

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von CHF 4.725 Mio. für den Bau einer temporären Wohnsiedlung für Asylsuchende an der Grüzefeldstrasse

Antrag:

Für den Bau einer temporären Wohnsiedlung für Asylsuchende an der Grüzefeldstrasse wird zu Lasten der Investitionsrechnung (Projekt-Nr. 13'090) ein Bruttokredit von CHF 4.725 Mio. bewilligt.

Die Kreditgenehmigung erstreckt sich auch auf die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag: 01.07.2013).

Weisung:

1. Zusammenfassung

Die Stadt Winterthur ist wie alle andern Gemeinden im Kanton Zürich verpflichtet, vom Kanton zugewiesene Asylsuchende zu betreuen und unterzubringen. Es sind dies 0.5 % der Wohnbevölkerung, was für Winterthur zurzeit 530 Personen bedeutet. Die Unterbringung dieser Asylsuchenden stellt die Stadt Winterthur immer wieder vor grosse Probleme, ist doch geeigneter Wohnraum kaum verfügbar. Aus diesem Grund soll mit dem Bau einer temporären Wohnsiedlung an der Grüzefeldstrasse Wohnraum für bis zu 120 Personen geschaffen werden, welcher in den nächsten 10 Jahren sicherstellt, dass diese Aufgabe durch die Stadt Winterthur erfüllt werden kann. Der Standort an der Grüzefeldstrasse ist für dieses Vorhaben gut geeignet. Das Areal grenzt an ein Wohnquartier und ist gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Auch günstige Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Damit das Areal, welches sich in der Industriezone I befindet, für die Wohnsiedlung genutzt werden kann, ist ein befristeter Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) erforderlich, der ebenfalls durch das Stadtparlament zu genehmigen sein wird.

Die temporäre Wohnsiedlung erweitert das vorhandene Angebot an Unterkünften für Asylsuchende und dient auch als Ersatzunterkunft während der geplanten Sanierung des Wohnheims Hegifeld. Der Stadtrat beantragt für dieses Vorhaben dem Grossen Gemeinderat 4.725 Mio. Franken. Bei einer Auslastung von 95 % kann die Investition durch die vom Kanton vergüteten Pauschalen innert 10 Jahren vollständig amortisiert werden.

2. Ausgangslage

Die Stadt Winterthur ist aufgrund der kantonalen Asylfürsorgeverordnung (AfV) vom 25. Mai 2005 dazu verpflichtet, vom kantonalen Sozialamt zugewiesene Asylsuchende der so genannten zweiten Phase unterzubringen und zu betreuen. Nachdem Asylsuchende in den Empfangs- und Verfahrenszentren des Bundes einem ersten Prüfverfahren unterzogen wurden, werden sie auf die Kantone verteilt. Im Kanton Zürich ist die Unterbringung und Betreuung von Asylsuchenden in einem Zwei-Phasen-System organisiert. In der ersten Phase wohnen Asylsuchende während zwei bis sechs Monaten in einer Kollektivstruktur, in einem so genannten Durchgangszentrum (DZ), nachher werden sie auf die Gemeinden im Kanton verteilt. Die entsprechende Quote wurde vom Regierungsrat auf 0.5 % der Wohnbevölkerung festgesetzt, was für Winterthur zurzeit 530 Personen bedeutet. Ein beachtlicher Teil dieser Personen lebt in privaten Wohnungen und 85 Personen des kantonalen Durchgangszentrums Kloster in Töss werden ebenfalls dem Kontingent der Stadt angerechnet. Es bleibt allerdings die grosse Herausforderung, immer wieder genügend Wohnraum für die Unterbringung der laufend durch das kantonale Sozialamt zugewiesenen Asylsuchenden bereitzustellen. Das Departement Soziales hat in den letzten zwei Jahren verschiedene Vorhaben umgesetzt, so z.B. die Miete des Appartementhauses an der Wartstrasse für rund 60 Personen und die vorübergehende Nutzung des ehemaligen Temporärheims Sunnehus an der Tösstalstrasse 48 für rund 50 Personen. Trotzdem kommt es immer wieder zu Engpässen. Dies wird sich noch verschärfen, wenn das Wohnheim an der Hegifeldstrasse 76 saniert wird, was aufgrund des baulichen und energetischen Zustandes der Liegenschaft nötig ist. Während dieser Umbauphase müssen zwingend zusätzliche Unterbringungsplätze geschaffen werden.

Mit SR.12.1190-1 vom 24.10.2012 beauftragte der Stadtrat das Departement Soziales, mit Unterstützung durch das Amt für Städtebau in einem ersten Schritt dem Stadtrat einen Standort für die temporäre Wohnsiedlung für Asylsuchende zur Genehmigung vorzulegen (vgl. dazu Ziffer 3 nachstehend). Gleichzeitig wurden die beiden Stellen beauftragt, in einem nächsten Schritt ein Projekt mit Kostenvoranschlag zu erstellen und dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen (vgl. dazu hinten Ziffer 4).

Die temporäre Wohnsiedlung soll sicherstellen, dass die Stadt Winterthur in den nächsten Jahren über genügend Wohnraum für ihr vom Kanton zugewiesene Asylsuchende verfügt. Einerseits ist der kurzfristig verfügbare geeignete Wohnraum auf dem freien Immobilienmarkt nicht vorhanden, andererseits ist wie erwähnt die Sanierung des Wohnheims Hegifeld geplant, welche die Unterbringungskapazität zusätzlich reduziert. Dank dem geplanten Wohnheim kann die Stadt Winterthur den gesetzlichen Auftrag zur Unterbringung und Betreuung von Asylsuchenden auch in den nächsten Jahren erfüllen und der Standort an der Tösstalstrasse 48 (Sunnehus) wieder zur Nutzung als Wohngruppe dem Bereich Alter und Pflege frei gegeben werden.

3. Standort Areal Grüzefeldstrasse

Als bester Standort erwies sich das Areal Grüzefeldstrasse neben dem Busdepot Grüzefeld (SR.12.1190-2 vom 17.04.2013). Das Areal befindet sich zwar in der Industriezone, ist aber lediglich durch die Grüzefeldstrasse vom Wohnquartier Mattenbach getrennt. Die temporäre Unterbringung von Einzelpersonen und Familien erscheint darum als zumutbar. Das Areal ist mit der nahen Bushaltestelle sehr gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Es ist zudem derjenige der drei geprüften Standorte, welcher aufgrund des Untergrundes am wenigsten Zusatzkosten für Gelände- oder Altlastenbeseitigung generiert. Die Parzelle ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Weil sie erschlossen ist, sind die Immissionsgrenzwerte einzuhalten. Diese betragen für Wohnnutzung 65 dB(A) tags und 55dB(A) nachts. Die Berechnung zeigt, dass diese in allen Fällen deutlich eingehalten werden können.

Auf dem Areal Grüzefeldstrasse lässt sich eine temporäre Wohnsiedlung gut realisieren. Weil in der Industriezone Wohnnutzungen nicht zonenkonform sind, ist für die Baubewilligung ein Sondernutzungsplan (Gestaltungsplan) erforderlich. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die bestehende Zonierung in einer längerfristigen Betrachtungsweise stimmt. Einerseits ist die Nutzung als Asylbewerberunterkunft voraussichtlich auf rund 10 Jahre begrenzt, andererseits handelt es sich beim Industrieareal nördlich der Grüzefeldstrasse um ein homogenes Gebiet, welches nicht durch eine punktuelle Umzonung in eine Wohnzone „gestört“ werden soll. Der Standort hat zudem den Vorteil, dass das Areal nach Ablauf der Nutzung als Wohnsiedlung im Sinne einer Landreserve für eine allfällige längerfristige Erweiterung des Busdepots von Stadtbus zur Verfügung steht. .

Der öffentliche Gestaltungsplan ist durch den Grossen Gemeinderat festzusetzen. Er wird im Rahmen des öffentlichen Planauflageverfahrens am 12. September publiziert (vgl. zum zeitlichen Ablauf im Einzelnen hinten Ziff. 7).

4. Projekt

4.1 Projektbeschreibung

Für rund 105 bis 120 Asylsuchende der Phase 2 soll an der Grüzefeldstrasse in Winterthur eine 3-geschossige Wohnsiedlung aus modularen Containereinheiten errichtet werden (zur Projektgenehmigung vgl. SR.13.844-1 vom 07.08.2013). Referenzbeispiele bilden für dieses Projekt die kürzlich in Zürich erstellten beiden Wohnsiedlungen für Asylsuchende in Leutschenbach und Altstetten durch das Architekturbüro NRS in situ. Die Siedlung besteht aus einzelnen Wohnmodulen mit total 18 Wohnungen. Unterteilt sind diese in ein Modul mit drei 2 ½ Zimmerwohnungen, sowie 5 Module mit gesamthaft fünfzehn 3 ½ Zimmerwohnungen. Die zwei oder drei Schlafräume pro Wohnung können je nach Familiengrösse und Auslastung der Wohnsiedlung mit 2 oder 3 Personen belegt werden. Die Wohncontainer werden geschossweise versetzt gestapelt, so dass jeweils ein gedeckter Laubengang entsteht, von welchem die Wohnungen erschlossen werden. Die Entfluchtung der Wohnungen erfolgt über die beidseitigen Treppentürme an den Stirnfassaden. Der gemeinsame Aufenthaltsbereich in den Wohnungen bildet das Entree und Küche zugleich. Die Räume haben bodentiefe Fenster, sodass sowohl die Schlafzimmer als auch der gemeinsame Wohnraum über ausreichend Tageslicht verfügen. Zudem sind die Gemeinschaftsräume mehrheitlich Richtung Süd-West ausgerichtet, die Schlaf- und Sanitäreinheiten Richtung Nord-Ost. Die Wohneinheiten sind einfach und robust ausgebaut. Je eine Dusche, ein Wandbecken und ein WC bilden die Ausstattung des Bads, ein Kochfeld, Spüle, Kühlschrank und abschliessbare Schrankfächer die Küche. Die gewählte Wohnform in überschaubaren Gruppen verspricht nicht nur eine gute Wohnqualität, sondern auch minimalen Aufwand im Betrieb, denn sie fördert die Selbstverantwortung der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die vorgefertigten Wohnmodule bestehen aus einer stapelbaren verschweissten Stahlrahmenkonstruktion. Diese hält sowohl die geforderten Wärmedämmvorschriften als auch die feuerpolizeilichen Auflagen REI 30 ein. Die Elemente werden auf Einzelfundamente aus Beton versetzt. Die drei freistehenden Nebencontainer beinhalten einen Lagerraum für den Hauswart, eine Heizzentrale sowie eine Waschküche. Ein projektspezifisches Farbkonzept für die Wohnmodule wird im weiteren Projektverlauf entwickelt, um der temporären Siedlung eine identitätsstiftende und einladende Ausstrahlung zu geben. In Winterthur wird von einer Laufzeit von rund zehn Jahren ausgegangen. Nach Ablauf der Frist können die Raumzellen abgebaut und an einem anderen Standort aufgestellt werden. Die Wohneinheiten können auch für andere Zwecke, wie z.B. Studentenwohnungen, verwendet werden.

4.2 Umgebung

Durch die Positionierung der Wohnmodule auf dem Areal entsteht ein hofartiger Aussenraum für die Bewohnerinnen und Bewohner der temporären Wohnsiedlung. Durch die Süd-West-Ausrichtung werden sowohl die Gemeinschaftsräume als auch der Hof besonnt. Zwei umgestaltete Schiffscontainer bilden einen geschützten Sitzplatz als zentralen Treffpunkt im Alltag. Die Nebencontainer bestehen aus einem Lagerraum für den Hauswart, einem Heizcontainer sowie einer Waschküche. Zwei gedeckte Fahrradständer befinden sich in der Nähe der Treppenaufgänge, welche ebenfalls zum Abstellen von Kinder- oder Einkaufswagen dienen. Da es sich um eine autofreie Siedlung handelt, wird nur ein Parkplatz für Besucher oder den Hauswart errichtet. Die Zufahrt für PKW's oder Feuerwehr erfolgt über die Grüzefeldstrasse und den bestehenden Parkplatz von Osten, im Süden wird die Siedlung mit einem Fussweg erschlossen.

Der Aussenraum mit 2'100 bis 2'800 m² wird durch verschiedene Beläge in unterschiedliche Bereiche für Aktivitäten wie Spielen, Verweilen, Gärtnern oder Werken gegliedert. Die bestehenden Baumreihen auf dem angrenzenden Parkplatz werden in das Bepflanzungskonzept integriert. Um das Areal wird kein Zaun errichtet, lediglich am Westrand wird das angrenzende Lager durch einen Schutzzaun abgegrenzt.

Im Erdgeschoss werden die Wohnungen durch einen erhöhten und zwei Meter breiten Holzsteg als gedeckten Laubengang erschlossen. An die Stützen des Laubengangs werden blühende Kletterpflanzen zur Auflockerung der Fassadestruktur gesetzt.

5. Betriebskonzept

Die temporäre Wohnsiedlung schafft Wohnungen für Einzelpersonen und Familien. Die Bewohnerinnen und Bewohner befinden sich in der zweiten Phase der Asylunterbringung, das heisst, sie wohnen bereits einige Monate in der Schweiz und konnten sich bereits an die hiesigen Lebensbedingungen gewöhnen. Eine stationäre Betreuung vor Ort ist nicht vorgesehen. Beratungen und Eintrittsgespräche finden grundsätzlich in den Büros des Sozialdienstes Asyl an der Lagerhausstrasse 5 statt. Sporadisch finden Besuche vor Ort statt.

