

## Weisung des Stadtrats von Zürich an den Gemeinderat

vom 7. September 2016

### **Immobilien Stadt Zürich, Miete und Ausbau des 3. Obergeschosses des Geschäftshauses Räfelstrasse 12, Quartier Binz, für das Schulungszentrum Gesundheit SGZ, Objektkredit und Genehmigung des Mietvertrags, Anpassung**

#### **1. Zweck der Vorlage**

In den Pflegezentren der Stadt Zürich (PZZ) leben über 1600 betagte Menschen, die intensive Pflege und Betreuung benötigen. Zu den PZZ gehören zehn Pflegezentren, zwölf externe Pflegewohngruppen, drei Tageszentren, das Schulungszentrum Gesundheit (SGZ) und die engere Verwaltung mit Direktion und Service-Center.

Eine praxisnahe Aus-, Fort- und Weiterbildung der Mitarbeitenden ist für die qualitativ hochstehende Erfüllung des Leistungsauftrags unverzichtbar. Als grösste schweizerische Institution der Langzeitpflege und als Teil der Stadtzürcher Versorgungskette können die PZZ mit ihrem eigenen Schulungszentrum auf sich verändernde Anforderungen, Bedürfnisse und Trends aus der Praxis sehr rasch reagieren.

Seit längerem besteht bei der 1970 für die «Schule für Hauspflege und für Chronischkrankenpflege» erbaute Liegenschaft an der Emil-Klöti-Strasse 14–18 ein offensichtlicher Instandsetzungsbedarf. Die Liegenschaft ist den PZZ zugehörig, die grösste Nutzungseinheit ist das SGZ. Künftig soll dort die Suchtbehandlung Frankental der Städtischen Gesundheitsdienste ihren neuen Standort erhalten. Das Gebäude soll für diese Nachnutzung entsprechend instandgesetzt und umgebaut werden (STRB Nr. 327/2014 und GR Nr. 2016/75). Vorgängig benötigen das SGZ und weitere der PZZ zugehörige Bereiche einen Ersatzstandort.

In den städtischen Portfolios stehen hierfür keine geeigneten Flächen im geforderten Umfang zur Verfügung. Auch die von der Stadt neu erworbenen Geschäftshäuser an der Eggbühlstrasse 21–25 und die zur Verfügung stehenden Flächen an der Thurgauerstrasse 40 sind für eine Nutzung als Schulungszentrum nicht geeignet. Die Suche musste deshalb auf den privaten Büro- und Geschäftshausmarkt ausgeweitet werden. Als gut geeignet erwies sich die Geschäftsliegenschaft Räfelstrasse 12 im Quartier Binz. Vor dem Bezug durch das SGZ sind die vorgesehenen Räume im 3. Obergeschoss (OG) instand zu setzen und einzurichten.

Zu diesem Zweck wurde dem Gemeinderat mit Weisung GR Nr. 2015/393 eine Netto-Jahresmiete von Fr. 435 356.– und ein Objektkredit von Fr. 3 850 000.– für den Ausbau und die Einrichtung der Räume beantragt. Am 8. Juni 2016 beschloss der Gemeinderat mit 68 gegen 52 Stimmen, den Antrag des Stadtrats mit folgendem Auftrag zurückzuweisen:

1. Der Stadtrat soll mit der Vermieterin der Liegenschaft Räfelstrasse 12 neue Verhandlungen aufnehmen und einen günstigeren Mietzins aushandeln.
2. Für den Ausbau der Räume an der Räfelstrasse 12 für das Schulungszentrum Gesundheit SGZ ist seitens der Verwaltung ein Objektkredit von höchstens Fr. 3 465 000.– zu beantragen.

In Nachverhandlungen konnte daraufhin – unter Berücksichtigung der langen Vorlaufzeit (die Verhandlungen wurden vor rund zwei Jahren aufgenommen) und der seither veränderten Marktsituation – mit der Vermieterin ein um Fr. 10.–/m<sup>2</sup> tieferer Mietzins vereinbart werden (Einsparung von jährlich Fr. 18 396.–). Auch wurde das Bauprojekt ein weiteres Mal auf Spar- und Verzichtspotenzial überprüft. Die zusammen mit dem PZZ ausgearbeiteten Massnahmen ermöglichen Einsparungen von insgesamt Fr. 386 000.–.

Mit der vorliegenden Weisung werden dem Gemeinderat neu eine Netto-Jahresmiete von Fr. 416 960.– und ein Objektkredit von Fr. 3 464 000.– für den Ausbau und die Einrichtung der Räume beantragt.

## **2. Ausgangslage**

Die 1970 erbaute Liegenschaft an der Emil-Klöti-Strasse 14–18 ist seit längerem instandsetzungsbedürftig. Zu erneuern sind insbesondere die Gebäudetechnik (Elektro-, Sanitär- und Lüftungsanlagen), die Kanalisation, die energetisch unbefriedigende Gebäudehülle sowie die inneren Oberflächen.

Die Liegenschaft wurde als Schulanlage für Berufe der Langzeitpflege konzipiert. Die Schule war aufgrund ihrer Ausrichtung organisatorisch den PZZ angegliedert und bot bis Ende 2007 Ausbildungen für Pflegeberufe sowie Aktivierungstherapie und Hauspflege an. Von Anfang an ergänzte eine breite Palette an Fort- und Weiterbildungen das Ausbildungsangebot.

Bei vielen Krankenpflegeschulen jener Zeit war es für die Lernenden üblich, vor Ort zu wohnen, weshalb die Anlage neben Unterrichtsräumen und Büros auch über einen Trakt mit Personalzimmern, Aufenthalts- und Hauswirtschaftsräumen verfügt. Dieses «Internatsmodell» ist nicht mehr zeitgemäss. Bereits Ende der 1990er-Jahre war die Nachfrage nach Personalzimmern stark zurückgegangen, was die PZZ dazu veranlasste, im Gebäudeteil Oerisbach drei temporäre Pflegewohngruppen mit insgesamt 40 Plätzen aufzubauen. Sie dienen seither als Rochadefläche, was insbesondere während den Instandsetzungen diverser Pflegezentren sehr wertvoll war.

Mit der Umsetzung der schweizerischen Bildungsreform der Gesundheitsberufe fand ab 2002 im Kanton Zürich eine strukturelle Reorganisation statt, in deren Folge die Ausbildungen der Gesundheitsberufe an zwei Standorten zusammengefasst wurden. Den bisherigen Schulen wurde der Leistungsauftrag entzogen, die Schule für Berufe im Gesundheitswesen wurde per 31. Dezember 2007 geschlossen. Vorgängig hatte sich eine Projektgruppe des Gesundheits- und Umweltdepartements (GUD) mit den damit einhergehenden Auswirkungen, einschliesslich die zukünftige Nutzung des Schulgebäudes, befasst. Die Empfehlung für ein gemeinsames Fort- und Weiterbildungszentrum für die Dienstabteilungen des GUD wurde per 1. Januar 2008 mit der Eröffnung des «Schulungszentrum Gesundheit SGZ» umgesetzt (STRB Nr. 799/2007). Seither dient das SGZ als Fort- und Weiterbildungszentrum, das auf die Bedürfnisse der PZZ, der Alterszentren Stadt Zürich (ASZ) und der Spitex zugeschnittene Kurse für Mitarbeitende der Pflege, aber auch der Hotellerie und Haustechnik, anbietet. Die jährlich rund 450 Kurse richten sich auch an Externe.

Die PZZ sind die grösste schweizerische Institution der Langzeitpflege. Über die Hälfte der 2000 Mitarbeitenden sind in der Pflege tätig. Um die fachlichen Standards halten zu können, wird viel in die Fort- und Weiterbildung dieser Mitarbeitenden investiert. Angesichts des Fachkräftemangels, der sich in den kommenden Jahren eher noch verschärfen wird, ist eine gezielte Nachwuchsförderung – insbesondere in den Funktionen Berufsbildnerin oder Berufsbildner in der Langzeitpflege und Abteilungsleiterin oder Abteilungsleiter in der Langzeitpflege – eine wichtige Massnahme der Personalbindung. Das SGZ spielt auch eine wichtige Rolle bei der Einführung von rund 20 bis 40 neuen Mitarbeitenden pro Monat. Hier lernen sie die PZZ als Arbeitgeberin kennen und werden mit den Grundlagen der Langzeitpflege vertraut gemacht. Das SGZ ist damit ein entscheidendes Mosaikstückchen in der Sicherstellung einer qualitativ hochstehenden Gesundheitsversorgung, die den spezifischen Bedürfnissen der Langzeitpflege in den PZZ Rechnung trägt.

In der Langzeitpflege besteht ein hoher Bildungsbedarf über alle Ausbildungslevel. Dieser unterscheidet sich zu jenem im Akutbereich (Spital) stark, denn der Umgang mit Demenz kann erst mit der täglichen Arbeit in der Langzeitpflege gelernt werden. Zudem ist das durchschnittliche Ausbildungsniveau deutlich tiefer als im Akutbereich und es arbeiten in den PZZ zahlreiche Mitarbeitende mit Migrationshintergrund und damit auch unterschiedlichen kulturellen Vorstellungen über das Alter und den Umgang mit Krankheiten wie Demenz. Ein aktives und wiederholtes Vermitteln und Verankern der PZZ-Standards und -Haltungen ist daher für die PZZ zentral.

Vor allem für die PZZ ist das SGZ von zentraler Bedeutung, da es rasch und flexibel auf interne Bedürfnisse reagieren kann. Gegenwärtig steht bei den PZZ beispielsweise die psycho-soziale Pflege im Fokus. Das Personal dieser beiden neu eröffneten Abteilungen kann dank des SGZ zusätzlich benötigte Qualifikationen erwerben, so dass sie diese Bewohnerinnen und Bewohner optimal betreuen können.

In den städtischen Alterszentren und Pflegezentren sowie in den beiden Stadtspitälern sind über 1000 freiwillige Mitarbeitende tätig. Das SGZ ist verantwortlich für die Grundschulung dieser Freiwilligen. Eine sorgfältige Vorbereitung der Freiwilligen auf die neue Tätigkeit und die spezielle Situation der Menschen in den Altersinstitutionen ist ein zentraler Bestandteil des Freiwilligenmanagements.

Da das SGZ bereits über geeignete Kursräume verfügte, wurde bei den inzwischen fast abgeschlossenen Gesamtanierungen der PZZ auf den Ausbau von Schulungsräumen in einzelnen Betrieben verzichtet.

Das neue Schulungszentrum hat einen deutlich geringeren Raumbedarf als die vorgängige Berufsschule, was ab 2008 Platz für Neu- oder Zwischennutzungen gab. Zum Beispiel nutzte das Stadtspital Waid während der Instandsetzung Räume für Büroarbeitsplätze und die Stomaberatung. Auch das Pflegezentrum Käferberg hat einige Arbeitsplätze in der Anlage eingerichtet. Die Personalzimmer werden weiterhin vermietet, sei dies an Mitarbeitende der PZZ oder an Externe.

Mangels Platz im Amtshaus Walche wurden ab 2012 an der Emil-Klöti-Strasse provisorische Arbeitsplätze für die engere Verwaltung PZZ eingerichtet, so z. B. die fünf Arbeitsplätze der organisatorisch dem Service-Center der PZZ zugehörigen Abteilung Angebotsmanagement, zu der die Bettendisposition gehört. Die Bettendisposition koordiniert und verwaltet jährlich über 1700 Patientinnen- und Patienteneintritte und stellt damit den raschen Übertritt vom Spital in ein Pflegezentrum sicher. Seit Sommer 2015 befinden sich auch die acht Arbeitsplätze des Leitungsteams und der Administration der neuen Betriebseinheit «Pflegetheruppen» (PWG) an der Emil-Klöti-Strasse. Der Betrieb PWG führt neun, über die ganze Stadt verteilte Pflegetheruppen. Die Unterbringung der Arbeitsplätze der engeren Verwaltung PZZ ausserhalb des Service-Centers der PZZ ist jedoch nicht optimal.

### **3. Instandsetzung und Umnutzung der Emil-Klöti-Strasse 14–18**

Im Hinblick auf die bevorstehende Instandsetzung evaluierten Immobilien Stadt Zürich (IMMO) und das GUD gemeinsam verschiedene Nutzungen. Als beste Variante erwies sich die Übernahme des Gebäudes durch die Städtischen Gesundheitsdienste für die Unterbringung der Suchtbehandlung Frankental. Ideal an der Anlage der Emil-Klöti-Strasse 14–18 ist die bereits bestehende Kombination von Wohn-, Büro- und den grossen (Schulungs-)Räumen sowie die wohnfreie Umgebung der Anlage.

Die Suchtbehandlung Frankental ist eine Einrichtung zur Betreuung und Behandlung drogenabhängiger Personen (STRB Nr. 543/1997) gemäss kantonalen Leistungsaufträgen und heute auf drei Standorte verteilt: Frankentalerstrasse in Höngg (im Finanzvermögen der Liegenschaftenverwaltung), Käshaldenstrasse in Seebach und Hochstrasse im Quartier Oberstrass (beide im Verwaltungsvermögen der IMMO).

An den Standorten Frankental und Käshaldenstrasse weisen die denkmalgeschützten Gebäude erhebliche bauliche Mängel auf, was eine Instandsetzung und Anpassung an die heutigen betrieblichen Anforderungen fast verunmöglicht. Zudem sind die Platzverhältnisse in beiden Gebäuden ungenügend. Heute ist es am Standort Frankental nur mit erheblichem Aufwand und unter Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen möglich, die zertifizierungsrelevanten Ansprüche an einen Klinikbetrieb zu erfüllen. Nachdem 2006 ein entsprechend in Angriff genommenes, ergänzendes Bauprojekt aus denkmalpflegerischen Gründen nicht bewilligungsfähig war, entschied der Stadtrat, für die Suchtbehandlung Frankental einen alternativen Standort zu suchen.

Absicht ist deshalb, die beiden Standorte Frankentalerstrasse und Käshaldenstrasse in Gebäude Emil-Klöti-Strasse zusammenzuführen. Eine Machbarkeitsstudie zeigte auf dass sowohl das Raumprogramm als auch die betrieblichen Abläufe der Suchtbehandlung Frankental im Gebäude der Emil-Klöti-Strasse ideal abgebildet werden können. Der Standort Hochstrasse soll aus betrieblichen und therapeutischen Überlegungen weiterhin als separater Standort betrieben werden.

Im Rahmen der ohnehin notwendigen Instandsetzung soll das Gebäude Emil-Klöti-Strasse gleichzeitig an die betrieblichen Bedürfnisse der Suchtbehandlung Frankental angepasst werden. Für dieses Bauprojekt bewilligte der Stadtrat mit STRB Nr. 196/2016 vom 16. März 2016 gebundene Ausgaben von Fr. 20 300 000.– für die Instandsetzung. Der Gemeinderat stimmte seinerseits am 8. Juni 2016 einem Objektkredit von Fr. 5 400 000.– für nutzerspezifische Anpassungen im Gebäude für die Suchtbehandlung Frankental mit 118 gegen 0 Stimmen zu (GR Nr. 2016/75).

#### **4. Geschäftshaus Räfelstrasse 12**

Als Ersatz für die derzeit noch an der Emil-Klöti-Strasse belegten Räume wurde insbesondere in den Liegenschaftensportfolios der IMMO und der Liegenschaftenverwaltung, aber auch über die departementsübergreifende Raumkoordination seit Mitte 2013 nach Flächen für das SGZ gesucht. In den städtischen Portfolios stehen jedoch keine geeigneten Flächen im geforderten Umfang und Typus (Schulungsräume) zur Verfügung. Die Suche nach Räumen wurde in der Folge auf den privaten Büro- und Geschäftshausmarkt ausgedehnt. Dabei stellte sich die von der Livit AG verwaltete Geschäftsliegenschaft Räfelstrasse 12 als räumlich und wirtschaftlich beste Lösung heraus. Die Raumstrukturen können auch für Schulungszwecke genutzt bzw. angepasst werden. Die Machbarkeitsstudie ergab zudem, dass sich das 3. OG für das SGZ und die Büroräume der PZZ am besten eignen.

Vor dem Hintergrund der von der Stadt im Frühjahr und Sommer 2015 getätigten Liegenschaftenkäufe für die Stadtverwaltung wurden auch die beiden Geschäftshäuser Eggbühlstrasse 21–25 und Thurgauerstrasse 40 (Airgate) auf ihre Eignung als SGZ-Standort geprüft:

- Das Geschäftshaus Eggbühlstrasse 21–25 ist als klassisches Bürogebäude konzipiert. Die Büroräume im länglichen Gebäude weisen eine für Schulungszwecke zu geringe Raumtiefe auf, auch sind die Anordnung der Erschliessungszonen und die Fluchtwegsituation nicht auf die grundsätzlich breiteren bzw. grösseren Schulungsräume ausgerichtet. Eine Unterbringung des Raumprogramms des Schulungszent-

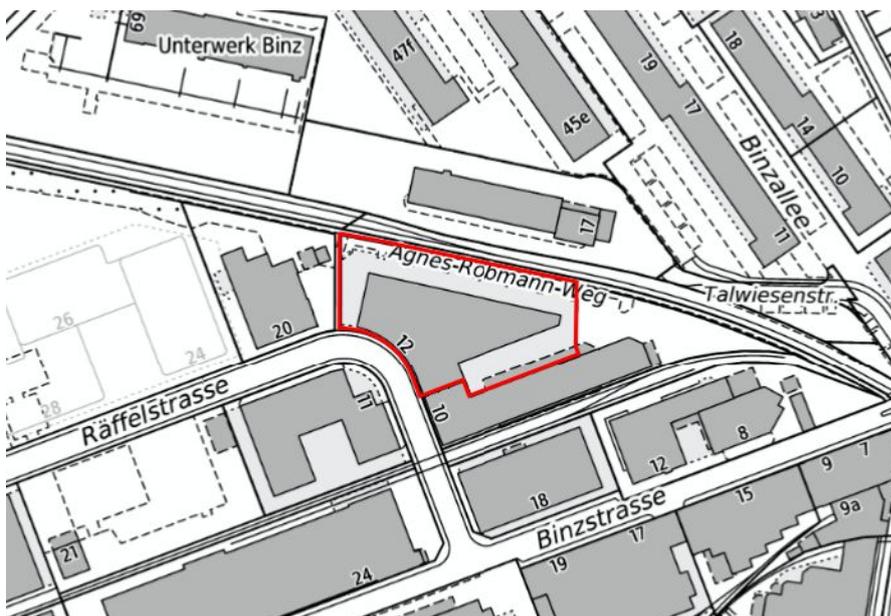
rums in den vorhandenen Raumstrukturen wäre nur mit erheblichen Umbauten und Einschränkungen möglich. Aus diesem Grund werden in das geplante Verwaltungsgebäude Eggbühlstrasse 21–25 primär städtische Verwaltungseinheiten verlegt, die heute in teuren Fremdmietobjekten untergebracht sind oder deren Verwaltungsgebäude (Amtshaus) in geräumtem Zustand instand gesetzt werden muss.

- In dem im Sommer 2015 erworbenen Geschäftshaus Thurgauerstrasse 40 sind zwar zurzeit etwa 15 Prozent der Flächen belegbar. Dabei handelt es sich jedoch nicht um zusammenhängende Flächen. Der Betrieb des SGZ müsste über mehrere Geschosse verteilt werden. Ausserdem ist das Stützenraster mit vorgegebenen Raumtiefen für eine Büronutzung zwar sehr geeignet – nicht aber für Seminarräume, die eine gewisse Raumtiefe erfordern und deshalb im Gebäude Thurgauerstrasse 40 nur mit Eingriffen in die Raumstrukturen geschaffen werden könnten. Immobilienstrategisch ist zudem vorgesehen, das Gebäude – abgesehen von den an Dritte vermieteten Flächen – bis zu dessen Instandsetzung in zehn Jahren nur mit provisorischen Zwischennutzungen zu belegen, nicht aber mit definitiven städtischen Nutzungen. So können zusätzliche teure Rochaden während der Bauzeit vermieden werden.

Aus diesen Gründen wurden die bereits fortgeschrittenen Planungsarbeiten zur Unterbringung des SGZ an der Räfelstrasse fortgeführt.

Das Gebäude Räfelstrasse 12 wurde 1986 errichtet und danach durch die Besitzerin Swisslife als Rechenzentrum und Print-Center genutzt. Die Liegenschaft bietet auf vier Obergeschossen helle Geschäftsflächen. Die ersten drei Obergeschosse umfassen jeweils rund 1800 m<sup>2</sup>, das 4. OG ist zurückversetzt und weist rund 1400 m<sup>2</sup> sowie eine Dachterrasse auf. Seit 1986 ist der Innenausbau den jeweiligen Bedürfnissen angepasst worden. Im Jahr 2008 wurde zuletzt das gesamte 3. OG erneuert.

Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Pflegezentrum (PZ) Gehrenholz. Obwohl dies bei der Standortsuche kein Kriterium war, ist die Anbindung an ein Pflegezentrum ideal. Es ermöglicht Synergien, z. B. bei der Verpflegung, beim technischen Support oder bei der Reinigung.



## 5. Betriebskonzept SGZ

Der Grundauftrag der PZZ ist die Pflege und Betreuung von Menschen, die auf intensive Pflege, Betreuung sowie medizinische und therapeutische Versorgung angewiesen sind. Zur optimalen Erbringung dieser Leistungen sind die PZZ auf gut ausgebildete Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewiesen. Die Zusammenarbeit der Mitarbeitenden ist aufgrund ihrer kulturellen Vielfalt – in den PZZ arbeiten Menschen aus über 60 Nationen – und bei den Pflegefachpersonen auch aufgrund der unterschiedlichen Ausbildungslevels, sehr anspruchsvoll. Eine kontinuierliche Fort- und Weiterbildung der über 2000 Mitarbeitenden und rund 400 Lernenden, Studierenden sowie Praktikantinnen und Praktikanten ist heute unverzichtbar. Die fortlaufende Personalentwicklung der Mitarbeitenden ist eine wirksame Massnahme gegen den Fachkräftemangel.

Das SGZ ist Teil der PZZ-Kultur und der gewachsenen Strukturen. So verfügen die einzelnen Pflegezentren über keine eigenen Schulungsräume. Rechtlich verankert ist das SGZ im STRB betr. Departementgliederung und -aufgaben (DGA, Art. 34 lit. g «Betrieb eines Fort- und Weiterbildungszentrums»). Am 20. Mai 2015 stimmte der Gemeinderat zudem ohne Gegenstimme der neuen Verordnung Pflegezentren der Stadt Zürich zu (GR Nr. 2014/65). Im Art. 2 Abs. 5 ist festgehalten, dass die PZZ Fachkräfte bedarfsgerecht ausbilden.

Das SGZ stellt durch seine Bildungsleistung den Grundauftrag der Pflegezentren sicher. Dies erfolgt durch das Entwickeln und die zeitnahe Umsetzung von massgeschneiderten Bildungsangeboten für die Bedürfnisse aus der Praxis:

- Organisation und Durchführung der zentralen Mitarbeitendeneinführung: Pro Monat treten 20 bis 40 Personen neu in die Pflegezentren ein. Alle besuchen einen zentralen Einführungstag sowie weitere Schulungen. Insgesamt finden für die neuen Mitarbeitenden jährlich über 100 Veranstaltungen und Kurse statt.
- Sichern der geforderten Qualitätsstandards in der Langzeitpflege und Stärken der Fachkompetenz mit spezifischen Kursen und Lehrgängen, wie z. B. Palliative Care oder Psychiatrische Krankheitsbilder.
- Sichern des kompetenzgerechten Einsatzes der Pflegefachpersonen mit unterschiedlichen Ausbildungslevels mittels individuell abgestimmten Schulungen.
- Gezielte Nachwuchsförderung, insbesondere in den Funktionen Berufsbildnerin oder Berufsbildner in der Langzeitpflege und Abteilungsleiterinnen oder -leiter in der Langzeitpflege.
- Stärken der Führungskompetenz in der Langzeitpflege mit Kursen wie z. B. Situatives Führen, Konfliktmanagement, Erfolgreich rekrutieren.
- Stärken der Ausbildungskompetenz der Mitarbeitenden: Die über 400 Lernenden, Studierenden sowie Praktikantinnen und Praktikanten stellen hohe Anforderungen.
- Gesetzlich vorgeschriebener, theoretischer Unterricht sowie gesetzlich vorgeschriebene Lern- und Transfertage für die Pflegeausbildungen, die Lernenden Fachangeestellte Gesundheit sowie die Assistentinnen und Assistenten Gesundheit und Soziales.

Neben den speziell auf die Pflege ausgerichteten Bildungsangeboten wird eine breite Palette weiterer betriebsnotwendiger Kurse angeboten, so z. B. im Bereich Hauswirtschaft oder Brandschutz. Aufgrund der Anforderungen an die Mitarbeitenden und der hohen Belastungen werden auch zahlreiche Kurse zur Stärkung der Selbst- und Sozialkompetenz angeboten. Und neue, PZZ-weit geltende Konzepte werden oft durch das

SGZ eingeführt.

Die permanente Weiterentwicklung des Personals ist nicht nur eine wichtige Massnahme der Qualitätssicherung, sondern auch der Personalbindung. Hierbei sind die Angebote des internen Nachwuchsförderungsprogramms für Pflegendе, die Teamleitungsausbildung und verschiedene Ausbildungen und Beratungsangebote für Ausbilderinnen oder Ausbilder und deren Vorgesetzten erwähnenswert.

Alle Bildungsleistungen des SGZ, die nicht auf ausdrücklichen Wunsch der Auftraggebenden als geschlossene Veranstaltungen geführt werden, können auch von anderen Institutionen im Gesundheitswesen gebucht werden. Dies ermöglicht dem SGZ eine wirtschaftliche Leistungserbringung der Bildungsgänge. Zur optimalen Auslastung der Infrastruktur werden freie Räume auch PZZ- und GUD-intern genutzt oder an Externe vermietet.

Insgesamt führt das SGZ jährlich für das GUD, die Spitex und Externe rund 450 grössere und kleinere Fort- und Weiterbildungskurse mit rund 7300 Kurspersonentagen durch.

Der Unterricht findet in der Regel von Montag bis Freitag zwischen 8 und 17 Uhr statt, teilweise am Abend, selten auch am Wochenende. Im Regelbetrieb sind 40 bis 120 Personen anwesend, daneben finden regelmässig grössere Veranstaltungen wie z. B. die Einführungstage PZZ oder Workshops der PZZ statt, an denen bis zu 100 Personen teilnehmen.

## 6. Raumprogramm

Im 3. OG der Liegenschaft Räfifelstrasse 12 sollen Räume für das SGZ, das Angebotsmanagement sowie die Leitung und Administration der Organisationseinheit Pflegegruppen mit folgendem Raumprogramm eingerichtet werden:

Raumtyp	Anzahl	Fläche in m <sup>2</sup>
Aula	1	124
Kursräume	5	77–89 (404)
Gruppenräume/Coaching	4	18/33 (102)
PC-Schulungsraum	1	53
Büros Pflegegruppen	2	36/55 (91)
Büros Angebotsmanagement	2	23/55 (78)
Büros SGZ	5	19/27 (103)
Empfang SGZ	1	50
Büro Hauswirtschaft/Stuhllager	1	16
Toiletten	4	10–16 (54)
Technikräume	2	3/39 (42)
Putz- und Lagerräume	3	9-24 (50)
Kopierraum	1	18
Pausenraum	1	34
Offene Aufenthaltsbereiche im Korridor	5	11–40 (122)
<b>Total Nutzfläche</b>		<b>1341</b>

Die Nutzfläche für SGZ und die Organisationseinheiten Angebotsmanagement und Pflegegruppen fällt an der Räfifelstrasse 12 leicht tiefer aus als an der Emil-Klötli-Strasse 14–18. Insbesondere kann im Schulungsbereich mit weniger, dafür grösseren Kursräumen die Raumaufteilung optimiert werden. Dies erlaubt, Kurse mit mehr Teilnehmenden durchzuführen, was eine Effizienzsteigerung bedeutet. Etwas grösser als bisher werden der Aufenthaltsbereich der Kursteilnehmerinnen und -teilnehmer und die Verkehrsflächen sein. Dies ersetzt zumindest teilweise den Verlust des grosszügigen Aus-

senraums an der Emil-Klöti-Strasse.

Idealerweise wären die Arbeitsplätze der Organisationseinheiten Angebotsmanagement und Pflegewohngruppen im Amtshaus Walche untergebracht. Aufgrund des dortigen Platzmangels ist dies nicht möglich, sodass diese Arbeitsplätze ebenfalls an der Räfelstrasse 12 eingerichtet werden.

Im Vergleich zum aktuellen Standort können die Kursraumflächen um 82 m<sup>2</sup> und die Flächen von Büro- und Lagerräumen um 123 m<sup>2</sup> reduziert werden. Insgesamt entsteht ein kompaktes, zweckmässiges und zeitgemässes Schulungszentrum.

## **7. Mietvertrag**

Der ursprünglich ausgehandelte jährliche Nettomietzins für die unausgebauten Flächen im 3. OG der Liegenschaft Räfelstrasse 12 betrug Fr. 435 356.– zuzüglich Nebenkosten-Akonto von Fr. 64 368.–. Der Preis umfasste 1839 m<sup>2</sup> Rohbaufläche zu Fr. 230.–/m<sup>2</sup> und Jahr im 3. OG und 110 m<sup>2</sup> Lagerfläche zu Fr. 100.–/m<sup>2</sup> und Jahr im Untergeschoss sowie einen Aussenparkplatz zu Fr. 1380.– pro Jahr.

Unter Berücksichtigung der langen Vorlaufzeit des Mietgeschäfts (die Verhandlungen wurden 2014 aufgenommen) und der seither veränderten Marktsituation konnte in Nachverhandlungen der Mietzins für die Rohbaufläche um Fr. 10.– pro m<sup>2</sup> gesenkt werden (neu Fr. 220.–/m<sup>2</sup>). Damit reduziert sich der jährliche Nettomietzins um Fr. 18 396.– auf Fr. 416 960.–.

Gemäss Immo-Monitoring 2015/1 von Wüest & Partner beträgt der m<sup>2</sup>-Preis für Büroflächen im Kreis 3 im 50 Prozent-Median Fr. 280.–. Der Büromarktbericht der Stadt Zürich 2015 der CSL Immobilien weist für das Gebiet Wiedikon-Binz einen Mittelwert von Fr. 293.– pro m<sup>2</sup> aus. Der vorliegende Nettomietzins von Fr. 220.– pro m<sup>2</sup> liegt somit deutlich unter diesen Benchmarks. Ausserdem kann die Stadt Zürich bereits bestehende (Mieter-)Ausbauten im Mietobjekt unentgeltlich übernehmen, und die Vermieterin beteiligt sich je nach Vertragslaufzeit an den gesamten Rückbaukosten (nach 10 Jahren 50 Prozent, nach 15 Jahren 75 Prozent und nach 20 Jahren 100 Prozent).

Die Miete begann – gemäss den im 2014 aufgenommenen Verhandlungen – am 1. April 2016. Seit diesem Datum könnte die Stadt Zürich über das Objekt verfügen und wäre bei Genehmigung des Vertrags verpflichtet, rückwirkend die Nebenkosten zu bezahlen. Die Zahlungspflicht für den Nettomietzins beginnt am 1. Oktober 2016. Der Mietvertrag wird befristet bis 31. März 2026 abgeschlossen, mit einem einseitigen Kündigungsrecht der Stadt Zürich auf den 31. März 2021. Der abgeschlossene Mietvertrag wird erst mit der Genehmigung durch den Gemeinderat rechtskräftig, entsprechend sind Mietzins- und Nebenkostenaufwendungen auch nur in diesem Fall zu bezahlen. Der Vermieter ist vertraglich verpflichtet, das Mietobjekt bis zum Entscheid des Gemeinderats kostenlos für die Stadt Zürich zu reservieren.

Der Stadt Zürich steht ein unechtes Optionsrecht für eine Verlängerung der Vertragsdauer um fünf Jahre, d. h. bis 31. März 2031, zu. Die Stadt Zürich hat die Ausübung bis 31. März 2025 der Vermieterin anzuzeigen, die wiederum berechtigt ist, den Nettomietzins den dannzumal herrschenden marktüblichen Verhältnissen anzupassen, jedoch bis maximal 15 Prozent des dannzumal gültigen Nettomietzinses. Der Nettomietzins kann während der gesamten Dauer jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Anzeigefrist zu 100 Prozent der Entwicklung des Schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

## 8. Bauprojekt

Das Bauprojekt sieht im Hinblick auf die Nutzung durch das SGZ die Erneuerung sämtlicher Bodenbeläge und die Pinselsanierung der Wände und Decken vor. Die Einbauten werden übernommen und können zu einem Grossteil weiterverwendet werden. Ein Teil der Möblierung wird aus dem alten Standort übernommen. Einzig die Aufenthaltsbereiche erhalten eine individuelle Gestaltung.

Alle bestehenden und neuen Leitungen und Kanäle für die Gebäudetechnik werden weiterhin offen an der Decke geführt. An der Energieerzeugung und der Gebäudehülle wird nichts verändert. Die Wärmeverteilung, elektrischen Installationen und Gebäudeautomation sind hingegen auf das geänderte Layout anzupassen, wobei der erforderliche Grundriss soweit als möglich auf den Bestand abgestimmt wird. Da die Liegenschaft zudem im Unterschied zu früher nicht mehr von einer einzigen Mietpartei genutzt, sondern an mehrere Parteien vermietet wird, muss das Zutrittssystem einschliesslich Gebäudeautomation neu geregelt werden.

Das 3. OG wird in zwei Bereiche unterteilt: Ungefähr zwei Drittel der nutzbaren Fläche werden für Schulungen und Aufenthalt genutzt, ein Drittel sind Büroräume der Bereiche SGZ, Angebotsmanagement und Pflegewohngruppen.

Erschlossen wird das 3. OG durch drei Personenlifte, wovon der grösste von den Abmessungen her IV-tauglich ist. Im Rahmen der Umbaumassnahmen wird durch den Vermieter das Bedientableau der SIA-Norm 500 (hindernisfreies Bauen) angepasst und eine neue Rampe am Eingangsbereich der Räfelstrasse errichtet. Zu Fuss kann das 3. OG über ein Fluchttreppenhaus erreicht werden.

Der *öffentlich zugängliche Publikumsbereich* umfasst die Aula, die Kurs-, Gruppen- und Coachingräume, den PC-Schulungsraum, die Aufenthaltsbereiche und die WC-Anlagen.

- Die *Aula* weist ein Fassungsvermögen für eine Konzertbestuhlung von 100 Personen auf. Es wird eine neue Lüftungsanlage (mit Monoblock auf dem Dach) installiert. Die Kühlelemente an der Decke werden stillgelegt, bleiben aber bestehen. Beleuchtung, Leinwand, Beamer, eine Audioanlage und Akustikelemente an der Decke werden neu eingerichtet. Zur Verbesserung der Raumakustik und zur Verdunkelung sind textile Vorhänge vorgesehen.
- Die *Kursräume* werden medientechnisch analog der Aula ausgestattet. Wie in der Aula werden die Kühlelemente an der Decke stillgelegt.
- Die beiden grossen *Gruppen- und Coachingräume* werden für Einzel- und Gruppenarbeiten genutzt. Von ihrer Grösse her sind sie auch ideal für Sitzungen, weshalb eine einfache Multimediaausrüstung installiert wird.
- Die beiden kleinen *Gruppenräume* werden nur für Einzel- und Gruppenarbeiten genutzt und benötigen keine Multimediaausrüstung.
- Der *PC-Schulungsraum* wird der Kernzone zugeordnet und an die bereits vorhandenen Umluftkühlgeräte angeschlossen.
- Die *Aufenthaltsbereiche* gliedern sich in Verpflegungs-, Kaffee- und möblierte Aufenthaltszonen. Für die Zwischenverpflegung werden in der Verpflegungszone ein Getränke- und ein Snackautomat gestellt, zusätzlich gibt es in der Kaffeezone eine öffentlich zugängliche Kaffeemaschine. Die Beleuchtung und die Akustik werden der Nutzung angepasst.

- Die *WC-Anlagen* werden den Auflagen entsprechend umgebaut. Im Erdgeschoss befindet sich ein IV-WC, das allen Mietparteien des Gebäudes zur Verfügung steht.
- Aufgrund der hohen Personenbelegung werden zusätzliche *WC-Anlagen* errichtet.
- In den Büroräumen wird aus Kostengründen auf die Installation einer Deckenbeleuchtung und auf Akustikmassnahmen verzichtet. Sämtliche Büroarbeitsplätze werden wie bisher mit Stehleuchten bestückt. Die Kühlelemente an den Decken werden stillgelegt.

Die *Zutrittskontrolle* erfolgt für die Mitarbeitenden über das städtische Badgesystem am Haupteingang, im Treppenhaus und in den Aufzugskabinen. Zu regulären Öffnungszeiten des Schulbetriebs und auch zu Sonderöffnungszeiten an den Wochenenden ist der Zugang für alle möglich.

## 9. Termine

Die ursprünglich zwischen April und November 2016 geplanten Bauarbeiten verschieben sich aufgrund der Rückweisung der Vorlage durch den Gemeinderat. Es wird mit einem Baubeginn Anfang 2017 und dem Bezug der Räume Mitte 2017 gerechnet.

## 10. Kosten

Gemäss ursprünglichem Kostenvoranschlag beantragte der Stadtrat dem Gemeinderat einen Objektkredit von Fr. 3 850 000.–. Das Bauprojekt wurde nach der Rückweisung durch den Gemeinderat nochmals überprüft, wobei die in der gemeinderätlichen Debatte zitierte Sparmöglichkeit (Lüftung) berücksichtigt wurde. Um die geforderte Kosteneinsparung von 10 Prozent zu erreichen, waren die Nutzenden (PZZ) zu verschiedenen Verzichtsmassnahmen bereit. Die vorgesehene Lüftung/Kühlung wird nun (die Aula ausgenommen) eingespart und könnte zu einem späteren Zeitpunkt nur mit wesentlich höheren Kosten nachgerüstet werden. Der Entscheid, auf die Lüftung/Kühlung zu verzichten, ermöglicht weitere Einsparungen: Dank des dadurch gewonnenen Platzes können einfachere Akustik- und Beleuchtungslösungen umgesetzt werden. Folgende Sparmassnahmen sind in Zusammenarbeit mit dem SGZ definiert worden (in Franken):

Verzicht auf Lüftung und Kühlung	230 000
weniger Schreinerarbeiten	36 000
Vorhänge nur in der Aula	20 000
Vereinfachung der Schliessanlage und Zutrittskontrolle	20 000
Einsparungen Mobiliar	35 000
kleinere Mehraufwendungen	- 3 000
<b>Total Einsparungen</b>	<b>338 000</b>
anteilmässige Reduktion der Reserven aufgrund der Einsparungen	48 000
<b>Total Reduktion des Objektkredits</b>	<b>386 000</b>

In Bezug auf die Honorare führt die Reduktion des Objektkredits zu keinen Ersparnissen. Zwar sind die Honorare an die (tiefere) Bausumme gekoppelt. Diese rechnerische Reduktion wird aber durch die Zusatzkosten für die Planungsschleife zur Überarbeitung des Projekts aufgehoben.

Aufgrund der Projektanpassung und der damit verbundenen Verzögerung kann die Mietpreisgestaltung nicht mehr an die Bau- und Bezugsphase gekoppelt werden. Ursprünglich waren die Bauarbeiten zwischen April und November 2016 geplant. Während dieser Zeit sind nur die Nebenkosten zu bezahlen, ab 1. Oktober 2016 wird die volle Miete fällig. Der Bezug verzögert sich nun bis etwa Mitte 2017. Nachdem die Räume bereits seit rund zwei Jahren für die Stadt reserviert worden sind, fällt ab Oktober 2016 die volle Miete einschliesslich Nebenkosten an, ohne dass die Räume tatsächlich genutzt werden können («sunk costs» von Fr. 280 000.–). Die errungene Mietzinsvergünstigung von jährlich rund Fr. 18 400.– wird somit erst nach einem 15-jährigen Vertragsverhältnis effektiv wirk-

sam.

Gemäss überarbeitetem Kostenvoranschlag ist für den Ausbau der Räume an der Räf-  
felstrasse 12 neu mit Erstellungskosten von 3,038 Millionen Franken zu rechnen (ein-  
schliesslich Mehrwertsteuer und Reserven). Der erforderliche Objektkredit von 3,464 Mil-  
lionen Franken setzt sich wie folgt zusammen (in Franken):

Gebäude	2 455 000
Baunebenkosten	264 000
Ausstattung	<u>319 000</u>
<b>Erstellungskosten (Zielkosten)</b>	<b>3 038 000</b>
Zuschlag Bauherrschaft Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen	152 000
Unvorhergesehenes	<u>304 000</u>
Anteil Dritte	- 30 000
<b>Kredit</b>	<b>3 464 000</b>

Stichtag der Preise: 1. April 2015

Der «Anteil Dritte» umfasst Planungs- und Bauleistungen der Stadt für die Eigentümerin  
(Umbau eines Lüftungsschachts mit Zusatzarbeiten), die von der Livit AG an die Stadt  
pauschal rückvergütet werden.

## 11. Folgekosten

Die der Stadt erwachsenden zusätzlichen Folgekosten aufgrund der Ersatzbeschaffung  
von Flächen belaufen sich jährlich auf rund 1 Million Franken:

	Fr.
– Kapitalfolgekosten (10 Prozent der Nettoinvestition) *	346 000
– betriebliche Folgekosten (Reinigung, Unterhalt)	180 000
– Miete einschliesslich Nebenkosten	<u>481 000</u>
<b>Total</b>	<b>1 007 000</b>

\* vom Kanton vorgegebene Richtwerte

## 12. Fazit

Der Umzug des SGZ an die Räf-  
felstrasse und die Umnutzung der Gebäude Emil-Klöti-  
Strasse, für die der Stadtrat mit STRB Nr. 196/2016 gebundene Ausgaben von  
Fr. 20 300 000.– für die Instandsetzung und der Gemeinderat einen Objektkredit von  
Fr. 5 400 000.– für nutzungsspezifische Anpassungen (GR Nr. 2016/75) bewilligt haben,  
erweisen sich in mehrfacher Hinsicht als vorteilhafte Lösung:

- Das Gebäude Emil-Klöti-Strasse ist instandsetzungsbedürftig. Bei einer weiteren  
Nutzung durch die PZZ würde für die Zeit der Instandsetzung ein Ersatzstandort für  
das SGZ und die Arbeitsplätze des Angebotsmanagements und der Einheit Pflege-  
wohngruppen benötigt. Aufgrund der besonderen Anforderungen wären für das  
Schulungszentrum auch am temporären Ersatzstandort grössere bauliche Anpas-  
sungen mit entsprechenden Kostenfolgen notwendig.
- Strukturell eignet sich das Gebäude Emil-Klöti-Strasse 14–18 gut für die neue Nut-  
zung. Insbesondere können die Normanforderungen an ein suchtttherapeutisch-  
klinisches Behandlungsangebot (Lebensmittelhygiene, EKAS-Richtlinien, Brand-  
schutz, Umgang mit medizinischen Noffällen) und die infrastrukturellen Rahmenbe-  
dingungen (z. B. Einzelzimmer, geschlechtergetrennte sanitäre Anlagen, Liftanla-  
gen) gewährleistet werden. Die Zusammenfassung der beiden Standorte der Sucht-  
behandlung Frankental ermöglicht eine effizientere Nutzung von Personal- und  
Sachressourcen. Mit denselben personellen Ressourcen lassen sich eine bessere  
Auslastung und ein wirtschaftlicherer Betrieb erzielen.

- Aus gesamtstädtischer Sicht sind die Umnutzung der Liegenschaft an der Emil-Klöti-Strasse 14–18 und der Umzug des SGZ sinnvoll. Mehrere Provisorien können dadurch vermieden werden. Die Gebäude Frankentalerstrasse und Käshaldenstrasse müssen instand gesetzt und baulich angepasst werden, was die Bereitstellung von Auslagerungsflächen bedingen würde. Diese Flächen wären nicht nur schwierig zu finden, sondern würden – zusammen mit dem Umzug – erhebliche finanzielle Mittel binden, die mit der jetzigen Lösung vermieden werden können. Für die Liegenschaft Frankentalerstrasse wird derzeit im Rahmen einer Machbarkeitsstudie eine geeignete Neunutzung geprüft, u. a. ein Ausschreiben der Liegenschaft im Baurecht. Das Gebäude Käshaldenstrasse 30 kann – so der gegenwärtige Planungsstand – nach dem Auszug der Suchtbehandlung Frankental stadintern an die Sozialen Einrichtungen und Betriebe (SEB) vermietet werden (Wohnraum für Einzelpersonen und Familien in prekären Wohnsituationen).

### **13. Budgetnachweis und Zuständigkeit**

Die Ausgaben für die Miete und die baulichen Massnahmen sind im Budget 2016 der IMMO eingestellt. Das Vorhaben ist im gültigen Aufgaben- und Finanzplan berücksichtigt.

Gemäss Art. 41 lit. n der Gemeindeordnung (AS 101.100) ist der Gemeinderat für den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen zuständig, wenn der von der Stadt zu leistende jährliche Mietzins in ein und derselben Liegenschaft den Betrag von Fr. 200 000.– überschreitet. Ebenso fallen einmalige Ausgaben für einen bestimmten Zweck in der Höhe zwischen 2 Millionen und 20 Millionen Franken in seine Kompetenz (Art. 41 lit. c GO). Entsprechend sind das Mietvorhaben und der Objektkredit dem Gemeinderat zur Genehmigung zu beantragen.

#### **Dem Gemeinderat wird beantragt:**

- 1. Die Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, mit der Swiss Life AG, vertreten durch Livit AG, Altstetterstrasse 124, 8048 Zürich, einen Mietvertrag zur Einrichtung des Schulungszentrums Gesundheit SGZ in der Liegenschaft Räfelstrasse 12, 8045 Zürich-Binz, zu einem jährlichen Nettomietzins von Fr. 416 960.– (jederzeit mit einer Frist von einem Monat zu 100 Prozent den Veränderungen des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise anpassbar) für 1839 m<sup>2</sup> Rohbaufläche im 3. Obergeschoss, 110 m<sup>2</sup> Lagerfläche im Untergeschoss sowie einen Aussenparkplatz, zuzüglich Nebenkostenkonto von Fr. 64 368.– pro Jahr, abzuschliessen. Der Mietbeginn erfolgt rückwirkend am 1. April 2016, der Nettomietzins ist ab dem 1. Oktober 2016 geschuldet. Der Mietvertrag wird befristet bis 31. März 2026 abgeschlossen, mit einem einseitigen Kündigungsrecht der Stadt Zürich auf den 31. März 2021 und einem unechten Optionsrecht für eine Verlängerung der festen Vertragsdauer um fünf Jahre, d. h. bis 31. März 2031.**
- 2. Immobilien Stadt Zürich wird ermächtigt, bei nachgewiesenem Bedarf die unechte Option (1. April 2026 bis 31. März 2031) auszuüben, sofern der neue Mietzins die dazumal gültige Nettojahresmiete um nicht mehr als 15 Prozent übersteigt.**

3. Für den Ausbau der Räume im 3. Obergeschoss des Bürogebäudes Räf-  
felfstrasse 12, 8045 Zürich, für das Schulungszentrum Gesundheit SGZ wird ein  
Objektkredit von Fr. 3 464 000.– bewilligt. Die Kreditsumme erhöht oder ver-  
mindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der  
Aufstellung des Kostenvoranschlags (1. April 2015) und der Bauausführung.

Die Berichterstattung im Gemeinderat ist dem Vorsteher des Hochbaudepartements  
sowie der Vorsteherin des Gesundheits- und Umweltdepartements übertragen.

Im Namen des Stadtrats

die Stadtpräsidentin

**Corine Mauch**

die Stadtschreiberin

**Dr. Claudia Cuche-Curti**