



Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 26. Juli 2010

Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2010/ 28

Erweiterung Betriebsamt Siggenthal-Ennetbaden Kredit von 284'000 Franken

Das Wichtigste in Kürze

Seit der Übernahme des Betriebsamtes Untersiggenthal wird der Betrieb des deutlich vergrösserten Amtes in den bisherigen Räumen sichergestellt. Ein Ausbau des benachbarten Sitzungszimmers ist dringend notwendig. Um den gesteigerten Kundenverkehr bewältigen zu können, werden zwei von den Arbeitsplätzen abgetrennte Kundenschalter eingebaut. Diese Kojen sind von der Wartzone aus erschlossen und räumlich wie akustisch getrennt. Zudem werden zwei zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen.

Seit 1998 ist das Betriebsamt provisorisch im Gemeindesaal einquartiert. Mit den vorgesehenen Investitionen werden die Büroräume und Kundenzonen definitiv ausgebaut. Der Ausbaustandard berücksichtigt die Bedürfnisse der Kunden und der Mitarbeitenden.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Erweiterung und den Ausbau des gemeinsam mit Untersiggenthal und Ennetbaden betriebenen Betriebsamtes wird ein Kredit von 284'000 Franken genehmigt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zu dieser Vorlage folgenden Bericht:

1 Ausgangslage

Seit 1. Januar 2010 wird in Obersiggenthal neben dem Betriebsamt Ennetbaden auch das Betriebsamt Untersiggenthal geführt. Der Gemeindevertrag ist vom Einwohnerrat am 10. Dezember 2009 genehmigt worden. Gleichzeitig wurde ein vorläufiger Kredit von 13'000 Franken gesprochen.

Die Vorlage an den Einwohnerrat musste im letzten Jahr sehr kurzfristig erstellt werden und für die Neuorganisation und Übernahme der Geschäfte blieb nur sehr wenig Zeit. Provisorisch wurde das Amt in die bisherigen Räumlichkeiten integriert und neues Personal angestellt.

Während den ersten Betriebsmonaten des deutlich vergrösserten Amtes hat sich gezeigt, dass ein Ausbau unausweichlich ist; die Arbeitsräume sind viel zu knapp. Kunden können am Schalter vertraulich nicht gleichzeitig bedient werden. Betriebsämter dieser Grösse müssen über zwei Schalter verfügen, damit gleichzeitig zwei Kunden vertraulich bedient werden können.

Beispiel: Ein Schuldner erscheint zum Pfändungsvollzug. Dieser dauert 15 - 30 Minuten. Ein zweiter Einwohner benötigt lediglich einen Betriebsregisterauszug. Dieser müsste bei nur einem Schalter viel zu lange warten (dies gilt insbesondere auch für den stark frequentierten Dienstag).

Aussagen von Kunden sollten von anderen Kunden nicht mitgehört werden können. So verweigern immer mehr Besucher die notwendigen Angaben, wenn noch andere Kunden mithören. Dasselbe gilt für Telefongespräche, die im Büro geführt und von Besuchern mitgehört werden können.

Der Geräuschpegel in den Büros ist momentan sehr hoch und für die Mitarbeitenden sehr belastend. Ausserdem sind die Temperaturen im Sommer fast unerträglich hoch. Wegen des starken Verkehrslärms können die Fenster nicht geöffnet werden.

Das Sitzungszimmer 2 im Kopfbau des Gemeindesaals soll deshalb für zusätzliche Arbeitsplätze und für zwei vertrauliche Schalter ausgebaut werden. Ausserdem werden nun die Räumlichkeiten, die bei der Auslagerung des Betriebsamtes 1998 nur provisorisch erstellt wurden, in Büroräumlichkeiten mit normalem Ausbaustandard umgebaut.

2 Nutzung des Kopfbaus des Gemeindesaals (altes Gemeindehaus)

Nach dem Umzug der Verwaltung ins neue Gemeindehaus im Jahre 1987 wurden die Räume im Kopfbau des Gemeindesaals als Sitzungszimmer genutzt. Der Ausbaustandard war entsprechend gering, die Investitionskosten wurden tief gehalten.

Im Jahre 1997 wurde, erst zehn Jahre nach Bezug des neuen Gemeindehauses, die Raumsituation prekär, weshalb dem Einwohnerrat Sofortmassnahmen zur Verbesserung vorgeschlagen wurden. Aufgrund der Vorschläge einer dafür eingesetzten Arbeitsgruppe beantragte der Gemeinderat einen Kredit von 555'000 Franken für das Aufstellen eines Pavillons, befristet auf fünf Jahre. Der Einwohnerrat lehnte die Erstellung eines Pavillons ab, sprach aber einen Kredit von 217'000 Franken für die Nutzung der Sitzungszimmer im Kopfbau des Gemeindesaals.

Der Gemeinderat entschloss sich nach dem Einwohnerratesentscheid, aufgrund verschiedener Überlegungen, das Betriebsamt mit der damals dazugehörenden Militärsektion in den

Gemeindesaal auszulagern. Die Investitionskosten dafür betragen gemäss Kreditabrechnung 279'110.80 Franken. In diesem Betrag waren allerdings auch Umbauten im Gemeindehaus (Verlegung Büro Gemeindeammann und Vergrösserung Fläche für Abteilung Steuern) enthalten.

Die Büros der öffentlichen Verwaltung im Kopfbau sind für die Kunden und die Mitarbeitenden nicht mehr geeignet. Die wichtigsten negativen Aspekte sind:

- Das Ziel, alle Verwaltungsabteilungen zentral zu führen, wurde mit der Auslagerung des Betriebsamtes durchbrochen (mit dem Neubau des Gemeindehauses hatte man seinerzeit dieses Ziel formuliert).
- Der Zugang zu den Schaltern und Büros ist nicht behindertengerecht (gesetzliche Vorschrift) und für die Kunden trotz Beschriftung und Wegweisern nicht leicht aufzufinden. Es ist kein Lift vorhanden.
- Es bestehen Sicherheitsbedenken mit der isoliert tätigen Verwaltungsabteilung. Bei der Kundschaft des Betriebsamtes handelt es sich nicht immer um eine einfache Klientel.
- Die Lärmbelastung entlang der Landstrasse ist gross, Fenster und Isolationen sind nicht zeitgemäss ausgerüstet. Tagsüber ist es kaum möglich, die Fenster zu öffnen und die Räume zu lüften. Im Sommer ist die Hitze in den Büros fast unerträglich hoch.

Mangels Alternativen hat sich der Gemeinderat entschieden, die Räume im Gemeindesaal dauerhaft für das Betriebsamt zur Verfügung zu stellen. Dazu sind grössere als noch im Herbst erwartete Investitionen notwendig, damit die Bedürfnisse der Kunden und der Mitarbeitenden erfüllt und ein effizienter Betrieb des Betriebsamtes sichergestellt werden kann.

- Aktenaufgabe:
- 1 Vorlage Sanierung Gemeindesaal vom 25. Mai 1992
 - 2 Vorlage vom 15.9.1997 an den Einwohnerrat für einen Kredit von Fr. 555'000.-- für die Erstellung eines Pavillons für die Gemeindeverwaltung
 - 3 Protokoll der Sitzung des Einwohnerrates vom 16. Oktober 1997
 - 4 Kreditabrechnung Umbau Gemeindesaal September 1999

2 Bauprojekt / Beschrieb

Durch den Einbezug des an die heutigen Büros angrenzenden Sitzungszimmers Nr. 2 wird der zusätzliche Raumbedarf abgedeckt. In diesem Bereich werden zwei von den Arbeitsplätzen abgetrennte Kundenshalter eingebaut. Die Kundenkojen sind mit überwachten Türen direkt von der Wartezone erschlossen und räumlich sowie akustisch getrennt. Die Abschlüsse über der Türfront und über den Trennwänden sind bis zur Decke verglast und ermöglichen eine Belichtung des Kundenbereichs mit Tageslicht. An die Stelle der ehemaligen, offenen Schalteranlage wird die wesentlich vergrösserte Aktenablage mit Auszugsschränken und Tresor angeordnet. In diesem internen Bereich sind auch die Personalgarderobe mit offener Ablage und abschliessbaren Schrankabteilen sowie eine kleine Kochnische mit Kühlschrank und Ausguss vorgesehen.

Die Räume in der alten Gemeindeverwaltung wurden zusammen mit dem Bau des Gemeindesaals 1995 renoviert und als Sitzungszimmer ausgebaut. Für die erweiterte Nutzung als Büroräume müssen die technischen Installationen ergänzt und angepasst werden. Die erforderliche, neu konzipierte Sicherheitsanlage wird mit dem Gemeindehaus vernetzt.

Aufgrund der starken Belastung durch den Strassenverkehr und die Südwestorientierung können die Büroräume nicht über die Fenster belüftet werden. Die bestehende Kleinlüftungsanlage genügt den heutigen Erfordernissen nicht mehr und kann auch nicht ausgebaut werden. Sie wird durch eine neue Anlage mit Wärmerückgewinnung, Luftfilter und Kühlaufsatz ersetzt.

In sämtlichen Büroräumen muss der für Büronutzung ungeeignete Bodenbelag ersetzt werden. Die Wände und Decken werden renoviert. Das bestehende Mobiliar wird soweit möglich wieder verwendet und entsprechend den neuen Anforderungen ergänzt.

Der Erschliessungsgang dient auch als Wartezone für die Kunden. In diesem Bereich wird die Beleuchtung ersetzt und Wände und Decken werden gestrichen. Die Möblierung wird ersetzt und mit einem Informationselement ergänzt.

Der Betrieb des Betriebsamtes wird während der Realisierung der Erweiterungs- und Renovationsarbeiten aufrecht erhalten. In einer ersten Bauetappe erfolgt der Umbau für die Büroerweiterung und der Schalteranlage. Nach deren Fertigstellung werden die bestehenden Arbeitsplätze provisorisch in das Sitzungszimmer 1 verlegt und die restlichen Renovations- und Anpassungsarbeiten ausgeführt.

Kostenzusammenstellung

	Franken
Baumeisterarbeiten	8'000
Elektroinstallationen (inkl. Sicherheitsanlage)	27'500
Heizungsinstallationen	2'200
Lüftungsanlagen (Belüftung & Kühlung)	34'800
Säntäranlagen (Installationen & Kochnische)	7'900
Gipserarbeiten	16'000
Metallbauarbeiten	10'500
Schreinerarbeiten	45'000
Schliessanlagen	800
Bodenbeläge	8'500
Deckenbekleidungen	10'500
Baureinigung	2'000
Übriges (Umzüge, Tresortransport, Beschriftung)	5'100
Honorare	49'300
Baunebenkosten (Bewilligungen, Kopien, Versicherungen)	3'000
Möbel	31'500
IT-Einrichtungen	17'200
Honoraranteil Ausstattung	4'200
Total Investitionskosten	284'000

Aktenauflage: 5 Projektbeschrieb und Kostenzusammenstellung
 Beilage: 1 Grundriss

3 Anpassung Gemeindevertrag

Im bestehenden Gemeindevertrag mit den Gemeinden Ennetbaden und Untersiggenthal wurde für die Raummiete ein Jahreszins von 150 Franken pro m² angerechnet (Verrechnete Jahresmiete: 9'450 Franken). In diesem Ansatz sind die Nebenkosten (inkl. Möblierung, ohne EDV) enthalten. Aufgrund der notwendigen Investition muss der zu verrechnende Ansatz überprüft werden.

Der Markt-Mietpreis in der Region Baden für möblierte Büroflächen ist statistisch schwierig zu erfassen. Die Stadt Baden rechnet bei der internen Verrechnung von Büroflächen mit einem m²-Preis von 200 Franken für Büroflächen und 100 Franken für Nebenkosten. Laut SVIT

(Schweiz. Verband für Immobilienwirtschaft) ist für Obersiggenthal ein Referenzansatz (unmöbliert) von 190 Franken angemessen.

Der Gemeinderat wird den Gemeinden Ennetbaden und Untersiggenthal aufgrund der nun notwendigen Investitionen eine Anpassung des Gemeindevertrages vorschlagen. Der zu verrechnende Marktmietpreis soll neu wie folgt berechnet werden:

94 m2 Bürofläche à Fr. 250.-- möbliert, inkl. Nebenkosten	Fr. 23'500.--
40 m2 Nebenräume à Fr. 100.-- (Warteraum, WC-Anlagen, Putzraum)	Fr. 4'000.--
Total neuer anzurechnender Mietpreis	Fr. 27'500.-- (alt 9'450.--)

Aktenaufgabe: 6 Gemeindevertrag über die Führung des gemeinsamen Betriebsamtes Siggenthal-Ennetbaden
7 Erhebungen betreffend Marktmiete für Büroräumlichkeiten

5 Zusammenfassung

Die heutige Situation für den Betrieb des Betriebsamtes Siggenthal-Ennetbaden ist unbefriedigend. Für die Kunden und die Mitarbeitenden sind angemessene Kundensalons und Büros bereitzustellen. Mit dem Ausbau und der Erweiterung wird ein effizienter und sicherer Betrieb garantiert. Der Ausbaustandard entspricht demjenigen der übrigen Verwaltungsbüros. Der besonderen Lage entlang der Landstrasse mit enormer Lärmbelästigung wird Rechnung getragen. Das Sicherheitsbedürfnis der Mitarbeitenden wird ernst genommen. Mit einer Erhöhung der Mietzinsen können die Investitionen in den nächsten Jahren amortisiert werden.

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindegemeinderat:

Max Läng

Anton Meier