

**2023/142 6.02.02.06 Projekt Portfoliomanagement  
Unterbringung von Asylsuchenden, Grundstück Zürcherstrasse 9 und 11, Baurechtsvertrag und Umbau, Kreditbewilligung als gebundene Ausgabe**

### Beschluss Stadtrat

1. Dem beschränkt übertragbaren Baurechtsvertrag mit dem Kanton Zürich für Asylunterkünfte über zehn Jahre mit optionaler Ausstiegsklausel nach fünf Jahren an der Zürcherstrasse 9 und 11 zum Baurechtszins von 10'000 Franken (zulasten des Konto-Nr. 5203.3160.00) pro Jahr wird zugestimmt und die Abteilung Immobilien mit der Ausarbeitung und Unterzeichnung des Vertrags beauftragt.
2. Für die bauliche Ertüchtigung des Objekts an der Zürcherstrasse 11 zur Unterbringung von Asylsuchenden wird ein Objektkredit von 160'000 Franken als gebundene Ausgabe bewilligt.
3. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:  
  
Konto INV0800-5203.5040.00                      Fr. 160'000 Franken  
(Zürcherstrasse 11, Ertüchtigung zur Unterbringung von Asylsuchenden)
4. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Arbeiten nach erfolgter Kreditgenehmigung durch den Stadtrat aufzunehmen und Aufträge zu vergeben. Nach der Ertüchtigung ist die Liegenschaft der Abteilung Soziales zur Nutzung als Wohnraum für Asylsuchende zu übergeben.
5. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Abteilung Finanzen
  - Abteilung Immobilien
  - Geschäftsbereich Gesellschaft + Soziales
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Anlässlich seiner Aussprache (SRB 2023/99) vom 19. April 2023 hat sich Stadtrat mit der Unterbringung vom Kanton zugewiesenen Asylsuchenden befasst und sich dazu bekennt, auch die ab 1. Juni 2023 vom Kanton von 9 auf 13 Personen pro 1'000 Einwohner erhöhte Aufnahmequote erfüllen zu wollen. Er ist deshalb auch bereit, geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Denn angesichts neu gültigen Unterbringungsquote, muss ab Juni 2023 mit zusätzlichen Zuweisungen von rund 105 Personen gerechnet werden.

Es sind deshalb zahlreiche, sehr verschiedene Lösungen zur Sprache gekommen. Vordringlich zu behandeln sind zwei Liegenschaften des Kantons an der Zürcherstrasse 9 und 11 in Wetzikon, da zumindest ein Objekt davon zeitnah zu realisieren sein sollte. Die Zürcherstrasse 11 wurde bereits 2002 bis 2019 für die Unterbringung von Asylsuchenden durch die Fürsorgebehörde Wetzikon vom Kanton angemietet. Eine Ausnahmegewilligung für die Wohnnutzung im Erdgeschoss war durch die Baukommission Wetzikon am 16. Oktober 2002 erteilt worden. Der Stadtrat vertritt die Ansicht, dass die Verhältnisse rund um die Zürcherstrasse 11 seit 2002 unverändert sind, einer weiteren Ausnahmegewilligung zuzustimmen ist und auf eine Baubewilligungsverfahren verzichtet werden kann.

Der Kanton hat seine Bereitschaft die genannten Liegenschaften zur Verfügung zu stellen bereits kundgetan und einen Vertragsentwurf für ein beschränkt übertragbares Baurecht für Asylunterkünfte über zehn Jahre zugestellt. Die Laufzeit von zehn Jahren mit optionaler Ausstiegsklausel nach fünf Jahren ist äusserst attraktiv und dürften mit den zu tätigen Investitionen gut vereinbar sein.

### **Projekt für Ein- und Umbauten an der Zürcherstrasse 11**

Da diese Immobilie bereits als Asylunterkunft benutzt wurde, kann diese mit relativ wenigen Ein- und Umbauten wieder bewohnbar gemacht werden. Es geht im Wesentlichen nebst einer sanften Pinsel-Renovation um den Einbau- bzw. die Wiederherstellung der Nasszellen und der Küchenzeilen. Die Zürcherstrasse 9 ist ein umfassenderes Projekt und soll zu einem späteren Zeitpunkt angegangen werden.

### **Baukredit**

Die nachstehend aufgeführten Baukosten sind von der Abteilung Immobilien als Kostenschätzung (KS) auf der Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes mit einer Genauigkeit von +/- 20 %) erhoben und gemäss definiertem Ausführungsstandard durch die Abteilung Soziales verifiziert worden:

<b>Arbeitsgattungen</b>	<b>KS inkl. MWST</b>
	Fr.
Abbrüche und Spitzarbeiten	2'000.00
Bauleitung	12'000.00
Fensterunterhalt	2'000.00
Elektroinstallationen (Demontagen, Neumontagen, Beleuchtung, usw.)	17'000.00
Heizung	2'000.00
Sanitär (Einbau von Komplettduschen, WC, usw.)	25'000.00
Kücheneinrichtungen	18'000.00
Gipser	5'000.00
Metallbauer / Schlosser (Absturzsicherungen bei den Fenstern)	20'000.00
Schreiner (Ersatz Treppengeländer, Anpassungen Eingangstüre, Fensterläden, usw.)	20'000.00
Schliessanlage	2'000.00
Wand- und Bodenbeläge	5'000.00
Malerarbeiten	10'000.00
Diverse Neben-/Klein- und Reinigungsarbeiten	6'000.00
Technische Planung und Bauleitung (Abteilung Immobilien)	0.00
Unvorhergesehenes und Rundung	14'000.00
<b>Total (inkl. MWST)</b>	<b><u>160'000.00</u></b>

Im Budget 2023 ist kein Betrag für die Ertüchtigung eingestellt worden. Die Kreditbewilligung durch den Stadtrat erfolgt jedoch als gebundene Ausgabe.

Die beschriebenen Arbeiten sollen nach erfolgter Zustimmung durch den Stadtrat und Einigkeit mit dem Kanton Zürich über die Vertragseinzelheiten im Baurecht unverzüglich mit den angedachten Unternehmen koordiniert und ausgeführt werden, sodass ein Bezug infolge der angezeigten Dringlichkeit möglichst zeitnah erfolgen kann.

### **Gebundenheit der Ausgabe**

#### *Allgemeines*

Ausgaben gelten gemäss § 103 Gemeindegesetz (GG) als gebunden, wenn die Stadt durch einen Rechtsatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Die Stadt Wetzikon ist zur Bereitstellung von Asylunterkünften verpflichtet (Art. 80a ff. Asylgesetz, § 5a Sozialhilfegesetz sowie Asylfürsorgeverordnung).

#### Sachlicher Ermessensspielraum

Die Stadt Wetzikon hat verschiedene Möglichkeiten geprüft (Containerlösungen, Zeltlösungen sowie weitere Liegenschaften von Dritten), welche allesamt nicht innert derselben Zeit umgesetzt werden können, wie die Ertüchtigung der Zürcherstrasse 11. Die Liegenschaft wurde zudem bereits bis 2019 als Unterkunft für Asylsuchende genutzt.

#### Örtlicher Ermessensspielraum

Bezüglich der Liegenschaft Zürcherstrasse 11 besteht kein örtlicher Ermessensspielraum. Die Stadt Wetzikon bemüht sich aktiv um weiteren Wohnraum, welcher jedoch zurzeit – aufgrund der Situation auf dem Wohnungsmarkt – sehr rar ist.

#### Zeitlicher Ermessensspielraum

Es besteht aufgrund der Erhöhung des Kontingents eine akute zeitliche Dringlichkeit.

#### Gebundenheitserklärung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass die Voraussetzungen von § 103 GG erfüllt sind. Die entsprechenden Ausgaben sind deshalb als gebunden zu erklären. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit treten der sachliche und örtliche Ermessensspielraum in den Hintergrund. Die vorliegende Gebundenheit gilt jedoch nicht automatisch für weitere Projekte. Weitere mögliche Projekte sind im Einzelfall auf die Gebundenheit zu beurteilen.

## Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR01398)	10 Jahre	160'000	16'000
Baurechtszins an Kanton Zürich:			
Baurechtszins		10'000	10'000
<b>Kapitalfolgekosten</b> (im ersten Betriebsjahr)			24'800

Sämtliche Nebenkosten werden durch die Abteilung Soziales - über die KST 5203 Asylwesen - aus der vom Kanton entrichteten Unterbringungspauschale direkt bezahlt (Elektro, Heizung, Wasser, Abwasser, Kehricht, Serviceabonnemente usw.). Die Finanzierung des baulichen Unterhalts im und ums Haus ist ebenfalls Sache der Abteilung Soziales (Instandhaltungen, Reparaturen, Mieterschäden usw.).

Für die Unterbringung von Menschen aus dem Asylkontingent wird den Gemeinden eine Unterbringungspauschale von 488.00 Franken pro Person und Monat ausbezahlt. Damit muss die Gemeinde die Unterbringung der Asylsuchenden mit fälligem Mietzins, Möbeleinrichtung, Wartung, allfällige Reparaturen und Mietnebenkosten finanzieren. Ist die Unterbringung im Einzelfall höher als die erwähnte Pauschale, müssen die Gemeinden die Differenz aus dem eigenen Haushalt bezahlen. Es ist deshalb im Interesse der Stadt Wetzikon, möglichst günstigen Wohnraum zur Verfügung zu haben.

### *Betriebskonzept*

Die dem Asylkontingent zugehörigen Personen werden in Wetzikon durch die Asylorganisation Zürich AOZ betreut, mit welcher eine entsprechende Leistungsvereinbarung (LV) besteht. Der geordnete Betrieb wird durch die Betreuungstätigkeit und mittels periodischer Kontrollen sichergestellt. Dieses Konzept hat sich bewährt und würde auch in der Unterkunft an der Zürcherstrasse 11 angewandt.

### **Erwägungen**

Der Stadtrat ist sich bewusst, dass die Liegenschaften Zürcherstrasse 9 und 11 im Perimeter des Gestaltungsplanpflichtgebiet / Städtebaulichen Leitbild "Bahnhof West" sind. Die Entwicklung und Realisierung von Bauvorhaben soll durch diese prioritäre Bereitstellung von Asylunterkünften nicht behindert werden. Der Stadtrat entwickelt entsprechende Lösungen, um die Realisierung des Leitbilds zu ermöglichen.

Mit dem Umbau bzw. einer Ertüchtigung der genannten Liegenschaften zu Wohnungen für den Asylbereich könnten an der Zürcherstrasse 11 zeitnah rund 17 bis 23, und zu einem späteren Zeitpunkt an der Zürcherstrasse 9 rund 20 bis 25 Wohnplätze für, dem Asylkontingent zugehörige Personen geschaffen werden. Mit diesen neuen Unterbringungsmöglichkeiten könnte die heutige, schwierige Situation zwar nicht vollends gelöst werden. Es würde aber gegenüber dem zuweisenden Kanton vorerst sicher erst mal etwas Druck nehmen und der Stadt Zeit geben, weitere zur Sprache gekommene Projekte zu verfolgen.

Beide Liegenschaften stehen im Moment leer und könnten im Baurecht vom Kanton Zürich für rund 10 Jahre mit optionaler Ausstiegsklausel nach 5 Jahren übernommen werden und mit der Unterbringung von dem Asylkontingent zugehörigen Personen sinnvoll genutzt werden.

Aufgrund der erwähnten, schwierigen Situation und der hohen Dringlichkeit ab Juni 2023 rund 105 zusätzliche Wohnplätze für Asylsuchende bereit zu stellen, ist es angezeigt, den Umbaukredit für die beiden Liegenschaften dringlich zu beschliessen.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Martina Buri, Stadtschreiberin