

Zürich,
26. November 2010

Weisung des Stadtrates an den Gemeinderat

Immobilien-Bewirtschaftung, Bürogebäude Schaffhauserstrasse 26, Miete zusätzlicher Räume und Ausbau für Zwecke der Stadtpolizei, Polizeilicher Assistenzdienst/Verkehrsdienst, Kreditbeschluss

Zweck der Vorlage

Der Polizeiliche Assistenzdienst der Stadtpolizei Zürich (PAD) befindet sich in gemieteten Räumen unterhalb des Schaffhauserplatzes in der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26. Die Stadtpolizei sieht ein zentrales Anzeigebüro in der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26 vor, um die Frontpolizei zu entlasten und deren Präsenz an der Front zu verstärken. Die Arbeiten, die mit der Schaffung des Anzeigebüros anfallen, werden mit den vorhandenen personellen Ressourcen des PAD geplant. Jedoch ist für die Schaffung des zentralen Anzeigebüros zusätzliche Mietfläche erforderlich. Ab 1. Mai 2011 sollen deshalb das etwa 227 m² grosse Erdgeschoss in der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26 mit zwei Aussenparkplätzen zugemietet und der erforderliche Ausbau der Räume vorgenommen werden. In der neuen Mietfläche ist auch ein dringend erforderlicher Rapport- und Schulungsraum für den PAD vorgesehen. Die jährliche Zusatzmiete beträgt netto Fr. 79 680.–, die Kosten für den Ausbau betragen Fr. 855 000.–.

Ausgangslage/Bedürfnis

Die Stadtpolizei Zürich verfolgt die Strategie, die Uniformpolizei zugunsten der Sicherheit der Bevölkerung von administrativen Arbeiten zu entlasten. Sie sieht deshalb ein zentrales Anzeigebüro für Ausweisverluste wie ID-Karten, Pässe, Führer- und Fahrzeugausweise vor. Diese Ausweisverluste bedingen keine polizeiliche Ermittlungsarbeit.

Das Anzeigebüro unterstützt die 3D-Strategie der Stadtpolizei, welche bereits erfolgreich an grossen Anlässen umgesetzt worden ist.

Die Schaffung des Anzeigebüros ist kohärent mit dem strategischen Projekt KALA zur Optimierung der polizeilichen Grundversorgung. Dieses verfolgt unter anderem folgende Ziele:

- Stärkung der Uniform zugunsten der Präsenz im Revier
- Reduktion der Administration
- Situationsgerechte Verlagerung von Aufgaben
- Optimierung von Prozessschritten
- Effizienzsteigerung durch organisatorische Massnahmen

Abgeleitet aus diesen Zielen strebt die Stadtpolizei Zürich die Einrichtung eines zentralen Anzeigebüros an:

- Verzicht auf Anzeigen «Ausweisverlust» in den Regionalwachen.
- Die Anzeigen «Ausweisverlust» werden an der Schaffhauserstrasse 26 behandelt und sind durch die Regionalwachen dahin zu verweisen.
- In besonderen Fällen (z. B. Betagte) können die Anzeigen auch auf der Regionalwache bearbeitet werden.

- Bei hoher Belastung können auch Quartierwachen (beispielsweise Altstetten) die Anzeigen «Ausweisverlust» an die Schaffhauserstrasse 26 verweisen.

Jährlich werden etwa 5500 Ausweisverluste gemeldet. Diese verursachen – bei einer durchschnittlichen administrativen Bearbeitungszeit von etwa zwanzig Minuten – 222 administrative Arbeitstage im Jahr. Durch die Schaffung des Anzeigebüros können diese zugunsten der Polizeipräsenz eingesetzt werden. Bei einem Ausbau des Anzeigebüros auf weitere Delikte vervielfachen sich die administrativen Arbeitstage zugunsten der Polizeipräsenz. Im zentralen Anzeigebüro können auch Polizeiangehörige eingesetzt werden, die infolge Krankheit oder Unfall den Strassendienst nicht erfüllen können. Ihre Reintegration in den normalen Dienstbetrieb wird durch den temporären Einsatz im Anzeigebüro gefördert. Ebenfalls können Frauen während der Schwangerschaft ihren Dienst im Anzeigebüro verrichten und der Arbeitgeber Stapo wird auch für Teilzeitangestellte attraktiver.

Mit der Schaffung des zentralen Anzeigebüros ist kein Personalausbau verbunden. Hingegen sind zusätzliche Mietflächen notwendig. Da im Weiteren die Mannschaftsrapporte des PAD heute aus Platzgründen im engen Korridor stattfinden müssen, ist in den neuen Mietflächen ein Rapportraum vorgesehen, der auch zur Schulung und für Instruktionen dient. Geplant sind zudem Massnahmen für einen behindertengerechten Zugang zum Gebäude.

Mietobjekt Schaffhauserstrasse 26

Das Erdgeschoss in der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26 bietet die benötigte Mietfläche sowohl für das vorgesehene Anzeigebüro wie auch für den notwendigen Rapport- und Schulungsraum. Die Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26 ist zentral gelegen und mit vier Tramlinien und einer Buslinie mit dem öffentlichen Verkehr gut zu erreichen. Sie ist im Privatbesitz und wurde 1971/1972 erstellt. Das Bürohaus mit einer Tiefgarage auf zwei Untergeschossen weist ein Erdgeschoss und fünf Obergeschosse auf. Seit 1973/1974 mietet die Stadt Zürich die Stockwerke zwei bis fünf, die eine Gesamtfläche von 1176 m² aufweisen. Hinzu kommen 122 m² Lagerräume im Untergeschoss, zehn Garagenplätze und ein Aussenparkplatz.

Im Erdgeschoss befindet sich ein der Schaffhauserstrasse zugewandtes, heute leer stehendes Laden-/Verkaufsgeschäft. Neben dem Haupteingang führen die beiden Zufahrtsrampen zu den Parkplätzen in den Untergeschossen.

Im Jahr 1995 zog die Zentrale für Verkehrs- und Ordnungsbussen ins Amtshaus II. Der Verkehrsdienst der Stadtpolizei blieb mit einem erhöhten Personalbestand und zusätzlichen Aufgaben an der Schaffhauserstrasse 26. Der Verkehrsdienst liess im dritten Untergeschoss – anstelle von Archivräumen – Personalgarderoben und Toiletten einbauen. Im zweiten, dritten und vierten Obergeschoss wurden Umbauten, Anpassungen und Instandsetzungen vorgenommen. Das erste Obergeschoss steht derzeit leer.

Mietvertrag

Mit der Erbgemeinschaft Hanhart – vertreten durch Schächli Grundstücke Verwaltungen KG, Sihlfeldstrasse 10, 8036 Zürich – konnte für das Einrichten eines Anzeigebüros im Erdgeschoss der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26 ein Mietvertrag ab 1. Mai 2011 ausgehandelt werden, für eine teilweise ausgebaute Ladenfläche von etwa 227 m². Die Vermieterin behält sich während des Genehmigungsverfahrens die Weitervermietung vor.

Der bestehende Mietvertrag vom 14. November 1973/13. Februar 1974 über Büro-, Nebenräume und Einstellplätze für Zwecke der Stadtpolizei wurde am 14. Februar 1974 mit GRB Nr. 574 genehmigt und in der Folge vom Stadtrat bzw. von der Vorsteherin des Hochbaudepartements dreimal bis zum 31. März 2013 verlängert. Der aktuell gültige Vertrag verfügt über eine Option zur Verlängerung bis zum 31. März 2018.

Der bestehende Mietvertrag für die Stadtpolizei umfasst folgende Mietobjekte mit den

entsprechenden Mietpreisen:

<u>Geschoss</u>	<u>Fläche (ungefähr)</u>	<u>Nettomiete pro m² und Jahr (je à Fr.)</u>	<u>Nettomiete im Jahr (Fr.)</u>
2. OG Büro	294 m ²	318.45	93 620
3. OG Büro	294 m ²	318.45	93 620
4. OG Büro	294 m ²	318.45	93 620
5. OG Büro	294 m ²	318.45	93 620
3. UG Lager	122 m ²	122.05	14 892
1. UG 10 GA		2040.—	20 400
Im Freien 1 AP		1080.—	<u>1 080</u>
Total			<u>410 852</u>

Zuzüglich Heizung/Warmwasser a conto (p.a.) 16 816

Die Nettomiete ist indexiert und quartalsweise im Voraus zahlbar.

Die zu genehmigende Zusatzmiete ab 1. Mai 2011, welche Bestandteil dieses Antrags bildet, umfasst etwa 227 m² Laden/Büro/Sitzungszimmer zur Verwendung als Anzeigebüro sowie zwei Autoabstellplätze im Freien:

	m ²	à Fr.	Fr.
EG Laden	etwa 188	360.—	67 680
EG Sitzungszimmer	etwa 39	240.—	9 360
Im Freien 2 AP		1320.—	<u>2 640</u>
Total			<u>79 680</u>

Zuzüglich Heizung/Warmwasser a conto (p.a.) 2 640

Gesamttotal **490 532**

Zuzüglich Heizung/Warmwasser a conto (p.a.) 19 456

Die Nettomiete ist indexiert und quartalsweise im Voraus zahlbar.

Für das per 1. Mai 2011 zu mietende Anzeigebüro ist der Abschluss eines separaten Mietvertrags mit einer Mindestmietdauer bis 30. September 2016 und zwei Vertragsverlängerungsoptionen um je weitere fünf Jahre bis 30. September 2021 bzw. 30. September 2026 vorgesehen. Werden die Optionen nicht ausgelöst, gelten fortan die vertraglichen Kündigungsfristen und -termine von sechs Monaten auf Ende März und September.

Die Übergabe des neuen Mietobjekts erfolgt im heutigen Zustand. Zulasten des Vermieters werden der bestehende Spannteppich entfernt, die WC-Anlagen renoviert, das Schaufenster und die Eingangstüre ersetzt sowie im Sitzungszimmer die Oblichter saniert, die Aussenwände gedämmt und Heizungsradiatoren eingebaut.

Bauprojekt

Die zusätzlich zu mietende Fläche von rund 227 m² besteht aus einem grosszügigen Verkaufs- und Ausstellungsraum, von welchem drei kleinere Räume (Archiv, Büro/Lager, Teeküche) mit Leichtbauwänden abgetrennt sind. Diese lassen sich mit wenig Aufwand entfernen. Von der Teeküche direkt erschlossen sind eine Dusche und die zwei Toiletten im Bereich des Treppenhauses. Die Erschliessung des Hauses erfolgt über einige Treppenstufen, nach welchen die linke Glastür zum Ladenlokal und die rechte zum Lift und zum Treppenhaus führen. Für das vorliegende Bauvorhaben ist der Einbau eines Treppenlifts

über die Eingangsstufen und die Unterteilung des Lokals mit Leichtbauwänden vorgesehen. Die Leichtbauwände werden teilweise mit Schallschutzmassnahmen ergänzt. Bei den zu schaffenden Räumen handelt es sich um

- einen Schalterraum und ein integriertes Büro für zwei Personen. Der Schalterraum ist mit einer Theke mit Glasabschluss zum Korridor hin abgeschlossen.
- einen Warteraum, dessen Stirnseite einen Glasabschluss erhält, um den Sichtkontakt zum Schalterraum sicherzustellen.
- vier aneinandergereihte Anzegebüros.
- einen Schreibraum mit zwei bis vier Arbeitsplätzen und einem Besprechungstisch.
- einen Rapportraum für 20 bis 30 Personen, der auch als Sitzungs- und Schulungsraum nutzbar ist und mit einem zu schaffenden Fluchtweg ins Treppenhaus ergänzt wird.
- einen EDV-Raum für zwei EDV-Verteilschränke.
- einen Lüftungs-/Technikraum im hinteren Bereich der Teeküche. Belüftet werden der Warte- und der Rapportraum.

Das Raumprogramm für die zusätzlichen Flächen umfasst somit:

Raumbezeichnung	Anzahl	Flächen/m ²	total/m ²
Schalterraum	1	13	13
Büro (abgetrennt mit Korpussen)	1	19	19
Anzegebüro	4	2 x 8 2 x 9	34
Schreibraum	1	27	27
Rapportraum	1	34	34
EDV-Raum	1	5	5
Warteraum	1	15	15
Lüftung/Technik	1	5	5
Teeküche, Dusche und 2 WC (bestehend)			

Termine

Die Ausbauarbeiten sollen im Mai 2011 beginnen, damit die Räume im August 2011 bezogen werden können.

Baukosten

Gemäss Kostenvoranschlag des Amtes für Hochbauten ist für den Ausbau der Räume mit Aufwendungen von Fr. 855 000.– einschliesslich MwSt zu rechnen, die sich wie folgt zusammensetzen:

	Fr.
Gebäude	605 000
Baunebenkosten	6 000
Ausstattung	129 000
Unvorhergesehenes	74 000
	<hr/>
	814 000
Zuschlag Bauherrschaft für die Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	41 000
	<hr/>
Gesamtanlagekosten	855 000

Stichtag der Preise: 1. April 2010

Finanzierung und Folgekosten

Die jährlichen Mietaufwendungen sind im Budget der Immobilien-Bewirtschaftung eingestellt. Hingegen sind die Aufwendungen für die baulichen Investitionen im Budget 2011 nicht berücksichtigt, weil zur Zeit der Budgetierung die Mietverhandlungen mit der Eigentümerin noch nicht abgeschlossen waren. Dem Gemeinderat wird deshalb die entsprechende Erhöhung des Budgetkredits 2011 der Immobilien-Bewirtschaftung beantragt.

Die mit der zusätzlichen Miete, dem Ausbau und der Einrichtung der Räume in der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26 verbundenen zusätzlichen Folgekosten pro Jahr gliedern sich wie folgt:

	Fr.
Kapitalfolgekosten	
- etwa zehn Prozent der Nettoinvestitionen von maximal Fr. 855 000.–	85 000
Betriebliche Folgekosten	
- Mietzins einschliesslich Heizkosten	82 320
- Bewirtschaftungskosten	15 000
	<hr/>
Total Folgekosten	182 320

Die jährlichen zusätzlichen Raumkosten werden gemäss üblichem Portfolioansatz dem Polizeidepartement ab Mietbeginn weiterverrechnet.

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Die Immobilien-Bewirtschaftung wird ermächtigt, mit Schächli Grundstücke Verwaltungen KG einen Mietvertrag über 227 m² Bürofläche und zwei Parkplätze für Zwecke der Stadtpolizei in der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26, 8006 Zürich, zu einem Nettomietzins von total Fr. 79 680.–, zuzüglich Nebenkosten a conto von Fr. 2640.–, ab 1. Mai 2011 mit einer festen Dauer bis 30. September 2016 und einer Option für weitere zwei mal fünf Jahre abzuschliessen.
2. Für den Ausbau im Erdgeschoss der Liegenschaft Schaffhauserstrasse 26, 8006 Zürich, wird ein Objektkredit von Fr. 855 000.– (Preisstand 1. April 2010) bewilligt.
3. Unter Ausschluss des Referendums:

Im Budget 2011 der Immobilien-Bewirtschaftung wird ein zusätzlicher Kredit auf folgendem Konto bewilligt:

Konto Nr. 4040500163, Immobilien-Bewirtschaftung, Einbauten in von der Stadt gemieteten Liegenschaften, Sammelkonto	Fr. 855 000
---	-------------

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist den Vorstehern des Polizei- sowie des Hochbaudepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrates
die Stadtpräsidentin
Corine Mauch
der Stadtschreiber
Dr. André Kuy