stadt lenzburg

23/48

Der Stadtrat von Lenzburg
an den Einwohnerrat

Betreibungsamt Lenzburg Seetal; Geschäftshaus "Malaga"; Niederlenzerstrasse 27; Bereitstellung und Inbetriebnahme neuer Büroräumlichkeiten; Verpflichtungskredit

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Seit 2010 ist die Gemeinde Ammerswil dem Betreibungsamt der Stadt Lenzburg angeschlossen. Im Oktober 2021 bildeten die Gemeinden Lenzburg, Ammerswil, Egliswil, Meisterschwanden und Seengen einen gemeinsamen Betreibungskreis mit der Stadt Lenzburg als Leitgemeinde. Seither wird das Betreibungsamt unter der Bezeichnung "Betreibungsamt Lenzburg Seetal" geführt. Im November 2021 ersuchten die beiden Gemeinden Fahrwangen und Hendschiken ebenfalls um Aufnahme. Seit Januar 2023 umfasst das Betreibungsamt Lenzburg Seetal gesamthaft acht Gemeinden. Die Zusammenarbeit ist in einem Gemeindevertrag geregelt.

2. Die Führung eines regional tätigen Betreibungsamts mit acht Gemeinden führt zu einem erheblichen Anstieg bei der Anzahl zu bearbeitenden Betreibungen. Seit dem Jahr 2020 haben sich diese nahezu verdoppelt. Ebenso hat sich der Aufwand für die Bearbeitung der Rechtshilfegesuche für Personen, welche in der Strafanstalt und im Zentralgefängnis inhaftiert sind und/oder Personen, welche sich in Kliniken und Altersheimen aufhalten, stark erhöht. Auch Spezialfälle wie Arreste, Retentionen und zu beantwortende Beschwerdeverfahren häufen sich vermehrt. Die Schalter- und Telefonfrequenz ist seit den Zusammenschlüssen stark angestiegen.

3. Die zu behandelnden Fälle sind komplexer und die Pfändungsvollzüge anspruchsvoller geworden. Um diesem Arbeitsvolumen gerecht werden zu können, wurden seit dem Jahr 2020 vom Einwohnerrat insgesamt zusätzliche 220 Stellenprozente für das Betreibungsamt genehmigt.

Die nachfolgende Übersicht verdeutlicht die Entwicklung durch die regionalen Zusammenschlüsse:

Betreibungsamt Lenzburg	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**
Anzahl Gemeinden	2	6	7	8
Anzahl Betreibungen/Jahr	3'300	4'500	5'800	
Stellenprozente	280%	400%	400%	500%
Anzahl benötigte Arbeitsplätze	3	4	5	6

4. Der heute bestehende Gemeindevertrag über die Führung des Betreibungsamts Lenzburg Seetal kann jederzeit erweitert werden. Die Stadt Lenzburg ist daran interessiert, die Dienstleistungen des Betreibungsamts auch weiteren Gemeinden anzubieten. So wurden auch bereits Gespräche mit weiteren Gemeinden geführt. Aktuell ist jedoch keine konkrete Erweiterung in Planung.

5. Eine regionale Zusammenarbeit von den Betreibungsämtern ist aufgrund der stets steigenden Komplexität der Spezialfälle und einer effizienten Bearbeitung im wiederkehrenden Tagesgeschäft besonders sinnvoll.

II. Organisatorische Aspekte und Sicherheit

1. Der gestiegene Arbeitsaufwand und die zusätzlichen Stellenprozente wirken sich auf die Arbeitsplatzsituation aus. Die beiden Räume im Rathaus, in welchen das Betreibungsamt heute angesiedelt ist, umfassen rund 60 m^2. Neben fünf Arbeitsplätzen beherbergen diese auch den Schalterbereich und die Aktenablage. Damit ist die Kapazität der Räume restlos ausgeschöpft. Für sechs Mitarbeitende sind die vorhandenen fünf Arbeitsplätze nicht ausreichend. Aufgrund der notwendigen Schalterpräsenz sind organisatorische Massnahmen wie Desk-Sharing oder Homeoffice keine zielführende Alternative.

2. Die Räumlichkeiten des heutigen Betreibungsamts verfügen über zwei Schalterstellen, was für die deutlich erhöhte Schalterfrequenz nicht mehr ausreichend ist. Ein abgetrennter Wartebereich ist nicht vorhanden, die Kundschaft muss im allgemein zugänglichen Korridor des Rathauses warten. Die beiden bestehenden Schalterstellen sind offen gestaltet, akustisch ungenügend ausgestattet und in die Bürofläche integriert. Wird am Schalter bedient, so können die Mitarbeitenden im Büro nicht mehr ungestört arbeiten – insbesondere, wenn gleichzeitig noch Telefonate geführt werden. Zudem ist die Diskretion für die Kundschaft nicht gewährleistet, wenn beide Schalter besetzt sind.

3. Der Sicherheitsstandard des heutigen Betreibungsamts entspricht nicht den Anforderungen. Die direkte Alarmierung zur Polizei ist zwar sichergestellt, jedoch sind die beiden Schalter nicht mit Sicherheitsglas ausgestattet und für die Übergabe von Dokumenten muss das Schalterglas geöffnet werden. Bei einem Gewaltausbruch sind die Mitarbeitenden nicht ausreichend geschützt. Einzelgespräche mit der Kundschaft werden heute durch die Mitarbeitenden des Betreibungsamts in einem Sitzungszimmer durchgeführt, in welchem keinerlei Sicherheitsmassnahmen vorhanden sind.

Um in die Büros zu gelangen, nutzen die Mitarbeitenden des Betreibungsamts denselben Eingang wie die Kundschaft. Zudem sind die Räumlichkeiten des Betreibungsamts für sämtliche Mitarbeitenden der Stadtverwaltung zugänglich. Die aktuelle Situation ist sowohl aus Sicherheits- als auch aus Datenschutzgründen nicht weiter vertretbar. Es besteht dringender Handlungsbedarf.

III. Geprüfte Varianten

1. Um eine Verbesserung der Arbeitsplatzsituation des Betreibungsamts zu erreichen, wurden zwei Lösungsmöglichkeiten geprüft. Einerseits die Verschiebung des Betreibungsamts innerhalb der bestehenden Verwaltungsgebäude, andererseits die Auslagerung in externe Räumlichkeiten.

2. Innerhalb der bestehenden Verwaltungsgebäude wurden mehrere Varianten für das Betreibungsamt Lenzburg Seetal geprüft. Durch interne Umzüge könnte die Arbeitsplatzsituation für das Betreibungsamt zwar verbessert werden, jedoch würden dadurch die Anforderungen an Sicherheit, Diskretion, Akustik, Schalterkapazität sowie barrierefreien Zugang nicht oder nur teilweise erfüllt. Um sämtliche Kriterien, insbesondere den Punkt Sicherheit, zu erfüllen, wären bei allen Lösungen in den bestehenden Verwaltungsräumlichkeiten umfassende bauliche Massnahmen mit hohem Investitionsvolumen notwendig. Vor allem einen Kundenschalter zu realisieren, der den Sicherheitsanforderungen gerecht wird, verlangt standortunabhängig eine grössere Investition. Im Hinblick auf die noch zu erarbeitende Immobilienstrategie, welche unter anderem das Ziel verfolgt, den künftigen Verwaltungsstandort langfristig festzulegen, sind hohe Investitionen in den bestehenden Verwaltungsgebäuden nicht nachhaltig. Ausserdem gilt es zu beachten, dass diverse weitere Abteilungen der Stadtverwaltung wachsen oder bereits gewachsen sind und einen erhöhten Raumbedarf aufweisen. Aufgrund dessen sind die räumlichen Verhältnisse innerhalb der Verwaltungsgebäude ohnehin bereits angespannt.

3. Eine Auslagerung des Betreibungsamts in eine externe Fläche schafft freie Raumkapazitäten im Rathaus. Dies ermöglicht eine optimalere Nutzung der bestehenden Büros und Einrichtungen. So können unter anderem Abteilungen, die eng zusammenarbeiten, räumlich näher beieinander angeordnet werden. Dies hilft nicht nur dabei, die Zusammenarbeit zu verbessern und bildet die Grundlage für effektivere Prozesse, sondern schafft auch in anderen Gebäuden freie Flächen, welche dringend benötigt werden. Eine weitere positive Auswirkung einer Auslagerung des Betreibungsamts ist, dass die aktuell genutzten Räumlichkeiten als Übergangslösung während der Dachsanierung des Rathauses von Juli 2023 bis Anfang 2024 vom Zivilstandsamt belegt werden können.

4. Bei der Beurteilung der geprüften Varianten wurde als Muss-Kriterium definiert, dass Investitionen langfristig getätigt werden und, sofern möglich, eine Verbesserung der räumlichen Platzverhältnisse für andere Abteilungen erreicht wird. Zudem soll bei einer Auslagerung des Betreibungsamts kein neuer Standort der Stadtverwaltung eröffnet werden.

5. Im Geschäftshaus "Malaga", welches bereits Standort von Kantons- und Regionalpolizei ist, ist eine Bürofläche von 135 m^2 zur Miete verfügbar. Eine Prüfung der baulichen Gegebenheiten hat gezeigt, dass mit dieser Fläche sämtliche Anforderungen an das regionale Betreibungsamt langfristig erfüllt werden können. Die Muss-Kriterien für die Variantenbeurteilung – keinen neuen Verwaltungsstandort eröffnen, langfristige Investitionen tätigen sowie freie Raumkapazitäten in den Verwaltungsgebäuden schaffen – werden bei diesen Räumlichkeiten erfüllt. Damit ist eine Auslagerung des regionalen Betreibungsamts in diese Flächen die optimale Lösung.

IV. Projekt Standort Geschäftshaus "Malaga"

1. Die in "III. Geprüfte Varianten" bereits erwähnte Bürofläche im Geschäftshaus "Malaga" an der Niederlenzerstrasse 27 ist in unterschiedliche Bereiche unterteilbar, Die nachstehende Abbildung 1 zeigt den heutigen Grundriss der Fläche.

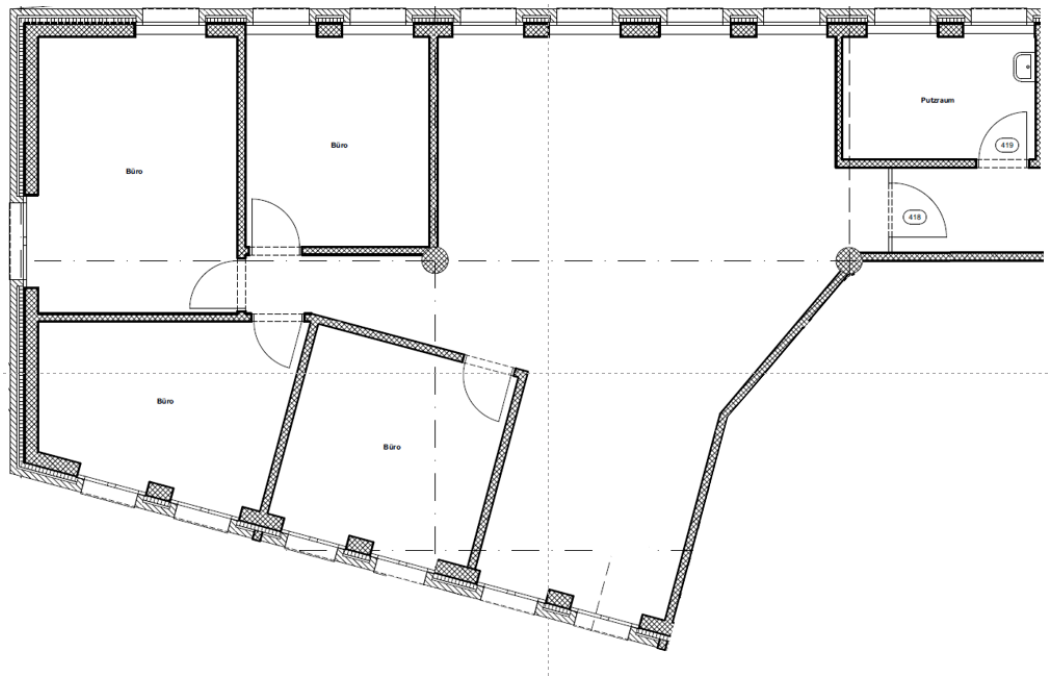

Abbildung 1: Grundriss freie Büroflächen 3.OG Malagagebäude

Das Gebäude weist einen modernen Ausbaustandard auf. Ein Personenlift für Personen mit körperlicher Beeinträchtigung ist vorhanden, und der barrierefreie Zugang zu den Büroflächen ist gegeben.

2. Der Grundriss der freien Fläche ermöglicht es, sämtliche räumliche Anforderungen des Betreibungsamts zu erfüllen.

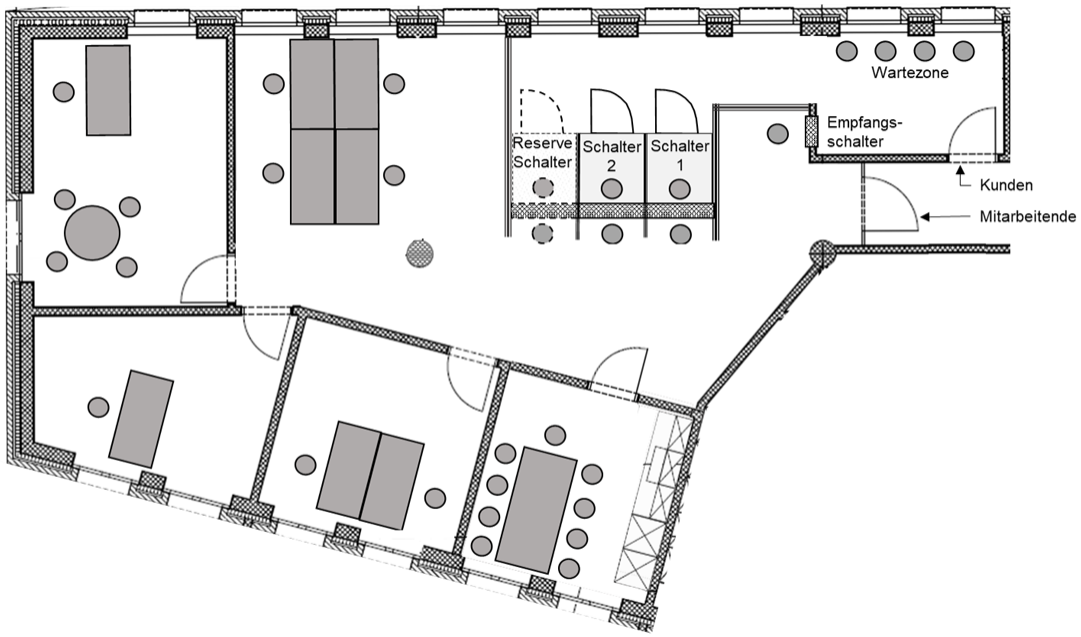

Abbildung 2: Projektplan Büro- und Kundenzonen Betreibungsamt

Obenstehende Abbildung 2 verdeutlicht, welche Vorteile die im Projekt vorgesehene Raumstruktur bietet:

- Sicherheit der Mitarbeitenden kann gewährleistet werden:
  - Klare Trennung von Mitarbeitenden- und Kundenbereich mit jeweils separatem Zugang und einem Wartebereich für die Kundschaft.
  - Schaffung von drei Schalterstellen, einem Empfangsschalter und zwei schalldichten Besprechungsboxen, mit kugelsicherem Glas und Wänden.
- Am Empfangsschalter können unkomplizierte Kundenanliegen rasch erledigt werden. Für ausführliche Gespräche stellen schalldichte Besprechungsboxen die diskrete Behandlung der Kundenanliegen sicher.
- Unterteilung der Bürofläche in einen offenen Bereich für die Mitarbeitenden, welche die Schalter bedienen und in einen abgetrennten Bereich für jene, die ruhig arbeiten.
- Schaffung von acht bis zehn vollwertigen Arbeitsplätzen. Damit kann jedem Mitarbeitenden ein Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt werden, und es werden die Voraussetzungen für einen allfälligen weiteren Ausbau des Betreibungsamts geschaffen.
- Der Schalter kann bei Bedarf um eine weitere Besprechungsbox erweitert werden (kann im Projekt bereits vorbereitet werden).

3. Das Betreibungsamt funktioniert grösstenteils unabhängig von der übrigen Stadtverwaltung und ist regional organisiert. Mit dem Standort im Geschäftshaus "Malaga" kann eine langfristige und nachhaltige Lösung realisiert werden.

4. Mit der räumlichen Nähe zur Kantons- und Regionalpolizei kann auch eine präventive Wirkung auf das Gefährdungspotenzial am Schalter des Betreibungsamts erwartet werden.

V. Mietvertrag

1. Der Mietvertrag wird mit einer festen Vertragsdauer bis zum 30. September 2029 abgeschlossen (in Anlehnung an den Mietvertrag der Regionalpolizei Lenzburg). Dazu kommen zwei Verlängerungsoptionen à jeweils 5 Jahre.

2. Der Nettomietzins für die vom Betreibungsamt genutzte Fläche beläuft sich auf CHF 24'975 pro Jahr. Dies entspricht einem marktüblichen Preis von CHF 185 pro m^2 und Jahr. Der Mietzins für die Flächen der Kantons- und Regionalpolizei ist derselbe.

