

Antrag und Weisung an den Grossen Gemeinderat

GGR-Geschäft 29/2015

Stadtratsbeschluss vom 30. September 2015

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Gemeinderat, er möge folgenden Beschluss fassen:
(Referenten: Stadtrat Remo Vogel, Ressort Soziales + Alter sowie Stadtrat Marco Martino, Ressort Immobilien a. i.)

1. Bewilligung eines Kredits von 544'000 Franken für den Kauf sowie die Instandsetzung der Liegenschaft Hinwilerstrasse 183 (Restaurant Traube) in Wetzikon.
2. Der Kreditanteil von 94'000 Franken für die Instandsetzung erhöht sich um eine allfällige Bau-
teuerung ab 2016.

Weisung

Ausgangslage

Die internationale Lage und der Druck auf die Asylpolitik der Schweiz sind weiterhin angespannt. Die Flüchtlingsströme im nahen Ausland haben die schwierige Situation nochmals verschärft, da dies über kurz oder lang Auswirkungen auf die Aufnahmekontingente der Schweiz sowie schliesslich der Gemeinden haben dürfte.

Die Asyl-Organisation Zürich (AOZ) ist von der Stadt Wetzikon mit der Betreuung von Asylsuchenden beauftragt. Es besteht seit dem Jahr 2011 eine diesbezügliche Leistungsvereinbarung und die AOZ hat sich als kompetenter und verlässlicher Partner in der Betreuung von Asylsuchenden erwiesen.

Unterbringungssituation im Asylwesen in Wetzikon

Die Unterbringung von Asylsuchenden ist für die Sozialbehörde, die Abteilung Soziales und die mit der Betreuung beauftragte Partnerorganisation AOZ seit langem eine grosse Herausforderung. Es müssen immer wieder neue Lösungen in privaten Mietliegenschaften gesucht werden, was einen sehr hohen zeitlichen Aufwand mit sich bringt und dazu führt, dass die Stadt Wetzikon seit 2011 das vom Kanton geforderte Kontingent nicht erfüllen kann. Dies liegt daran, dass durch die Beschleunigung des Asylverfahrens Entscheide schneller gefällt werden und Asylsuchende vermehrt die Anerkennung als Flüchtlinge erhalten, womit sie nicht mehr zum Kontingent zählen. Diese Personen besetzen Plätze in den Asylunterkünften, da sie nicht sofort andere Wohnmöglichkeiten finden. Derzeit liegt das Kontingent der Stadt Wetzikon bei 119 Personen (0,5 % von 23'887 Einwohnern/Einwohner-innen). Aktuell sind 105 Personen in Wetzikon untergebracht, was einer Kontingenterfüllung von 88 Prozent entspricht (Stand 15.09.2015). Folglich müsste die Stadt Wetzikon noch 14 Personen aufnehmen. Mit Schreiben vom 12. Januar 2015 wurde die Sozialbehörde vom kantonalen Sozialamt zum wiederholten Male aufgefordert, die erforderlichen Wohnraumkapazitäten zu schaffen und setzte eine Frist bis 30. Juni 2015 zur Erfüllung des Kontingents.

Die Miete von geeigneten Wohnungen für die Unterbringung von Asylsuchenden stellt je länger je mehr ein Problem dar. Einerseits sind viele Vermieter nicht bereit, Wohnungen für solche Nutzungen an die Stadt zu vermieten, und andererseits unterhalten jene Vermieter, die Wohnungen in alten und teilweise sehr renovierungsbedürftigen Liegenschaften vermieten, den Wohnraum nicht adäquat, und zwar ohne Entgegenkommen beim Mietzins. Aktuell verfügt die Stadt Wetzikon über drei Kollektivunterkünfte (Hinwilerstrasse 30, Usterstrasse 125 und Zürcherstrasse 11) sowie über sieben Mietobjekte (Bahnhofstrasse 61, Ettenhauserstrasse 34, Haldenweg 3 und 5, Morgenrainstrasse 3 [2 Wohnungen], Pfäffikerstrasse 43 [4 Wohnungen, 3 Zimmer] sowie Weiherstrasse 2 [2 Wohnungen]).

Notwohnungen

Bezüglich Notwohnungen für Personen ohne Obdach verfügt der Sozialdienst nur über eine gemietete Wohnung und muss sich im Bedarfsfall entweder kurzfristig mit entsprechenden Organisationen, wie z. B. der Notschlafstelle, oder unter Umständen sogar mit teuren Hotelunterbringungen behelfen. Für Notwohnungen bezahlte der Sozialdienst in den letzten Jahren folgende Beträge:

- 2010: 171'400 Franken
- 2011: 74'600 Franken
- 2012: 24'300 Franken
- 2013: 35'600 Franken
- 2014: 16'670 Franken

In den letzten fünf Jahren sind somit durchschnittliche Kosten von jährlich rund 65'000 Franken angefallen.

Lösungsoptionen

Im Rahmen von grundsätzlichen Überlegungen zur mittel- bis langfristigen Ausrichtung bezüglich des Wohnraumbedarfs im Asylwesen und bei Notsituationen hat der Stadtrat in einer Aussprache vom 26. November 2014 eine ausführliche Variantenprüfung (Miete von privatem Wohnraum, Erstellung von Wohncontainern, Kauf einer Liegenschaft, Unterbringung in Zivilschutzanlage) vorgenommen. Es hat sich ergeben, dass in erster Linie dem Grundsatz "Miete vor Kauf" gefolgt werden soll. Die Unterbringung von Asylsuchenden in Zivilschutzunterkünften oder in Wohncontainern kommt nur in Notsituationen in Frage.

Die Abteilung Soziales hat daraufhin zusammen mit der Abteilung Immobilien verschiedene Ideen entwickelt, Abklärungen vorgenommen und sich bietende Möglichkeiten geprüft. Als konkret mögliche Miet- bzw. Kaufobjekte zur Kapazitätserhöhung bei den Unterbringungsmöglichkeiten boten sich schliesslich einzig die Miete der Liegenschaft Restaurant Anker in Robenhausen und der Kauf der Liegenschaft Restaurant Traube in Ettenhausen an. Die Option "Anker" musste nach fundierten Abklärungen und konkreten Vertragsverhandlungen wegen ungünstigen Rahmenbedingungen (z. B. notwendige bauliche Massnahmen, zu hohe preisliche Vertragsbedingungen) wieder verworfen werden. Hinsichtlich der Option "Traube" wurden durch die Abteilung Immobilien mit dem kantonalen Immobilienamt als Eigentümerin Verhandlungen aufgenommen, wobei rasch klar wurde, dass seitens Eigentümerin nur ein Verkauf der Liegenschaft in Frage kommt. Nach der Einigung über einen günstigen Erwerbspreis zeigte sich der Kauf der Liegenschaft als ideale Option für die Minderung der aktuellen Wohnraumproblematik.

Nutzungskonzept Liegenschaft Hinwilerstrasse 183 (Restaurant Traube)

Aufgrund mehrerer Begehungen – zusammen mit den Verantwortlichen der AOZ – und Überlegungen zur Eignung als Unterbringungsmöglichkeit für Asylsuchende und für Notwohnungen für temporär Obdachlose, ist die Abteilung Soziales zum Schluss gekommen, dass die Liegenschaft ideal wäre für die vorhandenen Bedürfnisse und zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages. Die Liegenschaft bietet Platz für Obdach von etwa 20 Personen.

Folgende Überlegungen sprechen für eine Nutzung der Liegenschaft als Unterkunft für Asylsuchende und für Notwohnungen:

- Die Liegenschaft befindet sich in einem ordentlichen baulichen Zustand, der der Nutzung angemessen ist (d. h. nicht zu verkommen, nicht zu luxuriös).
- Die Zimmeranzahl und -grössen lassen einen grossen Handlungsspielraum offen, wie die Liegenschaft genutzt wird. Sie eignet sich sowohl für die Unterbringung von Einzelpersonen als auch für Familien. Ebenfalls ist eine kombinierte Nutzung als Unterkunft für Asylsuchende sowie für Notwohnungen sehr gut möglich.
- Ein grosser Vorteil liegt darin, dass fast alle Zimmer über eigene Nasszellen verfügen (Dusche und/oder WC).
- Die geografische Situation ausserhalb des Zentrums von Wetzikon ist unproblematisch. Die öffentlichen Verkehrsmittel können zu Fuss oder per Velo in zumutbarer Distanz erreicht werden. Eine Parkierungsmöglichkeit für die Betreuung der Liegenschaft ist vorhanden. Der Kindergarten Ettenhausen befindet sich in der Nähe. Die Schule Walenbach ist etwas weiter entfernt, allerdings gibt es für den Transport einen Schulbus.

Nach der baulichen Bereitstellung der Liegenschaft durch die Stadt wird die betriebliche Nutzung durch die AOZ übernommen, indem sie die Liegenschaft von der Stadt mietet. Die Ausrüstung mit Mobiliar sowie den kleineren Unterhalt im Rahmen eines ordentlichen Mietverhältnisses (z. B. Hygiene, Sauberkeit, kleine Ausbesserungen usw.) organisiert die AOZ. Die Betreuung der in der Liegenschaft untergebrachten Personen erfolgt – gestützt auf eine bestehende Leistungsvereinbarung – ebenfalls durch die AOZ. Die Personen, die in den Notwohnungen untergebracht würden, werden in Absprache bzw. im Auftrag des Sozialdienstes hinsichtlich ihrer Wohnsituation ebenfalls durch die AOZ betreut.

