

Protokollauszug des Gemeinderates Sitzung vom 1. Oktober 2024

Titel	Kredit von CHF 5'650'000.00 (inkl. MwSt.) für die Erstellung eines Pavillons als Asylunterkunft, Urnenabstimmung vom 09.02.2025
Beschluss-Nr.	200
Reg.-Nr.	28.03.999 Einzelgeschäfte
Versand	14. Oktober 2024

IDG-Status: befristet nicht öffentlich

Ausgangslage:

Im Juli 2024 hat der Kanton die Asylaufnahmequote von 1.3 auf 1.6 Prozentpunkte erhöht. Dadurch ist die Gemeinde Hombrechtikon verpflichtet, rund 30 zusätzliche Unterkünfte für Asylsuchende bereitzustellen. Gleichzeitig fallen immer wieder Personen aus dem Kontingent (automatisch nach sieben Jahren oder bei einer Bewilligungsänderung auf die «Aufenthaltsbewilligung B»), die dennoch weiterhin Unterbringung benötigen. Somit muss die Gemeinde Hombrechtikon für rund 200 Personen Unterkünfte zur Verfügung stellen, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen.

Bereits im Juli 2023 wurde die Aufnahmequote von 0.9 auf 1.3 Prozentpunkte erhöht. Momentan sind Asylsuchende und Sozialhilfebeziehende in 12 gemeindeeigenen Wohnungen sowie in mehr als 18 durch die Gemeinde gemieteten Wohnungen untergebracht. Zudem kommen Übergangslösungen zum Einsatz, etwa in Häusern, die vor dem Abriss stehen oder auf eine Baubewilligung warten, diese Optionen fallen jedoch regelmässig weg. Insgesamt sind Wohnräume für zusätzlich rund 60 Personen zu schaffen.

Markt für Mietwohnungen ist ausgetrocknet

Der Markt für Mietwohnungen im unteren Preissegment, auf welche die Gemeinde angewiesen ist, ist inzwischen ausgetrocknet. Einerseits durch den Bedarf der Gemeinde, allein im letzten Jahr wurden 10 Wohnungen dazu gemietet, andererseits besteht auch eine grosse Nachfrage durch die Bevölkerung. Vor diesem Hintergrund möchte die Gemeinde an ihrer im Februar 2024 beschlossenen Strategie für Asylunterkünfte festhalten, zusätzlichen Netto-Wohnraum zu schaffen, der nicht zulasten des bestehenden Wohnraumgebotes geht, um Asylsuchenden und bedürftigen Personen gerecht zu werden.

Erwägungen:

Asylwohnungsstrategie

Die Strategie für Asylunterkünfte sieht vor, den Anteil an gemeindeeigenem Wohnraum zu erhöhen. Einerseits weil der Betreuungsaufwand bei Mietwohnungen sowohl für die Abteilung Gesellschaft und Soziales wie auch für den Bereich Liegenschaften deutlich höher ist. Andererseits weil, wie bereits oben erwähnt, kaum noch Wohnungen zugemietet werden können. Die Umsetzung soll durch die Erstellung von Asylpavillons zur Unterbringung von zusätzlich rund 60 Asylsuchenden und von obdachlosigkeitsbedrohten Personen erfolgen. Dieser Schritt ist zudem geeignet, den finanziellen und personellen Aufwand der Abteilung Gesellschaft und Soziales zielgerichteter und effizienter zu gestalten und gleichzeitig den dringend benötigten zusätzlichen Wohnraumbedarf in der gebotenen Eile zu decken.

Die Gesamtkosten basieren auf der Kostenermittlung der [REDACTED] und lehnen sich an die Unterbringungslösung in Unter-Ottikon (Gossau ZH) an. Der modular aufgebaute und zweckdienlich nutzbare Wohnraum hat sich dort bewährt und wird deshalb durch die Gemeinde Gossau ZH nun auch erweitert. Zusätzlich wurden Lösungsansätze wie in Oberglatt, Rüti, Bubikon und Männedorf genauer angeschaut und in die Überlegungen mit einbezogen. Das Ziel ist, dass die Wohneinheiten flexibel in grössere oder kleinere Einheiten unterteilt oder zusammengelegt werden

können, sodass sie bedarfsgerecht von Familien, Paaren oder Wohngemeinschaften genutzt werden können. Zudem soll im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten eine künftige Nachnutzung, wie beispielsweise für eine Kindertagesstätte oder einen Kindergarten, etc., ermöglicht werden.

Standortwahl

Der Bereich Liegenschaften hat mit Unterstützung eines Architekturbüros eine Machbarkeitsstudie für die Standortauswahl erstellt. Dabei wurden neben bautechnischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, auch in enger Abstimmung mit der Abteilung Gesellschaft und Soziales die Bedürfnisse erfasst, um eine fundierte Grundlage für den Standortentscheid zu schaffen. Eine Orientierung der umliegenden Bewohnenden erfolgt nach dem Entscheid des Gemeinderates.

In der Standortanalyse wurden insgesamt 10 mögliche Standorte auf dem gesamten Gemeindegebiet für den Bau der Unterkünfte analysiert und bewertet. Das Ziel dabei war es, aus den 10 möglichen die zwei bestgeeigneten Standorte zu evaluieren. Dabei fiel die Wahl auf «Feldbach» und «Altes Dörfli». Der geplante Baugrund in Feldbach liegt bei der Zivilschutzanlage in der Nähe des Fussballplatzes, während der Standort «Altes Dörfli» auf einer angrenzenden Wiese vorgesehen ist. Beide Standorte sind sowohl für Familien wie auch für Einzelpersonen gut gelegen. Freizeitanlagen und Spielplätze befinden sich in der unmittelbaren Nähe und auch die Einkaufsmöglichkeiten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut und rasch erreichbar. Bei der Standortbewertung wurde zudem die Möglichkeit einer künftigen Nachnutzung berücksichtigt.

Das Grundstück 6724 (Altes Dörfli) befindet sich im Verwaltungsvermögen. Demgegenüber ist der Teil des Grundstücks 368 (Feldbach), auf welchem der Pavillon geplant ist, dem Finanzvermögen zugeordnet. Die Parzelle im Alten Dörfli liegt in einer Erholungszone, sodass dort nur mit einer speziellen Sonderbewilligung und lediglich als Provisorium eine Unterkunft errichtet werden könnte. Daher fiel die Entscheidung zugunsten des Standorts Feldbach, da das Bauvorhaben dort im Einklang mit den Zonenvorschriften steht.

Kosten und Beiträge

Projektierungskosten

Für die Projektierung genehmigte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 25. Juni 2024 einen Kredit von CHF 140'000.00 inkl. MwSt..

Überführung Grundstück

Um den Pavillon zu erstellen, muss ein Teil des Grundstücks dem Verwaltungsvermögen zugeteilt werden. Dies erhöht die Investitionskosten für die rund 1'000 m² um CHF 135'000.00.

Fördergelder

Bei der Photovoltaik-Anlage ist mit einem Förderbeitrag von ca. CHF 30'000.00 zu rechnen.

Möblierung

Für die Möblierung sind CHF 40'000.00 vorgesehen.

Kosten

In Anlehnung, an bereits bewilligte und teilweise auch bereits umgesetzte Projekte anderer Gemeinden sieht die Baukostenermittlung für den Bau, bei einer Kostengenauigkeit von +/- 15%, wie folgt aus (Indexstand Zürcher Wohnbaupreise per April 2024: 114.5):

Standort Feldbach

Baukostenplanung (BKP)	Bezeichnung	Kostenvoranschlag (KV) (CHF inkl. MwSt.)
0	Grundstück	8'000
1	Vorbereitungsarbeiten	112'000
2	Gebäude	4'173'000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	72'000
5	Baunebenkosten	233'500
Total	Kostengenauigkeit von +/- 15%	4'598'500
6	Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	135'000
7	Kostenungenauigkeit: 15% der Baukosten (4'598'500)	689'775
8	Reserve/Rundung	186'725
9	Ausstattung (Möblierung)	40'000
TOTAL		5'650'000

Gesetzliche Grundlagen

Art. 17 Abs. 3 Gemeindeordnung

Zeitplan

Der angestrebte Zeitplan für den weiteren Projekt-Verlauf sieht folgende Meilensteine vor:

Okt. – Dez. 2024	Projektierung
Jan. – Feb. 2025	Vorbereitung Ausschreibungen und Baueingabe
9. Februar 2025	Urnenabstimmung
März 2025	Ausschreibungen
ab Mai 2025	Vergabe und Baustart
Ab Herbst/Winter 2025	Geplanter Bezug

Der Gemeinderat beschliesst:

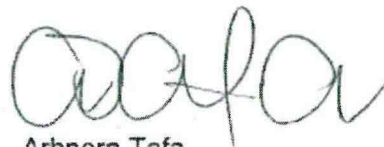
1. Genehmigung des nachstehenden Antrags und Beleuchtenden Berichtes zuhanden Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025.
2. Die RGPK wird zur Abschiedserstellung bis spätestens 3. Dezember 2024 eingeladen.
3. Für den Bau des Asylpavillons am Standort «Feldbach» wird ein Baukredit von CHF 5'650'000.00 inkl. MwSt. vorgesehen. Aufgrund von Art. 17 Abs. 3 Gemeindeordnung liegt die Zuständigkeit bei der Urne (über CHF 5.0 Mio.). Es handelt sich nicht um eine gebundene Ausgabe.
4. Der Baukredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen Ermittlung der Baukosten (Stand Wohnbauindex April 2024, 114.5 Punkte) und der Bauausführung.
5. Die Kosten werden der Investitionsrechnung 2025 (Investitionskonto INV00310) belastet.
6. Es wird mit einer durchschnittlichen Verzinsung von rund CHF 99'000.00/Jahr gerechnet.
7. Die Abschreibungsdauer beträgt für Neubauten 33 Jahre und für Mobilien 8 Jahre. Die Abschreibungsquote beträgt demnach rund CHF 175'000.00/Jahr, bei einem angenommenen Zinssatz von 3.5%.

8. Im Weiteren ist mit nachstehenden betrieblichen Folgekosten zu rechnen:
 - Unterhalt Gebäude und Umgebung sowie Nebenkosten betragen schätzungsweise 2% der Baukosten: rund CHF 105'700.00 pro Jahr.
9. Marktgerechte Mietkosten werden intern verrechnet.
10. Mit der Umsetzung dieses Beschlusses wird der Bereich Liegenschaften beauftragt.
11. Protokollauszug an:
 - RGPK-Mitglieder (Pixas)
 - Thomas Wirth, Ressortvorstand Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Eugen Gossauer, Ressortvorstand Gesellschaft und Soziales (Pixas)
 - Arbnora Tafa, Gemeindeschreiberin (Pixas)
 - Marcus Hsu, AL Hochbau+Liegenschaften (Pixas)
 - Martin Hofer, AL Finanzen+Steuern (Pixas)
 - Monika Schmid, AL Gesellschaft und Soziales (Pixas)
 - Sujin Suthagaran, Stv. Gemeindeschreiber (Pixas)
 - Benno Stutz, Bereichsleiter Liegenschaften (Pixas)

Gemeinderat Hombrechtikon



Rainer Odermatt
Gemeindepräsident



Arbnora Tafa
Gemeindeschreiberin

Kredit von CHF 5'650'000.00 (inkl. MwSt.) für die Erstellung eines Pavillons als Asylunterkunft

Antrag

1. Für den Bau des «Asylpavillons» am Standort «Feldbach» wird ein Kredit von CHF 5'650'000.00 inkl. MwSt. genehmigt (Indexstand Zürcher Wohnbaupreise per April 2024: 114.5). Der Baukredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen Ermittlung der Baukosten und der Bauausführung.

Abstimmungsfrage

«Stimmen Sie dem Kredit über CHF 5'650'000.00 für den Bau des «Asylpavillons» in Holzelementbauweise am Standort Feldbach zu?»

Beleuchtender Bericht

1. Kurz und Bündig

Die Gemeinden sind verpflichtet Wohnmöglichkeiten für Asylsuchende und für Personen in einer Notlage zur Verfügung zu stellen.

Im Juli 2024 hat der Kanton die Asylaufnahmequote von 1.3 auf 1.6 Prozentpunkte erhöht. Dadurch ist die Gemeinde Hombrechtikon verpflichtet, rund 30 zusätzliche Unterkünfte für Asylsuchende bereitzustellen. Gleichzeitig fallen immer wieder Personen aus dem Kontingent (automatisch nach sieben Jahren oder bei einer Bewilligungsänderung auf die «Aufenthaltsbewilligung B»), die dennoch weiterhin Unterbringung benötigen.

Bereits im Juli 2023 wurde die Aufnahmequote von 0.9 auf 1.3 Prozentpunkte erhöht. Momentan sind Asylsuchende und Sozialhilfebeziehende in 12 gemeindeeigenen Wohnungen sowie in mehr als 18 durch die Gemeinde gemieteten Wohnungen untergebracht. Zudem kommen Übergangslösungen zum Einsatz, etwa in Häusern, die vor dem Abriss stehen oder auf eine Baubewilligung warten, diese Optionen fallen jedoch regelmässig weg. Insgesamt sind Wohnräume für zusätzlich rund 60 Personen zu schaffen.

