



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Eglisau

Sitzung vom 8. Januar 2024

05.07.00 Allgemeines
05.07.00 Strategie Notunterkünfte

4. WohnRaum für Geflüchtete, Baukredit, Verabschiedung zuhanden der vorberatenden Gemeindeversammlung A

I. Weisung

1. Vorberatung der Urnenabstimmung über die Bewilligung des Baukredits in der Höhe von Fr. 5'350'000.00 für den Neubau einer Unterkunft für Geflüchtete

Die Vorlage wird an der Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 vorberaten. Die Abstimmung an der Urne erfolgt am 9. Juni 2024.

1.1. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung zu beschliessen:

Für den Neubau der Unterkunft für Geflüchtete wird ein Bruttokredit von Fr. 5'350'000.00 inkl. MWSt. bewilligt.

Der Baukredit erhöht sich um eine allfällige Teuerung zwischen dem Zeitpunkt der Preisbasis der Kostenberechnung (September 2023) und dem Abschluss der Ausführung.

2. Die Vorlage in Kürze

2.1. Auf einem Teilstück der Parzelle Kat.-Nr. 2226 (unbebaut) im Gebiet Sandgrueb soll «WohnRaum für Geflüchtete» entstehen. Es ist geplant eine Unterkunft in Elementbauweise zu erstellen. Der Gemeinderat und die Sozialbehörde reagieren damit auf die Problematik, dass es immer schwieriger wird bezahlbaren Wohnraum zu finden.

2.2. Der Elementbau bietet die gewünschte Unabhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt sowie eine grosse Investitionssicherheit. Der Neubau beinhaltet kleine Wohneinheiten mit gutem Ausbaustandard und bietet 64 Geflüchteten Platz. Für die restlichen Geflüchteten werden, wie bis anhin, Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt gemietet. Eine Betreuung vor Ort ist mit einem Betreuungskonzept gewährleistet.

2.3. Der Gemeinderat und die Sozialbehörde haben ein detailliertes Vorprojekt erarbeitet. Die Variante «Elementbau» ist aus Sicht der beiden Behörden die langfristig praktikabelste, günstigste und berechenbarste Lösung für die Gemeinde Eglisau für die nächsten 30 Jahre. Nach Abschluss des Vorprojekts liegt eine Kostenschätzung +/- 20 % vor. Für das Bauprojekt sind Gesamtinvestitionen von Fr. 5'350'000.00 veranschlagt.

3. Ausgangslage

3.1. Die Asylpolitik in der Schweiz wird auf Bundesebene geregelt. Nach einem gesetzlich definierten Verteilschlüssel gelangen Geflüchtete vom Bund zu den Kantonen und anschliessend zu den Gemeinden.

- 3.2. Die Zuteilungsquote (im Verhältnis zur Bevölkerungszahl) ist vom Zürcher Regierungsrat im April 2022 von 0.5% auf 0.9% angehoben worden und erneut im Juni 2023 auf 1.3%. Bis April 2022 waren es 27 Personen, die die Gemeinde aufnehmen musste; heute betreut und bringt die Gemeinde Eglisau 71 Personen unter.
- 3.3. Die Wohnungssucher zur Unterbringung der Geflüchteten gestaltete sich nicht nur angesichts der steigenden Anzahl Geflüchteten immer schwieriger. Die Gemeinde ist in naher Zukunft mit weiteren Herausforderungen konfrontiert. Zum einen wollen private VermieterInnen von Wohnungen für Geflüchtete ihre Liegenschaften baulich aufwerten und weitervermieten. Zum anderen möchten Gastfamilien ihren Wohnraum wieder für sich selbst nutzen können.
- 3.4. Die Situation auf dem Wohnungsmarkt ist generell angespannt. Der Gemeinderat geht davon aus, dass sich die Wohnraumsuche angesichts der globalen Wirtschafts- und Umweltlage und den damit verbundenen Flüchtlingsströmen in Zukunft noch verschärfen wird. Für den Geschäftskreis Soziales ist dies verbunden mit einem Mehraufwand für die Wohnungssuche und mit diversen Umzügen. Der Mehraufwand bei der Wohnungssuche führt dazu, dass die Ressourcen für die Betreuung und Unterstützung der Geflüchteten fehlen. Die jährlichen Mietkosten auf dem freien Wohnungsmarkt sind nur schwer kalkulierbar.

4. **Vorprojekt**

- 4.1. Im Herbst 2022 wurde im Auftrag der Sozialbehörde eine Projektgruppe gegründet, die nach Lösungen gesucht hat. Die Ziele waren die langfristige Lösung zur Unterbringung von Geflüchteten; die flexible Nutzung des Wohnraums; die Unabhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt und Gastfamilien; kalkulierbare Kosten für die Unterbringung sowie dass die Geflüchteten an einem Ort wohnen bleiben können.

- 4.1.1. Folgende Varianten wurden vertieft geprüft:

- 4.1.2. Variante Wohnungen

Die aktuell dezentrale Lösung ist, dass die Geflüchteten in 14 Wohnungen in unterschiedlichen Preissegmenten und an verschiedenen Standorten untergebracht sind. Diese Wohnungen werden gemietet mit teilweise auslaufenden Mietverträgen.

Vorteile Wohnungen

- Bei der dezentralen Unterbringung müssen die Geflüchteten relativ früh selbstorganisiert leben. Die Selbstständigkeit und Eigenverantwortung werden gestärkt.
- Die Integration in der Nachbarschaft ist gut möglich.
- Das Konfliktpotenzial ist niedrig, da die Geflüchteten in kleinen Gruppen und Männer, Frauen und Familien in unterschiedlichen Wohnungen untergebracht sind.

Nachteile Wohnungen

- Der angespannte Wohnungsmarkt erschwert die Suche nach geeigneten und bezahlbaren Unterkünften. Zudem bestehen teils auslaufende Mietverhältnisse.
- Der günstige Wohnraum steht der Bevölkerung nicht mehr zur Verfügung.
- Die Belegung muss dem Wohnraum angepasst werden. Wohnungen bieten nur begrenzte Flexibilität.
- Mit den jetzigen Ressourcen bleibt keine Zeit für die Integrationsarbeit. Die Zeit wird für die Wohnungssuche, Einrichtung und Umzüge der Wohnungen benötigt.
- Aufgrund der befristeten Mietverhältnisse müssen die Geflüchteten oft umplatziert werden.

4.1.3. Variante Wohncontainer

Die Variante Wohncontainer ist ein Wohncontainerbau nach baurechtlichen Vorschriften für 64 Personen inkl. Gemeinschaftsraum. Eine Erweiterung mit Containern ist möglich. Diese Lösung ist für 64 Personen ausgelegt. 3 Wohnungen werden dazu gemietet, da dies eine höhere Flexibilität in der Unterbringung bietet. Die Gemeinde kann so bei Bedarf die Gruppen nach Geschlecht, Alter oder Herkunft getrennt unterbringen.

Vorteile Wohncontainer

- Die Wohncontainer lassen sich nach befristeter Nutzungszeit (ca. 15 Jahre) wieder schnell abbauen.
- Die Wohncontainer sind schnell aufgebaut.
- Die Unabhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt ist gegeben.

Nachteile Wohncontainer

- Wohncontainer sind keine längerfristige Lösung. Diese müssen nach 15 Jahren ersetzt werden.
- Wohncontainer sind starre Gebilde. Der Wohnraum kann weniger flexibel genutzt werden.
- Die Gruppeneinheiten sind grösser und der Ausbaustandard niedrig, weswegen mit einem erhöhten Konfliktpotenzial gerechnet werden kann.
- Wohncontainer passen nicht in die bauliche und landschaftliche Umgebung.
- Die Wohncontainer benötigen einen hohen Flächenbedarf und bieten keine weiteren Nutzungsmöglichkeiten.

4.1.4. Variante Elementbau

Der Elementbau für 64 Personen inkl. Gemeinschaftsraum besteht aus 8er-Wohneinheiten. Auch bei dieser Variante werden 3 Wohnungen dazu gemietet zur besseren Flexibilität. Ausserdem bietet das Grundstück Sandgrueb noch Platz für eine Erweiterung mit einem weiteren Elementbau für ca. 24 Personen.

Vorteile Elementbau

- Der Elementbau bietet durch die lange Nutzungsdauer und die gute Bauweise eine langfristige Lösung und eine Investitionssicherheit.
- Männer, Frauen und Familien können in unterschiedlichen Einheiten mit Rückzugs- und Aussenräumen leben.
- Die Gruppengrössen sind mit 4-8 Personen klein.
- Die Selbstorganisation in den Wohneinheiten ist gegeben.
- Einzelne Wohneinheiten können bei sinkenden Flüchtlingszahlen anderweitig genutzt, allenfalls weitervermietet, werden.
- Der Gemeinschaftsraum kann für integrative Angebote und gemeinsame Aktivitäten genutzt werden.

Nachteile Elementbau

- Ein mittleres Konfliktpotenzial wird erwartet.

- Eine Weitervermietung verlangt nach Nebenräumen (wie beispielsweise Keller, Parkplätze etc.).

4.2. Die 3 Varianten im Vergleich

Zur Vergleichbarkeit der Varianten hat die Projektgruppe anhand der untenstehenden Kriterien bewertet. Grün bedeutet, dass das Kriterium sehr gut oder gut erfüllt werden kann, orange, dass es bloss mittelmässig oder knapp genügend erfüllt werden kann und rot, dass es nicht bzw. ungenügend erfüllt werden kann.

| Kriterien / Varianten | Wohnungen (bisherige Lösung) | Wohncontainer | Elementbau |
|--|---|---|--|
| Betreuung | gute Betreuung möglich | Vorort-Betreuung möglich | Vorort-Betreuung möglich |
| Integration | gut möglich | mittelmässig | mittelmässig |
| Konfliktpotenzial | niedrig, kleine Gruppen, gute Wohnsituation | hoch, grössere Gruppen, niedriger Ausbaustandard | mittel, kleine Gruppen, gute Wohnsituation |
| Unabhängigkeit Wohnungsmarkt | abhängig vom freien Markt | nur bedingt abhängig | nur bedingt abhängig |
| Flexibilität des Wohnraums | gut / Wohnungen könnten gekündigt werden | starre Strukturen / können nicht vermietet werden | gut / einzelne Einheiten können anderweitig genutzt werden |
| Einordnung in Umgebung | ist erfüllt | kann eventuell erfüllt werden | kann erfüllt werden |
| Langfristigkeit der Lösung | mittelfristig (Mietverträge) | mittelfristig | langfristig |
| Investitionssicherheit | weitere Wohnungen mieten | Wertzerfall | hohe Investitionssicherheit |
| Anlagekosten in Fr. (+/- 20%) (inkl. Projektierungskosten) | - | 6'444'000.00 | 5'350'000.00 |
| Jährliche Folgekosten in Fr. (+/- 20%) (inkl. Betreuung) | 453'000.00 | 480'000.00 | 441'000.00 |

4.3. Standortwahl

Die Gemeinde Eglisau verfügt in den Gebieten Frauenhag und Sandgrueb über zwei freie Grundstücke in der Bauzone. Auf dem Grundstück Sandgrueb bestehen zwei Baurechte und ein Teil des Grundstücks ist unbebaut. Das Grundstück Frauenhag bietet durch seine Lage zahlreiche weitere Möglichkeiten der Nutzung. Zudem wird ein Teil davon aktuell durch einen Spielplatz genutzt.

Der Erwerb von Bauland ist für den Gemeinderat keine Option, da dies bei den derzeitigen Baulandpreisen für die Gemeinde sehr teuer würde.

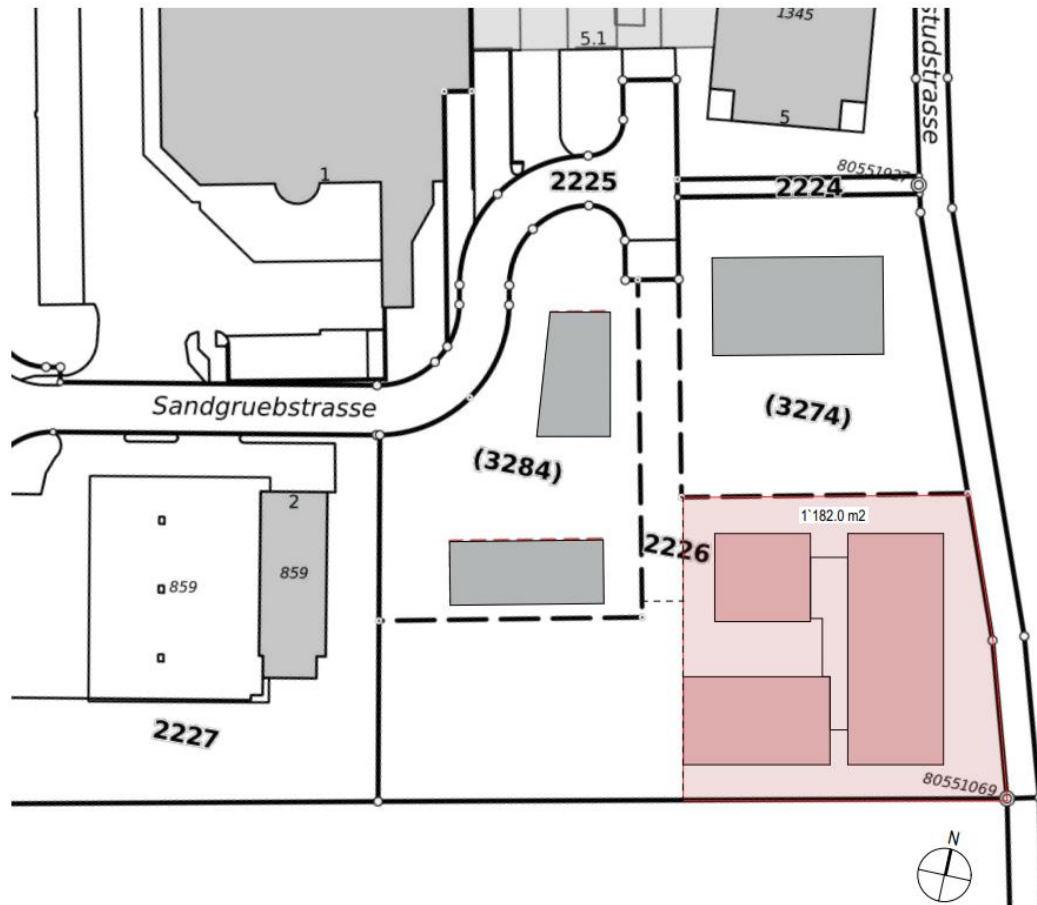


Abbildung 1: Grundstück Sandgrueb

5. Favorisierte Lösung

Die Lösung Elementbau wird favorisiert. Sie bietet die gewünschte Unabhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt sowie eine grosse Investitionssicherheit. Zur Minimierung des mittleren Konfliktpotenzials wird auf ein Betreuungskonzept vor Ort und ein durchdachtes Raumkonzept mit unterteilbaren Räumlichkeiten und kleine Gruppengrössen (4-8 Personen pro Wohneinheit) gesetzt. Elementbauten passen in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Bei der Reduktion der Flüchtlingszahlen sind andere Gebäudenutzungen möglich. Der Elementbau bietet einen geringen Flächenbedarf und dadurch mögliche Folgeleistungen. Durch den Elementbau können maximal 64 Personen am Standort Sandgrueb untergebracht und betreut werden. Zur Erfüllung des Kontingents werden 3 weitere Wohnungen zugemietet; dies bietet eine höhere Flexibilität bei der Unterbringung.

6. Betreuungskonzept

Zurzeit werden die Geflüchteten von einem Mitarbeiter mit einem Teilzeitpensum von 20% betreut. Zur Minimierung des Konfliktpotenzials bei einer zentralen Unterbringung im Elementbau wird auf ein Betreuungskonzept vor Ort gesetzt und dazu das Pensum für die Betreuung erhöht. Zwei Mitarbeitende mit einem Arbeitspensum von je 50% decken die Betreuung und Präsenz vor Ort ab. Eine Fachperson wird für den Themenbereich berufliche Integration (Jobcoaching, Beschäftigung und Bildung) verantwortlich sein und die andere Fachperson für die soziale Integration (Leben in Eglisau, Zusammenleben in der Unterkunft, Bewirtschaftung der Unterkunft). Die zwei Personen vor Ort sind für das Krisenmanagement, die Sicherheit, Ruhe und Ordnung zuständig und sind Ansprechpersonen für Innen und Aussen.

Die Kosten für das Betreuungskonzept vor Ort (+80% Pensumerhöhung im Geschäftskreis Soziales) sind in den personellen Folgekosten enthalten.

7. **Raumprogramm**

Das Raumprogramm wurde in Zusammenarbeit mit Schmidli Architekten+Partner, Rafz, im Rahmen des Vorprojekts erarbeitet. Es kann sich später bei der Erarbeitung des Baubewilligungsprojekts bis zur Bauausführung noch leicht verändern. Das Konzept präsentiert sich wie folgt:

Es sind Wohneinheiten für jeweils 4 bis 8 Personen geplant. Diese sind jeweils in Doppelzimmern (12.4 m²) mit guter und einfacher Ausstattung untergebracht. Die Wohneinheiten verfügen über ein Bad und eine Küche. Die Waschküche ist zur gemeinsamen Nutzung.

Die Liegenschaft verfügt über notwendige Nebenräume für Hauswartung, Haustechnik, Lagerraum und Büro für die Betreuungspersonen. Im Innen- und Aussenbereich sind Räume für die gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen. Der Gemeinschaftsraum kann für Veranstaltungen, Aktivitäten und als Lernraum genutzt werden. Dieser soll auch anderen Anspruchsgruppen zur Verfügung stehen.

Die Grundrisse sind so angelegt, dass sie flexibel unterteilt oder abgetrennt werden können. Da sich die Wohneinheiten auf drei Ebenen befinden, ist eine Trennung von Männern, Frauen und Familien gut möglich. Das Wohnkonzept ermöglicht Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen, selbständig zu wohnen und ihre Räume selbst zu bewirtschaften.

Bei der Planung wurden die Funktionalität, die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmässigkeit der Gebäude stark berücksichtigt. Ebenfalls wurde auf eine energetische und nachhaltige Bauweise geachtet. Der Ausbaustandard entspricht normalen Bauten.



Abbildung 2: WohnRaum für Geflüchtete, Visualisierung von Nordwesten (SA+P)



Abbildung 3: WohnRaum für Geflüchtete, Visualisierung von Südosten (SA+P)



Abbildung 4: WohnRaum für Geflüchtete, Raumprogramm und Umgebungsflächen (SA+P)

8. Kosten

Die nachfolgende Kostenberechnung (+/- 20%) wurde im Vorprojekt von der Firma Schmidli Architekten + Partner, Rafz, erstellt. Um die Projektierungskosten vor dem Volksentscheid tief zu halten, wurden noch keine aufwändigen Kostenvoranschläge mit grösserer Kostengenauigkeit erarbeitet. Dies bedeutet, dass das Projekt nach Annahme der Abstimmungsvorlage innerhalb des vorgegebenen Baukredits weiter geplant und anschliessend umgesetzt werden muss. Das Projekt soll mit einem Totalunternehmer (TU) realisiert werden.

Ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 2226 wird vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Die 1'182m² die für den Wohnraum für Geflüchtete benötigt werden, werden mit Fr. 1'000.00 pro Quadratmeter angegeben. Der Übertrag des Grundstücks ist im Kredit von Fr. 5'350'000.00 enthalten.

Für die Vorprojektierung (Gemeinderatsbeschluss vom 8. Mai 2023) wurden Fr. 25'000.00 gesprochen.

| Baukredit | | |
|---|------------|---------------------|
| Vorprojektierung (GR-Beschluss vom 8. Mai 2023) | Fr. | 25'000.00 |
| Baubewilligungsprojekt | Fr. | 86'000.00 |
| TU-Ausschreibung (Totalunternehmer) | Fr. | 39'000.00 |
| Grundstück | Fr. | 1'230'000.00 |
| Vorbereitungsarbeiten | Fr. | 60'000.00 |
| Gebäude | Fr. | 3'150'000.00 |
| Betriebseinrichtungen | Fr. | 50'000.00 |
| Umgebung | Fr. | 110'000.00 |
| Baunebenkosten | Fr. | 390'000.00 |
| Ausstattung | Fr. | 210'000.00 |
| Total Gesamtkosten (+/-20%) | Fr. | 5'350'000.00 |

Zusammenstellung Kostenvoranschlag gem. SA+P

9. **Folgekosten**

Die jährlichen Folgekosten setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|--|------------|-------------------|
| Abschreibungen (33 Jahre, ohne Grundstück) | Fr. | 125'000.00 |
| Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1%) | Fr. | 54'000.00 |
| Betriebliche Folgekosten (1.5% der Anlagekosten, z.B. Sachaufwand) | Fr. | 80'000.00 |
| Personelle Folgekosten (gem. Betreuungskonzept, Pensumerhöhung +80%) | Fr. | 110'000.00 |
| Mietaufwand (3 Wohnungen) | Fr. | 72'000.00 |
| Total jährliche Folgekosten (+/-20%) | Fr. | 441'000.00 |

Für die dezentrale Unterbringung in Wohnungen gibt die Gemeinde Fr. 453'000.00 pro Jahr aus.

10. **Zeitplan**

| | |
|----------------------------------|------------------------------------|
| Vorberatende Gemeindeversammlung | 14. März 2024 |
| Urnenabstimmung | 9. Juni 2024 |
| Planungsbeginn | ab 9. Juni 2024 |
| Bau | Herbst/Winter 2024 bis Sommer 2025 |
| Bezug der Unterkunft | frühestens 1. Juli 2025 |

11. **Empfehlung Gemeinderat und Schlussbemerkung**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Baukredit von Fr. 5'350'000.00 zu genehmigen.

Falls das Projekt an der Urne abgelehnt wird, ist die Gemeinde Eglisau weiter abhängig vom freien Wohnungsmarkt und die jährlichen Kosten sind ungewiss. Weiterhin Wohnungen zu mieten bietet nur eine mittelfristige Lösung, da die Mietverträge teilweise auslaufend sind. Zudem stehen die bezahlbaren Wohnungen, die für Geflüchtete gemietet werden, der Bevölkerung nicht zur Verfügung.

Die Bewilligung eines Kredits von Fr. 5'350'000.00 liegt gemäss Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung in der Kompetenz der Stimmberechtigten an der Urne. Alle Geschäfte, die von den Stimmberechtigten an der Urne zu beschliessen sind, werden gemäss Art. 15 Ziff. 7 Gemeindeordnung in der Gemeindeversammlung vorberaten.

12. Empfehlung Sozialbehörde

Die Sozialbehörde hat bei der Erarbeitung des Projekts mitgeholfen, es geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten den Baukredit von Fr. 5'350'000.00 zu genehmigen

13. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wird später ergänzt.

II. Beschluss

1. Die Vorlage wird im Sinne der Weisung zuhanden der vorberatenden Gemeindeversammlung vom 14. März 2024 verabschiedet. Der obige Text gilt gleichzeitig als beleuchtender Bericht.
2. Der vorberatenden Gemeindeversammlung wird beantragt, dem Baukredit über Fr. 5'350'000.00 für den Wohnraum für Geflüchtete zuzustimmen.
3. Das Geschäft wird an der vorberatenden Gemeindeversammlung durch den Sozialvorstand vertreten.
4. Die Rechnungsprüfungskommission wird gebeten, ihren Abschied bzw. ihre Stellungnahme bis spätestens am 12. Februar 2024 der Gemeindeverwaltung zuzustellen.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf www.eglisau.ch publiziert.
6. Über diesen Beschluss wird im Mitteilungsblatt vom Februar 2024 berichtet.

III. Mitteilung an

1. Rechnungsprüfungskommission (per E-Mail)
2. Thomas Laufer, Sozialvorstand (per E-Mail)
3. Sozialbehörde Eglisau (per E-Mail)
4. Geschäftskreis Soziales (per E-Mail)
5. Geschäftskreis Bau und Planung (per E-Mail)
6. Geschäftskreis Finanzen (per E-Mail)

Gemeinderat Eglisau

Roland Ruckstuhl
Gemeindepräsident

Lucas Müller
Gemeindeschreiber

Versand: