



Protokollauszug

19. Sitzung vom 26. Oktober 2022

212/2022 6.1.5.1

**Büroraum Stadtverwaltung, Einmietung Freiestrasse 1
Vorlage Nr. 13/2022: Antrag des Stadtrats auf Genehmigung des
Mietvertrags mit der J.F. Jost Bau AG Schlieren und
Bewilligung eines jährlich wiederkehrenden Kredits von
Fr. 177'560.00**

Referentin des Stadtrats:

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

Weisung

1. Ausgangslage

Das Stadthaus an der Freiestrasse 6 wurde 1978 mit rund 1'100 m² reiner Arbeitsplatznutzfläche für rund 70 Arbeitsplätze erstellt und 1992 durch einen nördlichen Anbau mit 684 m² um weitere 30 Arbeitsplätze 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 Auflösung der Hauswartwohnung, der Einrichtung des erweiterten Betriebsamts im Untergeschoss und des Stadtbüros im Erdgeschoss von rund 120 Arbeitsplätzen auf derzeit rund 135 Arbeitsplätze erweitert werden.

Mit SRB 122 vom 13. Juni 2016 genehmigte der Stadtrat für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie betreffend die Erweiterung des Stadthauses einen Kredit von Fr. 50'000.00. Mit der Vorlage 18 bewilligte am 6. November 2017 das Gemeindeparlament den Mietvertrag Freiestrasse 4 über 250 m² Nutzfläche, wovon der Betrieb der Stadtpolizei Schlieren/Urdorf rund 180 m² mit 10 Arbeitsplätzen belegt.

Die bereits 2017 prognostizierte Zunahme der Arbeitsplätze bis 2020 von 16 bis 20 Arbeitsplätzen auf rund 135 ist eingetroffen, sie wurde lediglich durch die Auslagerung von 10 Arbeitsplätzen der Stadtpolizei leicht reduziert. Beim Erstbezug 1978 betrug die Fläche pro Arbeitsplatz 22 m². Nach dem Anbau 1992 stieg die Fläche pro Arbeitsplatz für kurze Zeit auf 24 m², bis dann letztlich im 2022 bei 125 Arbeitsplätzen ein Arbeitsplatz im Stadthaus bei tiefen 14.27 m² zu liegen kam.

Aufgrund der nach wie vor engen Platzverhältnisse, den Stellenplananpassungen in den letzten Jahren sowie den für das Jahr 2022 genehmigten Stellen in den Abteilungen Präsidiales, Bau und Planung, Sicherheit und Gesundheit sowie Bildung und Jugend werden analog der Ausgliederung der Stadtpolizei in die Freiestrasse 4 weitere rund 500 m² langfristige Anmietungen in Gehdistanz zum Stadthaus benötigt. Eine nördliche Erweiterung, respektive Aufstockung des Stadthauses mit Kosten von rund 5–7 Millionen Franken wurde geprüft und soll, wenn dann nötig, auf einen späteren Zeitpunkt nach 2035 verschoben werden.

2. Aktuelle Platzsituation im Stadthaus

Die aktuellen durchschnittlichen Flächen im Stadthaus präsentieren sich wie folgt:

Geschoss	2. UG	1. UG	EG	1. + 2. OG	3. OG	Total
Arbeitsplätze Total	0	20	32	73	0	125
Fläche Total	961	743	730	1'444	251	4129
Keine Arbeitsfläche	961	487	161	509	227	2345
Nutzbare Bürofläche	0	256	569	935	24	1784
Büro m² pro Platz	0.00	12.80	17.78	12.81	0.00	14.27

Heute stehen pro Mitarbeitende im Stadthaus durchschnittlich 14.27 m² für einen Arbeitsplatz zur Verfügung. Dies entspricht einem tiefen Wert. In Vergleichen mit der Privatwirtschaft und anderen öffentlichen Institutionen wird heute mit 19 m² pro Mitarbeitende gerechnet z. B. Raumstandards für Büroarbeitsplätze Stadt Zürich 2015. Beim Stadthaus beträgt die kalkulatorische Miete (Abschreibungen inkl. HK/NK und Zinsen) rund Fr. 800'000.00 pro Jahr, was einem Preis von Fr. 448.00 pro m²/Jahr entspricht. Das Stadthaus hat generell tiefe Kosten, da bereits die Abschreibungsbelastung tief ist.

3. Standort Gebäude Freiestrasse 1

Bereits 2017 wurde das Erdgeschoss der Liegenschaft an der Freiestrasse 1, welches bis 2018 als Standort der Post genutzt wurde, in die Entscheidungen um die Auslagerung der Stadtpolizei miteinbezogen. Aufgrund der Zusammenlegung von Kantons- und Stadtpolizei wurde schliesslich der Standort Freiestrasse 4 gewählt, was sich mittlerweile sehr gut bewährt hat.

Die Immobilieneigentümerin der Liegenschaft an der Freiestrasse 1 hat zwischenzeitlich das Erdgeschoss befristet als Outlet-Store vermietet. Für die Stadt sind die 475 m² Nutzfläche im ausgebauten, schlüsselfertigen Zustand, mittels eines 10-jährigen Gewerbemietvertrags mit einer Option zu Gunsten der Stadt, für weitere 2 x 5 Jahre zu mieten. Somit besteht die Chance, 2033 oder 2038 ohne den Restwert des Innenausbaus entschädigen zu müssen, aus dem Vertrag auszutreten. Dies ermöglicht eine optimale Handlungsfreiheit für die Zukunft.

Mit der Erweiterung der Büroräumlichkeiten ist vorgesehen, dass die Schulverwaltung in die Räumlichkeiten Freiestrasse 1 umziehen wird. Mit der Auslagerung der Schulverwaltung kann unter anderem die heute unbefriedigende Schaltersituation der Schulverwaltung verbessert werden. Die aktuellen Räumlichkeiten im Stadthaus führen immer wieder zu einer hohen Lärmbelastung durch die Kundschaft und beeinflussen so ein effizientes Arbeiten. Zudem kann mit dem Bezug der Räumlichkeiten an der Freiestrasse 1 die Sitzungszimmerknappheit im Stadthaus verbessert werden. In den neuen Räumlichkeiten werden die Sitzungszimmerbedürfnisse der Schule mitberücksichtigt, was auch die Verfügbarkeit der Sitzungszimmer im Stadthaus deutlich verbessern wird. Mit den neuen Räumlichkeiten kann ein "Schulverwaltungszentrum" ermöglicht werden, indem auch weitere schulrelevante Arbeitsbereiche untergebracht werden können.

Der für das Umzugsprojekt zuständige Bereich Liegenschaften hat in Koordination mit der Abteilung Bildung und Jugend folgendes Innenausbau- und Umzugsprojekt ausgearbeitet:

- Schalter und Besucher-/Wartebereich sind vom Personalbereich klar getrennt
- Toiletten für Besucher und Personaltoiletten sind klar getrennt
- Bedarf an drei Sitzungszimmern und einem Fokusraum für Sitzungen in kleinerem Rahmen
- Teeküche und Pausenraum
- Klare Büroraumstruktur mit Erweiterungsmöglichkeit

Die Sitzungszimmer könnten auch durch andere Abteilungen genutzt oder an Externe vermietet werden, da ein Zugang möglich ist, ohne zum Personalbereich der Schulverwaltung gelangen zu müssen.

4. Kosten

Mit der Eigentümerin der Liegenschaft Freiestrasse 1, konnte folgendes Mietangebot ausgehandelt werden:

<i>Jährlich wiederkehrender Mietzins</i>	<i>Kosten in Fr.</i>
Nettomietzins fertig ausgebaut für 475 m ²	114'000.00
Amortisation der Investition Immobilieneigentümer von Fr. 1 Mio.	50'000.00
Akonto Heiz- und Nebenkosten	13'560.00
Bruttomiete zu Lasten Stadt	177'560.00

Nach 20 Jahren Mietdauer würde die Amortisation wegfallen. Der jährliche Nettomietzins beträgt zu diesem Zeitpunkt Fr. 114'000.00. Mit der vorliegenden Lösung an der Freiestrasse 1 können insgesamt bis zu 18 neue Arbeitsplätze geschaffen und der Bedarf mittelfristig gedeckt werden.

5. Folgekosten

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

<i>Bereich</i>	<i>Kosten in Fr.</i>
Reinigung/Hauswartung	12'000.00
Strom/Heizung/Wasser/Service	8'000.00
Amortisation der Möbel- und IT Kosten	32'500.00
Unterhalt	20'000.00
Total Folgekosten	72'500.00

Für die neu einzurichtenden Arbeitsplätze werden Möbel- und IT-Kosten von rund Fr. 260'000.00 in der Kompetenz des Stadtrats anfallen.

6. Eckdaten des Mietvertrags

Der vorliegende Mietvertrag zwischen der Immobilieneigentümerin der Freiestrasse 1 und der Stadt sieht folgenden wesentlichen Inhalt vor:

- Mietbeginn fünf Monate nach Genehmigung des Mietvertrags durch das Gemeindeparlament, feste Mietdauer von mindestens 10 Jahren (mit dem Innenausbau wird nach der Rechtskraft des Beschlusses des Gemeindeparlaments unmittelbar begonnen)
- Der Mieterin wird eine echte Option/Mietverlängerung von 2 x 5 Jahren zu gleichen Bedingungen zugesprochen
- Der Bruttomietzins beträgt ab Mietbeginn jährlich Fr. 177'560.00
- Der vorliegende Vertrag wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Gemeindeparlaments abgeschlossen
- Die Vermieterin beteiligt sich mit einem Beitrag von 1.7 Millionen Franken exkl. MWST, wovon 1 Million Franken den effektiven Innenausbau betreffen und zu amortisieren sind

7. Erwägungen

Aktuell sind die Platzverhältnisse im Stadthaus sehr eng und für viele Mitarbeitende unbefriedigend. In Anbetracht dessen, dass das Wachstum der Stadt Schlieren die Anzahl von 20'000 Einwohnenden erreicht hat, drängen sich Lösungen auf. Zumal nicht jeder Mitarbeitende in der Nähe des Teams einen Arbeitsplatz zur Verfügung hat.

Die Miete der Räumlichkeiten an der Freiestrasse 1, in unmittelbarer Nähe zum Stadthaus, ist einer kostenintensiven Aufstockung des Stadthauses vorzuziehen.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Gemeindeparlament wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Der Mietvertrag mit der J.F. Jost & Co. Schlieren betreffend die Geschäftsräumlichkeiten an der Freiestrasse 1, Schlieren, wird genehmigt und es wird ein jährlich wiederkehrender Kredit von Fr. 177'560.00 bewilligt.
 - 1.2. Dem Stadtrat wird die Kompetenz erteilt, den Mietvertrag mit Mietbeginn fünf Monate nach Genehmigung des Mietvertrags durch das Gemeindeparlament auf die Dauer von 10 Jahren mit Option von weiteren 2 x 5 Jahren zu Gunsten der Stadt zu unterzeichnen.
 - 1.3. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.
2. Mitteilung an
 - Gemeindeparlament
 - J.F. Jost & Co. Schlieren, Wiesenstrasse, 8952 Schlieren
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Geschäftsleiter
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren


Markus Bärtschiger
Stadträsident


Janine Bron
Stadtschreiberin