



8303  
ASSERSDORF

Erstellung eines Sozialbaus  
im Ufmatten-Quartier  
Kreditgenehmigung  
Urnenabstimmung vom  
24. November 2024



# Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen folgendes Geschäft zur Urnenabstimmung:

## **Erstellung eines Sozialbaus im Ufmatten-Quartier, Kreditgenehmigung**

Wir freuen uns, wenn Sie von Ihrem demokratischen Recht zur Mitgestaltung unserer Gemeinde möglichst zahlreich Gebrauch machen.

Freundliche Grüsse  
Gemeinderat Bassersdorf

Christian Pfaller  
Gemeindepräsident

Christian Pleisch  
Verwaltungsdirektor



## Das Wichtigste in Kürze

---

### **Erstellung eines Sozialbaus im Ufmatten-Quartier, Kreditgenehmigung**

---

Die Gemeinde Bassersdorf ist gesetzlich dazu verpflichtet, einer vom Kanton definierten Anzahl von Asylsuchenden und Schutzbedürftigen Unterkunft zu gewähren. Bassersdorf kann dieser Verpflichtung ab dem 1. Juli 2024 nicht mehr vollständig nachkommen, da nicht genügend Asyl- und Notunterbringungsplätze zur Verfügung stehen. In den letzten drei Jahren hat sich die gesetzlich vorgeschriebene Aufnahmequote für Asylsuchende markant erhöht. Während vor drei Jahren noch 58 Geflüchtete untergebracht werden mussten, ist Bassersdorf ab diesem Sommer verpflichtet, 192 Asylsuchende aufzunehmen.

Daher beabsichtigt der Gemeinderat, an zwei verschiedenen Standorten je rund 50 Unterbringungsplätze zu errichten. Der erste Sozialbau ist im Ufmatten-Quartier geplant und als Holzelementbau konzipiert. Der Standort wurde sorgfältig ausgewählt und bietet mit Land der Gemeinde, zonenkonformer Lage und ausreichender Fläche optimale Voraussetzungen für das geplante Projekt. Die Kosten für die Erstellung des Sozialbaus mit insgesamt 52 Wohnplätzen im Ufmatten-Quartier belaufen sich auf gesamthaft CHF 5.99 Millionen.

# Erstellung eines Sozialbaus im Ufmatten-Quartier, Kreditgenehmigung

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Die Gemeinde Bassersdorf verfügt über zu wenig Unterbringungsplätze

Angesichts der aktuellen globalen Lage suchen weiterhin viele Menschen in der Schweiz Schutz und Sicherheit und stellen Asylanträge. Die Gemeinde Bassersdorf ist gesetzlich verpflichtet, einer vom Kanton festgelegten Anzahl von Asylsuchenden und Schutzbedürftigen Unterkunft, materielle Unterstützung für den Lebensunterhalt und persönliche Beratung zu bieten.

In den letzten drei Jahren hat sich die gesetzliche Quote für die Aufnahme von Asylsuchenden deutlich erhöht. Bis 2021 betrug die Quote 0.5% der kommunalen Wohnbevölkerung. Für Bassersdorf bedeutete dies 58 Personen. In den Jahren 2022 und 2023 stieg sie auf 0.9% (107 Personen) bzw. 1.3% (156 Personen) an. Mit Beschluss des Regierungsrats des Kantons Zürich wurde diese Quote per 1. Juli 2024 erneut erhöht, und zwar auf 1.6%, was 192 Personen entspricht. Es bleibt unklar, wie sich diese Quote in Zukunft entwickeln wird. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Aufnahmequote weiter ansteigen wird.

Der Gemeinderat engagiert sich aktiv für eine dezentrale Unterbringung von Geflüchteten in der Gemeinde. Gerade beim aktuellen Aufnahmekontingent von 192 Personen ist es wichtig, dass in Bassersdorf keine grosse "Sammelunterkunft" mit beispielsweise 100 Plätzen entsteht. Eine Verteilung der Personen aus dem Asylbereich auf verschiedene Orte verringert Ausgrenzung und fördert den Austausch mit der Bevölkerung.

Gemäss der Asylgesetzgebung und den kantonalen Integrationsmassnahmen erfolgt die gesellschaftliche und berufliche Integration vorwiegend in den Wohngemeinden. Eine stabile Wohnform in dieser Phase ermöglicht es ihnen, sich auf berufliche Ziele zu konzentrieren und Sprach- und Qualifikationskurse zuverlässig zu besuchen. Eine erfolgreiche Integration

schaft Platz in den bestehenden Unterkünften für neue Geflüchtete, so dass nicht ständig neuer Wohnraum benötigt wird.

Die dezentrale Unterbringung stösst an ihre Grenzen. In den letzten Monaten konnte der benötigte Wohnraum oft nur durch befristete Mietverhältnisse sichergestellt werden. Im Jahr 2024 laufen einige dieser befristeten Mietverträge aus. Dies erfordert die Anmietung von etwa 15 weiteren Wohnungen. Der hohe Bedarf an Unterbringungsplätzen verschärft den bereits bestehenden Druck auf den Wohnungsmarkt, wodurch die Gemeinde mit Familien und Menschen mit niedrigem Einkommen um bezahlbaren Wohnraum konkurriert.

Der Gemeinderat möchte weiterhin an der dezentralen Unterbringung festhalten, muss aber angesichts des stark steigenden Bedarfs in grösseren Dimensionen denken und planen. Bereits jetzt gibt es zwei «zentrale» Unterkünfte: das alte Kirchgemeindehaus (20 Plätze) sowie der Gasthof Löwen (30 Plätze). Allerdings handelt es sich beim Gasthof Löwen um eine zeitlich befristete Zwischennutzung, die aufgrund der Kündigungsfrist nur für sechs Monate Planungssicherheit bietet. Im Falle einer Kündigung durch den Eigentümer wäre es kaum möglich, rechtzeitig Ersatzlösungen zu organisieren.

Derzeit hat die Gemeinde Bassersdorf 39 Objekte angemietet und 193 Personen darin untergebracht. Die jährlichen Mietkosten belaufen sich auf insgesamt CHF 1'100'000 (Stand August 2024).

## 1.2 Strategie Sozialbauten

Das Staatssekretariat für Migration (SEM) prognostiziert für das Jahr 2024 rund 30'000 neue Asylgesuche, was mindestens dem Niveau von 2023 entspricht und keine Entspannung der Situation erwarten lässt.

Angesichts dieser Prognose und der bereits bestehenden Knappheit an Wohnraum betrachtet der Gemeinderat die Schaffung langfristiger Notunterkünfte mit gemeindeeigenen Unterkünften als unerlässlich. Daher plant der Gemeinderat, an zwei verschiedenen Standorten je rund 50 Unterbringungsplätze zu errichten. Diese beiden Sozialbauten können etwa die Hälfte der ab dem 1. Juli 2024 vorgeschriebenen Aufnahmequote

abdecken. Für alle zusätzlich benötigten Plätze wird weiterhin Wohnraum angemietet. Auf diese Weise wird dem Prinzip der dezentralen Unterbringung und Integration Rechnung getragen, und die Gemeinde ist in der Lage, flexibel auf neue Entwicklungen zu reagieren. Die Sozialbauten sind so konzipiert, dass sie bei Bedarf verlegt und/oder anderweitig genutzt werden können, falls die Anzahl der Asylsuchenden in Zukunft abnimmt.

Mit der Eröffnung des Sozialbaus werden nicht 52 Personen neu nach Basersdorf kommen, sondern Personen einziehen, die bereits schon hier wohnen. Zur Erinnerung: das neue Asylkontingent gilt ab dem 1. Juli 2024, also weit vor der Eröffnung des neuen Sozialbaus.

Mit dem Ausbau der gemeindeeigenen Wohnplätze würden Einsparungen bei der aufwändigen Wohnungssuche und den Umzugskosten entstehen, sowie die baulichen Anpassungen für eine Umnutzung würden zum Teil entfallen. Darüber hinaus ergibt sich für die Gemeinde eine verbesserte Planungs- und Kostensicherheit.

Im Falle einer Ablehnung des Projekts müsste die Gemeinde weiterhin einen erheblichen personellen Aufwand betreiben, um geeigneten Wohnraum zu finden. Die bereits von der Gemeinde angemieteten Räumlichkeiten würden auf dem angespannten Wohnungsmarkt fehlen, was zu steigenden Mieten führen könnte. Falls keine Unterkünfte verfügbar wären, müsste die Gemeinde die betroffenen Personen in Hotels unterbringen oder teure Wohnungen anmieten.

## **2 Erwägungen**

### **2.1 Standort**

Das Grundstück Kat.-Nr. 3591 im Ufmatten-Quartier wurde aus mehreren Parzellen als der optimalste Standort evaluiert. Diese Parzellen wurden nach folgenden Kriterien bewertet:

1. Zonenkonformität und Bewilligungsfähigkeit
2. Grösse, Form und Erschliessung des Grundstücks
3. Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung
4. Einbettung in die Gemeinde / Quartiere und die Umgebung
5. Bebaubarkeit und Erfüllung des Raumprogramms
6. Rascher Umsetzungszeitraum



Das Grundstück umfasst eine Fläche von 2'313 m<sup>2</sup> und liegt am südlichen Rand des Siedlungsgebiets zwischen der Baltenswilerstrasse und der Ufmattenstrasse. Die Parzelle schliesst das Wohngebiet ab und befindet sich etwa einen Kilometer vom Zentrum entfernt, wo die Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die Abteilungen der Verwaltung für Integration und Betreuung leicht erreichbar sind. Die Nähe zur Feuerwehr und zum Werkhof erhöht die Sicherheit.

Die Parzelle befindet sich in einer zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil und bietet ausreichend Platz für den geplanten Neubau. Derzeit wird das Land landwirtschaftlich genutzt und ein Parkplatz befindet sich darauf gegenüber dem Werkhof. Das Grundstück gehört der Gemeinde und befindet sich im Finanzvermögen.

Für den Sozialbau werden insgesamt 1'182m<sup>2</sup> Land benötigt. Der Wert dieses Baulands beträgt CHF 1'010'000 und muss vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen übertragen («umgebucht») werden, wodurch es Teil des Verpflichtungskredits wird. Die übrige Fläche des Grundstücks wird als Reserve für die Sammelstelle, den Werkhof und möglicherweise als Werkplatz für den Ausbau der Mehrspurstrasse Zürich-Winterthur (Brütener-Tunnel) freigehalten.

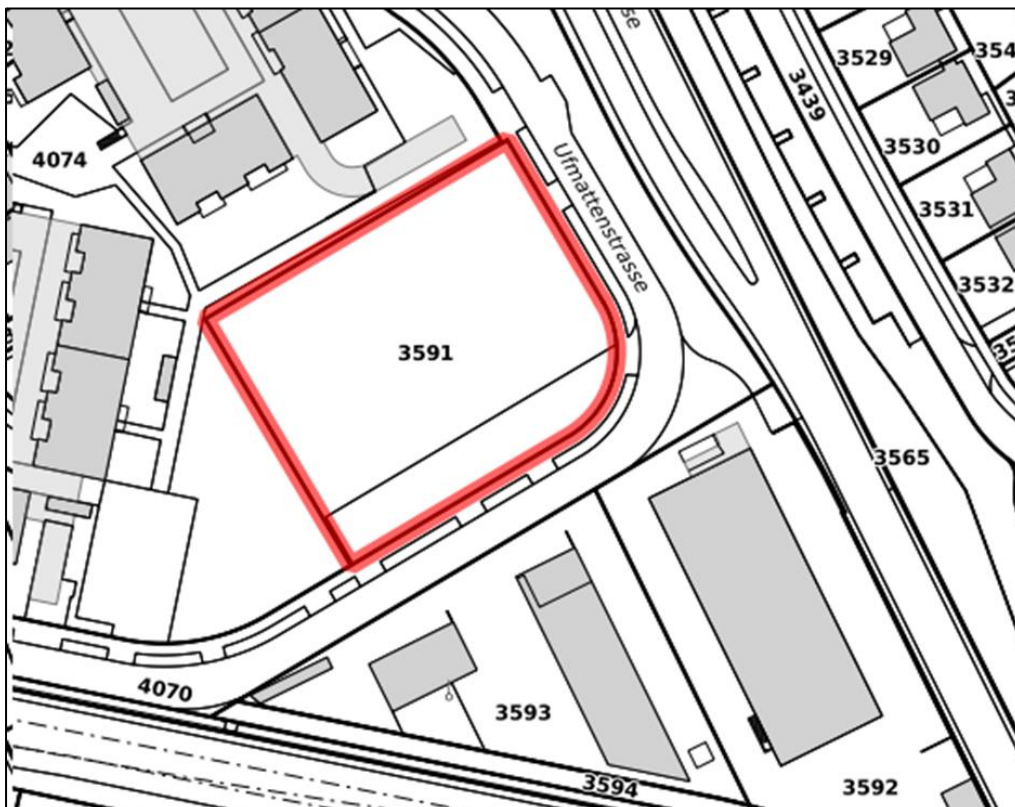


Abbildung 1: Parzelle im Ufmatten-Quartier

Für den möglichen zweiten Sozialbau konnten nach einer weiteren Prüfung die bestehenden Standorte auf drei Grundstücke reduziert werden: das gemeindeeigene Grundstück mit der Zivilschutzanlage Sagi, das Grundstück des Kantons beim KZU sowie ein gemeindeeigenes Grundstück in Baltenswil. Aktuell ist eine Anfrage beim Kanton hängig, ob und unter welchen Rahmenbedingungen er Land für Sozialbauten im Gemeindegebiet von Bassersdorf zur Verfügung stellen würde. Je nach Ergebnis dieser Klärung kann sich die Anzahl möglicher Standorte erhöhen. Aufgrund der aktuellen Situation konnte für den zweiten Standort noch keine endgültige Entscheidung getroffen werden.

## 2.2 Holzelementbau und Beschreibung Raumprogramm



*Abbildung 2: Holzelementbau mit zwei Gebäudeteilen*

Der geplante Sozialbau besteht aus einem Holzelementbau mit zwei Gebäudeteilen. Die Aussenflächen sind zwischen den beiden Gebäuden angelegt, um die Lärmbelastung für die Nachbarschaft so gering wie möglich zu halten. Bei Bedarf können die Gebäude innerhalb der Gemeinde an einen anderen Standort verlegt oder verkauft werden.

Die zweigeschossigen Sozialbauten umfassen folgendes Raumprogramm:

- 26 Doppelschlafzimmer (Total 52 Plätze)
- Küchen mit Aufenthalts- und Essraum
- WC, Duschen
- Disponibel- und Besprechungsraum
- Technikraum
- Hauswirtschaftsräume (Waschen, Trocknen)
- Aussenflächen (Velo- und Kinderwagenunterstand, Aussensitzplatz, etc.)

Die Gebäude entsprechen den kantonalen Wärmedämmvorschriften. Die Wärme wird durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpenanlage mit Speicher erzeugt. Die Gebäude sind für den Anschluss an eine Photovoltaikanlage vorgesehen. Die Installation der Photovoltaikanlage wird durch den Rahmenkredit Solarenergie finanziert, der von der Gemeindeversammlung am 14. März 2024 genehmigt wurde.

Der Bau wurde vorschriftsgemäss öffentlich ausgeschrieben. Aus drei Angeboten wurde dasjenige mit dem besten Preis-Leistungsverhältnis ausgewählt. Der Auftrag wird – vorbehältlich der Kreditgenehmigung – an einen Gesamtleistungsanbieter erteilt, der für die Erstellung des Bauprojekts, die Ausführungsplanung und den Bau des Gebäudes verantwortlich ist. Das Siegerprojekt stammt von einer Arbeitsgemeinschaft von Unternehmen aus Bassersdorf.

Ein grosser Vorteil des Siegerprojekts ist, dass in den zwei Gebäuden jeweils zwei Wohneinheiten vorhanden sind, also insgesamt vier Einheiten. Jede Wohneinheit verfügt über eine eigene Küche, Aufenthalts- und Essraum sowie geschlechtergetrennte Sanitäreinrichtungen. Dadurch ist es möglich, nur einzelne Wohneinheiten in Betrieb zu nehmen. Damit ist eine hohe Flexibilität bei der Unterbringung von verschiedenen Personen gewährleistet. Zudem wird dadurch die Selbständigkeit der Bewohnenden gefördert, was wiederum den Betreuungsaufwand und somit die Kosten im Betrieb niedrig hält.

Die Abteilung Soziales der Gemeinde Bassersdorf verfügt über langjährige Erfahrungen in der Betreuung und Unterbringung von Asylsuchenden. Bereits jetzt werden an verschiedenen Standorten zwischen 10 und 30

Personen untergebracht. Ein entsprechendes Betreuungs- und Sicherheitskonzept wird für den neuen Sozialbau erarbeitet und die entsprechenden personellen Ressourcen werden zur Verfügung gestellt.

Der Asylprozess ist eine Verbundaufgabe. Grundsätzlich werden die Asylentscheide in den Bundesasylzentren gefällt und nur Personen mit einem abgeschlossenen Asylverfahren und einem Bleiberecht oder Personen im sogenannten erweiterten Asylverfahren werden den Kantonen zugeteilt. Nach einem Aufenthalt in den kantonalen Strukturen, in welchen bereits ein Sprachunterricht stattfindet und Erstinformationen über das Leben in der Schweiz vermittelt werden, werden die Personen den Gemeinden zugeteilt.

Bassersdorf pflegte eine gute Zusammenarbeit mit der Asylkoordination des Kantons und konnte bis jetzt immer proaktiv Wohnraum anbieten. Aus diesem Grund war Bassersdorf immer in der Lage, die zugewiesenen Personen auszuwählen und eine optimale Belegung des vorhandenen Wohnraums zu steuern. Es wurden vor allem Familien oder Einzelpersonen mit einem Bezug zu Bassersdorf aufgenommen (Verwandte oder Bekannte waren schon in Bassersdorf). Das Zusammenleben gestaltete sich bis anhin grundsätzlich konfliktfrei.

In Asylunterkünften treffen Menschen aus verschiedenen Kulturen zusammen, was erfahrungsgemäss zu unterschiedlichen Regelverstössen führen kann. Daher ist der Einsatz eines regelmässigen Patrouillendienstes bei den Unterkünften und in der näheren Umgebung vorgesehen. Weiter werden die Bedürfnisse der Anwohnenden durch die Präsenz der Polizei und die telefonische Erreichbarkeit schnell wahrgenommen. Die Kommunalpolizei ist auch heute schon in einem engen Austausch mit der Abteilung Soziales. Dies erlaubt ein schnelles Reagieren, falls Rückmeldungen aus der Bevölkerung kommen, die Hinweise für ein besseres Zusammenleben zwischen den Bewohnenden und der Quartierbevölkerung liefern.

### 2.3 Kosten und Finanzierung des Sozialbaus

Nachfolgend die Kosten des Sozialbaus (Kostengenauigkeit +/-15%)

BKP	Arbeitsgattung	KV original in CHF
0	Grundstück	1'010'000
1	Vorbereitungsarbeiten	12'000
2	Gebäude	4'203'000
4	Umgebung	145'000
5	Baunebenkosten	272'000
6	Reserven	188'000
9	Ausstattung	160'000
	<b>Total</b>	<b>5'990'000</b>

Der Gemeinderat genehmigte in eigener Kompetenz für die Planersuche einen Kredit über CHF 72'000 und CHF 14'000 für Projektanpassungen. Diese Ausgaben sind nicht Bestandteil des vorliegenden Kreditantrages und werden separat abgerechnet.

#### *Folgekosten*

<i>Kapitalfolgekosten</i>	
Zinskosten (Annahme: 2.6%)	78'000
Abschreibungskosten (20 Jahre, ohne Grundstück)	249'000
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>	<b>327'000</b>
<i>Betriebliche Folgekosten</i>	100'000
<b>Total Folgekosten</b>	<b>427'000</b>

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben im Asylbereich erhalten die Gemeinden im Kanton Zürich pro unterstützte Person eine Pauschale gemäss § 10 Asylfürsorgeverordnung. Die konkrete Höhe dieser Pauschale hängt vom Asylverfahren und Aufenthaltsstatus der jeweiligen asylsuchenden Person ab. Die Entschädigung an die Gemeinden beträgt monatlich rund CHF 1'100 pro Person aus dem Asylbereich. Für anerkannte Flüchtlinge werden die tatsächlichen Sozialhilfekosten in den ersten zehn Aufenthaltsjahren im Kanton Zürich den Gemeinden erstattet.



Bassersdorf erhielt im Jahr 2023 eine finanzielle Entschädigung von rund CHF 2 Mio. für den Asylbereich. Diese Kosten werden auf sämtliche Aufwendungen (Grundbedarf, Unterkunft, Gesundheitskosten, Betreuungskosten) angerechnet, und der nicht gedeckte Teil wird vom Gemeindehaushalt getragen. Im Jahr 2023 betrug dieser nicht gedeckte Teil rund CHF 400'000.

Bis Ende 2023 konnte die Gemeinde Bassersdorf von verschiedenen günstigen Faktoren profitieren. Ein wichtiger Faktor davon war insbesondere die Nutzung des Gasthauses Löwen, das bis Ende 2023 für einen symbolischen Franken pro Monat gemietet werden konnte (nur die anfängliche Instandstellung und die laufenden Nebenkosten mussten bezahlt werden). Ab dem 1. Januar 2024 wurde jedoch eine monatliche Miete von CHF 10'000 fällig, was die durchschnittlichen Unterbringungskosten pro Person und Monat bereits deutlich auf CHF 575 erhöhte (Stand August 2024). Zudem entfallen im Laufe des Jahres 2024 diverse Zwischennutzungen, die der Gemeinde ebenfalls finanzielle Vorteile gebracht hatten.

Bei einer Nutzungsdauer des geplanten Sozialbaus im Ufmatten-Quartier von 20 Jahren belaufen sich die Kosten für einen Platz bei einer Auslastung von 85% auf rund CHF 810 pro Monat. Ohne eigenen Sozialbau bzw. ohne Erhöhung des gemeindeeigenen Wohnraums müssten diese fehlenden Wohnplätze mit zusätzlichen Mietwohnungen im gehobenen Preissegment sowie vorübergehenden Unterbringungen in Hotels oder bei der Heilsarmee (Durchgangwohnheim) kompensiert werden. Dabei würden sich die Unterbringungskosten pro Wohnplatz auf rund CHF 1'050 pro Monat belaufen.

52 Wohnplätze im Sozialbau	CHF 810 pro Monat und Platz
52 Wohnplätze im gehobenen Mietsegment und Notlösungen (Hotel, Institutionen)	CHF 1'050 pro Monat und Platz

Der geplante Sozialbau im Ufmatten-Quartier stellt somit insgesamt eine wirtschaftliche Lösung dar. Im Vergleich dazu fallen im offenen Wohnungsmarkt, mit den Ansätzen im Rahmen der Sozialhilfe von rund CHF 900 für eine Person in einer Wohngemeinschaft, höhere Kosten an.

Zudem entfallen aufwändige Verwaltungsaufgaben für Wohnungswechsel und Wohnungssuche sowie die Kosten zur Instandstellung für die Umnutzung von Liegenschaften als Unterkunft. Auch kann die bewährte, dezentrale Unterbringung beibehalten werden. Mit dem neuen Sozialbau schafft die Gemeinde eine wirtschaftliche und nachhaltige Lösung für die Unterbringung von Asylsuchenden und bedürftigen Personen, zugleich entlastet sie den freien Wohnungsmarkt. Günstiger Wohnraum ist rar und die Gemeinde konkurrenziert hier mit Familien und Menschen mit niedrigem Einkommen, die ebenfalls günstigen Wohnraum suchen.

## 2.4 Urnenabstimmung

Ausgaben über CHF 2 Mio. unterliegen der Urnenabstimmung. Die für den Sozialbau errechneten Kosten überschreiten die finanzielle Kompetenz der Gemeindeversammlung. Aus diesem Grund ist die Erstellung des Sozialbaus im Ufmatten-Quartier der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Der Bezug des Sozialbaus ist voraussichtlich im 1. Quartal 2026 vorgesehen.

**Abstimmungsfrage:** Wollen Sie den Verpflichtungskredit von CHF 5'990'000 (Kostengenauigkeit +/- 15 %) für die Erstellung des Sozialbaus im Ufmatten-Quartier genehmigen?

## 3 Antrag und Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Verpflichtungskredit von CHF 5'990'000 (Kostengenauigkeit +/- 15%) für die Erstellung des Sozialbaus Ufmatten zu genehmigen.

## 4 Empfehlung der Gemeindeversammlung

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 17. September 2024 hat sich mit 52 Ja-Stimmen zu 52 Nein-Stimmen (ohne Stichentscheid des Gemeindepräsidenten) zum vorliegenden Geschäft ausgesprochen.

Anlässlich der Gemeindeversammlung wurde insbesondere über die Grundlagen des Asylwesens sowie die Kosten für das Vorhaben diskutiert.

Als wesentliches Argument für den Sozialbau wurden die künftigen Unterbringungskosten genannt, welche im Vergleich zu den heute angemieteten Wohneinheiten deutlich tiefer ausfallen würden.

Diesem Argument wurde insbesondere entgegengehalten, dass Alternativen, wie beispielsweise ein Bau einer Containersiedlung, in Betracht gezogen werden sollten.

## **5 Empfehlung der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

### **Rechtsgrundlage**

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission (RGPK) hat den Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 5'990'000 für die Erstellung des Sozialbaus 1 (Standort Ufmatten) in der vom Gemeinderat im Zirkulationsbeschluss vom 17. Juni 2024 beschlossenen Fassung geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass alle erforderlichen Dokumente und Informationen seitens des Gemeinderates und der Verwaltung vorlagen und den gesetzlichen Anforderungen entsprachen. Der Prüfungsumfang der RGPK umfasst die finanzrechtliche Zulässigkeit, rechnerische Richtigkeit sowie sachliche und finanzielle Angemessenheit gemäss GG Art. 59 Abs. 3 lit. a-d.

### **Ausgangslage**

Aufgrund der veränderten Situation und neuen kantonalen Vorgaben plant der Gemeinderat den Bau von zwei Sozialbauten für Asyl- und Schutzsuchende in Bassersdorf, die jeweils rund 50 Unterbringungsplätze bieten. Dieses Vorhaben zielt darauf ab, der steigenden Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten gerecht zu werden und dem regulären Anmieten von zusätzlichem Wohnraum entgegenzuwirken. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird der Bassersdorfer Bevölkerung der Sozialbau 1 mit Standort im Ufmatten-Quartier zum Entscheid vorgelegt. Die Planung für den Sozialbau 2 befindet sich in Vorbereitung, wird mit dem vorliegenden Bericht aber ausdrücklich nicht abgedeckt. Kredite für Sozialbauten werden trotz eingeschränktem Spielraum der Gemeinde als nicht-gebundene Ausgabe klassiert und der Bevölkerung vorgelegt, wie jüngst das Beispiel der Gemeinde Fällanden gezeigt hat.



## Ergebnis

Die Absicht des Gemeinderats, durch den Bau von Sozialbauten die Unterbringung von Flüchtlingen und Schutzsuchende zu verbessern, ist ein notwendiger Schritt angesichts steigender Aufnahmequoten. Die RGPK anerkennt sowohl die Notwendigkeit als auch die Dringlichkeit des vorliegenden Baus, da sich die Gemeinde andernfalls in ihrem Handlungsspielraum deutlich einschränken und reguläre Mietobjekte auf dem angespannten und immer teurer werdenden Markt suchen müsste. Gleichzeitig ist der Kommission bewusst, dass ein zentralisierter Bau sowohl Vor- als auch Nachteile mit sich bringt. So kann beispielsweise das Errichten von segregierten Wohneinheiten die Integration erschweren und ein Sicherheits- sowie Betreuungskonzept notwendig machen, wie auch vom Gemeinderat erkannt. Gleichzeitig reduziert sich der Koordinationsaufwand auf Seiten der Verwaltung, indem die entsprechenden Wohneinheiten dauerhaft zur Verfügung stehen und nicht immer wieder am Markt neu organisiert und möbliert werden müssen. Der langfristigen Investition steht damit eine bessere Planbarkeit und – soweit überhaupt notwendig und realistisch – eine Umnutzung des Gebäudes bei sinkenden Aufnahmequoten des Kantons gegenüber.

Der geplante Sozialbau im Ufmatten-Quartier sieht Gesamtkosten von rund 5.99 Millionen Franken bei einer Baukostengenauigkeit von +/- 15%, bezogen auf den Anteil Baukosten in der Höhe von CHF 4.98 Millionen Franken, vor. Obwohl der Holzbau gemäss Hochrechnungen der Verwaltung langfristig kostengünstiger ist als die Anmietung teurer Wohnungen, stellt er eine weitere finanzielle Belastung für die Gemeinde dar. Mit Blick auf die ohnehin stark steigenden Investitionen ist von einer zusätzlichen Aufnahme von Fremdkapital auszugehen, während im Gegenzug die Erfolgsrechnung auf Seiten der Mietausgaben entlastet werden kann. Insbesondere die vorgesehene Bauweise ohne Unterkellerung reduziert die Komplexität und die Kosten des Bauvorhabens. Gemäss Analyse der Verwaltung wären kaum ökonomisch effizientere Lösungsansätze möglich, was auch dadurch gestützt wird, dass andere Gemeinden ebenfalls Varianten gewählt haben, die sich im vergleichbaren Kostenrahmen bewegen.

Eine besondere Beachtung verdienen die ausgewiesenen Kosten pro Betreuungsplatz und Monat von rund CHF 810. Diese scheinen bereits im Vergleich zu anderen Unterbringungsformen günstig zu sein. Allerdings beruht diese Berechnung auf einer Auslastung von 85%, was angesichts eines konstanten Bedarfs an Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge und Schutzsuchende unnötig konservativ ist und nicht einen möglicherweise gar steigenden Bedarf berücksichtigt.

Aus Sicht der Kommission ist daher ein Abwägen der Vor- und Nachteile, insbesondere im Hinblick auf die eingangs genannten Prüfziele der sachlichen und finanziellen Angemessenheit notwendig. Dabei kommt die RGPK zum Schluss, dass die Vorteile eines ersten Sozialbaus im Quartier Ufmatten anhand der vorliegenden Annahmen und den dazugehörigen Überlegungen überwiegen. Der Bau von Sozialbauten für Asyl- und Schutzsuchende ermöglicht eine selbstbestimmte Wohnmöglichkeit und verringert die Abhängigkeit vom privaten Wohnungsmarkt sowie insbesondere eine Konkurrenzierung desselben.

### **Abschied**

Basierend auf der durchgeführten Prüfhandlung kommt die RGPK zum Schluss, dass der vorgelegte Verpflichtungskredit für die Erstellung des Sozialbaus 1 (Standort Ufmatten) finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanziell sowie sachlich angemessen ist. Wir empfehlen daher den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Antrag des Gemeinderates anzunehmen.

Bassersdorf, 18.09.2024

Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission Bassersdorf

Lukas Müller-Brunner

Sascha Balmer-Bühler

Präsident

Aktuar



