

Antrag und Weisung an den Grossen Gemeinderat

GGR-Geschäft 05/2018

Stadtratsbeschluss vom 4. April 2018

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, er möge folgenden Beschluss fassen:
(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Kredit über 606'000 Franken für die Umnutzung der ehemaligen Poststelle im Stadthaus Wetzikon in Büroräumlichkeiten.

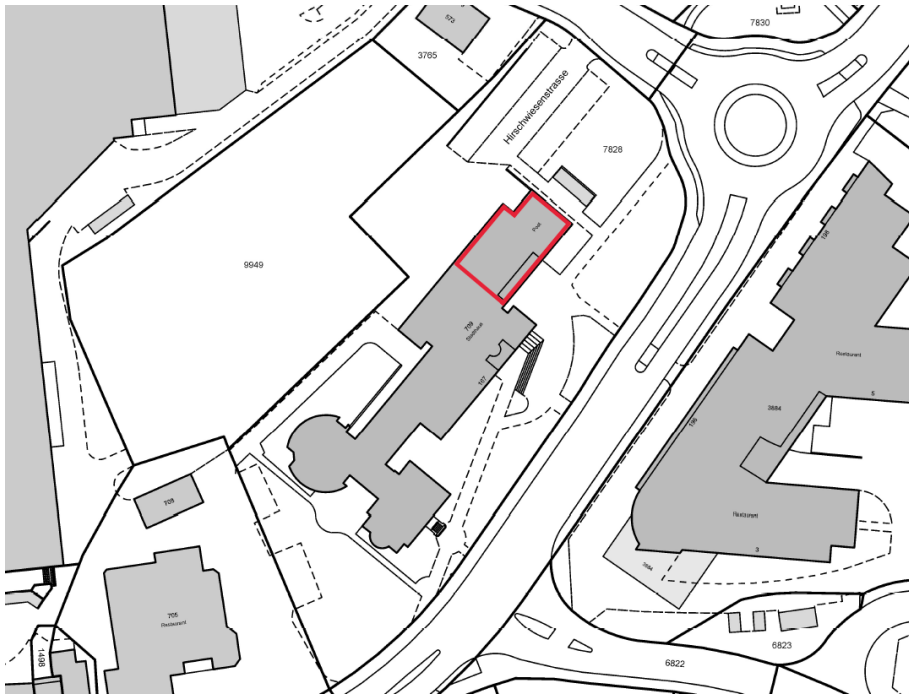
Weisung

Ausgangslage

Das Stadthaus der Stadt Wetzikon liegt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7828 an der Bahnhofstrasse 167. Im nordöstlichen Teil des Gebäudes befand sich bis vor wenigen Monaten die Poststelle Oberwetzikon. Im Zuge der laufenden Reorganisation der Post AG wurde diese Poststelle geschlossen und der Gebäudeteil stand zum Verkauf.

Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 11. Dezember 2017 wurde der Kauf des Stockwerkeigentumsanteil der Post AG mit einem Kaufpreis von 850'000 Franken genehmigt. Die Räumlichkeiten sind eine sinnvolle Ergänzung des städtischen Immobilienbestandes und ermöglichen den Verzicht auf Fremdmiete einer Liegenschaft. Damit wird der stadträtlichen Immobilienstrategie entsprochen, welche vorsieht, möglichst alle Verwaltungsabteilungen in städtischen Liegenschaften unterzubringen.

Das Projekt zur Umnutzung der ehemaligen Postfläche in Büroräumlichkeiten wurde zwischenzeitlich erarbeitet. Die Grösse der neu gewonnen Fläche lässt eine gesamthafte Nutzung durch den Bereich Stadtammann- und Betreibungsamt zu. Das Stadtammann- und Betreibungsamt ist aktuell in der Liegenschaft Pappelstrasse 16 eingemietet (jährlicher Mietzins: 55'000 Franken).



Projekt

Die neuen Büroräumlichkeiten werden über das Stadthaus und dessen Haupteingang erschlossen. Somit wird der bisherige separate Eingang zur Post nicht mehr benötigt. Die Eingangsnische in der Südostfassade kann aufgehoben werden. Dadurch kann mehr Raum für die Bürofläche gewonnen werden. Ansonsten werden an der Gebäudegeometrie und der Optik der Fassaden keine Veränderungen vorgenommen.

Die bestehenden postspezifischen Einbauten müssen zurückgebaut und der gesamte Raum in den Rohbau zurückversetzt werden. Die beiden Fassadenbereiche in der Südost- und Nordwestfassade werden mit neuen Brüstungen und Fenstern versehen. Alle bestehenden Fenster werden durch neue, sichere Fenster ersetzt, sodass die Gitter vor allen Fenstern entfernt werden können.

Die bestehenden Nasszellen werden entfernt und deren Anschlüsse verschlossen. Das Heizsystem bleibt bestehen und wird lediglich mit neuen Radiatoren ergänzt. Eine neue veränderbare Büroeinteilung wird nach den Bedürfnissen der neuen Nutzer eingebaut. Der Wartebereich der Kunden wird vom Bürobereich klar getrennt. Anhand von drei Kabinen können die Kundinnen und Kunden mit der nötigen Diskretion bedient werden. Damit können die jährlich im Inspektionsbericht vorgebrachten Empfehlungen des Betriebsinspektorates des Kantons Zürich, den spezifischen Anforderungen an die Räumlichkeiten/-Infrastruktur der Vollstreckungsbehörden eine adäquate Beachtung zu schenken, endlich erfüllt werden.

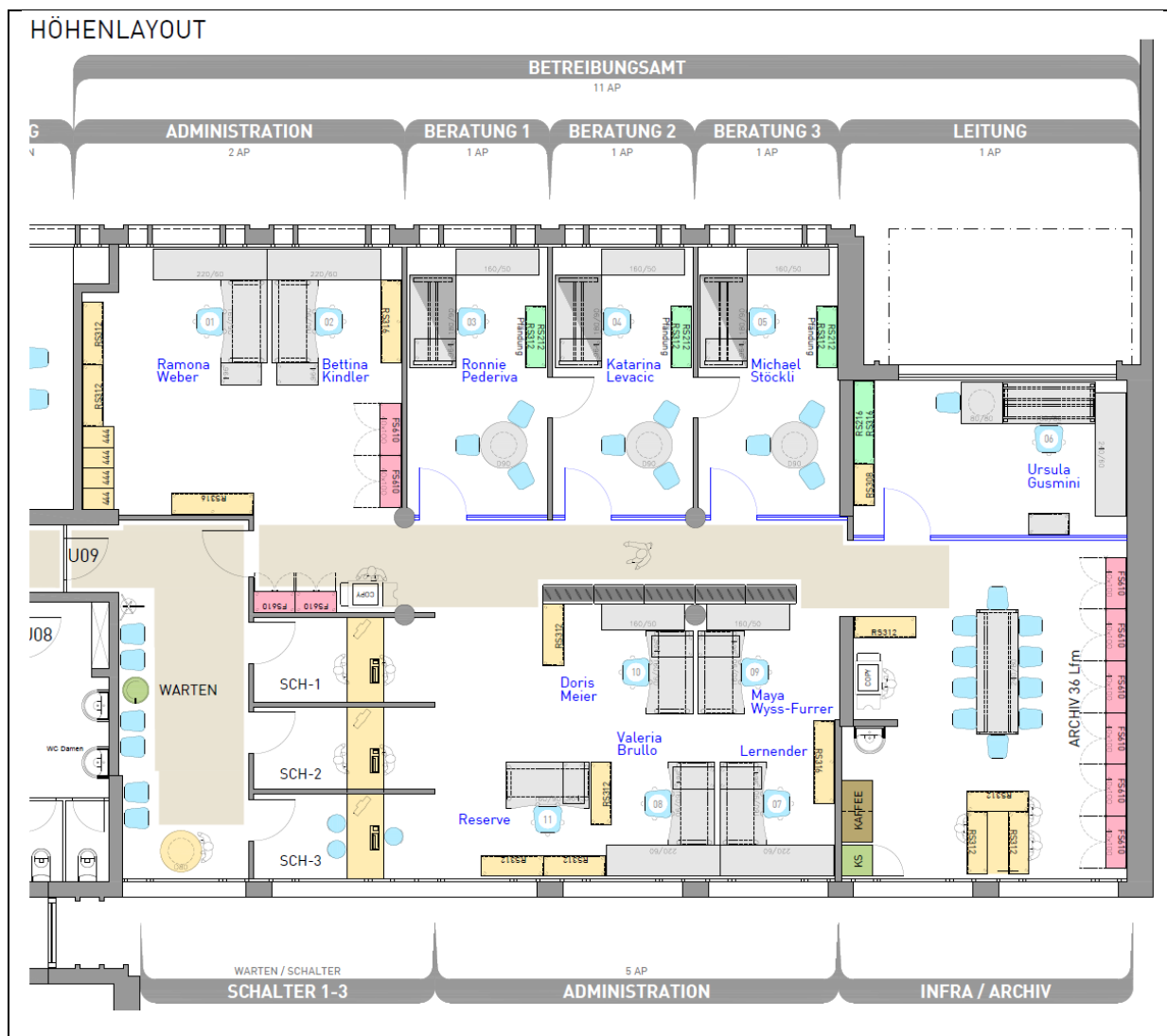


Bild 1: Layout neue Büroräumlichkeiten Betriebsamt

Im Bürobereich wird ein strapazierfähiger Teppich und im Wartebereich der im Stadthaus vorherrschende Naturstein eingesetzt. Die Beleuchtung wird durch eine Grundbeleuchtung und eine Arbeitsplatzbeleuchtung mit Stehleuchten gelöst. Die Büroflächen bieten Reserven für einen allfälligen späteren Ausbau des Stadtammann- und Betriebsamtes aufgrund der prognostizierten Fallzunahmen.

Die beiden ehemaligen Telefonkabinen vor der Südostfassade werden entfernt. Der Gehweg wird zum Haupteingang des Stadthauses hin ergänzt. Der befestigte Platz hin zum ehemaligen Posteingang wird entfernt und durch eine Grünfläche ersetzt.



Bild 2: Alte Poststelle von aussen

Zeitlicher Ablauf

Der Mietvertrag der momentanen Räumlichkeiten des Bereichs Stadttammann- und Betriebsamt an der Pappelstrasse 16 kann ab Juni 2018 mit 6-monatiger Kündigungsfrist aufgehoben werden. Die Umbauarbeiten werden rund sechs Monate in Anspruch nehmen und starten nach rechtskräftiger Kreditbewilligung durch den Grossen Gemeinderat. Ziel ist, den Bezug der neuen Büros des Stadttammann- und Betriebsamtes auf Anfang 2019 zu realisieren.

Kostenvoranschlag (+/- 10 % Genauigkeit)

<i>Kostenstelle Immobilien</i>	KV
<i>Konto 1.301.5032.00</i>	Fr. (inkl. MWST)
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	44'000.00
11 Räumungen, Terrainvorbereitung	30'000.00
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	5'000.00
14 Anpassungen an best. Bauten	4'000.00
15 Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen	5'000.00
BKP 2 Gebäude	495'500.00
211 Baumeisterarbeiten	71'900.00
216 Natursteinarbeiten	17'000.00
221 Fenster, Aussentüren	61'100.00
222 Spenglerarbeiten	10'000.00
225 Spezielle Dichtungen und Dämmungen	4'000.00
23 Elektroanlagen	79'600.00
24 Heizungsanlagen	13'500.00
25 Sanitäranlagen	4'700.00
271 Gipsarbeiten	2'000.00
273 Schreinerarbeiten	75'100.00
275 Schliessanlagen	1'000.00
281 Bodenbeläge	31'000.00
283 Deckenbekleidungen	34'500.00
285 Innere Oberflächenbehandlung	5'000.00
287 Baureinigung	3'000.00
29 Honorare	82'100.00

BKP 4	Umgebung	7'900.00
41	Roh- und Ausbauarbeiten	7'900.00
BKP 5	Baunebenkosten	23'000.00
51	Bewilligung, Gebühren	16'000.00
52	Vervielfältigungen	5'000.00
53	Versicherungen	2'000.00
BKP 9	Ausstattung	35'000.00
90	Möbel und Zügelarbeiten	35'000.00
Total (inkl. MWST)		<u>605'400.00</u>

Die Kompetenz für den Baukredit von 606'000 Franken liegt abschliessend beim Grossen Gemeinderat. Im Budget 2018 wurde ein Betrag von 500'000 Franken eingestellt. Die Differenz zur damaligen Budgetierung liegt darin, dass sämtliche Fenster der ehemaligen Poststelle bereits jetzt komplett ersetzt werden. Zudem musste mit der kantonalen Denkmalpflege eine Gestaltungslösung für den Eingangsbereich der ehemaligen Poststelle gefunden werden, die zu Mehrkosten führt. Durch die Aufhebung des Eingangs und der Postfächer mit Versetzung der bisherigen Fassade konnte jedoch eine wesentliche Raumvergrösserung erreicht werden.

Durch die Unterbringung des Bereichs Stadtammann- und Betreibungsamt in die stadteigene Liegenschaft kann ein jährlicher Mietzins von rund 55'000 Franken eingespart werden. Da das Stadtammann- und Betreibungsamt auch Dienstleistungen für andere Gemeinden erbringt, wird der Kostenstelle Betreibungsamt ein kalkulatorischer Mietzins mit ortsüblichen Ansätzen verrechnet.

Erwägungen des Stadtrates

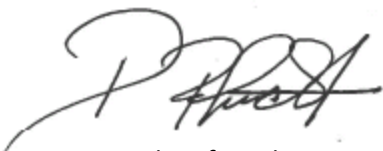
Im Sinne der stadträtlichen Immobilienstrategie wird die ehemalige Fläche der Poststelle Oberwetzikon in Büroräumlichkeiten umgenutzt. Das Stadtammann- und Betreibungsamt, das die neuen Büroräumlichkeiten nutzen soll, ist somit im Betrieb der Stadtverwaltung besser integriert. Zudem kann der bisherige jährlich anfallende Mietzins für die Nutzung von Fremdliegenschaften eingespart werden.

Es besteht für dieses Geschäft keine hohe zeitliche Dringlichkeit. Jedoch kann das Mietverhältnis für die aktuell gemieteten Räume an der Pappelnstrasse erst aufgelöst werden, wenn der Kredit des Grossen Gemeinderates rechtskräftig bewilligt ist.

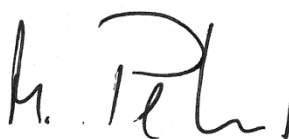
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber