

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 14. April 2010

582. Amt für Wirtschaft und Arbeit, Mietflächenerweiterung Nansenstrasse 16, Zürich (verwaltungsinterne Mietvereinbarung und Mieterausbau)

A. Ausgangslage

Mit der Revision vom 23. Juni 1995 des Bundesgesetzes über die obligatorische Arbeitslosenversicherung und die Insolvenzentschädigung (AVIG) wurden die Kantone verpflichtet, Regionale Arbeitsvermittlungszentren (RAV) einzurichten. Diese sollen durch Beratung und Vermittlung der Stellensuchenden und enge Kontakte mit den Arbeitgebern eine rasche und dauerhafte Wiedereingliederung der Erwerbslosen auf dem Arbeitsmarkt und damit auch eine Entlastung der Arbeitslosenversicherung bewirken. Mit RRB Nr. 1695/1996 wurde die Volkswirtschaftsdirektion beauftragt, im Kanton RAV einzurichten. Derzeit betreibt der Kanton an 17 Standorten RAV.

Die Credit Suisse rechnete noch vor wenigen Monaten im Jahresmittel 2010 mit einer Arbeitslosigkeit von 5,2% und laut der Prognose der Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich (KOF) darf man bis auf Weiteres nicht mit einer Entspannung auf dem Arbeitsmarkt rechnen. Mittlerweile erwarten Konjunkturexperten des Bundes – entgegen früheren Einschätzungen – eine etwas tiefere Arbeitslosenquote im Jahresmittel. Dennoch ist laut dem Staatssekretariat für Wirtschaft (Seco) von einer durchschnittlichen Arbeitslosenquote von 4,9% für 2010 und 2011 auszugehen.

Das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) bzw. die dem Amt angegliederten Vollzugsstellen der Arbeitslosenversicherung (RAV, Arbeitslosenkasse [ALK], Abt. Arbeitslosenversicherung [ALV], Fachstelle für selbstständig Erwerbende [FSE], Interinstitutionelle Zusammenarbeit [IIZ]) haben sich bereits seit Anfang 2009 nach und nach auf steigende Arbeitslosenzahlen eingestellt, indem vorhandene Mietflächen verdichtet, teils im Sinne befristeter Übergangslösungen zusätzliche Büroflächen gemietet und der Personalbestand um rund 130 Mitarbeitende erhöht wurde.

B. Raumstrategie des AWA

Mittelfristig beabsichtigt das AWA, die zusätzlich erforderlichen personellen und infrastrukturellen Ressourcen im Sinne einer Standortkonzentration in drei grossen RAV-Zentren abzudecken. Die drei «Hauptstandorte» sind Winterthur, Zürich Nansenstrasse und Zürich

Lagerstrasse. Deren zentrale Lage und geplante Betriebsgrösse ermöglichen es, andere RAV-Standorte bei Kapazitätsengpässen zu entlasten. Mit der angestrebten Strategie können ein wirtschaftlicher Betrieb und die als Folge regelmässig auftretender Arbeitsmarktschwankungen benötigte Flexibilität sichergestellt werden.

C. Umsetzung Raumstrategie

In einer ersten Phase wurde das Projekt RAV Winterthur umgesetzt. Seit Anfang 2010 stehen im Erweiterungsbau des Technoparks Winterthur insgesamt 85 Arbeitsplätze (bisher 65 Arbeitsplätze) zur Verfügung. Der Regierungsrat bewilligte das Erweiterungsprojekt RAV Lagerstrasse (geplant sind rund 60 zusätzliche RAV-Arbeitsplätze) mit Beschluss Nr. 1931/2009 und es sollte bis Mitte 2011 umgesetzt sein. Nun gilt es, das Projekt Nansenstrasse 16, Zürich, als Teil der Raumstrategie umzusetzen. Dem RAV Zürich-Oerlikon stehen derzeit an der Nansenstrasse 16, 1. Obergeschoss, auf einer Fläche von 940 m² etwa 35 Arbeitsplätze, ein Sitzungszimmer für Informationsveranstaltungen, eine Wartezone mit Empfang und ein Aufenthaltsraum zur Verfügung. Mit der geplanten Mietflächenerweiterung im 3. Obergeschoss können weitere 24 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Entwicklung des Arbeitsmarktes unterliegt erfahrungsgemäss grossen Schwankungen. Ob die beantragten Mietflächen unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Mietflächenerweiterungen und der noch anstehenden Erweiterung RAV Lagerstrasse in zwei Jahren tatsächlich noch im vorhergesehenen Umfang benötigt werden, ist derzeit nicht abschätzbar. Die Standortkonzentrationen in grösseren RAV-Zentren (Lagerstrasse 107 und Nansenstrasse 16 in Zürich sowie im Technopark in Winterthur) sind indessen sowohl in finanzieller als auch betrieblicher Hinsicht sinnvoll. Insbesondere werden durch die geplante Mietflächenerweiterung im RAV Oerlikon die RAV-spezifischen Bedürfnisse der Region Zürich Nord auch längerfristig sichergestellt. Bei einer positiven Entwicklung des Arbeitsmarktes bzw. einem nachhaltigen Rückgang der vorhergesagten Arbeitslosenzunahme wird die Rückgabe von weniger geeigneten RAV-Mietflächen in Zürich geprüft.

D. Verwaltungsinterne Mietvereinbarung

Aufgrund des vom AWA im August 2009 beim Immobilienamt (IMA) eingereichten Projektantrages wurde über die Miete von 600 m² Bürofläche im 3. Obergeschoss an der Nansenstrasse 16 am 24. Februar 2010 eine verwaltungsinterne Vereinbarung zwischen der Baudirektion, Immobilienamt, und der Volkswirtschaftsdirektion, AWA, abgeschlossen, die es nun zu genehmigen gilt.

Das Mietobjekt Nansenstrasse 16 in Zürich ist dem Finanzvermögen zugeordnet. Es umfasst 600 m² Büroräume im 3. Obergeschoss. Die Mietfläche bietet Raum für insgesamt 24 Arbeitsplätze, eine Wartezone für Stellensuchende, ein Sitzungszimmer, zwei Besprechungskabinen und einen Aufenthaltsraum. Der nutzungsflexible Grundriss ermöglicht eine schlanke, effiziente, anpassungsfähige und sichere Betriebsorganisation.

Das Mietverhältnis zwischen der Baudirektion, Immobilienamt, und der Volkswirtschaftsdirektion, AWA, beginnt am 1. Juli 2010 und kann zwölf Monate im Voraus auf Ende jeden Monats gekündigt werden, frühestens aber per 30. Juni 2020. Sollte das Mietverhältnis vor Ablauf der zehnjährigen Amortisationsdauer aufgelöst werden, schuldet der Mieter dem Vermieter die im Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses bestehende Restschuld für die Amortisation der Ausbaurkosten.

Die marktkonforme Nettomiete beträgt Fr. 340 / m² bzw. Fr. 204 000 pro Jahr. Hinzu kommen eine Akontozahlung für Heiz- und Warmwasserkosten von Fr. 6000 und eine Pauschale von Fr. 9000 für Nebenkosten. Daraus ergibt sich ein jährlicher Bruttomietzins von Fr. 219 000.

E. Bauliche Massnahmen, Mobiliar

Die Gesamtkosten für die baulichen Massnahmen betragen gemäss detailliertem Baubeschrieb und den Offerten Fr. 629 000. Davon gehen Fr. 442 000 zulasten des Vermieters (Immobilienamt, Finanzvermögen) auf das Konto 1080 0 00000, Buchungskreises 8710, Liegenschaftenerfolg. Die vermierterseitigen Investitionskosten werden gemäss dem oben beschriebenen Mietzins über die Laufzeit von zehn Jahren vollumfänglich finanziert. Die vom Mieter gewünschten baulichen Zusatzanforderungen werden von ihm getragen. Die Kosten für das Mobiliar im Wert von Fr. 350 000 werden vom Mieter übernommen.

Bauliche Massnahmen, in Franken	Vermieter (IMA, Finanzvermögen)	Mieter (AWA)	Total
Vorbereitungs-/Rückbauarbeiten	63 000	–	63 000
Ausbauarbeiten	261 900	121 600	383 500
Honorare/Bauleitung	62 900	37 100	100 000
Nebenkosten	4 000	5 000	9 000
Reserven	50 200	23 300	73 500
Total, inkl. MWSt	442 000	187 000	629 000
<i>Kosten für Mobiliar (wird vom Mieter, AWA, übernommen)</i>			
Mobiliarbeschaffung	300 000		
Übrige betriebliche Einrichtungen	50 000		
Total	350 000		

Die entsprechenden Investitionsmittel sind im KEF 2010–2013 und teilweise im Budget 2010 berücksichtigt.

Für den Kanton wird der Abschluss des Mietvertrages saldoneutral sein. Die für das AWA anfallenden Mietkosten und die Erstinvestitionen werden vom Bund im Rahmen der Verordnung über die Vollzugskostenentschädigung (VKE) erstattet.

Auf Antrag der Volkswirtschaftsdirektion und der Baudirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die am 24. Februar 2010 zwischen der Baudirektion, Immobilienamt, und der Volkswirtschaftsdirektion, Amt für Wirtschaft und Arbeit, abgeschlossene verwaltungsinterne Mietvereinbarung über 600 m² Bürofläche für das Regionale Arbeitsvermittlungszentrum Zürich Oerlikon zu einem jährlichen Bruttomietzins von Fr. 219 000 wird genehmigt.

II. Für die mieterspezifischen Erstinvestitionen wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 537 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 5300, Amt für Wirtschaft und Arbeit, bewilligt.

III. Für die Investitionen des Innenausbaus wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 442 000 zulasten der Bilanz der Leistungsgruppe Nr. 8700, Immobilienamt, bewilligt.

IV. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Baudirektion und die Volkswirtschaftsdirektion.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi