

Räumliche Erweiterung Standort Brunnwiesenstrasse Dielsdorf

Erläuterungen und Antrag des Vorstands zu Händen der Delegiertenversammlung vom 22. Mai 2024

1. Ausgangslage und Erwägungen

Durch die gewachsene und weitere wachsende Zahl von Mitarbeitenden und die stattgefundene Übernahme weiterer Tätigkeiten (Errichtung neuer Fachstellen), sind die aktuellen Räumlichkeiten des Zweckverbands SDBD voll ausgelastet. Die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze ist daher notwendig. Optimierungen in den bestehenden Räumlichkeiten wurden bereits vorgenommen (bspw. Umnutzung eines Besprechungszimmers in ein Büro, Einrichtung zusätzlicher Arbeitsplätze in bestehenden Büros usw.). Weitere platzmässige Optimierungen sind derzeit nicht mehr möglich. Insbesondere das Wachstum der Berufsbeistandschaft sorgt für zusätzlichen Platzbedarf. Auch wenn der Anteil an Homeoffice tendenziell gewachsen ist, ist er doch aufgrund der klientenbasierten Arbeitsweise nur begrenzt möglich und kann die Platzprobleme nicht lösen. Vor diesem Hintergrund hat sich der Zweckverband SDBD in den letzten Monaten Überlegungen gemacht, wie und wo zusätzliche Büroarbeitsplätze erstellt werden können. Der Zweckverband SDBD hat derzeit drei Standorte:

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

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

Am Standort Brunnwiesenstrasse ist eine solche räumliche Erweiterung möglich. Der Standort ist seit dem Herbst 2018 in Betrieb und hat sich bewährt, ebenso die Zusammenarbeit der bestehenden Fachstellen. An diesem Standort könnte nun die Hälfte des Dachgeschosses im Umfang von 150m² zusätzlich dazu gemietet werden. Das Dachgeschoss befindet sich ein Stockwerk über der Etage, die bereits durch den Zweckverband SDBD gemietet ist und ist mit dieser über eine Treppe und einen Lift verbunden. Räumlich wäre diese Erweiterung daher ideal. Auf der Fläche von 150 m² können rund 8 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Dies würde die bestehenden Engpässe lösen.

Konkret ist vorgesehen, mit der Erweiterung am Standort Brunnwiesenstrasse den Standort Geerenstrasse zu entlasten, der aktuell räumlich zunehmend «überlastet» ist. Die Finanzverwaltung (zwei Personen), die Zentralen Dienste (zwei Personen) und die Geschäftsleitung (eine Person) würden von der Geerenstrasse an die Brunnwiesenstrasse umziehen. Am Standort Geerenstrasse würde anschliessend ausschliesslich für die Berufsbeistandschaft zur Verfügung stehen. Am Standort Brunnwiesenstrasse würden die Fachstelle Aufsicht Kitas/Tagesfamilien und die Fachstelle Jugend ins Dachgeschoss verlegt werden.

Das dadurch frei werdende Büro in der ersten Etage würde der ipw zur Verfügung gestellt werden: Das psychiatrische Ambulatorium der ipw ist stark überlastet und weist lange Wartezeiten auf. Mit einem zusätzlichen Büro könnte von Seiten der ipw unkompliziert eine weitere Person angestellt werden, was eine Kapazitätserhöhung ermöglichen würde. Ein solche wäre auch im Interesse des Zweckverbands SDBD und der angeschlossenen Gemeinden, da im psychiatrischen Ambulatorium Einwohnende aus dem Bezirk Dielsdorf und auch diverse Klienten des Zweckverbands SDBD betreut werden. Dieses Vorgehen ist mit der ipw abgesprochen. Vor diesem Hintergrund würde der Zweckverband SDBD auch nach der erfolgten räumlichen Erweiterung am Standort Brunnwiesenstrasse über keine vorrätigen Büroarbeitsplätze verfügen; es wäre plus/minus alles belegt, es gäbe einfach noch etwas mehr Spielraum.

Bei der Planung und Bauleitung arbeitet der Zweckverband SDBD wiederum mit dem Architekturbüro L3P, Regensberg, zusammen. Diese Zusammenarbeit hat sich bereits bei der Errichtung und Erweiterung der KESB sowie bei den anderen Standorten des Zweckverbands SDBD bestens bewährt.

Der detaillierte Kostenvoranschlag ergibt eine Summe von CHF 440'000.00 für die räumliche Erweiterung am Standort Brunnwiesenstrasse. Er weist eine Kostengenauigkeit von plus/minus 10 Prozent auf. In der Investitionsrechnung 2024 sind CHF 400'000.00 eingestellt.

Die Finanzierung der räumlichen Erweiterung erfolgt durch ein Bank-Darlehen. Die Zinskosten betragen gemäss aktuellem Stand rund CHF 8'800.00 pro Jahr. Die zusätzlichen Mietflächen führen zu zusätzlichen jährlichen Mietkosten von rund CHF 32'220.00 plus Nebenkosten von jährlich rund CHF 3'600.00. Die Möblierung der zusätzlichen Büroräumlichkeiten erfolgt über die Laufende Rechnung, teilweise können auch bereits vorhandene Büroausstattungen verwendet werden.

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. Mit dem Eigentümer/Vermieter der Liegenschaft ist vereinbart, dass die erste Mietzinszahlung des Zweckverbands SDBD per 1. Oktober 2024 erfolgt. Mit dieser späteren Mietzinszahlung werden Aufwendungen abgegolten, die der Zweckverband SDBD bei der Übernahme der Mietfläche übernimmt (Räumung bestehender Einbauten, Bereitstellung für neuen Mieterausbau).

2. Antrag an die Delegiertenversammlung

Für die räumliche Erweiterung des Standorts Brunnwiesenstrasse 8a in Dielsdorf wird ein Investitionskredit von CHF 440'000.00 (mit Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent) bewilligt.

3. Beilagen

- Grundrissplan
- Kostenvoranschlag

Dielsdorf, 19. April 2024
Vorstand Zweckverband Sozialdienste Bezirk Dielsdorf