

Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 9. Dezember 2020

Immobilien Stadt Zürich, Geschäftshaus Räfelstrasse 12, Quartier Wiedikon, Miete und Einbau für die Arbeitsintegration der Sozialen Einrichtungen und Betriebe, 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.

Die jährliche Nettomiete für die Räume im 1. OG beträgt Fr. 406 120.–. Für alle Mietverhältnisse in der Liegenschaft beträgt der jährliche Nettomietzins neu Fr. 830 298.–. Für den Einbau und die Übernahme des Mieterausbaus der Vormieterin ist ein Objektkredit von Fr. 3 770 000.– erforderlich.

2. Ausgangslage

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.

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:

- Unter anderem 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.

3. Rochadenplanung

Am neuen Standort Rffelstrasse 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 Einsatzpltzen, 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 Einsatzpltze in den Betrieben des Geschäftsbereichs Arbeitsintegration oder auf externe Einsatzpltze 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 Einsatzpltze für Klientinnen und Klienten in der Verarbeitung diverser Kundenaufträge an und übernimmt an der Rffelstrasse den Empfang für alle SEB-Angebote.

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

- Das Nhwerk, welches Einsatzpltze in der Produktion von Taschen aus Blachen im Auftrag der Firma Freitag und in der Herstellung von Bestattungswsche im Auftrag des Bestattungsamts anbietet, zieht von der Tramonthalle an die Badenerstrasse 437.
- Das Werkatelier, ein vorbereitendes Arbeitsintegrationsprogramm, in dem Leinwände gefertigt und Wschereiauftrge 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	
Nhwerk	Tramonthalle	
Einsätze Erwachsene	Badenerstrasse 435/437	Rffelstrasse 12 (neuer Standort)
Job Plus (mit Besprechungs- und Unterrichts-räumen)	Badenerstrasse 435/437	

Stellenvermittlung	Sihlramtsstrasse 6	Tramonthalle (Robert-Maillart-Strasse 14)
Office	Sihlramtsstrasse 6	
Holzbearbeitung	Tramonthalle	
Velowerkstatt (2 Standorte)	Tramonthalle	
Netzwerk Züri Velo	Tramonthalle	
Wäscherei	Aargauerstrasse 251	Unverändert
Basisbeschäftigung	Aemlerstrasse 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	Langensteinenstrasse 65
Personalcafeterias	Stadthaus, Amtshäuser IV und V, Verwaltungszentrum Eggbühl	Unverändert
Produktionsküche Entlisberg	Butzenstrasse 49	Unverändert
Produktionsküche GFZ	Zeltweg 21a	Unverändert

3.1 Räfelstrasse 12 / Raumprogramm

Im städtischen Portfolio sind 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 langfristigen Raumbedarf entsprechen würden (siehe auch STRB Nr. 493/2020). Mittelfristiges Ziel ist, das Bürogebäude Airgate im Zuge einer Instandsetzung ins Verwaltungsvermögen der 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 Sihlramtsstrasse 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

4. Mietvertrag

Der Vertrag mit der Swiss Life AG, vertreten durch die Livit AG (Vermieterin), umfasst das 1. OG mit rund 1846 m². Der Nettomietzins beträgt Fr. 220.– pro Quadratmeter und Jahr, insgesamt Fr. 406 120.– jährlich. Weiter ist das 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.

Die Miete beginnt am 1. September 2021 und wird befristet für die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen. Der Vertrag endet somit am 31. August 2031. Der Stadt steht das Recht zu, den Vertrag zu unveränderten Bedingungen um weitere fünf Jahre, also bis 31. August 2036, zu verlängern (echte Option). Von der politischen Absicht her ist das Mietverhältnis auf Dauer ausgerichtet.

Gemäss Immo-Monitoring 2020/2 von Wüest Partner AG beträgt der Quadratmeter-Preis für Büroflächen im Kreis 3 im 50-Prozent-Median Fr. 270.–, bei Jones Lang LaSalle beträgt der Median Fr. 260.– und gemäss Immobilienmarktbericht der CSL Immobilien Fr. 245.–. Der vorliegende Nettomietzins von Fr. 220.– pro Quadratmeter liegt somit deutlich unter diesen Benchmarks und auch tiefer als bei der grossen Mehrheit der ebenfalls geprüften Objekte.

Der Mietvertrag ist als Rohbaumiete ausgestaltet. Die Stadt hat die Möglichkeit, den Anfang 2019 erstellten Mieterausbau von der Vermieterin abzukaufen. Für die geplante Nutzung ist dies insofern ein Glücksfall, da die Raumaufteilung ziemlich genau dem benötigten Raumprogramm entspricht. Die Erstellungskosten für den Mieterausbau betragen 2019 rund 2,8 Millionen Franken. Unter Berücksichtigung der Amortisation wurde der Stadt die Übernahme für Fr. 2 655 534.– angeboten. Nach Verhandlungen konnte der Übernahmepreis auf Fr. 2 317 663.– festgelegt werden. Mit der Vermieterin wurde vereinbart, dass sie sich bei Vertragsende, je nach Vertragsdauer, an den allfälligen Rückbaukosten beteiligt (nach zehn Jahren 50 Prozent, nach 15 Jahren 75 Prozent und nach 20 Jahren 100 Prozent).

5. Bauprojekt

Der Mieterausbau der Vormieterin wird übernommen. Ergänzend wird die IT-Infrastruktur erneuert und die gesamte Verkabelung ersetzt. Dazu gehören u. a. die Anbindung an das Züri-Netz von Organisation und Informatik (OIZ), die Netzwerkerschliessung und der Umzug von IT-Arbeitsplätzen sowie Besprechungs- und Kursräumen. Zudem werden die Schliessanlage und die Signaletik an die Bedürfnisse der SEB angepasst, örtlich begrenzte Malerarbeiten ausgeführt und die Räume mit Mobiliar ausgestattet.

6. Kosten

Gemäss detailliertem Kostenvoranschlag des Amts für Hochbauten ist mit Erstellungskosten von Fr. 1 210 000.– (einschliesslich Projektierungskosten und Mehrwertsteuer) zu rechnen. Der Objektkredit von Fr. 3 770 000.– einschliesslich Reserven und Übernahme des Mieterausbaus der Vormieterin (Fr. 2 317 663.–) setzt sich wie folgt zusammen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	5 000
BKP 2 Gebäude	440 000
BKP 5 Baunebenkosten	1 000
BKP 9 Ausstattung	764 000
Erstellungskosten (Zielkosten)	1 210 000
BKP 6 Reserven (20 %)	240 000
Baukredit Mieterausbau Stadt	1 450 000
Übernahme Mieterausbau Vormieterin	2 317 663
Rundung	2 337
Objektkredit	3 770 000

Stichtag der Preise: 1. April 2020

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten belaufen sich auf etwa Fr. 1 036 000.–. Davon entfallen rund Fr. 471 000.– auf die Miete sowie rund Fr. 565 000.– auf Kapital- und personelle Folgekosten.

Mietkosten	
Nettomiete	406 120
Nebenkosten	64 610
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,625 %*, Investition Fr. 3 770 000. –	61 000
Abschreibungen	
– Hochbauten (Abschreibungsdauer 10 Jahre, Investition Fr. 2 900 000.–)	290 000
– Mobilien (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investition Fr. 870 000.–)	174 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	40 000
Total	1 035 730

* Zinssatz für «Guthaben der Stadt» gemäss STRB Nr. 318/2020

8. Termine

Die Bauarbeiten finden von September bis Dezember 2021 statt. Die SEB können ihre Räume spätestens im Januar 2022 beziehen.

9. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budgetantrag 2021 enthalten und im Finanz- und Aufgabenplan 2021–2024 vorgemerkt.

Der Gemeinderat ist sowohl für die Bewilligung von einmaligen neuen Ausgaben von 2 Millionen Franken bis 20 Millionen Franken wie auch für den Abschluss von Mietverträgen mit einem

jährlichen Nettomietzins von über Fr. 200 000.– in der gleichen Liegenschaft zuständig (Art. 41 lit. c und n Gemeindeordnung [GO, AS 101.100]).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

- 1. Der Stadtrat wird ermächtigt, mit der Swiss Life AG, vertreten durch Livit AG, Altstetterstrasse 124, 8048 Zürich, einen Mietvertrag über eine Fläche von 1846 m² im 1. Obergeschoss der Räfelstrasse 12, 8045 Zürich-Binz, zu einem jährlichen, indexierten Nettomietzins von Fr. 406 120.– zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 64 610.–, abzuschliessen. Die Miete beginnt am 1. September 2021 und endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf, am 31. August 2031.**
- 2. Der Stadtrat wird ermächtigt, bei Bedarf die Option zur Verlängerung des Mietvertrags zu gleichen Bedingungen um weitere fünf Jahre, bis 31. August 2036, auszuüben.**
- 3. Für bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit dem Anschluss an das städtische IT-Netzwerk, die Ausstattung sowie die Übernahme des Mieterausbaus von der Vormieterin in der Liegenschaft Räfelstrasse 12, 8045 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 3 770 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindexes zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand 1. April 2020) und der Bauausführung.**

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