



Gemeinde

Wangen-Brüttisellen

URNENABSTIMMUNG VOM 27. NOVEMBER 2022



Beleuchtender Bericht

Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und
Werkhalle

Demokratie
ich mache mit

Urnenvorlage betreffend Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle

Antrag des Gemeinderats

Basis für die Urnen-Abstimmungsfrage bilden folgende Anträge des Gemeinderats:

1. Der Gesamtkredit für die Realisierung des Projektes „Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ von CHF 9'300'000 inkl. MwSt. – bestehend aus dem Baukredit von CHF 8'394'000 und der Übertragung des Landwertes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen von CHF 906'000 - wird genehmigt.
2. Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch den Gesamtleistungsanbieter GENU Partner AG, Zürich.
3. Die Kreditsumme entspricht dem Stand des Zürcher Baukostenindex vom April 2021 (102.3 %) und erhöht sich entsprechend dessen Veränderung während der Planungs- und Bauzeit.
4. Der Baukredit wird der Investitionsrechnung 2023 bis 2025 belastet.
5. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Da die Gemeinden verpflichtet sind, eine vom Kanton vorgegebene Anzahl Asylsuchende aufzunehmen und das Durchgangszentrum in Volketswil mittlerweile geschlossen ist, musste die Gemeinde Wangen-Brüttisellen für die ihr zugewiesenen Personen neue Lösungen finden. Da nicht genügend eigene Unterkünfte zur Verfügung standen, wurden zusätzliche Mietverhältnisse mit privaten Eigentümern vereinbart.

Mit dem vorliegenden Projekt „Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ soll in der Gemeinde wieder genug eigener Wohnraum für die ihr zugewiesenen Asylsuchenden geschaffen werden. Gleichzeitig sollen Synergien mit den räumlichen Bedürfnissen des Unterhaltsdienstes geschaffen werden.

Die Rechnungsprüfungskommission Wangen-Brüttisellen hat das Geschäft geprüft. Sie erachtet den beantragten Gesamtkredit von CHF 9'300'000 zur Realisierung des Projekts „Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ gemäss Abstimmungsunterlagen als angemessen und vertretbar.

Das vorliegende Projekt wurde aus vier Alternativen ausgewählt. Nebst funktionalen Aspekten betreffend Wohnungsgrundrisse und Flexibilität der Wohnräume sowie zweckdienlicher Organisation der Werkhalle und Nebenräume bietet das Projekt sowohl den tiefsten Gesamtpreis als auch das beste Kosten-/Nutzenverhältnis. Mit Raum für insgesamt 80 Personen bietet das Gebäude genug Platz für die gemäss kantonalen Vorgaben aufzunehmenden Asylsuchenden (72 zum jetzigen Zeitpunkt, selbst aufgrund der Erhöhung der Quote im April 2022) wie auch für Notunterkünfte.

Gegenüber der aktuellen Situation (zugemietete Wohnungen von Privaten) ist aufgrund der zu erwartenden betrieblichen Kosten insgesamt mit einer Kostensenkung und damit einer Entlastung des Gemeindehaushalts zu rechnen. Ebenfalls ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung aktueller Entschädigungen der öffentlichen Hand für aufgenommene Asylsuchende ein selbsttragender Betrieb des Wohnraums grundsätzlich möglich wäre (insbesondere bei guter Auslastung). Allerdings liegen dazu seitens der Gemeinde keine Zahlen vor, so dass der tatsächlich zu erwartende Umfang der Entlastung nicht quantifiziert werden kann.

Mit der Werkhalle können bestehende Platzprobleme des Unterhaltsdienstes gelöst und Arbeitsabläufe in der Gemeinde effizienter gestaltet werden (insb. durch kürzere Wege zu Material und Aus-

rüstung). Bis anhin über das gesamte Gemeindegebiet verteilte Geräte und Arbeitsinstrumente können neu zentral gelagert werden. Damit ist ebenfalls mit Kosteneinsparungen und somit einer Entlastung des Gemeindehaushalts zu rechnen, wobei auch hier jedoch mangels konkreter Zahlen der effektive Umfang nicht eingeschätzt werden kann. Durch Beizug des Bereichs Tiefbau, Unterhalt und Sicherheit im Auswahlprozess wurde sichergestellt, dass das ausgewählte Projekt auch den Anforderungen des Unterhaltsdienstes genügt.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmberechtigten daher, die Vorlage anzunehmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie das Projekt „Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ gemäss Abstimmungsunterlagen annehmen und damit einen Gesamtkredit von CHF 9'300'000 bewilligen?

Das Wesentliche in Kürze

- Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, eine vom Kanton vorgegebene Anzahl Asylsuchende aufzunehmen. Viele Jahre waren die der Gemeinde Wangen-Brüttisellen zugewiesenen Asylsuchenden im Durchgangszentrum in Volketswil untergebracht. Dieses wurde Ende 2019 geschlossen.
- Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen musste für die ihr zugewiesenen Personen neue Lösungen finden. Da nicht genügend gemeindeeigene Unterkünfte zur Verfügung standen, wurden zusätzliche Mietverhältnisse mit privaten Eigentümern vereinbart.
- Gemeinden sind ebenfalls gesetzlich verpflichtet, für die Unterbringung, Betreuung und Unterstützung von in der Gemeinde wohnhaften, in Not geratenen Menschen zu sorgen.
- Durch den Ukraine-Konflikt verschärfte sich die Lage. Eine weitere Liegenschaft in Brüttisellen musste angemietet und umgebaut werden.
- Der Unterhaltsdienst der Gemeinde Wangen-Brüttisellen bedarf ebenfalls dringend zusätzliche Räumlichkeiten. Teilweise sind Material und Arbeitsausstattungen in verschiedenen Gemeindeliegenschaften platziert. Die bestehenden Nutzungen im alten Werk- und Feuerwehrgebäude bleiben unverändert.
- Der Gemeinderat hat anlässlich der prekären Platzverhältnisse eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau für 80 Personen erarbeiten lassen und eine Arbeitsgruppe eingesetzt.
- Die Arbeitsgruppe hat aufgrund der Machbarkeitsstudie eine Gesamtleistungssubmission durchgeführt, welche im Juli 2022 abgeschlossen werden konnte. Gegen die Submission wurde keine Beschwerde geführt.
- Am 27. September 2022 wurden das Projekt „Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ und der Gesamtkredit von CHF 9'300'000 an einer Informationsveranstaltung im Gsellhof vorgestellt.

Ausführlicher Bericht

1 Ausgangslage

Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, eine vom Kanton vorgegebene Anzahl Asylsuchende aufzunehmen. Bis Ende 2019 waren die der Gemeinde Wangen-Brüttisellen zugewiesenen Asylsuchenden in Volketswil untergebracht. Aufgrund eines Neubauprojekts wurde das Durchgangszentrum Hegnau, das die Gemeinde Wangen-Brüttisellen im Verbund mit den Gemeinden Schwerzenbach und Volketswil für ihre zugewiesenen Personen nutzte, geschlossen. Die Gemeinde musste daher ab 2020 für die ihre zugewiesenen 41 Personen neue Lösungen finden.

Da die Gemeinde nicht über genügend eigenen Wohnraum verfügt, mussten private Wohnungen und Strukturen der Asylorganisation Zürich angemietet werden. Durch die schutzsuchenden Menschen aus der Ukraine hat sich die Lage verschärft, weil die Asyl-Aufnahmequote am 19. April 2022 vom Kanton von 0.5 % auf 0.9 % (9 Asylsuchende auf 1000 Einwohner) erhöht wurde. Demzufolge muss die Gemeinde Wangen-Brüttisellen aktuell Wohnraum für 72 Asyl- und Schutzsuchende zur Verfügung stellen. Weitere Liegenschaften mussten angemietet und Drittobjekte zwischengenutzt werden.

Nebst der Aufnahme von Asylsuchenden stehen die Gemeinden von Gesetzes wegen in der Pflicht, sogenannte Notunterkünfte zu unterhalten. Diese Wohnungen dienen Einwohnerinnen und Einwohnern, die in eine Notsituation geraten sind (Ausweisung, Insolvenz, Trennung etc.), als zeitlich begrenzte Übergangswohnung. Mangels eigenem Wohnraum ist die Gemeinde Wangen-Brüttisellen aktuell gezwungen, Mietverhältnisse mit privaten Eigentümern zu vereinbaren, auf andere Gemeinden auszuweichen und – wenn sich keine anderen Lösungen finden lassen - Menschen in Notsituationen in Hotels unterzubringen. Verschärfend kommt hinzu, dass einige Liegenschaften, die aktuell als Notwohnungen genutzt werden, mittelfristig durch Neubauten ersetzt werden.

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen kann den gesetzlichen Auftrag, Asylsuchende und in Not geratene Einwohnerinnen und Einwohner angemessen unterzubringen, aktuell nur mit Müh und Not erfüllen. Die Unterbringungssituation ist unter organisatorischen, finanziellen und wohnlichen Gesichtspunkten unbefriedigend.

Auch der Unterhaltsdienst der Gemeinde weist einen grossen Bedarf an zusätzlichen Räumen und Lagermöglichkeiten auf. Die Materialien und Arbeitsausrüstungen sind heute in verschiedenen Liegenschaften untergebracht, was sich nachteilig auf die Arbeitsabläufe auswirkt. Der Aufenthaltsraum ist zu eng bemessen und Feuchtigkeit dringt durch die Wände (Schimmelbildung). Die nach Arbeitsgesetz verlangten getrennten Nasszellen und Umkleieräume sind nicht vorhanden und ein Vorraum zu den Nasszellen fehlt gänzlich.

Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, um zu prüfen, ob die Erstellung eines bedarfsgerechten und vielseitig nutzbaren Gebäudes eine nachhaltige und zielführende Lösung für die Gemeinde Wangen-Brüttisellen darstellen könnte. Einerseits um die Asyl-Zuweisungsquote zu erfüllen und Notunterkünfte für 80 Personen gewährleisten zu können, andererseits um dem Platzproblem der Unterhaltsdienste entgegenzuwirken und den übergeordneten Vorschriften des Arbeitsgesetzes zu entsprechen.

Als Standort für den Neubau wurde die unmittelbare Umgebung des heutigen Werkhofs und der Feuerwehr an der Haldenstrasse 34 definiert. Dadurch können beim Bau der Unterkünfte für Asyl und einfaches Wohnen Synergien mit den räumlichen Bedürfnissen des Unterhaltsdienstes geschaffen werden. Die kombinierte Nutzung des Neubaus ermöglicht es auch, die Bewohner vor Ort besser unterstützen zu können. Die Räumlichkeiten der Feuerwehr und ihre Nutzung bleiben unverändert.

2 Gesamtleistungssubmission / Vorgesehenes Raumprogramm

Aufgrund der zentralen Lage in Wangen-Brüttisellen und der Kombination der Raumbedürfnisse des Unterhaltsdienstes und dem einfachen Wohnen, wurde auf eine Containerlösung bewusst verzichtet. Vielmehr soll sich das Gebäude architektonisch ins Gesamtgefüge der Umgebung eingliedern. Zumal andere Bauprojekte in Wangen-Brüttisellen aufgezeigt haben, dass durch die neue Gesetz-

gebung im Energiebereich die reine Containerlösung sogar teurer werden kann als die Massivbauweise. Ebenfalls gegen eine Containerlösung gesprochen hat das Verhältnis der Wertbeständigkeit und der Lebensdauer der Gesamtanlage. Um das Vorhaben zeitgerecht und wirtschaftlich umsetzen zu können, beschloss der Gemeinderat, die Projektierung und Realisierung des Vorhabens einem Gesamtleistungsanbieter zu übertragen.

Angesichts des Auftragsvolumens bedingte dies die Durchführung eines Submissionsverfahrens. Dieses erfolgte zweistufig und beinhaltete Elemente eines Architekturwettbewerbs sowie einer Totalunternehmenssubmission. Begleitet wurde es von einer Arbeitsgruppe. Diese bildete sich aus drei Mitgliedern des Gemeinderats, der Leiterin Liegenschaften, dem Leiter Tiefbau, Unterhalt und Sicherheit, dem Leiter Gesellschaft und zwei unabhängigen Architekten, welche die Funktion einer „Wettbewerbsjury“ wahrnahmen.

In der ersten Phase der Submission, der sogenannten Präqualifikation, wurden die vier bestgeeigneten Gesamtleistungsanbieter ermittelt. Diese wurden zur zweiten Stufe des Submissionsverfahrens (Projektierung und Ausarbeitung eines Angebots) zugelassen. Die Auswahl erfolgte anhand von vordefinierten Eignungskriterien wie z.B. Referenzbauprojekte, Schlüsselpersonen, etc.

Die detaillierten „Wettbewerbsunterlagen“ wurden den Gesamtleistungsanbietern Mitte Juli 2021 zugestellt. In nur drei Monaten lagen vier qualitativ hochstehende Entwürfe vor.

Während der zweiten Phase des Verfahrens erarbeitete jeder der präqualifizierten Gesamtleistungsanbieter aufgrund von detaillierten Projektvorgaben (Raumprogramm, Raumbblätter, Konzepte und Grundlagendaten sowie einem Werkvertrag) ein Vorprojekt für den Neubau und gab für dessen schlüsselfertige Umsetzung ein verbindliches Kostendach ab. Die eingereichten Vorprojekte wurden durch die Arbeitsgruppe gemäss den definierten Zuschlagskriterien bewertet.

Auf Antrag der Arbeitsgruppe vergab der Gemeinderat den Auftrag für den „Neubau einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ an die Firma GENU Partner AG, Zürich. Diese erzielte im Submissionsverfahren die höchste Punktzahl und garantiert somit die beste Erfüllung der Zuschlagskriterien (Bestes Kosten- / Nutzenverhältnis). Die Vergabe erfolgte unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Baukredits durch den Souverän.

3 Allgemeiner Projektbescrieb

Das Siegerprojekt sieht für die Nutzung der Wohnungen und der Werkhalle einen gemeinsamen Neubau vor. In den drei Vollgeschossen sind die Wohnungen angeordnet und im Untergeschoss die Werkhalle mit den dazugehörigen Nebenräumen. Es besteht die Möglichkeit zur späteren Aufstockung. So könnten zusätzlich weitere 16 Bewohnerplätze generiert werden.

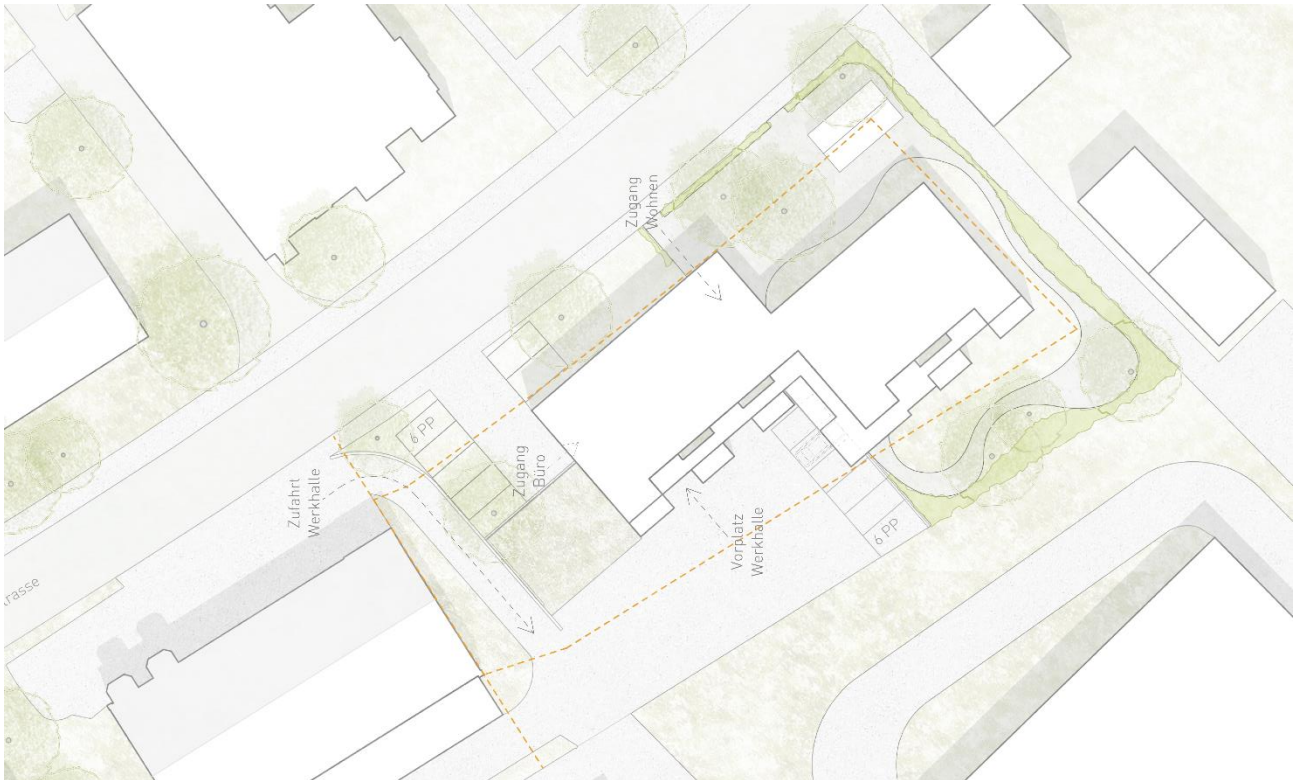
Wohnungen

Die Wohnungen werden über den Laubengang mit den vorliegenden Aussenbereichen erschlossen. Durch die Distanz zu den Wohnungen durch die Laubengänge entstehen gut nutzbare Aussenräume, welche die flächenmässig eher kleinen Wohnungen stark aufwerten. Alle Wohnungen weisen eine klare und einfache Grundrissstruktur auf. In der Ausführung werden bewusst robuste und langlebige Materialien verwendet. Weiter sind die Wohnungen mit leichtem Aufwand unterteilbar. Durch diese klare Grundrissstruktur und die verwendeten Raster, wird eine sehr grosse Flexibilität bezüglich des Wohnungsmixes erreicht. Dieser kann teilweise ohne bauliche Massnahmen, sondern lediglich durch die Neuzuteilung von einigen Zimmern, verändert werden.

Umgebung / Aussenräume

Durch den Versatz im Gebäudevolumen, welcher den südöstlichen Gebäudeteil stark gegenüber der Haldenstrasse zurückspringen lässt, entsteht an dieser Stelle zwischen der Haldenstrasse und dem Neubau ein grosszügiger Aussenraum. Neben dem Gebäudeeingang der Wohnungen und einem Aussensitzplatz für die Bewohnerinnen und Bewohner sind hier auch die Veloparkierung sowie die Entsorgungsstelle für die Wohnungen situiert.

Über den südöstlich angelegten Weg oder den mittigen Erschliessungsgang gelangt man zum zweiten Aussenraum, welcher im südwestlichen Teil der Parzelle angelegt ist. Dieser umfasst den Spielplatz mit den Spielgeräten.

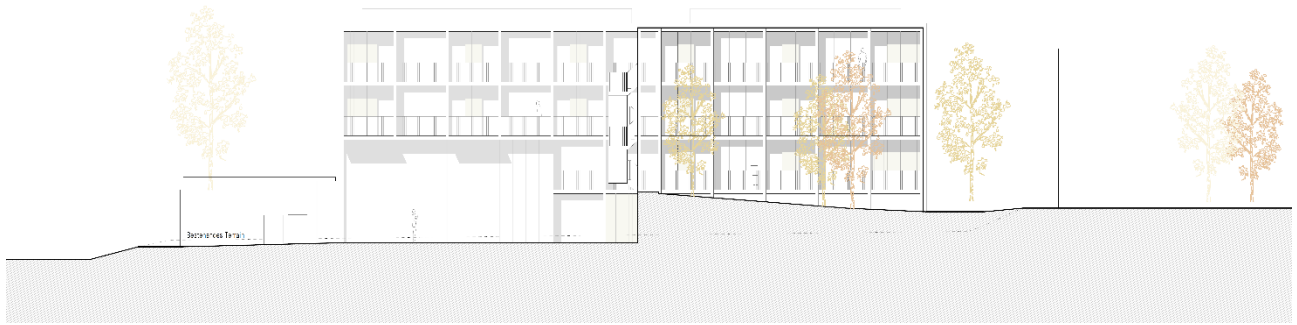


Situationsplan

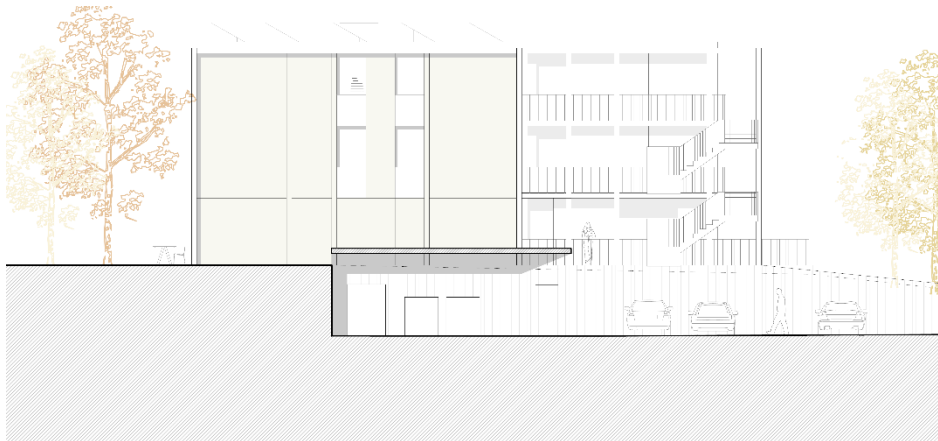
Der Aussenraum der Werkhalle, welcher südwestlich vor der Werkhalle angeordnet ist, wird über die verlängerte Zufahrtsrampe erreicht. Durch die bauliche Anpassung der Rampe kann die Problematik der bis anhin zu steilen Rampe markant verbessert werden. Das vorgesehene Schiebeter begrenzt den Aussenraum der Werkhalle klar und verspricht einen optimalen Betrieb. Die Parkplätze sowie die Veloabstellplätze der Werkhalle sind sinnvoll an der Gebäudekante, respektive Geländekante, angeordnet. Der Zugang zum Büro der Werkhalle erfolgt abgetrennt vom Zugang zu den Wohnungen im nordwestlichen Bereich der Haldenstrasse.

Die klare Trennung zwischen den Zugängen sowie den Aussenräumen der Wohnungen und der Werkhalle verspricht einen sicheren, unabhängigen Betrieb dieser beiden Nutzungen. Dies wird als Vorteil dieses Projekts beurteilt.

Ansichten



Ansicht Süd-West



Ansicht West



Ansicht Ost

Konstruktion

Der Neubau ist als klassischer Massivbau geplant. Das Tragkonzept sieht vor, dass sämtliche Zimmerwände der Wohnungen als nichttragend ausgebildet werden. Die tragenden Wände konzentrieren sich auf die funktional / fixen Bereiche wie die Fassade, Korridor, Küche, Nasszellen und Wohnzimmer. Damit wird eine grosse Flexibilität der Wohnungsgrundrisse erreicht.

Die Gestaltung der Fassade mit der vorgesehenen Eternitverkleidung und den horizontalen Betonbändern zur Geschossunterteilung ordnet sich gut in die Umgebung ein und entspricht den Nutzungen. Auch die einfache, klar strukturierte Bauweise sowie die Wahl von einfachen, robusten Materialien, entsprechen der Nutzung des Neubaus.

Wärmeerzeugung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen will zukünftige Wärmeerzeugung nachhaltiger, sprich erneuerbarer, machen. Als Wärmeerzeugungsanlage für den "Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle" soll eine Luft-Wasser Wärmepumpenanlage zum Einsatz kommen. Die durch die vorgesehene Photovoltaikanlage erzeugte Elektroenergie kann insbesondere für die wärmetechnische Anlage eingespiesen, beziehungsweise selbst verbraucht werden.

Nachhaltigkeit

Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der Öffentlichkeit haben die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Das heisst, dass der vorgesehene „Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ hohen ökonomischen, ökologischen und sozialen Kriterien zu genügen hat und insbesondere auch so gestaltet wird, dass sich die Funktionalität der Baute den sich immer verändernden Bedürfnissen (z.B. Wohnungsgrössen) anpassen kann.

Weiter haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich am 28. November 2021 die Änderung des kantonalen Energiegesetzes deutlich angenommen. Dank der Umsetzung des Neubaus auf der Basis „Minergiestandard“ werden die damit verbundenen erhöhten Anforderungen eingehalten und der Energieverbrauch gesenkt. Diese Massnahme ist ökologisch wichtig und trägt ihren Teil zur Reduktion der CO₂-Emissionen bei.