Kauf und Instandsetzungskosten

Der Kanton Zürich besitzt mit dem ehemaligen Restaurant Traube an der Hinwilerstrasse 183 in Ettenhausen eine Liegenschaft, für die er keine eigene Nutzung vorsieht und deshalb verkaufen will. Die Stadt Wetzikon verfügt bei dieser Liegenschaft über ein Vorkaufsrecht.

Die Zürcher Kantonalbank hat am 27. September 2011 den Wert der Liegenschaft auf rund 720'000 Franken geschätzt. Die GVZ-Versicherungssumme beträgt 871'600 Franken. Die Abteilung Immobilien der Stadt Wetzikon hat dem kantonalen Immobilienamt, gestützt auf eine eigene Preiseinschätzung, ein Kaufangebot von 450'000 Franken eingereicht. Das kantonale Immobilienamt ist mit Schreiben vom 14. April 2015 verbindlich auf dieses Angebot eingetreten. Der verhandelte Kaufpreis von 450'000 Franken ist für die Stadt Wetzikon als sehr günstig zu bezeichnen.

Obwohl die Liegenschaft in einem guten Zustand ist, sind noch verschiedene bauliche Massnahmen und Instandsetzungsarbeiten auszuführen. Die Kosten hierfür setzen sich wie folgt zusammen:

Grobkostenschätzung der Abteilung Immobilien vom 30. April 2015:

	Franken
Baumeisterarbeiten	5'000
Dachdeckerarbeiten	5'500
Elektroanlagen	22'000
Heizungsanlagen	2'000
Sanitäranlagen	22'000
Gipsarbeiten	5'000
Schreinerarbeiten und Türen	5'500
Schliessanlage	500
Malerarbeiten	6'000
Baureinigung	1'000
Unvorhergesehenes / Reserve	7'500
Honorare Bauleitung / Spezialisten	11'000
Baunebenkosten (Gebühren, Kopien etc.)	<u>1'000</u>
Total Kostenschätzung inkl. MWST	<u>94'000</u>

(Kostengenauigkeit nach SIA +/- 20 %)

Gestützt auf Art. 34 Abs. 1 lit. e der Gemeindeordnung der Stadt Wetzikon (GO) läge der Erwerb von Grundeigentum bis zu einem Betrag von 500'000 Franken in der Kompetenz des Stadtrates. Da jedoch noch Investitionen im Umfang von 94'000 Franken dazukommen, um die Liegenschaft dem geplanten Zweck zur Unterbringung von Asylsuchenden sowie für Notwohnungen zuführen zu können, soll der Gesamtbetrag von 544'000 Franken als Investition im Finanzvermögen genehmigt werden. Folglich liegen der Erwerb und die Instandstellung der Liegenschaft gestützt auf Art. 20 lit. n GO in der Kompetenz des Grossen Gemeinderates. Die Ausgaben sind im Voranschlag 2016 enthalten (Investition im Finanzvermögen).

Der Kauf der Liegenschaft und die Instandsetzungskosten werden im Finanzvermögen aktiviert. Die Stadt kann damit weiterhin nach kaufmännischen Grundsätzen darüber verfügen. Die Liegenschaft soll ohne Verletzung einer öffentlichen Verpflichtung und ohne Beeinträchtigung einer öffentlichen Aufgabe jederzeit realisierbar bleiben. Zwar wird mit der AOZ ein Mietvertrag abgeschlossen. Doch können die sich in der Liegenschaft befindlichen Wohnungen auch an Personen vermietet werden, die keine Asylsuchenden sind. Die Liegenschaft dient deshalb nicht ausschliesslich der Unterbringung von Asylsuchenden, sondern es können auch Personen untergebracht werden, die rasch auf Wohnraum angewiesen sind.

Mietzinsersatz

Die Idee des aktuellen Nutzungskonzeptes ist, die gesamte Liegenschaft der AOZ zu vermieten. Die AOZ hat gegenüber der Abteilung Soziales ihr Einverständnis zugesichert, zu den vorgesehenen Konditionen als Mieterin gegenüber der Abteilung Immobilien aufzutreten. Die Mietzinszahlungen werden mittels (Bundes-)Tagespauschalen pro Asylbewerber/Asylbewerberin abgegolten. Bei Personen ohne Obdach erfolgt die Mietzinsfinanzierung durch die gesetzliche Sozialhilfe.