3. Die Heiz-, Warmwasser- und Nebenkosten belaufen sich auf CHF 4'725 pro Jahr und werden der Miete als Akonto zugerechnet. Dies entspricht Kosten von CHF 35 pro m^2 und Jahr.

4. Die Eigentümerin verzichtet während der Umbauphase für zwei Monate auf den Mietzins. Dies entspricht einem Mietzinserlass von brutto CHF 4'950.

VI. Kosten

Die Räumlichkeiten im Geschäftshaus "Malaga" befinden sich im Rohbau und müssen für das Betreibungsamt ertüchtigt werden. Die Kosten für den Mieterausbau belaufen sich auf CHF 298'750 (Kostengenauigkeit +/- 10 %) und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Arbeitsbeschrieb	CHF inkl. MwSt.
21	Rohbau 1	Baumeisterarbeiten	10'500
23	Elektroanlagen	Allgemeine Elektroinstallationen, Glasfasernetz erschliessen	56'250
25	Sanitäranlagen	Sanitäranschlüsse	3'250
27	Ausbau 1	Gipserarbeiten (Kugelsichere Wände für Schalterbereich), Schreinerarbeiten (Schalterbau, Küche), Anpassung Schliessanlage	174'550
28	Ausbau 2	Bodenbeläge ergänzen, Deckenverkleidungen in Gips (Akustik), Malerarbeiten	17'350
29	Honorare	Bauleitung	2'500
33	Elektroanlagen	Telefonanlagen	3'800
58	Rückstellungen und Reserven	Baunebenkosten (Umzug)	5'400
60	Übergangsposition	Reserve	5'000
90	Möbel	Mobiliar, Aktenablage	20'150
Total			**298'750**

Die Eigentümerin beteiligt sich mit einer Pauschale von mindestens CHF 10'000 am Mieterausbau. Der zu bewilligende Verpflichtungskredit beläuft sich somit auf CHF 288'750.

VII. Folgekosten

1. Die jährlichen Mietkosten belaufen sich auf CHF 29'700, inkl. Akontozahlungen für Nebenkosten. Heute betragen die Mietkosten des Betreibungsamts CHF 15'000 pro Jahr inkl. Nebenkostenpauschale. Die Mehrkosten pro Jahr betragen somit CHF 14'700.

2. Die jährlichen Abschreibungen werden in den ersten 5 Jahren auf CHF 30'765 jährlich geschätzt. In den weiteren 5 Jahren auf CHF 26'985 pro Jahr (Abschreibungsdauer: Innenausbau 10 Jahre, Mobiliar 5 Jahre).

3. Sowohl Mietkosten wie auch Abschreibungen fliessen in die Vollkostenrechnung für das Betreibungsamt ein, welche jährlich von der Abteilung Finanzen der Einwohnergemeinde Lenzburg erstellt wird. Auch nach dem Umzug in das Geschäftshaus "Malaga" kann mit den Budgetzahlen 2023 und unter Berücksichtigung der Abschreibungen mit einem Ertragsüberschuss für die Einwohnergemeinde Lenzburg gerechnet werden.

VIII. Weiteres Vorgehen

	2023						
	Jan	Feb	Mär	Apr	Mai	Jun	Jul
Grobplanung							
Ausführungskredit ER							
Detailplanung							
Ausführung							
Bezug							

Abbildung 3: Terminplanung Umbau 3. OG Malagahaus

Wie der Terminplan (siehe Abbildung 3) zeigt, hat die Grobplanung der Umbauarbeiten für die Kostenermittlung bereits stattgefunden. Nach Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Einwohnerrat wird umgehend mit der Detailplanung begonnen. Nach Ablauf der Referendumsfrist kann voraussichtlich Ende April 2023 mit den Umbauarbeiten gestartet werden. Geplanter Bezug der Mietfläche ist Anfang Juli 2023.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge den Verpflichtungskredit für den Mieterausbau Betreibungsamt Lenzburg Seetal im Geschäftshaus "Malaga" in Höhe von CHF 288'750 inkl. MwSt. (Kostenstand Januar 2023), zuzüglich teuerungsbedingter Mehrkosten, bewilligen.

Lenzburg, 1. Februar 2023

FÜR DEN STADTRAT
Der Vizeammann:

Der Stadtschreiber:

VERSANDDATUM

10. Februar 2023

Laufnummer 2022-435