4 Zusammenstellung Gesamtkredit

BKP Nr.	Arbeitsgattungen	Kosten	
Werkpreis GENU Partner AG			
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	485'000
2	Gebäudekosten (inkl. Honorare)	CHF	6'402'000
4	Umgebung	CHF	355'000
5	Baunebenkosten	CHF	66'000
	Bauherrenseitige Leistungen	CHF	118'000
9	Ausstattung / Möblierung	CHF	162'000
Anschluss- und Bewilligungsgebühren			
Anschlussgebühren Abwasser		CHF	115'000
Anschlussgebühren Wasser		CHF	115'000
Netzanschluss Elektro		CHF	20'000
Netzanschluss Kommunikation		CHF	11'000
Baubewilligungsgebühren		CHF	25'000
Zwischentotal		CHF	7'874'000
Reserve / Unvorhergesehenes (ca. 6.6 %)		CHF	520'000
Baukredit inkl. MwSt.		CHF	8'394'000
Landwert / Umwandlung Finanz- zu Verwaltungsvermögen (Buchwert)		CHF	906'000
Gesamtkredit inkl. MwSt.		CHF	9'300'000

Das Grundstück an der Haldenstrasse ist dem Finanzvermögen der Gemeinde Wangen-Brüttisellen zugewiesen. Durch das Bauvorhaben und der damit verbundenen Nutzung wird das Grundstück zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben benötigt und muss deshalb vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen transferiert werden. Gemäss den gesetzlichen Vorgaben ist somit der Verkehrswert von CHF 906'000 dem Gesamtkredit anzurechnen.

5 Folgekosten

Als Basis für die Berechnung der Folgekosten werden die Baukosten herangezogen. Als Grundlage für die Ermittlung der Folgekosten diene das Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden (Version vom 1. Mai 2022).

Kapitalkosten pro Jahr

Abschreibung (33 Jahre / exkl. Landwert)	CHF 254'400
Verzinsung bei 1 % Zinssatz	CHF 93'000

Total Kapitalfolgekosten pro Jahr **CHF 347'400**

Betriebliche und personelle Folgekosten

Betriebliche Folgekosten 2 % der Bruttoanlagekosten	CHF 151'760
Jährlicher Gebäudeunterhalt 1 % des Gebäudewertes	CHF 75'880
Personelle Folgekosten	CHF 20'000

Total betriebliche und personelle Folgekosten **CHF 247'640**

Bei den ausgewiesenen Folgekosten handelt es sich um eine buchhalterische Maximalbelastung. In den ersten Jahren dürften die betrieblichen Folgekosten tiefer ausfallen.

6 Terminplan

Vorbehältlich der Kreditbewilligung durch den Souverän vom 27. November 2022 präsentiert sich der zeitliche Ablauf für die Umsetzung der Bauarbeiten wie folgt:

– Detailplanung und Ausschreibungen	ab Dezember 2022
– Baueingabe	Ende Februar 2023
– Voraussichtliche Baufreigabe	Ende Juli 2023
– Baubeginn	Ende September 2023
– Fertigstellung	Mitte Mai 2025

7 Empfehlung des Gemeinderats

Mit der Realisierung des Projekts „Neubau einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ kann der benötigte, gesetzlich vorgeschriebene Wohnraum für Asylsuchende sowie für Menschen in schwierigen Lebenssituationen in der benötigten Anzahl und auf angemessene Art und Weise zur Verfügung gestellt werden. Gerade die jüngsten Ereignisse im Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt zeigen auf, wie instabil die Asylsituation ist. Mit dem flexiblen Neubau kann entsprechend auf sich verändernde Situationen reagiert werden.

Durch den definierten Standort des Neubaus an der Haldenstrasse, gleich neben dem bestehenden Werkgebäude und der Feuerwehr, lassen sich Synergien ideal nutzen. So können die zusätzlich benötigte Werkhalle und die dazugehörigen Nebenräume ebenfalls im Neubau untergebracht werden. Dies ermöglicht einen optimierten Betrieb für den Unterhaltsdienst.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem notwendigen Gesamtkredit für die Realisierung des Projekts „Neubau für einfaches Wohnen, Asyl und Werkhalle“ in der Höhe von CHF 9'300'000 zuzustimmen.