Die zur Verfügung gestellte Infrastruktur ist darauf ausgerichtet, ein möglichst konfliktarmes Zusammenleben auf engem Raum zu ermöglichen. Die Einhaltung der Hausordnung wird über die Hauswartung sichergestellt. Für punktuelle oder allgemeine Kontrollen können die bestehenden Verträge mit der Securitas AG genutzt werden (Prävention und Wegweisung von unberechtigten Personen, Durchsetzung der Nachtruhe).

Die Wohneinheiten werden je zu 50 % von Einzelpersonen und Familien bewohnt. Dank den flexiblen Raumstrukturen kann eine hohe Auslastung erreicht werden. Die Möblierung wird durch den Sozialdienst Asyl beschafft (Brockenhaus, Secondhand), ebenso die Kühlschränke und Waschmaschinen.

Um ein reibungsloses Zusammenleben innerhalb der temporären Wohnsiedlung sicherzustellen und ein gutes Einvernehmen mit der Nachbarschaft zu gewährleisten, werden verschiedene Massnahmen umgesetzt, so z.B. bauliche Abgrenzung, Spielplatz für Kinder, Platz für Tische und Stühle im Hof, gedeckter Ein- und Ausgangsbereich, Möglichkeit Velos und Kinderwagen zentral und gedeckt abzustellen, zentraler Kehrachtsammelplatz, bepflanzte Grünfläche für ein abgerundetes Gesamtbild.

6. Kosten

6.1 Gesamtausgaben

Die Kostenaufstellung basiert auf dem Kostenvoranschlag der NRS in situ GmbH, Zürich vom 30. April 2013. Die Kostengenauigkeit beträgt nach SIA-Norm 102 +/- 10%.
Stand Baupreisindex Schweiz vom 1. Oktober 2012 (Basis Okt. 2010/100 Pkt.): 102.4 Punkte

Kostenvoranschlag

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	97'000
BKP 2 Gebäude	CHF	4'020'000
BKP 4 Umgebung	CHF	414'000
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	238'000
BKP 6 Reserve, Unvorhergesehenes ca. 5%	CHF	206'000
BKP 9 Ausstattung - keine enthalten	CHF	0
Bruttoinvestition	CHF	4'975'000
./. Investitionsfolgeeinnahmen – keine	CHF	0
Total Nettoinvestition	CHF	4'975'000
./. bereits freigegebener Planungskredit	CHF	250'000
Total zu beantragender Kredit	CHF	4'725'000

Die Bruttoinvestition versteht sich inklusive dem heute gültigen Mehrwertsteuersatz von 8%.

6.2 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die Darstellung und Berechnung der finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten entfällt, da mit der Einführung von HRM2 ab 1.1.2014 (Teil Investitionsrechnung) ausschliesslich nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen abgeschrieben wird. Die erwähnten Ausgaben fallen ab dem Jahr 2014 an.

6.3 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Unter HRM2 wird nicht mehr zwischen betriebswirtschaftlichen und finanzwirtschaftlichen Folgekosten unterschieden. Es gelten ausschliesslich die betriebswirtschaftlichen Folgekosten. Sie sind rechtlich verbindlich und dienen dem Bedürfnis nach Kostenwahrheit. Zudem sind sie nutzungsorientiert und dienen den einzelnen Institutionen für die Berechnung der Preise ihrer Dienstleistungen oder Produkte. Sie betragen für dieses Investitionsvorhaben CHF 5'085 pro Jahr.

		1 Jahr	10 Jahre
Kapitalfolgekosten			
Abschreibung: 10% ¹ der Nettoinvestition	CHF	497'500	4'975'000
Kapitalzins: 2.602% ² auf 1/2 der Nettoinvestition	CHF	64'725	647'248
Sachfolgekosten:			
2% der Bruttoanlagekosten ³ (ohne Landerwerb)	CHF	99'500	995'000
Bruttoinvestitionsfolgekosten	CHF	661'725	6'617'248
Investitionsfolgeerträge			
Mieterträge von Bewohnerinnen und Bewohnern	CHF	656'640	6'566'400
Nettoinvestitionsfolgekosten	CHF	5'085	50'848

6.4 Finanzierbarkeit in der aktuellen Situation

Die Mieterträge berechnen sich aus der Globalpauschale des Kantons von zur Zeit CHF 36.- pro Asylsuchendem. Für den Anteil der Mietkosten wird mit CHF 16.- gerechnet. Pro Person und Monat ergibt dies einen Ertrag von CHF 480.-. Bei 120 Personen und einer Auslastung von 95% ergeben sich Mieterträge in der Höhe von rund CHF 657'000 pro Jahr, was praktisch den Bruttoinvestitionsfolgekosten entspricht.

Für die psychosoziale Betreuung entstehen keine zusätzlichen Kosten, da wie unter Punkt 4 erwähnt, keine Betreuung vor Ort vorgesehen ist, da Beratungen in den Räumen des Sozialdienstes Asyl erfolgen.

7. Termine

Die Lieferfrist der Containerelemente beträgt zurzeit 4 Monate. Die eigentliche Bauzeit ist sehr kurz und beträgt etwa 2 Monate. Der Ablauf bzw. die Terminplanung bis zum Zeitpunkt des Bezugs der Wohnsiedlung sieht wie folgt aus:

Projekt- und Kreditgenehmigung Stadtrat	7. August 2013
Zustimmende Kenntnisnahme befristeter öffentlicher Gestaltungsplan durch Stadtrat	14. August 2013
Publikation Gestaltungsplan (öffentliches Planauflageverfahren gemäss § 7 PBG)	September 2013
Genehmigung Kreditweisung durch Grossen Gemeinderat	September/Oktober 2013
Baueingabe	Oktober 2013
Weisung Gestaltungsplan und Genehmigung durch Grossen Gemeinderat	ab Januar 2014

¹ Individueller Abschreibungssatz aufgrund der Nutzungsdauer der Investition

² Interner Zinssatz

³ §37 des Kreisschreibens über den Gemeindehaushalt

Rechtskräftiger Gestaltungsplan
Baufreigabe
Ausführungsphase
Bezug der Wohnsiedlung

Mai 2014
Oktober 2014
November - Dezember 2014
Februar 2015

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Soziales übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

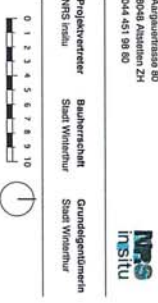
M. Künzle

Der Stadtschreiber:

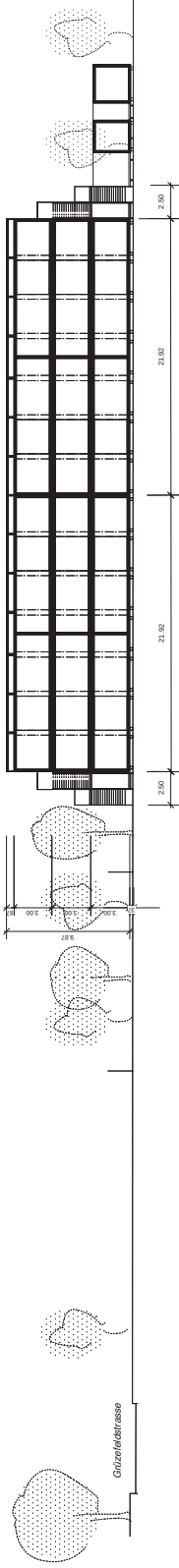
A. Frauenfelder

Beilagen:

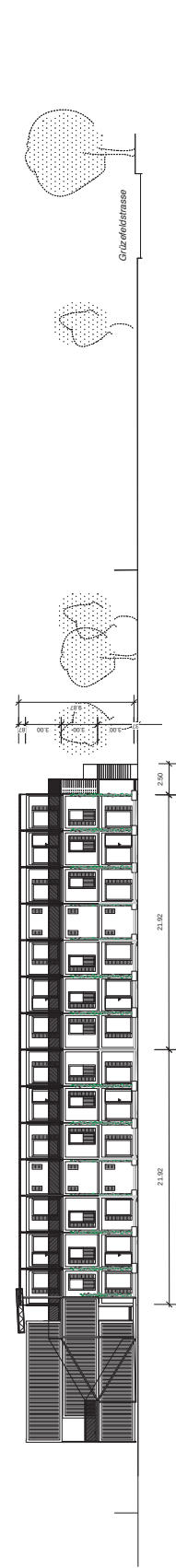
- Situationspläne Areal mit geplanter temporärer Wohnsiedlung
- Pläne Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss



Schnitt A-A, 1:200



Ansicht 1, 1:200



Schnitt B-B, 1:200

