



Protokollauszug
21. Sitzung vom 6. November 2017

**288/2017 28.03.398 Freiestrasse 4, Sennhof, Räumlichkeiten für die Stadtverwaltung
Vorlage Nr. 18/2017: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung des
Mietvertrages mit der Sennhof AG Schlieren und Bewilligung
eines jährlich wiederkehrenden Kredits von Fr. 86'920.00**

Referentin des Stadtrates:

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

1. Ausgangslage

Das Stadthaus an der Freiestrasse 6 wurde 1978 erstellt und 1992 durch einen Anbau erweitert. 2005 beschloss der Stadtrat im Hinblick auf umfangreiche Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten, den Standort der Stadtverwaltung an der Freiestrasse 6 beizubehalten. Zwischen 2008 und 2012 konnte das Raumangebot mit der Auslagerung der Hauswartwohnung, der Einrichtung des erweiterten Betriebsamtes im Untergeschoss und des Stadtbüros im Erdgeschoss von ca. 120 Arbeitsplätzen auf derzeit rund 130 Arbeitsplätze erweitert werden. Diese Erweiterung war kongruent mit den damals unter dem Stichwort "Schlieren 16'000" absehbaren Bedürfnissen, wobei die vollständige Raumausnutzung und damit der Abbau der Reserven bereits damals absehbar war.

Das zwischenzeitliche Wachstum auf rund 18'500 Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Perspektive, dass bei weiter anhaltender guter Wirtschaftslage in den nächsten Jahren mit 20'000 Einwohnerinnen und Einwohnern und einer weiteren Zunahme von Arbeitsplätzen zu rechnen ist, hat die Verantwortlichen veranlasst, bei den Abteilungen Daten zum mittel- und längerfristigen Raumbedarf für die Verwaltungstätigkeit zu erheben. Daraus resultiert, dass auf das Jahr 2020 mit einer Zunahme von ca. 16 bis 20 Arbeitsplätzen im Stadthaus gerechnet werden muss. In diesen Zahlen nicht berücksichtigt sind allfällige neue gesetzliche Aufgaben der Stadtverwaltung oder Anpassungen aufgrund von Kooperationen mit anderen Gemeinden.

Mit SRB 122 genehmigte der Stadtrat am 13. Juni 2016 für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie "Erweiterung Stadthaus" einen Kredit von Fr. 50'000.00. Im Rahmen der Studie wurden folgende Fragen und Aufgaben beantwortet und erörtert:

- Volumenstudie über Aufstockung und nördlichen Erweiterung Stadthaus
- Analyse von flexiblen Arbeitsplatzmodellen und Arbeitszeitmodellen
- Klärung der Verfügbarkeit von Mietflächen im Umfeld des Stadthauses für Auslagerungen
- Prüfung von externen Mietlösungen versus Aufstockung und Erweiterung Stadthaus
- Zusammenfassende Auslegeordnung 2020 mit Lösungsansätzen.

Die Suche nach geeigneten Mietobjekten in unmittelbarer Nähe zum Stadthaus wurde in den letzten Monaten intensiviert und mit einem Mietangebot an der Freiestrasse 4 vorerst abgeschlossen.

2. Aktuelle Platzsituation im Stadthaus

Aktuell sind die Platzverhältnisse im Stadthaus sehr eng und für viele Mitarbeitende unbefriedigend. In Anbetracht des Wachstums der Stadt drängen sich Lösungen auf. Die nachfolgende Übersicht der Nutzung und Dichte im Stadthaus zeigt folgendes Bild:

Geschoss	2. UG	1. UG	EG	1.OG	2.OG	3.OG	Total
Arbeitsplätze Total	0	28	38	34	35	0	135
Fläche Total	960.83	743.35	729.53	724.57	719.4	251.25	4128.93
Keine Arbeitsplatzfläche	960.83	486.85	161.3	254.53	253.86	227	2344.37
Nutzbare Bürofläche	0	256.5	568.23	470.04	465.54	24.25	1784.56
Büro m2 pro Platz	0.00	9.16	14.95	13.82	13.30	0.00	13.22

Heute stehen pro Mitarbeiterin oder Mitarbeiter durchschnittlich 13.22 m² für einen Arbeitsplatz zur Verfügung. Dies entspricht einem tiefen Wert. In Vergleichen mit der Privatwirtschaft und anderen öffentlichen Institutionen wird heute mit 15 bis 17 m² pro Mitarbeitende gerechnet. Die kalkulatorischen Mietkosten im Stadthaus betragen Fr. 390'000.00, was einem m²-Preis von Fr. 218.00 oder Fr. 2'888.00 pro Arbeitsplatz entspricht.

3. Miete von Räumlichkeiten an der Freiestrasse 4

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie im Jahr 2016 wurden verfügbare Mieträumlichkeiten in unmittelbarer Nähe zum Stadthaus seit Monaten beobachtet und verschiedene Alternativen geprüft, insbesondere das Angebot an der Freiestrasse 4, in unmittelbarer Nähe des Stadthauses.

Nachdem bereits im Jahr 2013 eine Auslagerung des Bereiches Stadtpolizei an die Stadtgrenze, Badenerstrasse 116/118, und 2016 an die Badenerstrasse 3 intensiv geprüft, aber verworfen wurde, wird an der Freiestrasse 4 direkt angrenzend an die Räume der Kantonspolizei eine Erdgeschossfläche von rund 250 m² frei. Diese Variante bietet die Chance, in der Stadt Schlieren für die Bevölkerung eine zentrale Anlaufstelle für polizeiliche Angelegenheiten zu schaffen und in Zusammenarbeit mit der Kantonspolizei verschiedenen Synergien zu nutzen.

Mit der Eigentümerin der Immobilie Freiestrasse 4, Sennhof AG Schlieren, konnte folgendes Mietangebot ausgehandelt werden:

Jährlich wiederkehrender Mietzins (in Fr.)	Aufwand
Nettomietzins inkl. schlüsselfertiger Innenausbau	82'000.00
Heiz- und Nebenkosten Akonto	4'920.00
Nettoaufwand Miete zu Lasten Stadt (Kreditantrag)	86'920.00

Mit der vorliegenden Lösung an der Freiestrasse 4 können insgesamt bis zu 14 neue Arbeitsplätze geschaffen und der Bedarf mittelfristig gedeckt werden.

Von den 250 m² Nutzfläche belegt die Stadtpolizei Schlieren/Urdorf rund 180 m². Die Restfläche von 71 m² (ein Sitzungszimmer und ein Büro) werden von der gesamten Stadtverwaltung benützt. Somit ergibt sich insbesondere bei der Belegung der Sitzungszimmer im Stadthaus mehr Flexibilität.

Optional stehen im Gebäude an der Freiestrasse 4 im Weiteren Lagerräume im Untergeschoss zur Verfügung sowie Parkplätze in der Tiefgarage und im Umgebungsbereich.

Die von der Polizei Schlieren/Urdorf belegten Flächen werden der Kostenstelle Polizei belastet, woran sich die Gemeinde Urdorf mit ca. 35 % beteiligt.

4. Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden sich wie folgt auf den städtischen Haushalt auswirken:

<i>Bereich:</i>	<i>Kosten Fr.</i>
Reinigung 250 m2	6'000.00
Strom	3'000.00
Unterhalt	10'000.00
Total Folgekosten	19'000.00

Für die 10 bis 15 neu einzurichtenden Arbeitsplätze werden Möbelkosten von rund Fr. 85'000.00 in der Kompetenz des Stadtrates anfallen.

5. Eckdaten des Mietvertrags

Der vorliegende Mietvertrag zwischen der Immobilieneigentümerin der Freiestrasse 4 und der Stadt Schlieren sieht folgenden wesentlichen Inhalt vor:

- Mietbeginn 1. April 2018, Mietdauer 20 Jahre.
- Der Mieterin wird eine einmalige Option/Mietverlängerung um zehn Jahre zugesprochen.
- Der Nettomietzins beträgt ab 1. April 2018 Fr. 82'000.00, ab 1. April 2038 Fr. 59'250.00.
- Der vorliegende Vertrag wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlaments abgeschlossen und hat eine Gültigkeit bis 31. März 2038, optional bis 31. März 2048.
- Die Eigentümerin beteiligt sich mit ca. Fr. 350'000.00 am Mieterinnenausbau.

6. Schlussbemerkungen

Aktuell sind die Platzverhältnisse im Stadthaus sehr eng und für viele Mitarbeitende unbefriedigend. In Anbetracht dessen, dass das Wachstum der Stadt Schlieren auf 20'000 Einwohnende nach wie vor als realistisch eingeschätzt wird, drängen sich Lösungen auf.

Die von der Arbeitsgruppe "Raumbedarf 2020" erarbeiteten Grundlagen und Entscheidungskriterien zeigen auf, dass zurzeit die Miete der Räumlichkeiten an der Freiestrasse 4, in unmittelbarer Nähe zum Stadthaus, einer Aufstockung des Stadthauses vorzuziehen ist. Eine allfällige Aufstockung des Stadthauses (im Finanzplan 2017–2021 mit 1.5 Mio. Franken eingestellt) muss im Hinblick auf das weitere Wachstum der Stadt mittelfristig erneut im Detail geprüft werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1 Der Mietvertrag mit der Sennhof AG Schlieren betreffend die Geschäftsräumlichkeiten an der Freiestrasse 4, Schlieren, wird genehmigt und es wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 86'920.00 bewilligt.
 - 1.2 Dem Stadtrat wird die Kompetenz erteilt, den Mietvertrag einmalig ab 1. April 2038 um weitere zehn Jahre zu verlängern. Bei einer allfälligen Verlängerung des Mietvertrags reduziert sich der Kredit ab 1. April 2038 auf Fr. 64'170.00.
 - 1.3 Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Mitteilung an
- Gemeindeparlament
 - Sennhof AG Schlieren, Schulstrasse 2, 8952 Schlieren
 - Geschäftsleiter
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Sicherheit und Gesundheit
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin