung: Zugang von UN-Garage, Zugang von Treppenhaus, Personen- und Warenlift, Treppenhaus, gemeinsam genutzte Flächen und Terrasse im 4. Obergeschoss.

Der Mietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise Basis 2000 vom Dezember 2011 mit 108.9 Punkten. Die separaten Mietverträge über Lager/Archivräume und Parkplätze vom 9./14. Juni 2004 sind per 1. Juli 2012 aufgehoben und werden neu in diesen Mietvertragsnachtrag Nr. 1 integriert. Der Mietzins bleibt indexiert.

Das Mietobjekt ist von der Stadt im heutigen Zustand zu übernehmen. Der Stadt wird das Recht eingeräumt, das Mietobjekt für städtische Zwecke auszubauen und einzurichten. Die Kosten für den Um- und Ausbau gehen zulasten der Stadt, jene für den Brandschutz-Korridorabschluss EI60 beim Treppenhaus im 4. Obergeschoss werden zwischen Mieterin und Vermieterin hälftig aufgeteilt.

Der Mietvertrag weist eine Mindestvertragsdauer bis 31. März 2015 sowie zwei Verlängerungsoptionen zu je fünf Jahren auf. Es ist vorgesehen, den Mietvertragsnachtrag ebenfalls im Grundbuch vormerken zu lassen und bei Ausübung auch die Optionen eintragen zu lassen.

Bauprojekt

Die neu zu mietenden Räume dienen heute einer Marketingfirma und entsprechen nur teilweise den Bedürfnissen der KESB – insbesondere in Bezug auf Vertraulichkeit und Schutz der Privatsphäre der Klientinnen und Klienten wie auch Schutz der umfangreichen Akten. Deshalb müssen an den Büroräumen bauliche Anpassungen vorgenommen werden. Massvolle bauliche Veränderungen sind zur Umsetzung der neuen Behördenorganisation aber auch in den übrigen Geschossen erforderlich.

Die Fassaden und die Dachlandschaft, die von diesem Bauprojekt nicht tangiert werden, stehen seit 1989 unter Denkmalschutz. Das 1929 erstellte Gebäude Stauffacherstrasse 45 wurde im Jahr 1996, nachdem der Grossmieter «Bank von Ernst» das Haus verlassen hatte, umgebaut und instand gesetzt, einschliesslich der Gebäudetechnik.

Die Hauseigentümerin Lindoro AG, Zürich, wird durch das Architekturbüro René Merkle + Partner AG, Winkel, vertreten. Diese Planer haben bereits in den Jahren 2004/05 die drei Obergeschosse für die VB hergerichtet und werden jetzt auch die im 4. Obergeschoss erforderlichen Massnahmen treffen.

Die Büros mit Nebenräumen lassen sich teilweise in ihrem Zustand übernehmen und bezüglich der Raumunterteilung den neuen Bedürfnissen anpassen. Bodenbeläge sind teilweise, Wand- und Deckenbeläge vollständig zu erneuern. Die Brüstungskanäle mit Elektro-, EDV- und Telefoninstallationen sind meistens vorhanden, die Installationen sind entsprechend der Richtlinien der OIZ neu einzurichten.

Die baulichen Massnahmen im 4. Obergeschoss, das eine nach Südosten gerichtete Terrasse aufweist, bestehen hauptsächlich aus Abbruch, Neuerstellung und Verlängerung von Trennwänden in Leichtbauweise, was den Einbau diverser Türen bedingt. Im Treppenhaus mit den zwei Personenliften sowie beim gegenüberliegenden Warenlift, wo sich zudem eine vom 1. ins 3. Obergeschoss führende Wendeltreppe befindet, sind keine Anpassungen vorzunehmen – mit der Ausnahme, dass im 4. Obergeschoss ein den feuerpolizeilichen Vor-

schriften entsprechender Abschluss einzubauen ist, d. h. der Zugang zum Geschoss neu gestaltet wird. An den Bürowänden ist der Schallschutz so zu verbessern, dass zu den angrenzenden Büros und zu den Korridoren keine Sprachverständlichkeit besteht.

Ähnliche Vorkehrungen sind in den bisherigen drei Geschossen der VB vorzunehmen, z. B. im 3. Obergeschoss die Verlegung und Neuerstellung von Trennwänden, um zusätzliche Büros zu schaffen, während im 1. und 2. Obergeschoss neue direkte Verbindungstüren zwischen diversen Büros eingebaut werden.

Die neu zu belegenden Büros im 4. Obergeschoss (einschliesslich Sitzungszimmer) werden neu mit dem aktuellen städtischen Standardmobiliar züri@work ausgerüstet.

Baukosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag ist für den Ausbau und die Einrichtung von Räumen für die KESB an der Stauffacherstrasse 45 ein Betrag von Fr. 1 190 000.–, der sich wie folgt zusammensetzt, aufzuwenden:

	Fr.
Gebäude	655 000
Betriebskosten	75 000
Baunebenkosten	75 000
Ausstattung	235 000
Unvorhergesehenes	100 000
	1 140 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	50 000
Gesamttotal	1 190 000

Stichtag der Preise: 1. April 2011

Der Projektperimeter in Bezug auf die baulichen Anpassungen umfasst 650 m² Geschossfläche (4. Obergeschoss sowie Anteile aus den Obergeschossen 1-3), wobei die Eingriffstiefe je nach Geschoss sehr unterschiedlich ausfällt. Die Gebäudekosten (BKP 2) betragen insgesamt rund 1030 Franken pro m² Geschossfläche und entsprechen damit den Kennwerten vergleichbarer Umbauten in den Verwaltungsgebäuden Kreisgebäude 11 und Stadtammann- und Betreibungsamt 3. Da im 4. Obergeschoss der Liegenschaft Stauffacherstrasse 45 einige Wände nicht abgebrochen werden müssen, sondern übernommen werden können, fallen die Aufwendungen etwas tiefer aus.

	BKP 2 / m ² GF, in Fr.
Stauffacherstrasse 45	1007
Sihlfeldstrasse 10 (Stadtammann- und Betreibungsamt 3)	1570
Gubelstrasse 1 (Kreisgebäude 11)	1620

Termine

Während den Umbau- und Anpassungsarbeiten muss der Betrieb uneingeschränkt weitergeführt werden. Deshalb ist eine etappierte Vorgehensweise erforderlich. Zunächst werden die baulichen Anpassungen an den Büroräumen im 4. Obergeschoss, in einem zweiten Schritt jene in den Obergeschossen 1 bis 3 vorgenommen. Die neuen Mitglieder und Mitarbeitenden werden per 1. Oktober 2012 angestellt. Um die Büros rechtzeitig bereitstellen zu können, müssen Bauarbeiten und Einrichtung bis Ende September 2012 abgeschlossen sein. Voraussetzung dazu ist der Baubeginn (und Mietbeginn) per 1. Juli 2012.

Finanzierung/Folgekosten

Die baulichen Investitionen und die Miete sind im Budget 2012 der Immobilien-

Bewirtschaftung anteilmässig berücksichtigt. Die im Jahr 2013 erforderliche Kredittranche für den Ausbau der Räume wird ordentlich budgetiert.

Die mit der Miete, dem Ausbau und der Einrichtung der zusätzlichen Räume in der Liegenschaft Stauffacherstrasse 45 verbundenen Folgekosten pro Jahr gliedern sich wie folgt:

	Fr.
– Kapitalfolgekosten: rund 10% der Nettoinvestitionen von max. Fr. 1 190 000.–	119 000
– Betriebliche Folgekosten: Mietzins einschliesslich Nebenkosten	139 000
Total Folgekosten	258 000

Die Zuständigkeit für die Genehmigung der Zusatzmiete liegt beim Gemeinderat, weil für die Bestimmung der Zuständigkeit der gesamte jährliche Mietzins «in ein und derselben Liegenschaft» (Art. 41 lit. n Gemeindeordnung) massgebend ist, also der bisherige Mietzins zusammen mit dem hier zu genehmigenden zusätzlichen Mietzins.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, zur Erweiterung der Räumlichkeiten mit der Vermieterschaft Lindoro AG Zürich, vertreten durch René Merkle + Partner AG, Bütenstrasse 18, 8185 Winkel, ab 1. Juli 2012 eine Zumiete von 401 m² Büroraum im 4. Obergeschoss sowie zwei Garagenplätzen im Untergeschoss der Liegenschaft Stauffacherstrasse 45, 8004 Zürich, für Zwecke der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 128 857.– zuzüglich Fr. 10 000.– Nebenkosten akonto zu vereinbaren und in den bestehenden indexierten Mietvertrag vom 9./14. Juni 2004 mittels Nachtrag mit einer neuen Gesamtnettomiete von Fr. 894 538.– zuzüglich Nebenkosten für 2727 m² Büro-, 236.5 m² Lager-/Archivräume und 13 Parkplätze und einer festen Laufzeit bis 31. März 2015 sowie zwei 5-jährigen Verlängerungsoptionen zu integrieren.

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

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti