



Protokollauszug vom

29.09.2021

Departement Kulturelles und Dienste / Betriebs- und Bauausschuss Superblock
Genehmigung des Mietvertrages mit der Allreal Office AG für Büroflächen an der Schützenstrasse
1/3 in Winterthur sowie Gebundenerklärung der Mietkosten von 362 400 Franken und von ein-
maligen Zügel- sowie Mobiliarkosten von 313 480 Franken

IDG-Status: öffentlich

SR.21.606-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1. Der Mietvertrag mit Beginn am 1. Mai 2022 zwischen der Stadt Winterthur und der Allreal Office AG vom 16. Juni 2021 für 856 m² ausgebaute Bürofläche im 2. Obergeschoss der Schützenstrasse 1/3 in Winterthur mit einem jährlichen Nettomietzins von 206 400 Franken und Nebenkosten von 42 800 Franken sowie einem jährlichen Amortisationsbeitrag von 113 200 Franken wird genehmigt. Die damit insgesamt anfallenden jährlichen Mietkosten von 362 400 Franken werden gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit im Volksschulgesetz (LS 412.1), Sozialhilfegesetz (LS 851.1), Zusatzleistungsgesetz (LS 831.3) und Einführungsgesetz zum Kindes- und Erwachsenenschutzrecht (LS 232.3) als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet.
2. Die im Frühjahr 2022 für Umzug und Mobiliar anfallenden einmaligen Aufwendungen der Departemente Soziales sowie Schule und Sport von 102 340 Franken beziehungsweise 211 140 Franken werden ebenfalls gestützt auf die kantonalrechtlichen Vorgaben gemäss Ziff. 1 vorstehend als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet.
3. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, Dispositiv-Ziffer 1 dieses Beschlusses mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.
4. Die beiliegende Medienmitteilung wird genehmigt.

5. Mitteilung an: Departement Kulturelles und Dienste; Departement Schule und Sport, Schu:Com; Departement Soziales; Departement Finanzen, Finanzamt / Rechnungswesen, Bereich Immobilien; Departement Bau, Amt für Städtebau; Departement Sicherheit und Umwelt, Fachstelle Sicherheit; Finanzkontrolle, Stadtkanzlei (zur amtlichen Publikation).

Vor dem Stadtrat

Der Stadtschreiber:



A. Simon

Begründung:

1. Genehmigung des Mietvertrags mit der Allreal Office AG

1.1. Ausgangslage

Der Stadtrat hat im SRB 20.812-1 vom 2. Dezember 2020 von den dringenden Raumbedürfnissen der Departemente Soziales und Schule und Sport Kenntnis genommen und das Departement Kulturelles und Dienste beauftragt, dem Stadtrat bis Ende 2022 auf der Grundlage von Variante 3 das entsprechende Bauprojekt zur Genehmigung vorzulegen. Weiter hat er das Departement Finanzen beauftragt, in Zusammenarbeit mit den betroffenen Nutzerdepartementen geeignete Ersatzräumlichkeiten für das Scan-Center und für den Flächenbedarf des DSS zu suchen und die Mietverträge unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat zu unterzeichnen. Die Resultate aus Büroplanung, Kostenermittlung und Flächensuche sollen dem stadträtlichen Betriebs- und Bauausschuss Superblock (BBAS) zur Beurteilung vorgelegt werden. Der Stadtrat hat im erwähnten Beschluss weiter festgelegt, dass die Ersatzräumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Standort Superblock gelegen sein sollen und die Vorprüfung der Mietverträge ebenfalls über den BBAS zu erfolgen hat.

1.2. Suche nach Ersatzräumlichkeiten

Der Bereich Immobilien hat die Raumsuche umgehend eingeleitet und ist auf ein geeignetes Angebot an der Schützenstrasse 1/3 gestossen. In dieser Liegenschaft in nächster Nähe zum Hauptingang Superblock verfügt die Allreal Office AG über teilausgebaute Räumlichkeiten, die dem vorliegenden Bedarf entsprechen. Weil das Scancenter in Zukunft eher kleiner wird und die betroffenen Departemente DSO und DSS die gemeldeten Büroräume dringend benötigen sowie bereits auch dem neuen Standort zugestimmt haben, hat der BBAS anlässlich seiner Sitzung im Januar beschlossen, auf die Auslagerung des Scancenters und damit auf grössere Umbauten an der Turbinenstrasse zu verzichten. Er hat das Departement Finanzen beauftragt, die Vertragsverhandlungen mit der Allreal Office AG unter Einbezug von DSS und DSO zu Ende zu führen, den Mietvertrag mit Vollausbau unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates zu unterzeichnen und die Kosten für den Umzug sowie die Einrichtung und Ausstattung der Arbeitsplätze zu ermitteln. Weiter hat der BBAS festgelegt, dass die neuen Flächen infrastrukturell dem Superblock «angehängt» werden sollen. Letztlich legte der BBAS fest, dass der Ausbau an der Turbinenstrasse für die IDW, wie vom Stadtrat beschlossen, durch das Amt für Städtebau als separates Projekt umgesetzt werden soll.

1.3. Weiterer kurzfristiger Raumbedarf

Am 18. März 2021 hat das DSS einen weiteren dringenden Raumbedarf für rund 15 Arbeitsplätze sowie zusätzliche Sitzungszimmer angemeldet, welcher aufgrund der aktuellen Entwicklung benötigt wird. Dieser zusätzliche Bedarf ist im Rahmen der laufenden Planung an der Schützenstrasse 1/3 mitberücksichtigt worden. Die Planung und die Vertragsverhandlungen mit der Allreal Office AG sind unter Einbezug von DSS und DSO auf dieser Grundlage zu Ende geführt worden. Auch konnte der Mietvertrag zwischenzeitlich wie geplant unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates mit Vollausbau unterzeichnet werden.

1.4. Objekt und Mietkosten

Die Stadt Winterthur mietet von der Allreal Office AG insgesamt 856 m2 ausgebaute Bürofläche im 2. Obergeschoss der Liegenschaft Schützenstrasse 1/3, was einem ganzen Stockwerk entspricht. Der Mietvertrag wird auf 10 Jahre mit einer Option einer Verlängerung abgeschlossen. Die Mietkosten sind gemäss Einschätzung des Bereiches Immobilien für den Standort marktüblich. Der erforderliche Mieterausbau wird über diese 10 Jahre zulasten der Stadt amortisiert und ist in der nachfolgenden Tabelle inkl. Stadtratsreserve und vermierterseitige Beteiligung aufgeführt. Im Falle einer Verlängerung des Mietvertrags entfällt damit der Amortisationsbeitrag. Es kann davon ausgegangen werden, dass die nachstehenden Kostenangaben eingehalten oder sogar unterschritten werden können

Objekt	m2	Fr./m2/p.a.	Mietzins p.a.
Büroräume 856 m2, 2. OG (Grundausbau)	856	240.00	205'440.00
Parkplatz	1 Stk	80.00 /Mt.	960.00
Nebenkosten akonto	856	50.00	42'800.00
Total Mietzins brutto			249'200.00
Amortisation Mieterausbau über 10 Jahre			113'232.00
Totalausgaben Miete und Amortisation			362'432.00

Die Mietkosten für die Büroräume werden gemäss vorgesehenem Flächenschlüssel wie folgt aufgeteilt:

Schu:Com	18.8%
DSO	28.9%
Schulverwaltung	35.3%
Reservefläche	17%.

Gestützt auf diesen Verteilschlüssel ergeben sich für die verschiedenen Kostenträger folgende Beträge, die von den betroffenen Departementen regulär im Budget einzustellen sind:

Kostenträger	Anteil %	Miete p.a. Fr.	Total p.a. Fr.
Schu:Com	18.8	67'957	
Parkplatz	1 Stück	960	68'917
DSO	28.9	104'465	104'465
Schulverwaltung	35.3	127'600	127'600
Reservefläche zul. Superblock (DFI)	17	61'450	61'450
Totalausgaben Miete und Amortisation	100	362'432	362'432

1.5. Bezug

Die neuen Büroräume können vorbehältlich einer planungsgemäss erfolgten Baubewilligung vom DSS und DSO per 1. Mai 2022 bezogen werden. Es verbleibt eine kleinere Restfläche, mit welcher die Stadt weiterhin über die Möglichkeit verfügt, kurzfristig für unvorhersehbare Bedürfnisse zusätzliche Arbeitsplätze einzurichten. Die auf diese Restfläche entfallenden Mietkosten gehen zulasten der Rechnung des Superblocks (DFI).

1.6. Genehmigung BBAS

Der vorliegende Mietvertrag mit der Allreal Office AG wurde vom BBAS anlässlich seiner Sitzung vom 16. Juni 2021 geprüft und zuhanden des Stadtrates verabschiedet.

1.7. Fazit

Der zusätzliche Büroraum an der Schützenstrasse ist eine insgesamt zweckmässige Lösung zur Abdeckung des zusätzlichen Platzbedarfs von DSO und DSS in Ergänzung zum Superblock. Das in Frage stehende Mietverhältnis mit der Allreal Office AG steht auch im Einklang mit dem Grundsatz der Zentralisierung der Stadtverwaltung, da es sich wie dargelegt um Mieträumlichkeiten in unmittelbarer Nähe des Superblocks handelt.

Auch wenn der Stadtrat mit SRB 20.812-1 und SRB 20.812-2 eine Prüfung von Arbeitsplatzmodellen mit Desk Sharing für zusätzliche Innenverdichtung, Homeoffice und eine verstärkte Digitalisierung in Auftrag gegeben hat, ist vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung nicht davon auszugehen, dass der Raumbedarf der Stadtverwaltung kurz- oder mittelfristig signifikant abnehmen wird. Mit der vorliegenden, einstweilen auf 10 Jahre befristeten Anmietung können die dringenden Raumbedürfnisse befriedigt werden; ohne diese Zusatzflächen wäre eine sachgerechte und arbeitsgesetzkonforme Arbeitserledigung in den betroffenen Bereichen nicht mehr möglich.

2. Umzug und Ausstattung

Die einmaligen Kosten für das Mobiliar und den Umzug von insgesamt 313 480 Franken sind durch die betroffenen Departemente DSS und DSO wie folgt ins Budget 2022 einzustellen:

Kostenart	DSS	Schu:Com	DSO	Reserve
Ausstattung / Mobiliar	122'300	57'000	87'700	*
Detailplanung	6'160	6'720	5'040	*
Umzugsplanung	6'160	4'200	5'600	*
Umzug	7'200	1'400	4'000	*
Total	141'820	69'320	102'340	0

*Die unbenutzten Reserveflächen werden einstweilen nicht ausgestattet.

3. Gebundene Ausgaben

3.1. Rechtsgrundlagen

Gemäss § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Ermessensspielraum bleibt.

3.2. Vorgabe durch übergeordnetes Recht

Gestützt auf verbindliche Vorgaben des kantonalen Rechts (dazu zählen allen voran die einschlägigen Zuständigkeitsregelungen im Volksschulgesetz, Sozialhilfegesetz Zusatzleistungsgesetz, und Einführungsgesetz zum Kindes- und Erwachsenenschutzrecht) sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, für die Belange der öffentlichen Volksschule und der sozialen Sicherheit der Bevölkerung zu sorgen und die dafür erforderlichen Ressourcen bereitzustellen.

3.3. Örtliche, sachliche und zeitliche Gebundenheit

Der Handlungsspielraum darf sich in örtlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht nicht auf wichtige Elemente des Ausgabenbeschlusses beziehen. Die sachliche Gebundenheit ist gegeben, wenn sich die Entscheidungsfreiheit auf technische Details beschränkt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 23 zu § 193 GG). In zeitlicher Hinsicht genügt es, wenn sich der vorgesehene Zeitpunkt sachlich rechtfertigen lässt (Kommentar zum Gemeindegesetz, N. 25 zu § 103 GG).

In örtlicher und sachlicher Hinsicht ist vorliegend davon auszugehen, dass einhergehend mit dem Bevölkerungswachstum in der Stadt Winterthur auch der unerlässliche Arbeitsplatzbedarf der Stadtverwaltung in den Bereichen der sozialen Absicherung und der Volksschule kontinuierlich zunimmt. So betreuen insbesondere die Sozialen Dienste eine jährlich zunehmende Anzahl an Personen in den Bereichen Sozialberatung, Berufsbeistandschaft und Betreuungsdienst sowie

Sozialversicherungen. Zur Sicherstellung der Leistungserbringung sind zusätzliche Arbeitsplätze und Besprechungszimmer für die Fallführenden zwingend notwendig.

Insgesamt resultiert vor diesem Hintergrund ein zusätzlicher Platzbedarf der Departemente DSO und DSS, welcher im Superblock, dem zentralen Standort der Stadtverwaltung, auch nach einer bereits erfolgten internen Verdichtung der Arbeitsplätze nicht mehr aufgefangen werden kann. Eine bedarfsgerechte Hinzumietung von zusätzlichem Arbeitsraum für diese beiden Departemente ist damit – auch mit Blick auf die kommenden Jahre – betriebsnotwendig und dementsprechend unumgänglich. Mit den Büroräumen an der Schützenstrasse 1/3, in unmittelbarer Nähe des Superblocks, kann dieser nötige Raum zu ortsüblichen Mietkonditionen beschafft werden. Die betreffenden Räumlichkeiten werden gemäss den Bedürfnissen der beiden betroffenen Departemente ausgerüstet, wobei sich der Innenausbau auf das Notwendige beschränkt.

Weiter ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der Platzbedarf zeitlich dringlich ist; der Bezug der neuen Räumlichkeiten soll daher so rasch als möglich erfolgen und ist – wie vorerwähnt – bereits auf Anfang Mai 2022 geplant.

3.4. Gebundenerklärung und Ausgabenfreigabe

Gebundene einmalige Ausgaben über 300 000 Franken und gebundene jährlich wiederkehrende Ausgaben über 30 000 Franken der Erfolgsrechnung sind vom Stadtrat als gebunden zu erklären (Art. 56 Abs. 2 Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur). Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 Abs. 1 GG erfüllt sind, besteht doch hinsichtlich der in Frage stehenden Miet- und Umzugskosten kein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die betreffenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären.

4. Amtliche Publikation

Gemäss Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Stadt Winterthur sind Beschlüsse des Stadtrates und der Zentralschulpflege über die Bewilligung gebundener Ausgaben von einmalig über eine Million Franken und von jährlich wiederkehrend über 250 000 Franken mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren. Gegen die vorliegende Gebundenerklärung der jährlich anfallenden Miet- und Amortisationskosten kann somit gestützt auf § 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 22 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes beim Bezirksrat Winterthur innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtssachen wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte erhoben werden. Die Stadtkanzlei ist deshalb zu beauftragen, die betreffende Gebundenerklärung (Ziff. 1 des Dispositivs) gestützt auf den erwähnten Art. 28 Abs. 2 der Verordnung über den Finanzhaushalt amtlich zu publizieren.

5. Kommunikation

Es ist eine Medienmitteilung gemäss Beilage vorgesehen. Ferner wird die Bevölkerung im Frühling 2022 von den betroffenen Departementen in geeigneter Form über den Bezug der neuen Büroflächen informiert. Die betroffenen Departemente informieren intern über die Linie.

Beilage (öffentlich):

- Medienmitteilung

Beilage (nicht öffentlich):

- Mietvertrag mit der Allreal Office AG samt Beilagen
- Kostenübersicht Mobiliar vom 10.6.2021
- Kostenschätzung Umzug und Detailplanung vom 21.5.2021