

# Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016

Stadthausenerweiterung Zürichstrasse 10/12,  
Realisierungskredit von 22,06 Millionen Franken



# Vorwort

Am 28. Februar 2016 findet in der Politischen Gemeinde Adliswil eine kommunale Volksabstimmung über folgende Vorlage statt:

Stadthausenerweiterung Zürichstrasse 10/12, Realisierungskredit von 22,06 Millionen Franken

Wir bitten Sie, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Ablehnung auf dem Stimmzettel mit JA bzw. NEIN abzugeben.

Stadtrat von Adliswil

Adliswil, 15. Dezember 2015

# Das Wichtigste in Kürze

Die Stadtverwaltung von Adliswil verteilt sich heute auf sechs Standorte. Mit der Erweiterung des bestehenden Stadthaues (Zürichstrasse 12) um den angrenzenden Gebäudeteil (Zürichstrasse 10) sollen die Büroarbeitsplätze der Verwaltung in Zukunft an einem Hauptstandort sowie einer Aussenstelle an der Zürichstrasse 19/21 konzentriert werden.

Das Projekt umfasst neben den Baumassnahmen zur Stadthausenerweiterung diverse weitere Teilprojekte wie den Kauf der Zürichstrasse 10 und des Mittelbaus sowie die notwendigen Sanierungen der Liegenschaften, die nach dem Auszug der Verwaltung entweder als Wohn- und Geschäftshäuser vermietet oder an die Eigentümer-schaft zurückgegeben werden. Dadurch reduzieren sich künftig einerseits die Mietausgaben, weil weniger Fläche angemietet werden muss, andererseits erhöhen sich die Mieteinnahmen, weil stadt-eigene Liegenschaften fremdvermietet werden können.

Das Projekt Stadthausenerweiterung kostet insgesamt 22,06 Millionen Franken. Der Stadtrat hat den Realisierungskredit am 19. Mai 2015 bewilligt sowie den Gestaltungsplan genehmigt. Der Grosse Gemeinderat hat am 4. November 2015 beiden Vorlagen einstimmig zugestimmt.

## Empfehlung

Stadtrat und Grosse Gemeinderat empfehlen die **Annahme** der Vorlage.

# Die Vorlage im Detail

## Ausgangslage

Ein erster Schritt zur Konzentration der Stadtverwaltung erfolgte im Jahr 2010. Damals konnten mit dem Umzug an die Zürichstrasse 12 drei Standorte aufgehoben werden. Heute verteilen sich die Büroarbeitsplätze der Verwaltung noch auf sechs Gebäude. Neben dem Hauptstandort an der Zürichstrasse 12 sind dies die stadteigenen Liegenschaften an der Zürichstrasse 8 und 17 sowie die angemieteten Flächen an der Zürichstrasse 19/21, am Sihlquai 10 und an der Albisstrasse 3. Bei den stadteigenen Liegenschaften besteht heute teilweise grosser Investitionsbedarf.

2014 ist die Zürcher Kantonalbank aus der Zürichstrasse 10 ausgezogen. Die Stadt Adliswil hat den Gebäudeteil erworben und damit die Voraussetzung geschaffen, um mit einer Gebäudeerweiterung der Zürichstrasse 12 die Verwaltung grossmehrheitlich an einem Standort zu konzentrieren.

## Ziele der Stadthausweiterung

Mit der Stadthausweiterung sollen folgende Ziele erreicht werden:

- **Eine Anlaufstelle für die Bevölkerung**

Heute verteilen sich die Abteilungen mit Kundinnen- und Kundenkontakt auf mehrere Standorte. Mit der Stadthausweiterung wird eine zentrale Verwaltungseinheit mit konsequenter Ausrichtung auf den Kunden realisiert. Die Bevölkerung erhält damit eine Anlaufstelle, an welcher die unterschiedlichen Dienstleistungen und Informationen angeboten werden. Dadurch kann die Dienstleistungsqualität gesteigert werden.

- **Kurze Wege, einheitliche Infrastruktur**

Die städtischen Abteilungen werden gemäss ihren Aufgaben zusammengefasst. Damit wird eine zeitgemässe Verwaltungsorganisation mit effizienteren Arbeitsabläufen sowie einer verbesserten Kommunikation geschaffen. Die Arbeitsplätze für alle Büromitarbeitenden werden nach einem einheitlichen Standard eingerichtet, wodurch die Büro- und Informatikinfrastruktur der Verwaltung konsolidiert wird.

- **Effizienter, gesetzeskonformer Betrieb der Gebäude**

Ohne die Stadthausenerweiterung müssten an allen sechs Standorten Investitionen getätigt werden, um den aktuellen gesetzlichen Anforderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, Arbeitsgesetz, Sicherheitsvorgaben) entsprechen zu können.

Mit der neuen Büroplanung sollen Nebenräume wie Besprechungszimmer oder infrastrukturelle Anlagen (z.B. Tagesarchiv oder Kopierzentrale) bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt werden. In der zersplitterten Raumstruktur von heute sind diese Räume pro Standort, oft jedoch in ungenügender Ausstattung, vorhanden. Sämtliche betrieblichen Dienste wie Reinigung, Hauswartung, Materialversorgung aber auch logistische Dienste wie Empfang, Postdienst, Schlüsselverwaltung und Zutrittskontrollen können künftig zentral erbracht werden.

# Die Vorlage im Detail

## Sieben Teilprojekte

Das Projekt Stadthaus-erweiterung gliedert sich in insgesamt sieben Teilprojekte.

## Das Projekt „Stadthauserweiterung“

Mit der Stadthauserweiterung werden die Büromitarbeitenden der Verwaltung an einem Hauptstandort sowie einem Nebenstandort zusammengefasst. Aus betrieblichen Gründen bleiben die Mitarbeitenden von Unterhalt Tiefbau, Forst, Schulen und Sportanlagen in den Aussenstellen.

Das Projekt umfasst neben den Baumassnahmen an der Zürichstrasse 10/12 weitere Teilprojekte, welche die Optimierung der bestehenden Büroräume, den Rückbau von Mieterausbauten sowie notwendige Provisorien und Umzüge beinhalten. Insgesamt ergeben sich somit sieben Teilprojekte:

### 1 Erwerb und Gestaltungsplan

Im Jahr 2014 hat die Stadt Adliswil das Gebäude an der Zürichstrasse 10 von der Zürcher Kantonalbank für 1,5 Millionen Franken erworben. Der Kauf wurde als Finanzinvestition getätigt, wodurch das Gebäude auch als Renditeobjekt vermietet oder gewinnbringend verkauft werden könnte. Geplant ist, zusätzlich auch den Mittelbau zwischen der Zürichstrasse 10 und 12 für 1,41 Millionen Franken zu erwerben. Der Mittelbau befindet sich heute, wie auch das bestehende Stadthaus Zürichstrasse 12, im Eigentum der Pensionskasse der Stadt Adliswil. Der Kauf von Mittelbau und Zürichstrasse 10 durch die Stadt Adliswil schafft eine klare Abgrenzung zwischen dem geplanten Neubau und dem bestehenden Stadthaus an der Zürichstrasse 12, welches im Eigentum der Pensionskasse verbleibt und weiterhin angemietet wird.

Als planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung der Stadthauserweiterung wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Dieser definiert das Bau- und Grundstück in Form der bestehenden Gebäudegrundfläche und legt für die einzelnen Gebäudetrakte die Höhen

fest. Der Gestaltungsplan sieht einen viergeschossigen Zwischentrakt sowie einen sechsgeschossigen Gebäudeteil an der Zürichstrasse 10 vor. Der Gestaltungsplan lag öffentlich auf und wurde am 4. November 2015 vom Grossen Gemeinderat verabschiedet. Er liegt nun der Baudirektion zur Genehmigung vor.

## **2 Bestehendes Stadthaus (Zürichstrasse 12)**

Der Zusammenschluss mit der Gebäudeerweiterung zum Mittelbau und zur Zürichstrasse 10 erfordert auch am bestehenden Stadthaus bauliche Anpassungen. Zudem sollen die Grundrisse zur effizienten Nutzung der Verwaltungs- und Schalerräume optimiert werden. Ein zentraler Bestandteil des erweiterten Stadthauses ist die zusammenhängende Fläche im Erdgeschoss, wo ein zentraler Bürgerschalter entstehen soll. Um dies realisieren zu können, muss das bestehende Café im Erdgeschoss verschoben werden, bleibt aber weiterhin im Gebäude. Zudem müssen die von den Massnahmen betroffenen Abteilungen, wie beispielsweise das Einwohnerwesen und das Zivilstandswesen, während der Bauphase in ein Provisorium umziehen.

## **3 Stadthausenerweiterung (Zürichstrasse 10)**

Das bestehende Gebäude Zürichstrasse 10 sowie der Mittelbau zur Zürichstrasse 12 werden bis auf Erdgeschossniveau rückgebaut. Der Mittelbau soll künftig vier (heute ein) und die Zürichstrasse 10 sechs Geschosse (heute drei) umfassen. Somit werden die Gebäudeteile Zürichstrasse 10 und 12 gleich hoch sein.

Um die Bausubstanz erhalten zu können, wurde auch eine Sanierung und Aufstockung der bestehenden Bauten geprüft. Diese Option wurde aber sowohl aus technischen wie auch aus wirtschaftlichen Gründen verworfen. Ein Neubau ermöglicht es, alle gültigen Normen optimal zu berücksichtigen, beispielsweise die Behindertenge-

# Die Vorlage im Detail

rechtigkeit, aktuelle Sicherheitsvorgaben sowie energetische und raumklimatische Anforderungen. Das Teilprojekt Stadthausenerweiterung umfasst weiter die Erneuerung der von Zürichstrasse 10 und 12 gemeinsam genutzten haustechnischen Anlagen sowie der Tiefgarage.

Der künftige Standard der Büroausstattung baut auf dem bestehenden und erprobten Ausbau der Zürichstrasse 12 auf. Weiter liegt ein wichtiger Fokus auf der Betriebsoptimierung. Die Ressorts und Abteilungen sollen im neuen Gebäude so angeordnet werden, dass die Kundenbeziehungen und internen Abläufe optimal gestaltet werden können.

## **4 Sanierung und Vermietung Zürichstrasse 8**

Nach dem Auszug der Stadtverwaltung aus der Zürichstrasse 8 (Betreibungsamt und Schulsekretariat) wird die Liegenschaft neu im Finanzvermögen der Stadt Adliswil bilanziert. Dies hat einen Buchgewinn von 305'000 Franken zur Folge. Ziel ist, die attraktiv gelegenen Flächen künftig zu Marktpreisen zu vermieten. Vorgängig müssen Sanierungsmassnahmen vorgenommen werden, die auch ohne Nutzungsänderung erfolgen müssten. Diese Massnahmen betreffen die Gebäudehülle, die Haustechnik sowie den Innenausbau und kosten 1,63 Millionen Franken. Aus der künftigen Vermietung als Wohn- und Geschäftsliegenschaft wird mit einem jährlichen Ertrag von 117'700 Franken gerechnet.

## **5 Umbau Zürichstrasse 19/21**

Der Mietstandort im Erdgeschoss der Zürichstrasse 19/21 bleibt erhalten. Auf dieser Fläche kann das Ressort Sicherheit + Gesundheit künftig seine auf verschiedene Standorte verteilten Arbeitsplätze zusammenlegen. Der Mieterausbau wird für 100'000 Franken angepasst und der bestehende Mietvertrag verlängert.

## **6 Sanierung und Vermietung Zürichstrasse 17**

Nach dem Auszug der Stadtverwaltung aus der Zürichstrasse 17 (Abteilung Liegenschaften) wird die stadteigene Liegenschaft künftig im Finanzvermögen der Stadt bilanziert, was einen Buchgewinn von 837'000 Franken zur Folge hat. Nach aktuellem Stand der Planung wird das Gebäude saniert und als Wohnliegenschaft vermietet. Der Umbau beinhaltet Massnahmen im Betrag von 100'000 Franken, um die heutigen Büroflächen wieder in Wohnflächen zu transformieren. Aus der künftigen Vermietung als Wohnliegenschaft wird mit einem jährlichen Ertrag von 60'000 Franken gerechnet.

