

## Überweisung des Stadtrates an den Gemeinderat der Stadt Zürich

23.06.2004

### Weisung 231

1057.

### **Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich, Miete, Ausbau und Einrichtung von Räumen im Geschäftshaus Stauffacherstrasse 45 für Zwecke der Vormundschaftsbehörde, Objektkredit**

#### **Zweck der Vorlage**

Im Rahmen des Projektes Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung soll das Gesundheits- und Umweltdepartement (GUD) im Bürohaus Walche konzentriert werden. Die bisher ebenfalls dort domizilierte Vormundschaftsbehörde (VB) ist deshalb, auch im Hinblick auf eine mögliche Kantonalisierung, von der Walchestrasse an die Stauffacherstrasse 45 zu verlegen. Die mietweise zu übernehmenden und mit minimalen baulichen Massnahmen den betrieblichen Bedürfnissen der Behörde anzupassenden Büro- und Lagerräumlichkeiten werden mit ihrer zentralen Lage und ihrem hohen Sicherheitsstandard den Anforderungen der Vormundschaftsbehörde auch in Zukunft gerecht.

Mit dieser Vorlage werden dem Gemeinderat einerseits die Miete von 2326 m<sup>2</sup> Büro- und 212 m<sup>2</sup> Lager-/Archivräumen sowie 11 Parkplätzen im Geschäftshaus Stauffacherstrasse 45, 8004 Zürich, für die Vormundschaftsbehörde mit einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 725 000.-- und andererseits für den Ausbau und die Einrichtung der Mieträume ein Objektkredit von Fr. 1 930 000.-- beantragt.

#### **Ausgangslage/Bedürfnis**

Im Rahmen seines Sparpakets IX erteilte der Stadtrat unter anderem den Auftrag, die räumlichen Verhältnisse für die Departemente, Dienstabteilungen und Mitarbeitenden zu verbessern. Diese Forderung beinhaltet unter anderem die Standortkonzentration von Departementen und Dienstabteilungen. Detaillierte Erläuterungen zu diesen und weiteren Forderungen erschienen 2001 im Bericht "Standort- und Raumoptimierung in der Stadtverwaltung".

Für das GUD bedeutet dies die Standortkonzentration im Bürohaus Walche an der Walchestrasse 31 bis 33. In Beantwortung einer Einfrage des GUD vom 22. November 2000 unterstützte der Stadtrat den Auszug der Vormundschaftsbehörde aus dem Bürohaus Walche.

Die durch den Umzug der Vormundschaftsbehörde frei werdenden Flächen ermöglichen der Abteilung Umwelt von Umwelt- und Gesundheitsschutz (UGZ) von der Beckenhofstrasse 59 sowie der Verwaltung von ZüriWC (ebenfalls UGZ) von der Bäckerstrasse 7 in das Bürohaus Walche umzuziehen. Damit wird gut die Hälfte der frei werdenden Fläche neu belegt. Im Weiteren muss den zwingenden zusätzlichen Raumbedürfnissen der Sanität Zürich sowie anderer Dienstabteilungen des GUD entsprochen werden. Inwiefern es möglich sein wird, weitere Aussenstellen des GUD wie "Wohnen im Alter" und/oder die Direktion und die Zentralen Dienste der Stiftung Alterswohnungen der Stadt Zürich zu integrieren, muss noch im Detail geprüft werden.

Die an der Bäckerstrasse 7 frei werdenden Flächen können während der Sanierung des Amtshauses Parkring als Bauzeitprovisorium verwendet werden. Danach kann die Liegenschaft wieder durch die Stadtverwaltung genutzt oder, je nach Wertschöpfungspotenzial, an Dritte vermietet oder verkauft werden. Ebenfalls bietet sich die Einquartierung von Aussenstellen an, die sich in anderen Objekten befinden.

Für die Vormundschaftsbehörde erwies es sich als ausgesprochen schwierig, einen einigermaßen gleichwertigen Ersatz für die heutigen sehr guten Standort- und Raumverhältnisse zu finden. Es ist daher ein Glücksfall, dass nach langwieriger intensiver Suche an der Stauffacherstrasse 45 ein gut geeignetes Objekt zu vergleichsweise günstigen Konditionen gefunden werden konnte.

Der neue Standort genügt dem sehr wichtigen Erfordernis einer zentralen Lage nahe beim Bezirksgericht und einer guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, verzeichnet doch die Vormundschaftsbehörde einen regen Publikumsverkehr aus der ganzen Stadt und auch von ausserhalb. Dadurch wird insbesondere für die Betroffenen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen der Gang zur Behörde erleichtert.

Sodann können in erheblichem Umfang Umbaukosten gespart werden, weil der vorhandene Innenausbau bereits weit gehend den besonderen Anforderungen der Vormundschaftsbehörde entspricht, die ihre Verfahren analog einem Gericht durchführt. Zudem kann nicht nur die bestehende Kommunikationsverkabelung mit geringfügigen Anpassungen weiterverwendet werden, es entfallen auch die Kosten für den Einbau der vom Gesetz vorgeschriebenen "Schirmklade", da im Gebäude bereits eine geeignete Banktresoranlage vorhanden ist, welche zu günstigen Konditionen gemietet werden kann. Zusätzliche Einsparungen ergeben sich durch die Verwendung des bisherigen Mobiliars.

Die räumlichen Gegebenheiten ermöglichen funktional richtige und effiziente interne Arbeitsabläufe, wie sie für die rechtlich einwandfreie Bewältigung von jährlich gegen 12'000 neuen Geschäften und förmliche Beschlussfassung in rund 5500 Fällen sowie bei vormundschaftlich verwalteten Vermögen von mehr als 260 Mio. Franken unerlässlich sind. So ist beispielsweise von hohem Nutzen, dass die drei Geschosse zusätzlich zum allgemeinen Treppenhaus (mit zwei Liften) durch zwei interne Treppen sowie einen Waren- und einen Aktenlift miteinander verbunden sind. Damit werden nicht nur die internen Wege verkürzt und der umfangreiche Aktentransport erleichtert, sondern auch die Einhaltung der Vorschriften betreffend Wahrung der Diskretion sichergestellt und der Persönlichkeits- und Datenschutz garantiert.

Das Objekt gewährleistet auch einen hohen Sicherheitsstandard. So sind neben elektromechanischer Schliessanlage (mit individueller Schlüsselzuweisung) auch Einrichtungen für den Schutz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter bereits vorhanden (insbesondere Eingangsschleuse mit Videoüberwachung und Gegensprechanlage), was angesichts des Tätigkeitsgebietes der Vormundschaftsbehörde und der zunehmenden Gewaltbereitschaft der Klientel immer wichtiger wird. Zudem sind die Räume hell und freundlich, was für Besucherinnen und Besucher eine positive Atmosphäre schafft und auch ein gutes Arbeitsklima fördert.

Für künftige Entwicklungen erweist sich dieses Objekt ebenfalls als gut geeignet. Wie auch immer die laufende Revision des Vormundschaftsrechts ausfallen wird, braucht es für die Vormundschaftsbehörde einen eigenständigen Standort. Sollte beispielsweise die Vormundschaftsbehörde der Stadt Zürich in ein Fachgericht umgewandelt werden, wie dies der Vorentwurf zur Revision des Vormundschaftsrechtes vorschlägt, kann das neben dem Bezirksgericht gelegene Objekt vom Kanton gemietet und in die kantonale Gerichtsorganisation eingliedert werden. Dieses Objekt erlaubt es der VB aber auch, sich allfälligen anderen Organisationsformen anzupassen.

Dass das Objekt Stauffacherstrasse 45 für die Vormundschaftsbehörde zur Verfügung steht, ist dem Umstand zu verdanken, dass der Vermieter noch bis Ende Jahr an den Mietvertrag gebunden ist. Damit ist es dem Vermieter überhaupt möglich, das Objekt während der mehrmonatigen Projektdauer bis zum Entscheid des Gemeinderates, längstens bis Ende September, für die Vormundschaftsbehörde freizuhalten.

## **Mietobjekt**

Die Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich nahm mit der Vertreterin der Eigentümerin des Geschäftshauses Stauffacherstrasse 45, René Merkle + Partner AG, Höhenring 7, Postfach 575, 8052 Zürich, im Frühjahr 2004 Verhandlungen auf. Die Liegenschaft war bisher

hauptsächlich durch die KPMG genutzt worden. Diese kündigte jedoch ihre Mietflächen auf Ende 2004 infolge einer Reorganisation ihrer Geschäftsbereiche. Nach intensiven Verhandlungen konnten mit der Vermieterin für die Zwecke der Vormundschaftsbehörde Mietverträge über das 1. bis 3. Obergeschoss des Geschäftshauses, Lagerräumlichkeiten im Untergeschoss sowie Parkplätze ausgearbeitet werden.

Die Mietverträge umfassen folgende Hauptbestimmungen:

Mietobjekte: 2326 m<sup>2</sup> Büroräume vom 1. bis 3. Obergeschoss, Lagerräumlichkeiten im Untergeschoss sowie 11 Parkplätze in der Unterniveaugarage zur Alleinbenützung; Personen- und Warenlift und Treppenhaus zur Mitbenützung.

Mietbeginn: 1. Januar 2005

Mietdauer: 10 Jahre (plus Option von weiteren zweimal fünf Jahren)

Kündigungsfristen: zwölfmonatlich je auf Ende März/September

Mietzins ab 1. Januar 2005:

		zu Fr.	Fr.
Mietzins:	1. OG: 787 m <sup>2</sup>	290.–/p. a.	228 230
	2. OG: 787 m <sup>2</sup>	290.–/p. a.	228 230
	3. OG: <u>752 m<sup>2</sup></u>	290.–/p. a.	<u>218 080</u>
	2326 m <sup>2</sup>		674'540
	UG : 212 m <sup>2</sup>	90.–/p. a.	19 080
	2 Parkplätze im Freien 160.–/Mt.	3 840	
	2 Doppel-PP im UG 230.–/Mt.	5 520	
	7 Einzelplätze im UG 260.–/Mt.	<u>21 840</u>	
<b>Nettomietzins:</b>			<b>724 820</b>
Nebenkosten-Akonto:			50 000
<b>Total Jahresmietzins:</b>			<b>774 820</b>

zahlbar vierteljährlich im Voraus.

Folgende anteilige Nebenkosten gehen zulasten der Mieterin:

Heizung, Warmwasser, Energie, Wasser- und Abwasser, Kehrriechtabfuhr, Liftabonnemente, Wartung der Schliessanlage, Hauswartung und Lüftung.

Der Mietzins ist indexiert. Der Stadt steht die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um zweimal fünf Jahre zu. 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. Alle Einbauten und Einrichtungen, die sie auf eigene Kosten erstellt, und die mit dem Hause fest verbunden sind, gehen bei Mietende entschädigungslos ins Eigentum der Vermieterin über. Die Vermieterin verzichtet auf die Rückführung in den ursprünglichen Zustand.

Die Kosten für den Ersatz der Bodenbeläge werden zwischen Mieterin und Vermieterin hälftig aufgeteilt.

Die Mieterin hat das Recht, den Mietvertrag sowie die Optionen auf ihre Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen. Diese Bestimmungen werden auch einem allfälligen Rechtsnachfolger überbunden.

Den Parteien ist bekannt, dass der vorliegende Mietvertrag zur Erlangung der Rechtskraft der Genehmigung durch den Gemeinderat der Stadt Zürich bedarf.

Die Vermieterin hat sich entgegenkommenderweise bereit erklärt, zugunsten der Stadt Zürich bis Ende September 2004 das Vormietrecht zu gewähren.

## Umbauvorhaben

Das 1929 erbaute Geschäftshaus Stauffacherstrasse 45 ist im Jahr 1996 innen und aussen einschliesslich Haustechnik komplett instandgestellt worden. Deshalb können die Räumlichkeiten im 1. bis 3. Obergeschoss sowie ein Teil des Untergeschosses der Liegenschaft mit geringen Eingriffen baulich so angepasst werden, dass sie den betrieblichen Anforderungen der Vormundschaftsbehörde genügen. Im Wesentlichen sind folgende baulichen Massnahmen vorgesehen:

- Erneuerung der Bodenbeläge
- Anpassung der EDV- und Telefoninstallationen an die Richtlinien der OIZ
- Einbau einer Telefonanlage
- Brandabschottungen Korridorzone (T30) einschliesslich Einbau von Notlichtanlagen
- Erneuerung der Beleuchtung, wo nötig
- Anpassung der Lüftungsanlage im Aufenthaltsraum
- Einbau einer Teeküche im Aufenthaltsraum
- Einbau Behinderten-WC (der Zugang für Behinderte ist gewährleistet)
- Teilweise neue Raumeinteilung einschliesslich Türen und weiteren Anpassungsarbeiten
- Mobiliarerergänzungen

## Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Architekturbüros René Merkle + Partner AG, Zürich, ist mit Ausgaben von Fr. 1 930 000.-- einschliesslich MwSt zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

Entschädigung Dritte (Teeküchen, weiteres Mobiliar und Verkabelung)	Fr. 65 000
Gebäude	1 035 000
Baunebenkosten	115 000
Ausstattung einschliesslich Umzüge	475 000
Unvorhergesehenes (etwa 10 Prozent)	160 000
	<b>1 850 000</b>
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen (etwa 5 Prozent)	80 000
	<b>1 930 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2003

## Kostenkennzahlen/Vergleichszahlen

Geschossfläche GF	(m <sup>2</sup> SIA 416)	2629.10
Gebäudevolumen GV ohne Lager und Archiv	(m <sup>3</sup> SIA 416)	8896.30

Anlage	Fr./m <sup>2</sup> SIA 416	GF	BKP	2	Fr./m <sup>3</sup> SIA 416	GV	BKP	2
Sozialzentrum Hönegger Strasse	1230				386			
VB Stauffacherstrasse	400				120			

### Wirtschaftlichkeit

Die Umbaukosten an der Stauffacherstrasse 45 können aufgrund der sehr zurückhaltenden Eingriffe im Vergleich zu anderen Umbauprojekten relativ gering gehalten werden. Um die drei Obergeschosse (2629 m<sup>2</sup> Geschossfläche GF) baulich so anzupassen, dass sie den betrieblichen Bedürfnissen der Vormundschaftsbehörde entsprechen, sind für BKP 2 Kosten von Fr. 1 035 000.-- veranschlagt. Dies entspricht Fr. 400.-- /m<sup>2</sup> Nettogeschossfläche, was gegenüber den Kosten beim Umbau des Sozialzentrums Hönegger Strasse um Fr. 830.--/m<sup>2</sup> günstiger ist und Minderkosten von rund Fr. 2'180'000.-- bewirkt. Um die Einrichtungskosten gering zu halten, wird praktisch das gesamte Mobiliar der Walchestrasse übernommen und nur Ergänzungen mit neuem Mobiliar realisiert. Gegenüber einer kompletten Neumöblierung ergeben sich so Minderkosten von rund Fr. 470 000.--.

