
Protokollauszug

23. Sitzung vom 19. August 2024

173 6.1.5.1 2024.927 **Altes Gemeindehaus Schönenberg, Umbau Zwischen-
nutzung für Asylwohnungen, Kirchrain 2, 2024 – 2027
Gebundene Ausgabe, Bewilligung und Freigabe**

1. Ausgangslage

Das ehemalige Gemeindehaus am Kirchrain 2 in Schönenberg steht seit der Gemeindefusion leer. Versuche zur Weitervermietung haben gezeigt, dass die Liegenschaft nicht den aktuellen Marktanforderungen entspricht. Die Liegenschaft befindet sich nach wie vor im Verwaltungsvermögen.

Langfristig soll das Gebäude zusammen mit dem benachbarten, ebenfalls im städtischen Eigentum befindlichen Wohnhaus am Kirchrain 4, einer neuen Wohnüberbauung weichen. Die Liegenschaft Kirchrain 4 befindet sich im Finanzvermögen.

2. Entwicklung der Asylzahlen bis 31. Dezember 2025 (Prognose)

In Anbetracht der aktuell herrschenden Migrationslage hat die Abteilung Soziales zusätzlichen Bedarf für Asylwohnungen angemeldet. Die Kontingentserhöhung per Juli 2024 bedeutet für Wädenswil die Aufnahme von zusätzlichen 85 Asylsuchenden.

Teilweise können zur Unterbringung von Asylsuchenden private Liegenschaften in Zwischennutzung gemietet werden. An der Alten Landstrasse 15a, Au, befindet sich eine kombinierte Asyl- und Notunterkunft im Bau. Zudem wurden in diesem Jahr die Asylprovisorien an der Untermosenstrasse 35+37 neu in Betrieb genommenen.

Weiter werden ältere Wohnungen in verschiedenen Liegenschaften, beispielsweise in Wädenswil an der Seestrasse 61 eine 8-Zimmerwohnung, an der Eintrachtstrasse 22 eine 7-Zimmerwohnung und im Mittelberg 1 in Schönenberg eine 3-Zimmerwohnung und eine 4-Zimmerwohnung, saniert und zur Unterbringung von grösseren Familien zur Verfügung gestellt. Trotz allem reichen die Unterbringungsmöglichkeiten nicht aus, um den Bedarf zu decken.

Die Abteilung Soziales hatte Anfang Juni 2024 eine Einschätzung zur Entwicklung der Anzahl Asylsuchenden und der zur Nutzung verbleibenden Notunterkünfte bis Ende 2025 vorgenommen. Insbesondere durch den Wegfall von Zwischennutzungen wird bis Ende 2025 mit einem Kapazitätsdefizit von bis zu 90 Betten gerechnet.

Parallel dazu laufen Abklärungen für einen weiteren Standort für Asylunterkünfte.

3. Abklärungen und Kosten

Die Dienststelle Immobilien hat die Liegenschaft Gemeindehaus Schönenberg, Kirchrain 2, in der Folge betreffend Machbarkeit zur Zwischennutzung für Asylwohnungen geprüft. Im Rahmen einer Begehung des Gebäudes mit der Abteilung Soziales wurden die nötigsten Anforderungen definiert.

In der Liegenschaft sollen zwischen 15 und 20 Personen Platz finden. Vier geschlechtergetrennte Duschanlagen und zwei zusätzliche WC-Anlagen sollen eingebaut werden. Nebst der bestehenden Küche bedarf es einer zweiten Küche, wie auch zusätzliche Kühlschränke. Die bestehenden Räumlichkeiten wurden hinsichtlich Zustand als ausreichend bewertet, so dass hier nur marginale Renovationsmassnahmen ergriffen werden müssen.

Im Weiteren wurden die baurechtliche und feuerpolizeiliche Machbarkeit geprüft. Eine Umnutzung zu Wohnraum ist nach Prüfung der Zonenkonformität und des Baureglements bewilligungsfähig, bedarf allerdings eines ordentlichen Baugesuchs. Baulich muss im Treppenhaus eine zusätzliche Absturzsicherung erstellt werden.

Mit der Feuerpolizei wurde die Anlage bereits besichtigt. Es sind keine grösseren baulichen Massnahmen erforderlich, was von der kantonalen Gebäudeversicherung bestätigt wurde.

