

Reg. Nr. 03.0300.871

Nr. 06-10.044

Wettsteinstrasse 1, Verwaltungsgebäude, Umbau Kanzlei, Einbau Personalaufenthaltsraum

Kurzfassung:

Empfang und Kanzlei bilden organisatorisch bereits heute eine Einheit. Künftig sollen die beiden Bereiche aber auch optisch näher zusammenwachsen und die Kanzlei soll zu einer offenen und einladenden Anlaufstelle für das Publikum werden. Zusammen mit den zukommenden Dienstleistungen der Kanzleimitarbeitenden schafft diese Neugestaltung eine Atmosphäre, welche es der Bevölkerung ermöglicht, die Publikumsdienste kundenorientiert und benutzerfreundlich, flexibel und innovativ zu erleben.

Der vor zwanzig Jahren eingerichtete Personalaufenthaltsraum im Dachgeschoss des Gemeindehauses vermag dem seither gestiegenen Personalbestand und den veränderten Bedürfnissen nicht mehr zu genügen. Mit der Verlegung des internen EDV-Schulungsraums in das Vorderhaus (Schulzahnklinik, Hauswart) entstand im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Platz für einen zeitgemässen Personalaufenthaltsraum. Im Rahmen dieser Massnahme sollen auch betriebliche und räumliche Anpassungen im Bereich des Weibebüros realisiert werden.

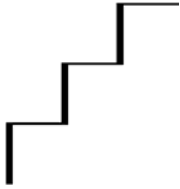
Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat für diese Bauvorhaben einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'180'000.-.

März 2007

Ressourcenbereich: Infrastruktur und Organisation

Auskünfte erteilen: Willi Fischer
 Gemeindepräsident
 Telefon: 061 641 00 67

 Georges Tomaschett
 Abteilungsleiter Hochbau und Planung
 Telefon: 061 646 82 53



1. Ausgangslage

Im Jahr 1985 wurde die Kanzlei tief greifend umgebaut und auf den dannzumal geltenden Stand gebracht. Gut zwanzig Jahre später stellt sich nun erneut die Frage, ob auf die sich verändernden Gewohnheiten im Bereich der Kundenbedienung baulich reagiert werden soll. Der Gemeinderat sagt ja, denn er ist der Auffassung, dass zu einer kundenfreundlichen Verwaltung auch eine entsprechende Infrastruktur gehört.

Im Jahr 1986 musste der Personalaufenthaltsraum im 2. Obergeschoss den Büros für die damalige Fürsorge weichen. Er wurde ins 4. Obergeschoss verlegt. Mit dem inzwischen um 65% zugenommenen Personalbestand im Gemeindehaus stiegen auch die Anforderungen an die Allgemeinräume. Dazu zählt unter anderem der Personalaufenthaltsraum, der nicht nur von der Grösse, sondern auch von der Nutzbarkeit her an seine Grenzen stösst.

Mit relativ einfachen Rochaden können diese zwei unabhängigen Problemfelder zusammengeführt und gemeinsam gelöst werden. Ermöglicht wurde dies durch die Nutzung der plötzlich frei gewordenen zweiten Hauswartwohnung über der Schulzahnklinik. In dieser Wohnung sind nun die Arbeitsplätze des Reintegrationsbüros untergebracht. Sie wurden um ein Geschoss nach oben verlegt. Im frei gewordenen Raum im Erdgeschoss wurde der EDV-Schulungsraum eingerichtet, welcher einem neuen Personalaufenthaltsraum im Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes Platz macht.

2. Betriebliche Umstellungen im öffentlichen Bereich

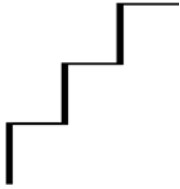
2.1 Empfang und Kanzlei

Zum Leistungsauftrag 2 Publikumsdienste und Aussenbeziehungen für die Jahre 2003 – 2005 hat der Gemeinderat in seinem Vorwort im August 2003 festgehalten, dass Kundenorientierung für die Einwohnerdienste nicht bloss Schlagwort, sondern Programm sei. Dazu sah er die Einrichtung von Arbeitsplätzen vor, die nicht mehr vom Schaltercharakter dominiert würden und die eine Begegnung zwischen Gemeinde und Publikum auf gleicher Ebene ermöglichen. Dahinter steckt die Absicht, einen zeitgemässen Umgang mit Kundinnen und Kunden zu pflegen. Nachbargemeinden wie Lörrach oder Weil am Rhein, aber auch Polizeidienststellen haben diesbezüglich den Weg gewiesen.

Was ist vorgesehen?

