

## **BELEUCHTENDER BERICHT**

### **der Politischen Gemeinde Steinmaur zur Abstimmungsvorlage vom 9. Februar 2025**

Aufstockung der bestehenden Asyl - Notunterkunft am  
Grebweg 2, Steinmaur



## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Antrag</b> .....	3
<b>2. Das Wichtigste in Kürze</b> .....	4
<b>3. Ausgangslage</b> .....	6
<b>Unterbringung in Steinmaur</b> .....	6
<b>4. Standort</b> .....	7
<b>5. Bauprojekt</b> .....	9
<b>6. Kosten</b> .....	12
<b>Baukosten Aufstockung bestehende Unterkunft</b> .....	12
<b>Folgekosten Aufstockung bestehende Unterkunft</b> .....	12
<b>7. Folgen einer Ablehnung</b> .....	13
<b>8. Planungsverlauf und Umsetzung</b> .....	13
<b>9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission</b> .....	14
<b>10. Abschied der Rechnungsprüfungskommission</b> .....	14
<b>11. Antrag und Abstimmungsempfehlung Gemeinderat</b> .....	14

## 1. Antrag

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet den Stimmberechtigten folgenden Antrag zur Abstimmung:

**Wollen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 1'548'000.00 (inkl. MWST) für die Erweiterung der bestehenden Asyl - Notunterkunft am Grebweg 2, Steinmaur (Parzelle 2094) mittels Aufstockung zustimmen?**

Mit der Annahme wird der Gemeinderat ermächtigt, die entsprechenden Verhandlungen zu führen und die notwendigen Verträge abzuschliessen.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung der Anträge auf dem Stimmzettel mit **JA** oder **NEIN** abzugeben.

## 2. Das Wichtigste in Kürze

Das Asyl- und Flüchtlingswesen wird von der Schweizerischen Eidgenossenschaft geregelt. Geflüchtete Personen gelangen nach einem gesetzlich definierten Schlüssel vom Bund zu den Kantonen und von dort zu den Gemeinden. Im Kanton Zürich beträgt die Aufnahmequote per 1. Juli 2024 1.6% der Wohnbevölkerung. Damit die Gemeinde Steinmaur die entsprechende Anzahl der Schutzsuchenden von insgesamt 60 Personen aufnehmen und unterbringen kann, wird dringend weiterer Wohnraum benötigt. Kurzfristig konnte die Aufnahme von Flüchtlingen mit verschiedenen Mietobjekten sichergestellt werden. Langfristig zeigt sich diese Lösung durch die unterschiedlichen Standorte und teilweise befristeten Objekten als kosten- und personalintensiv. Es gilt zu beachten, dass zurzeit allerdings ein akuter Mangel an Unterbringungsmöglichkeiten, auch befristet, auf dem freien Wohnungsmarkt besteht.

### **Unterbringung der geflüchteten Personen in Steinmaur**

Die im Jahr 2017 erstellte Asyl - Notunterkunft am Grebweg 2 (Parzelle 2094) bietet für insgesamt 32 Personen Platz und ist seit geraumer Zeit vollständig belegt. Die gemeindeeigene Liegenschaft am Burgweg 2 und Müliweiherstrasse 3, welche vorzugsweise als Notunterkünfte der Sozialfürsorge (Total Auslastung für insgesamt 12-15 Personen) zur Verfügung steht, ist ebenfalls vollständig belegt. Kurzfristig konnte die Aufnahme von geflüchteten Menschen bis anhin mit verschiedenen Mietwohnungen sichergestellt werden. Diese sind jedoch teilweise bis im Frühling 2026 befristet und erweisen sich als kostenintensiv. Nach Prüfung der verschiedenen Varianten wie Mieten, Kaufen oder Bauen nahm der Gemeinderat eine Standortevaluation vor und beantragt dem Souverän zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten am Grebweg 2, mittels Aufstockung der vorhandenen Asyl - Notunterkunft. Die Aufstockung bietet Platz für zusätzliche 28 Personen. Der Standort liegt in der Zentrumszone und ist gut bebaubar. Die soziale

Kontrolle wie auch die Förderung der Integration hat sich mit dem Standort am Grebweg 2 seit dem Jahr 2017 gut bewährt.