Nach konsolidierter Definition der nötigen baulichen Eingriffe und Ausstattungen hat die Dienststelle Immobilien eine Grobkostenschätzung (+/- 25 % Kostengenauigkeit) erhoben. Unterstützend wurde eine Richtofferte zu den Sanitäranlagen (inkl. Warmwassererzeugung) eingeholt. Die gesamten Kosten werden auf rund CHF 350'000 geschätzt. Darin enthalten sind Planungs- und Bauherrenleistungen, wie auch die externen Baumanagementleistungen.

Für die Wärmeherzeugung wurden keine Aufwendungen berücksichtigt. Die bestehende Ölheizung (im Gebäude Kirchrain 4) aus dem Jahre 1996 ist am Ende ihrer Lebensdauer angelangt. In Anbetracht der vorgesehenen Nutzungsdauer von drei bis höchstens fünf Jahren (bevor die Liegenschaften rückgebaut werden sollen) wird auf proaktive Massnahmen oder ein Ersatz der Heizungsanlage verzichtet. Die Ölheizung wird bei Bedarf möglichst kostengünstig repariert.

Gestützt auf die grob geschätzten Kosten weist die Kosten-Nutzen-Analyse dem Umbau im Vergleich zur Erstellung von temporären Wohnprovisorien eine wesentlich bessere Wirtschaftlichkeit aus. Pro Bett ergeben sich bei einer maximalen Belegung Erstellungskosten von rund CHF 18'500. Im Vergleich zu den Erstellungskosten pro Bett für die erstellten Asylprovisorien Untermosenstrasse 35+37 von rund CHF 41'500 oder bei den derzeit im Bau befindlichen kombinierten Asyl- und Wohnunterkünften in der Au von rund CHF 70'000, ist der Umbau des ehemaligen Gemeindehauses in Schönenberg vorteilhaft.

Ursprünglich war geplant, den Kredit von CHF 350'000 mit dem Budget für das Jahr 2025 zu beantragen. Aufgrund der hohen Dringlichkeit durch die Erhöhung der Aufnahmequote für Asylsuchende, die bereits seit 1. Juli 2024 gilt, soll schnellstmöglich, d.h. noch 2024 mit der Planung und Umsetzung des Projekts begonnen werden.

Mit der erneuten Nutzung der Liegenschaft erhöht sich der Bewirtschaftungsaufwand für den Bereich der Verwaltungsliegenschaften. Folglich ist 2025 ein externer Hauswartdienstleister zu beauftragen oder der Stellenplan der Hauswartung Verwaltungsliegenschaften zu erhöhen. Die Mehrkosten für die Bewirtschaftung stehen noch nicht fest. Die Unterhaltsreinigung

erfolgt in Begleitung der Asyl- und Wohnbegleitung der Abteilung Soziales durch die Bewohner selbst.

4. Weiteres Vorgehen / Termine

Nach der Bewilligung und Freigabe des beantragten Kredits für den Umbau sieht der Terminplan wie folgt aus:

- August/September 2024, Vergabe der Planungs- und Baumanagement-Leistungen
- Oktober 2024, Erarbeitung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (+/- 10%)
- Oktober/November 2024, Einreichung Baugesuch
- Dezember bis März 2024, Durchführung von Submissionen/Ausschreibungen
- Frühjahr 2025, Baufreigabe
- Sommer 2025, Fertigstellung des Umbaus und Inbetriebnahme

Der Stadtrat, auf Antrag der Abteilung Finanzen, beschliesst:

1. Für den Umbau der Liegenschaft altes Gemeindehaus Schönenberg zur Zwischennutzung für Asylwohnraum wird eine gebundene Ausgabe in der Höhe von CHF 350'000 zulasten der Investitionsrechnung, Konto 10.0222.5040.689, bewilligt und freigegeben.
2. Für die Bewirtschaftung der umgebauten Flächen ist der entsprechende zusätzliche Aufwand ab voraussichtlichem Nutzungsbeginn zu planen und zu budgetieren (externe Dienstleistungskosten oder Erhöhung von Stellenprozenten bei der Hauswartung im Verwaltungsvermögen).
3. Mitteilung an:
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Soziales
 - Dienststelle Immobilien

Status: öffentlich

Für richtigen Auszug:

Esther Ramirez
Stadtschreiberin

