



Antrag des Stadtrates betreffend der Bewilligung eines Kredites für die Deckung des zusätzlichen Platzbedarfs der Stadtverwaltung

(Antrag Nr. 50)

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 20 lit. a und b der Gemeindeordnung vom 23. September 2001, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die zur Deckung des zusätzlichen Platzbedarfs der Stadtverwaltung anfallenden einmaligen Kosten wird ein Kredit von CHF 577'000 gesprochen.
2. Für die zur Deckung des zusätzlichen Platzbedarfs der Stadtverwaltung anfallenden jährlich wiederkehrenden Kosten für die Zumietung von Räumlichkeiten wird ein Kredit von CHF 112'480 gesprochen.
3. Der Stadtrat wird ermächtigt, die erforderlichen Mittel für die einmaligen Kosten auf dem Darlehensweg zu beschaffen.
4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteher Finanzen, Heinz Wolfensberger

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Die Stadt Uster wächst! Die Einwohnerzahl¹ hat sich seit 1990 wie folgt entwickelt:

Jahr	Einwohnerzahl	Veränderung
1990	24'773	
1995	26'068	+ 1'295
2000	27'762	+ 1'694
2005	29'730	+ 1'968

Die Bevölkerungszunahme bringt es mit sich, dass auch die Stadtverwaltung Uster mehr Personal benötigt. In den vergangenen Jahren wurden zudem Aufgaben übernommen, welche sich auf den Personalbestand ausgewirkt haben.

Im Stadthaus sind sämtliche Büroräumlichkeiten belegt. In den vergangenen Jahren wurden bezüglich der Raumbelegung zahlreiche Optimierungen vorgenommen. Es ist nun jedoch unumgänglich, dass zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

2. Aktuelle Standorte

Die Stadtverwaltung Uster ist gegenwärtig auf zehn Standorte verteilt. Die einzelnen Standorte sind aus dem untenstehenden Plan ersichtlich:



Übersicht der städtischen Verwaltungsstandorte (ohne Deponie-, Lager- und Schulanlagen)

¹ Nach zivilrechtlichem Wohnsitzbegriff (ohne Wochenaufenthalter, Asylbewerber usw.)

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Belegung der einzelnen Standorte (ohne Schul-
liegenschaften und weitere für die Betrachtung nicht relevante Objekte):

Standort	Abteilung	Spezifikation	Nutzung	Nutzfläche
Bahnhofstrasse 17	Präsidiales Finanzen Sicherheit Soziales Gesundheit	Stadthaus	Büro Archiv Materiallager Sitzungszimmer Etc.	3'650 m ²
Oberlandstrasse 78	Bau		Büro Werkhof	880 m ² 1'640 m ²
Seestrasse 171	Bau	ARA	Büro Werkhof	200 m ² nE ²
Gschwaderstrasse 110B	Bau	Forst	Büro Werkhof	50 m ² 350 m ²
Brunnenstrasse 1	Präsidiales	Betriebsamt Friedensrichter	Büro	240 m ²
Steigstrasse 4	Soziales	Asyl- und Flüchtlingskoordination	Büro	200 m ²
Hallenbadweg	Gesundheit	Sportanlage Buchholz	Büro Sportanlagen	60 m ² nE
Seestrasse 7	Gesundheit	Spitex	Büro	175 m ²
Poststrasse 13	Primarschule Oberstufenschule		Büro Büro	190 m ² 120 m ²
Florastrasse 18a	Primarschule Oberstufenschule	Schulpsychologischer Dienst	Büro	450 m ²
Total			Büro Werkhof	6'215 m² 1'990 m²

3. Standortstrategie Stadtverwaltung Uster

Es ist das Ziel des Stadtrates, die Standorte zu optimieren. Zur Überbrückung der aktuellen Platzengpässe sind deshalb mittelfristige Lösungen notwendig, welche jedoch eine langfristige Lösung nicht ersetzen können. Bezüglich der langfristigen Lösung ist eine Studie der Abteilung Bau in Bearbeitung, welche als Basis für die weiteren Arbeiten dient.

Im Sinne einer langfristigen Lösung wurde die Schaffung eines Spitex Zentrums in Betracht gezogen und inzwischen eingehend geprüft. Das Spitex Zentrum wurde im Neubau-/Umbauprojekt der Heime im Grund integriert.

4. Mittelfristige Lösung

4.1. Ziele einer mittelfristigen Lösung

Bei der Suche nach einer mittelfristigen Lösung standen folgende Ziele im Vordergrund:

- Überbrückung des Platzbedarfs bis eine langfristige Lösung zur Verfügung steht.
- Ausreichende Räumlichkeiten zur Deckung des mittelfristigen Platzbedarfs, was auch bedeutet, dass aktuell gewisse Reserveflächen geschaffen werden. Es wird versucht, die Reserveflächen im Sinne einer Zwischennutzung an Dritte zu vermieten (z. B. Antenne Zürcher Oberland etc.).
- Zusammenfassung weiterer Standorte.
- Optimierte Raumaufteilung im Stadthaus, insbesondere Zusammenführung der im Moment im ganzen Haus «verstreuten» Organisationseinheiten.
- Vertretbare Kosten und Realisierung von Sparpotenzial (z. B. durch Kündigung externer Mietverträge).
- Organisationseinheiten mit viel Publikumsverkehr verbleiben im Stadthaus.

² Nicht erhoben

4.2. Abschätzung des mittelfristigen Raumbedarfs

Die Abschätzung wie viel Räumlichkeiten in Zukunft benötigt werden ist schwierig und hängt von vielen Faktoren ab, wie beispielsweise

- die Bevölkerungsentwicklung,
- die Übernahme neuer Aufgaben,
- die Übernahme von Aufgaben anderer Gemeinden (z. B. Polizei etc.),
- die Abgabe von Aufgaben an andere Gemeinden
- oder der Vollzug neuer Gesetze und Vorschriften.

Für die Abschätzung des mittelfristigen Raumbedarfs wurde keine detaillierte Bedarfserhebung vorgenommen. Es wurde von den vorhandenen Räumlichkeiten ausgegangen, aktuelle Bedürfnisse berücksichtigt und so weit möglich, zukünftige Bedürfnisse einbezogen.

4.3. Variantenentscheid

Zur Realisierung einer mittelfristigen Lösung wurden verschiedene Varianten geprüft. Insbesondere wurden die städtischen Liegenschaften an der Seestrasse 7 und Zürichstrasse 7 (Büro und Geschäftshaus beim Stadthofsaal) in Betracht gezogen.

Seestrasse 7

Eine nähere Prüfung der Räumlichkeiten an der Seestrasse 7 hat gezeigt, dass unter Berücksichtigung der vorstehend erwähnten Zielsetzung eine Verlagerung von grösseren Verwaltungseinheiten nicht möglich ist.

Mit der durch die Kündigung der Jugendanwaltschaft per 31. August 2007 frei werdenden Fläche von 282 m² bieten diese Räumlichkeiten zu wenig Platz für die Auslagerung einer grösseren Verwaltungseinheit. Die Räume der Spitex stehen nicht kurzfristig zur Verfügung. Eine Kündigung von externen Mietern macht wenig Sinn. Mit der ebenfalls an der Seestrasse 7 domizilierten Schulzahnklinik sind beispielsweise teure technische Installationen verbunden.

Zürichstrasse 7

Im Verlaufe der Lösungssuche hat es sich ergeben, dass die TA-Medien AG raschmöglichst einen Standort in Uster gesucht hat. In Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Uster sowie mit Stadtpräsident, Stadtschreiber und dem Geschäftsfeld Liegenschaften wurden der TA-Medien AG verschiedene Räumlichkeiten (auch externer Anbieter) aufgezeigt. Die TA-Medien AG hat sich wegen der raschen Verfügbarkeit und der guten Lage für die Räumlichkeiten an der Zürichstrasse 7 entschieden. Es konnte per 1. September 2006 ein Mietvertrag abgeschlossen werden. Die Räume stehen deshalb für die Verwaltung nicht zur Verfügung. Die Besetzung der Räumlichkeiten durch die TA-Medien AG hatte für den Stadtrat eine hohe Priorität.

Gotthardweg 1 (Neubau Helvetia Patria)

Nachdem die Liegenschaft an der Zürichstrasse 7 für die Verwaltung nicht mehr zur Verfügung steht, wurde nach weiteren freien Räumlichkeiten gesucht und mit dem Neubau am Gotthardweg 1 gefunden. Das Gebäude liegt unmittelbar neben dem Stadthaus und ist ab Anfang 2007 verfügbar. Es stehen brutto auf zwei Geschosse verteilt 392 m² zur Verfügung. Netto (ohne Gänge, Nassräume etc. inkl. Sitzungszimmer und Aufenthaltsraum) kann mit einer Fläche von rund 320 m² gerechnet werden.

Insbesondere aufgrund der Nähe zum Stadthaus hat sich der Stadtrat entschieden, dem Gemeinderat einen Kredit zur Miete von Räumlichkeiten am Gotthardweg 1 zu unterbreiten.

4.4. Aktuelle Platzsituation im Stadthaus

Mit der Zumietung von Räumlichkeiten am Gotthardweg 1 soll die prekäre Belegungssituation im Stadthaus verbessert werden. Insbesondere folgende Organisationseinheiten benötigen zusätzliche Räumlichkeiten:

Organisationseinheit	Begründung
Geschäftsfeld Steuerung und Führung Abteilung Präsidiales	In einzelnen Büros sind die Platzverhältnisse äusserst eng. Insbesondere können in den zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten keine zusätzlichen Lernenden eingesetzt werden, was die Präsidialabteilung entlasten würde.
Leistungsgruppe Finanzverwaltung	Es fehlt ein Arbeitsplatz für Lernende.
Leistungsgruppe Informatik	Auf einer Fläche von 81,4 m2 sind 7 Personen (inkl. Lernender) untergebracht. In einem Büro von 40,2 m2 haben 4 Personen ihren Arbeitsplatz. Die geplante Erweiterung um zwei Stellen im Zusammenhang mit der Übernahme von Dienstleistungen für die Primarschule kann unmöglich in den bestehenden Räumlichkeiten erfolgen.
Leistungsgruppe Stadtpolizei	Die Stadtpolizei hat seit längerer Zeit Raumbedarf angemeldet. Ein Projekt im neuen Polizei- und Justizzentrum in Uster wurde aus Kostengründen verworfen. In den aktuellen Räumlichkeiten fehlen darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Räume, wie eine Gefängniszelle, getrennte Garderoben für Damen und Herren etc.
Abteilung Soziales	Die zunehmenden Fallzahlen in der Abteilung Soziales bedingen weitere Stellen und Arbeitsplätze. Die Platzverhältnisse sind aktuell sehr prekär. In einem Büro mit 38,5 m2 haben 6 Personen ihren Arbeitsplatz. Einzelbüros sind teilweise doppelt belegt. Die Platzierung der Lernenden ist schwierig.

Im Stadthaus sind ausnahmslos alle Büros besetzt. Es bestehen keinerlei Reserveflächen. Die Aufteilung auf die verschiedenen Abteilungen ist zudem nicht optimal. Die Abteilung Finanzen beansprucht beispielsweise Räumlichkeiten im Erdgeschoss, im 1. OG, im 3. OG und im 4. OG. Das Geschäftsfeld Steuerung und Führung sowie die Abteilung Präsidiales beanspruchen ebenfalls auf vier Stockwerken sowie an externen Standorten Räumlichkeiten. In den vergangenen Jahren wurden bezüglich der Raumbelastung zahlreiche Optimierungen vorgenommen. Es ist nun jedoch unumgänglich, dass zusätzliche Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

4.5. Welche Organisationseinheit soll ausgelagert werden?

Für den Entscheid, welche Organisationseinheit an die Gotthardstrasse 1 verschoben werden soll, gilt es vorerst, unter Berücksichtigung der unter Punkt 4.1 definierten Ziele, die Organisationseinheiten auszuscheiden, welche an den Standort Stadthaus gebunden sind.

Standortgebundene Organisationseinheiten:

Organisationseinheit	Begründung	Flächen aktuell
LG Bürgerrecht und Parlamentarische Dienste	Aktenauflage Parlament	40.4 m2
LG Steuern	Viel Publikumsverkehr	209.0 m2
LG Informatik	Grösster Teil der Kundschaft ist im Stadthaus Serrerraum, Lager- und Serviceräume sind im Stadthaus	81.4 m2
GF Sicherheit	Leistungen sind sehr eng mit LG Stadtpolizei verknüpft, welche standortgebunden ist	85.0 m2
LG Stadtpolizei	Infrastrukturen wie Garderoben, Duschen, Garagen, Hundezwinger etc. sind im Stadthaus	203.4 m2
LG Einwohnerdienste	Viel Publikumsverkehr	83.5 m2
LG Zivilstandsamt	Viel Publikumsverkehr	127.5 m2
LG Sozialberatung	Die Leistungsgruppe Sozialberatung kann nicht ausgelagert werden, da diese aufgrund ihrer aktuellen Grösse und unter Berücksichtigung des zusätzlichen Platzbedarfs in den neuen Räumlichkeiten keinen Platz findet.	320.0 m2
Materialverwaltung Archiv Weibel info uster etc.	Platzgründe und organisatorische Gründe	

Die nachstehenden Organisationseinheiten sind **nicht** an einen Standort gebunden und können ausgelagert werden. In der Tabelle sind die Organisationseinheiten kombiniert, welche gemeinsam ausgelagert werden können.

Abteilung	Organisationseinheiten	Kombination	Flächen aktuell
GF Steuerung und Führung Abteilung Präsidiales	Stadtpräsident Stadtschreiber Abteilungsleitung Präsidiales Öffentlichkeitsarbeit Kulturbeauftragter HRM/Personaldienst Stadtkanzlei Controlling Sitzungszimmer Stadtrat	A: Führung	251.8 m ²
Abteilung Finanzen	Abteilungsleitung LG Finanzverwaltung	B: Finanzen	140.5 m ²
Abteilung Finanzen	GF Liegenschaften	B: Finanzen D: Liegenschaften und Gesundheit	98.5 m ²
Abteilung Soziales	Abteilungsleitung LG Sozialversicherung LG Vormundschaftswesen	C: Soziales	176.7 m ²
Abteilung Gesundheit	Abteilungsleitung GF Gesundheit	D: Liegenschaften und Gesundheit	105.0 m ²

Der Entscheid, welche der übrigen Organisationseinheiten an die Gotthardstrasse 1 verschoben werden, basiert auf folgenden Überlegungen:

Kriterium	Kombination			
	A Führung	B Finanzen	C Soziales	D Liegenschaften und Gesundheit
Flächen aktuell	251.8 m ²	239.0 m ²	176.7 m ²	203.5 m ²
Interne Abläufe				
Optimale Ausnützung der neuen Räumlichkeiten				
Reserve für zukünftige Erweiterungen am Gotthardweg 1				
Reserve für zukünftige Erweiterungen im Stadthaus				
Publikumsverkehr / Kundenfreundlichkeit				
Frei werdende Räumlichkeiten im Stadthaus können ohne übermässige Investitionskosten belegt werden				
Zusammengehörende Organisationseinheiten können im Stadthaus zusammengeführt werden				
Auswirkung der Auslagerung Stadtpräsident / Stadtschreiber				
Investitionskosten	CHF 577'000	CHF 645'000	Nicht berechnet	Nicht berechnet

Unter Abwägung der nachstehenden Vor- und Nachteile hat sich der Stadtrat entschieden, das Geschäftsfeld Steuerung und Führung sowie die Abteilung Präsidiales in den Gotthardweg 1 zu verlegen. Die Auslagerung der Leistungsgruppe Sozialberatung sowie Teile der Abteilung Finanzen wurde ebenfalls detailliert geprüft, aus Kostengründen und aufgrund der oben aufgeführten Gründe jedoch verworfen.

Vorteile	Nachteile
Geschäftsfeld Steuerung und Führung kann zusammengeführt werden	Psychologische Hemmschwellen: «Stadtpräsidium und Stadtschreiber gehören ins Stadthaus»
Räumlichkeiten können der Arbeitsorganisation entsprechend aufgeteilt werden	Neue Schnittstellen (z. B. Lohnbuchhaltung zum Personaldienst, Info Uster, Sitzungen)
Kleines und technisch unterdotiertes Stadtratssitzungszimmer kann aufgerüstet werden	Gesamtleitung Stadt wird dezentralisiert
Zusätzliches Sitzungszimmer	Personaldienst inkl. Betreuung der Lernenden ist ausserhalb des Stadthauses

4.6. Auslagerung Geschäftsfeld Steuerung und Führung sowie Abteilung Präsidiales

Die im Gotthardweg 1 zur Verfügung stehenden Flächen werden wie folgt genutzt:

Zur Verfügung stehende Nutzfläche am Gotthardweg 1	320.0 m ²
Bisher beanspruchte Flächen im Stadthaus	251.8 m ²
Zusätzlich beanspruchte Flächen bzw. Reserveflächen	68.2 m²

Die Belegung erfolgt gemäss detaillierten Belegungsplänen.

Die frei werdenden Flächen im Stadthaus werden wie folgt beansprucht:

Organisationseinheit	Ort	Verwendung	Fläche
		Frei werdende Fläche im Stadthaus	251.8 m²
LG Informatik	Beanspruchung frei werdende Flächen 2. OG	Verbesserung aktuelle Platzverhältnisse Zusätzliche Flächen für Erweiterungen im Zusammenhang mit Übernahme Aufgaben der Primarschule	- 64.2 m ²
GF Liegenschaften	Beanspruchung Flächen Informatik im 3. OG	Mehrfläche aufgrund Umstellungen	- 1.0 m ²
GF Sicherheit	Beanspruchung zusätzliches Büro im EG sowie Umbauten in den bestehenden Räumen	Verbesserung aktuelle Platzverhältnisse	- 19.5 m ²
LG Zivilstandsamt	Beanspruchung Büro Stadtpräsidium	Mehrfläche aufgrund Umstellungen	- 11.5 m ²
Abteilung Soziales	Beanspruchung frei werdende Flächen im 1. OG	Verbesserung aktuelle Platzverhältnisse Reserve für zukünftige Bedürfnisse	- 75.2 m ²
	Büro 301 und 401	Reservebüros	80.4 m²

4.7. Beschriftungen

Das im Stadthaus verwendete Beschriftungssystem ist unflexibel, nicht kundenfreundlich und veraltet. Es soll ebenfalls im Zuge der Umstellungen durch ein flexibles und selber veränderbares System ersetzt werden.

4.8. Weitere Veränderungen

Im Sinne der mittelfristigen Lösung und zur Deckung des zusätzlichen Platzbedarfes des Betriebsamtes wird geprüft, ob dieses von der Brunnenstrasse 1 in die frei werdenden Räumlichkeiten (Auszug Jugendanwaltschaft) an die Seestrasse 7 verschoben werden kann. Durch die Kündigung des Mietverhältnisses an der Brunnenstrasse 1 können die Kosten reduziert werden. Die entsprechenden Beträge wurden budgetiert. Sie liegen in der Kompetenz des Stadtrates.

An der Oberlandstrasse 78 sind für die Abteilung Bau ebenfalls bauliche Veränderungen geplant. Diese stehen jedoch nicht im Zusammenhang mit Platzproblemen im Stadthaus. Die entsprechenden Beträge wurden budgetiert. Sie liegen in der Kompetenz des Stadtrates.

5. Kosten

5.1. Einmalige Kosten

Es ist mit folgenden einmaligen Kosten zu rechnen:

Bereich	Position	Beschreibung	Kosten
Gotthardweg 1	Betriebseinrichtungen / Innenausbau	Elektroinstallationen	196'000
		Beleuchtung	
		Sitzungszimmer Stadtrat	
		Trennwände und Türen	
		Schliessanlage	
		Deckenverkleidung	
		Malerarbeiten	
		Beschriftung	
		Etc.	
	Informatik- und Telefoniekosten	Material	80'000
		Elektrikerarbeiten	
		Glasfaserleitung	
		Hardware	
	Ergänzung Möblierung	Sekretariate	50'000
		Sitzungszimmer Stadtrat	
		Aktenauflage	
	Umzugskosten		3'000
Stadthaus	Anpassungen Gebäude Stadthaus	Elektroinstallationen	160'000
		Gipserarbeiten	
		Schreinerarbeiten	
		Bodenbeläge	
		Malerarbeiten	
		Etc.	
	Ergänzung Möblierung	Abteilung Soziales	25'000
		LG Informatik	
	Umzugskosten		3'000
Beschriftung Stadthaus		Hauptinfotafel	60'000
		Zugangswegweiser	
		Bürobeschriftungen	
		Kleinere Schreiner- und Malerarbeiten	
Gesamtkosten	Inkl. MWST		577'000

Die Angaben basieren auf detaillierten Kostenschätzungen.

5.2. Wiederkehrende Kosten

Die Helvetia Patria hat der Stadt Uster einen Mietvertrag zu folgenden Bedingungen unterbreitet:

Lage	2. und 3. Obergeschoss
Bruttofläche	392 m ²
Preis pro m²	CHF 260.00
Nettomietzins pro Jahr	CHF 101'920.00
Nebenkosten Akonto	CHF 10'560.00
Bruttokosten pro Jahr	CHF 112'480.00
Mietbeginn	1. Januar 2007
Vertragsablauf	31. Dezember 2016
Option 1	31. Dezember 2021 (5 Jahre)
Option 2	31. Dezember 2026 (5 Jahre)
Baubeschrieb	Grundausbau z. L. Vermieter Mieterausbau z. L. Mieter
Weitere Mieter	Post Finance

5.3. Folgekosten

Kapitalfolgekosten:

Die Berechnung der Kapitalfolgekosten stützt sich grundsätzlich auf das Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt der Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich. Gemäss § 37 lit. a sind für die Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) 10 % der Nettoinvestitionen vorzusehen. Bei Investitionskosten von CHF 577'000 ergeben sich demzufolge Kapitalfolgekosten von CHF 57'700.

Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten gemäss Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt wird von einer Kapitalverzinsung von 5 % ausgegangen. Aufgrund der aktuell günstigen Zinsen (rund 3 %) und über eine Zeitdauer von 20 Jahren betrachtet, kann mit durchschnittlichen jährlichen Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) von CHF 34'300 gerechnet werden.

Betriebliche Folgekosten:

Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss § 37 lit. b des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt entsprechend mit 2% der Bruttoanlagekosten bemessen (CHF 577'000) und betragen somit CHF 11'500.

Personelle Folgekosten:

Es ist mit personellen Folgekosten (Reinigungsaufwand) in der Höhe von CHF 15'000 zu rechnen.

Folgerträge:

Aufgrund der geplanten Verschiebung des Betriebsamtes kann mit tieferen Mietkosten gerechnet werden. Durch die externe Zwischennutzung der Reserveräume im Stadthaus (z. B. Antenne Zürcher Oberland) kann mit zusätzlichen Erträgen gerechnet werden.

5.4. Voranschlag / Finanzplanung

Im vom Gemeinderat zu genehmigenden Voranschlag 2007 sind in der Pos. 11 der Investitionsplanung für die Deckung des zusätzlichen Platzbedarfs der Stadtverwaltung CHF 700'000 eingestellt. Davon sind CHF 100'000 für die Verschiebung des Betriebsamtes reserviert. Für das vorliegende Vorhaben sind somit CHF 600'000 im Voranschlag 2007 eingestellt.

Die wiederkehrenden Kosten sowie die Folgekosten sind ebenfalls im Voranschlag 2007 enthalten.

6. Antrag

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass der mittelfristige Platzbedarf der Stadtverwaltung mit der vorliegenden Lösung zu vertretbaren Kosten in einer dem Stadthaus nahe liegenden Gebäude gedeckt werden kann und beantragt dem Gemeinderat, der Vorlage zuzustimmen.

STADTRAT USTER

Der Stadtpräsident:
Martin Bornhauser

Der Stadtschreiber:
Hansjörg Baumberger