



---

Uster, 10. September 2024

Nr. 574/2024

V4.04.71

**ANFRAGE 574/2024 VON SIMON VLK (FDP), ISABEL EIGENMANN (DIE MITTE) UND SILVAN DÜRST (SVP):  
«EINFÜHRUNG EINES BÜROFLÄCHENSTANDARDS FÜR DIE STÄDTISCHE VERWALTUNG»; ANTWORT DES STADTRATES**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 10. Juni 2024 reichten die Ratsmitglieder Simon Vlk (FDP), Isabel Eigenmann (Die Mitte), Silvan Dürst (SVP) beim Präsidenten des Gemeinderates die Anfrage Nr. 574/2024 betreffend «Einführung eines Büroflächenstandards für die städtische Verwaltung» ein.

Die Anfrage hat folgenden Wortlaut:

*«Im Jahre 2005 hat der Regierungsrat des Kantons Zürichs entschieden, für die Bürozuweisung in der kantonalen Verwaltung Flächenstandards einzuführen. Dies unter anderem deshalb, damit das vorhandene Raumangebot effizienter genutzt wird. Für die Belegungsplanung hat der Regierungsrat dabei einen Flächenstandard von 14,5 Quadratmetern pro Arbeitsplatz festgesetzt. Die Einführung der Flächenstandards ermöglichte es, die durch die Zentralverwaltung belegte Bürofläche um rund 11'000 Quadratmeter oder 20 Prozent zu reduzieren und führte zu Einsparungen von rund 4,5 Millionen Franken pro Jahr.*

*Im Jahre 2023 beschloss der Regierungsrat, den Büroflächenstandard zu überarbeiten, da sich die Anforderungen an Büroarbeitsplätze in den letzten Jahren und besonders seit der Corona-Pandemie auch in der Verwaltung stark gewandelt hatten. Ziel der Überarbeitung war es, zeitgemässe Arbeitsplatzkonzepte mit einer höheren Flexibilität und Variabilität zu ermöglichen und auch die Flächeneffizienz weiter zu erhöhen. Der daraus resultierende «neue» Büroflächenstandard berücksichtigt nun die Abwesenheiten vom Arbeitsplatz aufgrund von Teilzeitpensä ebenso wie mobiles Arbeiten, Ferien, Krankheit usw. Demgegenüber wird eine Reserve für ein geringes Wachstum und temporäre Spitzenlasten vorgesehen. Zusammen werden diese Aspekte mit einem Reduktionsfaktor von 0,8 eingerechnet, wo mit der neue Flächenwert pro Mitarbeiter 11,6 Quadratmeter ( $0,8 \times 14,5 \text{ m}^2$ ) beträgt.*

*In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie die Belegungsplanung für das bestehende Raumangebot der städtischen Verwaltung aussieht und ob/inwiefern sich dieses über die letzten Jahre gewandelt hat aufgrund der veränderten Anforderungen an Büroarbeitsplätze.*



*Wir stellen dem Stadtrat folgende Fragen:*

- 1. Wie viel beträgt der aktuelle Büroflächenverbrauch der Mitarbeitenden in den einzelnen Abteilungen und wie viel insgesamt (in Quadratmeter je Mitarbeitenden)?*
- 2. Wie hoch ist die aktuelle Belegungsrate der Arbeitsplätze je Abteilung und wie hoch insgesamt (in Prozent)?*
- 3. Wie hoch ist der Home-Office-Anteil und wie hoch ist das Durchschnittspensum der Mitarbeitenden je Abteilung und wie hoch insgesamt (in Prozent)?*
- 4. Wie hat sich der Büroflächenverbrauch der Mitarbeitenden der städtischen Verwaltung in den letzten Jahren entwickelt (allfällige Reduktion der Fläche in Prozent)?*
- 5. Wie erklären sich die Unterschiede des Büroflächenbedarfs zwischen der städtischen und der kantonalen Verwaltung und wie beurteilt der Stadtrat diesen Umstand?*
- 6. Gibt es Bestrebungen, Arbeitsplätze respektive die Büroräumlichkeiten grundsätzlich neu zu gestalten (New Work?)? Falls ja, gibt es bereits Annahmen, mit welchen Auswirkungen dadurch auf die Anzahl Arbeitsplätze und den Platzbedarf zu rechnen wäre?*
- 7. Welche baulichen Massnahmen wären erforderlich, um einen Büroflächenstandard analog der Verwaltung des Kanton Zürichs zu erreichen?*
- 8. Wie viele Quadratmeter beträgt die gesetzliche Mindestbürofläche für Mitarbeitende in der Privatwirtschaft?*
- 9. Ist der Stadtrat der Meinung, dass die Einführung eines Büroflächenstandards für die Ustermer Verwaltung zielführend wäre und wenn nein warum nicht?»*

## **Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:**

### **Ausgangslage**

Im Jahr 2009 entschied der Stadtrat, dass die Stadtverwaltung Uster, die damals im Stadthaus und an acht weiteren Standorten in Fremdmiete verteilt war, auf die zwei Standorte «Stadthaus» und «Dammstrasse» konzentriert werden soll. Mit dem Kauf der «Freiestrasse 2» im 2016 kam ein weiterer Standort dazu. Mit der Gesamtsanierung und der Aufstockung sowie Erweiterung der «Dammstrasse» konnte im 2020 das neue Stadthaus West bezogen werden.

Alle Rochaden der Stadtverwaltung sind bis auf die «Poststrasse 13» (Schulverwaltung) und die Steigstrasse 4» (Asyl- und Flüchtlingskoordination) abgeschlossen.

Für die Planung und Umsetzung aller bisherigen städtischen Rochaden wurden die Büroflächenvorgaben pro Mitarbeiter der Stadt Zürich, Immobilien, angewendet (Dokument: «Betriebskonzept und Raumstandards für Büroarbeitsplätze»).

Für die nachstehende Fragenbeantwortung wurde das Dokument «Standard Büro – Fläche Ausbau Bewirtschaftung» des Kantons Zürich vom 16. Mai 2023 verwendet. Zu einer Bürofläche wurden neben einem Bildschirmarbeitsplatz auch Sitzungs- und Besprechungsräume, Naharchive sowie Druck- und Servicezonen gerechnet.

Für die Berechnungen und Beantwortung der Fragen wurden alle grossen Verwaltungsliegenschaften exkl. Heime und Spitex berücksichtigt.



**Frage 1:**

«Wie viel beträgt der aktuelle Büroflächenverbrauch der Mitarbeitenden in den einzelnen Abteilungen und wie viel insgesamt (in Quadratmeter je Mitarbeitenden)?»

**Antwort:**

Der Büroflächenverbrauch der Mitarbeitenden in den einzelnen Abteilungen und insgesamt sieht wie folgt aus:

<b>Abteilung</b>	<b>HNF 2 in m<sup>2</sup> pro MA</b>
Bau	14,3
Bildung	14,9
Finanzen	11,4
Gesundheit	12,6
Präsidiales	13,9
Sicherheit	13,8
Soziales	15,3
Steuerung und Führung	14,6
<b>Gesamtflächenverbrauch aller städtischen Mitarbeitenden</b>	<b>14,0</b>

**Frage 2:**

«Wie hoch ist die aktuelle Belegungsrate der Arbeitsplätze je Abteilung und wie hoch insgesamt (in Prozent)?»

**Antwort:**

Die aktuelle Belegungsrate der Arbeitsplätze je Abteilung und insgesamt sieht wie folgt aus:

<b>Abteilung</b>	<b>Belegungsrate in %</b>
Bau	84
Bildung	74
Finanzen	88
Gesundheit	77
Präsidiales	87
Sicherheit	88
Soziales	76
Steuerung und Führung	84
<b>Total</b>	<b>82</b>

**Frage 3:**

«Wie hoch ist der Home-Office-Anteil und wie hoch ist das Durchschnittspensum der Mitarbeitenden je Abteilung und wie hoch insgesamt (in Prozent)?»

**Antwort:**

Die Höhe des Durchschnittspensums sowie der Homeoffice-Anteil sieht wie folgt aus, wobei letzterer geschätzt ist, da der Homeoffice-Anteil bei verschiedenen Funktionen nicht fix, sondern variabel ist:



<b>Abteilung</b>	<b>Pensum Total (Stellen-%)</b>	<b>Pensum Durchschnitt (Stellen-%)</b>	<b>Home-Office-Anteil (von Pensum Total)</b>
Bau	4'800	78.46	6 %
Bildung	3'368	66.66	4 %
Finanzen	3'020	81.25	14 %
Gesundheit	620	70.00	17 %
Präsidiales	1'135	63.05	9 %
Soziales	5'050	76.61	14 %
Sicherheit	5'235	86.54	1 %
Steuerung und Führung	1'725	78.70	13 %
<b>Total</b>	<b>24'953</b>	<b>75.16</b>	<b>~ 10 %</b>

**Frage 4:**

«Wie hat sich der Büroflächenverbrauch der Mitarbeitenden der städtischen Verwaltung in den letzten Jahren entwickelt (allfällige Reduktion der Fläche in Prozent)?»

**Antwort:**

Seit 2012 werden für den Büroflächenverbrauch der städtischen Mitarbeitenden die Vorgaben der Stadt Zürich verwendet. Dadurch hat sich der Verbrauch pro Mitarbeitende verringert. Diese Vorgaben wurden auch bei der Gesamtsanierung, Aufstockung und Erweiterung des «Stadthauses West» berücksichtigt und dienten dazu, dass gegenüber früher, kleinere Büros und weniger Einzelbüros geplant und umgesetzt wurden.

Die Rochaden der Stadtverwaltung sind noch nicht vollumfänglich abgeschlossen. Der Büroflächenverbrauch der Abteilungen Bildung und Soziales werden sich dadurch voraussichtlich noch verringern.

Durch die Pandemie und der dadurch resultierten Zunahme an «Homeoffice» teilen sich nun auch mehr Mitarbeitende einen Arbeitsplatz.

Es ist vorgesehen, dass der Prozess der Verdichtung weitergeführt wird. Solange Verdichtungspotential im Bestand vorhanden ist, werden keine zusätzlichen Büroflächen angemietet oder gebaut.

**Frage 5:**

«Wie erklären sich die Unterschiede des Büroflächenbedarfs zwischen der städtischen und der kantonalen Verwaltung und wie beurteilt der Stadtrat diesen Umstand?»

**Antwort:**

Der städtische IST-Durchschnittswert liegt aufgrund der verfolgten Strategie mit 14m<sup>2</sup> unter jenem der kantonalen Verwaltung von 14,5 m<sup>2</sup>. Der Stadtrat beurteilt die Entwicklung des Büroflächenbedarfs positiv.

**Frage 6:**

«Gibt es Bestrebungen, Arbeitsplätze respektive die Büroräumlichkeiten grundsätzlich neu zu gestalten (New Work?)? Falls ja, gibt es bereits Annahmen, mit welchen Auswirkungen dadurch auf die Anzahl Arbeitsplätze und den Platzbedarf zu rechnen wäre?»

**Antwort:**

Die bestehende räumliche und statische Struktur der städtischen – zum Teil inventarisierten – Liegenschaften erlauben keine grundlegenden Raumänderungen (offene Bürolandschaften). Eine Verringerung des Büroflächenverbrauchs pro Mitarbeitenden ist darum vor allem durch eine Verdichtung nach innen sowie wo immer möglich durch vermehrte Arbeitsplatzteilungen zu erreichen.

**Frage 7:**

«Welche baulichen Massnahmen wären erforderlich, um einen Büroflächenstandard analog der Verwaltung des Kanton Zürichs zu erreichen?»

**Antwort:**

Siehe Antwort bei Frage 6.

**Frage 8:**

«Wie viele Quadratmeter beträgt die gesetzliche Mindestbürofläche für Mitarbeitende in der Privatwirtschaft?»

**Antwort:**

Gemäss Wegleitung zur Verordnung 3 zum Arbeitsgesetz, Artikel 24 Besondere Anforderungen (Ergonomie), betragen die gesetzlichen Mindestbüroflächen für Mitarbeitende:

- Bildschirmarbeitsplatz ohne Nahablage = 6 m<sup>2</sup>
- Bildschirmarbeitsplatz mit Nahablage = 8–10 m<sup>2</sup>

Daneben gibt es weitere Anforderungen an die Arbeitsplatzgestaltung, welche einen Einfluss auf die Raumausnutzungen haben können:

- Bei den Arbeitsplätzen muss so viel freier Raum vorhanden sein, dass sich die Arbeitnehmenden bei ihrer Tätigkeit unbehindert bewegen können.
- Die Arbeitsplätze sind so einzurichten, dass, wenn möglich, sitzend oder wechselweise sitzend und stehend gearbeitet werden kann. Kann die Arbeit nur stehend verrichtet werden, so sind Sitzgelegenheiten zur zeitweisen Benützung bereitzustellen.
- Von ständigen Arbeitsplätzen aus muss die Sicht ins Freie vorhanden sein. In Räumen ohne Fassadenfenster sind ständige Arbeitsplätze nur zulässig, wenn durch besondere bauliche oder organisatorische Massnahmen sichergestellt ist, dass den Anforderungen des Gesundheitsschutzes insgesamt Genüge getan ist.

**Frage 9:**

«Ist der Stadtrat der Meinung, dass die Einführung eines Büroflächenstandards für die Ustermer Verwaltung zielführend wäre und wenn nein warum nicht?»



**Antwort:**

Der Stadtrat nimmt erfreut zur Kenntnis, dass der aktuelle IST-Wert in Uster unterhalb jenem der kantonalen Verwaltung von 14,5 m<sup>2</sup> liegt. Die Stadt Uster wird ihre Strategie der optimalen Ausnutzung und Verdichtung von Arbeitsplätzen fortführen. Dabei orientiert sie sich am Bürostandard der Stadt Zürich und wird den neuen kantonalen Zielwert von 11,6 m<sup>2</sup> pro MA (= 0,8 x 14,5 m<sup>2</sup>) bei den nächsten Um- und Neubauten wenn immer möglich berücksichtigen. Auf die Einführung eines eigenen Standards soll verzichtet werden.

Der Stadtrat bittet den Gemeinderat, von der Antwort auf die Anfrage Nr. 574/2024 der Ratsmitglieder Simon Vlk (FDP), Isabel Eigenmann (Die Mitte) und Silvan Dürst (SVP) betreffend «Einführung eines Büroflächenstandards für die städtische Verwaltung» Kenntnis zu nehmen.

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann  
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler  
Stadtschreiber