

Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2023

Gestützt auf Art. 15 (Finanzbefugnisse der Gemeindeversammlung) der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 unterbreiten wir Ihnen folgende Vorlage zur Abstimmung:

Objektkredit von Fr. 1'135'250 für den Neubau einer Notunterkunft an der Birkenstrasse 4

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und Ihre Stimme über deren Annahme oder Verwerfung an der Gemeindeversammlung abzugeben.

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können bei der Infothek der Gemeindeverwaltung, Neue Dorfstrasse 14, während den Schalteröffnungszeiten oder online unter www.langnauamalbis.ch eingesehen werden.

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	2
Antrag	3
Beleuchtender Bericht	3
A. Ausgangslage.....	3
B. Standortevaluation	5
C. Bauprojekt.....	5
D. Kosten	10
D.1. Investitionskosten	10
D.2. Folgekosten	10
E. Termine.....	11
F. Information Anwohnende.....	11
G. Folgen bei Ablehnung der Vorlage.....	11
H. Zuständigkeit.....	11
I. Empfehlung des Gemeinderats	11
J. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	12



Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde ist verpflichtet, Einwohnerinnen und Einwohnern, die ihre Wohnung verloren haben, eine Notunterkunft zur Verfügung zu stellen. Die Gründe für solche Wohnungsverluste sind vielfältig und reichen von unverschuldetem Wohnungsverlust bis hin zu gerichtlicher Ausweisung (sog. Exmission) nach Mietzinsausständen. Die gestiegenen Wohnungsmieten erschweren gerade Personen mit geringen Einkommen die Suche nach einer neuen Wohnung, da im zahlbaren Rahmen nur sehr wenige Wohnungen überhaupt auf dem Markt sind.

Bei Wohnungsverlusten konnte die Abteilung Soziales bisher auch kurzfristig auf gemeindeeigene Wohnungen an der Sihltalstrasse ausweichen, wo hauptsächlich Asylsuchende untergebracht werden. Mit der Anhebung der Aufnahmequote als Folge der steigenden Asylgesuche auch aus dem Ukrainekrieg stehen dort aber keinerlei Räumlichkeiten mehr zur Verfügung. Die Anmietung von geeigneten privaten Wohnungen durch die Sozialbehörde erweist sich als sehr schwierig.

Ziel ist deshalb eine langfristige Lösung zu finden, welche die Unterbringung von rund 10 Personen – bei dringendem Bedarf erweiterbar auf ca. 20 Personen – ermöglicht. Damit sollen kurzfristige Bedürfnisse der Abteilung Soziales bei Verlust von Wohnungen abgedeckt werden. Dabei ist explizit nicht das Ziel, die Unterkunft dauernd oder voll zu belegen. Im Gegenteil, um ihren Zweck erfüllen zu können, sollten immer freie Plätze vorhanden sein. Auch soll die Unterbringung in der Notunterkunft keine Dauerlösung sein, sondern nur eine Übergangslösung bis zum Bezug einer neuen Wohnung.

Vertreter der Abteilungen Soziales, Hochbau und Planung, Finanzen sowie Liegenschaften haben mögliche Standorte für eine Notunterkunft geprüft. Für eine schnelle Realisierung muss das Land bereits im Besitz der Gemeinde sein. Um die Kosten tief zu halten, sollte das Grundstück auch bereits dem Verwaltungsvermögen zugeordnet sein. Zudem muss das Grundstück in einer geeigneten Bauzone liegen und im Idealfall bereits erschlossen sein (Strom/Wasser/Abwasser ins Grundstück geführt oder in unmittelbarer Nähe). Auch darf das Land nicht für andere öffentliche Bedürfnisse (z.B. Reserven für Erweiterungen Schule) benötigt werden. Nach diesen Kriterien wurden die Grundstücke der Gemeinde geprüft. Das Grundstück an der Birkenstrasse 4 erwies sich als ideal: Das Grundstück ist heute mit einem Pumpwerk der Wasserversorgung bebaut, weshalb es bereits voll erschlossen ist. Das Pumpwerk wird langfristig benötigt, es ist aber kein zusätzlicher Raumbedarf der Wasserversorgung absehbar.

In der Folge zeigte eine Machbarkeitsstudie, dass eine Überbauung im gewünschten Sinne möglich ist. Es lässt sich ein Gebäude mit drei Geschossen und einem Dachgeschoss realisieren, auf eine Unterkellerung wird aus Kostengründen verzichtet. Das Gebäude ist als Holzelementbau mit einer hinterlüfteten Fassade angedacht. Es wird damit von aussen wie ein normales Wohnhaus wirken und sich gut ins Quartier einordnen. Beim Innenausbau wird auf einen einfachen, aber robusten Standard geachtet. Die Elemente werden auch innen das Holz zeigen und damit für eine wohnliche Atmosphäre sorgen. Im Erdgeschoss befinden sich Küche und Ess-/Aufenthaltsbereich, in den Obergeschossen und im Dachgeschoss die Zimmer. Die Grundrisse sind so gestaltet, dass eine flexible Nutzung der einzelnen Zimmer (div. Möblierungsvarianten) und Geschosse (Vergabe als Ganzes für grössere Familien oder nur einzelner Zimmer) möglich ist.

Für die Realisierung wird mit Kosten von Fr. 1'135'250 gerechnet. Diese umfassen den Bau des Gebäudes, dessen Möblierung sowie die Entschädigung des notwendigen Näherbaurechts an die Stadt Zürich. Die Baukosten beruhen auf einer Grobschätzung der Baukosten (Genauigkeit $\pm 15\%$). Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$) und die Baueingabe werden erst nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung erarbeitet.

Lehnt die Gemeindeversammlung den vorliegenden Kreditantrag ab, steht die Gemeinde weiterhin in der Pflicht, obdachlos gewordene Einwohner unterzubringen. Steht dafür weder Wohnraum

Gemeinderat

in gemeindeeigenen Wohnungen zur Verfügung noch können private Wohnungen angemietet werden, bleibt als letztes Mittel nur die Unterbringung in einfachen Hotels übrig. Solch teure externe Unterbringungen kosten nach Ansicht des Gemeinderats langfristig die Steuerzahlenden mehr als der beantragte Bau einer gemeindeeigenen Notunterkunft. Deshalb empfiehlt er den Stimmberechtigten die Annahme des vorliegenden Kreditantrags.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

1. Der Objektkredit für den Neubau einer Notunterkunft an der Birkenstrasse 4 von Fr. 1'135'250 wird zulasten der Investitionsrechnung bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine allfällige Bauteuerung oder -verbilligung zwischen dem Aufstellen des Kostenvoranschlags (Preisstand Oktober 2021) und der Bauausführung ergibt.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Beleuchtender Bericht

A. Ausgangslage

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis der Menschen, das in Art. 41 Abs. 1 lit. e der Bundesverfassung als Sozialziel verankert ist. Die Wohnkosten sind ein bedeutender Teil der materiellen Sozialhilfe. Es wird von den unterstützten Personen allerdings erwartet, dass sie möglichst günstig leben. Aber nicht alle Menschen, die in einer prekären Wohnsituation leben, haben einen Anspruch auf Sozialhilfe. Zudem kommt auch vor, dass bedürftige Personen ihre Ansprüche nicht abklären lassen, nicht kennen oder auf einen Bezug verzichten. Dieser Nichtbezug von zustehenden Leistungen kann dazu führen, dass die Wohnsituation durch Zahlungsrückstände bei der Miete gefährdet wird oder gar zur Obdachlosigkeit führt. Nicht zu verschweigen sind auch Personen, die ihren mietrechtlichen Pflichten nicht nachkommen und die Miete nicht zahlen, obwohl es auf Grund ihres Einkommens möglich gewesen wäre, oder z.B. die Hausordnungen missachten. In all diesen Fällen kündigen die Vermieter zu Recht über kurz oder lang das Mietverhältnis. Verlassen die Mieter die Wohnung in der Folge nicht termingerecht, veranlassen Vermieter die gerichtliche Ausweisung aus der Wohnung, die sogenannte Exmission.

Ungeachtet einer unverschuldeten oder selbstverschuldeten drohenden Obdachlosigkeit ist das Gemeinwesen und somit die Sozialhilfe unter Berücksichtigung des Prinzips der Subsidiarität verpflichtet, geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Diese Hilfe wird somit nur gewährt, wenn alle zumutbaren Möglichkeiten der Selbst- und Dritthilfe ausgeschöpft sind. Zur Bereitstellung von genügend Notunterkünften und Notwohnungen bei Obdachlosigkeit gehört auch das Anmieten von Wohnungen über die Gemeinwesen, die an Haushalte weitervermietet werden und die Bereitstellung von Unterkünften, bevor es zur Obdachlosigkeit kommt (vgl. Grundlagenpapier Schweiz. Konferenz für Sozialhilfe SKOS; Wohnen, Herausforderungen und Handlungsansätze aus Sicht der Sozialhilfe, 2020).

Im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine (Schutzstatus S) wurde die Aufnahmequote von 0.9% per 1. Juni 2023 für alle Gemeinden auf 1.3% angepasst. Die Gemeinde Langnau am Albis stellt nach Möglichkeit eigenen Wohnraum für Flüchtlinge zur Verfügung (z.B. in den gemeindeeigenen Liegenschaften an der Sihltalstrasse inkl. Planung Container-Anlage Sihl-

talstrasse) und mit grossem Effort konnten dank der Solidarität der Bevölkerung zahlreiche private Wohnungen akquiriert werden. Dabei ist die Gemeinde Mieterin von privatem Wohnraum und kann die Wohnungen den Geflüchteten zur Verfügung stellen. Bei Beendigung des Krieges in der Ukraine ist gegenwärtig davon auszugehen, dass Betroffene mit dem Schutzstatus S in ihre Heimat zurückkehren. Es kann bis auf Einzelfälle nicht davon ausgegangen werden, dass diese Privaten ihren Wohnraum der Gemeinde danach auch für andere Personen im Asylbereich oder Obdachlose zur Verfügung stellen werden.

Laufend ist die Abteilung Soziales der Gemeinde Langnau am Albis mit Wohnungssuchenden und Personen mit drohender Obdachlosigkeit konfrontiert. Aktuelle Beispiele aus dem Jahr 2023 sind:

- Ehepaar im Rentenalter, Sozialversicherungsleistungen nicht geltend gemacht, Exmission (Mieterausweisung). Lösung: Vorübergehend in einem befristeten Wohnverhältnis untergebracht, nachfolgend zur Untermiete in einer durch die Gemeinde angemieteten Wohnung, Geltendmachung von Ersatzeinkommen und vorläufige Einkommensverwaltung durch die Abteilung Soziales.
- Ehepaar mit drei minderjährigen Kindern (teilweise schulpflichtig, teilweise in einem Lehrverhältnis): drohende Exmission, kein Anspruch auf wirtschaftliche Sozialhilfe. Lösung: offen.
- Alleinerziehender Elternteil mit minderjährigem Kind in einem Lehrverhältnis: drohende Exmission, gegenwärtig kein Anspruch auf wirtschaftliche Sozialhilfe. Lösung: allenfalls Unterbringung in einem Zimmer einer Wohngemeinschaft der Abteilung Soziales in einer gemeindeeigenen Liegenschaft.
- Ehepaar mit minderjährigem, schulpflichtigem Kind: drohende Exmission, kein Anspruch auf wirtschaftliche Sozialhilfe. Lösung: offen.
- Ehepaar mit volljährigem Kind: Kündigung wegen Eigenbedarf, Einsprachefrist Schlichtungsbehörde verpasst und somit keine Mieterstreckung. Lösung: offen.

Einerseits können die Kosten für eine Notunterbringung (Institution, Hotel etc.) sehr kostspielig sein. Andererseits muss die Abteilung Soziales bei einer Exmission um Lösungen mit einer sehr kurzen Vorlaufzeit bemüht sein.

Die Gemeinde verfügt an der Sihltalstrasse über mehrere Liegenschaften, die für die Unterbringung von Asylsuchenden genutzt werden. Dort konnten teilweise auch solche notfallmässigen Unterbringungen platziert werden. Mit der Anhebung der Asylquote werden diese Häuser nun vollumfänglich für den Asylbereich benötigt und für Notfälle müssen deshalb andere Lösungen gefunden werden. Das Problem der fehlenden Notunterkünfte wird sich bei der anstehenden Sanierung von älteren Wohnsiedlungen wie z.B. der Vita-Siedlung (Breitwies-/Höfli-/Weidstrasse) voraussichtlich noch erheblich akzentuieren. Nicht alle Bewohnerinnen und Bewohner werden ab voraussichtlich Oktober 2026 eine Nachfolgelösung finden. Für alleinstehende Personen konnte mit einer Wohngemeinschaft in einer Gemeindeliegenschaft ein Puffer geschaffen werden (Platz für drei bis vier Personen). Gegenwärtig hält sich eine Person dort auf, demnächst wohl drei Personen.

Ziel ist deshalb eine langfristige Lösung zu finden, welche die Unterbringung von rund 10 Personen – bei dringendem Bedarf erweiterbar auf ca. 20 Personen – ermöglicht. Damit sollen kurzfristige Bedürfnisse der Abteilung Soziales bei Verlust von Wohnungen abgedeckt werden. Eine zeitlich befristete Unterbringung von einzelnen Asylsuchenden ist nicht beabsichtigt, lässt sich allerdings nicht vollumfänglich ausschliessen. Dabei ist explizit nicht das Ziel, die Unterkunft dauernd oder voll zu belegen. Im Gegenteil, um ihren Zweck erfüllen zu können sollten immer freie Plätze vorhanden sein.

Die Notunterkunft ist als Sofortlösung in einer akuten Notsituation (vorwiegend Exmission; Wohnungsverlust wegen Geltendmachung von Eigenbedarf; Familienkonflikte, die eine vorübergehende räumliche Trennung erfordern u.ä.) vorgesehen. Gemäss Statistik der Basel Stadt, 2020, waren die Notwohnungen in der Stadt Basel 2019 bei einem Drittel der Fälle während weniger

Gemeinderat

als einem Jahr belegt. Etwa 37 Prozent wohnten länger als vier Jahre in den Notwohnungen, bei etwa 10 Prozent betrug die Wohndauer sogar über sieben Jahre. Der teilweise lange Verbleib in den Notwohnungen ist vorwiegend auf den fehlenden Zugang zum Wohnungsmarkt (kein/sehr geringes Einkommen bei fehlenden billigen Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt) zurückzuführen. Es wird angestrebt, in Langnau am Albis den Verbleib in der Notwohnung möglichst kurz zu halten und mit den Betroffenen nach anderen Lösungen zu suchen.

Ein weiterer Vorteil einer solchen Notunterkunft wäre die Nutzung als Ausweichmöglichkeit bei der Sanierung von bestehendem Wohnraum der Abteilung Soziales in Gemeindeliegenschaften.

Die Notunterkunft dient also für dringende Fälle als Notfallplan und schafft zeitlichen Spielraum zum Finden einer längerfristigen Lösung, ohne dass auf Hotels oder ähnliche Unterkünfte zurückgegriffen werden muss. Es geht nicht um die Schaffung von günstigem Wohnraum zum dauerhaften Verbleib.

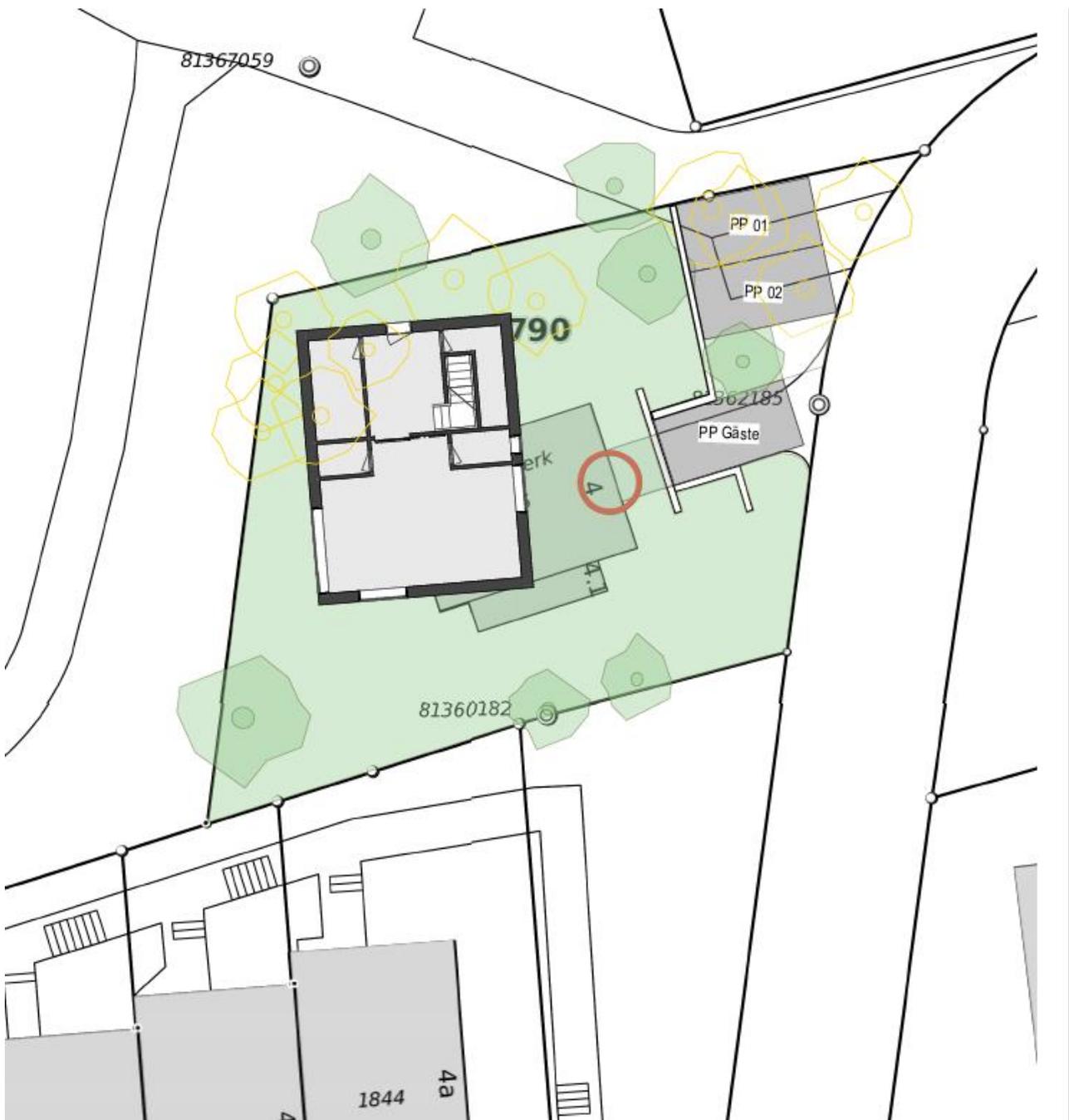
B. Standortevaluation

Vertreter der Abteilungen Soziales, Hochbau und Planung, Finanzen sowie Liegenschaften haben die möglichen Standorte geprüft. Für eine schnelle Realisierung muss das Land bereits im Besitz der Gemeinde sein. Um die Kosten tief zu halten, sollte das Grundstück auch bereits dem Verwaltungsvermögen zugeordnet sein. Würde Land aus dem Finanzvermögen für eine Notunterkunft genutzt, müsste es auf Grund der buchhalterischen Vorschriften ins Verwaltungsvermögen verschoben und der Landwert entsprechend abgeschrieben werden. Zudem muss das Grundstück in einer geeigneten Bauzone liegen und im Idealfall bereits erschlossen sein (Strom/Wasser/Abwasser ins Grundstück geführt oder in unmittelbarer Nähe). Das Land darf nicht für andere öffentliche Bedürfnisse (z.B. Reserven für Erweiterungen Schule) benötigt werden.

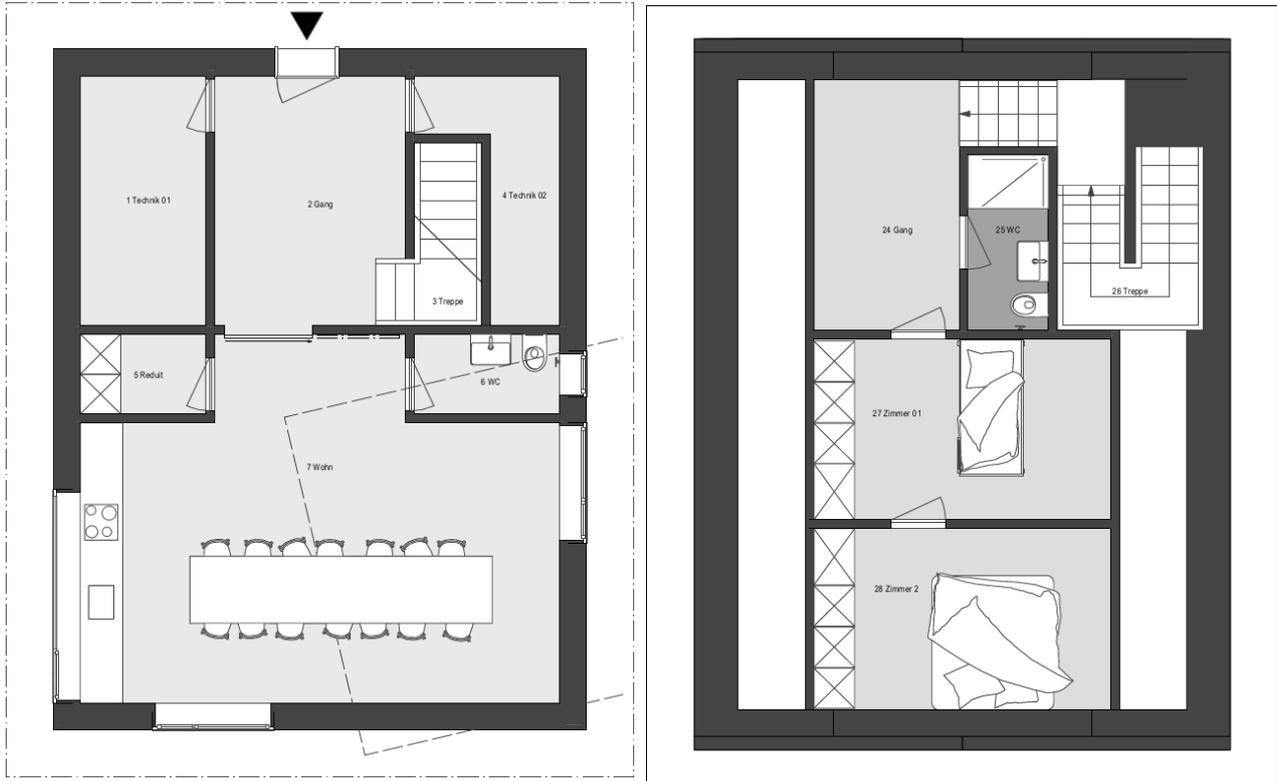
Nach diesen Kriterien wurden die Grundstücke der Gemeinde geprüft. Es waren dies Land hinter Schulhaus Wolfgraben II, bei Altem Schulhaus Wolfgraben, Gartendörfli (Grundstück Stadt Zürich), Gartendörfli (Grundstück Gemeinde), Wolfgrabenstrasse, Langmoos-/Unterrütistrasse und Pumpwerk Birkenstrasse 4. Ausser Betracht fielen die Parkplätze Sihltalstrasse, da dort eine Container-Anlage für das Asylwesen aufgestellt werden soll sowie der Luchsweg, welcher nach der Kreditbewilligung der Dreifach-Turnhalle im Baurecht abgegeben wird. Das Grundstück an der Birkenstrasse 4 erwies sich als ideal: Das Grundstück ist heute mit einem Pumpwerk der Wasserversorgung bebaut, weshalb es bereits voll erschlossen ist. Das Pumpwerk wird langfristig benötigt, es ist aber kein zusätzlicher Raumbedarf der Wasserversorgung absehbar. Da die Pumpen und ihre Steuerungen immer kompakter werden, wird das Obergeschoss des Gebäudes schon seit Jahren nicht mehr für die Wasserversorgung benötigt und ist als Hobbyraum mit dem Garten vermietet. Die Birkenstrasse 4 ist somit das bestgeeignete Grundstück, auf welchem mit vernünftigem Aufwand zeitnah eine Notunterkunft gebaut werden kann.

C. Bauprojekt

Der Gemeinderat hat im Jahr 2021 eine Machbarkeitsstudie für eine Notunterkunft durch die Bauraum GmbH, Adliswil, erstellen lassen. Diese zeigt auf, dass sich die gewünschte Notunterkunft auf dem Grundstück an der Birkenstrasse erstellen lässt.



Im Norden und Westen grenzt das Gemeindegrundstück direkt an den Tierpark Langenberg. Die Stadt Zürich als Grundeigentümerin ist bereit, der Gemeinde ein Näherbaurecht zu gewähren. Dieses muss gemäss ständiger Praxis der Stadt Zürich zwar entschädigt werden. Es erlaubt aber einerseits die Platzierung des Gebäudes in der nordwestlichen Grundstücksecke und somit mit grösstmöglichem Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern auf den südlich angrenzenden Privatgrundstücken. Andererseits erlaubt das Näherbaurecht auch die vollständige Ausnützung der zulässigen Baumasse, was sonst durch die einzuhaltenden Grenz- und Strassenabstände nicht möglich wäre.



Erdgeschoss

Dachgeschoss

Vorgesehen ist ein Baukörper ohne Unterkellerung. Im Erdgeschoss befindet sich ein Aufenthaltsraum mit Küche, ein WC sowie Eingangsbereich und Technikraum. Das erste und zweite Obergeschoss sind gleich aufgebaut und bieten je Platz für drei Zimmer sowie ein WC und eine Dusche. Diese sind in separaten Räumen, um eine gleichzeitige Nutzung zu erlauben. Je nach Belegung kann das ganze Geschoss mit drei Zimmern z.B. einer Familie zugewiesen werden oder die Räume werden einzeln belegt. Im Dachgeschoss ist eine weitere Einheit mit zwei Zimmern sowie einem kombinierten WC-/Duschraum untergebracht.

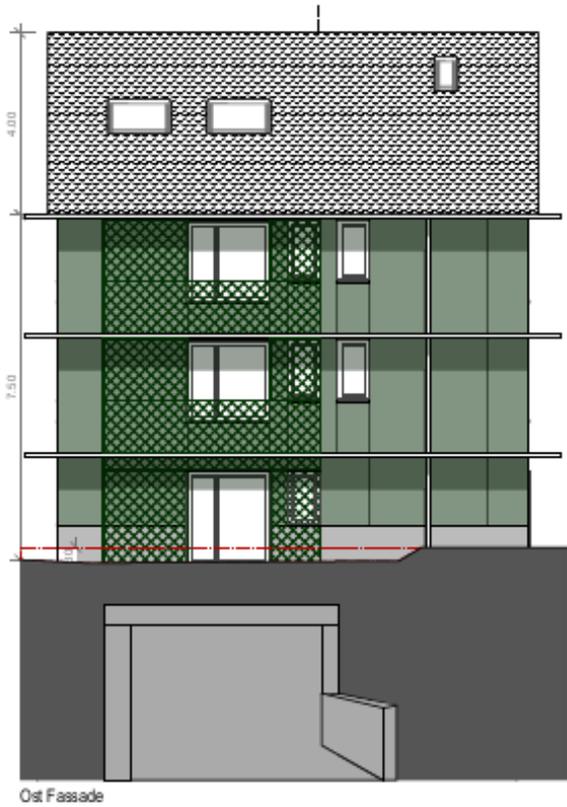


1. Obergeschoss

2. Obergeschoss

Die vier grösseren Zimmer in den beiden Obergeschossen weisen eine Fläche von rund 15 m² auf. In der Regel sind die Fenster über Eck angeordnet und erlauben so ein gutes Lüften der Zimmer. Bei der Grundrissgestaltung wurde darauf geachtet, dass jeweils Schränke und Betten gut platziert werden können. So können in der Maximalbelegung bis zu drei Betten pro Zimmer gestellt werden. In den beiden kleineren Zimmern (rund 10 m² Fläche) können je zwei Betten gestellt werden. Im Dachgeschoss können in den beiden Zimmer (total rund 24 m² Fläche) maximal vier Betten gestellt werden.

