

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 2. Dezember 2024

6.1.4 Umbau Temporäre Asylunterkunft Grünaustrasse 23, 2024 505-2024 Ausführungskredit, Antrag an den Gemeinderat

1 Ausgangslage

Anfang 2023 erhöhte die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich die Aufnahmequote der Gemeinden für Asylsuchende von 0,9 % auf 1,3 % und per 1. Juli 2024 nochmals von 1,3 % auf 1,6 %. Demzufolge muss das Unterbringungsangebot der Stadt Dietikon erhöht werden. Die Anzahl der fehlenden und neu zu schaffenden Plätze für Asylsuchende liegt bei insgesamt ca. 166 Plätzen. Neben den bestehenden dezentralen Standorten wurden unter anderem mit der Grünaustrasse 23 und der Schöneeggstrasse 38 zwei Mietobjekte als temporäre Unterbringungslösung gefunden, um kurzfristig entsprechende Plätze bereitstellen zu können.

An der Grünaustrasse 23 (ExLibris-Bau), welche im Eigentum des Migros Genossenschaftsbundes ist, können im 4. und 5. Obergeschoss gemäss Machbarkeitsstudie vom 5. März 2024 der Preisig+Wasser AG maximal 137 der fehlenden 166 Plätze realisiert werden. Somit wäre der grösste Teil des geforderten Bedarfs abgedeckt.

Mit Beschluss vom 8. April 2024 hat der Stadtrat dem Vorhaben zugestimmt. Seither konnte der Mietvertrag durch die Sozialabteilung abgeschlossen werden. Aufgrund des hohen Termindrucks, die Unterbringungsplätze zur Verfügung stellen zu können, wurde für den Standort Grünaustrasse 23 bereits das Baugesuch auf Basis der Machbarkeitsstudie eingereicht, mit dem Ziel, zeitgleich mit der Erlangung der Rechtssicherheit des Projekts die Realisierung beginnen zu können.

2 Aufgabenstellung

Die vormals als Büros genutzten Flächen müssen im Mieterausbau in temporäre Asylunterkünfte umgebaut und nach Ende der Mietdauer entsprechend zurückgebaut werden. Sowohl für das Objekt Grünaustrasse 23 als auch für dasjenige in der Schöneeggstrasse 38 wurden in den Jahren 2023 und 2024 Machbarkeitsstudien mit Grobkostenschätzungen durch das Immobilienmanagement der Stadt Dietikon beauftragt. Beide Machbarkeitsstudien wurden durch das Architekturbüro Preisig + Wasser AG, Dietikon, erarbeitet. Diese Machbarkeitsstudien hatten zum Ziel, die bestehende Bau- und Infrastruktur zu analysieren, den Einbau von konformen temporären Asylunterkünften zu prüfen sowie Sanierungsvorschläge zu definieren und mit Kosten zu hinterlegen. Die Machbarkeitsstudien sind auf die Ansprüche der Sozialabteilung der Stadt Dietikon abgestimmt und haben eine grundsätzliche Eignung der Standorte bewiesen. Bauliche Details sowie die veranschlagten Kosten der Machbarkeit sind im Laufe der Projektierung nochmals zu durchleuchten, da es sich bei Machbarkeitsstudien um eine Sicht aus hoher Flugebene handelt.

3 Planersubmission

Gemäss Internationaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) und der kantonalen Submissionsverordnung (SVO) müssen Planerleistungen aufgrund der für das Objekt Grünaustrasse 23 zu erwartenden Honorarsumme öffentlich und international ausgeschrieben werden. Anstelle eines Projektwettbewerbs wird eine Planersubmission im offenen Verfahren nach der sogenannten Zwei-Couvert-Methode durchgeführt. Das Verfahren orientiert sich an den «Empfehlungen zum Umgang mit dem Planersubmissionverfahren» der

KBOB. Das Planerwahlverfahren wurde am 1. Oktober 2024 auf SIMAP publiziert. Ende Dezember 2024 soll der Zuschlag bekanntgegeben werden.

4 Projektbeschreibung

Die Büroflächen müssen zu Wohneinheiten mit entsprechenden sanitären Anlagen sowie Koch- und Aufenthaltsbereichen umgebaut werden. Bei den zur Unterbringung zugewiesenen Personen handelt es sich um Einzelpersonen, junge Erwachsene, Familien, Seniorinnen und Senioren, Personen aus verschiedenen Herkunftsländern und Personen mit speziellen Bedürfnissen. Die Unterkunft ist für die Bewohnenden eine Übergangslösung. Aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzung und der anschliessend erforderlichen Wiederherstellung des Übernahmestands der Räume sind die Themen Wiederverwendbarkeit, Systemtrennung und Zirkularität (Re-Use) im Sinne der Nachhaltigkeit und der erforderlichen Kostensensibilität zentrale Themen. Es wird ein einfacher und zweckmässiger Ausbaustandard angestrebt. Da es sich um zeitlich begrenzte Baumassnahmen und Nutzungen handelt, muss eine hohe Kostensensibilität vorausgesetzt werden. Diese Sensibilität schliesst von Beginn an auch den Rückbau in alle Betrachtungen ein, um ein ökonomisches Projekt sicherzustellen.

5 Nutzungs- und Betriebskonzept

Die Unterkunft wird von Mitarbeitenden der Sozialabteilung betreut und betrieben. Das Nutzungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der Sozialabteilung erarbeitet und in der Machbarkeitsabklärung umgesetzt. In der Grünaustrasse 23 ist es für beide Geschosse ähnlich und sieht längsseitig im südöstlichen und nordwestlichen Teil insgesamt 39 Zimmer mit bis zu 137 Schlafplätzen vor. Diese zwei Schlafbereiche je Geschoss sollen nach Bedarfslage abgetrennt werden können. In der Gebäudemitte werden die zugehörige Anzahl WC- und Duschanlagen, Ess- und Aufenthaltsbereiche sowie Gemeinschaftsküchen mit insgesamt 16 Kochstellen sowie den zugehörigen Spülbecken und Schränken angeordnet. Zudem sind Wasch- und Trockenräume vorgesehen. Die bestehenden Sanitäranlagen können genutzt, müssen aber durch zusätzliche ergänzt werden, um dem Bedarf der vorgesehenen 137 Bewohnenden gerecht zu werden. Die Garderobenschränke sind ebenfalls pro Geschoss disponiert, aber auf ein Minimum beschränkt. Im 5. Obergeschoss kann eine Bestandsterrasse genutzt, im 4. Obergeschoss soll eine zusätzliche Terrasse neu als weiterer Aufenthaltsbereich erstellt werden. Ein Fahrradunterstand ist vor dem Gebäude vorhanden, Parkplätze für die Bewohnenden sind nicht vorgesehen.

6 Termine

Das Planerwahlverfahren soll bis Ende 2024 durchgeführt werden, sodass Anfang 2025 der gewählte Planer die Projektierung starten kann. Der Bezug des Gebäudes Grünaustrasse 23 soll, vorbehaltlich der Erlangung der Baubewilligung, bis Anfang 2026 stattfinden.

7 Kosten

Basierend auf der Machbarkeitsabklärung des Architekturbüros Preisig + Wasser AG wurde eine Grobkostenschätzung (Genauigkeit $\pm 25\%$) der Baukosten erstellt. Diese setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Arbeitsgattung	Kosten inkl. 8,1% MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 52'000.00
2	Gebäude	Fr. 2'345'000.00
4	Umgebung	Fr. -
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 125'000.00
6	Reserve	Fr. 165'000.00
9	Möbliering (Angabe Sozialabteilung)	Fr. 150'000.00

Eigenleistungen Mittlere Projekte (2.5% - 4.6%; Annahme 3.3%)	Fr.	93'000.00
<i>Grobkostenschätzung ± 25 %</i>	Fr.	2'930'000.00

Um die Planung umgehend starten und damit die terminlichen Projektvorgaben realisieren zu können, werden von den insgesamt Fr. 2'930'000.00 (inkl. MWST) der SIA-Phasen 32 Bauprojekt, 41 Ausschreibung und 51 Ausführungsplanung vom Stadtrat innerhalb seiner Kompetenz sofort Fr. 300'000.00 (inkl. MWST) freigegeben. Dem Gemeinderat wird die Genehmigung der Gesamtsumme von Fr. 2'630'000.00 (inkl. MWST) beantragt.

Für die Umnutzung von Liegenschaften zu Asylunterkünften sind in der Investitionsplanung 2024 - 2027 unter der Investition Nr. 12310.2573 gesamthaft 3 Mio. Franken eingestellt, davon 0.2 Mio. für 2023, 2 Mio. für 2024 und 0.8 Mio. für 2025. Die finanzielle Abwicklung geschieht über die Investition Nr. 12400.2620. Die Mietkosten sind budgetiert und der entsprechende Kredit erfolgt zu Lasten des Kontos 16300.3160.00. Die Kosten für die Möblierung sind budgetiert und der entsprechende Kredit erfolgt zu Lasten der Investition Nr. 16010.2466.

8 Folgekosten

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Kreditbasis	Betrag
Nutzungsdauer bis Ende Mietvertrag: 30. April 2030			
Gebäude (BKP 1,2,5,6)	5 Jahre	Fr. 2'780'000.00	Fr. 556'000.00
Mobiliär, Erstausrüstung (BKP 9)	5 Jahre	Fr. 150'000.00	Fr. 30'000.00

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 1,0 % (Stand 2021)	Fr.	2'930'00.00	Fr. 29'300.00
<i>Jährliche Kapitalfolgekosten</i>			Fr. 615'300.00

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand) fallen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten an:

Aufwandkategorie	Kreditbasis	Betrag
Sachaufwand 2 % (Unterhalt)	Fr. 2'930'000.00	Fr. 58'600.00

Die personellen Folgekosten für den Unterhalt ergeben sich aufgrund des formulierten Betriebskonzeptes:

Aufwandkategorie	Kreditbasis	Betrag
Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung, etc.)	(Annahme)	Fr. 50'000.00
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		Fr. 108'600.00

Die Rückstellungen ergeben sich aufgrund der Notwendigkeit der erforderlichen Rückbaukosten zum Mietende:

Rückstellungen	Betrag
Rückbaukosten (BKP 1, 2, 6; ± 25%)	Fr. 275'000.00
<i>Rückbaukosten Total</i>	Fr. 275'000.00

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Planung der SIA-Phasen 32 Bauprojekt, 41 Ausschreibung und 51 Ausführungsplanung wird ein Teilkredit von Fr. 300'000.00 (inkl. MWST) zulasten der Investition Nr. 12400.2620 für den umgehenden Start der Planung genehmigt.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 2.1 Die jährlich wiederkehrenden Mietkosten der Folgejahre bis zum Mietende (1. Mai 2025 bis 30. April 2030) von Fr. 330'916.00 inkl. Nebenkosten und MWST (ab 2026 indexiert) werden zu Lasten des Kontos 16300.3160.00 genehmigt.
 - 2.2 Für die Realisierung des Mieterausbaus der Grünaustrasse 23 wird ein Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 2'630'000.00 Investition Nr. 12400.2620 bewilligt
 - 2.3 Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - 2.4 Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
 - 2.5 Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
3. Die Hochbauabteilung, Bereich Baumanagement, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
4. Die Sozialabteilung (Asylunterbringung) nimmt die Kosten für Unterhalt und Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung, ...) in die Erfolgsrechnung auf.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Leiterin Baumanagement;
- Leiterin Sozialabteilung;
- Leiterin Fachstelle Asyl;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 04.12.2024