

BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2021-1002
BESCHLUSS-NR. 2021-152
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.24 **Verwaltungsgebäude**

BETRIFFT **Räumlichkeiten für Beratungsstelle Alter, Gesundheit und Soziales;
Kreditgenehmigung für Umnutzung Ladenlokal Stadhaus**

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 9. Juli 2020 (SRB-Nr. 2020-142) hat der Stadtrat den Bericht und den Massnahmenkatalog des Projektes «Ein starkes Netz fürs Alter» zustimmend zur Kenntnis genommen.

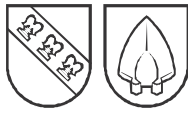
Das Projekt beinhaltet einerseits die Schaffung einer neuen 60 % bis 80 %-Stelle für die längerfristige und intensive Beratung und Begleitung von betagten Personen. Die Abteilung Gesellschaft wurde beauftragt, das Konzept der Stelle weiter zu konkretisieren und die noch offene Frage des vorläufigen Standortes zu klären.

Gleichzeitig schlug die Abteilung Gesellschaft vor, in der zukünftigen Siedlung «Wohnen am Stadtgarten» die Errichtung und den Betrieb eines Beratungs- und Begegnungszentrums anzustreben und dort die städtischen Beratungsdienstleistungen zentral anzubieten. Die Beratungsdienstleistungen der Stadt sollen so sichtbarer und zugänglicher werden. Mit der Realisierung der Siedlung «Wohnen am Stadtgarten» ist frühestens auf Ende 2024 zu rechnen.

Die mit Beschluss vom 19. März 2020 (SRB-Nr. 2020-53) geschaffene Stelle in der Sozialberatung / Persönlichen Hilfe konnte mit der Sozialarbeiterin Irène Tschann besetzt werden. Die Beratungsstelle ist seit dem 1. Dezember 2020 in Betrieb. Der vorläufige Standort befindet sich im 5. OG des Stadthauses. Dieser entspricht jedoch nicht den Bedürfnissen nach einem möglichst offenen, leicht zugänglichen Beratungsangebot.

Die Abteilung Gesellschaft schlägt vor, an einem zentralen, gut sichtbaren und leicht zugänglichen Standort eine Übergangslösung einzurichten. Da die neu zu schaffende Stelle im Altersbereich eng mit den Fachverantwortlichen in den Bereichen Alter- und Gesundheit (Judith Hartmann) und Sozialberatung (Irène Tschann) zusammenarbeiten wird, sollen insgesamt drei Arbeitsplätze und minimale Beratungsräume vorhanden sein.

Die Schaffung der neuen Stelle für die längerfristige und intensive Beratung und Begleitung von betagten Personen «Persönliche Hilfe 65+» erfolgt mit einem separaten Geschäft durch die Abteilung Gesellschaft.



BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2021-1002

BESCHLUSS-NR. 2021-152

EVALUATION STANDORT

Die ersten Erfahrungen mit dem seit Ende 2020 betriebenen Beratungsangebot Sozialberatung / Persönliche Hilfe im 5. OG Stadthaus zeigen, dass der Standort möglichst offen und leicht zugänglich sein sollte.

CORRODI-HAUS

Das Corrodi-Haus steht aufgrund anderweitiger Zwischennutzungen nicht zur Verfügung. Zudem müssten die Räumlichkeiten hindernisfrei umgebaut werden.

EINMIETUNG IM STADTZENTRUM

Die Einmietung in umliegende Wohn-/Gewerbeimmobilien oder in den Effi-Märt führt dazu, dass die Beratungsstelle durch ihre anonyme Lage zu wenig wahrgenommen werden könnte. Zudem sind die Mietpreise im Effi-Märt relativ hoch angesetzt.

STÄDTISCHE IMMOBILIEN

Der Standort in einer städtischen Immobilie hebt den Stellenwert der Beratungsstelle hervor und schafft eine vertrauensbildende Nähe zur Stadtverwaltung.

Das Ladenlokal im Stadthaus wurde bis 2016 zur Nutzung als Blumenladen vermietet. Wirtschaftliche Gründe zwangen die letzte Betreiberin zur ausserterminlichen Aufgabe des Blumenladens. Bereits damals wurden Überlegungen angestellt, das Ladenlokal aufgrund des wachsenden Platzbedarfs der Stadtverwaltung verwaltungsintern zu nutzen. Nach dem Scheitern der Verhandlungen zur Zusammenlegung der Zivilstandsämter Pfäffikon und Illnau-Effretikon wurde das Ladenlokal nur noch zur zeitlich befristeten Wiedervermietung freigegeben.

Nach einem Leerstand konnte das Ladenlokal im Jahr 2017 für fünf Jahre zwecks Nutzung als Coiffeursaloon vermietet werden. Der befristete Mietvertrag läuft auf Ende Februar 2022 aus. Von der einmaligen Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre hat der Mieter innert der vereinbarten Frist keinen Gebrauch gemacht. Nachträglich hat er angemeldet, dass er den Mietvertrag gerne verlängern möchte. Er erhofft sich zumindest eine Unterstützung durch die Stadt bei der Suche nach einem neuen Standort.

UMNUTZUNG LADENLOKAL STADTHAUS

Aufgrund der weiteren Entwicklung der Stadtverwaltung ist davon auszugehen, dass der verwaltungsinterne Raumbedarf tendenziell eher ansteigen wird. So hat der Stadtrat kürzlich eine zusätzliche Stelle «Fachverantwortliche/r Energie» sowie eine Stellenplanerweiterung in der Abteilung Bildung bewilligt. Das Arbeiten im Homeoffice dürfte künftig zwar etwas stärker möglich sein und wahrgenommen werden. Bei vielen Dienstleistungen der Stadtverwaltung ist der persönliche Kundenkontakt aber weiterhin notwendig oder erwünscht. Die geplanten baulichen Anpassungen erfolgen deshalb mit dem Fokus, dass die Räumlichkeiten längerfristig durch die Verwaltung genutzt werden können.

Das Ladenlokal umfasst im Erdgeschoss (EG) 44 m² sowie Nebennutzflächen im Untergeschoss (UG) von 37 m². Für die geplante Umnutzung ist einzig eine feuerpolizeiliche Beurteilung notwendig.

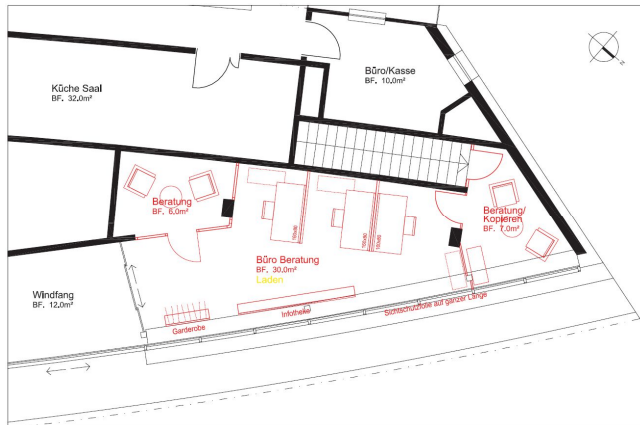
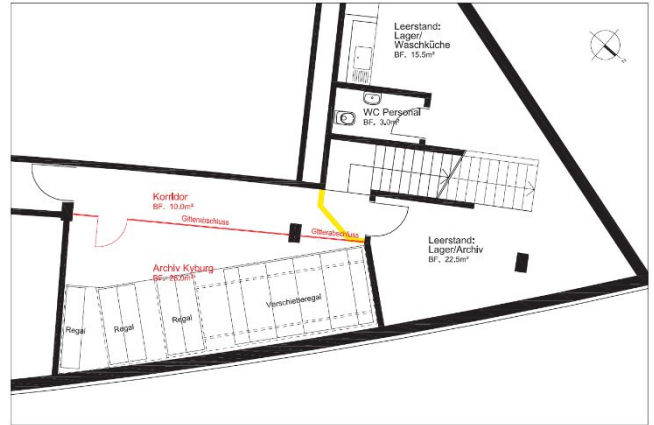
BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2021-1002
 BESCHLUSS-NR. 2021-152

Im EG sind drei Büroarbeitsplätze mit Garderobe und Infotheke vorgesehen. Zwei kleine, mittels Leichtbauwänden abgetrennte Beratungsecken ermöglichen diskrete Gespräche. Die Glasfassade wird betreffend Beschattung und Sichtschutz optimiert. Besprechungen im grösseren Personenkreis finden wie bisher im Stadthaus statt. Ebenso werden die bestehenden hindernisfreien WC-Anlagen im Stadthaus mitbenützt.

Das bestehende WC im UG kann von den Mitarbeitenden der Beratungsstelle genutzt werden. Die verbleibenden Nebennutzflächen im UG werden als all-gemeine Lager / Archiv genutzt.



Erdgeschoss

Untergeschoss

KOSTEN

Für die Umnutzung des Ladenlokals im Stadthaus zu Räumlichkeiten für die Beratungsstelle Alter, Gesundheit und Soziales wird mit Gesamtkosten von Fr. 90'000.- gerechnet.

KOSTENGLIEDERUNG

- UG: Zugang, Korridor mit Gitterabschluss zu Archiv	Fr. 10'500.-
- EG: Elementwände Glas, Türen zu UG, Sichtschutzfolie Fassadenverglasung, Elektroinstallationen, IT-Anschlüsse, Malerarbeiten, Schliessenanlage, Mobiliar	Fr. 46'000.-
- Allgemeine Kosten: Honorare, Nebenkosten	Fr. 18'000.-
- Reserven, Unvorhergesehenes	Fr. 15'500.-
Total	Fr. 90'000.-

INTEGRIERTER AUFGABEN- UND FINANZPLAN 2023/27 (IAFP)

Im aktuellen IAFP 2023/27 sind im Projekt-Nr. 4200.5040.040 für 2022 total Fr. 100'000.- für diverse Umbauten im Stadthaus eingestellt.



BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2021-1002
BESCHLUSS-NR. 2021-152

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

PLANMÄSSIGE ABSCHREIBUNGEN	AKAT	BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ	BETRAG
Hochbau	1040 Fr.	90'000.-	33 Jahre	3.03 % Fr.	2'730.-
Verzinsung				1.0 % Fr.	900.-
Total im ersten Betriebsjahr				Fr.	3'630.-

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

2 % der Nettoinvestitionen	Fr.	1'800.-
Mindertrag Pacht- und Mietzinse netto, Konto 4470.00 / 4200 / 42004	Fr.	22'500.-

PERSONELLE FOLGEKOSTEN

Die jährlich wiederkehrenden personellen Folgekosten für die Hauswartung, Wochen- und Grundreinigung betragen Fr. 6'000.-, Konto 3010.00 / 4200 / 42004.

Die jährlichen personellen Folgekosten für die Stelle «Persönliche Hilfe 65+» werden in einem separaten Geschäft der Abteilung Gesellschaft ausgewiesen.

EIGENLEISTUNGEN

Eigenleistungen sind im Kredit nicht enthalten (2 % von Fr. 90'000.- = < Fr. 10'000.-).

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat erachtet es als sinnvoll, den Betrieb eines Beratungs- und Begegnungszentrums Alter, Gesundheit und Soziales zeitnah umzusetzen. In der vorgeschlagenen Zusammenlegung der Beratungsangebote sieht er viel Synergien und einen Mehrwert für die Bevölkerung.

Mit der im Ladenlokal Stadthaus angestrebten Zwischennutzung kann das Beratungszentrum bis zum Bezug des Neubaus «Am Stadtgarten» bereits ab dem Frühjahr 2022 niederschwellig aufgebaut und dank der zentralen Lage der Bevölkerung optimal bekannt gemacht werden. Die vorgesehenen baulichen Anpassungen bieten Möglichkeiten für eine längerfristige verwaltungsinterne Nutzung und sind auf das Notwendigste beschränkt.

Der Stadtrat begrüsst, dass der bisherige Mieter des Ladenlokals bei seiner Suche nach einem alternativen Standort durch den Bereich Immobilien und den Wirtschaftsförderer nach Möglichkeit unterstützt wird.



BESCHLUSS

VOM 15. JULI 2021

GESCH.-NR. 2021-1002
BESCHLUSS-NR. 2021-152

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Für die Umnutzung des Ladenlokals im Stadthaus zu Räumlichkeiten für eine Beratungsstelle Alter, Gesundheit und Soziales wird ein Kredit von Fr. 90'000.- zu Lasten der Investitionsrechnung 2022, Projekt-Nr. 4200.5040.040, Anlage-Nr. 11163, bewilligt. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Budgets 2022 durch den Grossen Gemeinderat.
2. Die Abteilung Hochbau wird mit der Umsetzung beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Gesellschaft
 - b. Abteilung Präsidiales, Wirtschaftsförderung
 - c. Abteilung Finanzen
 - d. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Ueli Müller
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 19.07.2021