

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 8. Juli 2026

775. Wohnheim Tilia, Rheinau, Alleestrasse 60, Geschosse A und B, Instandsetzung (gebundene Ausgabe)

Ausgangslage

Der Kanton Zürich ist verpflichtet, Menschen mit Behinderung mit Wohnsitz im Kanton Zürich ein bedarfsgerechtes Angebot zur Verfügung zu stellen (vgl. Art. 2 Bundesgesetz über die Institutionen zur Förderung der Eingliederung von invaliden Personen [IFEG, SR 831.26]). Wenn das Angebot nicht anderweitig sichergestellt werden kann, besteht für den Kanton die Möglichkeit, eigene Institutionen gemäss IFEG zu betreiben (§ 43 Abs. 1 Selbstbestimmungsgesetz [SLBG, LS 831.5]). Das Kantonale Sozialamt führt im Rahmen dieses Versorgungsauftrags eine spezialisierte Einrichtung für Menschen mit kognitiver und/oder psychischer Beeinträchtigung sowie stark herausforderndem Verhalten und erheblichem Unterstützungsbedarf: das Tilia – Wohnen und Beschäftigung mit über 120 Wohnplätzen. Tilia ist aufgrund seiner starken Strukturierung und Konzeption in der Lage, auch Personen zu betreuen, die in anderen Institutionen wegen massiver und komplexer Verhaltensauffälligkeiten nicht untergebracht werden können.

Die Wohngruppen «Stöckli» und «Sonnenblume» des Tilia am Standort Rheinau sind derzeit auf mehrere Gebäudeteile auf dem Areal verteilt. Insbesondere die räumliche Aufteilung der Wohngruppe «Stöckli» führt seit längerer Zeit zu betrieblichen Einschränkungen. Zudem sind die Räumlichkeiten in der Liegenschaft Alleestrasse 76 wegen baulicher und organisatorischer Defizite für eine weitere Nutzung nur bedingt geeignet. Vor diesem Hintergrund ist vorgesehen, die Wohngruppe «Stöckli» vorübergehend im derzeit leerstehenden Geschoss A der Liegenschaft Alleestrasse 60 zusammenzuführen und die entsprechenden Räume instand zu setzen.

Die Wohngruppe «Sonnenblume» ist bereits heute im Geschoss B der Liegenschaft Alleestrasse 60 untergebracht. Während die Bewohnerzimmer grundsätzlich in einem guten Zustand sind, weisen insbesondere die Küchen- und Sanitäranlagen einen erheblichen Instandsetzungsbedarf auf.

Projekt

Im Gebäude Alleestrasse 60 sollen die Sanitäranlagen aufgrund ihres Alters auf beiden Geschossen vollumfänglich instand gesetzt werden. Die Küchen sind nicht mehr vollständig funktionstüchtig und auch aus hygienischer Sicht zu ersetzen. Weiter sollen im Rahmen der baulichen Massnahmen alle Zimmer instand gesetzt, schadstoffbelastete Bauteile entsorgt und die Mängel im Bereich Brandschutz behoben werden.

Die Umsetzung erfolgt etappenweise: Zunächst soll das ungenutzte Geschoss A saniert und anschliessend durch die Wohngruppe «Stöckli» bezogen werden. In einer zweiten Etappe soll die Sanierung des weiterhin genutzten Geschosses B während des laufenden Betriebs der Wohngruppe «Sonnenblume» erfolgen, was temporäre Nutzungseinschränkungen, insbesondere bei Küchen- und Nasszellen, zur Folge hat. Nach Abschluss der Arbeiten verbleibt die Wohngruppe «Sonnenblume» im Geschoss B.

Finanzielles

Die Kosten für die Instandsetzung der Geschosse A und B im Gebäude Alleestrasse 60 in Rheinau belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf insgesamt Fr. 1 970 000 (Stand Kostenvoranschlag vom 28. Februar 2026, Basis 1939, Zürcher Index der Wohnbaupreise, April 2025) und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Baukostenplan (BKP)

BKP-Nr.	Arbeitsgattung	Kosten in Franken
0	Grundstück	
1	Vorbereitungsarbeiten	230 000
2	Gebäude	1 072 000
4	Umgebung	7 000
5	Baunebenkosten	479 000
6	Reserve	178 000
9	Ausstattung, Mobilien einschliesslich Reserve	4 000
Total (einschliesslich 8,1% MWSt)		1 970 000

Die Instandsetzung der beiden Geschosse im Gebäude Alleestrasse 60 in Rheinau ist zur Erhaltung der vorhandenen Bausubstanz zwingend notwendig. Die Ausgabe von Fr. 1 970 000 ist daher gemäss §§ 36 lit. b und 37 Abs. 2 lit. b des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (LS 611) als gebundene Ausgabe durch den Regierungsrat zu bewilligen. Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Leistungs-

gruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen. In den Gesamtkosten von Fr. 1 970 000 ist die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 19. Mai 2026 bewilligte Ausgabe für die Projektierung von Fr. 305 000 enthalten. Diese Verfügung ist bezüglich der Ausgabe aufzuheben.

Für das Vorhaben konnten in der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, aufgrund der Projektentwicklung keine finanziellen Mittel aufgenommen werden. Der Fehlbetrag für die Ausgabe von Fr. 1 970 000 kann im Budget 2026 sowie im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan 2026–2029, Planjahr 2027, innerhalb der Leistungsgruppe Nr. 8750 kompensiert werden.

Die Kapitalfolgekosten für die Investitionsausgabe von Fr. 1 970 000 betragen Fr. 70 001, wobei der kalkulatorische Zinssatz 0,75% beträgt.

Tabelle 2: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	61 891	3,2	80	774	232	1 006
Hochbauten Rohbau 2	258 488	13,1	40	6 462	969	7 431
Hochbauten Ausbau	864 660	43,9	30	28 822	3 242	32 064
Hochbauten Installationen	779 104	39,5	30	25 970	2 922	28 892
Hochbauten Ausstattung	5 857	0,3	10	586	22	608
Total	1 970 000	100		62 614	7 387	70 001

Es fallen keine personellen und betrieblichen Folgekosten an.

Auf Antrag der Baudirektion und der Sicherheitsdirektion
beschliesst der Regierungsrat:

I. Für die Instandsetzung der Geschosse A und B des Wohnheims Tilia an der Alleestrasse 60 in Rheinau wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 1 970 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8750, Liegenschaften Verwaltungsvermögen, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe $\times$ Zielindex $\div$ Startindex (Indexstand April 2025)

III. Die mit Verfügung des Immobilienamtes vom 19. Mai 2026 bewilligte Ausgabe von Fr. 305 000 für die Projektierungsarbeiten wird aufgehoben.

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



Vor dem Regierungsrat
Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli