

Beschluss

Alte Winterthurerstrasse 64

Abschied in einer Lesung des Projektierungskredits für Ersatzneubau
Notunterkunft Alte Winterthurerstrasse 64

Sitzung vom 30. September 2025
Beschluss Nr. 2025-319

L2.02.2

Stadtrat

Zentralstrasse 9
Postfach
8304 Wallisellen

Telefon: 044 832 61 11
E-Mail: praesidiales@wallisellen.ch

Antrag

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

- 1 Für die Planungskosten für einen Ersatzneubau der Notunterkunft Alte Winterthurerstrasse 64 wird ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 267'000.00 bewilligt.

Weisung / Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Es gibt in der Schweiz kein Recht auf eine Wohnung oder ein Zimmer. Hingegen ist das Recht auf Hilfe in Notlagen verbindlich auf Bundes-, Kantons- und Gemeindeebene in der Verfassung und im Sozialhilfegesetz verankert. Der Verlust der Wohnung durch Kündigung und Ausweisung, Elementarschäden verursacht durch Feuer oder Wasser, häusliche Gewalt usw. können solche Notlagen begründen, die nicht durch familiäre, verwandtschaftliche oder anderweitige persönliche Beziehungen und/oder zeitnah abgewendet werden können. Dazu stellen Städte und Gemeinden Notwohnungen und/oder Notzimmer temporär zur Verfügung. Um für solche Fälle gerüstet zu sein, mietet die Stadt einzelne Wohnungen in städtischen und privaten Liegenschaften und verwaltet in eigener Regie eine Liegenschaft mit zwei Wohnungen (Bahnhofstrasse 13) und zwei Liegenschaften mit insgesamt 13 Zimmern (Geerenstrasse 6 für einzelne Frauen sowie alleinerziehende Frauen mit Kindern und Alte Winterthurerstrasse 64).

Einzelpersonen erhalten in der Regel keine Notwohnung, sondern nur ein Notzimmer. Auch Alleinerziehende mit kleinen Kindern oder Familiennachzüge werden in der Regel in Notzimmern untergebracht. Um die letztgenannte Liegenschaft, Alte Winterthurerstrasse 64, geht es im vorliegenden Antrag: Die Realisierung eines Ersatzneubaus auf dem Grundstück Kataster-Nr. 10538, Alte Winterthurerstrasse 64, zur Schaffung von mehr Notwohnplätzen für Personen in einer akuten Notlage. So kann die Anzahl Wohnplätze von derzeit höchstens sieben Personen auf 24 Plätze erhöht werden und durch die modulare Bauweise wird es möglich, dass auch Familien, ältere Personen und Personen mit Handicap untergebracht werden können. Gegenwärtig ist dies in dieser Liegenschaft nicht möglich.

Die bestehende Notunterkunft an der Alten Winterthurerstrasse 64, Grundstück Kataster-Nr. 10538, befindet sich neben dem Familienzentrum und in unmittelbarer Nähe der Sportanlagen «Water World», der Mehrzweckhalle sowie des Stadthauses. Die Nähe zum Stadthaus hat den Vorteil, dass Mitarbeitende der Verwaltung schnell Kontrollen und Hausbesuche durchführen können, wenn es die Situation erfordert.

Die derzeit genutzte Unterkunft Alte Winterthurerstrasse 64 ist in ihrer Bausubstanz jedoch stark sanierungsbedürftig und der Bau entspricht nicht mehr den geltenden Anforderungen an Energieeffizienz und Hygiene. So sind die Heizung und die Isolierung unzureichend, die sanitären Anlagen müssen aufgrund ihres Alters regelmässig repariert werden und es mussten in den letzten Monaten mehrere Fensterscheiben ersetzt werden, die entweder Sprünge hatten oder aufgrund des verfaulten Rahmens durch den Wind herausgedrückt wurden. Aufgrund einer Inspektion «der Werke» sind die elektrischen Installationen in einem derart desolaten Zustand, dass die gesamten Elektroinstallationen ersetzt werden müssen. Dazu entspricht die Liegenschaft weder den aktuellen Standards für ein einigermaßen akzeptables Wohnen noch den Anforderungen an einen barrierefreien Wohnraum. Zudem sind die Räume weder ausreichend dimensioniert noch wirtschaftlich sanierbar. Die Sanierungskosten würden den wirtschaftlichen Wert des Gebäudes übersteigen. Ein Ersatzneubau ist daher auch aus finanzpolitischer Sicht die nachhaltigere Lösung. Ein Ersatzneubau bietet die Chance, die Notwohnungsversorgung der Stadt nachhaltig zu verbessern und gleichzeitig städtebaulich zu integrieren.

Es macht Sinn, eine stadteigene Notunterbringungslösung anzustreben, anstatt Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt als Notwohnungen oder Notzimmer anzumieten.



Süd-Westansicht Alte Winterthurerstrasse 64

Kostenschätzung

Erste Kostenschätzungen für den Neubau belaufen sich auf CHF 2,5 - 3 Mio. inkl. des Architekturwettbewerbes und der Projektierungskosten.

Basierend auf diesen Annahmen würden sich nach dem Bau die Kostenmiete eines Zimmers inkl. Hauswartskosten auf CHF 500.00 – 600.00 belaufen. Bei den anrechenbaren Fällen im Sozialwesen erstattet der Kanton den Gemeinden pro Zimmer einen Preis von bis zu CHF 850.00 zurück.

Kosteneinsparung

Mit diesen 12 Zimmern kann eine massive Kosteneinsparung erzielt werden. Bei Personen, die Notunterkünfte beantragen müssen, ist die Stadt in der Pflicht Wohnungen oder Hotelzimmer anzumieten oder stadteigene Wohnungen freizuhalten. Bei betagten Menschen ist das meist ein teurer Pflegeheimplatz auf Zeit.

Das bedeutet bei Walliseller Mietpreisen einen mindestens doppelt so hohen Mietpreis, im Pflegezentrum sogar noch höhere Kosten, den die Stadt bezahlen muss.

Architekturwettbewerb

Mit Beschluss vom 12. März 2024 hat der Stadtrat die Ausgabe für das Auswahlverfahren in der Höhe von CHF 231'000.00 bewilligt (SRB 2024-67). Ziel war es, dass ein Neubau baulich in die Umgebung passt und auf die Bedürfnisse von Personen in einer Wohnungsnotlage zugeschnitten ist. Für die Beurteilung galten die untenstehenden Kriterien:

Städtebau, Architektur

- Einbindung in den baulichen und freiräumlichen Kontext
- Architektonische Qualität und Ausdruck
- Einfachheit der Konstruktion

Betrieb

- Einhaltung Raumprogramm und betriebliche Anliegen
- Gebrauchswert der Anlage

Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlich gutes Projekt in Hinblick auf die Erstellungskosten, den Betrieb und den Unterhalt

Umwelt

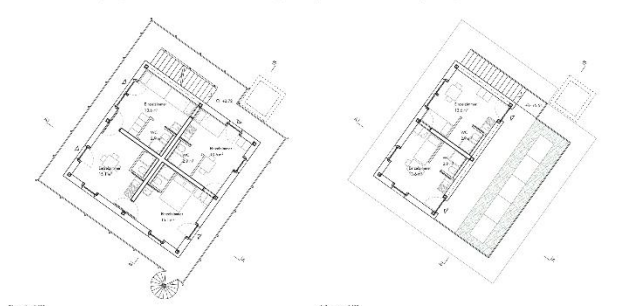
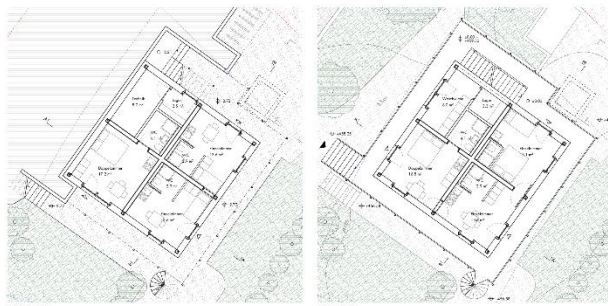
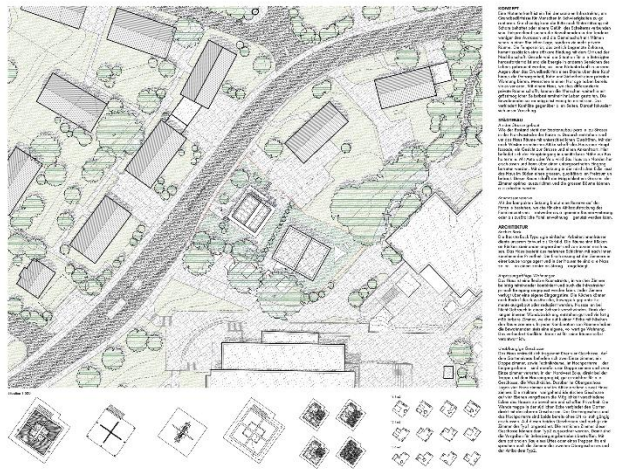
- Bauökologisch einwandfreie Konstruktionssysteme und Materialien

Eine von der Stadt eingesetzte Jury hat das Projekt «Sekunden in Moll» des Architekturbüros Bach Mühle Fuchs Partner:innen GmbH als Siegerprojekt ausgewählt. Dieses Projekt überzeugte die Jury, weil es kostengünstig ist, alle Räume von aussen erreichbar sind, nur einzelne Zimmer erstellt werden und die Zimmer in den zwei untersten Geschossen barrierefrei und von aussen erreichbar sind.

Das Siegerprojekt sieht vor, dass der Ersatzneubau über vier Geschosse verfügt, die alle von aussen erschlossen sind. Die untersten zwei Geschosse sind behindertengerecht. Ein Lift ist nicht vorgesehen. Pro Geschoss hat es jeweils zwei bzw. vier Zimmer, welche doppelt belegt werden können. Sie verfügen über ein eigenes Bad/WC und eine kleine Küche. Muss eine Familie dort untergebracht werden, so können die Zimmer zu einer Wohnung verbunden werden und eine variable Wand verdeckt die Küchennische und das Bad. Das Gebäude ist nach den modernsten energetischen Standards geplant und weist dennoch einen einfachen Ausbaustandard aus. Architektonisch ist es in die Umgebung eingepasst. Das Projekt sieht folgendermassen aus:

sekunden in moll

Nahunterkunft Wallisellen



Mit der Wahl des Siegerprojekts aus dem Wettbewerbsverfahren, geht es nun darum, den Planungskredit auszulösen.

Ausgabenbewilligung

Die Kosten der Detailplanung des Ersatzneubaus betragen:

– Planung (Architektur)	CHF	143'865.45
– Bauingenieur	CHF	17'157.38
– Elektroplaner	CHF	13'272.62
– HLKS Planer	CHF	17'841.58
– Bauphysik	CHF	10'957.43
– Brandschutz	CHF	4'847.52
– Landschaft	CHF	8'634.65
– Geologe	CHF	6'000.00
– Reserve 10 %	CHF	22'257.66
– Rundung	CHF	2'159.22
– exkl. MWST	CHF	246'993.52

– Total Planungskredit (Kostengenauigkeit $\pm 10 \%$) (inkl. MWST, Reserven und Gebühren)	CHF	267'000.00
---	------------	-------------------

– Kosten Architekturwettbewerb (bereits bewilligt)	CHF	231'000.00
– Total Kosten (Wettbewerb und Projektierung)	CHF	498'000.00

Kreditantrag

Der Ersatzneubau von Notwohnungen ist ein sozialpolitisch und wirtschaftlich gebotener Schritt. Er verbessert unmittelbar die Lebensbedingungen besonders hilfsbedürftiger Menschen, wertet die bauliche Substanz nahe diverser öffentlicher Gebäude auf, entlastet die Verwaltung bei der Suche von Notwohnraum und stärkt die soziale Infrastruktur der Stadt nachhaltig.

Der Bedarf an kurzfristig verfügbaren, kommunal verwalteten Notwohnungen und Notzimmern zur Unterbringung von Personen in akuten Notlagen ist weiterhin hoch und voraussichtlich steigend. Um diesem Bedarf gerecht zu werden und gleichzeitig menschenwürdige Mindeststandards zu garantieren, wird ein Kostenrahmen von CHF 267'000.00 für die Projektierung des Ersatzneubaus der Alten Winterthurerstrasse 64 der Gemeindeversammlung beantragt.

Schlussbemerkungen / Empfehlung des Stadtrates

Dass heute Handlungsbedarf besteht bei der Liegenschaft Alte Winterthurerstrasse 64 – ob als Sanierung oder als Ersatzneubau – ist offenkundig und konkret. Beide Optionen wurden geprüft mit dem Ergebnis, dass eine umfassende Sanierung keinen qualitativen und quantitativen Mehrwert bringt. Auf der zur Verfügung stehenden Fläche können bei einem Ersatzbau neu zwölf statt wie bisher fünf Notzimmer eingerichtet werden. Die angestrebten Voraussetzungen bei einem Neubau wurden im Projekt gut umgesetzt, sodass eine optimale Flexibilität der Räume gewährleistet ist.

Nach dem Gesagten beantragt der Stadtrat, der Vorlage zuzustimmen. Der Abschied erfolgt ausnahmsweise in einer Lesung.

Sanierung versus Ersatzneubau

Wie erwähnt, ist der Zustand der Liegenschaft schlecht und der Bedarf an einer umfassenden Sanierung gross. Aber auch mit der Sanierung bleibt die Zimmerkapazität gleich wie vorher. Der Gewinn an Qualität gegenüber den hohen Kosten der Sanierung ist klein und wenig effektiv. Die formulierten Voraussetzungen (Flexibilität in der Ausnutzung und modular in der Verwendung) werden mit einer Sanierung nicht geschaffen.

Stadteigene Notunterbringungslösung statt Wohnungen anmieten

Die Abteilung Soziales ist in den letzten Jahren gut mit ihrer Strategie «Alles aus einer Küche» gefahren. Mittelfristig ist eine stadteigene Notunterbringungslösung anzustreben, anstatt Wohnungen auf dem freien Wohnungsmarkt als Notwohnungen anzumieten. Diese Strategie ist auch finanziell ein Vorteil. Die Wohnungen in den Liegenschaften, die die Abteilung Soziales anmieten kann, sollten mit den Mietzins-Limiten der Stadt übereinstimmen, was auf dem angespannten Wohnungsmarkt immer schwieriger wird.

Kosteneinsparung

Mit diesen 12 Zimmern kann eine massive Kosteneinsparung erzielt werden. Bei Personen, die Notunterkünfte beantragen müssen, ist die Stadt in der Pflicht Wohnungen oder Hotelzimmer anzumieten oder stadteigene Wohnungen freizuhalten. Bei betagten Menschen bedeutet das meist ein teurer Pflegeheimplatz auf Zeit.

Das bedeutet bei Walliseller Mietpreisen einen mindestens doppelt so hohen Mietpreis, im Pflegezentrum sogar einen noch höheren Preis, den die Stadt bezahlen muss.

Die Flexibilität des Ersatzneubaus

Die geplante Bauweise mit der flexiblen Zimmernutzung und den Zugängen des Ersatzneubaus ermöglicht es, neu auch Personen mit Einschränkungen aufzunehmen, die heute nicht in der Liegenschaft untergebracht werden können.

Die Nähe zur Verwaltung

Nicht zu unterschätzen ist die Nähe des Standortes Alte Winterthurerstrasse 64 zur Stadtverwaltung. Ohne viel Zeitaufwand können Sozialarbeitende, wie heute schon, spontan Klienten aufsuchen, wenn sie Termine nicht wahrnehmen oder nicht zu den angeordneten Integrationsprogrammen erscheinen.

Abschied der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission

Das Geschäft ist der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission zur Prüfung weitergeleitet worden. Der Abschied erfolgt separat und liegt während der ordentlichen Aktenauflage öffentlich auf.

Zu diesem Geschäft referiert die Ressortvorsteherin Verena Frangi Granwehr.

Wallisellen, 30. September 2025

Der Stadtrat beschliesst:

- 1 Der vorstehende Antrag mit Weisung/Beleuchtendem Bericht wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2025 verabschiedet.
- 2 Die Abteilung Hochbau + Planung wird in Zusammenarbeit mit der Liegenschaftenverwaltung und der Abteilung Soziales mit dem Vollzug inkl. Budgetierung beauftragt.
- 3 Der Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilungen (PDF mittels E-Mail)
 - 4.1 Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - 4.2 Ressortvorstand Gesellschaft + Soziales
 - 4.3 Ressortvorstand Finanzen und Liegenschaften
 - 4.4 Ressortvorstand Hochbau + Planung
 - 4.5 Abteilungsleitung Soziales
 - 4.6 Abteilungsleitung Hochbau + Planung
 - 4.7 Abteilungsleitung Finanzen und Liegenschaften
 - 4.7.1 Stadtschreiberin / Geschäftsführerin
 - 4.7.2 Stellvertretender Stadtschreiber
 - 4.7.3 Stellvertretender Stadtschreiber / Bereichsleiter Kommunikation
 - 4.8 Akten

Für den richtigen Auszug

Stadtrat Wallisellen

Zugestellt am: 2. Oktober 2025