

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 24. Februar 2025

6.1.4 Mieterausbau temporäre Asylunterkunft Schöneggstrasse 38 68-2025 Ausführungskredit, Antrag 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 Schöneggstrasse 38 zwei Mietobjekte als temporäre Unterbringungslösung gefunden, um kurzfristig entsprechende Plätze bereitstellen zu können.

An der Schöneggstrasse 38, welche im Eigentum der Swisscom Immobilien AG ist, können im 1. und im 2. Obergeschoss gemäss Machbarkeitsstudie vom 6. Dezember 2023 der Preisig+Wasser AG maximal 50 der fehlenden 166 Plätze realisiert werden. Somit wäre ein Teil des geforderten Bedarfs abgedeckt.

Mit Beschluss vom 11. November 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, wird für den Standort Schöneggstrasse 38 umgehend 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 Schöneggstrasse 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 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 die Planerleistungen der für das Objekt Schöneggstrasse 38 zu erwartenden Honorarsumme öffentlich und international ausgeschrieben werden. Anstelle eines Projektwettbewerbs wurde 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 und am 6. Dezember 2024 entschieden. Ende Januar 2025 wurde der Zuschlag bekanntgegeben.

4 Projektbeschreibung

Die Büroflächen müssen zu Wohneinheiten mit entsprechenden sanitären Anlagen und einem Koch- und Aufenthaltsbereich 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 zugewiesenen Bewohnenden eine Übergangslösung. Aufgrund der zeitlich begrenzten Nutzung und der anschliessend erforderlichen Wiederherstellung des Übernahmestands der Räume sind die Themen Wiederverwendbarkeit, Systemtrennung und Zirkularität 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 Schöneeggstrasse 38 ist es für beide Geschosse ähnlich und sieht entlang des mittigen Erschliessungsflurs südlich und nördlich Zimmer mit Schlafplätzen vor. An den im Westen angeordneten allgemeinen Erschliessungskern mit Lift und Treppe sind die neu zu erstellenden Sanitärräume sowie die Garderobenschränke der Bewohnenden vorgesehen. An der gegenüberliegenden östlichen Schmalseite des Gebäudes, im Anschluss an die Schlafräume, sind die Ess- und Aufenthaltsbereiche sowie Lagerräume angeordnet. Die nötigen Wasch- und Trockenräume befinden sich im zweiten Obergeschoss im Bereich der Sanitärräume. Die bestehenden Sanitäranlagen können teilweise genutzt werden, müssen aber durch zusätzliche ergänzt werden, um dem Bedarf der bis zu 50 vorgesehenen Bewohnenden gerecht zu werden. Im Erdgeschoss vor dem Eingang kann ein Fahrradunterstand auch für Kinderwagen genutzt werden. Es ist vorgesehen, im Nordosten vor dem Gebäude, zur Schöneeggstrasse hin, den Aussenraum mit Sitzplätzen und einer Grünfläche zum Aufenthaltsbereich umzugestalten. Parkplätze für die Bewohnenden sind nicht vorgesehen.

6 Termine

Das Planerwahlverfahren wurde bis Ende 2024 durchgeführt. Die werkhof AG, for sustainable spatial disruption, Zürich, hat nach Bewertung der Jury das vorteilhafteste Angebot eingereicht. Der Stadtrat hat mit seinem Beschluss vom 15. Januar 2025 das Resultat des Bewertungsgremiums und die Beauftragung des Siegerteams genehmigt, sodass Anfang 2025 der gewählte Planer beauftragt und die Projektierung gestartet werden könnte. Die Baueingabe wird bis Ende Februar 2025 auf Basis der Machbarkeitsstudie eingereicht, um das Projekt terminlich zu optimieren. Der Bezug des Gebäudes Schöneeggstrasse 38 soll, vorbehaltlich der Erlangung der Baubewilligung, bis voraussichtlich August 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. 40'000.00
2	Gebäude	Fr. 1'260'000.00
4	Umgebung	Fr. 57'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	Fr. 63'000.00
6	Reserve	Fr. 77'000.00
9	Möblierung (Angabe Sozialabteilung)	Fr. 60'000.00
	Eigenleistungen Mittlere Projekte (2.5% - 4.6%; Annahme)	Fr. 53'000.00
Grobkostenschätzung ± 25 %		Fr. 1'610'000.00

In den Kosten nicht enthalten und in der Höhe nicht abzuschätzen, da seitens Vermieter kein Schadstoffgutachten vorliegt, sind Massnahmen betreffend allfälliger Schadstoffsanierungen.

Um die Planung umgehend starten und damit die terminlichen Projektvorgaben realisieren zu können, werden von den insgesamt Fr. 1'610'000.00 (inkl. MWST) der SIA-Phasen 32 Bauprojekt, 41 Ausschreibung und 51 Ausführungsplanung vom Stadtrat innerhalb seiner Kompetenz sofort Fr. 200'000.00 (inkl. MWST) freigegeben. Dem Gemeinderat wird beantragt, einen Kredit von Fr. 1'410'000.00 (inkl. MWST) der Gesamtsumme zu genehmigen.

Für die Umnutzung von Liegenschaften zu Asylunterkünften sind in der Investitionsplanung 2025 - 2028 unter der Investition Nr. 12310.2573 gesamthaft Fr. 4'670'000.00 eingestellt, davon Fr. 334'000.00 für 2024, Fr. 2'534'000.00 für 2025, Fr. 1'034'000.00 für 2026 und Fr. 434'000.00 für 2027. Für spätere Rückbauten sind Fr. 334'000.00 eingestellt. Die finanzielle Abwicklung geschieht über die Investition Nr. 12400.2726.

Die Mietkosten sind budgetiert und der entsprechende Kredit erfolgt zulasten der Kto.-Nr. 16300.3160.00. Die Kosten für die Möblierung sind budgetiert und der entsprechende Kredit erfolgt zulasten der Investition Nr. 16010.2466.

Übersicht Ausgabenbewilligung	Schöneeggstrasse 38, Mieterausbau temp. Asylunterkunft
Kontonummer	12400.2726
Total bisher bewilligte Kreditbeträge Fr.	
Kreditbetrag einmalig Fr. (inkl. MWST)	Fr. 200'000.00 (SR) Fr. 1'410'000.00 (GR)
Kreditbetrag wiederkehrend Fr. (inkl. MWST)	
Kredit Zuständigkeit	Gemeinderat
Im Budget enthalten	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Teilweise <input type="checkbox"/>
Gebundene Ausgabe	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/> Teilweise <input type="checkbox"/>
Eigenleistungen	3.8 %
Submissionsverfahren	Vergabe mit sep. Beschlüssen
Datum Vorprüfung Finanzen	26.11.2024
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat/Schulpflege ausserhalb Budget	

8 Folgekosten

Lineare Abschreibung auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:

<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungsdauer</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Nutzungsdauer bis Ende Mietvertrag: 30. November 2034			
Gebäude (BKP 1,2,4,5,6)	10 Jahre	Fr. 1'550'000.00	Fr. 155'000.00
Mobiliar, Erstausrüstung (BKP 9)	10 Jahre	Fr. 60'000.00	Fr. 6'000.00

Verzinsung auf Basis der notwendigen Fremdmittelaufnahme:

Zinsaufwand 1,0 % (Stand 2021)	Fr. 1'610'000.00	<u>Fr. 16'100.00</u>
<i>Jährliche Kapitalfolgekosten</i>		<i>Fr. 177'100.00</i>

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

<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Sachaufwand 2 % (Unterhalt)	Fr. 1'610'000.00	Fr. 32'200.00

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

<i>Aufwandkategorie</i>	<i>Kreditbasis</i>	<i>Betrag</i>
Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung, etc.)	(Annahme)	<u>Fr. 30'000.00</u>
<i>Betriebliche und personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)</i>		<i>Fr. 62'200.00</i>

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

<i>Rückstellungen</i>	<i>Betrag</i>
Rückbaukosten (BKP 1, 2, 6) ± 25%	Fr. 148'000.00
<i>Rückbaukosten Total</i>	<i>Fr. 148'000.00</i>

Referent: Hochbauvorsteher Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

- Für die Planung der SIA-Phasen 32 Bauprojekt, 41 Ausschreibung und 51 Ausführungsplanung wird ein Teilkredit von Fr. 200'000.00 (inkl. MWST) zulasten der Investition Nr. 12400.2726 für den umgehenden Start der Planung genehmigt.
- Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - Für die Realisierung des Mieterausbaus der Schöneeggstrasse 38 wird ein Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 1'410'000.00 zulasten Investition Nr. 12400.2726 bewilligt.
 - Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
 - Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
 - Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
- Die Hochbauabteilung, Bereich Baumanagement, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

Protokoll Stadtrat

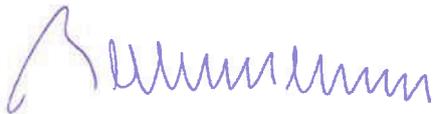
Sitzung vom 24. Februar 2025

4. Die Sozialabteilung (Asylunterbringung) nimmt die Kosten für Unterhalt und Personalaufwand (Hausdienst, Reinigung, etc.) 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: 26.02.2025