

Antrag

Sofortmassnahme Asylunterkunft

Ausgabenbewilligung Investition und Miete Container zur Unterbringung
Asylsuchender - einmalige Lesung

F6.05

Gemeindeversammlung

17. September 2024

Antrag

Die Stimmberechtigten in der Gemeindeversammlung beschliessen auf Antrag des Stadtrates gestützt auf Art. 15 Abs. 4 Gemeindeordnung (GO, WES 101.0):

- 1 Für die Erstellung einer Asylunterkunft in Form einer Containeranlage und ihren Betrieb (Standplatzmiete und Nebenkosten) wird eine neue einmalige Ausgabe in der Höhe von CHF 1'175'000.00 sowie eine neue jährlich wiederkehrende Ausgabe in der Höhe von CHF 50'000.00 bewilligt.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 30. Januar 2024 teilte die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich die Erhöhung der Aufnahmequote von Personen aus dem Asylbereich ab Juli 2024 von aktuell 1.3 % auf neu 1.6 % der Bevölkerung der Stadt Wallisellen mit. In der Folge wird die Stadt 55 Personen zusätzlich, zu den aktuell zugewiesenen 225 Personen, aufzunehmen und unterzubringen haben. Gemäss Orientierung des Stadtrates vom 5. März 2024 durch der Abteilung Soziales wurde festgestellt, dass der Stadt derzeit zwischen 20 und 25 Plätze zur Unterbringung von Asylsuchenden fehlen (SRB 2024-53).

Die Asylkoordination hat bis dahin bereits verschiedene Möglichkeiten untersucht, so auch mit der Liegenschaftsverwaltung zusammen die Unterbringung von geflüchteten Personen in bestehenden Zivilschutzanlagen. Die Erfahrungen aus dem Jahr 2015 haben jedoch gezeigt, dass die Unterbringung in Zivilschutzanlagen keine längerfristige und nachhaltige Lösung sei, da das Zusammenleben unter solchen Bedingungen grosses Konfliktpotential biete und diese mit dem zur Verfügung stehenden Personal kaum zu bewältigen sei. Zerschlagen haben sich auch die Bemühungen, externen Wohnraum bei unterschiedlichen externen Anbietern anzumieten, weshalb seitens der Asylkoordination als Sofortmassnahme der Anbau einer Containeranlage an die bereits bestehende Containeranlage an der Hertistrasse priorisiert wurde. Mit Beschluss vom 5. März 2024 hat der Stadtrat dieses Vorgehen begrüsst (SRB 2024-53). Es wurde festgestellt, dass in der Schulanlage Mösli per Ende der Schulsommerferien 2024 rund 16 Container frei werden, die so weiterverwendet und nicht entsorgt werden müssen, was ebenfalls Kosten nach sich ziehen würde. Aus diesem Grund hat der Stadtrat die Abteilung Hochbau + Planung insbesondere beauftragt, ein entsprechendes Projekt zur Erstellung eines zusätzlichen Containerdorfs in der Herti zur Unterbringung von maximal 25 Asylsuchenden auszuarbeiten. Für dieses Bauprojekt wird der nachfolgend aufgeschlüsselte Kredit beantragt, wobei sich der Stadtrat bewusst ist, dass der gewählte Standort an der Hertistrasse 30a gemäss Zonenplan und Bau- und Zonenordnung (WES 711.0) in der Zone Industrie- und Gewerbezone 8 liegt und das Bauvorhaben somit nicht ohne Weiteres zonenkonform ist und deshalb in Bezug auf die noch einzuholende Bewilligung mit gewissen Risiken verbunden ist.

Bauprojekt

Mit der Abteilung Soziales zusammen wurden die Anforderungen und Bedürfnisse zusammengetragen. Es wurden einfache Planskizzen erstellt und die Ausstattung der allgemeinen Räume definiert, wie aus den beiliegenden Plangrundlagen ersichtlich wird.

Da im Herbst 2024 der Neubau der Erweiterung der Tagesstruktur beim Schulhaus Mösli beginnt, muss die dort bereits bestehende Containeranlage ohnehin zurückgebaut, abtransportiert und – sofern sie nicht anderweitig verwendet wird – entsorgt werden. Da die Transportkosten ohnehin anfallen würden und eine Entsorgung aus Nachhaltigkeitsgründen ohnehin bestmöglich vermieden werden sollte, bot sich diese Containeranlage, die bisher zu Schulzwecken genutzt worden war, geradewegs zur Nutzung für die neue Asylunterkunft an. Die bisherige zweigeschossige Anlage aus 16 Containern der Schule muss jedoch zusätzlich noch mit je zwei Sanitär- und Küchencontainern ergänzt und für die Nutzung als Unterkunft umgebaut werden. Ebenfalls wird voraussichtlich noch ein kleiner Technikcontainer notwendig sein. Neben einem einfachen Dach werden auch Anschlüsse an Werkleitungen und Kanalisation erstellt werden müssen.

