

BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2020-0144
BESCHLUSS-NR. 2024-140
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 Immobilien
06.01.00 Allgemeines

BETRIFFT **Stadtpolizei; Machbarkeitsstudie und Objektstrategie;
Genehmigung Standort Rikonerstrasse 15, Effretikon, für Zwischennutzung**

AUSGANGSLAGE

Zurzeit befinden sich die Räumlichkeiten der Stadtpolizei im Gebäude Rikonerstrasse 2 in Effretikon. Diese Immobilie ist im Besitz der Bereuter Totalunternehmung AG und die Stadt mietet die benötigten Flächen. Da das Gebäude voraussichtlich ab dem Jahre 2027 einem Neubau weichen soll, ist der Mietvertrag bis Ende 2026 befristet. An der Sitzung vom 20. September 2018 (SRB-Nr. 2018-194) hat der Stadtrat die Ressorts Sicherheit und Hochbau beauftragt zu prüfen, wo die Stadtpolizei langfristig untergebracht werden kann. Im Rahmen einer Bedarfs- und Standortanalyse wurden verschiedene Optionen untersucht. An der Sitzung vom 16. Januar 2020 fällt der Stadtrat den Grundsatzentscheid, die Stadtpolizei im Masterplangebiet Bahnhof West, Effretikon, anzusiedeln (SRB-Nr. 2020-6). Die Machbarkeitsstudie der HLP Architekten AG vom 1. Dezember 2023 für den definitiven Standort auf dem Baufeld F hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 14. Dezember 2023 für gut befunden (SRB-Nr. 2023-252). Der Standort auf dem Baufeld F wurde im Rahmen der SIA Phase 21 «Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie» geprüft. Da mit einem Bezug frühestens im Jahr 2030 gerechnet werden kann, ist die Einrichtung eines temporären Zwischenstandortes unabdingbar. Die Abteilungen Hochbau und Sicherheit wurden beauftragt, für die Provisorienplanung einen Terminplan aufzustellen, verschiedene Optionen zu prüfen sowie Grobkosten zu ermitteln.

MACHBARKEITSSTUDIE PROVISORIUM AN DER RIKONERSTRASSE 15, EFFRETIKON

Die Evaluation von möglichen Standorten in Zentrumsnähe ergab, dass der Standort in der heutigen Raiffeisenfiliale an der Rikonerstrasse 15 in Effretikon die Rahmenbedingungen erfüllt. Die Raiffeisenbank wechselt ihren Standort im Laufe des Jahres 2024 in die neue «Bellis»-Überbauung. Der bisherige Standort stellt die bestmögliche Lösung für die Zwischennutzung für die Stadtpolizei dar. Die weiteren geprüften Optionen haben sich wegen der vorgegebenen Zeitdauer, der geforderten Zentrumsnähe oder dem Flächenbedarf nicht als geeignet erwiesen.

Somit wurde der Standort der Raiffeisenfiliale an der Rikonerstrasse 15 in Effretikon weiter geprüft. Die Abteilung Hochbau beauftragte das Architekturbüro Altorfer Kienholz + Partner, Bassersdorf, eine Machbarkeitsstudie für ein Provisorium des Polizeipostens der Stadtpolizei zu erstellen. Dabei wurde das vorgegebene Raumprogramm auf die bestehenden Räumlichkeiten übertragen. Da es sich um einen provisorischen Standort handelt, sollen die bestehenden Räume möglichst unverändert bleiben und mit möglichst geringem Aufwand effizient an die Nutzung als vollwertiger Polizeiposten angepasst werden. Die Grobkostenschätzung geht von Investitionskosten von rund Fr. 400'000.- (inkl. MwSt.) bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25% aus.

BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2020-0144

BESCHLUSS-NR. 2024-140

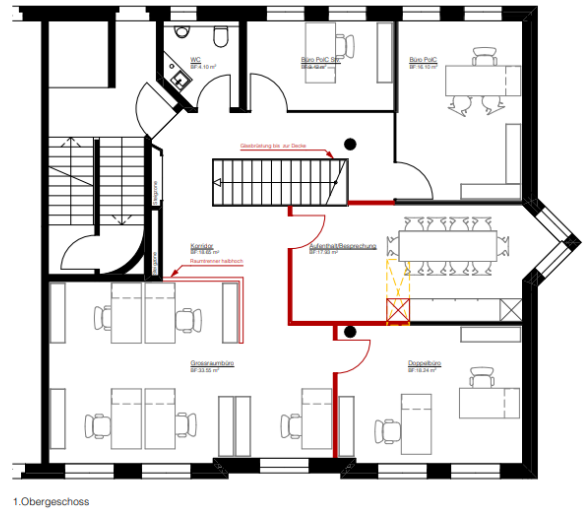
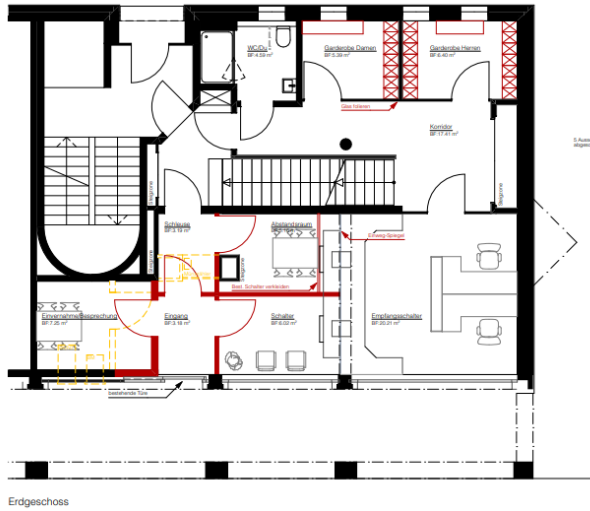


Abbildung 1:
Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, Rikonerstrasse 15 in Effretikon

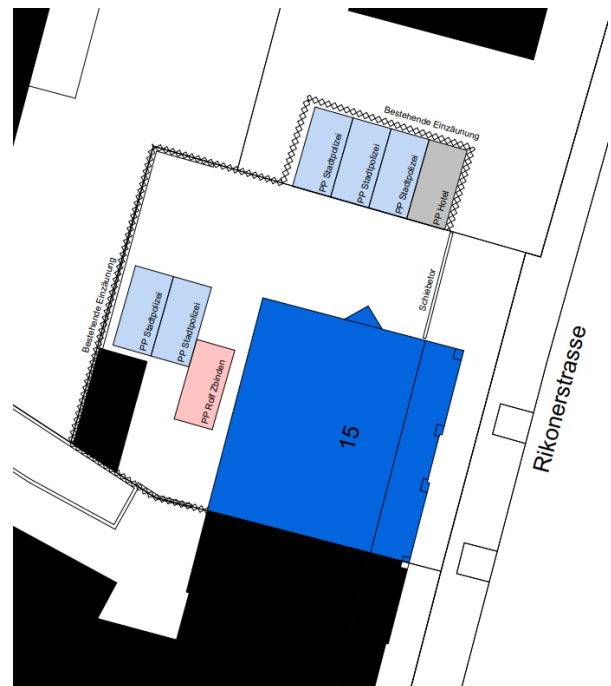
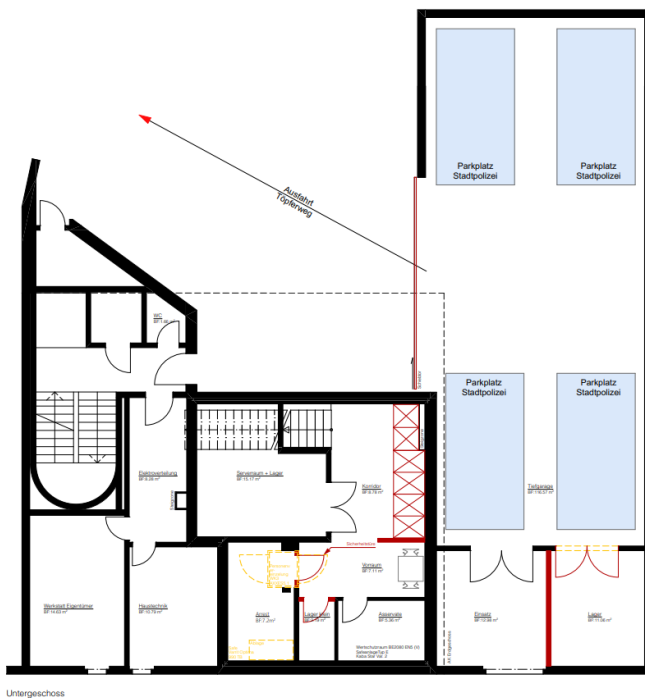
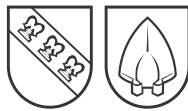


Abbildung 2:
Untergeschoss und Aussensituation, Rikonerstrasse 15, Effretikon



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2020-0144

BESCHLUSS-NR. 2024-140

MIETZINS RIKONERSTRASSE 15, EFFRETIKON

In Absprache mit dem Eigentümer der Rikonerstrasse 15 wurden bereits Vorabklärungen und erste Verhandlungen über den Mietzins geführt. Die Raiffeisen hat den Mietvertrag per Ende September 2025 gekündigt. Somit müsste der neue Mietvertrag von der Stadt ab dem 1. Oktober 2025 übernommen werden, da der Eigentümer keinen Leerstand erwirken möchte. Im Laufe der weiteren Verhandlungen wird versucht, den Mietbeginn um weitere drei Monate nach hinten zu schieben oder die laufende Miete der Stadtpolizei vorzeitig aufzulösen. Da der Standort als Zwischenlösung genutzt wird, ist der Abschluss eines unbefristeten Mietvertrages mit einer festen Dauer bis 30. September 2030 vorgesehen. Die Kündigungsfrist beträgt 12 Monate im Voraus auf jedes Monatsende, jedoch frühestens per 30. September 2030.

Der Nettomietzins der gesamten Fläche inkl. Parkplätze beläuft sich auf Fr. 6'489.60 pro Monat. Somit ergibt sich ein Jahresnettomietzins von Fr. 77'875.20. Der aktuelle Nettomietzins der Stadtpolizei beträgt Fr. 6'030.- pro Monat bzw. Fr. 72'360.- im Jahr.

Die Nebenkosten (Heizung, Wärme, Kaltwasser, Kehrrechtgebühr, Hauswartung, Allgemeinstrom, Versicherungen und Umgebungspflege) werden pauschal verrechnet und betragen Fr. 1'030.- pro Monat. Dazu kommen die Stromkosten und einzelne Service- und Wartungsverträge. Die übrigen Betreiberleistungen für Hauswartung und Reinigung werden weiterhin intern durch die Stadt erbracht.

TERMINPLAN

Für die Projektierung und Ausführung wurde durch die Architekten ein provisorisches Terminprogramm erstellt. Daraus ist zu entnehmen, dass die Projektierung und Ausführung zirka sechs bis acht Monate dauern wird. Das Vorgehen wurde wie folgt provisorisch festgelegt:

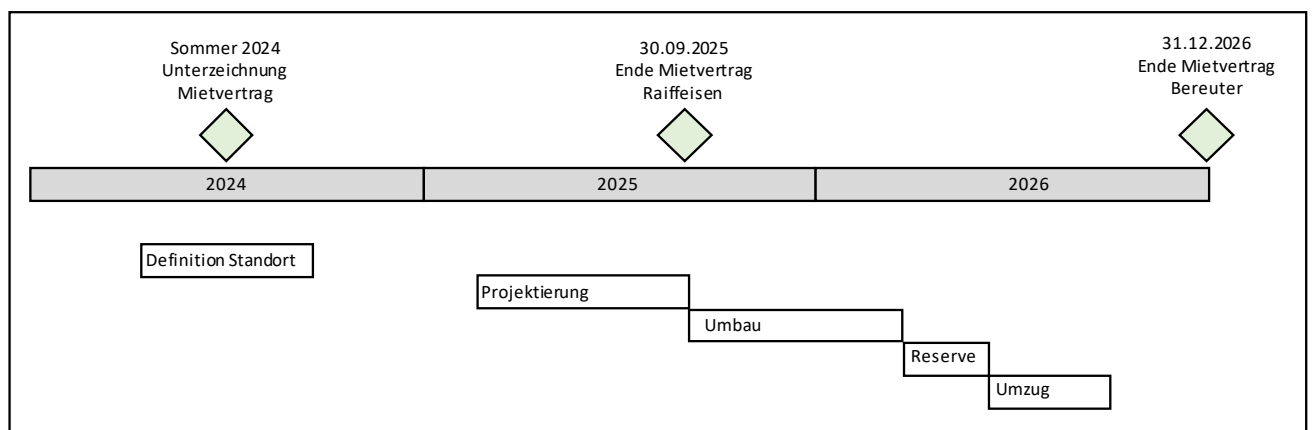


Abbildung 1:
Provisorischer Vorgehensplan



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2020-0144

BESCHLUSS-NR. 2024-140

Q3/4 2024:
FESTLEGUNG STANDORT

- Grundsatzentscheid Stadtrat für Standort Rikonerstrasse 15, Effretikon
- Festlegung Mietzins und Unterzeichnung Mietvertrag mit Vorbehalt Genehmigung Stadtparlament
- Antrag an Stadtrat und Stadtparlament betreffend Kredit für einmalige und wiederkehrende Kosten
- Absprache mit Raiffeisen und Vermieter betreffend Übernahme und Rückbau des Mieterausbaus

BIS ENDE Q3 2025:
PROJEKTIERUNG UND BEWILLIGUNG

- Beginn Projektierung
- Baubewilligung und Ausschreibung

Q3/4 2025:
BEGINN REALISIERUNG

- Realisierung Mieterausbau

Q2 BIS Q3 2026:
BEZUG RIKONERSTRASSE 15, EFFRETIKON

- Abschluss Mieterausbau inkl. Reserve
- Umzug Stadtpolizei in neue Mietfläche an Rikonerstrasse 15, Effretikon

ERWÄGUNGEN ABTEILUNG HOCHBAU

Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Altorfer Kienholz + Partner zeigt, dass der Standort an der Rikonerstrasse 15, Effretikon, mit wenig Kompromissen den Nutzerbedürfnissen entspricht und den zeitlichen Anforderungen als Nutzung zwischen dem Ende des Mietvertrages an der Rikonerstrasse 2, Effretikon, und dem allfälligen Einzug zusammen mit der Kantonspolizei in den Neubau auf dem Baufeld F genügt.

ERWÄGUNGEN ABTEILUNG SICHERHEIT

Der temporäre Standort der Stadtpolizei, der sich zentral im Zentrum befindet, bietet zahlreiche Vorteile. Er verfügt weiterhin über sehr gute Zufahrts- und Wegfahrtsachsen, die eine ideale Ausgangslage für schnelle Interventionen sowie für präventive Massnahmen gewährleisten. Der polizeiliche Grundauftrag kann somit optimal ausgeführt werden.

Zusätzlich bietet der temporäre Standort umfangreiche Möglichkeiten zur Kunden- und Kundinnen-Betreuung und ein ausreichendes Parkplatzangebot. Die Erreichbarkeit des Schalters ist ebenfalls gut gewährleistet.

Der Umzugsaufwand vom bisherigen zum neuen temporären Polizeiposten kann geringgehalten werden, da die vorhandenen Räumlichkeiten am temporären Standort grundsätzlich den Anforderungen eines Polizeipostens entsprechen. Insgesamt ist der temporäre Standort bestens geeignet, um die Effizienz und Wirksamkeit der Stadtpolizei sicherzustellen.



BESCHLUSS

VOM 11. JULI 2024

GESCH.-NR. 2020-0144

BESCHLUSS-NR. 2024-140

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Die vorübergehende Nutzung der Liegenschaft Rikonerstrasse 15, Effretikon, als Räumlichkeiten für die Stadtpolizei wird genehmigt.
2. Die Abteilung Hochbau wird in Zusammenarbeit mit der Abteilung Sicherheit beauftragt, dem Stadtrat den Mietvertragsentwurf sowie den Antrag an das Stadtparlament zur Kreditbewilligung zu unterbreiten.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Stadträtin Ressort Hochbau
 - b. Stadtrat Ressort Sicherheit
 - c. Abteilung Hochbau
 - d. Abteilung Sicherheit
 - e. Abteilung Hochbau / Leiterin Immobilien
 - f. Abteilung Hochbau / Projektleiterin Unterhaltsprojekte
 - a. Abteilung Finanzen

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 16.07.2024