

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 20. November 2023

L2.01.03 Immobilienmanagement 538-2023 **TPS Asylwesen - Temporäre Asylunterkünfte** Gesamtsicht und Konkretisierung Standorte

1 Ausgangslage

Die Sicherheitsdirektion des Kanton Zürich hat am 6. März 2023 bekannt gegeben, dass per 1. Juni 2023 die Aufnahmequote von Asylsuchenden von 0,9 auf 1,3 % erhöht wird. Für die Stadt Dietikon führte dies dazu, dass insgesamt 365 Asylsuchende untergebracht werden müssen. Dank dem Engagement der Sozialabteilung und der Umnutzung der städtischen Liegenschaft an der Oberdorfstrasse 13 durch die Hochbauabteilung und einer Erhöhung der Belegung in den Wohneinheiten konnten erfolgreich 112 zusätzliche Plätze geschaffen werden.

Die kurzfristige Bereitstellung von Unterbringungsplätzen ist herausfordernd. Bei den zugewiesenen Personen handelt es sich um Einzelpersonen, junge Erwachsene, Familien, Senior/innen, Personen aus verschiedenen Herkunftsländern und Personen mit speziellen Bedürfnissen. Die dezentrale Verteilung über das gesamte Stadtgebiet hat sich dabei bewährt und soll beibehalten werden.

Per 1. Juli 2023 wurde die Kapazität in der Asylunterkunft Luberzen deutlich erhöht, was jedoch langfristig nicht tragbar ist. Weiter leben aktuell viele Ukrainer/innen in Privathaushalten. Dies ist unüblich im Asylwesen. Längerfristig wird mit einem Rückgang dieses Platzangebotes gerechnet. Per Herbst 2024 zeichnet sich zudem durch das Wegfallen von anderen Unterbringungsmöglichkeiten ein deutliches Defizit an Plätzen ab.

Die Aufgabe der Gemeinden an Asylsuchende umfasst die Unterbringung, die Betreuung und die finanzielle Unterstützung. Für diese Leistungen erhalten die Gemeinden im Kanton Zürich aktuell für die ersten sieben Jahre nach der Einreise eine Pauschale von Fr. 36.00 pro Person und Tag. Mit dieser Pauschale können die Ausgaben für die Unterbringung, Unterstützung (Asylfürsorge), Krankheitskosten und einen Teil der Betreuungskosten (AOZ) finanziert werden. Somit können die Mietausgaben (ca. Fr. 300.00 - 350.00 pro Monat und Person) über diese Pauschale gedeckt werden.

2 Studie zu Asylunterkünften

Der Bedarf an Plätzen liegt aktuell bei 365 und entspricht so den kantonalen Vorgaben. Um den zukünftigen Bedarf an Plätzen für Asylsuchende rechtzeitig antizipieren zu können, hat die Sozialabteilung in Zusammenarbeit mit der Landis AG, Geroldswil, und dem Immobilienmanagement der Hochbauabteilung ein Instrument auf Excel Basis entwickelt, das künftig regelmässig von der Sozialabteilung aktualisiert wird.

Das Defizit an Plätzen in den nächsten Jahren zeigt sich daraus wie folgt:

Jahr	2024 ¹	2025	2026	2027	2028
Defizit Anzahl Plätze	114	114	146	224	247

¹ Herbst

Aufgrund dieser hohen Platznachfrage im Asylwesen wurde die Landis AG beauftragt, eine Studie zu erarbeiten. Sie beinhaltet neben einer breit angelegten Untersuchung auch Systemabklärungen von Modulbauten. Die Studie wurde um eine Standortevaluation erweitert, wobei vier Standorte vertieft untersucht wurden.

3 Erkenntnisse und Empfehlungen aus der Immobilienkommission

Die Untersuchungen haben ergeben, dass das Areal Balteschwiler für eine Asylunterkunft nicht geeignet ist. Dieser Standort ist nicht zonenkonform und deshalb nur kurzfristig nutzbar. Da Modulbauten zudem kostenintensiv sind, resultiert bei diesem Lösungsansatz ein schlechtes Kosten-Nutzen-Verhältnis und erfolgreiche Einsparungen auf eine Baueingabe können nicht ausgeschlossen werden. Modulbauten könnten gemietet werden. Ab vier Jahren ist jedoch ein Kauf sinnvoll. Die Lieferfrist bei Modulbausystemen beträgt aktuell 6-9 Monate. Die Kostenunterschiede von Holz- und Stahlbausystemen sind dabei marginal.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde die Erstellung eines Modulbaus auf dem Areal Balteschwiler nicht weiterverfolgt und dafür sieben weitere unterschiedliche Standorte für mögliche Asylunterkünfte untersucht. Die Handlungsoptionen sind dabei mieten, kaufen oder bauen von Wohnungen oder Kollektivunterkünften.

Der Kostenvergleich der unterschiedlichen Unterbringungsmöglichkeiten hat zur Erkenntnis geführt, dass Containerlösungen und Neubauten im Vergleich zu Mietlösungen teurer und in der Umsetzung weniger schnell sind. Insbesondere stadteigene Mietlösungen schneiden im Vergleich sehr gut ab. Aber auch Umnutzungen von Gewerbebauten erwiesen sich als attraktiv. Grundsätzlich zeigen die Fakten, dass Miet-, Kauf- und Umnutzungslösungen aus strategischer und ökonomischer Sicht die billigere, schnellere und auch flexiblere Lösung sind.

Aus der Standortevaluation sind die Bahnhofstrasse 10, die Grünaustrasse 23 und die Schöneggstrasse 38 als die drei vielversprechendsten Lösungsansätze hervorgegangen. Bei der Grünaustrasse 23 und der Schöneggstrasse 38 wurde zwecks Klärung der Mietkonditionen Kontakt mit der Eigentümerschaft aufgenommen und vertiefte Studien durchgeführt. Sowohl die Eigentümerschaft der Schöneggstrasse 38 wie auch der Grünaustrasse 23 haben Interesse an einer Vermietung ihrer Liegenschaft als Asylunterkunft bekundet. Im Falle der Schöneggstrasse 38 wurde zudem die Erwerbsfrage deponiert; die Antwort ist noch ausstehend. Die Bahnhofstrasse 10 befindet sich im Eigentum der Stadt Dietikon und steht nach dem Auszug der Schulabteilung voraussichtlich Anfang 2024 zur Verfügung.

Folgende Eckdaten ergaben sich aus den Abklärungen zu den drei favorisierten Standorten:

Bahnhofstrasse 10

- Wohnliegenschaft im Finanzvermögen der Stadt Dietikon (kommunales Inventarobjekt)
- Wohn- / Asylnutzung ist zonenkonform (Z5)
- Nutzung bis voraussichtlich Anfang 2024 durch Schulabteilung
- ab 2024 Zwischennutzung als Asylunterkunft, zukünftig reguläre Wohnungsvermietung
- Nutzungsdauer: nur so lange wie zwingend nötig
- kleinere Umbauten für Asylunterkunft notwendig, Kosten voraussichtlich Fr. 100'000.00
- ca. 30 Plätze realisierbar

Schöneggstrasse 38

- Betriebsliegenschaft mit Wohnung im DG, im Eigentum der Swisscom
- Zonenkonform (W3/65 %), in der Vergangenheit vorwiegend als Gewerbeliegenschaft genutzt
- zurzeit Leerstände im 1. und 2. OG
- Mietdauer ab fünf Jahren mit Verlängerung um jeweils fünf Jahre (Angebot Eigentümer)
- beide Seiten (Vermieter und Mieter) sind an einer langfristigen Lösung interessiert
- Nutzungsdauer: 10 - 15 Jahre
- Mietzinshöhe voraussichtlich Fr. 137'000/a für 688 m², entspricht Fr. 199/m² (Angebot Eigentümer)
- Umbaukosten voraussichtlich Fr. 1'400'000.00
- ca. 28 -56 Plätze realisierbar

Grünaustrasse 23

- Gewerbeliegenschaft im Eigentum des Migros Genossenschaftsbundes
- Industriezone (Wohn-/Asylnutzung nur befristet möglich, da im Grundsatz nicht zonenkonform, potenzielles Rekursrisiko)
- mehrheitlich Leerstand
- Mietdauer max. fünf Jahre bis 31.3.2029 (Angebot Eigentümer)
- Miete 5. OG voraussichtlich Fr. 131'400/a für 940 m², entspricht Fr. 140/m² (Angebot Eigentümer)
- oder Miete 4. und 5. OG für Fr. 253'000.00/a für 2'530 m², entspricht Fr. 100/m² (Angebot Eigentümer)
- Nutzungsdauer: Voraussichtlich nur von 2. Quartal 2025 bis 1. Quartal 2029, also ca. 4 Jahre
- Umbaukosten 5. OG voraussichtlich Fr. 800'000.00
- Umbaukosten 4. und 5. OG voraussichtlich Fr. 2'300'000.00
- ca. 60 Plätze im 5. OG realisierbar
- mind. 60 Plätze im 4. OG realisierbar

Beim Vergleich der Mietobjekte zeigt sich, dass der Mietzins pro Quadratmeter bei der Schöneeggstrasse 38 höher ist als bei der Grünaustrasse 23, dafür ist die Nutzungs- und Abschreibungszeit deutlich länger.

Um auf 2025 die 114 fehlenden Plätze bereitzustellen, empfiehlt die Immobilienkommission die Standorte Bahnhofstrasse 10, Grünaustrasse 23 und Schöneeggstrasse 38 durch das Immobilienmanagement zu konkretisieren und dem Stadtrat zur Umsetzung vorzulegen. Mit der erfolgreichen Realisierung dieser zusätzlichen Plätze würde die Aufnahmequote von 1,3 % auch 2025 erfüllt.

Es ist anzustreben, dass mit den Projekten, das gilt insbesondere bei der Schöneeggstrasse 38, längerfristige Lösungen angestrebt werden. Damit könnte die Grundkapazität der Unterbringungsplätze langfristig und nachhaltig gestärkt werden, was in Zukunft ad-hoc Lösungen verhindern oder zumindest reduziert würde. Es soll ein solider Grundstock an dauerhaften Unterbringungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dazu zählt insbesondere die Asylunterkunft Luberzen und zukünftig eventuell auch die Schöneeggstrasse 38.

4 Kosten

Für die Umnutzung von Liegenschaften sind in der Investitionsplanung 2024 - 2027 unter der Investition Nr. 12310.2573 gesamthaft Fr. 3'000'000.00 eingestellt, davon Fr. 200'000.00 für 2023, Fr. 2'000'000.00 für 2024 und Fr. 800'000.00 für 2025. Für die Umsetzung der empfohlenen drei Standorte sind bis 2025 voraussichtlich Fr. 2'300'000.00 notwendig.

Für den Erwerb von Liegenschaften sind in der Investitionsplanung 2024 - 2027 unter der Investition Nr. 12310.2447 Fr. 2'000'000.00 für 2025 eingestellt.

Anhand der neusten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (siehe Urteil 12. Oktober 2023, VB.2023.00504) ist davon auszugehen, dass es bei diesen Ausgaben nicht um eine gebundene Ausgabe handelt. Dies bedeutet auf der Zeitachse, dass Ausgaben über Fr. 500'000.00 dem Gemeinderat vorgelegt werden müssen.

5 Termine

Die drei Standorte sollen durch das Immobilienmanagement parallel konkretisiert (Klärung Baubewilligungsverfahren, Finanzen, Effektive Unterbringungsplätze der Projekte etc.) und nach Möglichkeit bis Ende 2023 inklusive Mietverträgen dem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt werden. Die Mietverträge sollen mit einer Break-Option versehen werden. Das bedeutet, dass die Stadt im Falle von erfolgreichen Rekursen oder einer nicht erfolgten Kreditfreigabe durch den Stadtrat / Gemeinderat, welche eine Realisierung verunmöglichen, nicht zahlungspflichtig wird. Nach dem Stadtratsentscheid werden die Projekte dem Baumanagement für die Umsetzung übergeben. Dazu sind die entsprechenden Kredite einzuholen.

Aufgrund der geringeren Bausumme kann die Bahnhofstrasse 10 vorgezogen werden. Wenn die Baueingabe und -bewilligung im 1. Quartal 2024 erfolgt, können die baulichen Massnahmen im 2. Quartal 2024 abgeschlossen werden, womit die Liegenschaft der Sozialabteilung zum Betrieb übergeben werden kann.

Stadt Dietikon

Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 20. November 2023

Bei den Mietobjekten Schöneggstrasse 38 und der Grünaustrasse 23 wird aufgrund der höheren Summen eine Planersubmission durchgeführt werden müssen. Anschliessend kann die Planung erfolgen. Die Baueingabe kann voraussichtlich Mitte 2024 erfolgen.

Parallel zum Bewilligungsverfahren sollen die Ausführungskredite für die Schöneggstrasse 38 und der Grünaustrasse 23 beim Stadtrat und Gemeinderat beantragt werden.

Nach genehmigten Ausführungskrediten können die Unternehmersubmissionen erfolgen und anschliessend die Realisierung. Die Übergabe an die Sozialabteilung wird frühestens Anfang 2. Quartal 2025 erfolgen können.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Dem Vorhaben gemäss Erwägungen sowohl betreffend die Gesamtsicht wie betreffend die drei angestrebten Einzelmassnahmen wird zugestimmt.
2. Die Mietangebote der Eigentümer Schöneggstrasse 38 und Grünaustrasse 23 werden zur Kenntnis genommen und das Immobilienmanagement wird beauftragt, auf dieser Grundlage die definitiven Mietverträge auszuhandeln und dem Stadtrat vorzulegen.
3. Basierend auf der Studie von Landis AG vom 21. August 2023 und der Empfehlung der Immobilienkommission vom 29. August 2023 soll das Immobilienmanagement die drei Standorte Bahnhofstrasse 10, Grünaustrasse 23 und Schöneggstrasse 38 als Asylunterkünfte weiterentwickeln, das Nutzungs- und Betriebskonzept konkretisieren und dem Stadtrat zur Genehmigung vorlegen.
4. Im Falle der Schöneggstrasse 38 soll das Immobilienmanagement zudem auf die Eigentümerin der Liegenschaft (Swisscom) zugehen und klären, ob für diese ein Verkauf in Frage kommt.
5. Im Falle der Grünaustrasse 23 und der Schöneggstrasse 38 soll die Baueingabe vor der Genehmigung des Ausführungskredites durch den Gemeinderat bis Mitte 2024 eingereicht werden.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Leiter Finanzabteilung;
- Leiterin Sozialabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Leiterin Liegenschaftenverwaltung;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann
Stadtpräsident



Claudia Winkler
Stadtschreiberin

Versand: 22.11.2023