

Reg. Nr. 14.1.1.6

Axioma: 2280

Nr. 18-22.038.01

Zusätzlicher Raumbedarf für die Gemeindeverwaltung

Kurzfassung:

Durch die steigenden Schülerzahlen und weitere Entwicklungen im Schulbereich wächst der Raumbedarf für die Gemeindeschulen. Im Zusammenhang mit den vom Kanton erworbenen Schulliegenschaften wurden durch die Gemeinde neue Aufgaben übernommen. Eine Strukturanalyse für die Abteilung Bildung und Familie mit anschliessender Organisationsentwicklung kam zum Ergebnis, dass der Abteilungshead nicht weiter dezentral geführt, sondern ins Gemeindehaus in die Gemeindeverwaltung integriert werden soll. Diese Umstände sowie verschiedene aktuell unbefriedigende Arbeitsplatzsituationen innerhalb des Gemeindehauses haben den Gemeinderat dazu veranlasst, die Thematik des Raumbedarfs für die Gemeindeverwaltung zu analysieren und einen Lösungsvorschlag mit der Auslagerung der Abteilung Gesundheit und Soziales zu entwickeln.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat mangels geeigneter Flächen im eigenen Immobilienbestand die Zustimmung für den Abschluss eines Mietvertrags für ein Stockwerk in der Zentrumsbebauung Niederholz, den die Abteilung Gesundheit und Soziales beziehen soll. Der Gemeinderat sieht hierzu derzeit keine sinnvolle Alternative und gleichzeitig zahlreiche Vorteile. Die Begründungen sind im vorliegenden Bericht detailliert beschrieben.

Der PRIMA-Systematik entsprechend werden die internen oder externen Mietkosten, sofern sie nicht als Strukturkosten gelten, «verursachergerecht» einer Produktgruppe resp. einem Produkt zugeordnet. Der Gemeinderat hat der Verwaltung zur Anpassung des bisherigen Systems der internen Mieten im Gemeindehaus, nach welchem der beschriebene Grundsatz in den letzten Jahren nur bedingt umgesetzt wurde, separat einen entsprechenden Auftrag zur Umsetzung erteilt. Im Abschnitt zur Finanzierung werden in dieser Vorlage die finanziellen Auswirkungen dieses Auftrags sowie die Folgen beim Abschluss des beantragten Mietvertrags beschrieben.

Politikbereich: Ressourcen

Auskünfte erteilen: Hansjörg Wilde, Gemeindepräsident, Tel. 061 646 82 40
Jens van der Meer, Verwaltungsleiter, Tel. 061 646 82 45

Juni 2019



1. Organisationsentwicklung Abteilung Bildung und Familie

Für die Abteilung Bildung und Familie wurde im Auftrag des Gemeinderats in der zweiten Jahreshälfte 2018 eine Strukturanalyse durchgeführt. Im Januar 2019 hat der Gemeinderat schliesslich eine durch ihn favorisierte neue Abteilungsstruktur zur Umsetzung freigegeben. Diese wird nun seit Anfang Jahr im Rahmen eines Organisationsentwicklungsprojekts bis zum Start des neuen Schuljahrs im August 2019 konkretisiert und umgesetzt. Auf der politischen Ebene wurde die zuständige Sachkommission laufend über den Stand der Organisationsentwicklung orientiert und auch die GPK wurde mehrfach über den Stand der Arbeiten informiert.

Schon früh zeichnete sich ab, dass ein räumlicher Zusammenzug des Abteilungsheads mit den Mitarbeitenden der drei Bereiche Verwaltung Gemeindeschulen, Entwicklung Gemeindeschulen und Familie und frühe Kindheit eine Voraussetzung für die erfolgreiche Organisationsentwicklung und für eine effektive Arbeit in der Abteilung darstellt. Bisher sind diese Mitarbeitenden auf das Gemeindehaus und auf die Liegenschaft Erlensträsschen 10 verteilt. Unter Berücksichtigung der Entwicklungen der letzten Jahre ist es für die erfolgreiche Einführung und Konsolidierung der neuen Abteilungsstruktur aus Sicht des Gemeinderats notwendig, dass der Abteilungshead an einem Ort zusammengeführt wird, damit durch räumliche Nähe der direkte Zugriff auf sämtliche direkt benötigten Ressourcen innerhalb der Abteilung ermöglicht wird. Im Gesamten geht es hierbei um 13 Arbeitsplätze. Diese Arbeitsplätze müssen aus Sicht des Gemeinderats im Gemeindehaus untergebracht werden, gerade auch wegen der zahlreichen und im Tagesgeschäft laufend zu bedienenden Schnittstellen zu vielen Organisationseinheiten innerhalb der Verwaltung¹.

Zusätzliche Alternativen wurden geprüft, durch den Gemeinderat nach einer Kosten-Nutzen-Abwägung zur erforderlichen Investition, die jedoch zu keinem überzeugenden Ergebnis geführt hätte, Ende Februar 2019 verworfen. In den vorhandenen Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung an der Wettsteinstrasse 1 ist es aktuell jedoch nicht möglich, den Abteilungshead mit 13 Arbeitsplätzen unterzubringen, ohne dass ein anderes Element der Gemeindeverwaltung ausgelagert würde. Genau dies wurde deshalb geprüft und ist unter Ziff. II als Lösungsansatz beschrieben.

2. Entwicklung Raumbedarf Schulhaus Erlensträsschen

Durch die steigenden Schülerzahlen steigt der Raumbedarf generell an allen Schulstandorten. Das Primarschulhaus Erlensträsschen verfügt aktuell über keine nennenswerten Raumreserven mehr. Der Raumbedarf an diesem Standort erhöht sich insbesondere auch durch Bedarf an weiteren Plätzen in der Tagesstruktur (TS) stark. Die Schulbibliothek, die gleichzeitig als Raum für die Begabungsförderung dient und das Büro des Hauswarts sind bereits aus dem Schulhaus ausgelagert und in der Liegenschaft Erlensträsschen 10 untergebracht. Für den Sommer 2019 lagen viele zusätzliche TS-Anmeldungen² vor. Diese konnten durch eine weitere Erhöhung der

¹ Die wichtigsten Schnittstellen bestehen zu den Finanzen/Rechnungswesen und v. a. zur Fachstelle Immobilien, zur Fachstelle Hochbau, zu den Fachbereichen Controlling und Personal und zur Verwaltungsleitung sowie wegen den zahlreichen politischen Geschäften zu Generalsekretär/in inkl. Zentralsekretariat.

² Dabei geht es konkret um eine Steigerung der TS-Anmeldungen von bisher 48 auf neu 56 Kinder im Schuljahr 19/20. In der ursprünglichen Planung sind für den Standort 40 Kinder vorgesehen.



bereits praktizierten Doppelnutzung von Räumen durch Unterricht und TS (bspw. in der Aula) noch einmal aufgefangen werden. Damit wurde aber keine längerfristig vertretbare Lösung erreicht. Mit einer Umnutzung des Gebäudes Erlensträsschen 10 für diesen Schulstandort liessen sich die Raumprobleme der Primarschule lösen.

3. Neue Aufgaben durch Übernahme der Schulliegenschaften

Mit der Übernahme der Schulliegenschaften per 1. Januar 2017³ hat die Gemeinde eine neue Aufgabe übernommen, die bisher vom Kanton ausgeübt wurde. Im Rahmen der FILA2-Verhandlungen wurde eine zweijährige Übergangsfrist vereinbart, in welcher der Kanton, insbesondere die Fachstelle Raum und Anlagen im Erziehungsdepartement und der Schulimmobilienverantwortliche des Hochbauamts im Bau- und Verkehrsdepartement noch Aufgaben für die Schulen übernahmen. Diese Übergangszeit endete am 1. Januar 2019 und die Gemeinde ist seither allein zuständig für die strategische Schulraumplanung sowie für Betrieb und Unterhalt der Schulhausliegenschaften. Im Rahmen des FILA2-Verhandlungsergebnisses wurden entsprechende Mittel in der Höhe von CHF 350'000.00 eingestellt, damit die Gemeinde die sich im Zusammenhang mit den Schulliegenschaften stellenden neuen Aufgaben zukünftig selber bewältigen und finanzieren kann. Konkret umgesetzt wurde dies u. a. mit drei neuen Stellen: In der Fachstelle Hochbau eine neue 80 Prozent-Stelle seit dem 1. März 2019, in der Fachstelle Immobilien eine 80 Prozent-Stelle seit dem 1. Januar 2019 und bei den Nutzern (Abteilung Bildung und Familie) eine 70 bis 90 Prozent-Stelle, die Stelle Fachperson Infrastruktur, die voraussichtlich auf Beginn des Schuljahrs 2019/20 besetzt werden kann. Für diese drei Stellen werden entsprechende Arbeitsplätze benötigt.

4. Arbeitsplatzsituation Abteilung Gesundheit und Soziales (G+S)

Die Abteilung Gesundheit und Soziales ist mit ihren 23 Mitarbeitenden derzeit auf vier verschiedene Standorte im Gemeindehaus und im Nebengebäude sowie auf einen Aussenstandort an der Kirchstrasse (AIP) verteilt. Das Büro der Abteilungsleiterin befindet sich isoliert im 1. OG des Hauptgebäudes, während ihre Teams im 2. OG, im Nebengebäude und das AIP an der Kirchstrasse in einer Wohnliegenschaft untergebracht sind. Selbst für eine erfahrene und engagierte Führungsperson ist diese Situation schwierig. Es müssen viele Ressourcen dazu verwendet werden, die verschiedenen Standorte regelmässig zu besuchen, um Präsenz zu zeigen und Einfluss zu nehmen. Gegenseitiges Verständnis und Vertrauen im Gesamtteam kann auf diese Weise jedoch nicht aufgebaut werden, was sich auch in der Zusammenarbeit der einzelnen Fachstellen äussert. Entsprechend befinden auch die Kadermitarbeitenden die aktuelle Raumsituation als unbefriedigend. Zudem ist es in der heutigen Situation mangels Arbeitsplätzen bei Vollbestand nicht mehr möglich, weiterhin Lernende auszubilden oder Praktika anzubieten. Durch eine Auslagerung der Abteilung, wie nachfolgend in Ziff. II dieser Vorlage beschrieben, könnte diese Problematik deutlich und nachhaltig gelöst werden.

³ Vgl. ER-Vorlage und Berichte unter diesem [Link](#).



5. Weiterer Handlungsbedarf im Gemeindehaus

Die heutige Anordnung der einzelnen Organisationseinheiten im Gemeindehaus darf als «gewachsene Struktur» bzw. «situativ angepasst» gelesen werden. Teilweise übermässige Verdichtungen und die Zerstückelung von Organisationseinheiten in verschiedenen Gebäudeteilen führen zu Handlungsbedarf. Die Reserven von Büroarbeitsplätzen sind seit der letzten Optimierung von 2015 ausgeschöpft.

Beispiele für solche ungünstigen Arbeitsplatzsituationen sind:

- Publikums- und Behördendienste: Mit der Auflösung der Infothek am alten Standort per 1. Januar 2019 und der Integration von Aufgaben und Mitarbeitenden in die Einwohnerdienste wurde die Arbeitsplatzsituation der Einwohnerdienste verdichtet. Die tägliche Zusammenarbeit funktioniert, die Praxis zeigt aber auch, dass ein zusätzlicher Backoffice-Arbeitsplatz zweckdienlich wäre.

Die Hausdienste haben durch die Wandelung des Berufsbilds immer mehr auch computergestützte Arbeiten zu erledigen und benötigen entsprechende Büroarbeitsplätze. Das Büro der Hausdienste, das eigentlich als Zweierbüro konzipiert ist, wird durch die aktuelle Dreierbelegung übernutzt. Ausserdem ist die Leitung der Abteilung im 1. OG auf einer anderen Ebene angesiedelt als der Rest der Abteilung.

- Die Abteilung Finanzen ist heute zweigeteilt, indem der Teil mit den Finanzen im Verwaltungsgebäude im Erdgeschoss platziert ist, der Bereich Projekte und Informatik im Nebengebäude (ehemals Schulzahnklinik), d. h. dort im ersten, zweiten und dritten Stock. Gerade in dieser Organisationseinheit besteht grosser Handlungsbedarf, wo z. B. in einem Zweierbüro vier Arbeitsplätze untergebracht sind.

Ausserdem sind die von der IT im ersten, zweiten und dritten Stock genutzten Räumlichkeiten grundsätzlich unzweckmässig, weil diese Gebäudeteile als Wohnungen konzipiert und ausgestattet sind, mit vollausgebauten Badezimmern und Küchen.

- Die Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt ist ebenfalls auf zwei verschiedene Gebäudeteile verteilt. Der Fachbereich Hochbau befindet sich im Nebengebäude im 1. Stock in einer mittlerweile verdichteten Arbeitsplatzsituation infolge Eintritt eines zusätzlichen Bauleiters. Der Rest der Abteilung BMU befindet sich in einem anderen Gebäudeteil des Gemeindehauses im 2. und 3. Stock. Die Büros des Abteilungsleiters und seines Stellvertreters liegen nicht im selben Gebäudeteil, was den täglichen Austausch und die Zusammenarbeit auf Mitarbeitenden- und Führungsebene erschwert.

Die mit dieser Einwohnerratsvorlage zu lösende Raumthematik ist unabhängig von der Grundsatfrage, wie die Zukunft des Gemeindehauses aussehen soll. Der vor rund 60 Jahren erstellte Gebäudekomplex ist von der Substanz her bekanntlich in die Jahre gekommen und weist aus heutiger Sicht energetisch und bauphysikalisch erhebliche Mängel auf. Die durch das Gebäude vorgegebenen Strukturen erschweren zudem Veränderungen an der Substanz, womit veränderten Bedürfnissen an Arbeitsplatzsituationen, aber auch an Sanitäranlagen und Gemeinschaftsflächen, oder auch bezüglich heute üblicher Standards zur Barrierefreiheit, zur Sicherheit, zum Brandschutz sowie zur Sanitär- und Elektrotechnik inklusive IT-Infrastruktur Rechnung getragen werden könnte. Hierzu sei auf die entsprechenden Einwohnerratsvorlagen⁴ verwiesen:

⁴ Vgl. [Einwohnerratsvorlage 10-14.128.01 vom März 2012 zum Investitionskredit «Energetische Sanierung des Gemeindehauses»](#) und [Einwohnerratsvorlage Nr. 14-18.010.01 vom September 2014 «Investitionskredit für eine bedarfsgerechte Sanierung des Gemeindehauses \[...\]»](#)



6. Fazit

Bestimmte Bereiche der Gemeinde unterliegen wie aufgezeigt einem durch äussere Faktoren bestimmten Wachstum. Ausserdem hat die Gemeinde in den letzten Jahren von Gesetzes wegen oder auch durch entsprechende Beschlüsse der Politik zusätzliche Aufgaben übernommen und hierfür zusätzliches Personal einstellen müssen. Dadurch ist der Druck auf Büroräumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung in den letzten Jahren stetig gestiegen.

Was vor rund 60 Jahren ursprünglich einmal als «grosszügige» Lösung für die Gemeindeverwaltung mit ausreichend Reserven konzipiert und erstellt worden ist, hat heute seine Grenzen erreicht. Mit den bestehenden Räumlichkeiten kann der aktuelle Platzbedarf nicht mehr sichergestellt werden. Der Grundsatzentscheid über eine Erneuerung oder über einen Ersatz des Gemeindehauses steht noch aus. Weil aber aufgrund der oben beschriebenen Situationen jetzt Raum für die Gemeindeverwaltung benötigt wird, kommt für den Gemeinderat nur eine externe (Übergangs-)Lösung durch die Miete von externen Geschäftsräumlichkeiten in Frage, weshalb der Gemeinderat Folgendes vorschlägt:



II. Lösung

1. Auslagerung der Abteilung Gesundheit und Soziales (G+S)

Auf der Grundlage des [Beschlusses des Einwohnerrats vom 26. November 2016](#) hat die Gemeinde mit der St. Clara-Stiftung einen partnerschaftlichen Baurechtsvertrag für die Erstellung eines Zentrumsgebäudes mit gemäss Nutzungskonzept vorgesehener Sport-, Freizeit- und Gesundheitsnutzung abgeschlossen. In diesem neu erstellten Zentrumsgebäude im Niederholz im dritten Obergeschoss, welches über den freien Immobilienmarkt noch keiner Nutzung zugeführt werden konnte, besteht die Möglichkeit einer Einmietung. Hier stehen ca. 640 m² zur freien Büroenteilung inklusive Besprechungsräumen und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung (**Beilage 1: Plan**). Die reinen Büroflächen umfassen 383 m², Gemeinschaftsflächen wie Gang, Treppe, WC, Putzraum, Teeküche/Pausenraum und Lager umfassen total 257 m². Der Planentwurf zeigt auf, wie der nötige Bedarf an Büroarbeitsplätzen für alle Mitarbeitenden der Abteilung G+S gedeckt werden soll. Durch die Auslagerung der Abteilung G+S in die Zentrumsüberbauung werden im Gemeindehaus verschiedene Gebäudeteile frei, wodurch der benötigte Handlungsspielraum überhaupt erst entstehen kann.

Von den 23 Mitarbeitenden der Abteilung G+S benötigen 14 Personen aufgrund ihrer Beratungstätigkeit in der Sozialhilfe und in den Fachbereichen Ergänzungsleistungen sowie Alter und Pflege eigene Büros mit eigenen Besprechungsmöglichkeiten. Die Gründe dafür liegen darin, dass diese Mitarbeitenden täglich einen Grossteil ihrer Arbeitszeit für persönliche Beratungsgespräche mit Klientinnen und Klienten aufwenden und daneben zahlreiche Telefonate mit Klientinnen und Klienten und Fachstellen führen, alles unter erhöhten Persönlichkeits- und Datenschutzerfordernissen, was in geteilten Büros und gemeinschaftlich genutzten Besprechungsräumen nicht umsetzbar ist. Die Flächen der vorgesehenen Einzelbüros in der Zentrumsbebauung Niederholz entsprechen dabei den Flächen der jetzigen Einzelbüros der Sozialhilfe im Gemeindehaus mit 21 - 25 m². Die Arbeitsplätze der Administration sowie diejenigen von Mitarbeitenden mit tiefen Pensen sollen hingegen in Mehrpersonenbüros zusammengelegt werden. Der Grundriss der Zentrumsüberbauung Riehen Süd bietet die Möglichkeit, alle Mitarbeitenden entsprechend unterzubringen, inkl. grossem Sitzungszimmer und Kombizone als Pausenraum. Zudem wird es wieder möglich sein, einen Ausbildungsplatz für Lernende anzubieten.

Durch eine Auslagerung der Abteilung G+S ergeben sich folgende Chancen:

- Zusammenführung der Abteilung (23 Personen) von vier verschiedenen Standorten auf ein gemeinsames Stockwerk, was einerseits eine professionelle und effiziente Führung ermöglicht und andererseits die teilweise schwierige Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Fachbereichen vereinfacht und verbessert.
- Sämtliche Dienstleistungen der Abteilung G+S werden an einem Ort aus einer Hand angeboten (Kompetenzzentrum).
- Eine Zentraladministration mit Empfang für die gesamte Abteilung G+S optimiert Abläufe, kanalisiert Ressourcen und sorgt ebenfalls für eine Professionalisierung mit Aussenwirkung.
- Die räumliche Nähe zu den externen Sozialdiensten im Rauracherzentrum ermöglicht einen regelmässigen Austausch und somit eine bessere Kontrolle der Auftragserfüllung gemäss den Vorgaben der Leistungsvereinbarungen sowie eine Angleichung der Haltungen gegenüber den Klientinnen und Klienten.
- Optimierung des Sicherheitsstandards der Arbeitsplätze.



- Barrierefreier Zugang.
- Optimale Anbindung der Abteilung G+S durch die S-Bahn und Buslinien, sowohl für Kundenschaft/Bevölkerung als auch für den Betrieb.
- Mittelfristige Lösung des Platzproblems, welche für die nächste Zeit (mind. 10 Jahre) ausreichend Handlungsfreiheit im Gemeindehaus schafft und umgekehrt aber auch genug Spielraum offenlässt für alle möglichen zukünftigen Lösungen bezüglich Gemeindehaus.
- Die durch das AIP derzeit genutzte Wohnliegenschaft an der Kirchstrasse, die sich nicht wirklich als Geschäftsräumlichkeit eignet, kann wieder wie ursprünglich extern vermietet werden als Renditeobjekt im Finanzvermögen.
- Mit der Ansiedlung einer ganzen Abteilung der Gemeindeverwaltung, die weit mehr Dienstleistungen anbietet als nur die Sozialhilfe, wird zudem ein starkes politisches Signal gegenüber Riehen Süd als zweites Zentrum der Gemeinde gesetzt.

2. Integration der Abteilung Bildung und Familie ins Gemeindehaus

Durch einen Umzug der Mitarbeitenden der Abteilung Gesundheit und Soziales aus dem zweiten Stock des Gemeindehauses in die Zentrumsüberbauung würden diese Räume frei für die Abteilung Bildung und Familie. Die für die Abteilung angestrebte und unter Ziff. 4. beschriebene Raumsituation liesse sich hier umsetzen. Die benötigten 13 Arbeitsplätze liessen sich dort als Einheit unterbringen. Der Abteilungs-Head bekäme durch die räumliche Nähe den direkten Zugriff auf sämtliche direkt benötigten Ressourcen innerhalb der Abteilung. Die Arbeit in zahlreichen im Tagesgeschäft laufend zu bedienenden Schnittstellen zu vielen weiteren Organisationseinheiten innerhalb der Verwaltung würde dadurch ebenfalls ermöglicht. Der Zugang zum Trakt im 2. Stock ist kleinkinder- und behindertengerecht ausgestaltet (Lift) und mit einer bereits vorhandenen Empfangsinfrastruktur optimal vorbereitet. Die Abteilung könnte überdies Synergien nutzen, indem sie auf die zentrale Infrastruktur des Gemeindehauses zurückgreift und auf gewisse Räume verzichtet, die sie an einem dezentralen Standort brauchen würde (z. B. Postbüro, Materiallager, Archiv, Wartezone, Pausenraum etc.).

3. Dadurch ermöglichte zukünftige Nutzung Liegenschaft Erlensträsschen 10 durch Schule und Tagesstrukturen

Durch einen Umzug der Mitarbeitenden der Abteilung Bildung und Familie aus der Liegenschaft Erlensträsschen 10 ins Gemeindehaus könnte diese Liegenschaft der Primarschule Erlensträsschen als zusätzlicher Raum zur Verfügung gestellt werden. Schulbibliothek, Begabungsförderung und Hauswartbüro könnten im Gebäude bleiben. Daneben würde weiterer Raum für Verwaltung und Förderung und für die TS oder andere schulische Nutzungen zur Verfügung stehen. Dadurch wiederum würde Raum im Schulhaus frei: Die Aula müsste nicht mehr doppelt genutzt werden und der für die zweite Integrationsklasse ab Sommer 2020 benötigte zusätzliche Raum wäre vorhanden. Damit werden die Voraussetzungen für weitere zukünftige räumliche Entwicklungen des Standorts Erlensträsschen geschaffen, ohne dass grundlegend in die vorhandene Bausubstanz eingegriffen werden müsste.



4. Weitere Umstellungen innerhalb des Gemeindehauses

Ein Auszug der Abteilung Gesundheit und Soziales und der Einzug der Abteilung Bildung und Familie bietet für die Verwaltung die benötigte Möglichkeit einer Neuordnung im Gemeindehaus. Die an verschiedenen Orten verteilten Abteilungen könnten mittelfristig wieder an einem Ort oder in einem Gebäudeteil zusammengeführt werden.

- Durch interne Rochaden könnte die ganze Abteilung BMU im Nebengebäude platziert werden. Sie fände in diesem Gebäudeteil ausreichend Platz. Das Foyer im Nebengebäude würde sich für öffentliche Planaufgaben etc. deutlich besser eignen als die bisherige Lösung im 2. Stock mitten im Gemeindehaus, gerade auch angesichts des per 1. Januar 2019 umgesetzten Sicherheitsdispositivs, wonach kein freier Kundenverkehr ohne Begleitung im Gemeindehaus mehr erfolgen soll.
- Der Bereich Projekte und Informatik könnte in den bisher durch BMU genutzten Räumlichkeiten untergebracht werden, womit einerseits die Nähe zur restlichen Abteilung Finanzen hergestellt würde und gleichzeitig auch unbefriedigende Bürosituationen mit teilweisen Übernutzungen bereinigt werden könnten. Ausserdem wäre die Informatik neu mit einem Lift erschlossen, was gerade auch wegen den zahlreichen Materialtransporten Vorteile schafft.
- Zusätzlich entstünden einzelne Möglichkeiten zur Optimierung der Arbeitsplatzsituation in der Abteilung Publikums- und Behördendienste im Bereich Kundenzentrum, indem ein echter Backoffice-Arbeitsplatz eingerichtet werden könnte. Das Büro des Leiters der Einwohnerdienste könnte neben dem Büro des Abteilungsleiters platziert werden, was auch im Hinblick auf die bevorstehende Nachfolgeregelung zum bald in Rente gehenden Stelleninhaber sinnvoll wäre.

Zusätzlich können einzelne Besprechungszimmer an geeigneteren Orten und darüber hinaus Arbeitsplätze für Lernende oder Praktikantinnen und Praktikanten, aber auch regelmässig benötigte Raumreserven für vorübergehend für die Gemeinde im Einsatz stehende Externe⁵ geschaffen werden.

5. Flächenbilanz

Bisher für Arbeitsplätze genutzte Büroflächen Abteilungen B&F und G&S (exkl. Gemeinschaftsflächen wie Gang, Treppenhaus, WC, Sitzungszimmer, Teeküche/Pausenraum, Putzraum, Lager, etc.)

Erlensträsschen 10	LGS	1. + 2. OG		150.2	m2
Gemeindehaus	B&F	1. OG	Fam. & Int. + Musik	53	m2
Gemeindehaus	B&F	1. OG	Controlling	16	m2
Gemeindehaus	B&F	1. OG	Personal (1/2 Büro)	12	m2
			<u>Total durch B&F genutzte Flächen</u>	<u>231.2</u>	<u>m2</u>

⁵ Zu denken wäre dabei bspw. an die Revisionsstelle, Audits durch den Datenschutzbeauftragten oder andere Bundes- oder kantonale Stellen oder auch durch beauftragte Beratungsunternehmen, IT- und andere Dienstleister im Rahmen von Aufträgen oder Projekten etc.



Seite 9

Gemeindehaus	G&S	2. OG	Sozialhilfe	196	m2
Gemeindehaus	G&S	1. OG	AL	22	m2
Gemeindehaus	G&S	Nebengebäude (EL, FS Alter)		111	m2
Kirchstrasse	G&S	AIP		50.7	m2
<u>Total durch G&S genutzte Flächen</u>				<u>379.7.</u>	<u>m2</u>

Zukünftig genutzte Büroflächen der Abteilungen B&F und G&S
(exkl. Gemeinschaftsflächen wie Gang, Treppenhaus, WC, Sitzungszimmer, Teeküche/Pausenraum, Putzraum, Lager, etc.)

Gemeindehaus	B&F	2. OG	209	m2
--------------	-----	-------	-----	----

(Im Vergleich: Gegenüber heute würden durch die Abteilung B&F 22.2 m² weniger Büroflächen beansprucht, aber konzentriert an einem Standort auf einer Etage.)

Zentrumsbebauung	G&S	3. OG	383	m2
------------------	-----	-------	-----	----

(Im Vergleich: Gegenüber heute würden durch die Abteilung G&S 3.3 m² mehr, was den bisherigen Büroflächen entspricht, beansprucht, aber konzentriert an einem Standort auf einer Etage.)

6. Umsetzung durch Abschluss eines Mietvertrags: Kosten

Die Gemeinde hat die Möglichkeit, sich im Zentrumsgebäude im Niederholz im dritten Obergeschoss einzumieten. Die Auslagerung einer Verwaltungseinheit ins Zentrumsgebäude Niederholz ist bezüglich Lage, Grösse und Verfügbarkeit eine geeignete Variante, um die bestehenden Platzprobleme im Gemeindehaus zu beheben, auch wenn damit entsprechende Kosten verbunden sind. Das Zentrum Niederholz steht auf einer Baurechtsparzelle der Gemeinde Riehen. Gegenwärtig steht das 3. Obergeschoss noch frei. Mit der St. Clara-Stiftung (Baurechtsnehmerin) konnte eine auf 6 Monate (April 2019 – September 2019) befristete Reservationsvereinbarung mit Verlängerungsoption abgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass die Fläche bis zum Entscheid des Einwohnerrats freigehalten wird. Die Reservationskosten in der Höhe von CHF 8'000.00 im Monat werden an die erste Jahresmiete angerechnet, wenn ein rechtsgültiger Mietvertrag abgeschlossen werden kann.

Der für die Abteilung Gesundheit und Soziales benötigte infrastrukturelle Ausbau wurde für ihre Bedürfnisse mit dem Fachbereich Hochbau zusammen erarbeitet und würde durch die St. Clara-Stiftung umgesetzt werden. In der Mietzinsberechnung sind die Kosten für den Ausbau entsprechend berücksichtigt, was vom Fachbereich Hochbau plausibilisiert und als realistisch eingeschätzt wurde. Im Mietvertrag ist eine Mietvertragsdauer über zehn Jahre mit einer echten Verlängerungsoption für 5 Jahre vorgesehen. Bei Mietende besteht für die Mieterschaft keine Rückbaupflicht.

Der Bezugstermin der Räumlichkeiten und der Zahlungsbeginn der Mietkosten wären auf den 1. April 2020 vorgesehen.

Die Eckdaten des Mietvertrags setzen sich wie folgt zusammen:



Objekt	Stockwerk	ca. m ²	ca. Preis pro m ²	Nettomiete pro Jahr	Nettomiete pro Monat
Gewerbefläche (ausgebaut)	3. OG	606	350.00*	212'100.00	17'675.00
Toilettenanlagen	3. OG	44	200.00	8'800.00	733.35
Lagerfläche	3. OG	5	90.00	450.00	37.50
Einstellplatz (für AIP-Fzg.)	UG	Nr. 40	188.00	1'920.00	160.00
Total Nettomietzins				223'270.00	18'605.85
Heiz-/Warmwasser- /Betriebs- und Nebenkosten-Akonto (CHF 45.00 / m ² / p.a.)				29'250.00	2'437.50
Total Bruttomietzins				252'520.00	21'043.35
MwSt. für Mietzins und allfällige Nebenkosten gemäss aktuell gültigem Steuersatz 7,7 %				19'444.20	1'620.35
Total Bruttomietzins inkl. MwSt.				271'968.00	22'664.00

*Anmerkung: Zum Vergleich: Der über die interne Miete verrechnete Durchschnittspreis pro m² im Gemeindehaus beträgt aktuell CHF 337.30.

7. Einmalige Sachkosten

Neben den wiederkehrenden Kosten in Form der Miete kommen folgende einmalige Sachkosten hinzu:

- Für die Arbeitsplätze und Sitzungszimmer ist 70 % des bestehenden Büromobiliars wie Tische, Unterstellkorpus, Sideboards und Stühle bereits vorhanden und wird an den neuen Standort gezügelt. 30 % des Büromobiliars wird punktuell ergänzt. Zusätzlich werden die allgemeine Infrastruktur wie Garderoben, Mobiliar grosses Sitzungszimmer, Warte- und Kombizone, Pausenraum sowie Stehleuchten neu angeschafft. Für die gesamte Ausstattung werden CHF 115'000.00 veranschlagt.
- Für die Anbindung an das Datennetzwerk Basel-Stadt (DANEBS) fallen Kosten in Höhe von rund CHF 5'000.00 an. Die Erschliessung mit WLAN schlägt mit rund CHF 2'500.00 zu Buche. Für die Einrichtung des Sitzungszimmers gemäss dem im Gemeindehaus heute üblichen Standard sind rund CHF 10'000.00 zu veranschlagen. Für die Installation des Zeiterfassungsterminals muss mit zusätzlichen Kosten in Höhe von CHF 4'000.00 gerechnet werden.
- Der Umzug würde durch einen externen Anbieter erfolgen und beinhaltet das Bereitstellen von Verpackungsmaterial, den Transport von Gegenständen ab diversen Büros des Gemeindehauses bis Zentrumsgebäude, 3. Obergeschoss, sowie das Verteilen und Aufstellen in den Büros nach Planvorgabe. Für diese Leistungen werden rund CHF 25'000.00 veranschlagt.

Insgesamt müsste mit zusätzlichen einmaligen Sachkosten in der Höhe von **total CHF 161'500.00** gerechnet werden. Nicht enthalten sind die für die Umsetzung dieses Vorhabens entstehenden Personalkosten aufgrund der Annahme, dass dieses mit dem bestehenden Personal im Rahmen der vorhandenen Pensen und Budgets bewältigt resp. ein Mehraufwand auch wieder kompensiert werden kann, zumal der Ausbau des neuen Standorts durch die Vermieterin erfolgen soll.



8. Finanzierung

Die Mietkosten in der Höhe von CHF 271'968.00 p. a. und die einmaligen Kosten in der Höhe von CHF 161'500.00 werden beim neu zu erstellenden Globalkredit der Produktgruppe Gesundheit und Soziales 2020 bis 2023 berücksichtigt.

Separat hat der Gemeinderat im Juni 2019 der Verwaltung den Auftrag erteilt, das System der internen Mieten im Gemeindehaus, welche bisher nur teilweise verursachergerecht verrechnet wurden, vorzeitig und unabhängig von möglichen späteren Anpassungen im Rahmen der Systemüberprüfung PRIMA und Umsetzung der Rechnungslegungsvorschriften von HRM2 anzupassen, um die Transparenz zu erhöhen. Betragsmässig wird sich dadurch die interne Miete des Gemeindehauses, die wie bei allen Gemeindeliegenschaften 4 % des Gebäudeversicherungswerts beträgt, zwar nicht verändern. Die Anpassung wird aber dazu führen, dass durch Umschichtungen die einzelnen Globalkredite der Produktgruppen entlastet resp. entsprechend belastet werden und auch Auswirkungen auf die Strukturkosten hat, was aber soweit keinen Effekt auf den Gemeindehaushalt als Ganzes haben wird und deshalb an dieser Stelle nicht weiter zu erläutern ist. In den nächsten Berichterstattungen werden die einzelnen Auswirkungen in den Produktgruppen jeweils ausgewiesen und beschrieben werden. Gleichwohl sei der Hinweis gemacht, dass die Abteilung Gesundheit und Soziales, wenn sie das Gemeindehaus wie hier beantragt verlassen und die externen Räumlichkeiten beziehen kann, dann von der internen Miete des Gemeindehauses entsprechend entlastet werden wird.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, ihn im Sinne von [§ 21 Abs. 3 Buchst. i\) Gemeindeordnung](#) zu ermächtigen, mit der St. Clara-Stiftung einen Mietvertrag für das 3. OG in der Zentrumsbebauung Niederholz über 10 Jahre, mit einer echten Verlängerungsoption für 5 Jahre, mit einer Jahresmiete in der Höhe von CHF 271'968.00 abzuschliessen.

Riehen, 25. Juni 2019

Gemeinderat Riehen
Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Generalsekretär:

i. V.

Urs Denzler



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Zusätzlicher Raumbedarf für die Gemein- deverwaltung

„Der Einwohnerrat ermächtigt den Gemeinderat, mit der St. Clara-Stiftung einen Mietvertrag für das 3. OG in der Zentrumsbebauung Niederholz über 10 Jahre, mit einer echten Verlängerungsoption für 5 Jahre, mit einer Jahresmiete in der Höhe von CHF 271'968.00 abzuschliessen.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum"

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

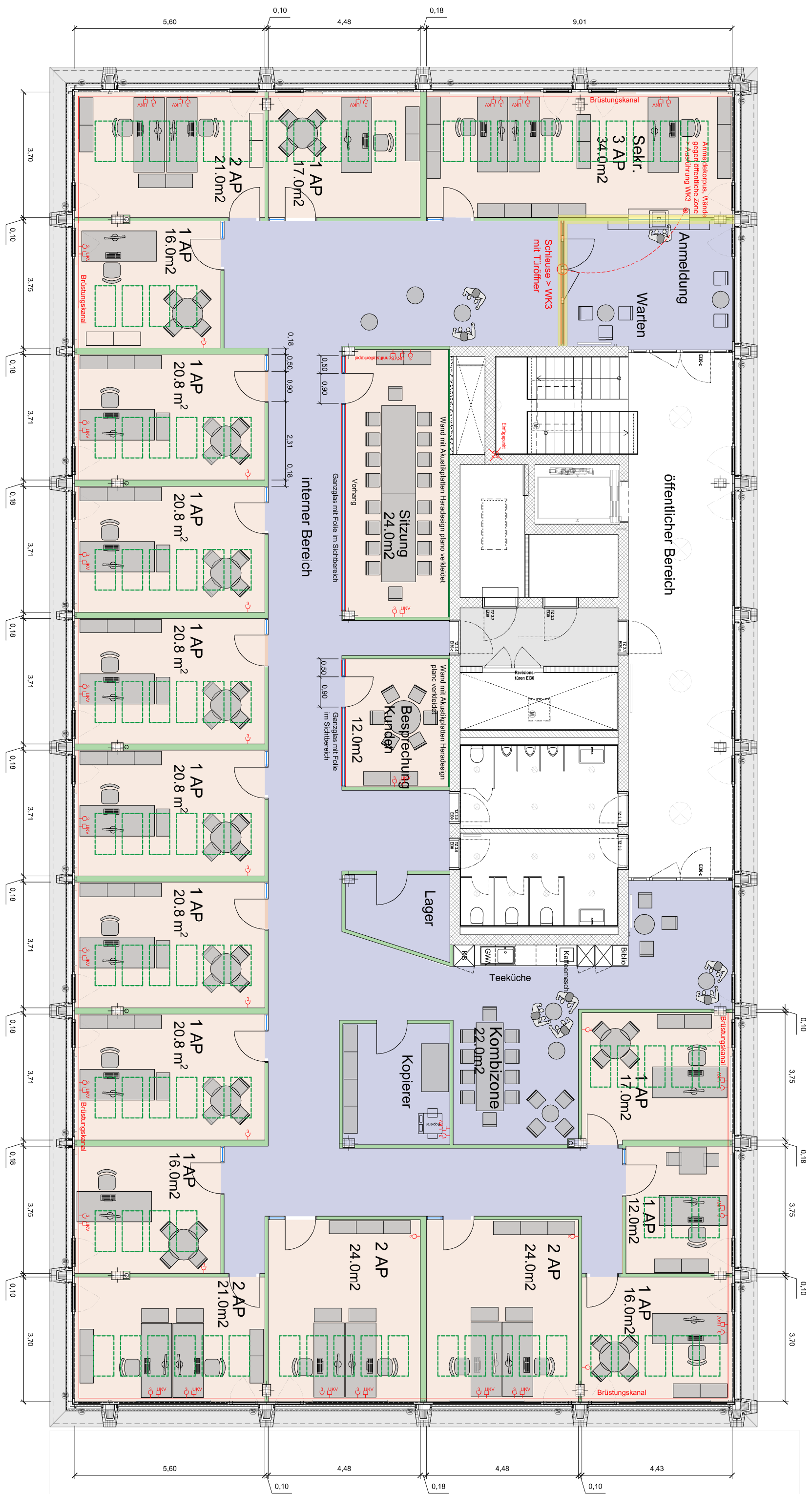
Die Präsidentin

Das Ratssekretariat:

Claudia Schultheiss

Lia Meister

(Ablauf Referendumsfrist)



30.04.2019_Daa
 Fachbereich Hochbau

