



Gemeinderat Fällanden

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung vom 10. September 2024

5.5.0 Allgemeines 164
Wohncontainer für die Flüchtlingsunterbringung; Bewilligung Objektkredit;
Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

IDG-Status:	öffentlich (mit Aktenaufgabe Gemeindeversammlung)	Medienmitteilung <input type="checkbox"/>
		Website <input checked="" type="checkbox"/>

Ausgangslage

Bis zum Ausbruch des Ukraine-Kriegs betrug das Asylkontingent im Kanton Zürich 0.5 %. Das heisst, die Gemeinden des Kantons Zürich waren verpflichtet 0.5 % der Einwohnerzahl an Flüchtlingen aufzunehmen.

Infolge des ausserordentlich hohen und andauernden Flüchtlingsstroms aus der Ukraine wurde die Aufnahmequote nach Ausbruch des Ukraine-Kriegs in kurzer Zeit insgesamt dreimal erhöht:

- am 19. April 2022 auf 0.9 %;
- am 1. Juni 2023 auf 1.3 %;
- und letztmals am 1. Juli 2024 auf 1.6 %, was für die Gemeinde Fällanden aktuell die Aufnahme von 153 Personen bedeutet.

Somit hat sich der Unterbringungsbedarf für Flüchtlinge seit dem Ausbruch des Ukraine-Kriegs insgesamt mehr als verdreifacht. Dies war und ist für die Gemeinden nur sehr schwer zu bewältigen. Aus diesem Grund setzte der Gemeinderat im Frühling 2022 unter der Führung des Gemeindepräsidenten einen Krisenstab ein. Dieser hatte die Aufgabe so rasch als möglich eine realisierbare Lösung zu suchen und dem Gemeinderat entsprechend Antrag zu stellen.

Es zeigte sich rasch, dass es unmöglich sein würde, die hohe Zahl an Flüchtlingen, die der Gemeinde Fällanden zugewiesen werden, in regulären Wohnungen – auf dem bereits sehr angespannten Wohnungsmarkt – unterzubringen. Folglich musste eine in nützlicher Frist realisierbare Lösung gefunden werden. Deshalb beantragte der Krisenstab dem Gemeinderat die Anschaffung von mobilen Wohneinheiten zur Erstellung einer temporären Flüchtlingsunterkunft. Im Verlauf der Abklärungen zeigte sich zudem, dass aufgrund des schweizweit rapide gestiegenen Bedarfs viele der angefragten Firmen ausgelastet waren und deshalb sowie aufgrund von Lieferschwierigkeiten keine Offerten einreichten.

Der Gemeinderat bewilligte am 6. April 2023 mit Beschluss Nr. 68 auf dem Zirkularweg einen Kredit in Höhe von CHF 1.25 Mio. als gebundene Ausgabe für die Anschaffung von mobilen Wohneinheiten zur Unterbringung von Asylsuchenden. Am 18. April 2023 entschied der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 69, dass diese auf dem gemeindeeigenen Grundstück

Kat. Nr. 4787 im Letzacher (Ortsteil Fällanden) erstellt werden sollen. Sodann bewilligte der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 108 vom 30. Mai 2023 für das vorgesehene Projekt einen Zusatzkredit über CHF 300'000, wiederum als gebundene Ausgabe. In der Summe bewilligte der Gemeinderat, unter der von der Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich gestützten Annahme, dass es sich um gebundene Kosten zur Erfüllung von gesetzlich vorgegebenen Asylaufgaben handle, im Frühjahr 2023 für die Flüchtlingsunterbringung Ausgaben im Umfang von CHF 1.55 Mio. Der Beschaffungsprozess ist damals aufgrund der Krisensituation bzw. der hohen Dringlichkeit nicht gemäss den Vorgaben der öffentlichen Beschaffung (IVöB) erfolgt.

Dem Entscheid, die Flüchtlingsunterkunft auf dem Areal Letzacher zu erstellen, ging eine sorgfältige Prüfung der Machbarkeit auf den Grundstücken der Gemeinde voraus. Diverse Standort-Optionen sind aus verschiedenen Gründen nicht realisierbar (ungeeigneter Standort, massgebliche Einschränkungen für die bestehende Infrastruktur oder andere wichtige Nutzungen, etc.). Das Areal Letzacher wurde aufgrund seiner gut erschlossenen und zonenkonformen Lage als am besten geeignet erachtet. Das Grundstück Bachwis, Kataster-Nr. 3339, wurde ebenfalls geprüft, jedoch aufgrund seiner peripheren Lage und der zeitweise starken Geruchsemissionen der angrenzenden Kläranlage als wenig geeignet beurteilt. Auch der geplante Ausbau der Abwasserreinigungsanlage und die damit einhergehende Grossbaustelle, bewog den Gemeinderat diese Variante zu verwerfen. Ebenso wurden das Areal Wägler, Kataster-Nr. 4826, sowie das Areal Kataster-Nr. 4790, Friedhof/Feuerwehr als weniger gut geeignet beurteilt.

Baubewilligung für den Standort Letzacher

Eine Baubewilligung für den Standort Letzacher (Kat.-Nr. 4787) wurde erteilt, die Rekurse der Anrainerinnen und Anrainer wurden mit dem Verwaltungsgerichtsurteil vom 11. Juli 2024 (Eingang 9. August 2024) abgewiesen. (Anmerkung: Aufgrund der laufenden Beschwerdefrist hat das Urteil zum Zeitpunkt der Erstellung des beleuchtenden Berichts noch keine Rechtskraft erlangt).

Gegen die beiden Gemeinderatsbeschlüsse vom 6. April und 30. Mai 2023 erhoben Anwohnerinnen und Anwohner des Areals Letzacher Stimmrechtsrekurs, der vom Bezirksrat Uster erstinstanzlich abgewiesen wurde. Der Weiterzug des Urteils an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich ergab, dass die Beschwerde zweitinstanzlich gutgeheissen wurde und das Verwaltungsgericht die beiden Kreditbeschlüsse mit Urteil vom 12. Oktober 2023 aufhob. Am 7. November 2023 entschied der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 204 gegen dieses Urteil des Zürcher Verwaltungsgerichts Beschwerde an das Bundesgericht einzureichen, das jedoch mit Urteil vom 23. Mai 2024 (eingegangen am 11. Juli 2024) auf die Beschwerde nicht eingetreten ist. Damit ist das Urteil des Verwaltungsgerichts rechtskräftig und die besagten Beschlüsse des Gemeinderats betreffend die gebundenen Ausgaben sind aufgehoben. Aufgrund der entsprechenden Kreditsummen ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung zuständig, wesentlich ist jedoch zu erwähnen, dass die Containerelemente, in Annahme der Gebundenheit der Kosten, bereits beschafft wurden. Der Gemeindeversammlung ist demzufolge der Antrag über den Objektkredit der Flüchtlingsunterkunft sowie ein Vorschlag zur Standortwahl zu unterbreiten.

Erwägungen

Zu den Rahmenbedingungen bezüglich Standort:

- das Grundstück muss sich im Besitz der Gemeinde Fällanden befinden;
- der Standort muss in einer geeigneten Bauzone liegen. Gemäss Merkblatt der Baudirektion des Kantons Zürich vom 13. März 2023 gilt: Asylunterkünfte gelten ausserhalb der Bauzone nur dann als standortgebunden, wenn keine Alternativstandorte innerhalb der Bauzonen vorhanden sind.

Nachdem am 11. Juli 2024 der Bundesgerichtsbeschluss eingegangen ist, wurde mit den nicht ferienabwesenden Mitgliedern umgehend eine Sondersitzung des Gemeinderats auf den 25. Juli 2024 einberufen.

Anlässlich dieser Sitzung kam der Gemeinderat zu einer Neubeurteilung der Gesamtsituation. Aufgrund des grossen Widerstands eines Teils der Anwohnerinnen und Anwohner des Areals Letzacher erachtet der Gemeinderat die Option Letzacher sowie andere siedlungsnahen Optionen als kaum realisierbar. Dies im Vergleich zum Areal Bachwis, wo es keine Anwohnerinnen und Anwohner gibt, die Anstoss an einer Flüchtlingsunterkunft nehmen könnten. Nach wie vor bleiben diesbezüglich jedoch die Nachteile der peripheren Lage und der Geruchsemissionen, die den Standort Bachwis als bedingt geeignet ausweisen.

Im Hinblick auf die politische Realisierbarkeit, hat der Gemeinderat an der Sitzung vom 25. Juli 2024 nach Abwägung der Vor- und Nachteile entschieden, der Gemeindeversammlung das Grundstück Kat.-Nr. 3339 Bachwis als neuen Standort für die Erstellung der Flüchtlingsunterkünfte vorzuschlagen. Falls an der Gemeindeversammlung keine Entscheidung käme, wäre als nächster Schritt die Erschliessung der Zivilschutzanlagen zu prüfen. Diesbezüglich ist anzumerken, dass die Unterbringung in Räumlichkeiten ohne Tageslicht als nachteilig bzw. als schwierig umsetzbar erachtet wird. Zudem befinden sich die Zivilschutzanlagen mitten im Siedlungsgebiet unter zwei Schulhäusern. Die alltäglichen Herausforderungen bei einer solchen Lösung (mitten in Siedlungen, Ausgänge direkt in den Schulhausarealen) wären eine immense Belastung für die betroffenen Siedlungsteile und Schulen.

Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (FV bzw. VV) erfolgt zum Buchwert. Der Buchwert gilt im Verwaltungsvermögen als Anschaffungswert. Falls der Landwert (Verkehrswert) des Grundstücks tiefer ist als der Anschaffungswert, ist eine Wertberichtigung auf den Verkehrswert vorzunehmen. Für die betroffenen Grundstücke muss demzufolge der Landanteil für die Nutzung als Flüchtlingsunterkunft (ca. 1'750 m²) entsprechend bewertet und in der Kostenaufstellung übernommen werden. Die Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen ist ein rein buchhalterischer Vorgang, der nicht geldwirksam ist.

Grundstück	Parz. 3339 Bachwis	Parz. 4787 Letzacher	Parz. 4790 Friedhof/FW	Parz. 4826 Wägler
FV oder VV	FV	FV	VV	FV
Landwert	CHF 428'750	CHF 927'500	-	CHF 927'500

Tabelle 1: Landwert für Übertrag von FV ins VV

Kostenvergleich Standorte

Für die vier Standorte sind jeweils separate, standortbezogene Kostenschätzungen (+/-15 %) gemacht worden (siehe Tabelle 3). In der folgenden Aufstellung werden lediglich die Kostenpunkte angesprochen, die standortbezogen anfallen.

Kataster-Nr. 3339, Bachwis

- Kosten aufgrund Neuplanung, Bewilligungsverfahren etc. in der Höhe von ca. CHF 50'000
- Der Landanteil wird mit CHF 428'750 berücksichtigt

Schätzung der Baukosten (+/-15 %) für den Standort Bachwis inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	CHF Total
0	Grundstück	428'750
1	Vorbereitungsarbeiten	84'500
2	Gebäude	1'147'500
3	Betriebseinrichtungen	150'000
4	Umgebung	125'000
5	Baunebenkosten	139'250
	Total CHF	2'075'000

Tabelle 2: Kostenschätzung (+/- 15 %) Standort Bachwis

Kataster-Nr. 4787, Letzacher

- Keine weiteren Planungs- und Bewilligungskosten erforderlich
- Der Landanteil wird mit CHF 927'500 berücksichtigt

Kataster-Nr. 4790, Friedhof/Feuerwehr

- Kosten aufgrund Neuplanung, Bewilligungsverfahren etc. in der Höhe von ca. CHF 50'000
- Mehrkosten aufgrund Erschliessung (Strom, Wasser, Kanalisation...) und Topographie des Geländes von ca. CHF 150'000
- Die Parzelle gehört bereits zum Verwaltungsvermögen

Kataster-Nr. 4826, Wägler

- Kosten aufgrund Neuplanung, Bewilligungsverfahren etc. in der Höhe von ca. CHF 50'000
- Der Landanteil wird mit CHF 927'500 berücksichtigt

Grundstück	Parzelle 3339 Bachwis	Parzelle 4787 Letzacher	Parzelle 4790 Friedhof/FW	Parzelle 4826 Wägler
Kosten- schätzung	CHF 2'075'000	CHF 2'523'500	CHF 1'796'250	CHF 2'573'750
Anteil Grundstück	CHF 428'750	CHF 927'500	-	CHF 927'500
Kosten- schätzung (exkl. Grundstück)	CHF 1'646'250	CHF 1'596'000	CHF 1'796'250	CHF 1'646'250

Tabelle 3: Kostenvergleich Standorte

Rechtliches

Einerseits wurde das Submissionsrecht aufgrund der damals erkannten Dringlichkeit nicht eingehalten, andererseits wurde der Vertrag aufgrund der Dringlichkeit versehentlich vor Eintreten der Rechtskraft unterzeichnet.

Gemäss Artikel 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung von im Budget enthaltenen neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 5'000'000 für einen bestimmten Zweck und neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 500'000 für einen bestimmten Zweck zuständig. Die finanzielle Kompetenz liegt demnach bei der Gemeindeversammlung.

Finanzielles

Im Budget 2025 sind in der Investitionsrechnung 2025 auf den entsprechenden Kostenträgern CHF 850'000 für die Unterkunft und CHF 428'700 für den Übertrag des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen eingestellt.

Der von der Gemeindeversammlung zu bewilligende Objektkredit für die Parzelle Bachwis beläuft sich somit insgesamt auf CHF 2'075'000.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

(Text folgt)

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 27. November 2024 wird beantragt, für die Erstellung von Flüchtlingsunterkünften auf dem Grundstück Bachwis, Kataster Nr. 3339, einen Objektkredit von CHF 2'075'000 inkl. MWST zu bewilligen.
2. Der obige Text wird in den Beleuchtenden Bericht übernommen. Folgende diesem Beschluss zugrunde liegenden Entscheidungsgrundlagen sind den Stimmberechtigten zur Einsicht aufzulegen (Aktenuflage Gemeindeversammlung):
 - Bericht zur Standortwahl für Flüchtlingsunterbringung V03 vom 3. September 2024 (Aufteilung in 2 Berichte nach dem Kriterium der Realisierbarkeit)
 - Kostenschätzung Bachwis vom 30. August 2024
3. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, den Mitgliedern der Rechnungsprüfungskommission diesen Beschluss mit den erforderlichen Unterlagen gemäss Fristenlauf zur Vorbereitung der Gemeindeversammlung digital zuzustellen.

4. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihren Abschied zuhanden der Stimmberechtigten der Gemeindeschreiberin bis am 14. Oktober 2024 einzureichen.
5. Der Fachbereich Präsidiales wird beauftragt, das Geschäft fristgerecht zuhanden der Gemeindeversammlung vorzubereiten.
6. Der Leiter Abteilung Hochbau und Liegenschaften wird beauftragt, unmittelbar nach Vorliegen aller erforderlichen Unterlagen dem Gemeinderat die Abrechnung für diesen Objektkredit zur Genehmigung und Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vorzulegen.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Akten (elektronisch ohne Unterschrift im CMI-Geschäft)

Mitteilung per E-Mail

- Abteilungsleitung Hochbau und Liegenschaften
- Abteilungsleitung Finanzen
- Abteilungsleitung Soziales
- Leitung Fachbereich Präsidiales
- Mitglieder Rechnungsprüfungskommission

Für richtigen Protokollauszug:

Leta Bezzola Moser, Protokollführerin