## **7 Mieterrückbau Albisstrasse 3**

Das Mietverhältnis wird mit dem Auszug der Stadtverwaltung (Sozialberatung) aufgelöst und der notwendige Rückbau gemäss Mietvertrag vorgenommen. Diese Massnahmen kosten 25'000 Franken. Die jährlichen Mietkosten von 41'700 Franken können künftig eingespart werden.

# Die Vorlage im Detail

## Arbeitsplätze

Am Hauptstandort Zürichstrasse 10/12 sollen in Zukunft 110 Büroarbeitsplätze vorhanden sein, am Nebenstandort an der Zürichstrasse 19/21 deren 14.

## Raumkonzept

Die Gesamtbürofläche der Verwaltung erhöht sich mit der Stadthausenerweiterung leicht. Die Gebäudegeometrie generiert eine etwas grössere Erschliessungsfläche, ausserdem werden die Barrierefreiheit gewährleistet und die Sanitäräume dem Bedarf angepasst.

Standort	m <sup>2</sup> heute	m <sup>2</sup> künftig	AP* heute	AP* künftig
Zürichstrasse 8	464	-	22	-
Zürichstrasse 10/12	949	2198	50	110
Zürichstrasse 17	130	-	11	-
Zürichstrasse 19/21	268	268	19	14
Albisstrasse 3	204	-	12	-
Sihlquai 10	126	-	4	-
insgesamt	2141	2466	118	124

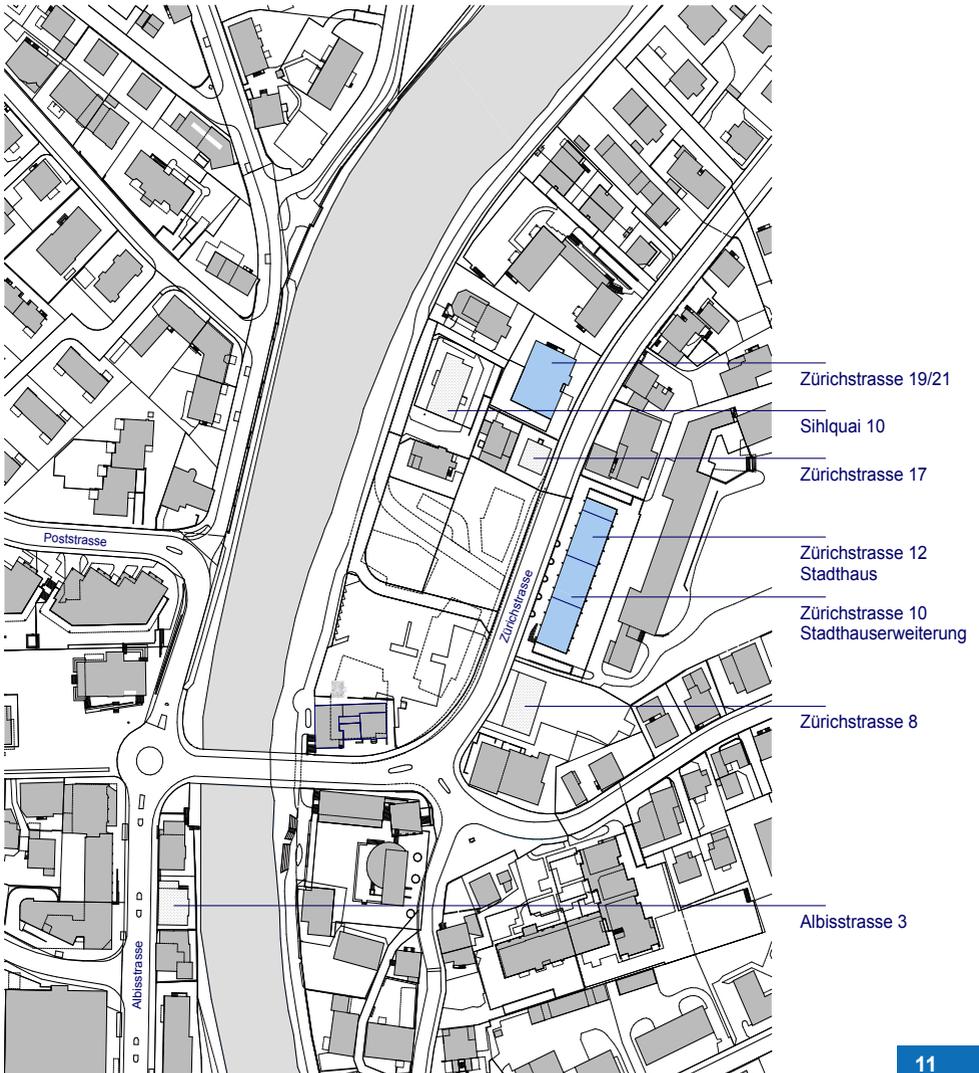
Die Bruttofläche pro Arbeitsplatz umfasst künftig 19,9 m<sup>2</sup>, worin auch Erschliessungsflächen, allgemeine Räume (Besprechungszimmer oder Projekträume) sowie Raumreserven für allfällige künftige Entwicklungen enthalten sind. Der Anteil an allgemeinen Flächen liegt bei rund 5 m<sup>2</sup>, was zu einer Nettofläche von rund 15 m<sup>2</sup> pro Arbeitsplatz führt.\*\*

Standort	m <sup>2</sup> brutto pro AP* heute	m <sup>2</sup> brutto pro AP* künftig
Zürichstrasse 8	21,1	-
Zürichstrasse 10/12	19,0	20,0
Zürichstrasse 17	11,8	-
Zürichstrasse 19/21	14,1	19,1
Albisstrasse 3	17,0	-
Sihlquai 10	31,5	-
Durchschnitt	18,1	19,9

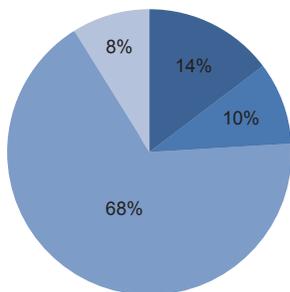
\* Arbeitsplätze

\*\* Kennwerte (z.B. FM Monitor, Benchmark 2014) zeigen, dass für einen Büroarbeitsplatz im Mittel 17 m<sup>2</sup> Nettofläche beansprucht werden. Die Werte reichen von 12 m<sup>2</sup> bis 20 m<sup>2</sup>, der Median liegt bei 15 m<sup>2</sup>.

## Übersicht Verwaltungsstandorte



# Die Vorlage im Detail



TP 1: Erwerb und Gestaltungsplan (14%)

TP 2: Bestehendes Stadthaus (10%)

TP 3: Stadthaus-erweiterung (68%)

TP 4 – 7: Massnahmen weitere Standorte (8%)

## Gesamtkosten

Der Realisierungskredit von 22,06 Millionen Franken beinhaltet neben der Stadthaus-erweiterung auch alle weiteren mit dem Projekt in Zusammenhang stehenden Massnahmen. Der Kredit setzt sich folgendermassen zusammen:

Teilprojekt (TP)	Kosten
1 Erwerb und Gestaltungsplan	3'155'000
2 Bestehendes Stadthaus Zürichstrasse 12	2'155'000
3 Stadthaus-erweiterung Zürichstrasse 10	14'900'000
4 Sanierung und Vermietung Zürichstrasse 8	1'625'000
5 Umbau Zürichstrasse 19/21	100'000
6 Sanierung und Vermietung Zürichstrasse 17	100'000
7 Mieterrückbau Albisstrasse 3	25'000
<b>Gesamtkosten</b>	<b>22'060'000</b>

Das Projekt Stadthaus-erweiterung ist im aktuellen Finanzplan 2015 – 2019 berücksichtigt. Der städtische Haushalt ist in der Lage, die Finanzierung zu tragen.

## Folgekosten

Die jährlichen Mietausgaben senken sich in Zukunft auf netto 216'067 Franken (-287'221 Franken). Die Investition von 22,06 Millionen Franken generiert über die nächsten 20 Jahre Abschreibungen und Zinsbelastungen in der Höhe von 1,28 Millionen Franken pro Jahr. Die Berechnung erfolgt dabei auf verbindlichen kantonalen Vorgaben und mit einem Zinssatz von 3.25%.

## Mieteinnahmen und -ausgaben

Liegenschaften	Miete IST	Miete NEU
Zürichstrasse 8	0	-117'700
Zürichstrasse 12	310'068	235'767
Zürichstrasse 17	-29'340	-60'000
Zürichstrasse 19/21	158'000	158'000
Albisstrasse 3	41'700	0
Sihlquai 10	22'860	0
<b>Mietkosten insgesamt</b>	<b>503'288</b>	<b>216'067</b>
<b>Mietzinsreduktion pro Jahr</b>		<b>-287'221</b>

## Veränderungen bei Buchwerten

Liegenschaft	Buchwert IST	Buchwert NEU
Zürichstrasse 8	140'000	2'070'000
Zürichstrasse 10	1'661'642	18'055'000
Zürichstrasse 12	1'243'000	3'398'000
Zürichstrasse 17	58'000	995'000
<b>Gesamtwert</b>	<b>3'102'642</b>	<b>24'518'000</b>

# Abstimmungsempfehlung

Der Stadtrat und der Grosse Gemeinderat stimmen der Vorlage zu und empfehlen sie zur Annahme. Es gibt keine Minderheitsmeinung.

## Termine

Bauprojekt / Baueingabe	Herbst 2016
Realisierung	2017 / 2018
Inbetriebnahme	2019



# Informationen zur Abstimmung

## Stimmabgabe am Wahl- oder Abstimmungssonntag

Die Urne im Stadthaus an der Zürichstrasse 12 ist am Abstimmungssonntag von 09.00 - 11.00 Uhr geöffnet. Nehmen Sie Ihren unterschriebenen Stimmrechtsausweis mit und geben Sie ihn an der Urne ab. Legen Sie die ausgefüllten Wahl- und Stimmzettel persönlich in die Urne.

## Brieflich abstimmen

- Unterschreiben Sie den Stimmrechtsausweis;
- Legen Sie die ausgefüllten Wahl- und Stimmzettel in das Stimmzettelcouvert und verschliessen Sie es;
- Kontrollieren Sie, ob im Adressfenster die Anschrift der Stadt Adliswil erscheint;
- Verschicken Sie das Antwortcouvert rechtzeitig, spätestens bis am Dienstag vor dem Abstimmungssonntag. Wahl- und Stimmzettel, die das Wahlbüro nicht bis zur Urnenschliessung am Sonntag erreichen, können nicht mehr berücksichtigt werden.

## Vorzeitige Stimmabgabe beim Briefkasten der Stadtverwaltung

Sie können das verschlossene Antwortcouvert direkt in den Briefkasten beim Stadthaus an der Zürichstrasse 12 einwerfen – bis spätestens am Abstimmungssonntag um 11.00 Uhr.

## Vorzeitige Stimmabgabe im Stadthaus

Sie können das verschlossene Antwortcouvert am Schalter des Einwohnerwesens an der Zürichstrasse 12 zu den folgenden Öffnungszeiten persönlich abgeben:

Wochentag	Öffnungszeiten
Montag	08.00 – 11.30; 13.30 – 18.30 Uhr
Dienstag	08.00 – 11.30; 13.30 – 16.00 Uhr
Mittwoch	08.00 – 11.30; 13.30 – 16.00 Uhr
Donnerstag	08.00 – 11.30; 13.30 – 16.00 Uhr
Freitag	07.00 – 15.00 (durchgehend)

Weitere Informationen finden Sie unter: [www.adliswil.ch/abstimmungen](http://www.adliswil.ch/abstimmungen)

## Stadt Adliswil

Zürichstrasse 12 | Postfach | 8134 Adliswil | Telefon 044 711 77 11 | [www.adliswil.ch](http://www.adliswil.ch)