2. Ausgangslage

Nach der erneuten Erhöhung des Asylkontingents durch den Kanton Zürich ist die Gemeinde Hombrechtikon ab dem 1. Juli 2024 verpflichtet, neu insgesamt 147 Personen unterzubringen. Dazu kommen weitere Plätze für Personen, welche aus dem Asyl-Kontingent fallen sowie Unterkünfte für sozialhilfebeziehende Personen. Somit muss die Gemeinde Hombrechtikon für rund 200 Personen Unterkünfte zur Verfügung stellen, um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen. Dies erfordert eine rasche Bereitstellung zusätzlichen Wohnraums.

Die Abteilung Gesellschaft und Soziales, zusammen mit dem Bereich Liegenschaften, stösst bei der Suche nach geeignetem Wohnraum für Sozialhilfebeziehende und insbesondere Asylsuchende auf erhebliche Herausforderungen. Während die Anforderungen des Bundes respektive das Kontingent an Asylsuchenden, die den Gemeinden zugewiesen werden, zunehmend kurzfristig verfügbaren und bezahlbaren Wohnraum verlangen.

Der Gemeinderat hat sich daher in seinen Sitzungen am 20. Februar 2024 und am 30. April 2024 intensiv mit der Raumsituation auseinandergesetzt. Aufgrund der instabilen Verhältnisse in den Krisengebieten ist keine schnelle Entspannung in Sicht, weshalb davon auszugehen ist, dass die Zahl der Asylsuchenden in naher Zukunft eher zunehmen wird, anstatt zu sinken.

3. Aus Sicht der Abteilung Gesellschaft und Soziales

Die gegenwärtige Strategie, benötigten Wohnraum mittels Anmietens von Wohnungen zu beschaffen, stösst bereits jetzt an ihre Grenzen. Im Hinblick auf die jüngste Erhöhung der Asylaufnahmequote erscheint die Weiterführung der gegenwärtigen Strategie, auch vor dem Hintergrund des ausgetrockneten Mietmarktes, nicht geeignet.

Ausserdem entstehen der Abteilung Gesellschaft und Soziales, mit diesem Vorgehen, übermässige Mehraufwände aufgrund nachfolgend aufgeführter Punkte:

- Die Suche nach und Besichtigung von geeigneten Wohnungen in Zusammenarbeit mit dem Bereich Liegenschaften.
- Passende Personenkonstellationen für die jeweilige Wohnung finden, unter Berücksichtigung der Wünsche und Auflagen der Vermieterschaft (z.B. nur Familien und keine WG, etc.).
- Die optimale Ausnützung des Wohnraumes ist nicht gewährleistet, da Familien-, respektive Gruppengrössen nicht per se mit der Grösse der jeweilig zur Verfügung stehenden Wohnung korrespondieren.
- Wiederkehrende Umplatzierungen / Umzüge aufgrund sich stets ändernder Rahmenbedingungen (Zu- und Weggänge, Nachbarschaftskonflikte und Reklamationen), die vorgängig mit der jeweiligen Vermieterschaft abgesprochen sein müssen.
- Die Betreuung vor Ort in den Wohnungen (Wohnbegleitung, Kontrolle, kleiner Unterhalt) an zahlreichen Standorten, ist zeitlich und ökologisch weniger effizient, als eine Konzentration auf weniger Standorte.
- Wiederinstandstellungskosten von Wohnungen bei Umzügen

Die unvermeidliche Heterogenität der Wohnungen hinsichtlich deren Grösse, des Standortes und des Ausbaustandards führen zwangsläufig zu Ungleichbehandlungen unter den betroffenen Klientinnen und Klienten. Daraus resultieren Unzufriedenheiten, Widerstände und Forderungen, welche die Anstrengungen der Mitarbeitenden unterminieren.

Insbesondere im Bereich der regulären Sozialhilfe ist eine Zunahme an Personen festzustellen, die ihre Wohnung verhaltensbedingt verlieren und keine Chance auf dem freien Wohnungsmarkt haben. Solche Personen müssen zwingend in Anwendung von SKOS C.1.4 (Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe) untergebracht werden, was in den gemeindeeigenen Unterbringungsstrukturen aufgrund Vollbelegung derzeit nicht möglich ist.

Ver mehrt werden auch Personen bei der Abteilung Gesellschaft und Soziales vorstellig, die dringend auf eine bezahlbare Wohnung angewiesen sind, respektive akut von Obdachlosigkeit bedroht sind, ohne dass die Gemeinde Hombrechtikon in der Lage ist, bei Bedarf eine Notunterbringung zu gewährleisten. Abschliessend bleibt anzumerken, dass die Knappheit an bezahlbarem Wohnraum die Akzeptanz der einheimischen Bevölkerung gegenüber Personen mit Fluchthintergrund zu schmälern vermag und es deswegen indiziert erscheint die angemieteten Wohnungen und Häuser mittelfristig mindestens teilweise wieder freizugeben.

Die Errichtung von Holz-Pavillons für die Unterbringung von zusätzlich rund 60 Asylsuchenden und obdachlosigkeitsbedrohten Personen ist geeignet, den finanziellen und personellen Aufwand der Abteilung Gesellschaft und Soziales zielgerichteter sowie effizienter zu gestalten. Gleichzeitig auch den dringend benötigten zusätzlichen Wohnraumbedarf in der gebotenen Eile zu decken.

4. Aus Sicht des Bereichs Liegenschaften

4.1. Allgemein

Dem Bereich Liegenschaften erscheint es unumgänglich, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies aus folgenden Gründen:

- Der Markt an bezahlbaren und geeigneten Mietwohnungen ist ausgetrocknet
- Auch andere Personen suchen/benötigen bezahlbaren Wohnraum.
- Das Mieten von über 18 Einzelwohnungen ist mit einem grossen Aufwand verbunden, sowohl für die Abteilung Gesellschaft und Soziales als auch für den Bereich Liegenschaften.
- Teure Wohnungen zu mieten ist ebenfalls schwierig, weil solche Wohnungen viel seltener an Gemeinden vermietet werden und zudem unter den Asylsuchenden (Ungleichheit) wie auch bei der Bevölkerung zu Missstimmungen führt.
- Ein Neubau bietet den Vorteil von flexiblen, auf unseren Bedarf, ausgerichteten Lösungen.

4.1.1. Benützung von Zivilschutzräumen

Die Nutzung der Zivilschutzräume könnte lediglich als kurzfristige Lösung in Betracht gezogen werden. Grobklärungen haben ergeben, dass aufgrund der technischen Ausrüstung sämtliche Zivilschutzräume der Gemeinde Hombrechtikon (Feldbach, MZG, Gemeindesaal und Friedhof) einzig als kurzfristige (1-2 Tage/Nächte) Notunterkünfte geeignet sind. Für eine Belegung mit Asylsuchenden wären umfangreiche Investitionen in verschiedene Bereiche erforderlich, darunter Belüftung, Warmwasser, Brandschutz, etc. Zudem wäre aus Sicherheitsgründen eine 24-Stunden-Überwachung und Betreuung notwendig. Weiter müssten Freizeitmöglichkeiten im Freien zur Verfügung gestellt werden.

4.1.2. Absicht/Vorschlag

Der Bereich Liegenschaften empfiehlt den Bau von Unterkünften in Holzelementbauweise am Standort Feldbach. Diese Einrichtung soll Platz für etwa 60 Personen bieten und einen einfachen Standard aufweisen, während sie gleichzeitig hohe Flexibilität und ideale Erweiterungsmöglichkeiten ermöglicht. Durch diese Bauweise kann auch den Anforderungen des Energiegesetzes Rechnung getragen werden, sodass der CO₂-Fussabdruck so gering wie möglich gehalten wird.

4.2. Asylwohnungs-Strategie

Die im Februar 2024 vom Gemeinderat verabschiedete Strategie sieht vor, den Anteil an gemeindeeigenem Wohnraum für die Sozialhilfe und Asylfürsorge zu erhöhen. Einerseits da der Betreuungsaufwand bei Mietwohnungen sowohl für die Abteilung Gesellschaft und Soziales, wie auch für den Bereich Liegenschaften deutlich höher ist. Andererseits weil, wie bereits oben erwähnt, kaum noch Wohnungen zugemietet werden können.

5. Standortwahl

Der Bereich Liegenschaften hat mit Unterstützung eines Architekturbüros eine Machbarkeitsstudie für die Standortauswahl erstellt. Dabei wurden neben bautechnischen und rechtlichen Rahmenbedingungen, auch in enger Abstimmung mit der Abteilung Gesellschaft und Soziales, die Bedürfnisse erfasst, um eine fundierte Grundlage für den Standortentscheid zu schaffen.

Folgende 10 Standorte auf dem Gemeindegebiet wurden in der Machbarkeitsstudie beurteilt:

- Parzelle 7209, Bochslen: am Dorfrand (Naturschutz)
- Parzelle 6724, Altes Dörfli, Wiese hinter Schulhaus
- Parzelle 6606, Eichberg: hinter Schulhaus auf Parkplatz
- Parzelle 6508, Gemeindesaal: Wiese und Teil des Parkplatzes
- Parzelle 7048, Regenbecken Holflüe: vis-à-vis MZG (Mehrzweckgebäude/Werkhof)
- Parzelle 6742, Tobel: auf der Fussballwiese
- Parzelle 368, Feldbach, bei Zivilschutzanlage beim Fussballplatz
- Parzelle 7097, Gemeindehaus: hinterer Teil der Wiese
- Parzelle 3027, Uerikerstrasse: hinter dem Bach beim MZG (Mehrzweckgebäude/Werkhof)
- Parzelle 7832, MZG Brandhaus: hinter dem Jugi und dem Brocki

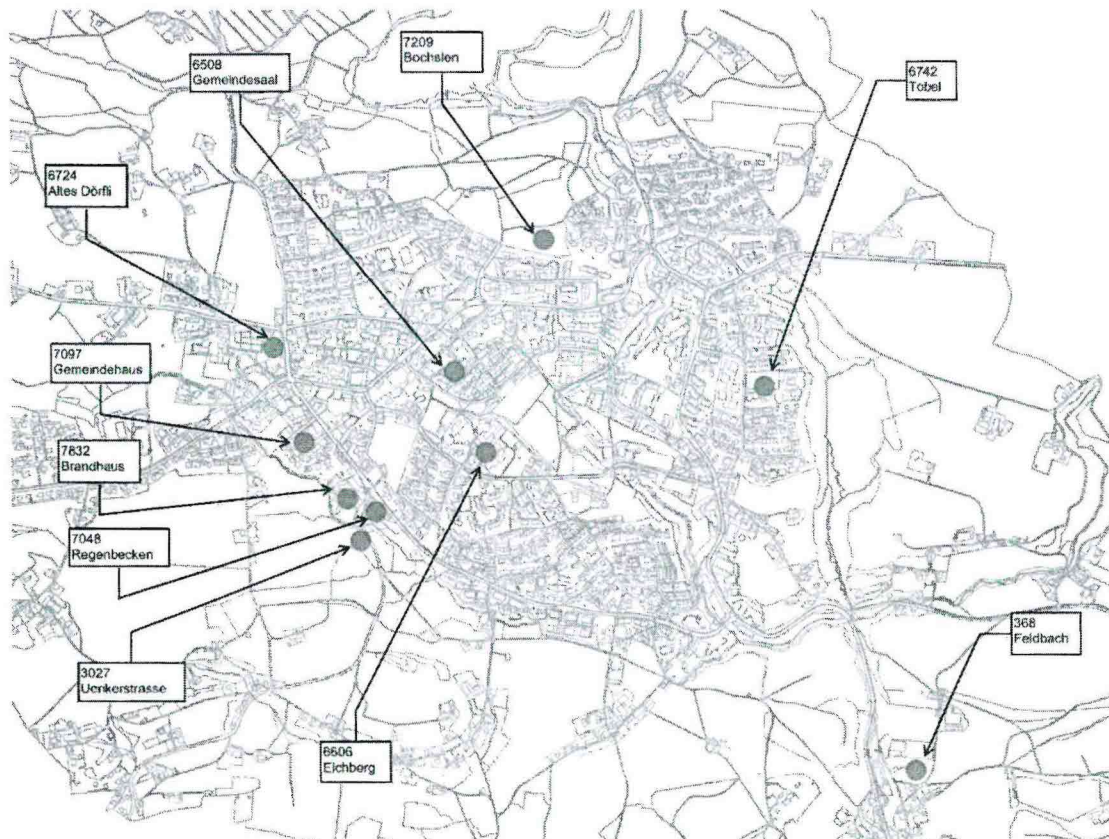


Abbildung 1: Evaluierte Standorte

In der Standortanalyse erzielten die beiden Standorte «Feldbach» und «Altes Dörfli» die beste Bewertung. Die übrigen evaluierten Standorte wiesen bei einem oder mehreren Kriterien schlechte Bewertung auf oder erfüllten die Anforderungen gar nicht.

Beide Standorte, Feldbach sowie Altes Dörfli, sind sowohl für Familien wie auch für Einzelpersonen gut gelegen. Freizeitanlagen und Spielplätze befinden sich in der unmittelbaren Nähe und auch die Einkaufsmöglichkeiten sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut und rasch erreichbar. Bei der Standortbewertung wurde zudem die Möglichkeit einer künftigen Nachnutzung berücksichtigt.

Das Grundstück 6724 (Altes Dörfli) befindet sich im Verwaltungsvermögen. Demgegenüber ist der Teil des Grundstücks 368 (Feldbach), auf welchem der Pavillon geplant ist, dem Finanzvermögen zugeordnet. Die Parzelle im Alten Dörfli liegt in einer Erholungszone, sodass dort nur mit einer speziellen Sonderbewilligung und lediglich als Provisorium eine Unterkunft errichtet werden könnte. Daher fiel die Entscheidung zugunsten des Standorts Feldbach, da das Bauvorhaben dort im Einklang mit den Zonenvorschriften steht.

5.1. Zentrale Faktoren

Folgende Punkte waren bei der Erarbeitung des Projektes wichtig:

- Eingliederung in die Umgebung (Siedlungsstruktur)
- Erreichbarkeit (Einkaufen, ÖV)
- Ausgeklügelte Raumeinteilung für möglichst flexible Nutzung
- Vorbildliche Bauweise (Energie, Ökologie, Nachhaltigkeit)
- Optimales Kosten-Nutzenverhältnis
- Erweiterbarkeit
- Im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten für eine allfällige Nachnutzung verwendbar
- Zonenkonformität

In Feldbach befindet sich der geplante Standort bei der Zivilschutzanlage beim Fussballplatz (Baukörper und Platzierung gemäss Vorstudie, Anpassungen sind möglich):

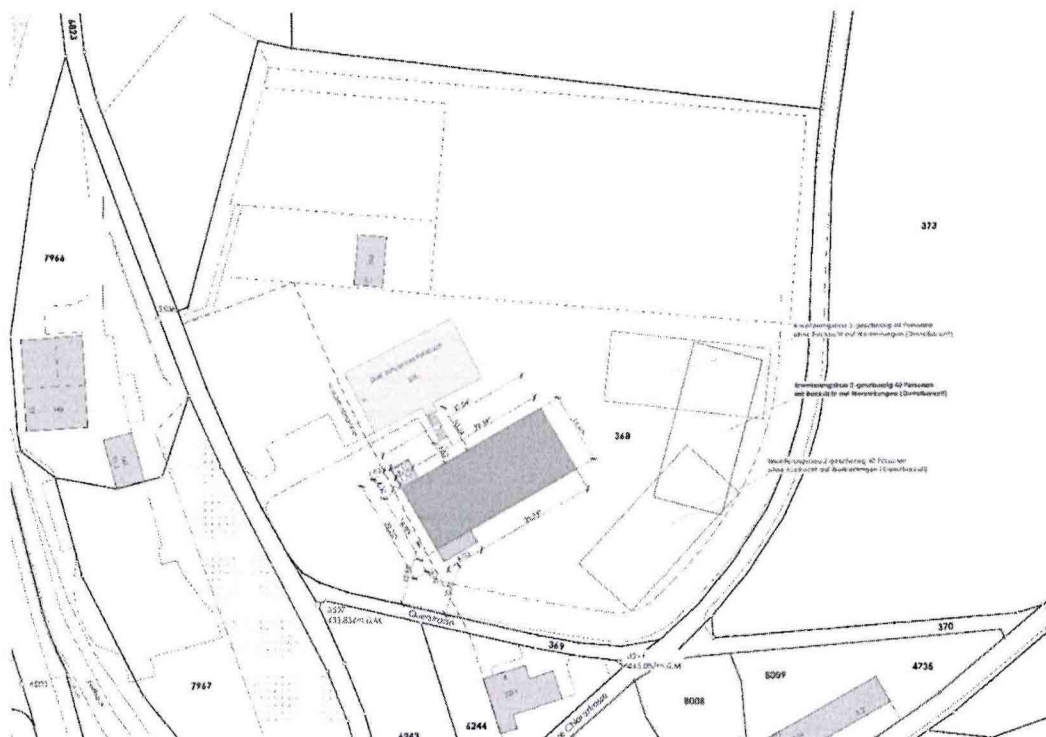


Abbildung 2: Standort Feldbach

6. Betreuung / Betrieb

Aufgrund der zahlreichen angemieteten Wohnungen und der damit verbundenen grossflächigen Verteilung der Asylsuchenden im Gemeindegebiet ist die Abteilung Gesellschaft und Soziales besonders gefordert. Mit der Errichtung des Asylpavillons wird es der Asylkoordination möglich, besser und schneller auf die Anliegen der Bewohnenden einzugehen und diese enger zu betreuen.

7. Nachnutzungsmöglichkeiten

Bei der Planung wird auch die Option einer späteren Nachnutzung in Betracht gezogen. Obwohl derzeit nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Asylquote kurzfristig sinken wird, wurde dieser Möglichkeit dennoch die erforderliche Aufmerksamkeit gewidmet. Sollte der Bedarf an Notwohnplätzen in den kommenden Jahren tatsächlich zurückgehen, wäre eine Nachnutzung beispielsweise als Mittagstisch, Kindertagesstätte oder Ähnliches denkbar.

8. Kosten und Beiträge

8.1. Projektierungskosten

Für die Projektierung genehmigte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 25. Juni 2024 einen Kredit von CHF 140'000.00 inkl. MwSt..

8.2. Überführung Grundstück

Um den Pavillon zu erstellen, muss ein Teil des Grundstücks dem Verwaltungsvermögen zugeteilt werden. Dies erhöht die Investitionskosten für die rund 1'000 m² um CHF 135'000.00.

8.3. Fördergelder

Bei der Photovoltaik-Anlage ist mit einem Förderbeitrag von ca. CHF 30'000.00 zu rechnen.

8.4. Möblierung

Für die Möblierung sind CHF 40'000.00 vorgesehen.

8.5. Kosten

In Anlehnung, an bereits bewilligte und teilweise auch bereits umgesetzte Projekte anderer Gemeinden sieht die Baukostenermittlung für den Bau, bei einer Kostengenauigkeit von +/- 15%, wie folgt aus (Indexstand Zürcher Wohnbaupreise per April 2024: 114.5):

Standort Feldbach

Baukostenplanung (BKP)	Bezeichnung	Kostenvoranschlag (KV) (CHF inkl. MwSt.)
0	Grundstück	8'000
1	Vorbereitungsarbeiten	112'000
2	Gebäude	4'173'000
3	Betriebseinrichtungen	0
4	Umgebung	72'000
5	Baunebenkosten	233'500
Total	Kostengenauigkeit von +/- 15%	4'598'500
6	Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	135'000
7	Kostengenauigkeit: 15% der Baukosten (4'598'500)	689'775
8	Reserve/Rundung	186'725
9	Ausstattung (Möblierung)	40'000
TOTAL		5'650'000

9. Gesetzliche Grundlagen

Art. 17 Abs. 3 Gemeindeordnung

10. Zeitplan

Der angestrebte Zeitplan für den weiteren Projekt-Verlauf sieht folgende Meilensteine vor:

Okt. – Dez. 2024	Projektierung
Jan. – Feb. 2025	Vorbereitung Ausschreibungen und Baueingabe
9. Februar 2025	Urnenabstimmung
März 2025	Ausschreibungen
ab Mai 2025	Vergabe und Baustart
Ab Herbst/Winter 2025	Geplanter Bezug

11. Folgen bei einer Nichtannahme

Die Gemeinde sieht sich bereits jetzt, wie zuvor beschrieben, mit erheblichen Herausforderungen bei der Unterbringung schutzbedürftiger Personen konfrontiert. Die Suche nach zusätzlichen geeigneten Wohnungen erfordert immense Ressourcen, bindet die Kapazitäten von zwei Abteilungen und ist mittlerweile nahezu unmöglich. Die Erfüllung des offiziellen Auftrags des Kantons stellt die Gemeinde vor ernsthafte Probleme. Zudem ist das Mieten von Wohnungen für die Gemeinde kostspieliger als die Option eines Neubaus, was die Situation weiter verschärft.

12. Folgekosten


12.1. Verzinsung und Abschreibung

Es wird mit einer durchschnittlichen Verzinsung von rund CHF 99'000.00/Jahr gerechnet, bei einem angenommenen Zinssatz von 3.5%. Die Abschreibungsdauer beträgt für Neubauten 33 Jahre und für Mobilien 8 Jahre. Die Abschreibungsquote beträgt demnach rund CHF 175'000.00/Jahr.

12.2. Betriebliche Folgekosten

Der Unterhalt für das Gebäude und die Umgebung sowie Nebenkosten belaufen sich schätzungsweise auf 2% der Baukosten, demnach rund CHF 105'700.00/Jahr.

13. Beilagen

1. Kostenvoranschlag 
2. Planunterlagen
3. Bau- und Raumbeschrieb

14. Abschiedsempfehlungen

14.1. Abschied des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten der Vorlage zuzustimmen.

14.2. Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK)

...