



Uster, 4. Dezember 2012
Nr. 557/2012
V4.04.71

Seite 1/5

An die
Mitglieder des
Gemeinderates Uster

BEANTWORTUNG ANFRAGE 557

RAUMBEDARF - STADTHAUS II

BALTHASAR THALMANN UND MARKUS WANNER

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. Juli 2012 reichten die Ratsmitglieder Balthasar Thalmann und Markus Wanner beim Präsidenten des Gemeinderates eine Anfrage betreffend «Raumbedarf – Stadthaus II» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

«Die Stadtverwaltung belegt Räumlichkeiten in stadteigenen Liegenschaften sowie in diversen Mietobjekten. Diese Fremdmieten beliefen sich im Jahre 2011 gemäss Rechnung auf Fr. 475'300, das sind rund Fr. 80'000 oder 20 % mehr als vor vier Jahren.

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Stadtrat die Zentralisierung der Büroräume nicht mit einer höheren Priorität angeht, sondern weiterhin Räumlichkeiten an so vielen verschiedenen Standorten teuer zumietet. Hierfür wäre das seit langem diskutierte, und von Architekt Giacometti bereits vor 50 Jahren angedachte, leider immer wieder verschobene Stadthaus II sinnvoll.

Aus betriebswirtschaftlicher und organisatorischer Sicht drängt sich eine Zusammenlegung auf. Effizientere Arbeitsabläufe, bessere interne und informelle Kommunikationswege sowie eine höhere Kundenfreundlichkeit wären unbestrittene Vorteile. Mit den eingesparten Mietkosten könnte mindestens ein Teil des Stadthauses II finanziert werden. Deshalb muss das Projekt forciert werden.

Auch in der Privatwirtschaft würde eine solche Lösung angestrebt werden. Jedenfalls konnte uns in verschiedenen Gesprächen mit anderen Gemeinderatsmitgliedern niemand eine Firma nennen, die ihre Büros auf mehrere Standorte verteilt. Eine konsistente Raumstrategie ist nicht nur, wie vom



Parlament mit Verve gefordert, bei den Schulen ein Thema, sondern auch für die übrigen Verwaltungseinheiten.

In diesem Zusammenhang fragen wir den Stadtrat an:

- 1. Hat der Stadtrat eine Strategie, wie er die Raumbedürfnisse der Verwaltung in Zukunft befriedigen kann? Wenn ja, gedenkt er, diese dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme zu unterbreiten?*
- 2. Wie gross schätzt der Stadtrat die zusätzlichen Flächenbedürfnisse der Verwaltung in den nächsten 10 Jahren aufgrund des Wachstums der Stadt, neuer Auflagen oder Regionalisierungen von Leistungen der öffentlichen Hand?*
- 3. Welche Organisationseinheiten belegen ausserhalb des Stadthauses Räumlichkeiten im Eigentum der Stadt bzw. im Eigentum Dritter? Wie viele m² werden pro Organisationseinheit extern zugemietet und zu welchen Kosten?*
- 4. Wie beurteilt der Stadtrat die Arbeitseffizienz und die Kundenfreundlichkeit resp. Kundenzufriedenheit aufgrund der dezentralen Standorte?*
- 5. Bei welchen der Organisationseinheiten, die heute nicht im Stadthaus untergebracht sind, ist eine Zentralisierung im Stadthaus/Stadthaus II ausgeschlossen und weshalb?*
- 6. Welchem Investitionsvolumen entsprechen die heutigen Fremdmieten, wenn man diese zu einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert?*

Besten Dank für die Beantwortung der Fragen.»

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

Frage 1:

«Hat der Stadtrat eine Strategie, wie er die Raumbedürfnisse der Verwaltung in Zukunft befriedigen kann? Wenn ja, gedenkt er, diese dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme zu unterbreiten?»

Antwort:

Seit bald 10 Jahren beschäftigen sich die Gesamtverwaltung und der Stadtrat mit der Standortstrategie der Stadtverwaltung. Umfassende Bedarfserhebungen, Standortstrategien und städtebauliche Möglichkeiten wurden ausgearbeitet. Dabei standen vor allem zwei Standorte im Fokus: das Areal Dammstrasse/Oberlandstrasse sowie das Gebiet rund um das Stadthaus. Die Strategie sieht vor, die Raumbedürfnisse der Stadtverwaltung in zwei Schritten zu bewältigen:

Kurzfristig müssen die städtischen Gebäude an der Damm-/Oberlandstrasse dringend saniert werden. Der Stadtrat beschloss, dass bei einer Sanierung auch die Zusammenfassung der «Blaulichtorganisationen» realisiert wird. Die «Blaulichtorganisationen» umfassen die Feuerwehr, die Stadtpolizei und den Polizeiposten Uster der Kantonspolizei Zürich. Zugleich soll das mögliche Entwicklungspotential auf dem Areal für zukünftige Raumbedürfnisse der Stadt Uster ausgelotet werden. Der Stadtrat will eine Antwort auf die Frage, ob längerfristig mit einer Aufstockung des Feuerwehrgebäudes an der Damm-/Oberlandstrasse der erforderliche künftige Platzbedarf und Ersatz für Fremdmieten gefunden werden können. Sämtliche externen Lokalitäten sowie erforderlichen Reserven können jedoch nicht an der Damm-/Oberlandstrasse untergebracht bzw. bereitgehalten werden.



Nach einem im 2012 durchgeführten Projektwettbewerb wird der Projektierungskredit im 1. Quartal 2013 vorliegen. Bis dann sollten auch sämtliche offenen Fragen geklärt sein, so dass der Stadtrat und Gemeinderat die weiteren Entscheidungen treffen können. Der Bau soll aufgrund des aktuellen Planungsstandes spätestens bis 2019 fertig erstellt werden können.

Frage 2:

«Wie gross schätzt der Stadtrat die zusätzlichen Flächenbedürfnisse der Verwaltung in den nächsten 10 Jahren aufgrund des Wachstums der Stadt, neuer Auflagen oder Regionalisierungen von Leistungen der öffentlichen Hand?»

Antwort:

Im 2010 wurde im Auftrage der Gesamtverwaltung und in Zusammenarbeit mit Stadtschreiber Hansjörg Baumberger, der Kaderkonferenz und der Sekundarstufe von der Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, der Raumbedarf der Jahre 2010, 2013 und 2017 zusammengetragen. Darin wird ausgewiesen, dass bis ins 2017 die Stadtverwaltung zusätzlich 1'500 m² (HNF) benötigt. Bis 2022 werden mit grösster Wahrscheinlichkeit - aufgrund des Wachstums und weiterer Zentralisierungen, wie z. B. beim Betriebsamt, - zusätzliche Flächen erforderlich werden.

Frage 3:

«Welche Organisationseinheiten belegen ausserhalb des Stadthauses Räumlichkeiten im Eigentum der Stadt bzw. im Eigentum Dritter? Wie viele m² werden pro Organisationseinheit extern zugemietet und zu welchen Kosten?»

Antwort:

Im Eigentum Dritter

Mietobjekte für die Stadtverwaltung Uster				Stand 2012			
Objekt	Standort	Nutzer Abteilung	Gruppe	Mietzins Fr./Jahr	Mietfläche M ² HNF	Mietzinsaufwand Detail Fr./Jahr	Mietzinsaufwand Fr./Jahr gerundet
1	Oberlandstrasse 78	Bau	Hochbau und Vermessung, Stadtraum und Natur Werkhof und Salzsilo	143 22	880 1'600	125'400 36'100	125'500 36'100
2	W'thurerstr. 18a	Präsidiales	Stadtmann und Betriebsamt	243	365	88'531	88'600
3	Steigstrasse 4	Soziales	Asyl- und Flüchtlingskoordination	195	200	39'000	39'000
4	Poststrasse 13	Bildung	Verwaltung Primarschule	348	270	94'263	94'300
5	Gothardweg 1	Präsidiales	Verwaltung	260	390	101'400	101'400
6	Florastrasse 18a	Bildung	Verwaltung SPD	127	450	57'150	57'100
7	Bankstrasse 17	Präsidiales	Bibliothek (inkl. UG)	233	924	215'430	215'500
8	Poststrasse 13	Sekundarschule	Verwaltung	244	210	51'318	51'300
1-8	TOTAL	Stadt Uster	Verwaltung Total (inkl. Werkhof, Lager)	153	5'289	808'592	808'800

Mit der Bildung einer Einheitsgemeinde, insbesondere aber auch aufgrund der Tatsache, dass die Verwaltungsflächen der Sekundarschulgemeinde ebenfalls durch den Steuerzahler finanziert werden, sind diese Fremdmiet-Einsparungen zum heutigen Zeitpunkt ebenfalls zu berücksichtigen.



Im Eigentum der Stadt und von ihr und der Öffentlichkeit genutzt

Vertreter	Nutzung
Abteilung Soziales	KESB, Zürichstr. 7 = 437 m ²
Abteilung Präsidiales	Bibliothek (Anteil STOWEG, Bankstr. 13) = 372 m ² (inkl. UG)
Abteilungen Sicherheit und Bau	Feuerwehr und Tiefbau, Dammstr. 7 = 3'100 m ²
Abteilung Bildung	Schulzahnklinik, Seestr. 7 = 250 m ²
Abteilung Bildung	Primarschulanlagen, Musikschule und Kindergärten (z. T. fremdvermietet)
GF Sport	Sport- und Badeanlagen
GF Gesundheit	Altstoff-Hauptsammelstelle
GF Sicherheit	Friedhofanlage, Seerettung und Zivilschutzanlagen
Abteilung Soziales	Notwohnungen Braschlergasse 4 - 8
Abteilung Bau	Forstamt, Gschwaderstrasse 110
Abteilung Bau	ARA
Kultur	Frjz
GF Liegenschaften	Vereinsliegenschaften
GF Liegenschaften	Militärliegenschaften
Sekundarschulgemeinde	Oberstufenschulhäuser

Frage 4:

«Wie beurteilt der Stadtrat die Arbeitseffizienz und die Kundenfreundlichkeit resp. Kundenzufriedenheit aufgrund der dezentralen Standorte?»

Antwort:

Die Zusammenarbeit der Leistungsgruppen innerhalb kurzer Wege ist sicher von Vorteil. Einerseits wird das persönliche Gespräch untereinander erleichtert, und dies ist bekanntlich oft gewinnbringender als E-Mail- oder Telefonkontakte. Zudem sind informelle Gespräche schneller und einfacher aufzunehmen. Die persönliche Nähe und Vernetzung – insbesondere in einer grossen Verwaltung – hilft bei der pragmatischen Realisierung abteilungsübergreifender Aufgaben und Projekte. Zudem lässt sich durch eine zentrale Bewirtschaftung der abteilungsübergreifenden Dienstleistungen die Arbeitseffizienz erhöhen und Kosten können gespart werden (z. B. abteilungsübergreifende Führungsaufgaben, Koordination, Absprachen, Weibeldienst, Informatikdienstleistungen, Medienarbeit, HRM-Leistungen, Hauswartung). Die Flächen für allgemein zugängliche Räume lassen sich reduzieren (Druckerräume, Sitzungszimmer, Kaffeezimmer, Toiletten, Wartezonen, Eingangszonen, Erschliessungsflächen, etc). Zudem könnten auch technische Hilfsmittel von mehr Leuten genutzt werden.

Für unsere Bürgerinnen und Bürger ist ein zentraler Standort für sämtliche Angelegenheiten ein Vorteil.

Der Stadtrat ist aber der Auffassung, dass mit dem Sanierungsbedarf der Damm-/Oberlandstrasse geprüft werden soll, ob die «Blaulichtorganisationen» an einem Ort zusammengefasst werden können. Gleichzeitig soll deshalb die Integration eines Grossteils der aktuell dezentralen Verwaltungseinheiten an der Damm-/Oberlandstrasse auch geprüft werden. Sofern die Machbarkeit gegeben ist,



sollen die Synergien für ein Gesamtprojekt an der Damm-/Oberlandstrasse höher gewichtet werden als die Vorteile einer Zentralisierung beim Stadthaus mit dem Stadthaus II. Mit den heutigen modernen Kommunikationsmitteln relativiert der Stadtrat zudem die Vorteile, welche sich durch die Nähe der Zusammenarbeit innerhalb der Leistungsgruppen ergeben.

Frage 5:

«Bei welchen der Organisationseinheiten, die heute nicht im Stadthaus untergebracht sind, ist eine Zentralisierung im Stadthaus/Stadthaus II ausgeschlossen und weshalb?»

Antwort:

Die Verlagerung der Feuerwehr ins Zentrum ist aufgrund ihres Fahrzeugparks und der guten Lage an der Unterführung Dammstrasse nicht denkbar. Dies gilt ebenso für das Strasseninspektorat und selbstverständlich für die ARA. Selbstredend sind die Bereiche Sportanlagen, Forst, Kulturräume, zentrale Abfallsammelstelle, Betreutes Wohnen, Spitex, Schulen, etc. Der Betrieb der Schulzahnklinik ist ebenfalls nicht prioritär in einem Verwaltungsgebäude unterzubringen. Für die Geschäftsfelder Stadtraum und Natur sowie Hochbau und Vermessung ist die Nähe zum Strasseninspektorat und zur Energie Uster AG sicher von Vorteil, aber nicht zwingend erforderlich. Diese Einheit an der Damm-/Oberlandstrasse soll nach Möglichkeit erhalten bleiben.

Frage 6:

«Welchem Investitionsvolumen entsprechen die heutigen Fremdmieten, wenn man diese zu einem marktüblichen Zinssatz kapitalisiert? »

Antwort:

Mietzins / Jahr	808 800
Kapitalisierungssatz (aktuelle kantonale Vorgabe)	6 %
Investitionsvolumen in Mio. Fr.	13.5

Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass durch frei werdende städtische Liegenschaften (z.B. KESB, Zürichstrasse) neue Mietzinseinnahmen für die Stadt realisiert oder einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Mit einem vorübergehenden Angebot an Reserveflächen an zentraler Lage könnten zudem weitere Mietzinseinnahmen für die Stadt generiert werden.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 557 der Ratsmitglieder Balthasar Thalmann und Markus Wanner betreffend «Raumbedarf – Stadthaus II» Kenntnis zu nehmen.

STADTRAT USTER

Martin Bornhauser
Stadtpräsident

Hansjörg Baumberger
Stadtschreiber