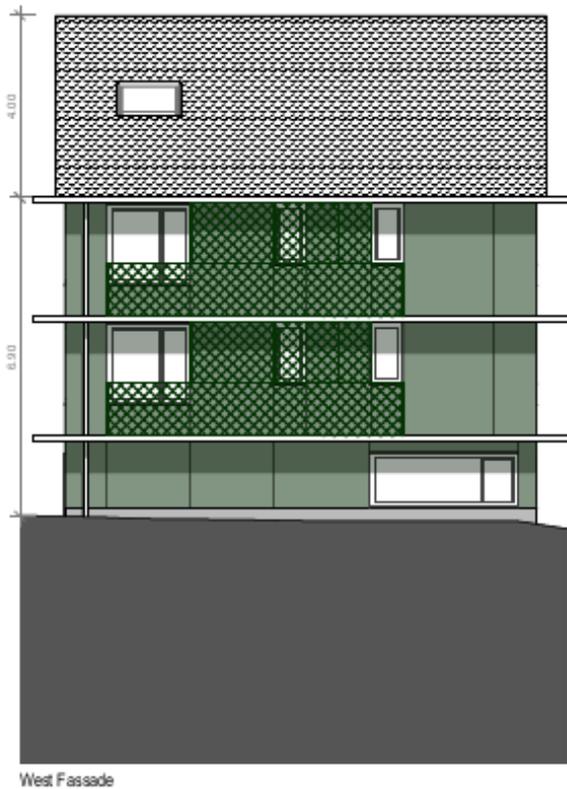
Das Gebäude ist als Holzelementbau mit einer hinterlüfteten Fassade angedacht. Es wird damit von aussen wie ein normales Wohnhaus wirken und sich gut ins Quartier einordnen. Beim Innenausbau wird auf einen einfachen, aber robusten Standard geachtet. Die Elemente werden auch innen das Holz zeigen und damit für eine wohnliche Atmosphäre sorgen.



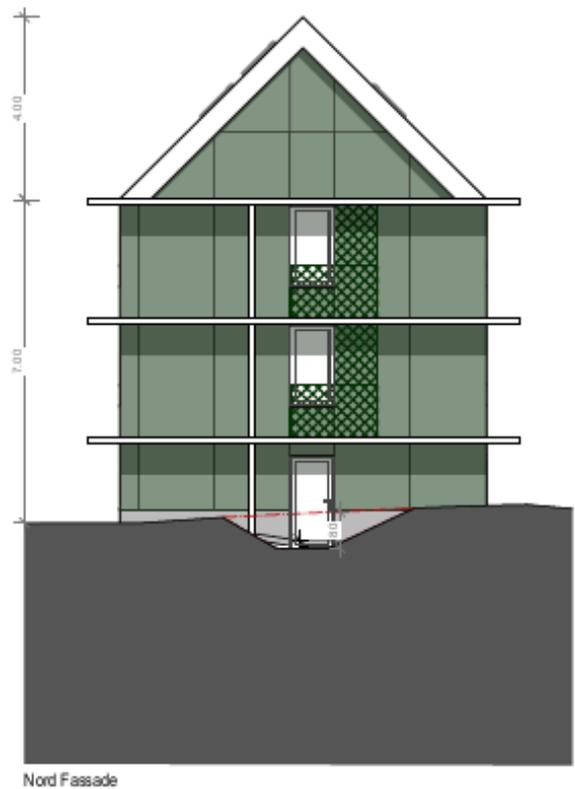
Ost Fassade



Süd Fassade



West Fassade



Nord Fassade

D. Kosten

D.1. Investitionskosten

Es liegt eine Grobschätzung der Baukosten (Genauigkeit $\pm 15\%$), dat. 29. Januar 2022, der Bauraum GmbH, Adliswil, vor (Aufstellung nach Baukostenplan [BKP] inkl. MwSt.). Um die Planungskosten tief zu halten, hat der Gemeinderat auf die Ausarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag (Genauigkeit $\pm 10\%$) vorerst verzichtet. Dieser Planungsschritt wird erst nach der Zustimmung der Gemeindeversammlung zum vorliegenden Kreditbegehren in Angriff genommen. Erst danach erfolgt auch die Eingabe des Baugesuchs für die baurechtliche Bewilligung. Da die Ausführung der Arbeiten grösstenteils erst 2024 erfolgen wird und die Mehrwertsteuer per 01. Januar 2024 erhöht wird, wurde gegenüber der Grobschätzung der Architekten die Mehrwertsteuer angepasst.

BKP	Hauptgruppe		
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	37'835.--
2	Gebäude	Fr.	752'531.--
4	Umgebung	Fr.	21'620.--
5	Baunebenkosten	Fr.	183'528.--
6	Reserven für Unvorhergesehenes (ca. 10%) / Rundung	Fr.	99'486.--
9	Ausstattung	Fr.	20'000.--
Zwischentotal		Fr.	1'115'000.--
Stadt Zürich, Entschädigung Näherbaurecht		Fr.	20'250.--
Total Objektkredit (inkl. MwSt.)		Fr.	1'135'250.--

Aus formellen Gründen muss sich der Objektkredit auf die Schätzung der Architekten und den damaligen Baukostenstand beziehen. Der Bezug in Dispositivziffer 2 des Antrags auf die Bau-
teuerung bedeutet zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Beleuchtenden Berichts folgendes: Die Baukosten von Fr. 1'095'000 (ohne BKP 9 Ausstattung) entsprechen dem Preisstand vom Oktober 2021 mit einem Indexstand von 104.8 Punkten (Schweizerischer Baupreisindex BFS, Grossregion Zürich, Hochbau, Basis Oktober 2020=100 Punkte). Der Indexstand vom April 2023 (letztbekannter Stand) ist 114.8 Punkte. Würden die Bauarbeiten heute vergeben (ab Vergabe sind die Preise fest bis Bauvollendung) betrüge der zur Verfügung stehende Baukredit somit Fr. 1'199'485.

D.2. Folgekosten

Die planmässigen Abschreibungen berechnen sich auf Grund der Nutzungsdauer der entsprechenden Anlagekategorie auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit dem aktuellen internen Zinssatz gerechnet.

		Basis		Kosten	
Abschreibung					
<i>Anlagekategorie</i>	<i>Nutzungs- dauer</i>				
- Hochbauten	33	Fr.	1'115'250.--	Fr.	33'795.45
- Mobilien	8	Fr.	20'000.--	Fr.	2'500.--
Zwischentotal Abschreibung		Fr.	1'135'250.--	Fr.	36'295.45
Verzinsung					
- Zinsaufwand (0.5%)		Fr.	1'135'250.--	Fr.	5'676.25
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)		Fr.	41'971.70		



Gemeinderat

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2% für allgemeine Hochbauten auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet, was pro Betriebsjahr Fr. 22'300 entspricht. Die personellen Folgekosten verändern sich durch den Neubau nicht relevant, da der laufende Unterhalt (Reinigung etc.) direkt durch die Bewohner erbracht wird und die Fallbetreuung über die bestehenden Personalressourcen der Abteilung Soziales erfolgt.

Durch die Nutzung des Grundstücks entfallen die bisherigen Mieteinnahmen für die Nutzung als Garten und Hobbyraum von jährlich rund Fr. 1'000. Die Kosten, welche ohne Notunterkunft für eine anderweitige Unterbringung (Mietwohnungen, Hotelzimmer usw.) anfallen würden, liegen klar über den Folgekosten der beantragten gemeindeeigenen Notunterkunft.

E. Termine

Bei einer Zustimmung der Gemeindeversammlung wird die Planung in Angriff genommen und das Bauprojekt ausgearbeitet. In der Folge kann das Baugesuch eingereicht werden. Die weitere Realisierung ist dann von der Rechtskraft der Baubewilligung abhängig. Eine konkrete Aussage zu den Realisierungsterminen ist deshalb heute noch nicht möglich.

F. Information Anwohnende

Die Anwohnerinnen und Anwohner sind über dieses Projekt vorab informiert worden.

G. Folgen bei Ablehnung der Vorlage

Die Gemeinde ist verpflichtet, obdachlos gewordene Einwohnerinnen und Einwohner unterzubringen. Steht dafür weder Wohnraum in gemeindeeigenen Wohnungen zur Verfügung noch können dafür private Wohnungen angemietet werden, bleibt als letztes Mittel nur die Unterbringung in einfachen Hotels übrig. Diese unbefriedigende Problematik besteht aktuell, da die dafür bisher genutzte Möglichkeit zur kurzfristigen Unterbringung in einzelnen freien Räumen der Liegenschaften an der Sihltalstrasse mit der Anhebung der Asylquote nicht mehr zur Verfügung stehen und die Anmietung privater Wohnungen sehr schwierig ist.

H. Zuständigkeit

Gestützt auf Art. 15 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 9. Februar 2020 liegt die Beschlusskompetenz bei einmaligen Ausgaben bis zum Betrag von Fr. 3'000'000 bei der Gemeindeversammlung.

I. Empfehlung des Gemeinderats

Die Gemeinde muss ihre gesetzlichen Verpflichtungen und ihre Vorbildfunktion erfüllen. Schliesslich erwartet sie die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften auch von ihren Einwohnenden und setzt sie nötigenfalls durch. Mit dem Bau einer Notunterkunft ständen der Gemeinde im Bedarfsfall sofort verfügbare Räumlichkeiten zur Verfügung. Teure externe Unterbringungen zu Lasten der Steuerzahlenden sind dann nicht mehr nötig, so dass die Gemeinde letztlich Kosten spart.

Angesichts der steigenden Mietzinsen ist es realistisch, dass zukünftig mehr Personen ihre Miete nicht mehr bezahlen können. Der ausgetrocknete Markt für günstige Wohnungen erschwert rechtzeitige Wechsel und dürfte zu mehr Ausweisungen führen.

Gemeinderat

Der Gemeinderat hat das Projekt Notunterkunft vorausschauend bereits 2021 gestartet, dann aber auf Grund der fehlenden Dringlichkeit die Vorlage an den Soverän zurückgestellt. Mit der Anhebung der Asylquote und dem damit verbundenen Wegfall der bisherigen Möglichkeiten an der Sihltalstrasse ist die Dringlichkeit heute gegeben. Der Gemeinderat und die Sozialbehörde empfehlen den Stimmberechtigten deshalb, der Vorlage zuzustimmen und den beantragten Kredit zu bewilligen.

J. **Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission (RPK)**

Die RPK hat die Vorlage geprüft. Bei der Prüfung berücksichtigt die RPK die finanzrechtliche Zulässigkeit, die rechnerische Richtigkeit sowie die finanzielle Angemessenheit. Die Vorlage wird für in Ordnung befunden.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, der Vorlage gemäss dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Gemeinderat Langnau am Albis

Reto Grau
Präsident

Adrian Hauser
Gemeindeschreiber