
Protokollauszug vom

08.11.2023

Departement Finanzen / Immobilien

Genehmigung des Mietvertrages mit der Allreal Office AG für Büroflächen an der Schützenstrasse 3 in Winterthur sowie Gebundenerklärung der Mietkosten von 421 623 Franken, kapitalisiert in der Höhe von 4,21 Mio. Franken, und von einmaligen Zügel- sowie Mobiliarkosten von 506 929 Franken zu Lasten des Investitionsprojekts 18107 und des Globalkredits Produktegruppe 621

IDG-Status: öffentlich

SR.23.232-2

Der Stadtrat hat beschlossen:

1.1 Der Mietvertrag mit Beginn am 1. September 2024 zwischen der Stadt Winterthur und der Allreal Office AG vom 20. September 2023 für 952 m² ausgebaute Bürofläche im 4. Obergeschoss der Schützenstrasse 3 in Winterthur mit einem jährlichen Nettomietzins von 228 480 Franken und Nebenkosten von 47 600 Franken sowie einem jährlichen Amortisationsbeitrag von 145 543 Franken wird genehmigt. Die damit insgesamt anfallenden jährlichen Mietkosten von 421 623 Franken, kapitalisiert über die Mindestlaufzeit von zehn Jahren in der Höhe von 4,21 Mio. Franken, werden gestützt auf die einschlägigen Regelungen zur kommunalen Zuständigkeit gemäss 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 und der Erfolgsrechnung der Produktegruppe 621 belastet.

1.2. Die im Spätsommer 2024 für Umzug und Mobiliar anfallenden einmaligen Aufwendungen des Departementes Soziales von 506 929 Franken werden ebenfalls gestützt auf die kantonalrechtlichen Vorgaben gemäss Ziff. 1.1 vorstehend als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Abs. 1 des Gemeindegesetzes bezeichnet. Davon werden 451 582 Franken der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens, Projekt-Nr. 18107, und 55 347 Franken der Erfolgsrechnung der Produktegruppe Sozial- und Erwachsenenhilfe belastet.

Gesamthaft werden demnach einmalige gebundene Ausgaben von 4 723 159 Franken bewilligt.

2. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, Dispositiv-Ziffer 1 dieses Beschlusses mit Rechtsmittelbelehrung amtlich zu publizieren.

3. Mitteilung an: Departement Soziales; Departement Finanzen, Finanzamt / Rechnungswesen, Bereich Immobilien; 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 mit Beschluss vom 29. März 2023 (SR.23.232-1) vom Flächenmehrbedarf der Hauptabteilungen der Sozialen Dienste im Superblock Kenntnis genommen und unter anderem das Departement Finanzen beauftragt, dem Stadtrat gestützt auf eine Flächenanalyse und unter Berücksichtigung der spezifischen räumlichen Anforderungen (Klientinnen und Klienten Situation, Empfang, Besprechungskojen) bis spätestens am 31. Oktober 2023 Lösungsvorschläge zur Deckung des zusätzlichen Raumbedarfs der Sozialen Dienste zu unterbreiten. Weiter hat der Stadtrat das Departement Finanzen beauftragt, zur Deckung des dringendsten Raumbedarfs in Zusammenarbeit mit dem DSO kurzfristige Lösungen zu eruieren.

Der Bereich Immobilien kommt nach Ergreifung von ersten Sofortmassnahmen (intensivere Nutzung der Räume Schützenstrasse 1/3) und Evaluation verschiedener Szenarien zum Schluss, dass die einzige, relativ schnell umsetzbare und zielführende Variante die Zumietung einer weiteren Fläche an der Schützenstrasse 1/3 ist. Eine Flächenerweiterung des DSO im Pion5 würde eine Auslagerung des DSS sowie der Departementssekretariate DBM und DFI und damit zusätzliche Umbauten im Superblock bedingen. Diese Ausbau- und Zügelkosten können vermieden werden, wenn die zusätzliche Fläche für das DSO als Erweiterung analog der für das DSO und das DSS bereits erfolgten Anmiete im Gebäude Schützenstrasse 1/3 umgesetzt wird, ohne dass im Superblock bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen. Der Bereich Immobilien konnte mit der Allreal eine passende Fläche im 4. OG von rund 950 m² evaluieren. Das DSO hat darauf die entsprechende Planung gemäss den neuen Vorgaben für die Arbeitsplätze weitgehend abgeschlossen.

Die Resultate aus Büroplanung, Kostenermittlung und Flächensuche wurden dem stadträtlichen Betriebs- und Bauausschuss Superblock (BBAS) zur Beurteilung unterbreitet. Auf Antrag des Bereichs Immobilien hat der BBAS einstimmig beschlossen, dass ein analoger Mietvertrag wie für die bereits gemietete Fläche mit Allreal unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Stadtrat abgeschlossen werden soll, dass der Mieterausbau geplant und die Baubewilligung eingegeben werden sollen und die Antragstellung an den Stadtrat erfolgen soll, sobald die Baukosten, Mobiliar- und Umzugskosten sowie der Mietvertrag vorliegen. Weiter hat der BBAS entschieden, dass der Ausbau, der Betrieb und die Infrastruktur analog dem Superblock erfolgen müssen und damit die neuen Flächen infrastrukturell dem Superblock «angehängt» werden sollen. Mit diesem Vorgehen kann einerseits ein möglichst schneller Bezug der Flächen durch das DSO und andererseits eine Gleichbehandlung der Mitarbeitenden erreicht werden.

Der Bereich Immobilien hat darauf den Mietvertrag und Ausbau in Koordination mit dem DSO verhandelt und den Mietvertrag unter Vorbehalt der Genehmigung unterzeichnet.

1.2. Objekt und Mietkosten

Die Stadt Winterthur mietet von der Allreal Office AG insgesamt 952 m² ausgebaute Bürofläche im 4. Obergeschoss der Liegenschaft Schützenstrasse 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 vermietetseitige 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	m ²	Fr./m ² /p.a.	Mietzins p.a.
Büroräume 852 m ² , 4. OG (Grundausbau)	952	240.00	228'480.00
Nebenkosten akonto	952	50.00	47'600.00
Total Mietzins brutto			276'080.00
Amortisation Mieterausbau über 10 Jahre			145 543.00
Totalausgaben Miete und Amortisation			421 623.00
Total über die Mindestvertragslaufzeit			4 216 623.00

Die Mietkosten für die Büroräume werden durch das DSO getragen und sind im Budget 2024 berücksichtigt worden.

1.3. Bezug

Die neuen Büroräume können vorbehaltlich einer planungsgemäss erfolgten Baubewilligung vom DSO per 1. September 2024 bezogen werden.

1.4. Fazit

Der zusätzliche Büroraum an der Schützenstrasse ist eine insgesamt zweckmässige und kostengünstigste Lösung zur Abdeckung des zusätzlichen Platzbedarfs des DSO 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 des DSO nicht mehr möglich.

2. Umzug und Ausstattung

Die einmaligen Kosten für das Mobiliar und den Umzug von insgesamt 506 928.70 Franken setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenart	DSO	ER/IR
Ausstattung / Mobiliar	355'045.20	IR
Detailplanung	44'537.20	ER
Umzug	10'810.00	ER
IT- Infrastruktur (Hardware)	96'536.30	IR
Total	506'928.70*	
Davon Erfolgsrechnung	55'347.20	
Davon Investitionsrechnung (Projekt XY)	451'581.50	

* Da die Kosten detailliert offeriert sind, ist eine Reserve nicht notwendig.

Zum Zeitpunkt der Budgeteingabe 2024 war noch unklar, in welcher Höhe einmalige Kosten für Umzug und Möblierung anfallen würden. Die Produktegruppe wird die gesamten Kosten von 506 928.70 innerhalb des Globalkredits 2024 kompensieren, weshalb sie als budgetiert gelten. Der aktivierbare Teil der Kosten wird dem Investitionsprojekt 18107 belastet.

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 Sozialhilfegesetz, Zusatzleistungsgesetz, und Einführungsgesetz zum Kindes- und Erwachsenenschutzrecht) sind die Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, für die Belange 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 § 103 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 des Flüchtlingswesens kontinuierlich zunimmt. So betreuen insbesondere die Sozialen Dienste eine jährlich zunehmende Anzahl an Personen in den Bereichen Sozialberatung, Berufsbeistandschaft und Betreuungsdienst sowie Sozialversicherungen und Flüchtlingswesen. Zur Sicherstellung der Leistungserbringung sind zusätzliche Arbeitsplätze und Besprechungszimmer für die Fallführenden zwingend notwendig.

Insgesamt resultiert vor diesem Hintergrund ein zusätzlicher Platzbedarf des Departementes Soziales, 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 dieses Departement ist damit – auch mit Blick auf die kommenden Jahre – betriebsnotwendig und dementsprechend unumgänglich. Mit den Büroräumen an der Schützenstrasse 3, in unmittelbarer Nähe des Superblocks, kann dieser nötige Raum zu ortsüblichen Mietkonditionen beschafft werden. In diesem Gebäude sind bereits städtische Verwaltungseinheiten untergebracht. Damit können betriebliche und prozessuale Synergien genutzt werden. Die betreffenden Räumlichkeiten werden gemäss den Bedürfnissen des betroffenen Departements ausgerüstet, wobei sich der Innenausbau auf das Notwendige beschränkt.

Weiter ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass der Platzbedarf in dieser Dimension und Zeit nicht absehbar gewesen und zeitlich sehr dringlich ist; der Bezug der neuen Räumlichkeiten soll daher so rasch als möglich erfolgen und ist – wie vorerwähnt – bereits auf Spätsommer 2024 geplant.

3.4. Gebundenerklärung

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. 22 Abs. 1 lit. b 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 kann somit gestützt auf § 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 22 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegesetzes beim Bezirksrat Winterthur innert fünf Tagen seit der Publikation Rekurs in Stimmrechtsachen 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 keine Medienmitteilung vorgesehen. Die Bevölkerung wird bei Bedarf vom betroffenen Departement in geeigneter Form über den Bezug der neuen Büroflächen informiert. Das Departement Soziales informiert intern über die Linie. Die externe Kommunikation erfolgt über das Departement Präsidiales.

Beilagen (nicht öffentlich):

1. Mietvertrag mit der Allreal Office AG samt Beilagen
2. Kostenübersicht Mobiliar vom 19.09.2023
3. Kostenschätzung Umzug und Detailplanung vom 14.09.2023
4. Kostenschätzung IT-Infrastruktur vom 18.09.2023