Da der Hauptnutzen vor allem auf Seiten des GUD entsteht, ist eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für das vorliegende Umzugsprojekt nur bedingt möglich. Erst der Auszug der Vormundschaftsbehörde ermöglicht es, das vom GUD angestrebte Konzentrations- und Sparpotenzial des Bürohauses Walche zu aktivieren und die Bewirtschaftung von frei werdenden Liegenschaften zu optimieren. Zurzeit sind die Rochaden und Neubelegungen noch nicht vollständig definiert. Insgesamt jedoch kann das GUD durch die Zusammenlegung von Aussenstellen allgemeine Synergieeffekte und Einsparungen bei Betriebs- und Personalkosten erwarten. Im Weiteren können durch die Standortkonzentration Einsparungen bei Fremdmieten sowie Einnahmen durch Fremdvermietung und Verkauf erwartet werden.

### Flächenbilanz

Adresse	Mieter	m <sup>2</sup> ** RG 1-4	AP	Miete* einschl. NK	m <sup>2</sup> / APL
Beckenhofstrasse 59	UGZ, Abt. Umwelt	621	41	288 504	15,1
Bäckerstrasse 7	UGZ, ZüriWC	99	4	43 692	24,8
Asylstrasse 130	GUD, Wohnen im Alter	165	8	80 556	20,6
Grüngasse 19	Stiftung Alterswohnun- gen.	586	23	120 000	25,5
	Summe/Durchschnitt	1470	76	532 752	21,5

### Frei werdende Fläche durch Umzug Vormundschaftsbehörde

Walchestrasse 31 bis 33	Vormundschaftsbehörde	1354	72	673 129	18,8
Mögliche Neubelegung an der Walchestrasse 31 bis 33					
Walchestrasse 31 bis 33	Aussenstellen GUD	1354	76	unbest.	17,8

### Künftig mögliche Maximalbelegung an der Stauffacherstrasse 45

Stauffacherstrasse 45	Vormundschaftsbehörde	1575	89	758 000	17,7
-----------------------	-----------------------	------	----	---------	------

\* Portfoliomiete

\*\* m<sup>2</sup>-Angaben für Raumgruppe 1 bis 4, gerundet

## Finanzierung/Folgekosten

Der Nettomietzins von Fr. 725 000.-- wie auch die erforderlichen Ausbau- und Einrichtungskosten von rund Fr. 1 930 000.-- sind im noch zu genehmigenden Voranschlag 2005 der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt.

Die jährlichen Raumkosten und die Baukosten bzw. deren Amortisationsraten werden im neuen Verrechnungsmodell ab 2005 der Vormundschaftsbehörde verrechnet.

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

- Kapitalfolgekosten		Fr.	
10 Prozent der Nettoinvestitionen von maximal Fr. 1 930 000.--			193 000
- Betriebliche Folgekosten			
Nettomietzins	gerundet		725 000
Nebenkostendifferenz	gerundet		<u>39 000</u>
<b>Folgekosten brutto</b>	gerundet		<b>957 000</b>

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Den Mietverträgen mit der Lindoro AG Zürich, vertreten durch René Merkle + Partner AG, Höhenring 7, 8052 Zürich, über 2326 m<sup>2</sup> Büro-, 212 m<sup>2</sup> Archiv-/Lagerräume und 11 Parkplätze für Zwecke der Vormundschaftsbehörde in der Liegenschaft Stauffacherstrasse 45, 8004 Zürich, zu einem Nettomietzins von total Fr. 725 000.--, ab 1. Januar 2005, mit einer festen Dauer von 10 Jahren und einer Option für weitere zweimal fünf Jahre, wird zugestimmt.
2. Für den Ausbau und die Einrichtung der Büro- und Nebenräume im Mietobjekt Stauffacherstrasse 45, 8004 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 1 930 000.-- (Preisstand 1. April 2003) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorsteherinnen des Hochbau- und des Sozialdepartements übertragen.

**Im Namen des Stadtrates**  
**der Stadtpräsident**  
Dr. Elmar Ledergerber  
**der Stadtschreiber**  
Dr. Martin Brunner