Empfang und Kanzlei bilden organisatorisch bereits heute eine Einheit. Künftig sollen die beiden Bereiche aber auch optisch zusammenwachsen und die Kanzlei soll zu einer offenen und einladenden Anlaufstelle für das Publikum werden.

Für kurze Beanspruchungen und Auskünfte steht wie bisher der Empfangs- und Informationsschalter zur Verfügung. Geht es um Angelegenheiten, die etwas mehr Zeit in Anspruch nehmen, wird das Publikum zu den Kanzleimitarbeitenden weitergeleitet. An einer offenen Theke, die aber dennoch eine gewisse Diskretion wahrt, können die erforderlichen Formali-



täten abgewickelt werden. Statt wie bisher in der laut hallenden Schalterhalle stehen und die Informationen durch die Glasöffnung hin und her rufen zu müssen, trifft man sich künftig an dieser Theke und bespricht, was anfällt. Die offene Gestaltung der Halle mit Verbindungswegen zu den Arbeitstischen der Kanzleimitarbeitenden ermöglicht es aber auch, sich bei Bedarf hinzusetzen, wenn die Besprechung länger dauert oder beispielsweise eine Kundin oder ein Kunde im Rollstuhl die Dienste der Kanzlei beansprucht.

Oft kommt es aber auch vor, dass Kanzleimitarbeitende an ihrem Arbeitsplatz konzentriert eine spezielle Aufgabe erledigen müssen. Dies ist bei der heutigen Situation nur bedingt möglich, weil der Glasschalter optisch keine genügende Schranke zur Kundenhalle bildet. Somit wird das Publikum faktisch dazu verleitet, trotz geschlossenem Schalter seinen Wünschen Ausdruck zu geben. Dieser Situation wird mit der Neugestaltung dadurch begegnet, dass die Kundinnen und Kunden an der Theke nicht spezifisch einem oder einer Kanzleimitarbeitenden zugeordnet sind, sondern eben von der Person bedient werden, die gerade frei ist. Zudem wird der Backoffice-Bereich so gestaltet, dass dort wirklich möglichst konzentriert und unbehelligt gearbeitet werden kann.

Wichtig ist der Schritt weg vom kalten Marmor und Bankschalter-Image hin zu einem einladenden Ambiente, das dem Publikum das Gefühl verleiht, willkommen zu sein. Zusammen mit den Dienstleistungen der Kanzleimitarbeitenden, die oft und zu Recht gelobt werden, schafft dieser Wandel eine Atmosphäre im Sinn des programmatischen Ziels, gemäss dem die Bevölkerung die Publikumsdienste kundenorientiert und benutzerfreundlich, flexibel und innovativ erleben soll.

3. Verbesserung der Verwaltungsbetriebsinfrastruktur

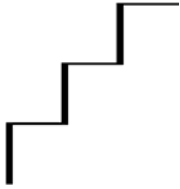
3.1 Weibelbüro, Postraum

Der bis dato "heimatlose" interne Postbote und Weibelgehilfe, der verschiedentlich in Provisorien oder im Technikraum seinen Arbeitsplatz hatte, kann neu direkt den Weibeldiensten angegliedert werden.

Besprechungen, Aufgabenverteilungen und ganz praktische Arbeiten des Weibelteams werden dadurch erleichtert, dass sich die drei Mitarbeitenden nun immer in ihrem gemeinsamen Büro tagtäglich begegnen. Das Hand in Hand Arbeiten ist der Koordination und der gegenseitigen Hilfestellung ohne Zweifel sehr förderlich. Arbeitswege werden kürzer und durch die Integration mancher Bürogeräte werden Arbeitsabläufe effizienter.

3.2 Personalaufenthaltsraum

Immer mehr Arbeitnehmende verpflegen sich über Mittag im Gemeindehaus. Das Platzangebot im heutigen Café im Dachgeschoss ist zu klein, um dem Bedarf gerecht zu werden. Die bestehende Infrastruktur ist dementsprechend dürftig.



Mit der vorgeschlagenen Lösung sollen nicht nur der Pausenraum vergrössert und eine ergonomiegerechte Infrastruktur bereitgestellt werden; es soll auch das bereits bestehende und beim Personal sehr beliebte provisorische Sommercafé im sonst ungenutzten Innenhof der Gemeindeverwaltung in die neue Lösung integriert werden. Dies hat den Vorteil, dass damit ein Ort der Begegnung geschaffen wird, der den Austausch zwischen den verschiedenen Funktionsträgern verstärkt ermöglicht.

Das bisherige Café im Dachgeschoss wird in einen multifunktionalen Raum umgewandelt, der für Sitzungen, Schulungen und anderes genutzt werden kann.

4 Bauliche Änderungen, Projektbeschreibung

4.1 Windfang / neue Fenster

Der Einbau eines Windfangs auf der Süd-West-Seite ist sowohl aus energetischer Sicht als auch zur Vermeidung von Durchzug geplant. Letzterer wird heute zeitweise sowohl am Info-Schalter aber auch in der Kanzlei als besonders störend empfunden. Die Fenster in der Kanzlei und im Weibelbüro werden ersetzt.

4.2 Info-Schalter

Der Info-Schalter wird modernisiert und mit einem zweiten Arbeitsplatz ausgestattet. Bei grösserem Andrang kann dieser durch eine Person aus der Kanzlei besetzt werden, wodurch die Doppelfunktion Telefon- / Empfangsdienst aufgeteilt wird.

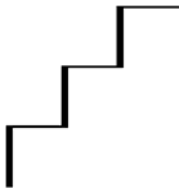
4.3 Kanzlei

Die mit Marmor verkleidete dreiteilige Schalteranlage wird mitsamt den dahinterliegenden erhöhten Arbeitsplätzen entfernt. Es entsteht ein grosser offener Raum, der gegen den Gang nur durch eine Theke, die als Anlaufstelle für das Publikum dient, getrennt ist.

Die neuen Kanzleiarbeitsplätze werden mit einem Besprechungstisch für die individuelle Kundenbedienung ausgestattet. Im hinteren Bereich sind noch zwei Arbeitsplätze für die Auszubildenden und spezielle Einrichtungen wie Kopierer und Faxgerät vorgesehen. Die in hellen Materialien gehaltene Möblierung soll der Kanzlei eine leichte, offene Ambiance verleihen und eine grosse Flexibilität unter den verschiedenen Funktionen ermöglichen.

4.4 Weibelbüro, Postraum

Das Weibelbüro wird ergänzt mit dem Arbeitsplatz für den Postboten. Der Raum wird um eine Fensterachse nach Osten erweitert.



4.5 Pausenraum

Wie eingangs dargelegt, entstand mit der Verlegung des EDV-Schulungsraums Platz für den neuen Personalaufenthaltsraum. Die Erweiterung in den Innenhof verleiht dem Raum die Café-Atmosphäre, welche in der warmen Jahreszeit mit der Öffnung zum Garten noch gesteigert wird. Die Ausstattung besteht aus drei Kaffeetischen, einem grossen langen Esstisch sowie einem Korpus mit Kaffeeautomat, Kühlschrank, Geschirrspüler und Spültrog. Der Aussenbereich wird den neuen Gegebenheiten angepasst, insbesondere wird vor dem neuen Pausenraum ein Aussen-Sitzplatz erstellt.

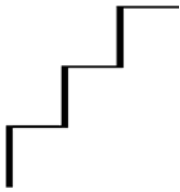
5. Kosten

Die Kosten basieren grösstenteils auf Unternehmerrichtofferten. Es wird mit folgenden Aufwendungen gerechnet (+/- 10%):

BKP	Arbeitsgattung	Umbau Kanzlei / Empfang / Windfang		Personal- aufenthaltsraum / Weibelbüro		Total	
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	25'000.-			Fr.	25'000.-
2	Gebäude	Fr.	491'000.-	Fr.	410'000.-	Fr.	901'000.-
4	Umgebung			Fr.	10'000.-	Fr.	10'000.-
5	Baunebenkosten	Fr.	27'000.-	Fr.	14'000.-	Fr.	41'000.-
9	Ausstattung	Fr.	96'000.-	Fr.	20'000.-	Fr.	116'000.-
	Zwischentotal	Fr.	639'000.-	Fr.	454'000.-	Fr.	1'093'000.-
	MwSt. 7.6% (gerundet)	Fr.	51'000.-	Fr.	36'000.-	Fr.	87'000.-
	Anlagekosten	Fr.	690'000.-	Fr.	490'000.-	Fr.	1'180'000.-

Kostenstand: April 2006, Index 944.5

Der detaillierte Kostenvoranschlag ist der Vorlage beigelegt.



6. Folgekosten

6.1 Wertvermehrend

Die wertvermehrenden Gebäudeteile, d.h. der Windfang und der Anbau des Personalaufenthaltsraums, werden zu Gunsten des Gebäudes aktiviert. Dies führt zu einem laufenden Mehraufwand durch den Kapitalzins, die Bildung der Instandsetzungsrückstellung und die betrieblichen Mehrkosten. Die laufenden Kosten für die wertvermehrende Investition betreffen die Ressourcen und erhöhen deshalb die Umlagen.

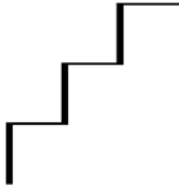
		Basis	Satz	jährliche Kosten
Mehrwert Windfang / Anbau Personalaufenthaltsraum	Fr.	230'000.00		
Zins auf halbem Kapital	Fr.	115'000.00	4%	4'600.00
Instandsetzungsrückstellung (ISR)			1%	2'300.00
Unterhalt + Gebäudebetrieb (URE)			max. 1%	2'300.00
Total Kosten pro Jahr				9'200.00

6.2 Betrieblich bedingte Investitionen im bestehenden Gebäude

Die restlichen Investitionen sind nicht wertvermehrend, sondern betrieblich bedingt. Sie werden separat aktiviert und über eine Frist von zehn Jahren abgeschrieben. Die Abschreibung des Kanzleiumbaus geht zu Lasten des Produkts Einwohnerdienste, jene der restlichen Umbauten zu Lasten des Gebäudes.

6.2.1 Folgekosten zu Lasten Produkt "Einwohnerdienste"

		Kosten	Satz	jährliche Kosten
Abschreibungen				
Umbau Kanzlei und Empfang	Fr.	615'000.00	10 %	Fr. 61'500.00
Interne Verzinsung				
Zins auf halber Investition	Fr.	307'500.00	4 %	Fr. 12'300.00
Total zusätzliche Folgekosten für das Produkt Einwohnerdienste pro Jahr (während 10 Jahren)				Fr. 73'800.00



6.2.2 Folgekosten zu Lasten Gebäude

Die Folgekosten der Investitionen für den Personalaufenthaltsraum und das Weibelbüro betreffen die Ressourcen und erhöhen deshalb die Umlagen.

		Kosten	Satz	jährliche Kosten
Abschreibungen				
Personalaufenthaltsraum / Weibelbüro	Fr.	335'000.00	10 %	Fr. 33'500.00
Interne Verzinsung				
Zins auf halber Investition	Fr.	167'500.00	4 %	Fr. 6'700.00
Total Folgekosten Gebäude pro Jahr (während 10 Jahren)				Fr. 40'200.00

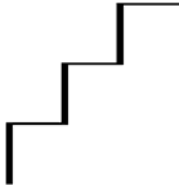
6.2.3 Unterhaltskosten und Instandsetzungsrückstellung

Die Unterhaltskosten und die Instandsetzungsrückstellung der betrieblich bedingten nicht wertvermehrenden Investitionen verändern sich infolge des Umbaus gegenüber heute nicht.

7. Vorgehen und Termine

Während den Umbauarbeiten wird für den Empfang und die Kanzlei im Foyer des Bürger-saals ein Provisorium eingerichtet. Auch das Weibelbüro wird während der Umbauzeit in ein Provisorium verlegt.

Es ist vorgesehen, die Umbauarbeiten im Sommer / Herbst 2007 vorzunehmen. Mit der In-betrieblnahme der neuen Räumlichkeiten kann somit Ende 2007 gerechnet werden.



8. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat

1. für den Umbau der Kanzlei und den Einbau eines Personalaufenthaltsraums einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'180'000.-. In der Investitionsliste des Politikplans 2007 bis 2010 sind im Jahr 2007 ein Betrag von Fr. 600'000.- und im Jahr 2008 ein solcher von Fr. 500'000.- eingestellt.
2. von den Folgekosten zu Lasten des Globalkredits der Produktgruppe 2, Publikumsdienste und Aussenbeziehungen, und der Ressourcen Kenntnis zu nehmen.

6. März 2007

Gemeinderat Riehen

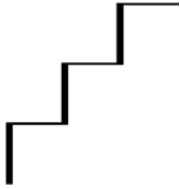
Der Präsident:

Der Gemeindeverwalter:

Willi Fischer

Andreas Schuppli

Beilagen: Projektpläne mit Kostenvoranschlag



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Wettsteinstrasse 1, Umbau der Kanzlei und Einbau eines Personalaufenthaltsraums im Verwaltungsgebäude

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats für den Umbau der Kanzlei und den Einbau eines Personalaufenthaltsraums im Verwaltungsgebäude einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'180'000.-. Er nimmt von den Folgekosten zu Lasten des Globalkredits der Produktgruppe 2, Publikumsdienste und Aussenbeziehungen, sowie der Ressourcen Kenntnis.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, den

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Sekretär:

Thomas Strahm

Andreas Schuppli