**Aufstockung der bestehenden Unterkunft**

Beim geplanten Erweiterungsbau handelt es sich um eine Aufstockung des bestehenden Holzelementbaus, mit einer Nutzungsdauer von 20 Jahren. Es ist vorgesehen, dass acht Doppelzimmer und drei 3-Zimmerwohnungen für Familien oder Wohngemeinschaften mit einer Belegung von vier Personen pro Wohnung zur Verfügung stehen. Somit könnten im Erweiterungsbau total 28 Personen untergebracht werden. Zusammen mit der bestehenden Asyl - Notunterkunft mit einer Kapazität von 32 Personen würde das geforderte Kontingent von 60 Personen erfüllt werden. Der Verpflichtungskredit für die Aufstockung an der bestehenden Asylunterkunft beläuft sich auf CHF 1'548'208.20 (inkl. MWST).

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmberechtigten die Annahme des Antrages.

### **3. Ausgangslage**

Der Regierungsrat des Kantons Zürich erhöhte aufgrund der Flüchtlingszahlen die Aufnahmequote von Asylsuchenden für die Gemeinden per April 2022 von 0.5% auf 0.9% und per Juni 2023 auf 1.3%. Im Januar 2024 wurde die Quote wiederum um 0.3%, auf total 1.6% per 1. Juli 2024 angepasst. Die Zürcher Gemeinden sind demnach verpflichtet, pro tausend Einwohner und Einwohnerinnen 16 Personen aufzunehmen.

#### **Unterbringung in Steinmaur**

Die Gemeinden sind verpflichtet, Asylsuchende gemäss den Weisungen des Regierungsrates des Kantons Zürich aufzunehmen. Die Zuweisungsquote von 1.6 % entspricht in Steinmaur 60 Personen (Einwohnerstand Oktober 2024: 3'772). In der Asyl - Notunterkunft am Grebweg 2 sind 32 Personen untergebracht, was einer Vollbelegung entspricht. In der gemeindeeigenen Liegenschaft am Burgweg 2 / Müliweiherstrasse 3 sind 12 Personen aus dem Sozial- und Asylbereich untergebracht, was ebenfalls einer Vollbelegung entspricht. Um das vorgegebene Kontingent zu erfüllen, mussten zusätzliche Wohnungen für die Unterbringung gemietet werden. Mit den bestehenden Liegenschaften und Wohnungen die teilweise befristet sind, ist der personelle und finanzielle Aufwand intensiv. Um die gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, bedarf es dringend zusätzlichen Wohnraum. Zu diesem Zweck hat der Gemeinderat im Frühling/Sommer 2024 die Planung für zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten aufgenommen.

## 4. Standort

Die Baudirektion des Kanton Zürich hat mit Schreiben vom 13. März 2023 mit der ersten Erhöhung der Aufnahmequote reagiert und den Gemeinden in Aussicht gestellt, temporäre Asylunterkünfte (Container und dergleichen) ausserhalb der Bauzonen unter gewissen Voraussetzungen mit Ausnahmegenehmigungen zu genehmigen. Für eine Ausnahmegenehmigung bei Wohncontainern ist der Nachweis der Standortgebundenheit unerlässlich. Asylunterkünfte gelten ausserhalb der Bauzone nur dann als standortgebunden, wenn keine Alternativstandorte (z.B. Zivilschutzanlagen und weitere vorhandene Einrichtungen) innerhalb der Bauzone vorhanden sind. In Steinmaur ist dies nicht der Fall.

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den folgenden gemeindeeigenen Parzellen für eine mögliche Standortwahl auseinandergesetzt:

- Parzelle 1129 am Eichweg
- Parzelle 2089 Schulhaus
- Parzelle 1010 Steinwies beim Fischbach
- Parzelle 2094 Grebweg 2

Bei der umfassenden Standortevaluation entschied sich der Gemeinderat für den Standort am Grebweg 2 (Parzelle 2094). Dieses Grundstück ist gut erschlossen, was eine kostengünstige und rasche Bauweise erlaubt. Da die heute genutzte Asyl - Notunterkunft bereits auf dieser Parzelle vorhanden ist, erlaubt diese Zentralisierung eine effiziente Betreuung sowie die soziale Kontrolle und Integration der Bewohner.

Folgende Punkte waren bei der Erarbeitung des Projektes ebenfalls wichtig:

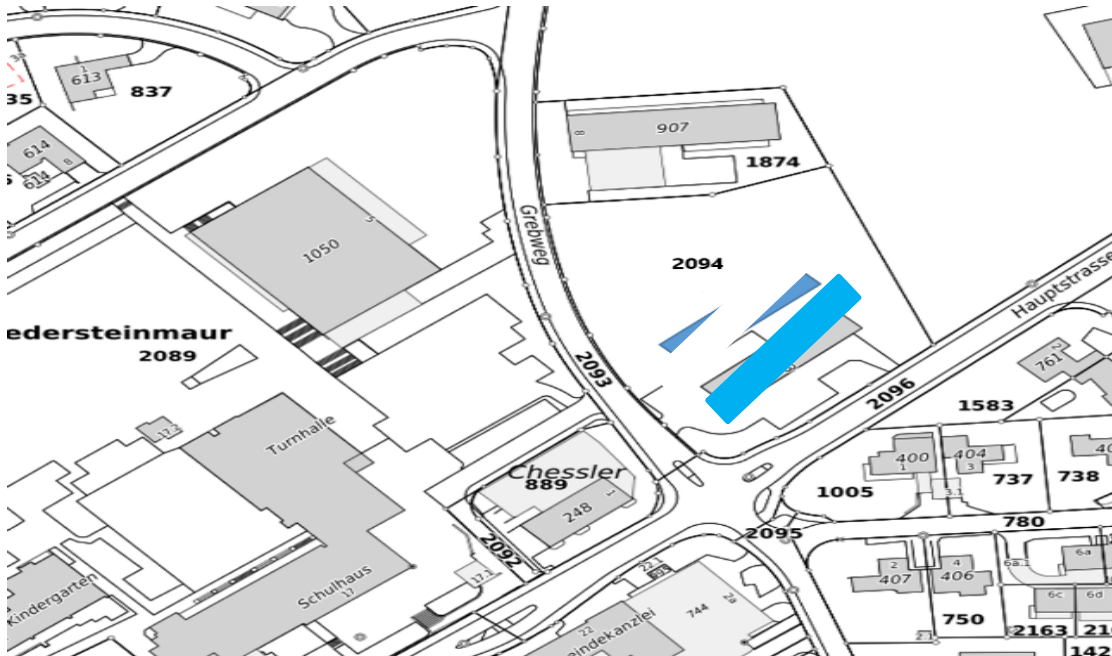
- Optimales Kosten-Nutzenverhältnis
- Zwei unabhängig nutzbare Gebäude
- Zentralisierte Betreuung
- Verwendung von möglichst wenigen Verbundstoffen (Bei Rückbau möglichst einfach trenn- und wiederverwendbar)
- Nutzungsdauer

Eine langfristige Lösung mit einer Erweiterung bei der bestehenden Kollektivunterkunft zeigt sich als wirtschaftliche, zweckmässige und einfache Lösung. Der Gemeinderat prüfte die Möglichkeit, einen Containerbau neben der bestehenden Notunterkunft aufzustellen. Der Gemeinderat entschied sich gegen einen Containerbau auf der Parzelle 2094 aus zwei Gründen: Das gemeindeeigene Land wird nicht zusätzlich beansprucht und könnte in Zukunft allenfalls für andere notwendige Zwecke genutzt werden.

Der finanzielle Unterschied eines Containerbaus zur Aufstockung ist geringfügig (+/-CHF 150'000).



## Standort Parzelle 2094 (Grebweg 2)



(blau eingefärbt: Standort der jetzigen Asylunterkunft mit Aufstockung)

## 5. Bauprojekt

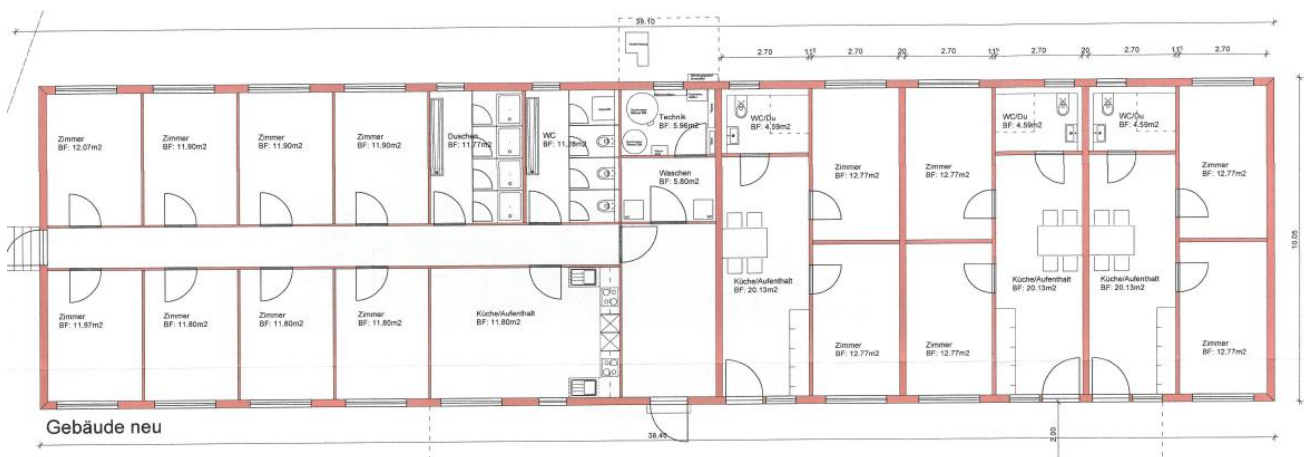
Mit dem zu genehmigenden Verpflichtungskredit kann bis ca. im Herbst 2025 am Grebweg 2 (Parzelle 2094) die Erweiterung realisiert, und die vom Kanton zugewiesene Aufnahmequote erfüllt werden.

Beim geplanten Neubau handelt es sich um eine Aufstockung des bestehenden Holzelementbaus. Eine Nutzungsdauer von 20 Jahren ist gewährleistet. Mit der Erweiterung können in dem Gebäude zusätzliche 28 Personen untergebracht werden, womit das geforderte Kontingent von 60 Personen erfüllt wird. Die bereits gemieteten Wohnungen können gekündigt oder anderweitig genutzt werden. Die Kosten für den Neubau belaufen sich auf rund CHF 1'548'208 (inkl. MWST). Das Grundstück Kat.-Nr. 2094 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Steinmaur und wird bereits im Verwaltungsvermögen geführt.



## Innenausbau

Die Wohneinheiten werden, wie das bestehende Gebäude, in einer Holzbaukonstruktion mit vorgefertigten Holzelementen ausgeführt und über eine Stahl-Aussentreppenanlage erschlossen. Der künftige Bedarf: 3 x 3-Zi.-Wohnungen / 8 Doppelzimmer mit Gemeinschaftsküche und sanitären Einrichtungen:



Es handelt sich dabei um einen nachhaltigen Holzbau, der optisch zum bestehenden Bau passt. Beim bestehenden Gebäude ist eine hindernisfreie Lösung bereits vorhanden

## **Betreuung**

Die Erfahrungen der letzten sieben Jahre mit den Asylsuchenden mit verschiedenstem kulturellen Hintergrund unter Einbezug der begrenzten Wohnfläche zeigten die Wichtigkeit auf, über eine Betreuungs- und Ansprechperson direkt vor Ort zu verfügen. Mit einem Stellenpensum von 70%, wobei ca. 50% für die Betreuung der Asylsuchenden genutzt wird, hat die Gemeindeverwaltung einen Angestellten, welcher über die sprachlichen Fähigkeiten und Kenntnisse der kulturellen Unterschiede verfügt.

Für die Betreuung von 60 Asylsuchenden ist ein zusätzliches Pensum von ca. 40 Stellenprozent nötig, was einem Total von ca., 90 Stellenprozent für die Betreuung von 60 Asylsuchenden ausmacht.

Diese Personen sollen auch für kurzfristige Noteinsätze zur Verfügung stehen. Eine enge Begleitung der Bewohnerinnen und Bewohner ist sehr wichtig und sorgt dafür, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sich schnell integrieren und sich unter anderem an die Hausordnung halten. Art und Umfang der Betreuung wird durch die Sozialdienste der Gemeinde Steinmaur geprüft und eine entsprechende Stelle dem Gemeinderat beantragt.

Die Präsenz und Patrouillengänge werden in der Nacht mit einer ortsansässigen Sicherheitsfirma sichergestellt.

Zusätzlich wird die Unterkunft in den allgemeinen Räumen (Gänge/Eingang/Küchenbereich) mittels Videokameras überwacht und wird von designierten Verwaltungsangestellten ausgewertet. Dabei werden der Datenschutz wie auch und der Persönlichkeitsschutz eingehalten und sichergestellt.

## 6. Kosten

### Baukosten Aufstockung bestehende Unterkunft

<b>Arbeitsgattung</b>	<b>In CHF</b>
Grundstück	0.00
Vorbereitungsarbeiten	20'000.00
Gebäude inkl. Ausbau	1'155'000.00
Umgebung	15'000.00
Baunebenkosten (Gebühren, Bauleitung etc.)	112'000.00
Total Aufstockung	1'302'000.00
Unvorgesehenes (Reserve (+/-10%))	130'200.00
<b>Total</b>	<b>1'432'200.00</b>
MWST 8.1%	116'008.20
<b>Total</b>	<b>1'548'208.20</b>

### Folgekosten Aufstockung bestehende Unterkunft (Korrektur vom 30.01.2025):

<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>In CHF</b>
Verzinsung Kapital 2 % von CHF CHF 1'548'208.20	30'964.15

<b>Betriebliche Folgekosten</b>	<b>In CHF</b>
Betriebliche Folgekosten, 2 % von CHF 1'548'208.20	30'964.15
Jährliche Landmiete (bereits im Eigentum der Gemeinde)	0.00

<b>Personelle Folgekosten</b>	<b>In CHF</b>
Betreuungsperson / Sicherheit (Annahme)	45'000.00

<b>Abschreibungen</b>	<b>In CHF</b>
Dauer 20 Jahre / jährlich 5% auf CHF 1'548'208	77'410.00

<b>Jährliche Bruttomehrbelastung</b>	<b>In CHF</b>
Zusammenzug aller Folgekosten	<b>184'338.30</b>

<b>Wegfallende Folgekosten</b>	<b>In CHF</b>
Mietkosten von angemieteten Wohnungen	- 129'180.00
Betriebliche Folgekosten, 2% von CHF 129'180.00	- 2'583.60
<b>Total wegfallender Folgekosten</b>	<b>- 131'763.60</b>

<b>Jährliche Nettomehrbelastung</b>	<b>CHF 52'574.70</b>
-------------------------------------	----------------------

## 7. Folgen einer Ablehnung

Auch bei einer Ablehnung des Projekts müssen die zugewiesenen Asylsuchenden aufgenommen werden. Der Entscheid, Asylsuchende aufzunehmen, liegt nicht in der Entscheidungskompetenz der Gemeinde. Bei einer Ablehnung des Projektes müssten zusätzliche Wohnungen gesucht und angemietet werden, alternativ müssten die Asylsuchenden in Hotelzimmer, auch ausserhalb von Steinmaur, untergebracht werden.

Um das Kontingent von 1.6% zu erfüllen, müssen voraussichtlich für die zugewiesenen Asylsuchenden ca. 5-6 Wohnungen angemietet werden, was schon alleine aufgrund der Wohnungsknappheit in Steinmaur schwierig zu bewerkstelligen ist. Die Betreuung der Asylsuchenden und die Sicherheitskontrolle sind eine zusätzliche Herausforderung. Die geschätzten jährlichen Kosten belaufen sich auf CHF 330'000.00

<b>Jährliche Nettomehrbelastung</b>	<b>ca. CHF 330'000.00</b>
-------------------------------------	---------------------------

Somit ist offensichtlich, dass die Kosten bei einer Ablehnung wesentlich höher ausfallen und den Haushalt finanziell viel mehr belastet als die Aufstockung bei der bestehenden Asylunterkunft. Mit dem vorliegenden Projekt entsteht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2094 in Steinmaur ein zeitgemässer und zweckmässiger Bau der Asyl – Notunterkunft.

## 8. Planungsverlauf und Umsetzung

Nach der Projektgenehmigung durch den Souverän werden die Phasen Bauprojekt, Bewilligungsverfahren und Ausschreibung lanciert. Gemäss provisorischem Projektablaufplan ist im optimalen Fall der Baubeginn im Sommer 2025 vorgesehen. Die Fertigstellung erfolgt im Herbst 2025. Der Bezug des Neubaus wird gegen Ende Kalenderjahr 2025 erwartet. Während der Übergangsphase müssen zugewiesene Asylsuchende weiterhin in gemieteten Wohnungen untergebracht werden.

## 9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK prüft den Finanzhaushalt und das Rechnungswesen nach finanzpolitischen Gesichtspunkten. Ein Punkt ist die finanzielle Angemessenheit. Hierbei werden das Haushaltsgleichgewicht, die Sparsamkeit und die Wirtschaftlichkeit geprüft.

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Anordnung und den beleuchtenden Bericht über die Erweiterung Asyl - Notunterkunft am Grebweg 2 und des dafür notwendigen Verpflichtungskredites von CHF 1'548'000.00 (inkl. MWST) geprüft.

Daraus ableitend ordnet sie das obenstehende Geschäft folgendermassen ein:

- Die Investition ist im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde
- Die Investition ist zweckmässig und wirtschaftlich.

## 10. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt das Geschäft anzunehmen.

Steinmaur, im November 2024

### **Rechnungsprüfungskommission Steinmaur**

Der Präsident  
Armin Lehmann

Der Aktuar  
Andreas Gentsch

## 11. Antrag und Abstimmungsempfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag der Aufstockung der bestehenden Unterkunft zuzustimmen und den dazu notwendigen Verpflichtungskredit zu bewilligen.

Steinmaur, im Oktober 2024

### **Namens des Gemeinderates Steinmaur**

Der Präsident  
Andreas Schellenberg

Die Schreiberin  
Edith Lee