Im Innern muss die alte Schulzimmereinteilung angepasst werden, so dass Zimmer und Korridore entstehen, die zweckmässig und flexibel gemäss den Anforderungen der Abteilung Soziales nutzbar sind. Durch die Innenumbauten ergibt sich dann auch die Anpassung der elektro-, sanitär- und heiztechnischen Anlagen. Die Firma Bretscher AG, welche Mitinhaberin der Parzelle an der Hertistrasse 30 ist, wurde damit beauftragt, diese Anlage zu offerieren. Im Zuge dessen wurde die FA Forrer Baumanagement GmbH beauftragt, die aufwändigen Abklärungen und den Kostenvoranschlag zu erstellen. Das Kostengerüst liegt im Moment noch nicht vor, sollte aber in den kommenden Wochen unterbreitet werden.

Da die Stadt Wallisellen seit 1. Juli 2024 verpflichtet ist, insgesamt 55 Personen mehr unterbringen zu können als bisher und diese jederzeit zur Unterbringung zugewiesen können, unterliegt das vorliegende Geschäft einer besonderen zeitlichen Dringlichkeit und verträgt keiner zeitlichen Verzögerungen. Aus diesem Grund hat der Stadtrat in seiner Sitzung vom 2. Juli 2024 erwogen, das Geschäft bereits der nächstmöglichen Gemeindeversammlung vom 17. September 2024 zu beantragen, auch wenn die konkreten Kosten zurzeit noch nicht anhand von Offerten ermittelt werden konnten. Daher werden die mutmasslich entstehenden Kosten für das Containerdorf zur Unterbringung von Asylsuchenden in der Herti nachfolgend vorerst soweit bekannt geschätzt.

Ausgabenbewilligung

Auch wenn das «Ob» einer Ausgabe weitgehend durch die Erhöhung der kantonalen Zuweisungsquote zur Aufnahme von Personen aus dem Asylbereich vorgegeben ist, kann das «Wie» wichtig genug sein, um, die Mitsprache der Stimmberechtigten zu rechtfertigen, insbesondere dann, wenn in Bezug auf den Umfang der Ausgabe und andere Modalitäten wie der Standort und die Zumietung von Standplätzen ein erheblicher Spielraum besteht, ist eine neue Ausgabe anzunehmen (§ 103 Gemeindegesetz, LS 131.1; zu den sachlich und örtlich gegebenen Spielräumen vgl. Erwägungen SRB 2024-53).

Fallen für denselben Zweck sowohl einmalige wie jährlich wiederkehrende Ausgaben an, die einander notwendigerweise bedingen (Investitionen Container mit Miete Standplatz auf Grundstück eines privaten Dritten), so sind die Gesamtkosten massgebend. Unabhängig der Kapitalisierung oder der in Annuitäten umgerechneten Kosten ist die Gemeindeversammlung für die die Bewilligung des Gesamtkredits zuständig (Art. 15 Abs. 4 i.V.m. Art. 22 GO).

Die Ausgabe bleibt anteilmässig in die Investitionsrechnung und die laufende Rechnung der Budgetvorlage 2025 sowie in die Finanz- und Aufgabenplanung einzustellen.

Baukosten

Gemäss Vergleichen mit ähnlichen Projekten und telefonischen Referenzauskünften ist mit folgenden Aufwänden zu rechnen:

Vorbereitungsarbeiten	CHF	272'126.00
Gebäude	CHF	601'777.00
Umgebung	CHF	7'000.00
Anschluss an Werkleitungen und Kanalisation	CHF	<u>106'043.00</u>
exkl. MWST	CHF	986'946.00
Baukosten (inkl. 8.1 % MWST)	CHF	1'066'889.00
Reserve (10 % der Baukosten inkl. MWST und Gebühren)	CHF	106'689.00
Rundung	CHF	<u>1'422.00</u>
Total Baukredit (Kostengenauigkeit ± 10 %) (inkl. MWST, Reserven und Gebühren)	CHF	1'175'000.00

Finanzierung und Folgekosten

Die Finanzierung des Baukredits erfolgt soweit möglich über die frei verfügbaren flüssigen Mittel.

Die Investitionen werden im Rahmen der Vorgaben verzinst und abgeschrieben. Der aufgeführte Baukredit inkl. MWST, Reserven und Gebühren von CHF 1'175'000.00 (± 10 %) wird linear gemäss entsprechenden Nutzungsdauern abgeschrieben. Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Stadtrat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen den erweiterten Standard fest (§ 30 Gemeindeverordnung, LS 131.11).

Für die Verzinsung der allenfalls notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 2 % gerechnet.

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis des Baukredits gerechnet.

Hinzu kommen jährlich wiederkehrende Kosten für die Miete des Standplatzes, da sich die Parzelle mit der Kataster-Nummer 9645, Hertistrasse 30a, im Eigentum der Herti Immobilien AG befindet, weshalb der angedachte Standplatz des Containerdorfs zugemietet werden muss. Die jährlichen Mietkosten in der Höhe von CHF 40'000.00/Jahr wurden vorerst geschätzt, da mit den privaten Eigentümern des Standorts noch keine Vertragsverhandlungen aufgenommen worden sind.

Ebenfalls fallen jährlich wiederkehrende Nebenkosten für den Betrieb der Container an, insbesondere für Elektrizität und Heizung, die mit CHF 10'000.--/Jahr veranschlagt werden.

Personelle Folgekosten werden nicht erwartet, da der Betrieb mit aktuellen personellen Ressourcen gedeckt werden kann.

Kapitalfolgekosten

Jährlich wiederkehrend (Jahr 1 – 10)

Die Abschreibungen werden ab dem Jahr in der Erfolgsrechnung als Aufwand anfallen, indem der Betrieb aufgenommen wird. Die Abschreibungen erfolgen linear nach Nutzungsdauer.

Wiederkehrende betriebliche Kosten Containeranlage

Standplatzmiete	CHF	40'000.00/Jahr
Nebenkosten der Containeranlage	CHF	10'000.00/Jahr
Total		CHF 50'000.00/Jahr

Personelle Betriebskosten sind keine zu erwarten, da der Betrieb mit den bestehenden personellen Ressourcen gedeckt werden kann.

Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt, wenn immer möglich aus eigenen frei verfügbaren flüssigen Mitteln. Bei kurzfristigen Fremdfinanzierungen wird mit einem Zinssatz von 2 % gerechnet.

Maximale Fremdfinanzierung	CHF 1'175'000.00	Zins 2.00 %	CHF	23'500.00
----------------------------	------------------	-------------	-----	-----------

Der maximale Zinsaufwand pro Jahr beträgt bei einem Zinssatz von 2.00 % CHF 23'500.00.

Termine

Mit der Planung wurde im März 2024 gestartet, nachdem sich gezeigt hatte, dass die zusätzlich zugewiesenen 55 Personen nicht mit dem vorhandenen Raumangebot der Stadt Wallisellen beherbergt werden können. Mit einer Baubewilligung ist, da diese auch vom Kanton behandelt werden wird, realistischerweise nicht vor Ende 2024 zu rechnen. Auf der Zeitschiene zu klären ist derzeit auch noch die submissionsrechtliche Situation, da momentan unklar ist, ob ein Ausnahmetatbestand – zeitliche Dringlichkeit gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. d BeiG IVöB, LS 720.1) – vorliegt, der eine freihändige Vergabe der anstehenden Arbeiten rechtfertigt. Die geplante Containeranlage kann daher voraussichtlich frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2025 in Betrieb genommen werden.

Empfehlung des Stadtrates

Durch die Erstellung einer zusätzlichen Containeranlage in der Herti werden die ohnehin bereits vorhandenen Container der Schulanlage Mösli, die bisher zu Schulzwecken genutzt wurden, optimal genutzt, müssten diese ansonsten ohnehin abtransportiert und entsorgt werden. Zudem ist in der Herti bereits eine Containeranlage in Betrieb und der Standort hat sich zur vorübergehenden Unterbringung von Asylsuchenden etabliert. Zudem bieten die Container durch ihren Innenausbau flexible Unterbringungsmöglichkeiten, mit denen auf verschiedenen Personenkonstellationen von Asylsuchenden reagiert werden kann.

Der Problematik des nicht zonenkonformen Standorts ist sich der Stadtrat bewusst. Angesichts von fehlenden oder nicht priorisierten, anderweitigen Unterbringungsmöglichkeiten sowie der Dringlichkeit, Beherbergungsangebote schaffen zu müssen, scheint dieses Risiko jedoch in Kauf zu nehmen.

Nach dem Gesagten empfiehlt Stadtrat dringend, der Vorlage zuzustimmen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat das ihr vorgelegte Geschäft geprüft und beantragt den Stimmberechtigten, der Vorlage zuzustimmen.

Zu diesem Geschäft referiert die Ressortvorsteherin Gesellschaft + Soziales, Stadträtin Verena Frangi Granwehr.

Stadtrat Wallisellen



Peter Spörri
Stadtpräsident



Barbara Roulet
Stadtschreiberin / Geschäftsführerin