

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 31. März 2021

355. Asylzentrum Adliswil, Ersatzneubau und Stellenplan (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Die Aufnahme und Betreuung von Personen aus dem Asylbereich wird als Verbundaufgabe von Bund, Kantonen und Gemeinden gemeinsam erfüllt. Das Staatssekretariat für Migration (SEM) weist diese Personen den Kantonen nach einem Verteilschlüssel zu. Im Kanton Zürich erfolgt die Unterbringung in einer ersten Phase von rund vier Monaten in Kollektivunterkünften (Durchgangszentren) des Kantons (§ 5a Abs. 2 Sozialhilfegesetz [LS 851.1], in Verbindung mit § 6 Abs. 1 Asylfürsorgeverordnung [LS 851.13]). In dieser Zeit werden die Asylsuchenden mit den Gewohnheiten des Lebens im Kanton vertraut gemacht. Anschliessend erfolgt gestützt auf einer durch die Sicherheitsdirektion festgelegten Aufnahmequote die Verteilung auf die Gemeinden. Für Personen, welche die Schweiz verlassen müssen und auf Nothilfe angewiesen sind, muss wiederum der Kanton Unterbringungsplätze zur Verfügung stellen (sogenannte Rückkehrzentren). Heute und auch längerfristig ist im Kanton Zürich die Bereitstellung von rund 1000 Plätzen in Durchgangs- bzw. Rückkehrzentren notwendig.

Das Kantonale Sozialamt betreibt in Adliswil seit 1990 ein Durchgangszentrum, das ursprünglich für die Dauer von fünf Jahre als Provisorium erstellt wurde. 2015 verlängerte die Stadt Adliswil die Betriebsbewilligung des Provisoriums letztmals bis März 2021. Das bestehende Quotensystem im Asylbereich schränkt die mögliche externe Anmietung von Liegenschaften oder die Nutzung einer kantonalen Liegenschaft an einem anderen Standort ein, da alle Gemeinden ihre Aufnahmequote erfüllen und es dadurch faktisch ausgeschlossen ist, im Kanton alternative Standorte zu finden. Die Stadt Adliswil und der Kanton wollen daher am Standort festhalten, weshalb für das Provisorium ein Ersatzneubau zu erstellen ist, der die aktuelle Kapazität sichert.

Die Umsetzung des Projekts «Asylzentrum Adliswil, Ersatzneubau» ist von hoher Dringlichkeit, da aufgrund folgender Faktoren für den Kanton kaum Handlungsfreiheit besteht:

- Erst mit der Neustrukturierung des Asylwesens per 1. März 2019 war es der Sicherheitsdirektion möglich, die Schlüsselstandorte für den Asylbereich neu zu bezeichnen. Angesichts der angespannten Platzsituation im Asylbereich, akzentuiert durch Erfordernisse aufgrund der Coronapandemie, hat die Standortplanung und -sicherung zusätzlich an Bedeutung gewonnen.
- Es ist ausgeschlossen, im Kanton innert nützlicher Frist einen alternativen Standort für 140 Personen aus dem Asylbereich zu finden.
- Die Stadt Adliswil stellte 2015 eine unbefristete baurechtliche Bewilligung für die bestehende Containersiedlung nur unter Auflagen in Aussicht, deren Erfüllung weder sinnvoll noch technisch machbar ist und daher nur mit einem Ersatzneubau im gleichen Umfang eine unbefristete Bewilligung zu erreichen ist.
- Adliswil stellt ein Schlüsselstandort im kantonalen Asylbereich dar, weshalb dieser schnellstmöglich mittels Ersatzneubau und der weitere Betrieb des Provisoriums bis zur Erstellung des Ersatzneubaus sicherzustellen ist.

In der Zeit zwischen dem Auslaufen der Bewilligung (März 2021) und dem geschätzten Bezugstermin steht dem Sozialamt keine zusätzliche Übergangslösung zur Deckung der Asylplätze zur Verfügung. Daher wird eine erneute Verlängerung der Betriebsbewilligung des Provisoriums angestrebt. Nach dem Abschluss des Projektwettbewerbs im Januar 2021 erteilte die Stadt Adliswil eine letztmalige Verlängerung der Betriebsbewilligung bis längstens 31. Dezember 2022. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Ersatzneubau bezugsbereit sein. Die Ausgabenbewilligung für die bauliche Massnahme soll daher auf der Grundlage der Machbarkeit erfolgen, da noch kein ausgearbeitetes Projekt vorliegt. Dieses unübliche Vorgehen wurde gewählt, um der hohen zeitlichen Priorität dieses Projekts gerecht zu werden.

Projekt

Der Ersatzneubau ist auf dem 5799 m² grossen Grundstück des bestehenden Provisoriums geplant. Das Asylzentrum wird auf die Unterbringung von 140 Personen unterschiedlichster geografischer und kultureller Herkunft ausgerichtet. Geplant ist, dass auf 3253 m² Geschossfläche der Raumbedarf für Administration/Betreuung, Wohnen, Aufenthalt, Essen, Beschäftigung, Waschen und der Gebäudebetrieb abgedeckt wird. Dem Umstand einer hohen Belegungsflexibilität wird Rechnung getragen, da die durchschnittliche Aufenthaltsdauer im Zentrum bei rund fünf Monaten liegt und das SEM dem Kanton unterschiedlichste Personen-

konstellationen zuweist. Dies können Grossfamilien von sechs und mehr Personen oder Einzelpersonen sein. Der Ersatzneubau muss daher verschiedene Wohnformen für Gross- und Kleinfamilien, aber auch für Zweckgemeinschaften und Einzelpersonen anbieten können. Die Bewohnerinnen und Bewohner nutzen den Aussenraum des Asylzentrums oft in unterschiedlicher Form. Geplant sind daher ein Spielplatz für die Kinder sowie allgemeine Sitzmöglichkeiten.

Nachhaltigkeit

Der Neubau erfüllt den Minergie-P-Eco-Standard. Die Wärmeerzeugung erfolgt mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe. Auf dem Dach des Ersatzneubaus ist eine maximal ausgelegte Photovoltaikanlage geplant. Auf eine Photovoltaikanlage an der Fassade muss aufgrund der baulichen Konzeption verzichtet werden.

Kosten und Wirtschaftlichkeit

Die maximal mögliche Ausnutzung des Grundstücks ist gewährleistet. Das Verhältnis von Hauptnutzfläche zu Geschossfläche (Flächeneffizienz) stellt mit einem Flächeneffizienten von 0,59 einen sehr guten Wert zu vergleichbaren Projekten dar.

Übertrag Grundstück Sihlstrasse 25, Adliswil

Das Grundstück mit der Kat.-Nr. 7069 hat eine Fläche von 5799 m² sowie einen Buchwert von 5,53 Mio. Franken und befindet sich zurzeit noch im Finanzvermögen. Da die provisorische Asylunterkunft in einen definitiven Standort übergeht, ist das Grundstück vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu übertragen.

Finanzielles

Die Kosten für den Ersatzneubau belaufen sich auf Fr. 20 295 000 (Stand Kostenschätzung, Basis Machbarkeitsstudie vom 2. Oktober 2020, Preisstand 1. April 2020, 1045,6 Punkte, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise) und weisen eine Genauigkeit von $\pm 25\%$ aus. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Übertrag	5 530 000
1	Vorbereitungsarbeiten	489 000
2	Gebäude	9 466 000
3	Betriebseinrichtungen	
4	Umgebung	180 000
5	Baunebenkosten	1 362 000
6	Reserve (25% von BKP 1–5, 9)	2 953 000
9	Ausstattung	315 000
Total (einschliesslich 7,7% MWSt)		20 295 000

Tabelle 2: Aufteilung in gebundene und neue Ausgaben

Budgetierung	Gebundene Ausgabe in Franken	Neue Ausgabe in Franken	Total in Franken
<i>Investitionsrechnung</i>			
<i>Leistungsgruppe Nr. 8750,</i>			
<i>Immobilienamt, Buchungskreis Nr. 8750,</i>			
<i>Hochbauten Baudirektion</i>			
Konto-Nr. 5000 0 00000	5 530 000		5 530 000
Übertrag Finanzvermögen			
Konto-Nr. 5040 0 00000	14 765 000		14 765 000
Hochbauten Neubau			
Total	20 295 000		20 295 000

In den Gesamtkosten von Fr. 20 295 000 sind die mit Verfügung der Baudirektion vom 9. Februar 2021 bewilligten Kosten für die Projektierung von Fr. 1 000 000 enthalten. Die Verfügung ist bezüglich der Ausgabenbewilligung aufzuheben.

Der Betrieb des Asylzentrums Adliswil ist zur Erfüllung einer gesetzlich vorgeschriebenen Verwaltungsaufgabe zwingend erforderlich. Zudem besteht für das bauliche Vorhaben gemäss Erwägungen weder hinsichtlich der Ausgabenhöhe noch des Zeitpunktes der Vornahme noch anderer wesentlicher Umstände eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit. Gestützt auf §§ 36 lit. b und 37 Abs. 1 e contrario des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) ist eine gebundene Ausgabe von Fr. 20 295 000 durch den Regierungsrat zu bewilligen. Von den veranschlagten Gesamtkosten entfallen Fr. 14 765 000 auf die baulichen Massnahmen an den Gebäuden sowie die Ausstattung und Fr. 5 530 000 auf den Übertrag des Grundstücks vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen. Die Ausgabe für das Mobiliar von Fr. 150 000 geht zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 3500, Sozialamt. Die Finanzierung der Baukosten von Fr. 14 615 000 sowie die Kosten für den Übertrag des Grundstücks vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen von Fr. 5 530 000 erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. Für das geplante Vorhaben sind im Budget 2021 und im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2021–2024 keine Mittel eingestellt. Sie werden innerhalb der Leistungsgruppen Nrn. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und 3500, Sozialamt, kompensiert. Die Kapitalfolgekosten betragen jährlich Fr. 433 732 und setzen sich aus Fr. 378 363 für Abschreibungen und Fr. 55 369 für Zinsen zusammen.

Tabelle 3: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	6 248 768	42,3	80	78 110	23 433	101 543
Hochbauten Rohbau 2	1 425 296	9,7	40	35 632	5 345	40 977
Hochbauten Ausbau	433 026	2,9	30	14 434	1 624	16 058
Hochbauten Installationen	6 234 057	42,2	30	207 802	23 378	231 180
Hochbauten Ausstattung	423 853	2,9	10	42 385	1 589	43 974
Total	14 765 000	100		378 363	55 369	433 732

Es sind keine betrieblichen Folgekosten zu erwarten.

Stellenplan

Für die Umsetzung der baulichen Massnahme, hat die Sicherheitsdirektion im Mai 2020 eine sehr hohe Dringlichkeit geltend gemacht. Das Projekt muss mit ausserordentlichen Massnahmen beschleunigt werden. Hierfür werden in kurzer Zeit zusätzliche personelle Mittel für bauberreitschaftliche Leistungen notwendig. Das Hochbauamt verfügt nicht über genügend personelle Mittel, um eine Projektleitung alleine für dieses Projekt, das kurzfristig vollen Einsatz erfordert, zur Verfügung zu stellen. Ab 1. April 2021 ist befristet bis 30. September 2023 der Stellenplan des Hochbauamtes wie folgt zu ergänzen:

Stellen	Funktion	Richtposition	LK
1,0	Projektleiter/in	Architekt/in	19

Die Kosten belaufen sich jährlich auf Fr. 160 000 und für die gesamte Dauer des Projekts auf insgesamt Fr. 400 000. Die entsprechenden Mittel sind in der Ausgabe für den Ersatzneubau enthalten.

Auf Antrag der Baudirektion und der Sicherheitsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für den Ersatzneubau des Asylzentrums Adliswil wird eine gebundene Ausgabe von insgesamt Fr. 20 295 000 bewilligt. Davon gehen Fr. 20 145 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, und Fr. 150 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 3500, Sozialamt. Die Kosten für den Übertrag der Parzelle Sihlstrasse 25 (Kat.-Nr. IQ7069) vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen auf den 31. Dezember 2021 zum Buchwert von Fr. 5 530 000 sind in der Ausgabe enthalten.

II. Der Betrag für die baulichen Massnahmen wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:

Bewilligte Ausgabe \times Zielindex \div Startindex (Indexstand April 2020)

III. Der Stellenplan des Hochbauamtes wird per 1. April 2021 bis 30. September 2023 wie folgt ergänzt:

Stellen	Richtposition	Klasse VVO
1,0	Architekt/in	19

IV. Die mit Verfügung der Baudirektion vom 9. Februar 2021 bewilligte Ausgabe für die Projektierung von Fr. 1 000 000 wird aufgehoben.

V. Mitteilung an die Finanzdirektion, die Sicherheitsdirektion und die Baudirektion.



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli