



**Protokollauszug
vom 24. März 2014**

**82/2014 28.03.366 Asylbereich, Wohnraumbeschaffung
Vorlage Nr. 9/2014: Antrag des Stadtrates auf Bewilligung eines
Verpflichtungskredites von Fr. 2'820'000.00 für den Bau einer
neuen Asylunterkunft**

Referentin des Stadtrates:

Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

A. Ausgangslage

Die sich heute in Betrieb befindende Asylunterkunft an der Wiesenstrasse 9c verfügt über 28 Plätze (Betten). Das Gebäude wurde im Jahr 1986 als Zweckbau mit Baukosten von Fr. 886'000.00 erstellt und 1995 einer Renovation unterzogen. Eine nochmalige umfassende Renovation ist nicht möglich. Der Bau ist am Ende der Nutzungsdauer und muss abgebrochen werden. Das dazu gehörende Bauland befindet sich in der Industriezone und wurde nach Beschluss Nr. 13/210 des Gemeindeparlamentes vom 7. Juni 2010 an das Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren GHZ verkauft.

Mit SRB 132 vom 30. Mai 2011 wurde der Auftrag erteilt, die Planung für eine neue Asylunterkunft aufzunehmen. Zu diesem Zweck bestellte der Stadtrat mit SRB 212 vom 22. August 2011 eine Planungskommission. Am 23. April 2012 bewilligte der Stadtrat mit SRB 82 einen Kredit von Fr. 33'500.00 für die Erstellung eines Vor- und Bauprojekts. Die Planungskommission legt nun das Bauprojekt vor.

B. Gesetzlicher Auftrag Asylwesen

Die vom Bund an die Kantone delegierte Aufgabe, für die Unterbringung der Asylsuchenden besorgt zu sein und die damit verbundene Delegation der Aufgabe an die Gemeinden, entspricht übergeordnetem Recht.

C. Standortsuche

Mit SRB 185 vom 8. Juli 2013 hat der Stadtrat entschieden, das Bauprojekt betreffend Ersatzbau der Asylunterkunft auf dem Grundstück des Werkhofes an der Bernstrasse 72 zu erstellen. Folgende Gründe haben zu diesem Standortentscheid geführt:

- Das Grundstück befindet sich bereits im Eigentum der Stadt und ist zonenkonform.
- Der Standort ist peripher.
- Auch städtische Nutzungen sollen verdichtet werden. In der Verwaltung findet dies bereits statt.
- Weitere sich in öffentlichen Zonen befindende Grundstücke wie Moos und Färberhüsli sind ungeeignet und sollen für nächste Generationen reserviert bleiben.

- Der Platzbedarf tangiert das Areal Werkhof in vertretbarem Masse.
- Die Einbindung in das Sicherheitskonzept Werkhof ist gewährleistet.
- Der Zugang und die Abgrenzung zum Werkhof sind möglich.
- Die Entfernung zur Wohnzone mit den entsprechenden Infrastrukturen (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen etc.) ist zumutbar.

Die Einsehbarkeit von der Bernstrasse her und der Betrieb des Werkhofs mit Sammelstelle, ermöglicht, dass das Zusammenleben von verschiedenen Ethnien möglichst reibungslos vonstatten gehen kann.

Es zeigt sich, dass auf dem städtischen Grundstück, welches in der Zone für öffentliche Bauten liegt, eine den Bedürfnissen entsprechende Asylunterkunft erstellt werden kann. Die Standortabklärung ist abgeschlossen.

D. Bauprojekt

Projektbeschreibung/Betriebliche Aspekte

Das Gebäude ist als Hybrid-Modul- und Zweckbau konzipiert. Diese Konstruktionsweise (Holz/Beton/Stahl) ermöglicht eine ökologisch hochwertige Materialisierung bei kürzest möglicher Erstellungszeit. Die Konstruktion ist auf die Erfüllung des Minergiestandards ausgelegt, mit einer leistungsfähigen Wand- und Dachkonstruktion sowie mit einem Luft/Wärme-Heizungssystem. Das Gebäude wird in Einzelteilen im Werk gefertigt und dann zur Montage auf den Bauplatz geliefert. Der Innenausbau besteht aus natürlichen, pflegeleichten und widerstandsfähigen Materialien.

Die Konstruktion mit Stahlträgern ermöglicht eine spätere Umplatzierung des Zweckbaus oder einen Verkauf.

Raumprogramm

Erdgeschoss

1 Wohnung	108 m ² für 6 Schlafzimmer für je 1 Person à 9.3 m ² 1 Aufenthaltsraum mit Küchenkombination 2 WC, 1 Dusche	6 Personen
3 Wohnungen à	72 m ² für 2 Schlafzimmer für je 2 Personen à 14.5 m ² 1 Schlafzimmer für 2 Personen à 13.2 m ² 1 Aufenthaltsraum mit Küchenkombination 2 WC, 1 Dusche	18 Personen
1 Waschküche	18 m ²	
1 Technikraum	18 m ²	

Obergeschoss

1 Wohnung	55 m ² für Familie, 2 Erwachsene / 2 Kinder	4 Personen
2 Wohnungen à	47 m ² für Familie, je 2 Erwachsene / 2 Kinder	8 Personen
1 Wohnung	35 m ²	2 Personen
1 Wohnung	60 m ² mit 4 Schlafzimmer, je 1 Person	4 Personen
1 Wohnung	72 m ² mit 3 Schlafzimmer, je 2 Personen	6 Personen
1 Technikraum	9 m ²	
Total		48 Personen/Betten

Umgebung

Die Umgebung bietet Platz für Vorfahrten, Spielfläche und Zugangswege. Die Nähe zur Limmat und die praktisch angrenzende Grundstückssituation bietet die Möglichkeit, einen direkten Zugangsweg zur Limmat zu erstellen.

E. Kosten

Die Kostenermittlung basiert auf der Planungsphase „Bauprojekt“. Der Genauigkeitsgrad dieses Kostenvoranschlags (Kostenschätzung) liegt bei +/-10 % gemäss SIA 102:

BKP	Bereich	Voranschlag Fr.
	Projektierungskredit vom 22.08.2011	33'500.00
BKP 0	Grundstück/Erschliessung	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	185'760.00
BKP 2	Gebäude inkl. Mobiliar	2'095'300.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	39'960.00
BKP 4	Umgebung	317'520.00
BKP 5	Baunebenkosten	147'960.00
	Total inklusive MWST	2'820'000.00

Im Voranschlag 2014 (Investitionsrechnung) sind Fr. 2'334'000.00 eingestellt worden. Der Restbetrag von Fr. 486'000.00 ist in die Investitionsrechnung 2015 aufzunehmen. Zur Finanzierung trägt eine bereits getätigte Vorfinanzierung von Fr. 400'000 bei. Die Zweckbindung der Vorfinanzierung für die Asylbewerber-Unterkunft ist nach § 127 Abs. 2 Ziff. 2 Gemeindegesetz erfüllt und ist zu gegebener Zeit aufzuheben. Die Auflösung wird in den ersten Jahren der Investition in die Wohnraumbeschaffung Asylbereich maximal in der Höhe des ersten Abschreibungsaufwandes sowie maximal in der Höhe der budgetierten Auflösung der Vorfinanzierung Asylbewerber-Unterkunft vorgenommen.

F. Finanzierung/Folgekosten und Einnahmen

Die jährlichen Folgekosten werden sich auf den städtischen Haushalt auswirken und betragen gemäss Richtlinien der kantonalen Direktion des Innern:

Rechnungsmodell	in Fr.	Abschreibung	
		HRM1	HRM2
Investition	2'820'000	10% degressiv	
davon Ausstattungen (Mobilien)	240'000		12.5 % linear
Nettoinvestitionen Bau	2'580'000		3 % linear

Rechnungsmodell	HRM1 (aktuell)		HRM2 (ab 2016)	
	Jahr 1	Jahr 10	Jahr 1	Jahr 10
Folgekosten in Fr.				
Abschreibungen	282'000	109'253	108'182	78'182
Verzinsung Buchwerte Annahme 1.8 %	50'760	19'665	50'760	30'775
Unterhalt Betrieb (1 %)	25'800	25'800	25'800	25'800
Hauswartung	15'000	15'000	15'000	15'000
Reinigung/Strom/Wasser	15'000	15'000	15'000	15'000
Total Folgekosten pro Jahr	388'560	184'718	214'742	164'757
Steuerprozent (2013: 1 % = Fr. 331'231)	1.2	0.6	0.6	0.5

Bei Abschreibung nach HRM1 entsprechen die Folgekosten in den ersten zehn Jahren beim derzeitigen Steueraufkommen zwischen 1.2 und 0.6 Steuerprozenten.

Bei Abschreibung nach HRM2 entsprechen die Folgekosten in den ersten zehn Jahren beim derzeitigen Steueraufkommen zwischen 0.6 und 0.5 Steuerprozenten.

Die Mieteinnahmen hängen von den vom Kanton und Bund festgelegten Unterbringungspauschalen für Asylsuchende ab. Zurzeit beträgt diese Pauschale Fr. 5'858.25 pro Jahr und Person. Bei einer durchschnittlichen Belegungsquote von 85-90% ergibt dies jährliche Einnahmen von Fr. 239'000.00 bis Fr. 253'000.00.

G. Zeitplan

Es ist vorgesehen, mit dem Ersatzbau umgehend nach rechtskräftiger Volksabstimmung und Vorliegen der Baubewilligung zu beginnen. Aufgrund der kurzen Bauzeit kann eine Betriebsübernahme im Frühjahr 2015 erfolgen. Dazu erarbeitet die Abteilung Soziales in Zusammenarbeit mit der derzeitigen Leistungserbringerin im Asylbereich, der AOZ, ein entsprechendes Betriebskonzept.

H. Mitberichte

Im Rahmen eines Mitberichtverfahrens gemäss § 44 der Geschäftsordnung haben die beiden Abteilungen Soziales sowie Werke, Versorgung und Anlagen mitgeteilt, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Für den Ersatzbau der Asylunterkunft wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 2'820'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom Oktober 2013 und der Bauausführung.
2. Dieser Beschluss untersteht gemäss § 13 in Verbindung mit § 38 Ziff. 2.1 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum. Der Stadtrat wird beauftragt, die Urnenabstimmung anzuordnen und die Vorlage an die Stimmberechtigten zu verfassen.
3. Mitteilung an:
 - Gemeindeparlament
 - Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften
 - Ressortvorsteher Sicherheit und Gesundheit
 - Ressortvorsteher Alter und Soziales
 - Stadtschreiberin
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Sicherheit und Gesundheit
 - Abteilungsleiter Soziales

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin