**Sitzung vom 17. März 2015**

Beschl. Nr. **2015-63**

L2.2.4 Betriebs- und Verwaltungsgebäude
Schulsekretariat, Miete von Räumen für Schulpsychologischen Dienst (SPD)

## Ausgangslage

Die Platzverhältnisse im Schulsekretariat an der Zürichstrasse 8 sind seit Jahren sehr eng. Mit der Erhöhung des Stellenplans im Schulsekretariat genügen die verfügbaren Räume nicht mehr. Es fehlt an drei bis vier Arbeitsplätzen.

Wenn ein Teil des Personals räumlich ausgegliedert wird, sollen einzelne Dienste als Ganzes bestehen bleiben und die betrieblichen Abläufe mit möglichst wenig Zusatzaufwand gewährleistet werden können. Durch die Ausgliederung der Dienstleitung Sonderpädagogik und des Schulpsychologischen Dienstes (SPD) können diese Anforderungen berücksichtigt werden.

Mit Beschluss 2014-265 vom 4. November 2014 hat der Stadtrat die Miete von Geschäftsräumen in der Liegenschaft der Pensionskasse der Stadt Adliswil am Sihlquai 10 abgelehnt. Dies auch unter dem Gesichtspunkt, dass es sich nur um eine vorübergehende Lösung handeln sollte, für welche die Büros an der Zürichstrasse 3 zur Verfügung stehen könnten.

## Neue Erkenntnisse und Voraussetzungen

Seit dem 18. Februar 2015 hat die Schule fünf Räume im 1. und 2. Obergeschoss an der Zürichstrasse 3 bezogen. Die Erfahrung der ersten Wochen zeigt, dass eine zweckbestimmte Nutzung nicht möglich ist. Insbesondere die Schalldämmung im Haus ist völlig ungenügend. Der lautstarke Betrieb des Pepperminds ist über alle Geschosse sehr gut zu hören. Er beeinträchtigt konzentriertes Arbeiten und vor allem Gespräche und Therapien sehr stark. Gespräche in danebenliegenden Räumen, insbesondere auch im Korridor und Warteraum sowie im oberen bzw. unteren Stockwerk können fast wörtlich mitverfolgt werden. Dies ist bei der vertraulichen Arbeit des Schulpsychologischen Dienstes nicht haltbar. Es ist aus Sicht der Schule zwingend, möglichst rasch andere Räume für den SPD bereitzustellen.

Die ursprünglich angedachte Lösung, dass ab 2016 die bisherigen Räume des Horts Kronenwiese für den SPD umgenutzt werden könnten, hat sich bei genauerer Prüfung als nicht zweckdienlich erwiesen. Es müssten in einem vor wenigen Jahren vollständig umgebauten Gebäudeteil grössere Umbauten mit entsprechenden Kosten gemacht werden. Der Hort wird zwar mit dem Bezug des Hortneubaus Werd nicht mehr genutzt. In nicht allzu ferner Zeit dürfte aber der Bedarf für eine Mittagsbetreuung im Schulhaus Kronenwiese wieder bestehen. Zudem können hier maximal 3 Büroräume mit teilweise nicht dem effektiven Bedarf entsprechenden Ausmassen bereitgestellt werden. Die früher vorgesehene Umplatzierung des vierten Büroraums an die Kilchbergstrasse 9 ist inzwischen nicht mehr möglich, weil der Raum für die Ausweitung der Logopädietherapie genutzt werden muss.

## Anforderungen an Räume und Standort

Im Schulpsychologischen Dienst und der Dienstleitung Sonderpädagogik (direkt vorgesetzte Stelle des SPD) sind 4 Personen tätig mit einem Stellenpensum von 300 – 350 Prozenten (je nach Umfang der Postgraduate-Stelle). Alle Mitarbeitenden benötigen Einzelbüros mit zusätzlichem Besprechungsbereich für Abklärungen und Auswertungsgespräche mit 6-7 Per-

sonen. Dies ergibt eine notwendige Nettonutzfläche (inkl. Sanitärräume und Verkehrsfläche) von 100 – 120 $m^2$.

Die Räume sollen gegeneinander und nach Aussen so schallgedämmt sein, dass Gespräche in normaler Lautstärke nicht mitverfolgt werden können.

Da Kinder jeden Alters und aus allen Schulanlagen auch während der Unterrichtszeit den SPD aufsuchen, ist es erwünscht, dass der Standort zentral gelegen und von überall in 5 bis 10 Minuten Fussweg erreichbar ist.

**Lösungsvarianten**
Bereits früher hat die Abteilung Liegenschaften in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung der Schule folgende Möglichkeiten für zusätzliche Räume geprüft:

- ein Geschoss im Haus Zürichstrasse 10 (ehem. ZKB), Eigentum Stadt: kann nicht für Verwaltungszwecke genutzt werden und würde einen erneuten Umzug bei Baubeginn bedingen.
- Sihlquai 10, EG (ehem. Arztpraxis), Eigentum Pensionskasse: weist aufgrund der bisherigen Nutzung optimale räumliche Verhältnisse aus.
- Soodstrasse 65 (ehem. Post), privat: Bruttogeschossfläche von 67$m^2$ (inkl. Verkehrsflächen und Sanitäranlagen) kann den Bedarf nicht decken; hohe Investitionen.
- Florastrasse 10 (Bahnhofgebäude), privat: Der Mietzins ist für Verwaltungszwecke zu hoch, steht nicht mehr zur Verfügung.

Neu wurden auch noch geprüft:

- Kilchbergstrasse 9, Wohnung im Dachgeschoss: Die Räume sind zu klein und zum Teil gefangen, die Wohnung wurde vor wenigen Jahren saniert.
- Provisorium Dietlimoos: Auch mit einem zusätzlichen dritten Geschoss steht bis 2018 neben dem Schulunterricht nicht genügend Raum zur Verfügung.
- Hort Kronenwiese: ungenügende Fläche, hohe Investitionen.

Da nun erneut ein Umzug ansteht, ist es angezeigt eine Lösung zu suchen, welche bis zu einem allfälligen Bezug des neuen Stadthauses an der Zürichstrasse 10 Bestand hat. Dies könnte nach heutigem Planungsstand Ende 2018 der Fall sein. Bei maximalem Ausbau dieses Projekts sollte dann auch für die inzwischen gestiegenen Raumbedürfnisse der Schule genügend Platz vorhanden sein. Es ist deshalb von einer maximalen Mietdauer von 4 Jahren auszugehen.

**Finanzielle Auswirkungen**
Als optimal erweist sich somit die Miete der ehemaligen Arztpraxis in der Pensionskassenliegenschaft Sihlquai 10. Die Räumlichkeiten weisen eine ideale Raumaufteilung für den Schulpsychologischen Dienst sowie die Dienstleitung Sonderpädagogik aus. Der Grundausbau muss nicht wesentlich verändert werden. Für mieterseitige Installationen wie z.B. EDV, Telefon oder Beleuchtung müssen einmalig ca. CHF 12‘500.00 aufgewendet werden.

Die Miete beträgt CHF 2‘260.00 pro Monat inkl. Akontozahlung für Nebenkosten. Hinzu kommen verbrauchs- und benutzungsabhängige Kosten für Reinigung, Strom usw. von ca. CHF 240.00 pro Monat, was jährliche Kosten von rund CHF 30‘000.00 ergibt. Für die mutmassliche Mietdauer von 4 Jahren entstehen damit Kosten von CHF 120‘000.00.

Da es sich um eine vorübergehende und befristete Ausgabe zum Zweck der Überbrückung des Mangels an Büroraum handelt, ist dafür ein einmaliger Kreditbeschluss notwendig. Gemäss Art 36 Abs. 2.1 Gemeindeordnung entscheidet der Stadtrat über Ausgaben bis CHF 200‘000.00, die nicht im Voranschlag enthalten sind. Die Kosten sind im Budget 2015 nicht vorgesehen, daher sind davon CHF 22‘500.00 (Miete April bis Dezember 2015) und separat 12‘500.00 (Mieterausbau) als Nachtragskredit für das Jahr 2015 zu bewilligen. Die Kosten für die folgenden Jahre sind jeweils in den Voranschlag einzustellen.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Bildung fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 36.2 Ziff. 2.1 der Gemeindeordnung, folgenden

**Beschluss:**

1 Für die Miete der Geschäftsräume Sihlquai 10 für den Schulpsychologischen Dienst sowie die Dienstleitung Sonderpädagogik wird ab 01.04.2015 für maximal 4 Jahre ein Bruttokredit von CHF 120‘000.00 zu Lasten Konto 981.3160.00 bewilligt und freigegeben.

2 Vom Bruttokredit von CHF 120‘000.00 werden für das Jahr 2015 CHF 22‘500.00 als Nachtragskredit zu Lasten Konto 981.3160.00 bewilligt und freigegeben.

3 Für den Mieterausbau der Geschäftsräume Sihlquai 10 wird ein Nachtragskredit von brutto CHF 12‘500 zu Lasten Konto 981.3140.00 bewilligt und freigegeben.

4 Die Abteilung Liegenschaften wird mit dem Vollzug beauftragt.

5 Dieser Beschluss ist öffentlich.

6 Mitteilung an:

6.1 Ressortvorsteher Bildung
6.2 Geschäftsleitung Schule
6.3 Ressortvorsteher Finanzen
6.4 Ressortleiter Finanzen
6.5 Abteilung Liegenschaften
6.6 Informatik

Stadt Adliswil
Stadtrat

Harald Huber
Stadtpräsident

Andrea Bertolosi-Lehr
Stadtschreiberin