

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 22. Mai 2019

90 13.12 Andere Bereiche
Bereich Beschäftigung + Integration, Anmiete 1. UG an der Poststrasse 9,
Kreditbewilligung für Mieterausbau, Antrag und Weisung an das Parlament
(Parlamentsgeschäft 19.06.10)

Ausgangslage

Das Ressort Soziales + Alter unterbreitet dem Stadtrat den Antrag zur Anmiete des 1. Untergeschosses an der Poststrasse 9, Wetzikon (Postgebäude), inkl. Kredit für Mieterausbau zur Genehmigung durch das Parlament.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Antrag und Weisung für das Anmieten des 1. Untergeschosses an der Poststrasse 9, Wetzikon inkl. Kredit für den Mieterausbau in der Höhe von 68'000 Franken, werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, nach erfolgter Beschlussfassung durch das Parlament den Mietvertrag zu unterzeichnen und beauftragt, die Ausbauarbeiten an die Hand zu nehmen und die Aufträge zu vergeben.
3. Die Ausgaben für den Mieterausbau sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00217-5241-5040.00 68'000 Franken
(Mieterausbau 1. UG Poststrasse)
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlament (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 19.06.10

Stadtratsbeschluss vom 22. Mai 2019

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Remo Vogel, Ressort Soziales + Alter)

1. Der Anmietung der Mietfläche 1. Untergeschoss Poststrasse 9, Wetzikon und dem dafür benötigten Kredit von 343'500 Franken (bei einer maximale Mietdauer von 10 Jahren) wird zugestimmt.
2. Der Stadtrat wird ermächtigt, das Mietverhältnis nach Ablauf der fünfjährigen Mietdauer um weitere fünf Jahre zu verlängern.
3. Für den Mieterausbau des 1. Untergeschosses an der Poststrasse 9 wird ein Objektkredit von 68'000 Franken bewilligt.

Weisung

Ausgangslage

Der Bereich Beschäftigung + Integration beabsichtigt aus diversen Gründen die Anmiete des genannten Mietobjekts zur Zusammenlegung und teilweise gemeinsamen Unterbringung der beiden Beschäftigungsangebote Mobile Einsatzgruppe und Bewachte Velostation.

Situation Mobile Einsatzgruppe

Die seit zehn Jahren aktive Mobile Einsatzgruppe ist seit Januar 2015 in der Abbruchliegenschaft Bahnhofstrasse 99 ("Trompete"), in den ehemaligen Räumlichkeiten der Pizzeria "Da Pepino" eingemietet. Aufgrund des aktuellen Entwicklungsstandes des Abriss-/Umbauvorhabens der Eigentümerschaft muss davon ausgegangen werden, dass der Stadt der Mietvertrag in den nächsten Monaten gekündigt wird. Zudem sind die elektrischen Installationen gemäss eines offiziellen Kontrollberichtes der Certum Sicherheit AG, Wetzikon, vom 11. Januar 2019, in einem so desolaten Zustand, dass erhebliche Gefahren für Personen und Sachen bestehen.

Situation Bewachte Velostation

Die von der Stadt betriebene Bewachte Velostation wird dieses Jahr 20 Jahre alt. Speziell die sanitären Provisorien sind weder zeitgemäss noch entsprechen sie den gesetzlichen Vorgaben bezüglich des Arbeitnehmerschutzes. Es steht Besuchenden, Klientinnen und Klienten und dem städtischen Fachpersonal ein einziges unbeheiztes Baustellen-WC zur Verfügung. Das Provisorium für die Frischwasserleitung steht im Freien und kann im Winter jeweils über Tage zugefroren sein, ein Kanalisationsanschluss besteht nicht. Die unbeheizten und nicht isolierten Werkstattflächen können im Winterhalbjahr nicht benutzt werden. In den beiden kleinen, mit Strom beheizten Containern, die als Büro und Aufenthaltsraum dienen, ist zu wenig Platz, um in kundenfreien Zeiten sinnvolle Arbeiten erledigen zu können.

Fehlen von Wasch-/Duschgelegenheiten und IT-Sicherheit für die Beschäftigungsangebote

An beiden Standorten (Mobile Einsatzgruppe und Bewachte Velostation) fehlen Wasch- und Duschgelegenheiten für die Teilnehmenden der Programme. Weiter fehlt ein direkter Zugang zu den Servern der Stadtverwaltung (RIZ). Der Zugriff auf das IT-Netzwerk der Stadt birgt heute darum Sicherheitsrisiken. Es muss darum in absehbarer Zeit eine zeitgemässe Lösung für minimale Wasch- und Duschgelegenheiten für die Teilnehmenden sowie sichere Lösung für den Netzzugang gefunden werden.

Suche nach einer Ersatzliegenschaft

Seit Herbst 2017 hat der Bereich Beschäftigung + Integration mit Unterstützung der Abteilung Immobilien diverse eigene Liegenschaften der Stadt und solche von Dritten auf die Tauglichkeit als Ersatzliegenschaft hin geprüft. In zwei aufeinanderfolgenden Aussprachen hat der Stadtrat Eckwerte für den Liegenschaftenersatz definiert. Der Stadtrat erachtet den Bedarf für den Ersatz von bisher genutzten Flächen als notwendig und unterstützt das Umzugsvorhaben grundsätzlich. Aus allen geprüften Liegenschaften erweist sich das Vermietungsangebot der Post Immobilien AG als am besten geeignetes Objekt. Insbesondere wurde in Zusammenarbeit mit der Abteilung Immobilien keine geeignete stadteigene Liegenschaft gefunden.

Mietangebot Poststrasse 9

Die Post Immobilien AG bietet der Stadt Wetzikon für die Fläche im 1. Untergeschoss einen Mietvertrag über fünf Jahre an. Im Vertrag ist eine Verlängerungsoption für weitere fünf Jahre enthalten. Der Mieterausbau ist durch die Stadt zu bewerkstelligen. Diese Eckdaten entsprechen der bevorzugten Variante, die der Stadtrat im Rahmen einer internen Aussprache festgehalten hat.

Für die Mietfläche wurde durch die Abteilung Immobilien ein Flächenkonzept entwickelt und für den Mieterausbau ein Kostenvoranschlag erstellt. Dabei sollen die Umbauarbeiten auf einem absoluten Minimum gehalten werden. Diverse Anpassungen, die nicht sofort für eine Nutzung notwendig sind, wurden zurückgestellt, in der Meinung, dass diese Arbeiten später von der Mobilien Einsatzgruppe in Eigenregie erledigt werden können, z. B. verlegen von Laminatböden im Bereich der Garderoben, Malerarbeiten in bestehenden Räumen, allenfalls später notwendige Abtrennungen mit Gitterwänden. Für Böden und Wandanstriche wurde im Budget 2020 ein Betrag von 5'000 Franken eingestellt. Realisiert werden neben diversen Elektroinstallationen (zusätzliche Steckdosen im Werkstattbereich, Anschlüsse für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner sowie für einen Kühlschrank) im Wesentlichen ein abschliessbares Werkstattbüro und geschlechtergetrennte Garderoben mit Toilettenanlagen. Der Zugang zur Duschkabine wird so umgestaltet, dass diese direkt und nicht wie heute ausschliesslich via Herren-Toilette betreten werden kann.

Die Mietfläche mit einer Nutzfläche von 366 m² bietet, abgesehen von den Büroarbeitsplätzen für die Fachleitung (inkl. Anschluss an das IT-Netzwerk der Stadtverwaltung), Platz für sämtliche Bedürfnisse der Mobilien Einsatzgruppe. Zusätzlich können die gesetzlich vorgeschriebenen sanitären Anlagen auch vom Personal der direkt gegenüberliegenden Bewachten Velostation genutzt werden. Sollte es die Situation in den kommenden Jahren erfordern (Neugestaltung des Busbahnhofes), könnte mit einem zweistöckigen Parksystem sogar die heutige Velo-Parkfläche der Bewachten Velostation integriert werden. Für den Brückenwagen ist eine Parkmöglichkeit unmittelbar vor dem ebenerdigen Eingang auf der Nordseite des Gebäudes vorhanden.

Ersatz Büroarbeitsplätze

Die bisherigen Büroarbeitsplätze der beiden Fachleitungen der Mobilen Einsatzgruppe und der Bewachten Velostation können nicht in die neuen Mietflächen integriert werden. Für sie soll im Stadthaus eine Ersatzlösung angeboten werden.

Finanzielle Auswirkungen

Untenstehende Tabelle vergleicht die Kosten und Flächen der heutigen Situation mit dem Mietangebot der Post vom 15. Februar 2019.

| | Situation heute, Bahnhofstrasse 99 | Angebot Post, Poststrasse 9 | Bemerkungen |
|---|--|---|--|
| Fläche | 285 m ² | 366 m ² ¹ | ¹ inkl. getrenntem Garderoben und Toilettenbereich/Dusche |
| Mietkosten pro m ² | Fr. 84.20 | Fr. 93.85 | |
| Mietkosten inkl. Nebenkosten (pauschalisiert) und inkl. Parkplatz für Brückenwagen (pro Jahr) | Fr. 24'000.00 in 5 Jahren: Fr. 120'000.00 ² | Fr. 34'350.00 in 5 Jahren: Fr. 171'750.00 | ² Es muss davon ausgegangen werden, dass der Mietvertrag wegen Abbruch/Umbau in den kommenden Monaten gekündigt wird. |
| Mieterausbau | Ausbau ist weder wirtschaftlich noch zeitnah möglich | Fr. 68'000.00 ³ | ³ gem. KV der Abt. Immobilien, vom 29. März 2019 |
| Total Mietkosten für fünf Jahre + Mieterausbau | keine Option | Fr. 239'750.00 | |
| Total Mietkosten für zehn Jahre + Mieterausbau | keine Option | Fr. 411'500.00 | |

Die Kündigungsfrist in der Bahnhofstrasse 99 beträgt 30 Tage. Da das 1. UG Post zur Zeit nicht vermietet und genutzt ist, könnte dieses sofort bezogen werden. Allenfalls würden während der Bautätigkeit für kurze Zeit (schätzungsweise während einem bis zwei Monaten) zwei Mietzinse anfallen.

Erwägungen des Stadtrates

Es ist unbestritten, dass die Mietfläche der Mobilen Einsatzgruppe an der Bahnhofstrasse 99, wegen Abbruchs in absehbarer Zeit nicht mehr zur Verfügung stehen wird. Die schnelle Suche nach einer Ersatzliegenschaft drängt sich auf. Durch die eingetretene Situation, dass aktuell in unmittelbarer Nähe der Bewachten Velostation der Stadt eine ausreichend grosse Mietfläche der Post angeboten wird, ergibt sich für zwei seit längerer Zeit bestehende Problembereiche eine befriedigende Lösung für die kommenden Jahre. Die moderat höher liegenden Miet- und Nebenkosten der neuen Flächen werden mit dem Mehrwert eines zweckdienlichen Raumkonzepts, entstehenden Synergien zwischen beiden Beschäftigungsangeboten und den nicht mehr notwendigen Sanierungsmassnahmen der heutigen Mietflächen wettgemacht.

Der Verlust des Bürobereiches für die Fachleitungen von Mobiler Einsatzgruppe und Bewachter Velostation (aktuell kein direkter Anschluss an das IT-Netz der Stadtverwaltung) kann mit dem Bezug des leerstehenden Büros im Untergeschoss des Stadthauses (ehemaliges Büro des Leiters Zusatzleistungen) kompensiert werden. Damit ist auch der direkte Anschluss von Mobiler Einsatzgruppe und Bewachter

Velostation an das IT-Netz der Stadtverwaltung wieder gewährleistet und die aktuellen Sicherheitslücken werden eliminiert.

Der Stadtrat unterstützt das Vorhaben des Bereichs Beschäftigung + Integration zwecks Aufrechterhaltung des Betriebs der seit vielen Jahren bestehende Mobilen Einsatzgruppe und der Bewachten Velostation und ersucht das Parlament, den Anträgen zuzustimmen bzw. die Anmiete des ersten Untergeschosses der Poststrasse 9 für fünf Jahre inkl. Option auf Verlängerung und den entsprechenden Mieterausbau über 68'000 Franken zu genehmigen.

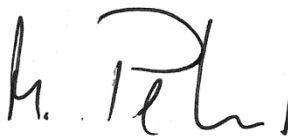
Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumspflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Mietvertrag Post, 15. Februar 2019
- Kostenvoranschlag für Mieterausbau vom 1. April 2019
- Grundriss-Plan mit Mieterausbau vom 1. April 2019
- Kontrollbericht Certum AG vom 11. Januar 2019