Sozialdienste Bezirk Dielsdorf

Genehmigung Ausbauprojekt und Kreditbewilligung 1. OG Standort Geerenstrasse Dielsdorf

Erläuterungen und Antrag des Vorstands zu Handen der Delegiertenversammlung vom 19. August 2026

1. Ausgangslage

Der Zweckverband SDBD unterhält derzeit drei Standorte:

- Honeywellplatz 1, Dielsdorf: KESB
- Geerenstrasse 6, Dielsdorf: Fachstelle Erwachsenenschutz
- Brunnwiesenstrasse 8a, Dielsdorf: Fachstelle Suchtprävention, Fachstelle Sucht, Fachstelle Persönliche Beratung, Fachstelle Aufsicht Kitas / Tagesfamilien, Fachstelle Jugend, Geschäftsleitung, Finanzverwaltung, Zentrale Dienste sowie (als Untermieter des Zweckverbands SDBD) das psychiatrische Ambulatorium für Erwachsene der ipw

Bei allen Standorten bestehen Mietverträge bis 2030. Um die vorgenommenen Mieterausbauten zu amortisieren, sind langfristige Nutzungen vorgesehen. Um weitere räumliche Zersplitterungen zu vermeiden, ist eine räumliche Erweiterung an einem der bestehenden Standorte sinnvoll.

Der Personalbestand der Fachstelle Erwachsenenschutz hat sich linear zum Arbeitsvolumen stark vergrössert.

	2021	**2022**	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**
Anzahl Mitarbeitende Fachstelle Erwachsenenschutz	20	21	26	24	31	34

Insbesondere die Berufsbeistandspersonen sind regelmässig in vertraulichen Gesprächssituationen. Im Jahr 2024 wurde eine Umstellung von 1-er auf 2-er Büros für Beistände umgesetzt. Die Sachbearbeitung arbeitet in einem 4-er und ansonsten in 2-er Büros. Nur die Gesamtleiterin arbeitet aufgrund häufiger vertraulicher Gespräche in einem Einzelbüro. Um mehr Flexibilität zu erhalten, wurde das Homeoffice-Reglement im Februar 2026 insoweit ge-lockert, dass Mitarbeitende mit einem Arbeitspensum vom 60% (vorher 80%) Anrecht auf einen Homeoffice-Tag pro Woche haben. Trotz dieser bereits umgesetzten Massnahmen sind die vorhandenen Arbeitsplätze annähend voll ausgelastet. Gemäss Personalplanung 2027 werden am Standort Geerenstrasse 37 Personen tätig sein. Eine räumliche Erweiterung ist daher notwendig, um den Betrieb auch in Zukunft gewährleisten zu können.

Vor diesem Hintergrund konnte im Dezember 2025 zusätzlich zum Erdgeschoss ein Mietvertrag für einen Raum im 1. Obergeschoss abgeschlossen werden. Die Raummasse betragen 10m in der Breite sowie 12 Meter in der Tiefe (120m). Fenster befinden sich lediglich auf einer Raumseite (vgl. Fotos). Für den Ausbau wurde im Budget 2026, welches an der Delegiertenversammlung vom 20. August 2025 abgenommen wurde, bereits ein Investitionskredit von CHF 250'000 eingestellt.

2. Projektbeschrieb

Um im dynamischen Arbeits- und Personalumfeld der Fachstelle Erwachsenenschutz eine optimale Raumnutzung zu gewährleisten, wurden im Januar 2026 in einem extern moderierten Strategie-Workshop die wichtigsten Rahmenbedingungen festgelegt. Zudem wurde, in Form einer Arbeitsgruppe, eine Vertretung der Mitarbeitenden in die Planung des Ausbaus einbezogen.
Folgende Kriterien und Bedürfnisse flossen in die Ausbauplanung ein:

- Die Anzahl an Arbeitsplätzen muss erhöht werden.
- Das vorhandene Budget soll nicht überschritten werden.
- Aus Sicherheitsgründen soll kein Kontakt zu Klienten und Klientinnen im 1. OG stattfinden.
- Es sollen qualitativ gute Arbeitsplätze geschaffen werden.

Projektgrundlage ist die Schaffung von sechs bis acht Arbeitsplätzen mit einem Anteil an Zweierbüros für Berufsbeistandspersonen sowie einem Sitzungszimmer an der fensterlosen Seite. Momentan besteht eine Doppelnutzung des Pausenraums als Sitzungszimmer, welches kapazitätsmässig teilweise an seine Grenzen stösst. Es finden regelmässige Teamsitzungen, Intervisions- und Supervisionssitzungen sowie Gesamtsitzungen in Gruppengrössen von 12 bis 30 Personen statt. Dabei entstehen Nutzungskonflikte. Durch eine Trennung von Pausenraum und Sitzungszimmer können beide entsprechend eingerichtet und zweckgemäss genutzt werden. Dies kommt allen Mitarbeitenden der gesamten Fachstelle zugute.

Mit diesen Vorgaben wurden folgende zwei Architekturbüros zur Einreichung von Offerten eingeladen:

- L3P Architekten als langjähriger Partner des SDBD bei verschiedenen erfolgreich durchgeführten Ausbauten, einschliesslich des Standorts Geerenstrasse.
- «Days With Us», welche auf Empfehlung den Strategieworkshop mit dem Leitungsteam durchgeführt hat und somit einen vertieften Einblick in die Bedürfnisse der Fachstelle erlangte.

3. Entscheid & Projektkosten

Für den Vergleich der beiden Offerten werden folgende Kriterien verwendet. Bei den Angaben der Baukosten handelt es sich um Grobschätzungen.

Kriterium	**L3P - Regensberg**	**Days With Us - Zürich**
Umsetzung der Anforderungen	Die Umsetzung entspricht *vollständig* den Anforderungen	Die Umsetzung entspricht *teilweise* den Anforderungen (Missverhältnis Aufteilung Büroflächen)
Erfahrung	Mehrere Umbauten für den SDBD, auch am Standort Geerenstrasse.	Umfassende Erfahrung mit diversen Grossbauprojekten
Baukostenschätzung	CHF 178’500	CHF 163’777
Offerte Honorare	CHF 40'600 mit Kostendach	CHF 26'571 pauschal

Gebühren, Abgaben	CHF 5’900	CHF 4’000
Kostenungenauigkeit		+ / - 25%
Total (inkl. Mwst)	**CHF 225’000**	**CHF 194’348** **max. CHF 242'935** (**+25%** unter Berücksichtigung Kostenungenauigkeit)

Hinweis: Die Baukostenschätzung von «Days With Us» wurde unter der Annahme bereits vorhandener Lüftungsinstallationen abgegeben. Diese sind im Raum nicht vorhanden. Eine Lüftung im Sitzungszimmer ist jedoch notwendig, da kein Zugang zu einem Fenster vorhanden ist. Der Kostenunterschied beträgt CHF 15'000.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage wurde an der Vorstandssitzung vom 9. Juli 2026 eine Vergabe des Auftrages an L3P Architekten beschlossen.

Es ist vorgesehen, die räumliche Erweiterung sobald als möglich nach der Genehmigung durch die Delegiertenversammlung zu realisieren. Während der Bauphase ist der ordentliche Betrieb des Zweckverbands SDBD sichergestellt.

4. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt zu Lasten der Investitionsrechnung. Es wird mit einer Begleichung der Kosten des Ausbauprojekts im Frühjahr 2027 gerechnet. Entsprechend wird beantragt, den ursprünglich 2026 budgetierten Investitionskredit über CHF 250'000 ins Budget 2027 zu übertragen.

5. Folgekosten

Die zusätzlichen Mietflächen führen zu zusätzlichen jährlichen Bruttomietkosten von rund CHF 16’584 inkl. Nebenkosten und sind ebenfalls bereits im Budget 2027 des Standorts Geerenstrasse enthalten.

6. Antrag an die Delegiertenversammlung

Das Ausbauprojekt im 1. OG des Standorts Geerenstrasse 6 in Dielsdorf und der damit verbundene Kredit von CHF 225’000.00 (mit Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent) werden bewilligt.

7. Beilagen

- Grundrissplan
- Kostenvoranschlag

Dielsdorf, 13. Juli 2026
Vorstand Zweckverband Sozialdienste Bezirk Dielsdorf