

**2020/159 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Alte Notariatsstrasse 7, Neunutzung als Asylunterkunft, Kreditbewilligung**

Beschluss Stadtrat

1. Für den Umbau des Wohnhauses an der Alten Notariatsstrasse 7 zur Nutzung als Unterkunft für dem Asylkontingent zugehörige Personen wird ein Objektkredit von 115'000 Franken zulasten des Budgets 2021 bewilligt. Die Kreditbewilligung erfolgt unter Vorbehalt der Budgetgenehmigung durch das Parlament.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00252-9531.7040.00 115'000 Franken
(Alte Notariatsstrasse 7, Neunutzung als Asylunterkunft)
3. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Arbeiten nach erfolgter Kreditbewilligung durch den Stadtrat aufzunehmen und die Aufträge zu vergeben.
4. Die Abteilung Immobilien wird bevollmächtigt, nach dem Umbau die Liegenschaft der Abteilung Soziales zur Nutzung als Wohnraum für Asylsuchende zu übergeben. Es wird ein Netto-Mietzins von 46'250 Franken pro Jahr vereinbart.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Abteilung Immobilien
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Soziales
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales + Umwelt
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Die Stadt Wetzikon ist Eigentümerin des Wohnhauses an der Alten Notariatsstrasse 7. Das Wohnhaus, im Finanzvermögen der Stadt bilanziert, steht momentan leer und soll einer Neunutzung zugeführt werden. Nach erfolgter Aussprache des Stadtrats vom 1. April 2020 wurde die Abteilung Immobilien beauftragt, näher zu prüfen, ob eine Nutzung als Unterkunft für dem Asylkontingent zugehörige Personen grundsätzlich möglich wäre. Diese Prüfung ist in Zusammenarbeit mit der Abteilung Soziales erfolgt.

Eine entsprechende Nutzung ist in diesem Haus grundsätzlich möglich und sinnvoll. Es ist mit Umbaukosten (Kostenschätzung) von rund 115'000 Franken für das Haus an der Alten Notariatsstrasse 7 zu rechnen.

Der Betrieb wird von einer professionellen Organisation übernommen (analog Haus Traube in Ettenhausen).

Baukredit

Die nachstehend aufgeführten Baukosten sind als Kostenschätzung erhoben und gemäss Ausführungsstandard Haus Traube in Ettenhausen verifiziert worden:

Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag inkl. MWST
	Fr.
Baumeister (Abbrüche, Kernbohrungen, Spitzarbeiten usw.)	6'000.00
Elektroinstallationen (Demontagen, Neumontagen, Brandmeldeanlage usw.)	16'000.00
Heizungsanlagen	1'000.00
Sanitäranlagen	11'000.00
Kücheneinrichtungen	20'000.00
Gipserarbeiten	16'000.00
Schlosserarbeiten	2'000.00
Schreinerarbeiten	12'000.00
Schliessanlage	1'000.00
Plattenarbeiten	6'000.00
Malerarbeiten	6'000.00
Baureinigung	2'000.00
Diverse Neben- und Kleinarbeiten	10'000.00
Technische Planung und Bauleitung (Abteilung Immobilien)	0.00
Bewilligungen / Gebühren	5'000.00
Sonstige Baunebenkosten	1'000.00
Total (inkl. MWST)	<u>115'000.00</u>

Im Budget 2020 ist für die Umnutzung / Weiterentwicklung der Alten Notariatsstrasse 7 ein Betrag von 100'000 Franken eingestellt worden, der nun nicht beansprucht wird. Die 115'000 Franken werden ins Budget 2021 eingestellt unter Vorbehalt der Budgetgenehmigung durch das Parlament.

Terminplan

Nach der Genehmigung des Baukredits wird umgehend die Baueingabe erstellt und mit der Submission begonnen. Für das Bauprojekt ist das "Ordentliche Baubewilligungsverfahren" notwendig. Mit der Baubewilligung kann somit erst Mitte Dezember 2020 gerechnet werden. Anschliessend erfolgen die Vergaben an die Unternehmer. Die Ausführung kann nach Vorlauf und Lieferfristen und unter der Voraussetzung, dass keine Einsprachen gemacht werden, frühestens ab Februar / März 2021 erfolgen.

Mietzinsertrag

Die Idee des Nutzungskonzeptes ist, die gesamte Liegenschaft der Abteilung Soziales für dem Asylkontingent zugehörigen Personen zu Wohnzwecken zu überlassen. Die AOZ oder deren Nachfolgerin wird wie im Haus Traube in Ettenhausen die Personen vor Ort betreuen. Der Mietzins wird mittels (Bundes-) Tagespauschalen pro Asylbewerberin/Asylbewerber abgegolten. Bei Personen ohne Obdach erfolgt die Mietzinsfinanzierung durch die gesetzliche Sozialhilfe.

Das Objekt wird der Abteilung Soziales zu einem marktüblichen Mietzins überlassen. Dieser setzt sich aus folgenden Parametern zusammen:

– Kapitalkosten (Buchwert und notwendige Erstinvestitionen)	Fr. 925'000.00
– Kapitalzinssatz*:	5 %
– Das ergibt einen Nettomietzins pro Jahr von:	Fr. 46'250.00
	(Fr. 3'854.00/Monat)

*(setzt sich aus internem Basiszinssatz, Lage, Risiken und baulichem Zustand zusammen)

Sämtliche Nebenkosten werden durch die Abteilung Soziales 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.).

Nachweis Bedarf, qualitativ, quantitativ und zeitlich (Dringlichkeit)

Die Gemeinden im Kanton Zürich müssen aktuell eine Quote von 5 Asylsuchenden und weiteren dem Asylkontingent zugehörigen Personen pro 1000 Einwohnerinnen/Einwohnern erfüllen. Für die Stadt Wetzikon bedeutet dies, dass derzeit Unterkünfte für rund 125 Personen zur Verfügung gestellt werden müssen. Per 30. Juni 2020 waren total 75 dem Asylkontingent zugehörige Personen in Wetzikon untergebracht, womit die Erfüllung des verlangten Kontingents um 50 Personen unterschritten wird.

Die tiefe Erfüllung des Wetziker Asylkontingents hat u. a. mit den Schwierigkeiten bei der Bereitstellung von genügend günstigem Wohnraum zu tun, auf welchen das Asylwesen angewiesen ist, um kostengünstig arbeiten zu können. Diesen Wohnraum zu finden wird in Wetzikon durch den fortlaufenden Verlust von günstigen Altliegenschaften zunehmend schwierig, weshalb dringender Handlungsbedarf besteht. Der Druck seitens des Kantonalen Sozialamtes ist bei dieser tiefen Erfüllungsquote des Asylkontingents sehr gross und die Stadt Wetzikon muss jederzeit mit Zwangszuteilungen von Asylsuchenden rechnen. Um für deren Unterbringung höhere Kosten zu vermeiden (Anmieten neuerer, teurerer Wohnungen), ist die zur Verfügungsstellung von genügend günstigem Wohnraum unumgänglich.

Die kantonal festgelegte Asylquote ist mit 0,5 % der Einwohner/innen derzeit auf einem tiefen Stand. Die Entwicklung der Asylquote ist damit derzeit auf einem tiefen Stand. Sie ist abhängig von den weltweiten Flüchtlingsströmen und damit weder beeinflussbar noch prognostizierbar. Festzuhalten ist aber, dass die Stadt Wetzikon selbst bei der derzeitigen niedrigen Asylquote nicht in der Lage ist, genügend günstigen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bei steigender Asylquote und damit auch viel grösserem Druck, diese zu erfüllen, würde sich die Situation noch verschärfen.

Für die Unterbringung von Menschen aus dem Asylkontingent wird den Gemeinden eine Unterbringungspauschale von 488 Franken pro Person und Monat ausbezahlt. Ist die Unterbringung günstiger, verbleibt den Gemeinden ein Überschuss, welcher für Mobiliar, Wartung, Reparaturen etc. eingesetzt werden kann. Ist die Unterbringung jedoch teurer, 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. Mit der Bereitstellung eigener Liegenschaften ist die Stadt unabhängiger von der Situation auf dem Wohnungsmarkt und damit auch weniger dem Gewinnstreben privater Eigentümerschaften ausgeliefert.

Betriebskonzept

Die dem Asylkontingent zugehörigen Personen werden in Wetzikon durch die Asylorganisation Zürich AOZ betreut, mit welcher eine entsprechende Leistungsvereinbarung besteht. Die bestehende Leistungsvereinbarung läuft per 31. Dezember 2020 aus und muss mittels einer Submission neu vergeben werden.

Die AOZ wird sich voraussichtlich ebenfalls beteiligen. Es ist vorgesehen, dass bei der künftigen LV die vom Kanton entrichteten Unterbringungspauschalen nicht mehr von der Leistungserbringerin verwaltet, sondern direkt der Stadt Wetzikon überwiesen werden sollen, da diese Konditionen für die Stadt vorteilhafter sind. Damit würde künftig die Stadt und nicht die Leistungserbringerin die notwendigen Liegenschaften anmieten oder eigene Liegenschaften für die Unterbringung zur Verfügung stellen.

Hingegen wird die AOZ oder eine allfällige andere, qualifizierte Leistungserbringerin die dem Asylkontingent zugehörigen Personen vor Ort in den Liegenschaften betreuen, so auch in der städtischen Liegenschaft Haus Traube in Ettenhausen. Der geordnete Betrieb wird durch die Betreuungstätigkeit und mittels periodischer Kontrollen sichergestellt. Dieses Konzept hat sich bewährt und würde auch in der Unterkunft Alte Notariatsstrasse 7 angewandt.

Erwägungen

Mit dem Umbau der genannten Liegenschaft zu Wohnungen für den Asylbereich können an der Alten Notariatsstrasse 7 rund 15 bis 17 Wohnplätze für dem Asylkontingent zugehörige Personen geschaffen werden. Der Mietzins ist angemessen und mit der vom Kanton entrichteten Unterbringungspauschale können Nebenkosten, kleinere Reparaturen und zeitweilige Leerstände finanziert werden. Mit der neuen Unterbringungsmöglichkeit kann die heutige, schwierige Situation bei der Bereitstellung von günstigem Wohnraum deutlich verbessert werden.

Die Liegenschaft steht im Moment leer und kann mit der Unterbringung von dem Asylkontingent zugehörigen Personen sinnvoll genutzt werden. Die Nutzung von städtischen Liegenschaften für diese Unterbringungen hat den Vorteil, dass die Sicherheit für die Bereitstellung von genügend günstigem Wohnraum deutlich erhöht werden kann. Dies vereinfacht die Planung und birgt weniger finanzielle Risiken. Wenn nicht mehr genügend günstiger Wohnraum zur Verfügung steht, wäre nicht mehr gewährleistet, dass die Unterbringungspauschale des Kantons die Wohnkosten zu decken vermag und deshalb die darüber liegenden Mietkosten durch die Stadt übernommen werden müssten.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin