

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 22. November 2017

230 29.01.2 Einzelne Objekte
Stadthaus Wetzikon, Umnutzung ehemalige Hauswartwohnung und Umzug Bereich Sozialversicherungen, Kredit in eigener Kompetenz des Stadtrates

Ausgangslage

Das Stadthaus Wetzikon besteht aus zwei sehr unterschiedlichen Baukörpern. Das "alte Gemeindehaus" ist ein ehemaliges Wohnhaus aus dem 19. Jahrhundert, das im Zusammenhang mit dem Neubau des eigentlichen Stadthauses im Jahr 1983 in den heutigen Stadthauskomplex integriert wurde. Ein gemeinsames Treppenhaus verbindet die zwei Baukörper. Im Erdgeschoss des alten Gemeindehauses befindet sich das Foyer für den Stadthausaal und die Cafeteria der Stadtverwaltung. Im Obergeschoss ist eine Wohnung für die Hauswartung eingebaut worden. Im Dachgeschoss befindet sich das Stadtratssitzungszimmer, das auch für Ziviltrauungen genutzt wird. Im Untergeschoss befinden sich diverse Nebenräume für die Waschküche und Lagerung.

Im Jahr 2016 wurde der gesamte Stadthauskomplex in das Inventar der Denkmalpflege als Schutzobjekt von überkommunaler Bedeutung (kantonal) aufgenommen.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes Stadthaus/Hirschwiesenstrasse ist 2014 ein Architekturwettbewerb durchgeführt worden, um u.a. das Erweiterungspotenzial des Stadthauses auszuloten. Der Stadtrat hat gemäss dem Grundsatz der Immobilienstrategie: *"Verdichtung vor Neubau" - bei öffentlichen Nutzungen werden zuerst die bestehenden Immobilien optimiert, bevor neue Infrastruktur geschaffen wird* - das Erweiterungsprojekt zurückgestellt, bis geklärt ist, wie gross das Potenzial einer inneren Verdichtung der bestehenden Büroarbeitsplätze ist. Die Optimierung der Büroraumplanung ist momentan am Laufen.

In der Zwischenzeit hat das Hauswartehepaar Bösch die Hauswartwohnung im 1. Obergeschoss des alten Gemeindehauses per Ende August 2016 gekündigt. Eine mögliche Neunutzung wurde verwaltungsintern intensiv abgeklärt.

Die Stadt als zeitgemässer und moderner Arbeitgeber begrüsst es, wenn Mitarbeitende per Velo zur Arbeit kommen oder sich beispielsweise über Mittag sportlich betätigen. Allerdings fehlen bisher im Stadthaus geeignete Dusch- und Garderobenangebote. Dieses Anliegen ist ein seit langem gehegter Wunsch der Verwaltungsmitarbeitenden der Stadt Wetzikon.

Erarbeitung des Lösungsweges

Mit dem Freiwerden der Hauswartwohnung ergeben sich verschiedene Möglichkeiten und Optionen einer verwaltungsinternen Neunutzung im alten Gemeindehaus. Die Abteilung Immobilien hat in Absprache mit der Geschäftsleitung mögliche Optionen geprüft. Schlussendlich werden folgende Massnahmen vorgeschlagen:

1. Die Hauswartwohnung soll zur Büronutzung umgebaut werden. Die Abteilung Immobilien wechselt vom Bachtelhof 198 in diese neuen Büroräume.

2. Die frei werdende Bürofläche der Abteilung Immobilien im Bachtelhof wird neu vom Bereich Sozialversicherungen genutzt. Damit sind sämtliche Bereiche der Abteilung Soziales am gleichen Ort zusammengefasst.
3. Die bestehende Waschküche und ein Keller im Untergeschoss des alten Gemeindehauses werden als Dusch- und Garderobenraum umfunktioniert.

Damit kann die Abteilung Immobilien näher zum Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien rücken. Gleichzeitig kann die Abteilung Soziales im Bachtelhof integral zusammengeführt werden. Dies ist primär eine markante Verbesserung und Optimierung der internen Betriebsabläufe. Sekundär kann die Büroraumoptimierung im Stadthaus in Ruhe und ohne Druck vorangetrieben werden. Das angestrebte Fernziel dabei ist, weitere Verwaltungsbereiche im Stadthaus zu platzieren. Zudem können den Mitarbeitenden im Sinne der betrieblichen Gesundheitsförderung Duschen und Garderoben zur Verfügung gestellt werden.

Die Umsetzungsmassnahmen dieser drei vorgeschlagenen Massnahmen werden nachfolgend detaillierter beschrieben:

Umnutzung Hauswartwohnung

Die heutige Wohnung im 1. Obergeschoss ist momentan über das Erdgeschoss mit einer schmalen Wendeltreppe erschlossen. Die Wohnung ist in einem sehr guten Zustand (Böden, Wände, Fenster). Die Elektroinstallation entspricht jedoch nicht den Bedürfnissen einer Büronutzung. Um mehr Nutzfläche zu generieren, müssen zwei Wände und die Nasszellen abgebrochen werden. Der Umbau soll in einer einfachen und funktionellen Art erfolgen. Die Elektroinstallationen werden auf den Bürostandard des übrigen Stadthauses gebracht (Kabelkanäle für Stark- und Schwachstrom sowie EDV-Leitungen). Die Küche wird belassen. Die Bodenbeläge werden wie bestehend übernommen. Die Möblierung inkl. Ständerleuchten und Apparaturen werden aus den jetzigen Büros mitgezügelt. In den Kosten sind darum keine Neuanschaffungen eingerechnet.

Bezüglich der Erschliessung der neuen Büroräumlichkeiten im 1. OG wurden zwei Varianten eingehend geprüft. Bei der günstigeren Variante würde der Bürozugang wie bestehend über die Wendeltreppe vom Erdgeschoss zum 1. Obergeschoss belassen. Dies hätte grosse Nachteile betreff eingengtem Zugang über die schmale Wendeltreppe für gehbehinderte Mitarbeitende und Kunden, für Umzüge usw. Zudem würde dies eine mögliche Erweiterung der Cafeteria im Erdgeschoss stark einschränken. In der teureren Variante wird der neue Zugang via Türdurchbruch zum bestehenden Treppenhaus und einem horizontalen Steg zum 1. Obergeschoss des Stadthauses erfolgen. Die Wendeltreppe bleibt, der Bodendurchbruch wird aber geschlossen (Auflage der Denkmalpflege). Die Mehrkosten betragen rund 45'000 Franken.

Die Abteilung Immobilien empfiehlt die Neuerschliessung über das bestehende grosse Treppenhaus, da die betrieblichen Vorteile sowie die grössere Flexibilität die einmaligen Mehrkosten mehr als aufwiegen (hindernisfreier Zugang).

Für dieses Projekt wurde am 16. Februar 2017 ein Baugesuch eingereicht. Am 15. Mai 2017 wurde das Gesuch durch die Kantonale Denkmalpflege abgelehnt. Mit dem Beizug von Architekt Willi Egli (Ersteller des Stadthauses) für die gestalterische Begleitung, konnte den Anliegen der kantonalen Denkmalpflege Rechnung getragen werden. Das überarbeitete Projekt (im Wesentlichen gleich wie das ursprüngliche, jedoch feiner ausgestaltet) wurde am 28. August 2017 eingegeben und am 20. Oktober 2017 bewilligt.

Einbau Duschen / Garderobe für Verwaltungsmitarbeitende

Die Abklärungen haben ergeben, dass sich die fehlenden Duschen und Garderoben für die Mitarbeitenden relativ einfach im Untergeschoss des alten Gemeindehauses in der ehemaligen Waschküche der Hauswartwohnung einbauen lassen. Es sollen zwei getrennte Duschen mit Umkleidevorzone eingebaut werden. Der vorgelagerte Lagerraum wird zur Garderobe mit acht Garderobenschäften umfunktioniert. Der Ausbaustandard soll einfach und funktionell sein. Der Geschlechtertrennung kann mit dieser Disposition genügend Rechnung getragen werden.

Umzug Sozialversicherungen in Bachtelhof

Die Räumlichkeiten im Bachtelhof (Büro Abteilung Immobilien) wurden von der Abteilung Soziales und dem Bereich Sozialversicherungen als geeignet beurteilt. Es sind einige kleinere Anpassungen notwendig. Das heute bestehende Sitzungszimmer der Abteilung Immobilien soll aufgehoben werden. Mit den bestehenden Trennwänden kann dann im Eingangsbereich ein einfacher Kundenschalter eingerichtet werden.

Die frei werdenden Büroräumlichkeiten der Sozialversicherungen im 1. Untergeschoss des Stadthauses können in die Neunutzung der laufenden Büroraumplanung einfließen. Sie befinden sich ideal direkt neben der Poststelle, die im August 2017 aufgehoben wurde. Der Antrag des Stadtrates zum Kauf der Posträume liegt momentan beim Parlament zur Genehmigung. Geplant ist, in den Räumlichkeiten der ehemaligen Poststelle das Stadtammann- und Betreibungsamt unterzubringen. Damit können weitere Fremdmieten eingespart werden.

Kosten

Kostenvoranschlag (+/- 10 %), inkl. 8 % MWST (Offerten)

Umnutzung Hauswartwohnung:

BKP	Arbeitsgattung	Franken
211	Baumeisterarbeiten (inkl. Abfangungen)	28'000
230	Elektroanlagen	17'000
240	Heizungsanlagen	500
250	Sanitäranlagen	500
271	Gipserarbeiten	30'000
272	Schlosserarbeiten	44'000
275	Schliessanlage	500
281	Bodenbeläge	6'000
282	Plattenarbeiten	500
285	Malerarbeiten	8'000
287	Baureinigung	2'000
291	Honorar Architekt	10'000
	Honorar Bauingenieur	3'000
511	Bewilligungen, Gebühren	1'500
590	Sonstige Nebenkosten (Kopien, Zügeln, IT-RIZ)	3'500
	Unvorhergesehenes (ca. 7 %)	10'000

Total Kostenvoranschlag (inkl. MWST)

165'000

(Verschiebungen in den einzelnen BKP-Positionen sind möglich)

Einbau Duschen / Garderoben für Mitarbeitende:

BKP	Arbeitsgattung	Franken
211	Baumeisterarbeiten	2'000
230	Elektroanlagen	4'000
240	Heizungsanlagen	1'000
250	Sanitäranlagen	15'000
271	Gipserarbeiten	1'000
277	Elementwände	9'000
282	Plattenarbeiten	5'000
285	Malerarbeiten	2'000
287	Baureinigung	1'000
901	Garderobenschränke	2'500
990	Sonstige Nebenkosten	500
	Unvorhergesehenes (ca. 5 %)	2'000
Total Kostenvoranschlag (inkl. MWST)		<u>45'000</u>
<i>(Verschiebungen in den einzelnen BKP-Positionen sind möglich)</i>		

Schalereinbau Sozialversicherung im Bachtelhof:

BKP	Arbeitsgattung	Franken
230	Elektroanlagen	1'000
273	Schreinerarbeiten / Elementwand inkl. Schalter	4'500
590	Sonstige Nebenkosten (Zügeln, IT-RIZ)	2'500
	Unvorhergesehenes (ca. 12 %)	1'000
Total Kostenvoranschlag (inkl. MWST)		<u>9'000</u>
<i>(Verschiebungen in den einzelnen BKP-Positionen sind möglich)</i>		

Total Kostenvoranschlag aller drei Massnahmen (inkl. MWST)**219'000**

Zum Zeitpunkt der Kündigung der Hauswartwohnung war die Budgetierung für das Jahr 2017 bereits abgeschlossen. Die Investitionskosten von insgesamt 219'000 Franken waren deshalb im Voranschlag 2017 nicht enthalten. Die Abteilung Immobilien ging davon aus, dass sämtliche Arbeiten noch im 2017 realisiert werden können. Die kantonale Denkmalpflege hat jedoch Auflagen gemacht, die das Ganze verzögerten. Im Budget 2018 ist in der Investitionsrechnung ein Betrag von 500'000 Franken eingestellt, der aber primär für den Rückbau und Umbau der Poststelle reserviert ist. Darum ist ein Nachtragskredit in eigener Kompetenz des Stadtrates notwendig.

Wenn der Grosse Gemeinderat dem Kauf des Stockwerkeigentumsanteils der Post zustimmt, kann mit der Planung des Umzugs des Betriebsamtes begonnen werden. Dann können erstmals konkret Kosteneinsparungen durch den Wegfall von Fremdmieten realisiert werden. Die jetzt geplanten Rochaden der Abteilung Immobilien und des Bereiches Sozialversicherungen sind quasi Vorarbeiten dazu.

Terminplanung

Die drei vorgeschlagenen Massnahmen können nach der Baufreigabe durch die Baubehörden und der Genehmigung des Nachtragskredites durch den Stadtrat umgehend ausgelöst und im Frühjahr 2018 umgesetzt werden.

Erwägungen

Mit dem Freiwerden der Hauswartwohnung im 1. Obergeschoss des alten Gemeindehauses eröffnet sich der Stadtverwaltung die einmalige Chance, einen weiteren Schritt Richtung Büroflächen- und Betriebsoptimierung zu machen. Ganz im Sinne des durch den Stadtrat beschlossenen Grundsatzes der Immobilienstrategie: *"Verdichtung vor Neubau", bei öffentlichen Nutzungen werden zuerst die bestehenden Immobilien optimiert, bevor neue Infrastruktur geschaffen wird.* Damit können auch interne Verwaltungsabläufe verbessert und den Mitarbeitenden Duschmöglichkeiten zur Verfügung gestellt werden.

Mit dem Auszug des Bereiches Sozialversicherungen aus den Büroräumlichkeiten im 1. Untergeschoss des Stadthauses wird zudem der Weg frei für die angedachte optimale Raumerweiterung mit der jetzigen Poststelle.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Den vorgeschlagenen drei Massnahmen zur Büroflächen- und Betriebsoptimierung wird zugestimmt.
2. Für die geplanten Bauarbeiten wird ein Kredit von 19'000 für das Jahr 2017 und von 200'000 Franken (KV +/- 10 %) für das Jahr 2018 in eigener Kompetenz des Stadtrates bewilligt (Konto 1.301.5036.00). Die Vorbereitungsaufgaben finden im Jahr 2017 statt. Die Ausführung erfolgt im Frühjahr 2018.
3. Die Abteilung Immobilien wird mit der Umsetzung der genehmigten Massnahmen beauftragt.
4. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dem Stadtrat eine Bauabrechnung zur Genehmigung unterbreitet
5. Dieser Beschluss ist öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Finanz- und Immobilienvorstand
 - Geschäftsbereich Finanzen und Immobilien
 - Abteilung Immobilien
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 24.11.2017