

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 11. November 2024

6.1.0

TPS Asylwesen - Asylunterkunft Schöneeggstrasse 38

455-2024

Mietvertrag 2024-2044, Umnutzungsabsicht und weiteres Vorgehen

1 Ausgangslage

Am 6. März 2023 erhöhte die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich die Aufnahmequote der Gemeinden für Asylsuchende von 0,9 % auf 1,3 %. Auf den 1. Juli 2024 hat der Regierungsrat die Aufnahmequote erneut auf aktuell 1,6 % erhöht. Das bedeutet für die Stadt Dietikon ein Soll von 448 Plätzen für Asylsuchende.

Durch die Bereitstellung der Bahnhofstrasse 10 mit 38 Plätzen und weiteren durch die Sozialabteilung gewonnenen Unterbringungsmöglichkeiten können zurzeit 420 Plätze zur Verfügung gestellt werden. Diese Zahl wird jedoch im Verlaufe der Jahre 2025 und 2026 durch das Auslaufen von Verträgen und dem möglichen Rückgang der privaten Unterbringung stark abnehmen. Es werden somit bis 2026 bei einer Aufnahmequote von 1,6 % mit mindestens 164 fehlenden Plätzen gerechnet.

An der Schöneeggstrasse 38, welche im Eigentum der Swisscom Immobilien AG ist, konnte die Sozialabteilung bereits per 1. September 2024 die Dachwohnung mieten und somit 8 Plätze schaffen. Weitere 50 Plätze könnten nach Umbauarbeiten im 1. und 2. Obergeschoss bis Sommer 2026 geschaffen werden. Sofern die Aufnahmequote von 1,6 % bis dahin nicht erhöht wird und der Standort Grünastrasse 23 ebenfalls umgesetzt werden kann, können die Aufnahmequote erfüllt sowie gewisse bestehende Unterkünfte entlastet werden.

Die Unterkunft an der Schöneeggstrasse 38 ist für die langfristige Bereitstellung von Plätzen vorgesehen. Sollte die Aufnahmequote wider Erwarten sinken, sind andere Unterkünfte wie zum Beispiel die Bahnhofstrasse 10 aufzuheben.

Im Auftrag des Stadtrats, basierend auf dem Stadtratsbeschluss vom 20. November 2023 zur Gesamtsicht der temporären Asylunterkünfte, hat das Immobilienmanagement den Standort der Liegenschaft Schöneeggstrasse 38 vertieft untersucht und die Vertragsverhandlungen geführt. Zur Miete per 1. Dezember 2024 stehen Flächen im 1. und 2. Obergeschoss sowie ein Teil der Umgebung zur Verfügung. Die Mietdauer für das 1. und 2. Obergeschoss an der Schöneeggstrasse 38 beträgt 10 Jahre und kann mit echter Option um 5 Jahre und unechter Option um weitere 5 Jahre verlängert werden. Somit ist dieser Standort für die langfristige Planung entscheidend.

Die Betriebsliegenschaft wird im Untergeschoss und Erdgeschoss sowie teilweise im 1. Obergeschoss durch die Swisscom und Drittanbieter genutzt. Das 1. und 2. Obergeschoss stehen zurzeit grösstenteils leer. Das Objekt liegt in der dreigeschossigen Wohnzone W3/65 und ist somit zonenkonform für eine Nutzung als Asylunterkunft.

Das Treppenhaus verfügt über einen Lift, der einen Zugang auf Erdgeschosebene hat. Somit ist das Gebäude rollstuhlgängig. Die Unterkunft soll als behindertengerechter Asylstandort im Portfolio der Sozialabteilung geführt und ausgebaut werden. Im Fall einer behinderten Person kann diese durch die Sozialabteilung der geeigneten Unterkunft zugewiesen werden.

2 Umnutzungskonzept

Das Nutzungskonzept wurde in Zusammenarbeit mit der Sozialabteilung erarbeitet. Es sieht eine Wohneinheit mit vier Zimmern im 1. Obergeschoss und eine Wohneinheit mit sieben Zimmern im 2. Obergeschoss vor. Beide Wohneinheiten verfügen über eine Küche mit Ess- und Aufenthaltsbereich sowie Duschen und WC. Die bestehenden WC-Anlagen, welche vom Treppenhaus erschlossen sind, können nach Bedarf bis auf das Damen WC im 1. OG ebenfalls genutzt werden. Das 1. und 2. Obergeschoss verfügen je über einen Waschraum mit Waschmaschinen und Tumblern. Das 2. Obergeschoss soll weiter über ein behindertengerechtes WC und Dusche verfügen. Da in der Mehrzahl der Asylunterkünfte der Stadt Dietikon das Einbauen einer behindertengerechten Einrichtung unverhältnismässig ist, soll nebst der Asylunterkunft Luberzen auch die Asylunterkunft Schöneeggstrasse 38 diese Anforderungen erfüllen, weil beide Unterkünfte langfristig zur Verfügung gestellt werden.

Im Aussenraum sind zehn vermietete Parkplätze vorhanden. Ein Parkplatz ist für die Teilnutzung des Aussenraums zu beanspruchen. Auf dem Hartplatzbelag sind weiter Container und daneben Veloabstellplätze vorgesehen. Im Grünstreifen entlang der Schöneeggstrasse soll ein Aussenbereich mit Sitzplatz zur Verfügung gestellt werden. Die Nutzfläche soll eingefriedet werden und einen Sichtschutz bieten. Dies könnte auch in einem zweiten Schritt nach der Bewilligung des Umbaus im 1. und 2. Obergeschoss erfolgen.

3 Umbau

Um die Liegenschaft für den Asylbetrieb nutzbar zu machen, sind diverse Umbauten nötig. Im 1. und 2. Obergeschoss sind raumtrennende Leichtbauwände mit Türen zu erstellen. Wo nötig sind Brandabschnitte auszubilden. Zur Ergänzung der bestehenden sind auch neue Nasszellen einzubauen inklusive Duschen. Im 2. Obergeschoss ist nach Rücksprache mit der Behindertenkonferenz BKZ ein behindertengerechtes WC mit Dusche und Umkleidemöglichkeit zu realisieren. Im 1. Obergeschoss ist aus betrieblichen Gründen zur Leitungsführung ein Hohlboden vorgesehen. Für das 1. und 2. Obergeschoss sind je eine kleiner Waschraum eingeplant. Die Küchen mit angrenzendem Aufenthaltsraum sind offen konzipiert. Im Eingangsbereich sind abschliessbare Garderobenschränke für die Bewohner vorgesehen. Im ganzen Gebäude sind die Schliessanlagen anzupassen. Weiter sind Elektroinstallationen anzupassen und zu ergänzen sowie neue Sanitär- und Lüftungsanlagen zu installieren.

Da das Gebäude für die Swisscom weiterhin betriebsrelevant ist, sind sämtliche Arbeiten vorgängig mit den verantwortlichen Vertretern abzusprechen.

Die bestehende Ölheizung wird von ISS Schweiz AG im Auftrag der Eigentümerschaft durch Fernwärme ersetzt. Die benötigte Warmwasseraufbereitung soll neu ebenfalls mittels Fernwärme erfolgen und ist mit der Vermieterschaft zu koordinieren.

Zwischen Gebäude und Schöneeggstrasse ist ein eingefriedeter Aussenraum mit Sitzplatz vorgesehen. Nebenan soll der Standplatz für die Abfallcontainer und vor dem Gebäude der Veloabstellplatz errichtet werden.

4 Vermietung

Das Mietangebot an der Schöneeggstrasse 38 stellt sich wie folgt zusammen:

- Mietfläche 1. und 2. Obergeschoss von 708 m² mit 1 Parkplatz und zugeteiltem Aussenraum
- Miete p/a Fr. 121'582.80 (Mietzins Fr. 104'182.80 und Nebenkosten Fr. 17'400.00) ohne MWST
- Mietbeginn 1. Dezember 2024, mietzinsfreie Zeit sowie 50% der Nebenkosten bis 30. Juni 2025
- Laufzeit 10 Jahre, echte Option auf Verlängerung um 5 Jahre, unechte Option auf Verlängerung um weitere 5 Jahre
- Break Option gegenseitig mit Kündigung bis 31. Januar 2026 mit Anzeigefrist von einem Monat
- Im Fall von Rekursen kann ein neues Kündigungsdatum mit Anzeigefrist von drei Monaten vereinbart werden.

Da die jährlich wiederkehrenden Kosten der Miete unter dem Schwellenwert von Fr. 150'000.00 liegen, kann der Stadtrat über den budgetierten Betrag entscheiden. Die Kosten sind im Budget 2025 enthalten und in den Folgebudgets zu berücksichtigen.

5 Kosten

Die Grobkostenschätzung (+/- 25 %) für die baulichen Anpassungen inklusive Honorare belaufen sich auf Fr. 1'491'787.00 (inkl. MWST). Das ist erst ein grober Zielwert vonseiten Immobilienmanagement. Die effektive Höhe des Ausführungskredits ist erst nach Abschluss der Planungsphase durch das Baumanagement bekannt. Die Eigenleistungen sind in den Kosten nicht enthalten.

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. Dieses Budget steht insbesondere für die beiden geplanten Umnutzungsprojekte "Grünaustrasse 23" und "Schöneeggstrasse 38" zur Verfügung.

Aufgrund der Höhe der Umbaukosten von Fr. 1'491'787.00 (+/- 25 %), die als nicht gebundene Kosten behandelt werden müssen, ist der Ausführungskredit durch den Gemeinderat zu genehmigen. Die Rückbaukosten von Fr. 145'936.00 (+/- 25 %) sind dabei als Rückstellung auszuweisen.

6 Termine

Mit diesem Beschluss wird der Sozialabteilung der Auftrag erteilt, den Mietvertrag rechtskräftig abzuschliessen. Dem Baumanagement wird der Auftrag für die Umsetzung der Planung und Realisierung des Umbaus erteilt. Eine Planersubmission ist bereits im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben der Asylunterkunft Grünaustrasse 23 erfolgt und wird Ende 2024 abgeschlossen sein. Aufgrund der Nutzungsänderung ist eine Baueingabe im ordentlichen Verfahren notwendig. Der Ausführungskredit muss aufgrund der erwarteten Kreditsumme durch den Gemeinderat genehmigt werden. Nach der erteilten Bewilligung des Baugesuchs und Genehmigung des Ausführungskredites kann das Projekt realisiert werden. Die Liegenschaft kann dann voraussichtlich ab August 2026 bezogen werden, sofern keine Rekurse zur geplanten Umnutzung eingehen und der Ausführungskredit vom Gemeinderat gesprochen wird. Die im Mietvertrag enthaltenen Bedingungen, Konditionen und Fristen gilt es dabei einzuhalten.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Vorhaben für die vorgesehene Nutzung an der Schöneeggstrasse 38 als Asylunterkunft gemäss Erwägung wird zugestimmt und der Mietvertrag genehmigt. Dafür werden jährlich wiederkehrende Kosten in der Höhe von Fr. 121'582.80 bewilligt.
2. Die Sozialabteilung wird beauftragt, den Mietvertrag mit der Wincasa AG als Vertreterin der Swisscom Immobilien AG gemäss Erwägung und Beilage abzuschliessen.
3. Dem Baumanagement wird der Auftrag für die Umsetzung der Planung und Realisierung des Projektes gemäss Erwägung erteilt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Leiterin Sozialabteilung;
- Leiterin Fachstelle Asyl;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiterin Baumanagement;
- Leiter Immobilien;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 13.11.2024