

28. März 2023

Berichterstattung an das Stadtparlament

Postulat 118 / Geschäftsprüfungskommission

eingereicht am 3. Februar 2020 – Wortlaut siehe Beilage

Immobilien- und Standortstrategie in der städtischen Verwaltung

Anträge

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die folgenden Anträge:

1. Es sei festzustellen, dass das Stadtparlament vom vorliegenden Bericht Kenntnis genommen hat.
2. Das Postulat „Immobilien- und Standortstrategie in der städtischen Verwaltung“ sei als erledigt abzuschreiben.

Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Postulatsbericht samt Beilage (Expertenbericht) unterbreitet der Stadtrat dem Stadtparlament eine Auslegeordnung über die zurzeit genutzten Verwaltungsstandorte. Der Bericht zeigt zudem den Handlungsbedarf sowie in groben Schätzungen die bereits bekannten, anstehenden Investitionen für die bestehenden Verwaltungsstandorte auf. Mit Blick auf den Fachkräftemangel könnte die Stadt Wil unter dem Stichwort «New Work» als Arbeitgeberin attraktiver werden, was in den bestehenden Räumlichkeiten nur mit sehr hohem, finanziellem Aufwand oder nur sehr beschränkt möglich ist.

Alle drei Verwaltungsmodelle – dezentral, teilzentral, zentral – haben ihre Vor- und Nachteile sowie ihre Chancen und Risiken. Langfristig wird sich der Status quo infolge der sich wandelnden Anforderungen an die Verwaltung – also pro Departement ein Standort – nicht oder nur mit sehr vielen Einschränkungen aufrechterhalten lassen. Zudem ist auch infolge gestiegener Sicherheitsanforderungen die räumliche Ausgestaltung der Verwaltung kritisch zu hinterfragen.

1. Ausgangslage

Die Geschäftsprüfungskommission reichte am 3. Februar 2020 das Postulat "Immobilien- und Standortstrategie in der städtischen Verwaltung" ein. Aus der Sicht der Postulanten fehle eine städtische Immobilien- und Standortstrategie und es sei im Moment nicht erkennbar, welche Departemente einen hohen Handlungsbedarf betreffend Standorte hätten und wie dieser angegangen werden solle. Relativ kurzfristige Investitionsanträge erforderten Parlamentsentscheide, ohne über einen Gesamtüberblick zu verfügen. Aktuelle Mietlösungen seien zudem relativ teuer. Es sei die Standortfrage der Verwaltungseinheiten zu prüfen und dabei die Ausgaben für Mietobjekte, innerbetriebliche Synergienmöglichkeiten für Bewirtschaftung und Unterhalt der Immobilien sowie der innerstädtischen Kommunikation zu berücksichtigen. Dabei ergäben sich konkrete Fragen wie:

- Bei welchen Departementen und in welchem Ausmass besteht ein Bedarf an einer Veränderung?
- Welche Synergien könnte ein zentraler Standort freisetzen?
- Bei welchen Departementen wäre ein standortmässiger Zusammenzug am sinnvollsten?

Der Stadtrat wird deshalb eingeladen, dem Stadtparlament einen Bericht zu unterbreiten, wobei die folgenden Punkte angegangen werden respektive im Vordergrund stehen sollen:

- Prüfung eines zentralen Standortes für alle Departemente mit einer Gegenüberstellung und Interpretation der Vor- und Nachteile
- mögliche Konzentration der Standorte verschiedener Departemente (z.B. SJA/Schule, TBW/BUV) auf einen gemeinsamen Standort
- zukünftiger Standort des Werkhofes.

Der Stadtrat hat sich in seiner Stellungnahme vom 22. April 2020 einer Erheblicherklärung des Postulats nicht verwehrt, sondern vielmehr mit der Erheblicherklärung einen Kredit von Fr. 40'000.-- für die Erstellung eines externen Berichts beantragt. Das Parlament hat an seiner Sitzung vom 29. Oktober 2020 das Postulat der Geschäftsprüfungskommission erheblich erklärt und den beantragten Nettokredit von Fr. 40'000.-- für die Erstellung eines Berichts genehmigt. Dabei hat der Stadtrat die Frage nach dem zukünftigen Standort des Werkhofs explizit ausgeklammert, da diese durch ein anderes Verfahren beantwortet wurde.

Infolge diverser Vakanzen in der städtischen Verwaltung, insbesondere in den Bereichen Stadtkanzlei, Finanzen und Verwaltung, konnte das Postulat über einen längeren Zeitraum nicht bearbeitet werden, weshalb der Stadtrat mit seinem Bericht und Antrag zum Bearbeitungsstand der parlamentarischen Vorstösse 2021 im Februar 2022 dem Parlament eine Fristverlängerung bis Ende 2023 beantragt hat. Das Parlament hat diesen Antrag mit Beschluss vom 9. Juni 2022 abgelehnt und eine Fristerstreckung bis zum 31. März 2023 genehmigt.

2. Heutige Standorte der Verwaltung

Die städtischen Verwaltungsabteilungen verteilen sich zurzeit auf die folgenden Standorte:

- Rathaus Marktgasse 58 – 62 (im Eigentum der Stadt Wil)
- Marktgasse 57 (im Eigentum der Stadt Wil)
- Poststrasse 10 (Mietlösung)
- Hauptstrasse 20 (im Eigentum der Stadt Wil)
- Speerstrasse 10 (im Eigentum der Stadt Wil)

Die Werkhöfe des BUV und der TBW befinden sich gegenwärtig an der Werkstrasse/Speerstrasse mit Aussenstandorten zur Lagerung von Material, Maschinen und Geräten.

Die heute vorliegende räumliche Auffächerung der verschiedenen Verwaltungsstandorte ist historisch entstanden und ergab sich aus Verwaltungsreorganisationen wie der Vereinigung mit der Schulgemeinde, der Einführung des Departementssystems und der Gemeindevereinigung Wil/Bronschhofen. Bei diesen Prozessen stand jeweils die Unterbringung der vorhandenen Arbeitsplätze und Funktionen im Rahmen der verfügbaren Flächen im Vordergrund, wobei keine verwaltungstechnische und administrative Gesamtstrategien vorlagen. Einzig beim Neubau der TBW an der Speerstrasse 2009 sowie im Verwaltungsgebäude an der Hauptstrasse 20 in Bronschhofen folgte die Gebäudekonzeption einer betrieblichen und zukunftsgerichteten Strategie. Alle anderen bestehenden Verwaltungsstandorte sind in Gebäuden untergebracht, die in ihren Ursprüngen nicht für die aktuellen Nutzungen konzipiert wurden. Diese beruhen zudem auf traditionellen räumlichen Konzepten, die bezüglich zeitgemässer Arbeitsmethoden und Arbeitszeitmodelle sowie ändernder Kundenanforderungen vielfach wenig Flexibilität und unterschiedliche Flächenproduktivitäten aufweisen. Kundenzonen, Besprechungs- und Rückzugmöglichkeiten sowie die Archive können den sich ändernden Anforderungen nicht mehr genügen. An den meisten Standorten bestehen zudem keine räumlichen Reserven, um zusätzliche Arbeitsplätze oder Aufgaben unterzubringen.

3. Räumlichkeiten der einzelnen Departemente

Nachstehend werden die zurzeit von den Departementen genutzten Räumlichkeiten aufgelistet und beschrieben. Dabei wird nur auf diejenigen Abteilungen eingegangen, die sich in den Räumlichkeiten befinden. Zudem wird auf den allfälligen Handlungsbedarf pro Departement in den bestehenden Strukturen hingewiesen.

Departement Bau, Umwelt und Verkehr

Standort (im Eigentum der Stadt)	Hauptstrasse 20, Bronschhofen
Abteilungen	<ul style="list-style-type: none"> – Bewilligungen – Zentrale Dienste – Facility Management – Hochbau – Stadtplanung – Tiefbau – Umwelt

Das Departement Bau, Umwelt und Verkehr befindet sich im ehemaligen Gemeindehaus Bronschhofen, das aus dem Jahr 2007 stammt. Die Räumlichkeiten sind zeitgemäss ausgestattet und bieten zurzeit allen Mitarbeitenden einen Arbeitsplatz, wobei in der Regel nur Leitungsfunktionen über ein Einzelbüro verfügen. Die Mitarbeitenden der Abteilungen sind in der Regel in Mehrpersonenbüros untergebracht. Die diversen Büros verteilen sich auf insgesamt drei Stockwerke (EG, 1. OG und 2. OG), wobei nicht die ganze Fläche genutzt werden kann, da sich in der Mitte eine Art offenes Atrium befindet. Im Erdgeschoss befinden sich die Zentralen Dienste, die auch als Publikumschalter fungieren, sowie ein kleineres Sitzungszimmer. Im 1. Obergeschoss befindet sich ein etwas grösseres Sitzungszimmer. Im 1. und 2. Obergeschoss befindet sich im Gang eine Art Arbeitsnische.

Insbesondere bei grossen Projekten, wie der Schulraumplanung oder der anstehenden Ortsplanungsrevision, bei denen zusätzliche personelle Ressourcen, also Stellen, benötigt werden, stösst das "grüne Haus" langsam, aber sicher an seine räumlichen Grenzen.

Departement Bildung und Sport

Standort (im Eigentum der Stadt)	Marktgasse 57
Abteilungen	<ul style="list-style-type: none"> – Departementssekretariat – Bildung/Pädagogik – Betrieb Tagesstrukturen – Fachstelle Sport und Infrastruktur – Schulbetrieb

Das Departement Bildung und Sport befindet sich vis-à-vis des Rathauses und ist in einem ehemaligen Wohn-/Geschäftshaus untergebracht, wobei sich die Büros auf zwei Stockwerke in ehemaligen Wohnungen verteilen (1. OG und 2. OG). Leitungsfunktionen haben in der Regel Einzelbüros, während die Mitarbeitenden des Sekretariats in einem Mehrpersonenbüro untergebracht sind. Zudem verfügt die Liegenschaft über ein kleines Sitzungszimmer. Beide Stockwerke zeichnen sich durch einen relativ breiten Gang aus, wodurch die Büros etwas kleiner ausfallen, als dies eigentlich nötig wäre. Dies ist darauf zurückzuführen, dass beide Stockwerke ursprünglich als Wohnungen genutzt wurden. Im 3. und 4. Obergeschoss befindet sich immer noch Wohnungen, die zurzeit für die Unterbringung von ukrainischen Flüchtlingen genutzt werden. Im 3. Obergeschoss befindet sich zudem ein Schulungsraum der Informatik-Dienste.

Departement Dienste, Integration und Kultur

Standort (im Eigentum der Stadt)	Marktgasse 57 sowie 58 (Rathaus) und 62
Abteilungen	<ul style="list-style-type: none"> – AHV-Zweigstelle – Bestattungsamt – Betreibungsamt – Departementssekretariat – Einwohneramt – Fachstelle Integration – Fachstelle Kultur – Fachstelle Kundenservice, Gewerbe und Markt – Grundbuchamt – Info-Center (Marktgasse 62) – Stadtbibliothek (Marktgasse 88) – Steueramt (Marktgasse 57) – Wirtschafts- und Standortförderung – Zivilstandsamt Region Wil

Die meisten Abteilungen des Departements Dienste, Integration und Kultur befinden sich im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss des Rathauses und verfügen über Publikumschalter. In der Regel handelt es sich um Mehrpersonenbüros und nur wenige Leitungsfunktionen verfügen über ein Einzelbüro. Das Steueramt befindet sich im Erdgeschoss der Marktgasse 57 und ist als Mehrpersonenbüro ausgestaltet (ursprünglich war im EG eine Bank

untergebracht). Das Info-Center befindet sich auf der Seite des Rathauses einen Hauseingang weiter in der Markt-gasse 62 (ein ehemaliges Wohnhaus) und die Stadtbibliothek im Hof zu Wil.

Departement Finanzen und Verwaltung

Standort (im Eigentum der Stadt)	Marktgasse 58 (Rathaus)
Abteilungen	<ul style="list-style-type: none"> – Einbürgerungen – Fachstelle Kommunikation – Finanzverwaltung / Stadtkasse – Informatik-Dienste (in der Speerstrasse 10 eingemietet) – Parlamentsdienste – Personaldienst – Schlichtungsstelle für Miet- und Pachtverhältnisse (Marktgasse 62) – Stadtarchiv (Büro im Baronenhaus) – Stadtkanzlei

Sämtliche Büros – ausser diejenigen der Informatik-Dienste und des Stadtarchivars – befinden sich im Rathaus im 2. und 3. Obergeschoss. Insbesondere das 2. Obergeschoss des Rathauses zeichnet sich durch eine relativ grosse Anzahl an Einzelbüros aus, die teilweise nach heutigen Massstäben überdimensioniert sind, und in der Regel von Leitungsfunktionen besetzt werden. Insbesondere die Schalterdienste sind aber als Mehrpersonenbüros konzipiert. In gewissen Abteilungen ist aber der vorhandene Raum knapp und Personen mit Leitungsfunktion müssen sich ihr Büro mit einer oder einem Mitarbeitenden teilen, was suboptimal ist.

Insgesamt stehen im Rathaus im 3. Obergeschoss drei Sitzungszimmer zur Verfügung und die grosszügigen Einzelbüros beinhalten in der Regel genügend Raum für Besprechungstische, sodass Besprechungen mit bis zu vier Personen in den Büros abgehalten werden können.

Ein Projekt, das Rathaus inklusive des Nebenhauses an der Marktgasse 62 hindernisfrei zugänglich zu machen, ist derzeit in Vorbereitung.

Wenig zweckmässig ist, dass sich zwar fast alle Server der IT im Keller des Rathauses befinden, die Mitarbeitenden der Informatik-Dienste selbst aber im Rathaus leider keinen Platz haben und deshalb ihre Büros in der Speerstrasse 10 untergebracht sind, wo sie bei den Technischen Betrieben eingemietet sind. Die Informatik ist damit die einzige Querschnittsfunktion, die sich nicht im Rathaus befindet.

Departement Gesellschaft und Sicherheit

Standort (Mietlösung)	Poststrasse 10
Abteilungen	<ul style="list-style-type: none"> – Berufsbeistandschaft – Beratung und wirtschaftliche Hilfe – Jugend- und Familienbegleitung – Fachstelle FBBE – Zentrale Dienste

Das Departement Gesellschaft und Sicherheit befindet sich als einziges Departement in einer Mietlösung. Das hat zur Folge, dass die räumlichen Kapazitäten nicht ohne weiteres erweitert werden können und der Platzmangel bereits heute akut ist, indem nicht alle Mitarbeitenden an einem Tag vor Ort sein können, sondern aus Platzmangel teilweise von zuhause arbeiten müssen. Des Weiteren sind die räumlichen Verhältnisse für den erforderlichen Sicherheitsschalter sehr knapp bemessen und es steht lediglich ein kleineres Sitzungszimmer zur Verfügung. Das Gebäude weist aber als einzige Verwaltungsliegenschaft eine klare Trennung zwischen öffentlichem und internem Bereich auf.

Departement Versorgung und Energie

Standort (im Eigentum der Stadt)	Speerstrasse 10
Abteilungen	<ul style="list-style-type: none"> – Departementssekretariat – Technische Betriebe – Thurcom-Shop

Das Departement Versorgung und Energie, wozu auch die Technischen Betriebe und der Thurcom-Shop gehören, befindet sich an der Speerstrasse 10. Das Gebäude wurde 2009 gebaut und auf die Bedürfnisse des Departements ausgerichtet, sodass zeitgemässe Mehrpersonen- und Einzelbüros resultierten, die weiterhin den heutigen Standards entsprechen. Zudem ist ein grosser Teil der Belegschaft im handwerklichen Bereich tätig und verfügt über keinen Arbeitsplatz im eigentlichen Sinn mit PC-Infrastruktur, sondern geht im Werkhofteil ein und aus. Zum eigentlichen Departementspersonal zählen nur der Departementsvorsteher, der Departementsleiter sowie die Fachstelle Energie mit zwei Personen. Die restlichen Mitarbeitenden sind in den Technischen Betrieben tätig.

4. Handlungsbedarf für die zurzeit genutzten Räumlichkeiten

Die nachstehende Tabelle zeigt für die zurzeit genutzten Räumlichkeiten auf, welche Fläche diese aufweisen und wie sich deren Zeitwert pro Jahr verändert. In der Spalte ganz rechts findet sich in den ersten beiden Zeilen ein Zusammenzug, wie gross alle Flächen zusammen sind, darunter sind die Erstellungskosten geschätzt. In der untersten Zeile sind die Jahreskosten der gemieteten Gebäude ersichtlich. Die Geschossfläche in einem Neubau dürfte geringer ausfallen, weil die heutigen Liegenschaften von der Grösse her teilweise suboptimale Einteilungen (überdimensionierte Einzelbüros und Flurflächen) aufweisen.

	Hauptstrasse 20	Marktgasse 57	Marktgasse 58, 60	Marktgasse 62; Poststrasse 10 (Miete)	Speerstrasse 10 (IDW zur Miete)	Total	
Volumen [m3]	5'506	5'304	9'453	1'367	3'200	480	25'310
Geschossflächen GF [m2]	1'500	1'800	3'150	in Marktgasse 58,60	1'000	150	7'600
Neuwert 950-/m3 [Fr.]	5'230'700	5'038'800	8'980'350	1'298'650			20'548'500
Neuwert [Fr.]	4'390'000	3'700'000	7'500'000	900'000			16'490'000
Zeitwert [Fr.]	4'038'000	2'590'000	4'800'000	558'000			11'986'000
Minderung [Fr.]	352'000	1'110'000	2'700'000	342'000			4'504'000
Minderung [%]	8	30	36	38			
Schätzung der GVA aus dem Jahr	2018	2013	2015	2013			
Miete [Fr./Jahr]					152'610	29'854	182'464

Tabelle 1: Übersicht über die Verwaltungsgebäude (ohne TBW)

Die Spalte zur Speerstrasse 10 (IDW zur Miete) betrifft die Informatik-Dienste der Stadt (fünf Mitarbeitende), die in den Räumlichkeiten der Technischen Betriebe eingemietet und somit von den restlichen Verwaltungseinheiten räumlich getrennt sind.

Die Schätzungen sind teilweise bereits älteren Datums, werden jedoch nur alle zehn Jahre aktualisiert.

Risikofaktoren Kosten	Hauptstrasse 20	Marktgasse 57	Marktgasse 58, 60	Marktgasse 62
Gebäude	Hauptstrasse 20	Marktgasse 57	Marktgasse 58, 60	Marktgasse 62
Baujahr	2007	1963	Vor 1920	Vor 1920
Gebaut als	Verwaltungsbau	MFH und Bank EG	Verwaltung	Altstadt Wohnhaus
Flexibler Grundriss	ja	nein	nein	nein
Hindernisfrei	ja	bedingt	nein	nein
Brandschutz	i.O.	i.O.	problematisch	problematisch
Erdbebensicherheit	ja	zu klären	zu klären	zu klären
Schadstoffe	kein Risiko	Risiko durch Baujahr	Risiko durch Baujahr	Risiko durch Baujahr
Hülle	gedämmt	ungedämmt	ungedämmt	ungedämmt
Heizung	Erdsonde	Gas	Gas	Gas
Geologie	kein Risiko	Moränenhügel in Bewegung	Moränenhügel in Bewegung	Moränenhügel in Bewegung

Tabelle 2: Risikofaktoren für die Kosten

Von den zurzeit genutzten Liegenschaften scheint einzig das "grüne Haus" in Bronschhofen nicht mit grösseren Risiken behaftet zu sein. Alle anderen Liegenschaften sind aus energietechnischer Perspektive nicht zukunftsträchtig ausgestaltet, da sie nicht gedämmt sind und zudem über eine Gasheizung verfügen. Des Weiteren sind ihre Grundrisse nicht flexibel, was die Einführung von neuen Arbeitsplatzstrategien zusätzlich erschwert respektive sogar verunmöglicht. Des Weiteren ist der flächenmässig grössere Teil nicht hindernisfrei ausgebaut und es besteht auch Ausbaubedarf bezüglich Brandschutz. Auch nicht zu vernachlässigen ist das ungeklärte Risiko durch lösliche Schadstoffe aus früher verwendeten Baumaterialien. In der Altstadt ist die Stabilität der Gebäude, da der darunterliegende Moränenhügel in Bewegung ist, ebenfalls ein Problem.

Angezeigte Investitionen IP		
Gebäude		Marktgasse 57 Marktgasse 58, 60
Rathaus Nordfassade [Fr.]		500'000
Putzsanierung [Fr.]	400'000	
Rathaus Lift Brandschutz [F]		2'100'000

Tabelle 3: bereits in der Investitionsplanung angezeigte Kosten

Insbesondere die Nordfassade des Rathauses, also die Seite zum Weiher hin, ist stark der Witterung ausgesetzt, weshalb eine Sanierung der Fassade angezeigt ist. Zudem müssen auch die Fenster teilweise ersetzt werden. Eine grobe Schätzung geht von rund Fr. 500'000.-- dafür aus.

Der Putz der Liegenschaft Marktgasse 57 ist einem schlechten Zustand, was auch von Auge gut erkennbar ist. Es ziehen sich Risse über die Fassade und teilweise ist ein starker Moosbewuchs zu erkennen. Eine grobe Schätzung geht von rund Fr. 400'000.-- für die Putzsanierung aus.

Der Lift im Rathaus muss durch einen grösseren ersetzt werden, damit der hindernisfreie Zugang auch zu den oberen beiden Stockwerken gewährleistet ist. Da der neue Lift nicht am selben Ort eingebaut werden kann, an dem sich der alte befindet, muss gleichzeitig auch der Brandschutz ertüchtigt werden. Daher ist mit einem Betrag von mindestens Fr. 2.1 Mio. zu rechnen, der mit einem separaten Bericht und Antrag vom Parlament bewilligt werden muss.

Zu den vorstehend erwähnten grösseren Beträgen kommt der jährliche normale Unterhalt für die Liegenschaften dazu, der in der Regel 1% des Gebäudewerts beträgt, im Falle von Wil also jährlich etwa Fr. 0.2 Mio.

5. Mögliche Typologien für die Verwaltung der Stadt Wil

Die nachstehenden Ausführungen beziehen sich auf die Gebäudetypologien für Verwaltungen und haben keinen eigentlichen Bezug zum Verwaltungsmodell (vgl. auch S. 12 f. des Expertenberichts). Nebst einer generellen Beschreibung werden die zurzeit genutzten Liegenschaften einer Gebäudetypologie zugeordnet.

a) *Offenes Haus*

Unter einem offenen Haus wird ein Gebäude verstanden, zu dem die Besucherinnen und Besucher freien Zugang haben. Einmal drin gelangen sie ohne Zugangsbeschränkungen in alle Bereiche des Gebäudes. Es existiert keine Trennung zwischen öffentlichem, halböffentlichem oder internem Bereich.

Das heutige Rathaus an der Marktgasse 58 kann als offenes Haus bezeichnet werden. Zu den Öffnungszeiten ist es für alle zugänglich. Zwar sind die Schalter der einzelnen Abteilungen in sich abgeschlossen, aber auf dem Flur kann eine Besucherin oder ein Besucher sich frei im ganzen Haus bewegen. Ein Foyer gibt es nicht, die Telefonzentrale fungiert aber als erste Anlaufstelle im Erdgeschoss. Dasselbe gilt auch für die Marktgasse 62, die über das hintere Treppenhaus des Rathauses erschlossen ist. Einzig das Info-Center, das sich im Erdgeschoss der Markt-gasse 62 befindet, ist über einen separaten Eingang zur Markt-gasse hin erschlossen.

Auch die Liegenschaft an der Markt-gasse 57 ist als offenes Haus konzipiert, wobei aber ein eigentliches Foyer fehlt. Im 1. Obergeschoss befindet sich aber eine Art Schalter/Anmeldung. Einmal im Haus kann sich eine Besucherin oder ein Besucher aber frei bewegen.

b) *Dezentrale Front Offices*

Bei dezentralen Front Offices gibt es ein Foyer im öffentlichen Bereich, das für alle Besucherinnen und Besucher zugänglich ist. Die Front Offices der einzelnen Abteilungen befinden sich danach in einem halböffentlichen Raum mit Zugangsbeschränkung für die jeweilige Abteilung. Es findet eine klare Trennung zwischen öffentlichem, halb-öffentlichem oder internem Bereich statt.

Die Liegenschaft an der Speerstrasse 10 kann dieser Typologie zugeordnet werden. Im Erdgeschoss befindet sich der Empfang und der Shop der Thurcom. Der Zutritt ins Treppenhaus ist während den Öffnungszeiten allen möglich und auch der Empfang der TBW im 2. Obergeschoss ist für die Besucherinnen und Besucher zugänglich. Für den Zugang zu allen anderen Abteilungen ist aber ein Badge oder eine entsprechende Begleitperson notwendig.

Auch das "grüne Haus" in Bronschhofen (Hauptstrasse 20), in dem das Departement Bau, Umwelt und Verkehr untergebracht ist, kann ebenfalls unter dieser Typologie subsummiert werden. Der Zugang zu den Zentralen Diensten im Erdgeschoss ist während den Öffnungszeiten für alle Besucherinnen und Besucher möglich. Für den Zugang zu den oberen Stockwerken ist aber auch ein Badge respektive eine entsprechende Begleitperson notwendig.

c) Zentraler Empfang

Beim zentralen Empfang befindet sich lediglich das Foyer im öffentlichen Bereich und ist für alle zugänglich. Für alle anderen Geschosse gelten Zugangsbeschränkungen und es existiert eine klare Trennung zwischen öffentlichem, halböffentlichem oder internem Bereich.

Einzig die Liegenschaft an der Poststrasse 10, die über einen Sicherheitsschalter verfügt, und in der das Departement Gesellschaft und Sicherheit untergebracht ist, nimmt eine klare Trennung zwischen öffentlichem, halböffentlichem und internem Bereich vor. Dies ist insbesondere auf die gestiegenen Sicherheitsanforderungen in diesem Bereich zurückzuführen. Ein eigentliches Foyer gibt es zwar nicht, aber einen abgeschlossenen Sicherheitsschalter, der Diskretion ermöglicht und eine klare Trennung zwischen Besucherinnen und Besuchern und den Mitarbeitenden vornimmt.

d) Zukünftige Typologie für die Verwaltung der Stadt Wil?

Inskünftig ist wohl eine Mischung zwischen dezentralen Front Offices und einem zentralen Empfang anzustreben. Würden beispielsweise die Departemente an einem Standort zentralisiert, könnte die bisherige Funktion der Telefonzentrale in eine Art Rezeption umgewandelt werden, die als erste Anlaufstelle fungiert und an der sämtliche Geschäfte, die ohne Nennung von persönlichen Daten auskommen, erledigt werden könnten (z. B. der Bezug von Tageskarten, Gebührenmarken und -säcken etc.). Dabei könnte der Empfang als eigentliches Foyer ausgestaltet werden, das zum Verweilen einlädt (vgl. auch S. 12 des Expertenberichts). Die anderen Abteilungen würden jeweils über einen Diskret-/Sicherheitsschalter verfügen, der die Mitarbeitenden von den Kundinnen und Kunden trennen würde, wodurch eine klare Trennung zwischen öffentlichem, halböffentlichem und internem Bereich stattfinden würde (vgl. zum Beispiel das neue Gemeindehaus in Uzwil). Dies würde der Sicherheit aller dienen. Denn insbesondere die zurzeit offenen Häuser (Marktgasse 57, 58 und 62) genügen den gestiegenen Sicherheitsanforderungen in der öffentlichen Verwaltung auf lange Sicht vermutlich nicht mehr.

6. New Work in der Verwaltung der Stadt Wil

Die nachstehenden Ausführungen nehmen Bezug auf den Expertenbericht (S. 6 ff.) und analysieren in groben Zügen den Ist-Zustand in der Verwaltung der Stadt Wil und versuchen einen kurzen Ausblick auf mögliche Entwicklungen in diesem Bereich zu geben.

Der Stadtrat hat per 1. Januar 2023 das Vollzugsreglement zum Personalreglement unter anderem dahingehend angepasst, dass allen Mitarbeitenden, deren Funktion und Aufgaben es zulassen, Homeoffice in Absprache mit ihrer Vorgesetzten oder ihrem Vorgesetzten zur Verfügung steht. Damit gewinnen die Mitarbeitenden an Flexibilität. Zudem ist Homeoffice ein wichtiges Merkmal für die Attraktivität eines Arbeitgebers geworden. Homeoffice (oder ortsunabhängiges Arbeiten) kann aber kein ausschliessliches Arbeitsmodell sein, sondern ist als Zusatz zu verstehen, denn die zwischenmenschlichen Kontakte bleiben weiterhin ein wichtiges Element der Arbeitskultur.

Trotz Homeoffice bleibt der physische Arbeitsplatz weiterhin ein wichtiger Ort, der als Begegnungsort für die zwischenmenschlichen Kontakte fungiert. Dabei sind die Büros in den einzelnen Liegenschaften der Wiler Verwaltung sehr unterschiedlich ausgestaltet. Ein grosser Teil davon befindet sich in historischen Gebäuden und kann kaum oder nur mit sehr viel (finanziellem) Aufwand an moderne Arbeitsplatzanforderungen (z. B. Akustik- und Lichtqualität, Klima etc.) angepasst werden. Teilweise ist auch ihre Dimensionierung suboptimal. Zumindest sind aber

in den meisten Gebäuden die Multifunktionsgeräte in von den Büros abgetrennten Bereichen untergebracht, wodurch die Feinstaubbelastung verringert wird.

Aus der Tabelle 1 in Kapitel 4 wird zudem deutlich, dass insbesondere die Wärmeerzeugung in drei Liegenschaften noch mittels Gas erfolgt und keine Dämmung vorhanden ist. Aus ökologischer Sicht steht dies – vor dem Hintergrund, dass die Stadt Wil mit dem Label "Energistadt Gold" ausgezeichnet ist –, in Widerspruch zur Vorbildfunktion der Stadt. Zudem kann so auch kein angenehmes Raumklima geschaffen werden (z. B. grosse Hitze im Sommer im obersten Stock des Rathauses und zugige Büros und Flure im Winter). Ob sich eine energetische Aufrüstung dieser Liegenschaften lohnen würde, kann an dieser Stelle nicht beantwortet werden, ist doch das Kosten-/Nutzen-Verhältnis davon abhängig, welches Verwaltungsmodell die Stadt inskünftig verfolgen will.

Hohe Aufmerksamkeit verdient die physische Sicherheit der Mitarbeitenden. Sämtliche Liegenschaften, die als offenes Haus konzipiert sind (vgl. Kapitel 5.1), ermöglichen einen ungehinderten Zugang. Prozess- und Sicherheitsabläufe in der Architektur müssen so abgebildet werden, dass für die Kundinnen und Kunden, aber auch für die Mitarbeitenden weiterhin kurze Wege möglich sind. Es ist davon auszugehen, dass die gestiegenen Sicherheitsanforderungen in den bestehenden Gebäuden nur mit sehr hohem finanziellen Aufwand beziehungsweise nur teilweise umgesetzt werden können. Für eine zeitgemässe Verwaltung wäre dies aber in jedem Fall notwendig.

7. Mögliche Standortmodelle für die Verwaltung der Stadt Wil

Vorauszuschicken ist, dass ein Verwaltungsstandort in der Regel ein Frequenzbringer ist, insbesondere wenn er über Schalterdienste verfügt, die von Kundinnen und Kunden persönlich aufgesucht werden müssen. Wird also ein bisheriger Verwaltungsstandort aufgegeben, geht damit ein gewisser Verlust an "Laufkundschaft" für die betroffene Umgebung einher. Wird die Verwaltung an einem Standort konzentriert, hat das wiederum zur Folge, dass die nähere Umgebung von mehr "Laufkundschaft" profitiert; natürlich immer vorausgesetzt, dass nicht alle Dienstleistungen digitalisiert werden.

Nachstehend erfolgt eine kurze Erläuterung der drei Verwaltungsmodelle (vgl. auch S. 14 ff. des Expertenberichts). Zu jedem Verwaltungsmodell werden anschliessend die Vor- und Nachteile für die Verwaltung der Stadt Wil aufgeführt.

Verwaltungsmodell "Dezentral" (Beibehaltung der bisherigen Verwaltungsstandorte)

Das Verwaltungsmodell "Dezentral" bildet den Status quo der Verwaltung der Stadt Wil ab (vgl. auch S. 14 des Expertenberichts). Dabei sind alle Departemente über das ganze Stadtgebiet verteilt und operieren grösstenteils unabhängig voneinander (vgl. auch Kapitel 3).

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> – Jedes Departement verfügt über einen eigenen Standort mit einer eigenen Identität. – Die einzelnen Standorte sind auf die Leistungen der Verwaltung abgestimmt, wenn auch teilweise suboptimal. – Da es sich grösstenteils um eigene Liegenschaften handelt, fallen nur tiefe Mietzinsen an. – Das Mietobjekt Poststrasse 10 kann jederzeit gekündigt und zur Behebung der Kapazitätsengpässe – unter Beachtung der Finanzkompetenzen – ein grösseres Objekt angemietet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Weite Wege für die Bürgerinnen und Bürger (falls sie sich für die gewünschte Dienstleistung am falschen Standort befinden). – Mögliche Stigmatisierung von wartenden Personen (je nach Liegenschaft) – Die Infrastruktur muss an mehreren Standorten unterhalten werden. – Die räumlichen Verhältnisse sind gegeben; es kann nicht beliebig erweitert werden (aus statischen Gründen auch nicht im Bestand). – Neue Organisationsformen in der Gebäudestruktur und New Work-Themen sind nur mit hohem finanziellem Aufwand respektive nur beschränkt möglich. – Eine Anpassung an die gestiegenen Sicherheitsanforderungen ist nur mit hohem finanziellen Aufwand und in gewissen Gebäuden nur teilweise möglich. – Die baulichen Anpassungen müssten im laufenden Betrieb erfolgen, was unangenehm für die Bürgerinnen und Bürger, aber auch für die Mitarbeitenden ist. – Weite Wege zwischen den Departementen (Zeitverlust für die Mitarbeitenden bei Sitzungen in anderen Standorten). – Es ist ein Postdienst zwischen den Standorten notwendig, um den Austausch von Dokumenten in physischer Form gewährleisten zu können. – Eine Wir-Kultur ist nur schwer entwickelbar, da jedes Departement an einem anderen Standort untergebracht ist (die spontanen, zwischenmenschlichen Kontakte bei den Mitarbeitenden kommen zu kurz).

Mit der Beibehaltung des Status quo sind keine namhaften Synergien zu erwarten. Zudem können räumliche Kapazitätsengpässe – insbesondere an der Poststrasse 10, aber auch im Rathaus und im "grünen Haus" – nicht behoben werden, da die Liegenschaften nicht einfach beliebig erweitert werden können. Neue Arbeitsplatzstrategien, aber auch neue Organisationsformen in der Gebäudestruktur könnten nur mit grossem finanziellen Aufwand und bisweilen nur sehr beschränkt umgesetzt werden, was für die Arbeitgeberattraktivität, aber auch für die Kundenfreundlichkeit wenig förderlich wäre. Zudem dürfte die Anpassung an die gestiegenen Sicherheitsanforderungen (Abkehr vom offenen Haus) mit nicht unerheblichen finanziellen Aufwänden verbunden sein. Teilweise dürfte es sogar nicht möglich sein, weil die Innenarchitektur der bestehenden Gebäude zu wenig flexibel dafür ist.

Verwaltungsmodell "Teilzentral" (Fokussierung auf zwei bis drei Standorte)

Beim Verwaltungsmodell "Teilzentral" wird die Anzahl der Verwaltungsstandorte reduziert und es werden geeignete Standorte beibehalten, die sich bereits im Eigentum der Stadt befinden (z. B. das Rathaus oder das "grüne Haus" in Bronschhofen; vgl. auch S. 15 des Expertenberichts).

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> – Beibehaltung von ein bis zwei eigenen Liegenschaften (tiefere Investitionen, eingespielte Prozesse) – New Work-Themen und neue Organisationsformen der Gebäudestruktur könnten am neuen Standort relativ einfach umgesetzt werden. – Eine Anpassung an die gestiegenen Sicherheitsanforderungen ist im neuen Gebäude möglich. – Bessere Vernetzung/nähere Zusammenarbeit eines Teils der Departemente – Das Mietobjekt Poststrasse 10 kann gekündigt und zur Behebung der Kapazitätsengpässe – unter Beachtung der Finanzkompetenzen – ein grösseres Objekt angemietet werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Immer noch weite Wege der Bürgerinnen und Bürger zu den Dienstleistungen (falls sie sich für die gewünschte Dienstleistung am falschen Standort befinden). – Die Infrastruktur muss an mehreren Standorten unterhalten werden. – Neue Organisationsformen der Gebäudestruktur und New Work-Themen wären nur im neuen Gebäude vollständig umsetzbar (an den alten Standorten nur mit hohem finanziellen Aufwand respektive nur beschränkt möglich). – Eine Anpassung an die gestiegenen Sicherheitsanforderungen ist in den bestehenden Gebäuden nur mit hohem finanziellen Aufwand und nur teilweise möglich. – Ein verstärkter Austausch unter den Mitarbeitenden findet nur innerhalb der Gebäude statt und es sind teilweise noch weite Wege zwischen den Departementen zu bewältigen. – Eine Wir-Kultur über die ganze Verwaltung ist weiterhin nur schwer entwickelbar respektive beschränkt sich voraussichtlich auf das neue Gebäude (was dysfunktional wäre). – Schaffung einer "2-Klassen-Gesellschaft" bei den Mitarbeitenden (einige kommen in den Genuss moderner Infrastruktur, während die meisten sich weiterhin mit der "alten" Infrastruktur begnügen müssen).

Aufgrund der räumlichen Verhältnisse an den bisherigen Standorten und dass nicht einfach daran angebaut respektive diese erweitert werden können, kommt dieses Verwaltungsmodell für die Stadt Wil eher nicht infrage. Zudem stellt sich die Frage, wenn schon ein Standort nach neuestem Stand der Technik neu gebaut würde, wo dieser zu stehen käme und welche Abteilungen/Departemente darin untergebracht würden. Eine sinnvolle Zusammenfassung der meisten Dienstleistungen, die von den Bürgerinnen und Bürgern benötigt werden, an einem neuen Standort, würde eine Aufspaltung der Departemente nach sich ziehen, die dem Ziel, die Wir-Kultur zu fördern, diametral entgegenlaufen würde. Des Weiteren hätten die Bürgerinnen und Bürger immer noch mehrere Anlaufstellen und liefen weiterhin Gefahr, sich für die von ihnen gewünschte Dienstleistung am falschen Ort zu befinden. Ferner kann, je nachdem welche Departemente zusammengefasst werden, eine Stigmatisierung von vor

dem Gebäude wartenden Personen auch inskünftig nicht ausgeschlossen werden. Zwischen den Departementen würden ausserdem zu wenige Synergien gewonnen und die Kosten für den Unterhalt der Infrastruktur an mehreren Orten blieben im Verhältnis relativ hoch.

Verwaltungsmodell "Zentral" (Zentralisierung der Verwaltung an einem Standort)

Beim Verwaltungsmodell "Zentral" werden alle Departemente und Abteilungen mit wenigen Ausnahmen (Werkhof, Departement Versorgung und Energie) an einem (zentralen) Standort zusammengefasst (vgl. auch S. 16 des Expertenberichts). Die bestehenden Liegenschaften werden für andere Nutzungen frei (denkbar wäre vielleicht ein Hotel im Rathaus o. ä.).

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none"> – Planung und Erstellung einer modernen Verwaltung für Bürgerinnen und Bürger sowie die Mitarbeitenden – Kurze Wege für Bürgerinnen und Bürger (alle Dienstleistungen finden sich an einem Ort) und für die Mitarbeitenden – Arbeitsflächen können flexibel geplant und an die sich verändernden Anforderungen angepasst werden. – Eine Anpassung an die gestiegenen Sicherheitsanforderungen (klare Trennung zwischen öffentlichem, halböffentlichem und internem Bereich) ist möglich. – Neue Organisationsformen der Gebäudestruktur und New Work-Themen sind vollständig umsetzbar. – Nachhaltigkeitsthemen sind umsetzbar (neuste Technik, Ökologie etc.). – Räumliche Engpässe in den einzelnen Departementen können behoben werden. – Synergiegewinne (z. B. teilweiser Verzicht auf Postdienst zwischen den Standorten) – Stärkung des Wir-Gefühls innerhalb der Verwaltung und direkter Austausch an einem Ort – Attraktiver Arbeitsort könnte die Rekrutierung von Fachkräften erleichtern. – Die Mietobjekte Poststrasse 10 und Speerstrasse 10 (nur Fläche der Informatik-Dienste) könnten gekündigt werden. 	<ul style="list-style-type: none"> – Grosse finanzielle und zeitliche Investitionen (für die Entscheidungsfindung, aber auch die Planung und den Bau) – In der langen Übergangszeit vermutlich keine Lösung für bereits bestehende Kapazitätsengpässe – Aufgabe der bisherigen Standorte als möglicher Verlust für die Quartiere und insbesondere die Altstadt – Grosse Anstrengungen für die Überzeugungsarbeit nötig (intern und extern) – Fehlende Erfahrungswerte in Bezug auf New Work-Themen – Umnutzung der bisherigen Standorte allenfalls ungewiss oder auch nicht möglich (aus historischen und statischen Gründen)

Soll die städtische Verwaltung mit all ihren Abteilungen an einem Standort zentralisiert werden, stellt sich zuallererst die Frage, ob die Stadt selber bauen (wie z. B. Uzwil) oder ob sie sich in einem bereits von privaten Investoren geplanten Projekt einmieten soll (z. B. Stadtverwaltung Winterthur im Superblock). Sowohl bei einem eigenen

Bauprojekt wie auch bei einer Mietlösung fallen teilweise die gleichen Vorarbeiten an, indem nämlich die Bedürfnisse und Anforderungen aller Departemente und Abteilungen abgeholt werden müssen. In den nächsten Jahren stehen einige Arealentwicklungen an, im Rahmen derer sich die Stadt bei Interesse und Bedarf von Beginn weg einbringen könnte, wenn die Einmietung an einem zentralen Ort das Ziel sein soll. Schliesslich ist es aber eine strategische Entscheidung, ob selber gebaut werden soll oder ob eine Einmietung in einem Projekt erfolgen soll.

Mit dem Verwaltungsmodell "Zentral" – unabhängig davon, ob eine Mietlösung oder ein eigener Bau angestrebt wird – wäre die Verwaltung für die künftigen Herausforderungen gut gerüstet und die öffentliche Hand käme mit der Liegenschaft auch dem Nachhaltigkeitsgedanken nach, dem in den bestehenden Liegenschaften nur mit grossem finanziellem Aufwand Geltung verschafft werden könnte. Des Weiteren hätten die Bürgerinnen und Bürger einen Ort, an dem sie alle Dienstleistungen beziehen könnten. Diese kurzen Wege kämen auch der Verwaltung selbst zugute und der direkte Austausch untereinander und das Wir-Gefühl könnte gestärkt werden.

8. Zukünftiger Standort des Werkhofs

Die Standortfrage für einen neuen Werkhof wurde bereits im Jahre 2011 evaluiert und im Jahre 2019 nochmals verifiziert. Für den Standort St. Gallerstrasse wurde im Frühjahr 2022 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Auch sind Raum- und Flächenbedarf für den künftigen Werkhof ermittelt und die Vorbereitungsarbeiten für das Vorprojekt sind im Gang, weshalb der Werkhof nicht Gegenstand dieses Postulatsberichts ist.

Der Stadtrat hat dem Parlament zudem mit Datum vom 9. November 2022 einen Bericht und Antrag zum Neubau des Werkhofs respektive einen Kreditantrag für die Ausarbeitung des Vorprojekts plus unterbreitet. Diese Vorlage wurde vom Präsidium zur Vorberatung an die Bau- und Verkehrskommission überwiesen. Das Geschäft sollte im ersten Semester 2023 vom Stadtparlament beraten werden.

9. Fazit

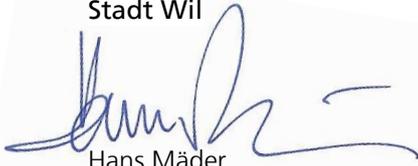
Die Stadt Wil sieht sich in den kommenden Jahren in Bezug auf ihre Verwaltungsstandorte mit diversen Herausforderungen – räumlicher und finanzieller Natur – konfrontiert. Aus Sicht des Stadtrats ist es mittel- bis langfristig zwingend notwendig, eine verstärkte Zentralisierung der Verwaltungsstandorte anzustreben, um die Abläufe effizienter gestalten können, aber auch um ein attraktiver Arbeitgeber zu sein, der sich New Work-Themen nicht verschliesst. Gerade in Zeiten des Fachkräftemangels kann dies für interessierte Bewerberinnen und Bewerber durchaus ein Argument sein, sich für eine von der Stadt Wil ausgeschriebene Stelle zu entscheiden. Ausserdem würde ein gemeinsamer Standort die Wege nicht nur für die Bürgerinnen und Bürger, sondern auch für die Verwaltung selbst massiv verkürzen und es sind Synergien zu erwarten, da die Infrastruktur nicht an mehreren Standorten betrieben werden müsste. Schliesslich würde ein Neubau oder die Einmietung in einen Neubau auch die Vorbildrolle der Verwaltung in Sachen Nachhaltigkeit stärken und den Bürgerinnen und Bürgern stünde eine Verwaltung mit zeitgemässer Infrastruktur (z. B. Barrierefreiheit, New Work) zur Verfügung.

Der Stadtrat strebt eine zentrale Lösung für alle Abteilungen – mit ein paar wenigen Ausnahmen – an, wobei ein neuer Standort sich idealerweise im Zentrum und in Bahnhofsnähe befindet. Für die Erarbeitung der notwendigen Entscheidungsgrundlagen und die konzeptuellen Arbeiten (vgl. auch S. 17 ff. des Expertenberichts) in Sachen

Gebäudetypologie, Flächenbedarf und Arbeitsplatzstrategien – zuhanden des Parlaments, aber auch für die Öffentlichkeit – wird der Stadtrat deshalb mit dem Budget 2024 die entsprechenden Kredite beantragen.

Da für eine zentrale Lösung von einem Realisierungshorizont von zehn oder mehr Jahren ausgegangen werden muss, bis ein allfälliger neuer zentraler Standort zur Verfügung stünde, – immer vorausgesetzt, die entsprechenden finanziellen Ressourcen werden dafür auch vom Parlament respektive der Bevölkerung gesprochen –, sind auch weiterhin Investitionen in die bestehenden Räumlichkeiten notwendig, um sie zu unterhalten und bei Bedarf an die ändernde Anforderungen anpassen zu können, sofern die räumlichen Verhältnisse dies zulassen.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Janine Rutz
Stadtschreiberin

Beilage:

- Expertenbericht der Integral design-build AG