

Abbruch und Neubau Asylunterkunft

Beleuchtender Bericht zur Urnenabstimmung

Kurzfassung

Die Gemeinde Oberweningen muss ab dem 1. Juli 2024 insgesamt 30 Flüchtlinge unterbringen. Die Asylunterkunft an der Chlupfwiesstrasse ist mit mehr als 30 Jahren am Ende der Lebensdauer. Die provisorischen Unterkünfte an der Wehntalerstrasse 2 und im Rossstall sollten möglichst bald wieder aufgegeben werden.

Der Gemeinderat hat drei Varianten ausgearbeitet und diese im Juni der Gemeindeversammlung zur Vorberatung vorgelegt.

Die Gemeindeversammlung hat sich für einen Neubau an der Stelle des Gebäudes Wehntalerstrasse 2 entschieden und schlägt diese Lösung mit 43 Ja zu 6 Nein und 6 Enthaltungen den Stimmberechtigten zur Annahme vor. Diese Variante ist ein Holzbau über zwei Etagen mit geschätzten Kosten von Fr. 2'660'000.

Der Gemeinderat bleibt bei der von ihm bevorzugten Variante, die einen eingeschossigen Holzbau an der Stelle der jetzigen Asylunterkunft vorsieht. Der Holzbau würde voraussichtlich Fr. 2'000'000 kosten.

Die RPK verwirft die vom Gemeinderat vorgeschlagenen Varianten (B "Holzbau Nord" und C "Holzbau Süd") und empfiehlt doppelte Ablehnung des Antrages. Lägen die veranschlagten Kosten der Variante C im Bereich vergleichbarer Projekte, würde die RPK die Variante C zur Annahme empfehlen. In der Stichfrage (B "Holzbau Nord" versus C "Holzbau Süd") empfiehlt die RPK C "Holzbau Süd".

Sie haben die Möglichkeit, bei jeder der zwei Varianten Ja oder Nein zu stimmen und sie können unabhängig davon bei der Stichfrage ankreuzen, welcher Variante Sie den Vorzug geben würden, für den Fall, dass beide Varianten angenommen würden.

1. Abbruch und Neubau Asylunterkunft, Kreditgenehmigung

A. Ausgangslage

Rückblick

Die Asylunterkunft der Gemeinde Oberweningen basiert auf Containern und sie ist schon mehr als 30 Jahre alt. Es ist unbestritten, dass sie ersetzt werden muss.

Der Gemeinderat hat bereits einmal versucht, die bestehende Anlage durch neuwertige Occasionscontainer zu ersetzen. Im Bewilligungsverfahren hatte sich dann aber gezeigt, dass die Kosten für 12 Plätze auch mit Occasionscontainern gegen Fr. 450'000 betragen würden. Dies für eine Lösung, bei der noch keine Wohneinheit hindernisfrei gestaltet ist.

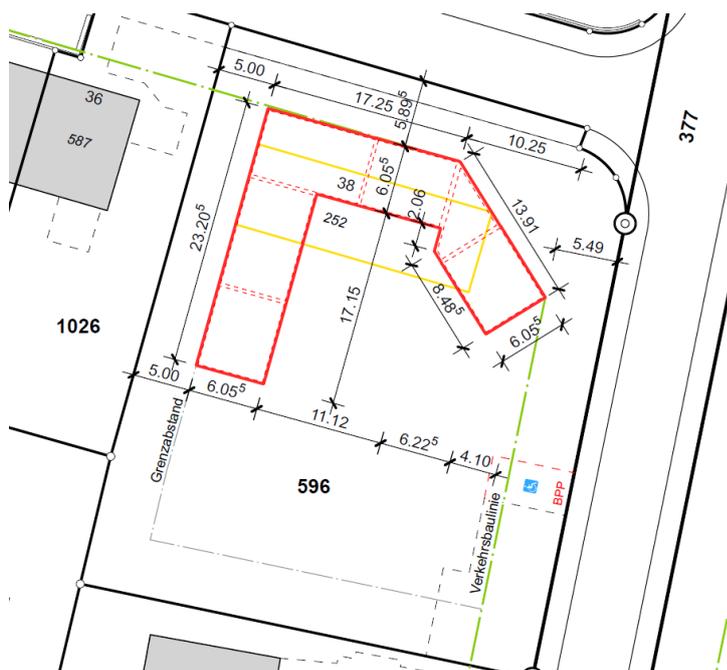
Da das Baurekursgericht die Gemeinde dazu verpflichtet hatte, von zwei möglichen SIA-Normen (diejenige für Wohnbauten und diejenige für öffentliche Gebäude) die schärfere Norm anzuwenden, hatte der Gemeinderat das Projekt im Dezember 2022 beendet.

Die Probleme mit der bestehenden Unterkunft blieben dadurch aber ungelöst. Da die bestehende Unterkunft ausserdem zu wenige Plätze aufweist, musste ein Teil der Flüchtlinge in der Wehntalerstrasse 2 und im Rossstallgebäude untergebracht werden.

Projektvariante 2023

Im Jahr 2023 hat der Gemeinderat mit Gemeinderatsbeschluss-Nr. 2023.146 vom 25. Juli 2023 einen ganz neuen Anlauf gestartet. Der Gemeinderat stimmte dem Projekt Neubau Asylunterkunft (Vorprojekt) zu und bewilligte den dafür notwendigen Kredit in Höhe von Fr. 28'000 inkl. MWST für eine Containerlösung mit 25 Plätzen.

Die Firma Trutmann + Agassis Architekten AG stellte am Freitag, 22. September 2023 das Projekt in Varianten und mit Optionen vor. Der Gemeinderat hat sich dafür entschieden, eine neue Anlage zu bauen und einen entsprechenden Antrag der Gemeindeversammlung und der Urne zu unterbreiten.



Die Kosten wurden wie folgt veranschlagt:

Kosten

	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	137'300
Gebäude	1'299'400
Umgebung	86'200
Baunebenkosten	47'300
Unvorhergesehenes	29'800
Total	1'600'000

Das Geschäft wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023 traktandiert (Kreditbewilligung in der Höhe von Fr. 1.6 Mio für den Ersatz der bestehenden Asylunterkunft).

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023 wurde der vom Gemeinderat beantragte Ersatzbau der Asylunterkunft in Frage gestellt.

Die Rechnungsprüfungskommission hatte sich für eine Variante in Holzbauweise ausgesprochen, die zwar ein höheres Investitionsvolumen auslösen würde, aber aufgrund der längeren Nutzungsdauer über eine längere Laufzeit abgeschrieben werden könnte.

Die Stimmberechtigten verlangten, zwischen mehreren Varianten entscheiden zu können. Spontan wurde noch ein Antrag gestellt, auf der Südseite des Grundstücks eine Unterkunft in Holzbauweise aufzustellen. Da die finanziellen Auswirkungen des Antrags völlig unklar waren, hat der Gemeinderat das ganze Traktandum zurückgezogen um noch einmal über die Bücher zu gehen.

B. Aktuelles Projekt

Neustart 2024 mit drei Projekten

Mit Gemeinderatsbeschluss 2024.17 vom 23.01.2024 wurde vom Gemeinderat ein Kredit in Höhe von Fr. 60'000 bewilligt, um die Varianten A, B und C und C1 durch Trutmann + Agassis Architekten ausarbeiten zu lassen.

Das Projekt C1 hätte dabei der Variante C entsprochen, hätte zusätzlich aber ein nutzbares Untergeschoss mit einem Gewerbeteil enthalten. Diese Variante wurde aber nicht mehr weiterverfolgt, da sich die Gemeinde nicht in den Immobilienmarkt einmischen möchte und auch das Risiko bestünde, dass der Gewerbeteil nicht vermietet werden könnte.

In der Folge wurden diese Varianten ausgearbeitet:

- Variante A: Containerbauweise
- Variante B: Holzbau Nord
- Variante C: Ganz neue Lösung auf der Südseite der Grundstücke (Wehntalerstrasse 2)

Nach der Auftragsvergabe wurden die zu planenden Plätze auf 30 erhöht, deshalb musste auch das Container-Projekt angepasst werden. Alle Projekte sind jetzt mit 30 Plätzen gerechnet.

Bei den Varianten A und B wird auf dem Grundstück der aktuellen Asylunterkunft gebaut, d.h. die bestehende Asylunterkunft wird abgerissen und durch eine neue Unterkunft ersetzt. Die Wehntalerstrasse 2 wird davon erstmals nicht tangiert. Das Gebäude wird aber zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls abgerissen werden.

Bei der Variante C wird das Gebäude an der Wehntalerstrasse 2, die ehemalige Milchhütte abgerissen und durch eine Asylunterkunft ersetzt. Die bestehende Asylunterkunft wird nach Fertigstellung des Neubaus aber ebenfalls abgerissen, da sie nicht mehr weiterverwendet werden kann.

Zum Zustand der Wehntalerstrasse 2 ist zu bemerken, dass dieses Gebäude einen Riss in der Fassade hat, über eine nur provisorische bewilligte Ölheizung verfügt und dass die Fenster nicht den aktuellen Lärmdämmungsvorschriften entsprechen.

Das Architekturbüro Trutmann + Agassis Architekten legte am 26.04.2024 die Pläne und Kostenvoranschläge für die drei Varianten vor.

Varianten Nord:

Die beiden Varianten im Norden (Container und Holzbau) sind von den Kosten her im ähnlichen Rahmen. Die Holzpreise haben sich zwischenzeitlich recht stark erhöht. Die Containervariante wird weiterhin auf Schraubfundamenten gestellt und die Holzbauvariante nun neu auf einer Betonbodenplatte.

Variante A: Containerbauweise Nord

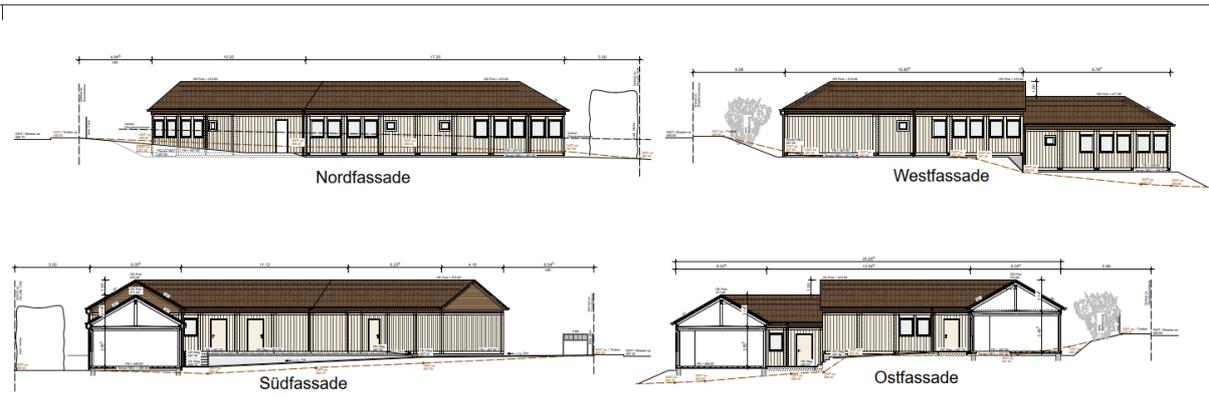
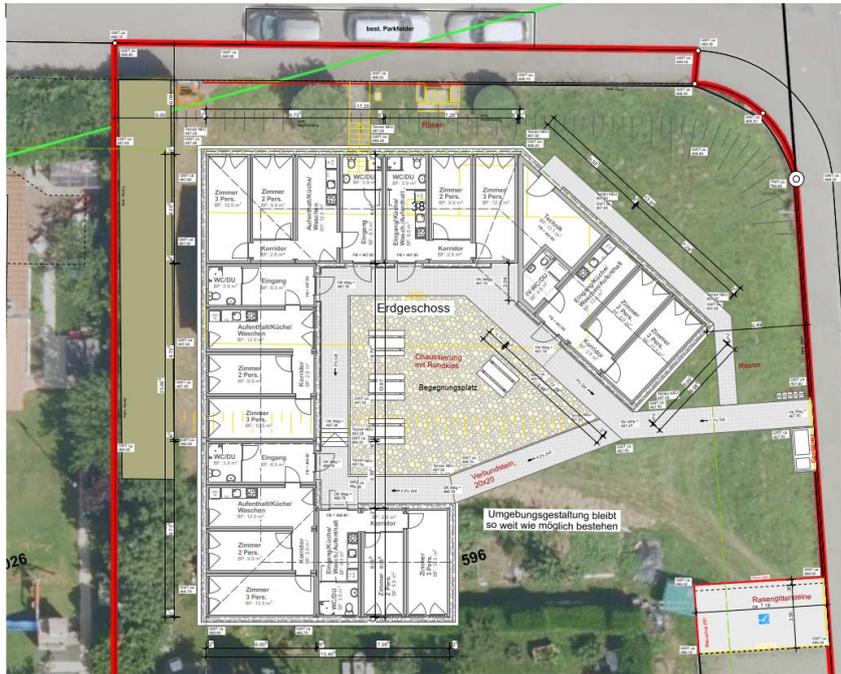
Asylmarkthilf
 Chiffrenstr. 26, 8165 Obereningen
 Bauherr:
 Gemeindeverwaltung
 Dorfstrasse 5
 8165 Obereningen
 Vorprojekt
 Variante Nord (Container)
 Umgebung



289 03
 Dat: 30.08.2023 Mat: 1:100
 Gr: 5472 Gez: YG
 Rev: wak:
 28.12.2024 yj Bauplanung 30 Pers.

LEGENDE

- Bestehend
- Neu
- Abbruch



Variante A: Containerbauweise Nord (+/- 10%)	
Kosten	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	131'100
Gebäude	1'613'950
Umgebung	102'600
Baunebenkosten	95'300
Total	1'906'950

Variante B: Holzbau Nord

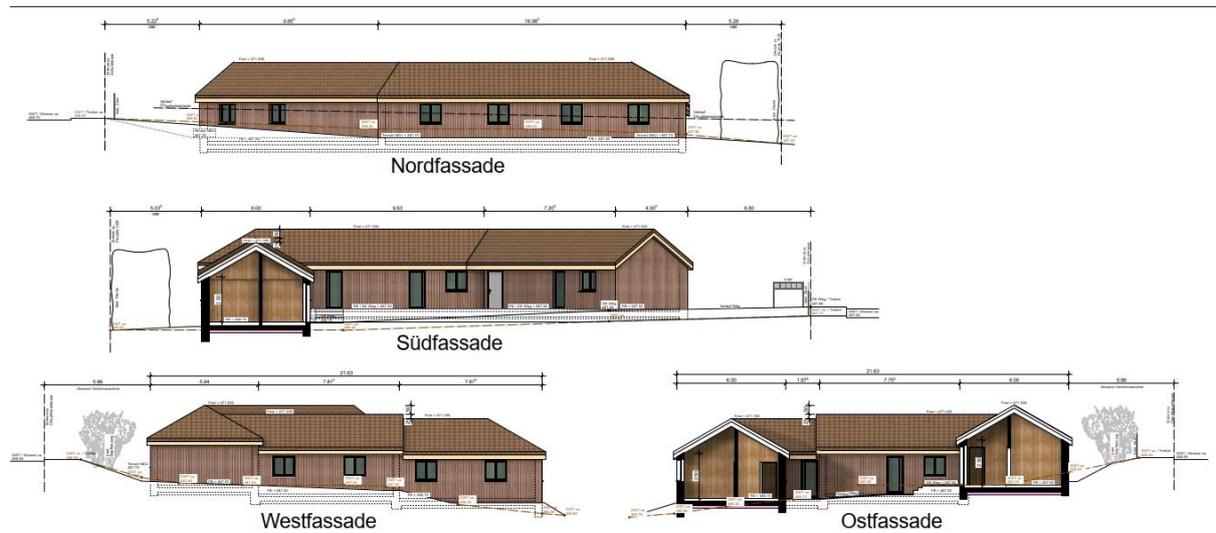
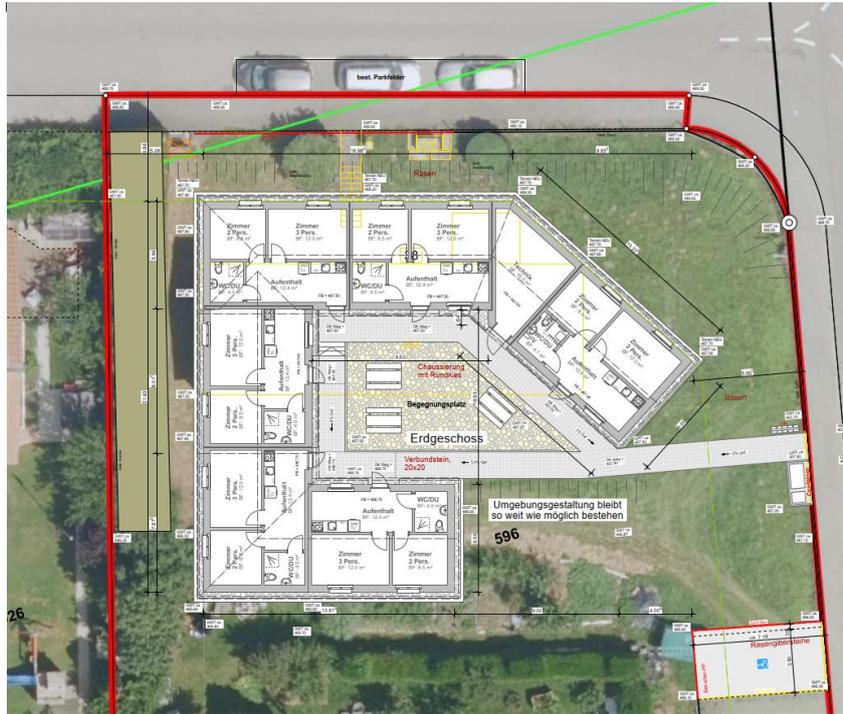
Asylmarktlift
 Chägghässli 38, 8165 Oberwenigen
 Bacher:
 Gemeindeverwaltung
 Dorfstrasse 9
 8165 Oberwenigen



289 03
 Dat: 22.03.2024 Met: 1:100
 Gr: 5972 Gez: YG
 Rev: was

LEGENDE

- Bestehend
- Neu
- Abbruch



Variante B: Holzbau Nord (+/- 10%)	
Kosten	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	89'400
Gebäude	1'711'300
Umgebung	102'600
Baunebenkosten	62'300
Total	1'965'600

Variante C: Holzbau Süd (+/- 10%)	
Kosten	Fr.
Vorbereitungsarbeiten	258'400
Gebäude	2'205'660
Umgebung	123'700
Baunebenkosten	73'100
Total	2'660'860

Die Kostenvoranschläge wurden anhand von Offerten diverser Spezialisten (u.a. Holzbauer, Zimmerleute, Elektriker, Sanitär) erstellt.

Kostenvergleich

	Variante A	Variante B	Variante C
Bezeichnung	Container Nord	Holzbau Nord	Holzbau Süd
Vorbereitungsarbeiten	131'100	89'400	258'400
Gebäude	1'613'950	1'711'300	2'205'660
Umgebung	102'600	102'600	123'700
Baunebenkosten	95'300	62'300	73'100
	1'906'950	1'965'600	2'660'860

Dies sind die Kosten, die für die Bewilligung der Kredite massgebend sind. Wir gehen von einer Genauigkeit von +/- 10 % aus.

Da die bisherigen Container und die Wehtalerstrasse 2 aber in den nächsten Jahren ohnehin abgerissen und geräumt werden, lohnt es sich, eine zusätzliche Kostenaufstellung zu machen, die auch sämtliche Räumungskosten enthält, also auch zukünftige Räumungskosten, die erst in den nächsten 2-3 Jahren anfallen.

In den obigen Krediten enthaltene Kosten für Räumung und Entsorgung

	Variante A	Variante B	Variante C
Bezeichnung	Container Nord	Holzbau Nord	Holzbau Süd
Räumung Container	27'000	27'000	27'000
Räumung Wehtalerstrasse 2			58'500
Asbestsanierung	2'000	2'000	17'000
	29'000	29'000	102'500

Kosten mit Abbruch Container und Abbruch Wehtalerstrasse 2

	Variante A	Variante B	Variante C
Bezeichnung	Container Nord	Holzbau Nord	Holzbau Süd
Vorbereitungsarbeiten	131'100	89'400	258'400
Gebäude	1'613'950	1'711'300	2'205'660
Umgebung	102'600	102'600	123'700
Baunebenkosten	95'300	62'300	73'100
Gesamtkosten	1'906'950	1'965'600	2'660'860
Räumungskosten Container	inkl.	inkl.	inkl.
Räumungskosten Wehtalerstrasse 2	73'500	73'500	inkl.
Gesamtkosten inkl. Räumung	1'980'450	2'039'100	2'660'860

C. Anträge

Überlegungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat möchte eine Variante, die den geforderten Zweck erfüllt, eine Flexibilität in der Nutzung bietet und die möglichst günstig ist.

Variante A - Container auf nördlichem Grundstück



Die Modularität der Container-Lösung überzeugt den Gemeinderat nach wie vor, denn die Container könnten je nach Bedarf auch wieder zum Teil rückgebaut werden oder sie könnten auf ein anderes Grundstück verschoben werden. Auch eine Aufstockung um ein Stockwerk wäre im Notfall möglich. Bei einer Aufstockung müsste man das Giebeldach entfernen und anschließend wieder darauf bauen. Es wäre mit Kosten verbunden, aber es wäre möglich. Container muss man am Ende der Lebensdauer recyceln.

Variante B - Holzbau auf nördlichem Grundstück



Der Holzbau bietet 6 unabhängige Wohneinheiten, die flexibel belegt werden können. Im Gegensatz zur Containerlösung kann der Holzbau nicht einfach um ein Stockwerk erhöht werden. Der Holzbau hat aber die Vorteile, dass er ökologisch gesehen die deutlich bessere Lösung ist. Holz ist ein CO₂-neutraler Baustoff und ein Holzbau kann man am Ende der Lebensdauer dem Recycling zuführen. Man kann den Holzbau nicht verschieben, aber man kann das Holz thermisch verwerten (verbrennen).

Ein Vorteil des Holzbaus ist, dass die Lärmschutz- und Wärmedämmungswerte viel besser eingehalten werden können. Bei einer Container-Überbauung sind wir nahe am gesetzlichen Grenzwert und können die Werte nur einhalten, weil wir die Container mit regenerativen Energien beheizen. Die Energiebilanz des Holzbaus ist also besser.

Bei der Variante, die der Gemeinderat im Dezember der Gemeindeversammlung vorgelegt hatte, ging man noch von weniger Plätzen aus und da lagen die veranschlagten Kosten für die Containerlösung und den Holzbau noch weiter auseinander. Mit der Kapazitätserweiterung auf 30 Plätze ist dieser Unterschied kleiner geworden und in Bezug auf die gesamte Bausumme nicht mehr erheblich.

Ein zusätzlicher Vorteil ist dabei, dass mit dem Holzbau eine hindernisfreie Lösung erstellt wird, die über das gesetzliche Minimum hinausgeht. Die Container-Lösung hat nur genau eine hindernisfreie Wohneinheit, beim Holzbau können gleich alle Wohneinheiten hindernisfrei ausgestaltet werden.

Während bei der noch etwas kleineren Variante vom Dezember die Vorteile der Container noch überwiegen, sieht der Gemeinderat bei der Variante für 30 Personen jetzt die Vorteile eher beim Holzbau.

Variante C - Holzbau auf südlichem Grundstück



Bei der Südvariante würde das Gebäude an der Wehntalerstrasse 2, das aktuell nur dank einigen Ausnahmegewilligungen überhaupt bewohnt werden darf, abgerissen und durch einen schönen Holzbau ersetzt. Die Wehntalerstrasse 2 entspricht aktuell bezüglich Lärmschutz und bezüglich Heizung nicht den Vorgaben des Amtes für Wasser, Energie und Luft (AWEL).

Die Mehrkosten der Variante Süd sind erheblich, allerdings muss man beachten, dass der Gemeinderat ohnehin die Absicht hat, das Gebäude an der Wehntalerstrasse 2 nicht mehr in Stand zu stellen, sondern in Zukunft einmal abzureissen. Dabei fallen ohnehin Kosten für den Abriss an.

Ein Bau auf der südlichen Parzelle würde die aneinander liegenden Grundstücke Wehntalerstrasse 4, Wehntalerstrasse 2 und Chlupfwiesstrasse 38, die allem im Eigentum der Gemeinde sind, in zwei Teile zerschneiden. Eine gesamthafte Überbauung wäre in der Folge für 20 – 30 Jahre nicht mehr möglich. Dafür könnte durch den Abriss der Wehntalerstrasse 2 die seit Jahren geplante Fussgängerinsel endlich gebaut werden. Die geplante Verkehrsinsel dient den Pendlern, die zum Bahnhof gehen, aber auch den Kindern, die dort ihren Schulweg haben.

Antrag des Gemeinderates

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat der Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2024 den Bau der Variante B, "Holzbau Nord", mit Kosten von Fr. 2'000'000 beantragt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates geprüft und erfreut zur Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat mit mehreren Varianten und auch mit Varianten in Holzbauweise an die Gemeindeversammlung gelangt ist. Zudem werden in der vorliegenden Weisung die Gesamtkosten inkl. Räumung der Varianten A, B und C einander gegenübergestellt.

Die Varianten A und B belegen ein umfangreiches Grundstück mit einer Fläche von 1'870 m², welches besser für zukünftige Nutzungen reserviert werden sollte. Indem sie einen bedeutenden Teil dieses Reservelandes beanspruchen und eine Restnutzung des Grundstücks erschwert würde, erhöhen die Varianten A und B massiv die verbundenen finanziellen Risiken (mehr als 1'000 m² Mehrverbrauch an Land gegenüber Variante C mit 798 m²).

Bezüglich Variante A vertritt die RPK die Auffassung, dass die Kosten pro Jahr aufgrund der kürzeren Abschreibungszeit der Container im Vergleich sehr hoch ausfallen. Von den Varianten A und B (jetzt für 30 Personen) schliesst sich die RPK dem Gemeinderat an und verwirft die Variante A.

Die Variante B überzeugt die RPK jedoch auch nicht, weil es sich zwar um einen Holzbau handelt, dieser aber mehrheitlich die Containerlösung nachbaut. Damit handelt man sich die Nachteile der Container ein, ohne die Vorteile eines Holzbaus voll auszuschöpfen. Zusätzlich ist die Variante B in Bezug auf den Preis pro m³ die teuerste der drei Varianten, zusätzlich zum erhöhten Landverbrauch.

Ein weiterer gewichtiger Vorbehalt zu Variante B betrifft die Kapazitätsanforderungen: Bei Variante B gibt es sechs Wohnungen, jede mit 36,9 m² (37 m² für eine IV-Wohnung). In jeder Wohnung sollen fünf Personen untergebracht werden. Laut der Präsentation von Michael Zbinden und seiner PowerPoint-Folie aus der Gemeindeversammlung vom 05.06.24 beträgt die Mindestanforderung an eine Unterkunft 10 m² pro Asylbewerber. In der Annahme, dass diese Anforderung im Kanton Zürich rechtsverbindlich ist, hätte die Variante B mit 7,38 m² pro Person diese Vorgabe verletzt und somit könnten lediglich aufgerundet 24 Personen untergebracht werden (und nicht 30).

Variante C umfasst 175 m² pro Etage: Obergeschoss für 16 Personen, also 10,8 m² pro Person, und Erdgeschoss für 14 Personen, also 12,4 m² pro Person, und die obige Anforderung wäre somit erfüllt.

Die RPK ist von der Variante C – Holzbau auf dem südlichen Grundstück (798 m²) – bezüglich Raumaufteilung, Flexibilität, Langlebigkeit und effizienter Nutzung des Baugrundes überzeugt. Die veranschlagten Kosten sind jedoch im Vergleich zu gleichwertigen Lösungen anderer Gemeinden viel zu hoch (z.B. Hünenberg ZG). Die RPK verwirft darum die Variante C auf der Basis des vorliegenden Kostenvoranschlages. Stattdessen fordert die RPK, wie schon an der Gemeindeversammlung vom 05.06.24 präsentiert und dem Gemeinderat per 28.06.24 nochmals kommuniziert, eine Neuberechnung der Variante C. Diese Berechnung soll von einem alternativen Architekturbüro, mit Erfahrung im Asylbau, erfolgen.

Die RPK ist aus diesen Überlegungen gegen beide vom Gemeinderat vorgeschlagenen Varianten (B und C) und empfiehlt doppelte Ablehnung des Antrages. Lägen die veranschlagten Kosten der Variante C im Bereich vergleichbarer Projekte, würde die RPK die Variante C zur Annahme empfehlen.

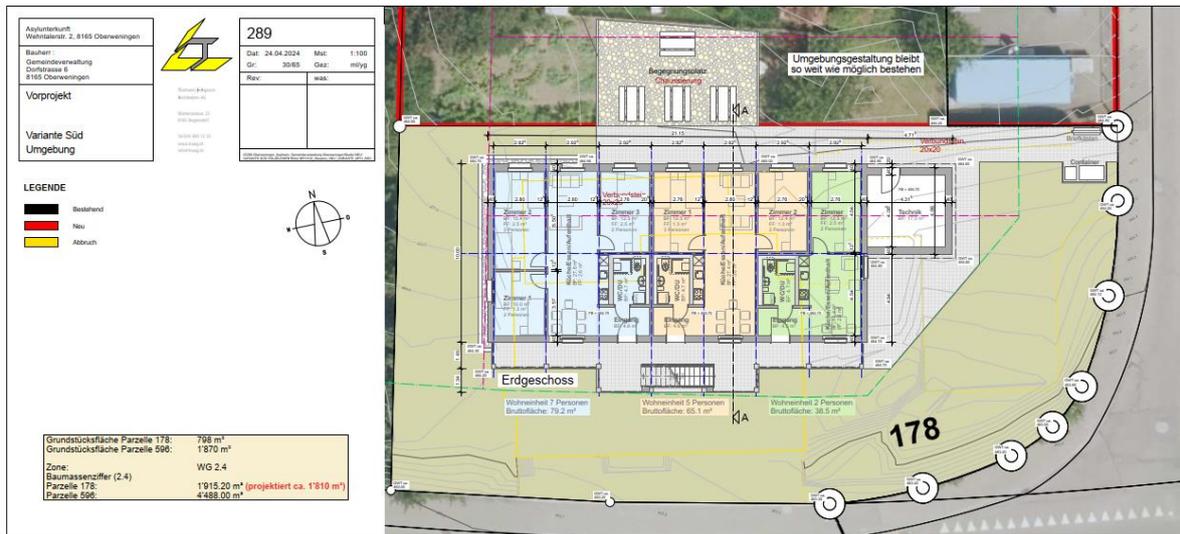
Abstimmungsempfehlung der RPK

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten die doppelte Ablehnung des Antrages. In der Stichfrage (Variante B "Holzbau Nord" versus Variante C "Holzbau Süd") empfiehlt die RPK Variante C "Holzbau Süd".

Beschluss der Gemeindeversammlung

Am 5. Juni 2024 hat die vorberatende Gemeindeversammlung stattgefunden. Die Gemeindeversammlung hatte die Aufgabe, aus den vorgelegten Varianten eine auszuwählen und zu Handen der Urne eine Empfehlung abzugeben.

Die Gemeindeversammlung hat die drei vorgelegten Varianten diskutiert und nach eingehender Diskussion entschieden, die Variante C "Holzbau Süd" für Fr. 2'660'000 an die Urne zu bringen.



Abstimmungsempfehlung zu Handen der Urne:

Den Stimmberechtigten wird empfohlen, an der Urnenabstimmung vom 22. September 2024 das vorliegende Projekt „Abbruch und Neubau Asylunterkunft“, Variante C «Holzbau Süd», zu genehmigen und dem Verpflichtungskredit von Fr. 2.66 Mio. zuzustimmen.

Möchten Sie diese Empfehlung unterstützen?

Ja	43
Nein	6
Enthaltungen	6
Total	55

D. Anleitung Abstimmung

Da der Gemeinderat an seiner Variante festhält, kommt die Variante B "Holzbau Nord" ebenfalls an die Urne.

Die Stimmberechtigten können beide Vorlagen entweder annehmen oder ablehnen und sie können mittels Stichfrage entscheiden,

<p>Empfehlung Gemeindeversammlung (Variante C, Holzbau Süd):</p> <p>Möchten Sie dem Projekt "Abbruch und Neubau Asylunterkunft" in der Variante "Holzbau Süd" und dem Kredit über Fr. 2'660'000 zustimmen?</p> <p>Gültige Antworten: Ja, Nein (oder leer lassen)</p>	<div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div>
<p>Empfehlung Gemeinderat (Variante B, Holzbau Nord):</p> <p>Möchten Sie dem Projekt "Abbruch und Neubau Asylunterkunft" in der Variante "Holzbau Nord" und dem Kredit über Fr. 2'000'000 zustimmen?</p> <p>Gültige Antworten: Ja, Nein (oder leer lassen)</p>	<div style="border: 1px solid black; height: 60px; width: 100%;"></div>
<p>Stichfrage: Für den Fall, dass die Stimmberechtigten beide Varianten annehmen, welcher Variante geben Sie dann den Vorzug?</p> <p>Bitte nur 1 Variante ankreuzen</p>	<p><input type="checkbox"/> Variante C (Holzbau Süd)</p> <p><input type="checkbox"/> Variante B (Holzbau Nord)</p>

(Dieses Blatt gilt nicht als Stimmzettel, bitte nur den originalen, gelben Stimmzettel verwenden)