



Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates vom 31. Mai 2010

172 28 Liegenschaften, Grundstücke
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

Vorlage Nr. 18/2010: Antrag des Stadtrates auf Erteilung eines Kredites von Fr. 1'191'500.-- für den Einbau eines Stadtbüros im Stadthaus, Freiestrasse 6

Referentin des Stadtrates

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

A. Ausgangslage

Das Stadthaus an der Freiestrasse 6 wurde im Jahre 1978 erstellt und 1992 durch einen Anbau erweitert. Der Stadtrat hat im Herbst 2005 beschlossen, am Standort der Stadtverwaltung an der Freiestrasse 6 festzuhalten. Hier stehen zentral rund 5'000 m² Hauptnutzfläche für 105 Büroarbeitsplätze, Verpflegungs-, Archiv- und Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Dadurch ergeben sich bis heute moderate Verwaltungs- und Infrastrukturkosten. Das Gebäude kommt nun in die Erneuerungsphase. Verschiedene wichtige Gebäudeteile sind nach rund 30 Jahren am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. Dies zeigen auch die jährlich steigenden Unterhaltskosten. Seit der Erstellung sind lediglich an der Haustechnik (Heizzentrale und Telefonanlage) Eingriffe vorgenommen worden. Neben den offensichtlichen Qualitäten des Stadthauses (Rastersystem) sind die Materialisierungen aus heutiger Sicht umstritten. Vereinzelt Aspekte stehen gar einem qualitativ hochwertigen Betrieb als Verwaltungsgebäude entgegen: Der Zugang zum Stadthaus ist schlecht auszumachen, weshalb dieses dadurch kaum als öffentliches Gebäude wahrgenommen wird. Die Eingänge entsprechen nicht den Anforderungen für ein behindertengerechtes Bauen und der Sonnenschutz ist sowohl für die Arbeitsplätze als auch für die Wärmedämmung ungenügend.

Der Stadtrat hat bereits 2005 eine Planungskommission eingesetzt. Für eine umfassende Renovation des gesamten Stadthauses, die alle Richtlinien und Auflagen erfüllen würde, wurden Kosten von rund Fr. 13'000'000.-- errechnet. In der Folge hat der Stadtrat beschlossen, die entsprechenden Gebäudeteile in Etappen und nach Prioritäten zu sanieren, respektive wo nötig zu ersetzen. Mitgeprägt wurde dieses Vorgehen durch die Fusionen von Verwaltungsaufgaben mit Urdorf (Polizei und Betriebsamt), welche zusätzliche Investitionen auslösten. Die Renovation der Büroräumlichkeiten der Polizei wurde vorgezogen. Nun stehen weitere Etappen bevor. Die Kosten von total Fr. 7'400'000.-- hat der Stadtrat als gebundene Ausgaben in eigener Kompetenz bewilligt, wovon ein Aufwand von rund Fr. 3'000'000.-- durch die Fusionen der Stadtpolizei und des Betriebsamtes mit Urdorf entstehen.

B. Betriebskonzept Stadtbüro

Der Stadtrat hat am 30. November 2009 einen Kredit von Fr. 180'000.- für die Erarbeitung eines Projektes für die bauliche Erstellung eines Front-Office im Erdgeschoss des Stadthauses bewilligt. Grundlage zu diesem Entscheid war eine von der Geschäftsleitung erarbeitete betriebliche Machbarkeitsstudie sowie eine Studie über die bauliche Machbarkeit. Der Name „Front-Office“ wurde von der Geschäftsleitung als Arbeitsbegriff geführt, die korrekte Bezeichnung lautet zukünftig „Stadtbüro Schlieren“.

Der Stadtrat hat am 31. Mai 2010 dem Betriebskonzept für die Einführung des Stadtbüros als Dienstleistungs- und Kundenzentrum zugestimmt. Er befürwortet eine auf 44 Stunden verlängerte Öffnungszeit für das Stadtbüro: Montag, Mittwoch, Donnerstag und Freitag durchgehend von 07:30 bis 17.00 Uhr, Dienstag von 13:30 bis 19:30 Uhr.

Die Öffnungszeiten der übrigen Stadtverwaltung bleiben unverändert, ausgenommen ist der Dienstagvormittag, an welchem die gesamte Stadtverwaltung für das Publikum geschlossen ist.



Für die Auswertung der Kundenzufriedenheit wird die Zusammenarbeit mit einer Universität bzw. Fachhochschule gesucht. Die Dienstleistungsbereitschaft der Stadtverwaltung gegenüber dem Publikum wird mit dem Stadtbüro Schlieren durch die Erweiterung der Öffnungszeiten und der Verfügbarkeit eines Grossteils der kundenbezogenen Verwaltungsprozesse an einem einzigen Ort deutlich gestärkt. Rund 70 bis 80% der Kundenbedürfnisse können im Stadtbüro abgewickelt werden. Die bisher in den einzelnen Abteilungen und Bereichen erbrachten Schalterdienste werden zum grössten Teil an das Stadtbüro abgegeben. Die betrieblichen Kosten für die Erarbeitung und Umsetzung des Betriebskonzeptes belaufen sich auf ca. Fr. 155'000.--.

Gemäss § 56 der Gemeindeordnung legt der Stadtrat Organisation, Aufgaben und Kompetenzen der Stadtverwaltung fest. Die Umsetzung des Betriebskonzeptes fällt damit in die Kompetenz des Stadtrates. Die Einführung des Stadtbüros erfordert Anpassungen beim Verwaltungsreglement zur Gemeindeordnung, bei der Geschäftsordnung des Stadtrates und beim Reglement über die Arbeitszeit.

C. Projekt für die Renovation und Erweiterung

a) Projektbeschreibung

Die Einführung des Stadtbüros erfordert einen längst fälligen Umbau im Erdgeschoss. Es ist vorgesehen, in den bisher von der Schule und dem Zivilschutz beanspruchten Räumen mit insgesamt neun Arbeitsplätzen und einem kleinen Sitzungszimmer neu elf Arbeitsplätze, fünf Schalter, zwei Besprechungszimmer und einen Kassenschalterraum einzurichten. Der Umbau des Erdgeschosses ermöglicht zusammen mit dem im Jahre 2010 stattfindenden Umbau der Sitzungszimmer eine Reorganisation der Raumnutzung der einzelnen Abteilungen. Künftige Bedürfnisse, die durch Schlierens Bevölkerungswachstum entstehen, werden im Rahmen der gegebenen Raumverhältnisse soweit als möglich berücksichtigt.

Die baulichen Kosten belaufen sich auf Fr. 2'945'000.--. Aufgrund diverser Auflagen sowie der abgelaufenen Lebensdauer einzelner Gebäudeteile entstehen gebundene Kosten im Umfang von Fr. 1'753'500.--. Die nicht gebundenen Kosten im Betrag von Fr. 1'191'500.-- fallen in die Kompetenz des Gemeindeparlaments und unterstehen dem fakultativen Referendum. Das vorliegende Bauprojekt wurde in enger Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung erarbeitet. Es entspricht den Erfordernissen des Betriebskonzeptes Stadtbüro.

b) Innenausbau

Durch den Abbruch der Bürotrennwände, bzw. der Reduktion auf die Tragstruktur im Bereich des Stadtbüros, entsteht ein grosszügiges Raumkontinuum. Die Warte- und Informationszone am Haupteingang des Stadthauses ist flexibel möbliert und kann auch für Ausstellungszwecke und Veranstaltungen genutzt werden, unabhängig von den Öffnungszeiten des Stadtbüros. Nach Geschäftsschluss wird dieser Bereich durch eine mobile Glasraumteilung vom Stadtbüro getrennt.

An einer zentralen Bedieninsel werden die Besucher bei kleineren Anliegen schnell bedient. Für ausführlichere Gespräche stehen im hinteren Bereich Sitz-Beratungsplätze zur Verfügung. Zwei schallgetrennte Besprechungsräume und ein separater Kassenschalter erfüllen den Bedarf an erhöhter Diskretion. Das Stadtbüro wird neben den neu eingerichteten Arbeits- und Bedienplätzen mit einer WC-Anlage für Besuchende, einem Trinkbrunnen, digitalen Informationsbildschirmen und einer Info-Bar mit Internetanschluss ausgestattet.

c) Beschreibung der Umgebungsarbeiten

Die mit einer geschlossenen Brüstung ausgestattete Fassade wird im Bereich des Stadtbüros durch eine raumhohe Verglasung ersetzt und im Aussenraum wird der bestehende Pflastersteinbelag ergänzt und bis an die Fassade herangeführt. Auf diese Weise öffnet sich das Stadthaus zur Stadt und es weist auf die bürgernahe Erdgeschossnutzung hin. Für die Beibehaltung der Transparenz werden hier für den sommerlichen Wärmeschutz Ausstellmarkisen anstelle von Storen eingesetzt.

d) Energie/Ökologie

Durch die neuen Fenster erhält das Stadthaus im Bereich des Stadtbüros eine Verglasung nach neuesten wärmetechnischen Standards. Die Lüftungsanlage mit beschränkter Kühlung dient einem angenehmen und zugfreien Raumklima und ist mit einer Wärmerückgewinnungsanlage ausgestattet. Die neu einge-



setzten Materialien sind nachhaltig und entsprechen den heutigen ökologischen und bauhygienischen Anforderungen.

D. Kosten

Die Kosten wurden mit einem detaillierten Voranschlag auf der Basis des Vorprojektes und des Baubeschriebes mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$ ermittelt. Ein neutrales Kostenermittlungsbüro hat diese überprüft.

Kostenzusammenstellung (Preisstand Index 1. April 2010):

<u>BKP</u>	<u>Bereich</u>	<u>Fr.</u>
1	Vorbereitungsarbeiten	57'000.00
2	Gebäude	818'500.00
4	Umgebung	90'500.00
5	Baunebenkosten	70'500.00
6	Reserve	78'000.00
9	Ausstattung	77'000.00
	Total inkl. MWST.	<u>1'191'500.00</u>

Nebst dem Kredit von Fr. 1'191'500.-- für den Teil nicht gebundene Kosten Einbau Stadtbüro hat der Stadtrat am 31. Mai 2010 in eigener Kompetenz einen Kredit von Fr. 1'753'500.-- für den Teil nicht gebundene Kosten Einbau Stadtbüro bewilligt. Die gebundenen Kosten würden ohnehin entstehen. Es sind dies Anpassungen an die Behindertentauglichkeit, energetische Massnahmen, Auflagen der Bau- und Feuerpolizei etc. Die Gesamtkosten von Fr. 2'945'000.-- sind in den Voranschlag 2011, bzw. in den Finanzplan 2011 - 2015 aufzunehmen.

E. Finanzierung/Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten des Teils nicht gebundene Kosten Einbau Stadtbüro werden sich auf den städtischen Haushalt auswirken und betragen gemäss Richtlinien der kantonalen Direktion der Justiz und des Innern:

<u>Bereich</u>	<u>Fr.</u>
- Kapitalfolgekosten, Abschreibung	119'150.00
- Betriebliche Folgekosten, allg. Hochbauten	10'000.00
- Personelle Folgekosten, Abwart/Reinigung	10'000.00
Total Folgekosten pro Jahr	<u>139'150.00</u>

Die Summe von Fr. 139'150.-- entspricht beim derzeitigen Steueraufkommen 0.515 Steuerprozenten.

F. Zeitplan

Nach einem positiven Beschluss des Gemeindeparlaments erfolgt die Detailprojektierung mit dem Ziel, die Einbauten am 1. August 2011 in Betrieb nehmen zu können. Die Instandsetzungs- und Erweiterungsarbeiten erfolgen während des laufenden Betriebes der Verwaltung.

G. Schlussbemerkungen

Mit dem Stadtbüro wird die Stadt Schlieren über ein modernes und attraktives Dienstleistungs- und Kundenzentrum verfügen, welches mit dazu beiträgt, das Bild einer lebendigen und zukunftsorientierten Stadt zu prägen.

Antrag an das Gemeindeparlament

1. Für den Einbau eines Stadtbüros im Erdgeschoss Stadthaus Freiestrasse 6 wird ein Kredit von Fr. 1'191'500.-- erteilt.



Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um den Betrag, der sich durch eine Bauteuerung oder -verbilligung in der Zeit zwischen der Erstellung der Kostenermittlung (1. April 2010) und der Bauausführung ergibt.

2. Die Ausgabe ist der Investitionsrechnung Konto 090.5030.40 zu belasten.
3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

Für richtigen Protokollauszug

STADTRAT SCHLIEREN
Präsident Schreiber

Toni Brühlmann Hansruedi Kocher

Versand: 17. Juni 2010