Das Objekt wird der AOZ zu einem marktüblichen Mietzins vermietet. Dieser setzt sich aus folgenden Parametern zusammen:

- Kapitalkosten (Kaufpreis und notwendige Erstinvestitionen) 544'000 Franken
- Kapitalzinssatz (gemäss Schweiz. Verband Immobilientreuhänder): 6,5 %
- Das ergibt einen Mietzins pro Jahr von: 36'000 Franken
(3'000 Franken /Monat)
- Der Mietvertrag wird indexiert und hat eine mehrjährige Laufzeit mit Verlängerungsoptionen.

Sämtliche Nebenkosten werden – gemäss Vereinbarung mit der AOZ – durch die Mieterin direkt bezahlt (Elektro, Heizung, Wasser, Abwasser, Kehricht, Serviceabonnemente usw.). Der bauliche Unterhalt im Haus ist ebenfalls Sache der Mieterin (Instandhaltungen, Reparaturen, Mieterschäden usw.). Für den Verwaltungs- und Wartungsaufwand aller elf Unterkünfte für Asylsuchende entschädigt die Stadt die AOZ mit einem Pauschalbetrag von 25'000 Franken pro Jahr.

Kommunikation und Umsetzung

Aufgrund der Sensibilität der Nutzung der Liegenschaft "Traube" in Ettenhausen soll der transparenten Kommunikation grossen Wert beigemessen werden. Gleichzeitig mit der Überweisung des Geschäfts an den Grossen Gemeinderat wird die Bevölkerung von Ettenhausen zu einem Informationsanlass der Stadt sowie der AOZ und zur Besichtigung eingeladen. Mit dieser offenen und transparenten Information sollen allfällige Befürchtungen und Mutmassungen über die Nutzung der Liegenschaft für Asylsuchende und für Notwohnungen geklärt werden können.

Unter der Voraussetzung eines raschen Entscheides des Grossen Gemeinderates sowie unter der Annahme eines Zeitbedarfs von drei bis vier Monaten für die Sanierung, kann mit dem Bezug der Liegenschaft auf Frühjahr 2016 gerechnet werden.

Erwägungen des Stadtrates

Der Handlungsbedarf für Unterbringungsplätze für Asylsuchende ist aufgrund der dringend geforderten Kontingenterfüllung ausgewiesen. Das kantonale Sozialamt kann grundsätzlich allen Gemeinden, die das Kontingent nicht zu 100 % erfüllen, jederzeit Asylsuchende zuweisen. Die Asylsuchenden würden mit einem Vorlauf von rund einem Monat angekündigt und dann an die Gemeinde überwiesen, die umgehend eine Unterkunft zur Verfügung zu stellen hat. Wenn kein anderer Wohnraum zur Verfügung steht, müsste eine Hotelunterbringung erfolgen. Im Falle einer Verweigerung der Gemeinde würde das kantonale Sozialamt im Sinne einer Ersatzvornahme die Unterbringung vornehmen und der Gemeinde die Kosten verrechnen, was zu erheblichen Mehraufwendungen führen würde.

Dem gesetzlichen Auftrag zur Bereitstellung von Notwohnungen bei Wohnungsverlust etc. kann durch den Sozialdienst derzeit nur mit oft teuren Lösungen – teilweise sogar mit Hotelübernachtungen – begegnet werden. Auch hier besteht dringlicher Handlungsbedarf.

Folglich ist es wichtig und notwendig, dass die Stadt über langfristig gesicherte Unterbringungsmöglichkeiten verfügt. Mit dem Erwerb und der vorgesehenen Nutzung der Liegenschaft ‚Traube‘ kann das Aufnahmekontingent für Asylsuchende aktuell vollumfänglich erfüllt werden. Die Kosten für Notunterkünfte können erheblich reduziert werden, da die Stadt dann über eigene Räumlichkeiten verfügen wird. Durch die Übernahme der Liegenschaftenbetreuung durch die AOZ können beim Sozialdienst der Stadt Stellenprozente respektive Springerdienste reduziert werden.

Mit dem Vorliegen der Verkaufsofferte der Liegenschaft Traube in Ettenhausen bzw. deren Umsetzung kann sich die Stadt Wetzikon eine äusserst kostengünstige Möglichkeit schaffen, um flexibel und bedürfnisorientiert auf die Herausforderungen hinsichtlich der Unterbringung von Asylsuchenden und der Zurverfügungstellung von Notwohnungen reagieren zu können.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Grossen Gemeinderates grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Grossen Gemeinderates dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Verkaufsdokumentation des kantonalen Immobilienamtes vom 4. Dezember 2013
- Kaufangebot der Stadt Wetzikon vom 9. Dezember 2014
- Bestätigung Kaufangebot an das kantonale Immobilienamt vom 14. April 2015

versandt am: 12.10.2015