



Weisung des Stadtrats an den Gemeinderat

vom 31. Januar 2024

GR Nr. 2024/38

Immobilien Stadt Zürich, Stauffacherstrasse 45, Miete, Zusatzkredit

1. Zweck der Vorlage

Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) belegt Büros an der Stauffacherstrasse 45. Die Eingangssituation für die Klientinnen und Klienten ist unzureichend, zudem steigt die Anzahl Fälle, weshalb eine zusätzliche Abteilung geschaffen wurde. Die räumliche Situation soll verbessert werden: Ab Februar 2024 können Flächen im 4. Obergeschoss (OG) und Einstellplätze und ab Oktober 2024 das gesamte Erdgeschoss (EG) dazu gemietet werden.

Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz zwei Zusatzkredite: Fr. 21 477.– für die zusätzliche Miete im 4. OG und von Einstellplätzen (neue wiederkehrende Ausgaben) sowie Fr. 780 968.– für bauliche Massnahmen. Die neuen einmaligen Ausgaben betragen insgesamt Fr. 1 018 000.–.

Dem Gemeinderat wird ein Zusatzkredit (neue wiederkehrende Ausgaben) von Fr. 272 160.– für die Miete des EG beantragt. Die neuen wiederkehrenden Ausgaben für die Nettomiete an der Stauffacherstrasse 45 werden insgesamt Fr. 1 286 215.– betragen.

2. Ausgangslage

Die KESB hat den gesetzlichen Auftrag, die ihr im Bereich des Kindes- und Erwachsenenschutzrechts übertragenen Aufgaben zu erfüllen. Ihre Hauptaufgabe besteht darin, die im Gesetz vorgesehenen Massnahmen zum Schutz von minderjährigen und erwachsenen Personen anzuordnen. Sie übt dabei hoheitliche Tätigkeiten aus.

Der Arbeitsaufwand der KESB ist in den vergangenen Jahren stetig und in grossem Ausmass gewachsen. Einerseits wurden der KESB durch das revidierte Kindes- und Erwachsenenschutzrecht zusätzliche Aufgaben übertragen, andererseits hat sich die Geschäftslast auch aufgrund des Bevölkerungswachstums erhöht. Insgesamt haben die durch die KESB zu bearbeitenden Geschäfte seit 2005 um rund 70 Prozent zugenommen.

Um den stetig gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden, hat der Stadtrat per 1. Juni 2023 die Organisation angepasst und eine zusätzliche 10. Behördenabteilung geschaffen (Stadtratsbeschluss [STRB] Nr. 286/2023). Damit verbunden war eine Erhöhung des Stellenetats um 5,6 Stellenwerte auf aktuell 80,1 Vollzeitstellen.

Bis 2040 wird in der Stadt Zürich mit einem Bevölkerungswachstum von rund 15 Prozent gerechnet, wobei in den Altersklassen der 10–19-Jährigen und der über 60-Jährigen (die hauptsächlich Klientinnen und Klienten der KESB) ein überproportionales Bevölkerungswachstum von rund 26 bis 44 Prozent zu erwarten ist. Aufgrund der demographischen Entwicklung der Bevölkerung ist in den nächsten 15 Jahren nochmals mit einem starken Anstieg der Fallzahlen bei der KESB zu rechnen. Um diese Fallzunahme bewältigen zu können, sind auch künftig zusätzliche Personal- und Raumressourcen erforderlich.



2/7

Die KESB ist in einem sozial- und gesellschaftspolitisch sehr sensiblen Umfeld tätig. Sie wird immer dann aktiv, wenn die erforderliche Hilfe nicht anderweitig erbracht werden kann (Familie, Verwandtschaft, Nachbarschaft, Sozialdienste usw.). Die bei der KESB bearbeiteten Geschäftsfälle verlangen selbstredend einen überaus hohen Schutz der Privatsphäre der Klientinnen und Klienten sowie von weiteren Verfahrensbeteiligten.

Täglich finden mehrere Anhörungen mit einzelnen oder mehreren Personen statt. Bei einem immer grösseren Teil der Anhörungen sind mehrere Personen beteiligt (Eltern, weitere Angehörige, Vertrauenspersonen, Anwältinnen und Anwälte, Dolmetscherinnen und Dolmetscher). Aus Sicherheitsgründen muss vereinzelt auch die Polizei beigezogen werden. Zudem gibt es eine grosse Anzahl von Besuchenden, die unangemeldet zur KESB geht.

Die aktuelle Eingangssituation für die Klientinnen und Klienten der KESB ist sehr unbefriedigend und aus datenschutzrechtlichen Gründen problematisch. Sie müssen sich in einer engen Eingangsschleuse über eine Video-/Gegensprechanlage anmelden und ihr Anliegen vorbringen, bevor sie von der zuständigen Person abgeholt werden. Es besteht daher schon lange das Bedürfnis, einen kundenfreundlichen Empfang mit Warteraum im EG einzurichten. Mit dem Auszug der heutigen Mieterin aus dem EG bietet sich die einmalige Chance, die Eingangs- und Empfangssituation klar zu verbessern.

Künftig können Anhörungen direkt im EG durchgeführt und der Personenverkehr damit besser gesteuert werden. Gleichwohl erfolgen auch Anhörungen und Besprechungen mit internen und externen Besucherinnen und Besuchern weiterhin in den übrigen Etagen.

Auch die Situation im 4. OG ist für die Mitarbeitenden und die Klientinnen und Klienten der KESB problematisch. Rund 47 m² Fläche wurde bisher von einer externen Partei gemietet. Um diese Flächen zu erreichen, mussten die externen Nutzenden die Flächen der KESB queren. In Anbetracht der sensiblen und vertraulichen Gespräche, die auch im 4. OG geführt werden, bietet sich mit dem Auszug der externen Partei eine einmalige Gelegenheit, diese datenschutzrechtlich problematische Situation zu klären.

Aufgrund von grossen Mengen an physischen Akten und entsprechenden Zugriffsberechtigungen ist Homeoffice innerhalb der KESB bislang wenig praktikabel und somit worksmart@zürich nicht realisierbar. Für Teilzeitpensen wird bereits Desksharing umgesetzt.

3. Stauffacherstrasse 45

Gemäss der «Teilportfoliostrategie Verwaltungsbauten, Aktualisierung 2020» (STRB Nr. 1052/2020) und der entsprechenden Rochadenplanung (STRB Nr. 89/2022) besteht im Verwaltungsbautenportfolio der Bedarf nach rund 4500 m² zusätzlichen Flächen. Die Stadt mietet seit 2005 Flächen an der Stauffacherstrasse 45 für die KESB. Aktuell mietet sie Büroflächen vom 1. bis 4. OG, Archivflächen im Untergeschoss (UG) sowie Parkplätze in der Einstellhalle und im Freien. Letztmals hat der Stadtrat mit STRB Nr. 307/2022 die Miete von zusätzlich benötigten Flächen bewilligt; die neuen wiederkehrenden Ausgaben betragen für sämtliche in der Liegenschaft gemieteten Flächen Fr. 925 770.– (Landesindex der Konsumentenpreise [LIK] per 31. Dezember 2015). Seit Sommer 2023 stehen 47 m² Bürofläche im 4. OG frei, ab Januar 2024 wird das gesamte EG ebenfalls freistehen.



3/7

Mit der Miete im EG und 4. OG können neben der verbesserten Eingangs- und Empfangssituation auch neue Arbeitsplätze geschaffen und genügend Besprechungsräume bereitgestellt werden.

Mit der zusätzlichen Miete wird eine Überkapazität an Büroflächen geschaffen. Es ist deshalb vorgesehen, im EG Reservearbeitsplätze und Sitzungszimmer einzurichten, die aufgrund ihrer zentralen Lage zwischen dem Verwaltungszentrum Werd und dem Amtshaus Helvetiaplatz durch Mitarbeitende des Sozialdepartements genutzt werden können. Die Reservearbeitsplätze und Sitzungszimmer können organisatorisch und räumlich vom KESB-Bereich getrennt werden. Dadurch kann primär der Personenverkehr zum Schutz der Privatsphäre der Klientinnen und Klienten sowie der Verfahrensbeteiligten besser gesteuert und so die datenschutzrechtlichen Bestimmungen gewahrt werden. Mit den Reservearbeitsplätzen kann auch das zukünftige Wachstum aufgefangen werden.

Der Kredit für die zusätzlich zu mietenden Flächen muss vom Stadtrat bzw. Gemeinderat bewilligt werden.

Die Stadt hat sich zur Zahlung einer Entschädigung von Fr. 165 581.– verpflichtet, damit die Mietflächen im 4. OG sowie zwei Einstellplätze bis 31. Januar 2024 und die Mietflächen im EG bis 30. September 2024 exklusiv für die Stadt reserviert werden. Falls die Mietverträge nicht wie vereinbart bis 31. Januar 2024 (4. OG und Einstellplätze) resp. 30. September 2024 (EG) abgeschlossen werden, schuldet die Stadt der Vermieterschaft eine Entschädigung von Fr. 71 451.–. Der Kredit von maximal Fr. 237 032.– für die Reservationszahlung und die Eventualverpflichtung wurde am 21. September 2023 von der Dienstchefin von Immobilien Stadt Zürich (IMMO) bewilligt.

Im EG und 4. OG sind kleinere bauliche Massnahmen umzusetzen und die Schliessanlage anzupassen. Zudem werden die Räume mit neuem Büromobiliar ausgestattet.

4. Miete (neue wiederkehrende Ausgaben, Zusatzkredit)

Die Bürofläche im 4. OG mit 47 m² (Einzelbüro inklusive Anteil Korridor, Aufenthalt, WC-Anlage) wird mittels Nachtrag in den bestehenden Mietvertrag vom 9./14. Juni 2004 integriert. Über die EG-Flächen mit 648 m² wird ein separater Mietvertrag abgeschlossen. Zusätzlich werden zwei Einstellplätze in der Tiefgarage mit separaten Mietverträgen gemietet.

Die aktuell zu zahlende Nettomiete von Fr. 925 770.– basiert auf dem LIK per 31. Dezember 2015. Um eine einheitliche Grundlage für den Zusatzkredit zu schaffen, wird die bisher geschuldete Nettomiete und die Miete für die zusätzliche Fläche im 4. OG auf den Stand des LIK per 30. September 2023 aufgerechnet. Der separate Mietvertrag für die Flächen im EG stützt sich ebenfalls auf den LIK per 30. September 2023. Die Miete der Einstellplätze ist nicht indexiert und muss deshalb nicht dem LIK angepasst werden.

Für die Mietflächen im 4. OG und EG und die Einstellplätze wurden folgende Konditionen vereinbart:



4/7

	4. OG	Einstellplätze	EG
	(Bewilligung durch Stadtrat)		(Bewilligung durch Gemeinderat)
Mietfläche	ca. 47 m ²		ca. 648 m ²
Mietzins / m ² / Jahr	Fr. 321.–		Fr. 420.–
Nettomietzins / Jahr	Fr. 15 057.–	Fr. 6 420.–	Fr. 272 160.–
Nebenkostenkonto	Fr. 1 800.–	Fr. 0.–	Fr. 16 200.–
LIK, Kostenstand	30. September 2023	nicht indexiert	30. September 2023
Anpassung an den LIK	1 x pro Jahr		1 x pro Jahr
Mietbeginn	1. Februar 2024	1. Februar 2024	1. Oktober 2024
Vertragsdauer	Mindestvertragsdauer bis 31. März 2025	unbefristet, monatlich kündbar	Mindestvertragsdauer bis 31. März 2030
Verlängerungsoptionen	3 x 5 Jahre (bis 31. März 2040) danach unbefristetes Mietverhältnis, jährlich kündbar, 12 Monate im Voraus, jeweils auf Ende März und September		2 x 5 Jahre (bis 31. März 2040) danach unbefristetes Mietverhältnis, jährlich kündbar, 12 Monate im Voraus, jeweils auf Ende März und September

Die Miete von aktuell Fr. 992 578.– (LIK per 30. September 2023) soll in zwei Schritten erhöht werden. Die zusätzliche Bürofläche im 4. OG und die Einstellplätze werden so rasch als möglich für das Stellenwachstum der KESB (siehe oben und STRB Nr. 286/2023) benötigt. Auch im 4. OG werden streng vertrauliche Gespräche mit Klientinnen und Klienten geführt. Mit der Miete der gesamten Etage entspannt sich die datenschutzrechtliche Situation. Mit der Vermieterschaft konnte der Mietbeginn per 1. Februar 2024 vereinbart werden, wodurch vermieden wird, dass die Bürofläche (wieder) einer Fremdpartei vermietet wird. Der Stadtrat bewilligt einen Zusatzkredit von Fr. 21 477.– (Miete 4. OG und 2 Einstellplätze).

Die zusätzlichen Flächen im EG dienen der verbesserten Eingangssituation mit Empfang und Wartebereich sowie Büroarbeitsplätzen und Sitzungszimmer, diese Flächen sollen ab 1. Oktober 2024 gemietet werden. Dem Gemeinderat wird ein Zusatzkredit von Fr. 272 160.– für die Miete im EG beantragt. Insgesamt wird die Nettomiete an der Stauffacherstrasse 45 Fr. 1 286 215.– betragen:

	Bisher	Erhöhung STR	Erhöhung GR	Neu insgesamt
Geschoss	1. UG – 4. OG Parkplätze	4. OG Parkplätze	EG	1. UG – 4. OG Parkplätze
Mietfläche	ca. 3153 m ²	ca. 47 m ²	ca. 648 m ²	ca. 3848 m ²
Nettomietzins pro m² und Jahr (LIK, 30.9.2023)	Lageraum: Fr. 89.– Büroflächen: Fr. 321.– Parkplatz: Fr. 3280.– / Stk.	Fr. 321.– Fr. 3210.– / Stk.	Fr. 420.–	Fr. 89.– Fr. 321.– Fr. 420.– Fr. 3280.– bzw. 3210.– / Stk.
Nettomietzins pro Jahr (LIK, 30.9.2023)	Fr. 992 578.–	Fr. 21 477.–	Fr. 272 160.–	Fr. 1 286 215.–

Die zusätzlichen Flächen im 4. OG und im EG werden im ausgebauten Zustand übernommen und an die Bedürfnisse der KESB angepasst. Die übernommenen Ausbauten müssen bei einem späteren Auszug durch die Stadt nicht rückgebaut werden.



5/7

Der Mietpreis von rund Fr. 321.– pro m² und Jahr für die 47 m² Bürofläche im 4. OG bewegt sich im unteren Rahmen der Marktmiete. Gemäss Beurteilung der Schätzungskommission der Stadt Zürich wird für diese Fläche im Edelrohbau von einem Mietwert von Fr. 380.– pro m² und Jahr ausgegangen.

Der Mietpreis der Einstellplätze (Fr. 3210.– pro Jahr) bewegt sich im Rahmen der Marktmiete. Die Schätzungskommission gibt den Mietwert mit Fr. 3360.– an.

Der Mietpreis von Fr. 420.– pro m² und Jahr für das EG befindet sich über der Mietwertschätzung der Schätzungskommission mit Fr. 360.– pro m² und Jahr für Edelrohbau. Die Vermieterin stellt sich auf den Standpunkt, dass sie das EG als Retailfläche (Verkauf) vermieten könnte (Immo-Monitoring Wüest Partner 2023/1, Verkaufsfläche Kreis 4: Medianwert = Fr. 410.–, teures Objekt = Fr. 650.– pro m² und Jahr). Positiv ist, dass sich der zu übernehmende Mieterausbau in einem guten Zustand befindet und nur geringfügige bauliche Anpassungen vorgenommen werden müssen.

Die Mindestlaufdauer des Mietvertrags für die gemieteten Flächen vom 1. bis 4. OG wird bis 31. März 2030 (Ausübung Verlängerungsoption gemäss GR Nr. 2012/114) verlängert. Die Verlängerungsoption ist bis am 30. September 2024 auszuüben. Der Stadt stehen im Anschluss zwei weitere Verlängerungsoptionen zu fünf Jahren (bis 2040) zur Verfügung. Die Verlängerung der Mindestlaufdauer gilt als Vollzugsaufgabe gemäss Art. 45 Abs. 1 Reglement über Organisation, Aufgaben und Befugnisse der Stadtverwaltung (ROAB, AS 172.101).

Da die Stadt das Gebäude Stauffacherstrasse 45 in der Hauptsache belegt, wurde die Eigentümerschaft betreffend Kauf angefragt. Die Eigentümerschaft ist an einem Verkauf nicht interessiert, da es sich um ein Anlageobjekt handelt.

Die Stadt ist berechtigt, die Mietverträge über die gesamte Laufzeit auf ihre Kosten im Grundbuch vormerken zu lassen.

5. Bauprojekt

Im EG sind ein Empfangs- und ein Warteraum einzubauen. Die weiteren Räume im EG können übernommen werden. Der Lift soll aktiviert werden, damit er auch das EG ansteuert. Im 4. OG werden Raumtrennwände angepasst und neu angeordnet. Die Schliessanlage wird angepasst. Nebst diesen Hauptarbeiten sind noch weitere, kleinere Anpassungen notwendig. Die neuen Arbeitsplätze werden mit Mobiliar ausgestattet.

Die Bauarbeiten beginnen im Oktober 2024 und werden bis Ende 2024 abgeschlossen sein.

6. Kosten (neue einmalige Ausgaben für Bauprojekt, Zusatzkredit)

Die Dienstchefin der IMMO hat am 21. September 2023 neue einmalige Ausgaben von Fr. 237 032.– für die Reservationszahlung der Mietflächen (EG, 4. OG, Einstellplätze) sowie eine Eventualverpflichtung bewilligt. Für die baulichen Massnahmen ist gemäss Kostengrobschätzung des Amts für Hochbauten mit Erstellungskosten von Fr. 600 000.– zu rechnen. Aufgrund des terminlichen Drucks wird bei der Berechnung der Ausgaben auf einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von ±10 Prozent verzichtet und stattdessen auf der Basis einer Kostengrobschätzung (±25 Prozent) gearbeitet. Um die Ungenauigkeit der Kostengrundlage



6/7

auszugleichen, werden die Reserven für die Instandhaltung bei 30 Prozent festgesetzt. Die Kosten werden im weiteren Verlauf der Projektbearbeitung detailliert berechnet.

Einschliesslich Reserven ist zu den bereits bewilligten Ausgaben ein Zusatzkredit von Fr. 780 968.– erforderlich. Der Verpflichtungskredit erhöht sich auf Fr. 1 018 000.– und setzt sich wie folgt zusammen:

	Bewilligt 21. September 2023	Zusatzkredit	Total
2 Gebäude		405 000	405 000
9 Ausstattung		195 000	195 000
Erstellungskosten (Zielkosten)		600 000	600 000
Reserven (ca. 30 %)		180 000	180 000
Baukredit		780 000	780 000
Reservationszahlung 4. OG und Einstellplätze	6 821		6 821
Reservationszahlung EG	158 760		158 760
Eventualverpflichtung	71 451		71 451
Rundung		968	968
Total	237 032	780 968	1 018 000

Preisstand (für den Zusatzkredit): 1. Oktober 2023, Zürcher Index der Wohnbaupreise

Der vom Bereichsleiter Verwaltungs- und Sozialbauten der IMMO am 16. Oktober 2023 bewilligte Projektierungskredit von Fr. 70 000.– ist im Kredit enthalten.

7. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten für die zusätzlich zu mietenden Flächen belaufen sich auf etwa Fr. 465 000.–.

Mietkosten	Fr.
Nettomiete	293 637
Nebenkosten	18 000
Kapitalfolgekosten	
Verzinsung 1,75 %*, Investitionen Fr. 780 968.–	14 000
Abschreibungen	
Hochbauten (Abschreibungsdauer 15 Jahre, Investitionen Fr. 525 000.–)	35 000
Mobiliar (Abschreibungsdauer 5 Jahre, Investitionen Fr. 255 000.–)	51 000
Personelle Folgekosten	
Bewirtschaftung / Hausdienst	53 000
Total	464 637

* Zinssatz für «Schulden bei der Finanzverwaltung» gemäss STRB Nr. 1142/2023

8. Budgetnachweis und Zuständigkeit

Die Ausgaben sind im Budget 2024 enthalten und im Finanz- und Ausgabenplan 2024–2027 vorgemerkt.



7/7

Der Stadtrat bewilligt in eigener Kompetenz gemäss § 109 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG, LS 131.1) i. V. m. Art. 60 Abs. 1 lit. a ROAB den Zusatzkredit von jährlich Fr. 21 477.– für die Miete von zusätzlichen Flächen im 4. OG und zwei Einstellplätze an der Stauffacherstrasse 45. Die neuen wiederkehrenden Ausgaben ab 1. Februar 2023 betragen insgesamt Fr. 1 014 055.– (LIK, 30. September 2023).

Die Bewilligung des Zusatzkredits von jährlich Fr. 272 160.– für die Miete von zusätzlichen Flächen im EG liegt gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 59 lit. e Gemeindeordnung (GO, AS 101.100) in der Zuständigkeit des Gemeinderats. Die neuen wiederkehrenden Ausgaben betragen insgesamt Fr. 1 286 215.– (LIK, 30. September 2023), siehe auch Aufstellung in Kapitel 4.

Für die Bewilligung des Zusatzkredits für die baulichen Massnahmen von Fr. 780 968.– (Gesamtkredit Fr. 1 018 000.–) ist gemäss § 109 Abs. 1 GG i. V. m. Art. 63 lit. a ROAB der Stadtrat zuständig.

Da es sich um ein departementsübergreifendes Geschäft handelt, bestimmt der Stadtrat gemäss Art. 45 Abs. 2 ROAB das für die Umsetzung zuständige Departement. Vorliegend ist das Hochbaudepartement für die bauliche Umsetzung zuständig. Diese erfolgt im Einvernehmen mit der zuständigen Eigentümerversammlung. Die departementsinterne Zuständigkeit richtet sich nach den jeweiligen Organisationsreglementen (Art. 45 Abs. 3 ROAB).

Dem Gemeinderat wird beantragt:

Für die Miete von zusätzlichen Flächen an der Stauffacherstrasse 45, 8004 Zürich, wird zu den mit GR Nr. 2004/334, GR Nr. 2012/114, STRB Nr. 307/2022 und STRB Nr. 290/2024 bewilligten neuen wiederkehrenden Ausgaben von Fr. 1 014 055.– ein Zusatzkredit von Fr. 272 160.– bewilligt. Die neuen wiederkehrenden Ausgaben betragen somit insgesamt Fr. 1 286 215.– (Landesindex der Konsumentenpreise per 30. September 2023). Die Miete der zusätzlichen Fläche im Erdgeschoss beginnt am 1. Oktober 2024.

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

Im Namen des Stadtrats

Die Stadtpräsidentin
Corine Mauch

Die Stadtschreiberin
Dr. Claudia Cuche-Curti