



Gemeinderatskanzlei
Hochstrasse 1, 8330 Pfäffikon
Telefon 044 952 51 80
gemeinderatskanzlei@pfaeffikon.ch
www.pfaeffikon.ch

Protokollauszug Gemeinderat vom 17. Oktober 2023

2023/162. Genehmigung Baukredit Erweiterungsbau Kollektivunterkunft Hochstrasse 63 zur Unterbringung von Asylsuchenden

Ausgangslage

Der Regierungsrat des Kantons Zürich erhöhte aufgrund der erhöhten Flüchtlingszahlen die Aufnahmequote von Asylsuchenden für die Gemeinden per April 2022 von 0.5% auf 0.9% und per Juni 2023 auf 1.3% (prozentualer Anteil der Einwohner in Pfäffikon). Dies entspricht in Pfäffikon einer Zunahme von 61 (2021) auf 161 Personen. Kurzfristig konnte die Aufnahme von Flüchtlingen durch die Asylkoordination der Gemeinde Pfäffikon mit verschiedenen Mietobjekten sichergestellt werden. Langfristig zeigt sich diese Lösung durch die unterschiedlichen Standorte und teilweise befristeten Objekten als kosten- und personalintensiver.

Nach der Prüfung verschiedener Varianten wie Mieten, Kaufen oder Bauen genehmigte der Gemeinderat mit Entscheid vom 21. Februar 2023 einen Kredit zur Erarbeitung eines Bauprojekts für die Erweiterung der Asylunterkunft an der Hochstrasse 63.

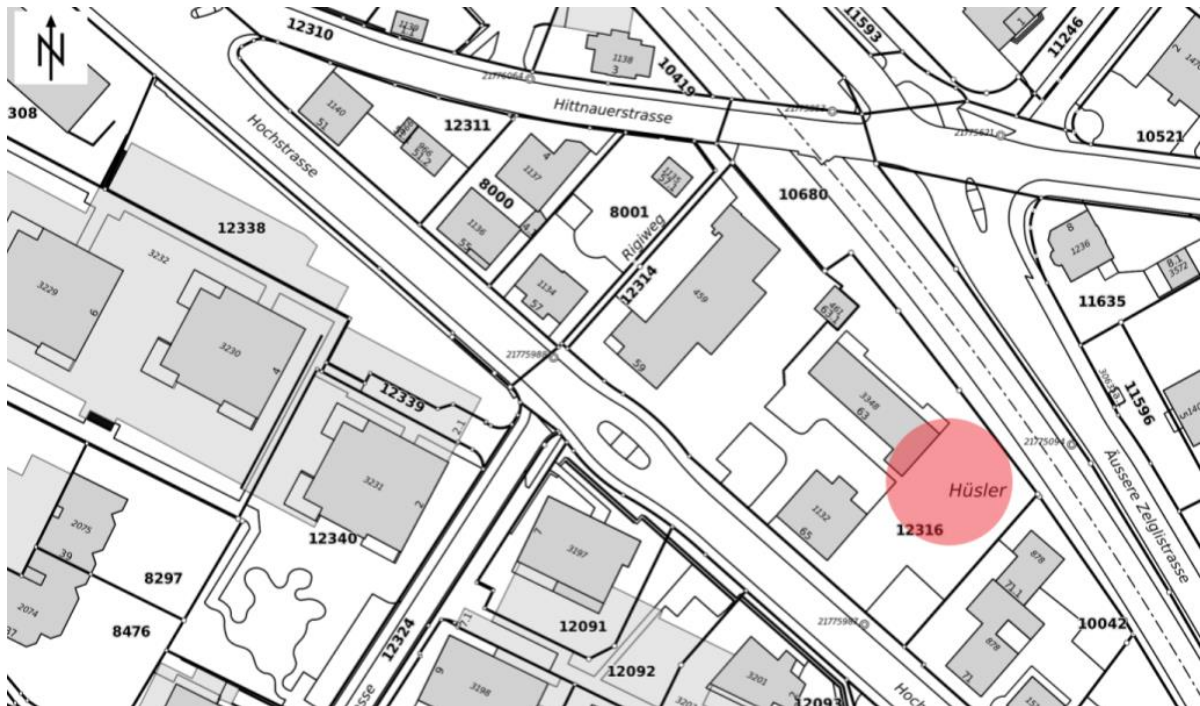
Bauprojekt

Das Bauprojekt beinhaltet einen Erweiterungsbau, welcher die bestehende Asylunterkunft an der Hochstrasse 63 Richtung Südosten verlängert. Der schlichte und funktionale Kubus fügt sich optisch in seine bauliche Umgebung ein.

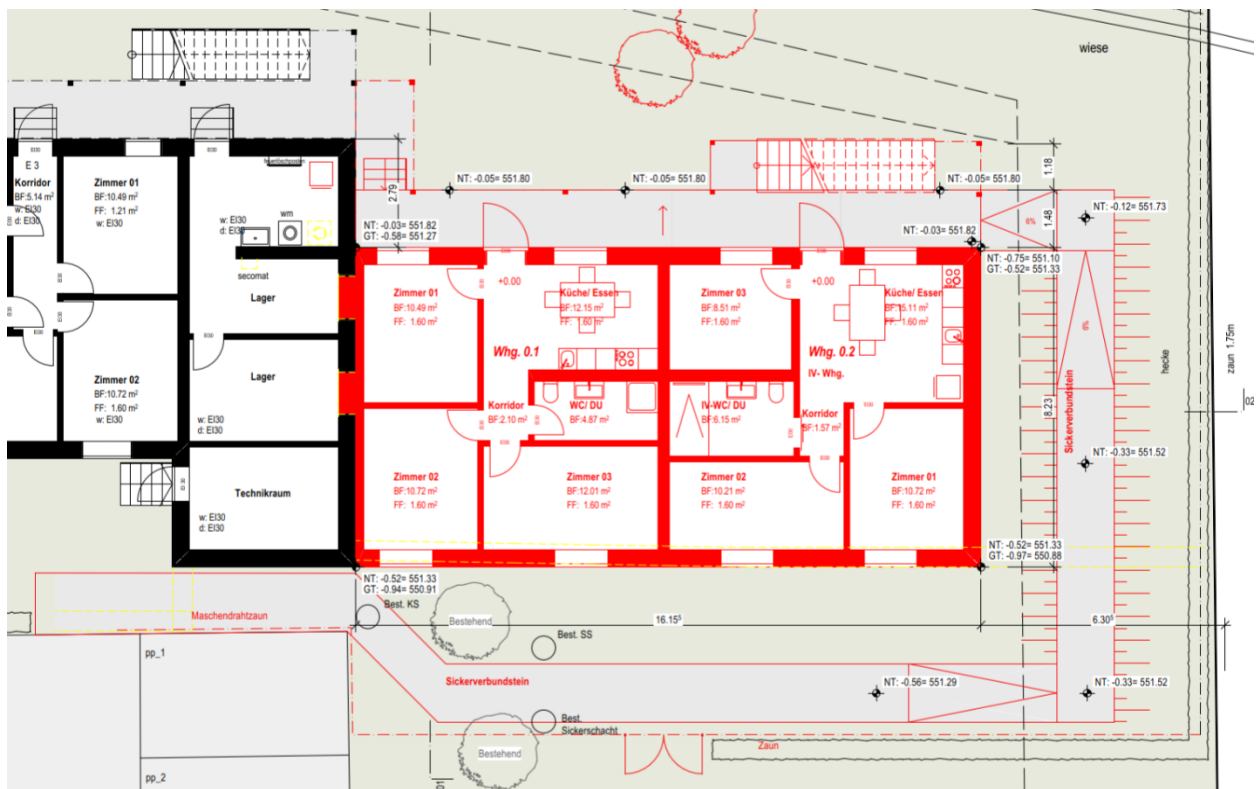
Auf drei Geschossen werden sechs 4 ½-Zimmer-Wohnungen realisiert, in welchen insgesamt 24 bis 30 Personen beherbergt werden können. Um gegenüber der bestehenden Asylunterkunft mehr Flexibilität zu ermöglichen, sind je zwei Zimmer in den beiden Obergeschossen mit Wohnungstüren verbunden. Dadurch können beispielsweise grössere Familien besser einquartiert werden. Zudem wird eine Wohnung im Erdgeschoss rollstuhlgängig ausgeführt und mit einem neuen Zugangsweg hindernisfrei erschlossen.



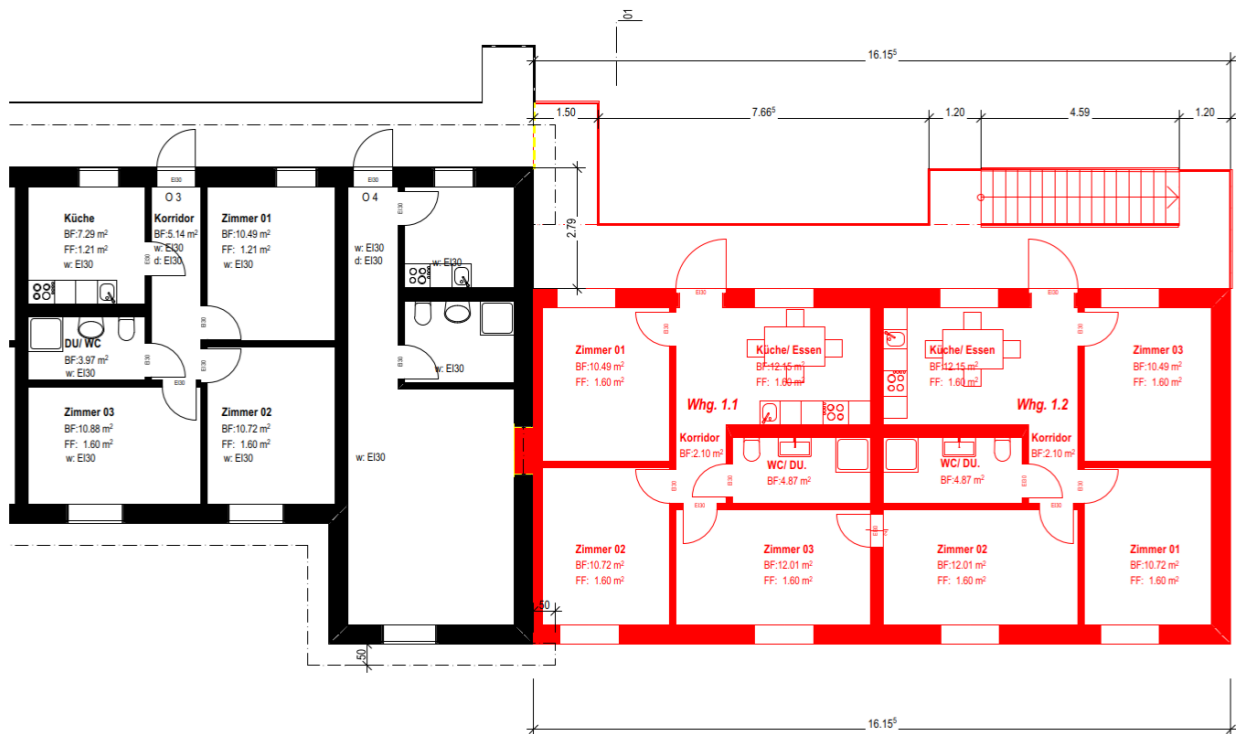
Situation mit Standort des Erweiterungsbaus



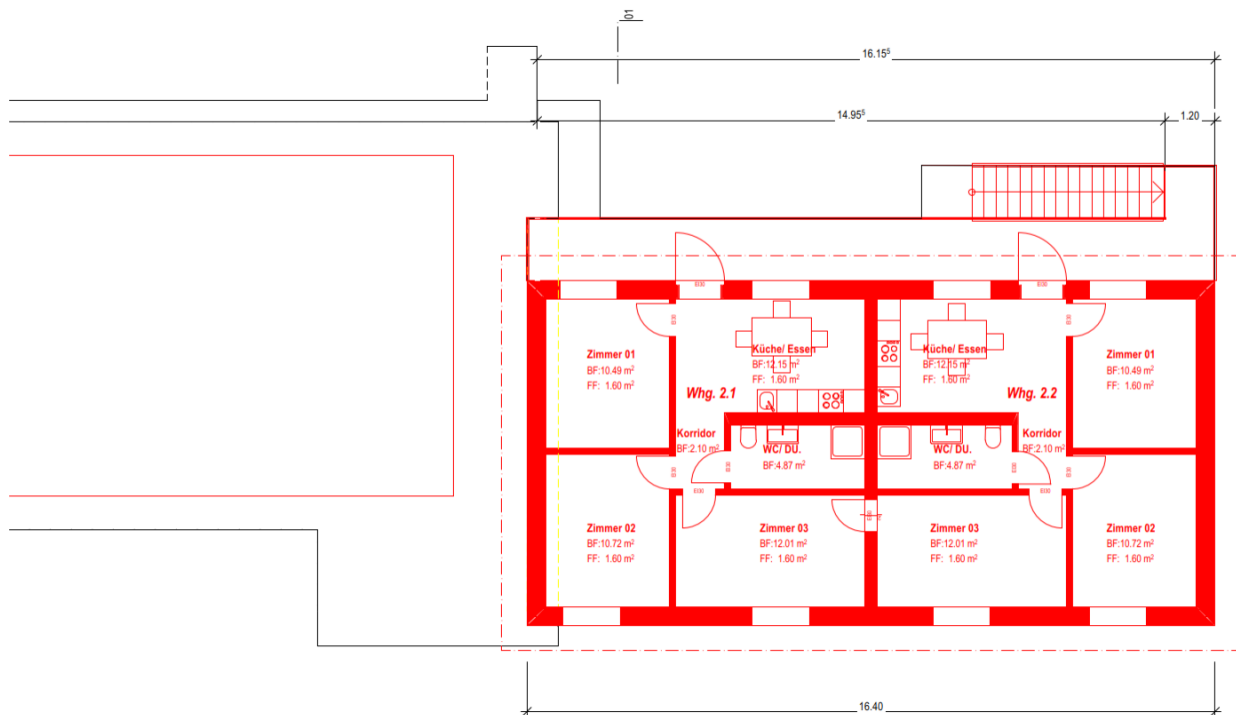
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss 2. Obergeschoss



Die Wohneinheiten werden wie das bestehende Gebäude in einer Holzbaukonstruktion mit vorgefertigten Holzelementen ausgeführt und über eine Stahl-Ausstertreppenanlage erschlossen. Auf eine Unterkellerung wird bewusst verzichtet. Die vorgehängte Fassade ist mit verhältnismäßig robusten Well-Faserzementplatten projektiert. Der Innenausbau orientiert sich in Bezug auf Grundriss und Materialisierung an der bestehenden Unterkunft, welche sich in der Vergangenheit bewährt hat.

Als Wärmeenergieerzeugung dient eine Luft/Wasser-Wärmepumpe, welche ausreichend dimensioniert ist, um das gleichzeitig auch das bestehende Gebäude mit Wärme zu versorgen. Dadurch kann die Asylunterkunft an der Hochstrasse 63 zukünftig auf Fernwärme vom benachbarten Amtshaus an der Hochstrasse 65 mit Gasheizung verzichten und entspricht den Vorgaben des Energiegesetzes des Kantons Zürich.

Auf dem Dach ist eine integrierte Photovoltaikanlageanlage vorgesehen. Diese Photovoltaikanlage deckt einen erheblichen Beitrag des Strombedarfs für die Luft/Wasser-Wärmepumpe und Warmwasseraufbereitung. Die überschüssige Energie in den Sommermonaten kann vom benachbarten Amtshaus an der Hochstrasse 65 verwendet werden. Es kann demnach von einem hohen Eigenverbrauch des selbst produzierten PV-Stroms ausgegangen werden.

Baukosten

Die Ausgaben für den Erweiterungsbau der Asylunterkunft belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag von Forster & Linsi AG, Pfäffikon, vom 29. Juni 2023 auf insgesamt Fr. 2'030'000.00 inklusive 8.1% Mehrwertsteuer. Der Kostenvoranschlag hat einen Genauigkeitsgrad von +/- 10% und gliedert sich wie folgt:

Gebäude	Fr. 1'775'000.00
Grundstück	Fr. 12'000.00
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 19'500.00
Umgebung	Fr. 35'000.00
Baunebenkosten	Fr. 85'500.00
Reserven und Unvorhergesehenes	Fr. 103'000.00

Total inklusive Mehrwertsteuer Fr. 2'030'000.00

Der Baukredit erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung seit Aufstellung des Kostenvoranschlages.

Folgekosten

Die Folgekosten beinhalten Abschreibungen und Verzinsung der Investitionen und die Aufwendung für den Unterhalt und den Betrieb. Die Berechnungen wurden nach dem kantonalen Rechnungsmodell HRM 2 vorgenommen. Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild:

Abschreibungen pro Jahr (über 33 Jahre, Umgebung 20 Jahre)	Fr. 61'900.00
Durchschnittlicher Zins pro Jahr 3.9% (halbe Investition Fr. 1'015'000.00)	Fr. 39'585.00
Betriebliche Folgekosten 2% (Investition Fr. 2'030'000.00)	Fr. 40'600.00

Total jährliche Folgekosten Fr. 142'085.00

Effektive Wohnkosten und Beitrag der Subventionsbehörden an die Gemeinden

Die Gemeinden werden für die Unterbringung von Asylsuchenden pro Person und Tag mit rund Fr. 10.00 entschädigt. Pro asylsuchende Person ergibt das jährlich einen Beitrag von Fr. 3'650.00 an die Wohnkosten. Für diesen Betrag kann in Pfäffikon jedoch nur in Ausnahmefällen Wohnraum gemietet werden. Aktuell bezahlt die Gemeinde für bei Dritten zugemietete Wohnungen zwischen Fr. 2'800.00 und Fr. 7'488.00 pro Person und Jahr. Im Durchschnitt beträgt die Miete Fr. 4'921.00 Die Differenz geht zu Lasten der Gemeindekasse.

Beim geplanten Anbau ergeben sich folgende Kosten. Bei einer durchschnittlichen Belegung mit 28 Person über das ganze Jahr beträgt die Miete ausgehend von den obigen Folgekosten rund Fr. 5'074.00 pro Person und Jahr. Somit liegen die Kosten für die neue Unterkunft etwa im Durchschnitt.

Zudem ist die Asylkoordination bei einer zentralen Kollektivunterkunft weniger aufwändig als bei im Gemeindegebiet verteilten Wohnungen. Für die Rücknahme der Asylbetreuung wurden personelle Ressourcen zur Asylkoordination von 61 bis 80 Personen an 3 bis 5 verschiedenen Standorten eingeplant. Bis Ende 2023 sind 161 Personen an 18 Standorten zu koordinieren.

Mit Kosten von Fr. 2'030'000.00 überschreitet der Baukredit für den Erweiterungsbau die Kompetenzen der Gemeindeversammlung und ist somit an der Urne zur Abstimmung vorzulegen. Als nächstmöglicher Termin zur Vorlage für die Urnenabstimmung ist der 3. März 2024 vorgesehen.

Die Gemeinden sind verpflichtet, Asylsuchende gemäss den Weisungen des Regierungsrates des Kantons Zürich aufzunehmen. Um das vorgegebene Kontingent zu erfüllen, muss die Gemeinde Pfäffikon weitere 40 Personen aufnehmen. Mit den bestehenden Liegenschaften und Wohnungen kann die vorgeschriebene Anzahl Personen aktuell knapp untergebracht werden. Mit 18 Standorten und den befristeten Objekten ist der personelle und finanzielle Aufwand jedoch intensiv.

Eine langfristige Lösung mit einer Erweiterung der bestehenden Kollektivunterkunft zeigt sich aus diesem Grund als wirtschaftliche, zweckmässige und einfache Lösung. Die Sozialbehörde beantragt dem Gemeinderat, dem geplanten Bauprojekt zuzustimmen.

Zeitlicher Ablauf

15. Januar 2024	Informationsveranstaltung
3. März 2024	Urnenabstimmung über Baukredit
Herbst 2024	Start der Bauarbeiten
Sommer 2025	Bezug des realisierten Erweiterungsbaus

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Dem Bauprojekt für den Erweiterungsbau der Kollektivunterkunft Hochstrasse 63 zur Unterbringung von Asylsuchenden wird zugestimmt.
2. Der dafür erforderliche Kredit in der Höhe von Fr. 2'030'000.00 wird einer Urnenabstimmung zur Bewilligung vorgelegt. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostentwicklung seit Aufstellung des Kostenvoranschlags.
3. Der Kredit geht zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 3110.5040.010.
4. Abstimmungsfrage: Wollen Sie dem Baukredit von Fr. 2'030'000.00 zur Erweiterung der Kollektivunterkunft zur Unterbringung für Asylsuchende zustimmen (Ja/Nein)?
5. Der Gemeindeschreiber wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit den Ressorts Gesellschaft sowie Finanzen und Liegenschaften den Antrag und Bericht an die Urnenabstimmung vom 3. März 2024 zu verfassen und diese samt den Unterlagen an die RGPK weiterzuleiten.
6. Mit der Umsetzung dieses Beschlusses wird die Abteilung Liegenschaften beauftragt.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission
 - alle Mitglieder des Gemeinderates
 - alle Abteilungsleiter/innen
 - Intranet

- Archiv S2.07
- Beschluss ist: öffentlich

Gemeinderat Pfäffikon ZH

Marco Hirzel
Gemeindepräsident

Daniel Beckmann
Gemeindeschreiber

Versanddatum: