



**Urnenabstimmung
30. November 2014**

Geschäft

Bürgerheimareal, Neubau Notwohnungen

A. Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die folgende Vorlage geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Bürgerheimareal

- Neubau Notwohnungen, Kreditbewilligung

Bericht

Die Gemeinde ist gesetzlich verpflichtet, Wohnungen für in Not geratene Familien und Einzelpersonen sowie Unterkünfte für Asylsuchende bereitzustellen. Der Bedarf nach mehr Notwohnungen ist ausgewiesen und wird in den nächsten Jahren noch zunehmen. Der vorgeschlagene Bau von Notwohnungen auf dem Bürgerheimareal ist ein guter Lösungsvorschlag. Es soll ein Holzelementbau mit zehn einfachen Wohnungen erstellt werden. Der Neubau erfüllt die Kriterien einer möglichst hohen ökologischen und sozialen Verträglichkeit. Der modulare Aufbau erlaubt bei Bedarf einfache Grundrissveränderungen.

Die Finanzierung des Bauvorhabens mit einem Kredit von 2'350'000 Franken soll über den Bürgerheimfonds erfolgen. Dieser Fonds verfügt Ende 2014 über liquide Mittel von rund 2'280'000 Franken und die Restkosten können mit einem Kontokorrentkredit bei der Gemeinde finanziert werden. Mit diesem Vorgehen wird die Investitionsrechnung der Gemeinde nicht belastet und diese Investition hat keinen Einfluss auf den Steuerfuss. Zudem kann der Ertrag des Bürgerheimfonds längerfristig gesteigert werden.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, den Kredit von 2'350'000 Franken zuzustimmen.

8800 Thalwil, 18. September 2014

RECHNUNGSPRUEFUNGSKOMMISSION THALWIL

Vizepräsidentin
Nadja Paulon

Aktuar
Werner Oehry

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, Wohnungen für in Not geratene Familien und Einzelpersonen sowie Unterkünfte für Asylsuchende bereitzustellen. Der Bedarf an zusätzlichen Notwohnungen ist bereits heute gegeben und er wird sich in den kommenden Jahren erhöhen. Einerseits führen private und öffentliche Bauvorhaben zur Reduktion der für diesen Zweck zur Verfügung stehenden Wohnungen und andererseits sind, wie die Erfahrung lehrt, dadurch zusätzliche Personen kurz- oder mittelfristig auf eine Notwohnung angewiesen.

Aufgrund von verschiedenen internen Studien und Abklärungen kristallisierten sich die Konzeptvariante Neubau und als Standort das Bürgerheimareal als am geeignetsten heraus.

Geplant ist ein schlichter, zweckmässiger Holzelementbau mit total zehn sehr einfachen Wohnungen. Die Grundrisse sind modular, sie lassen sich einfach bedarfsgerecht anpassen.

Die Finanzierung soll durch den Bürgerheimfonds (Separatfonds Bürgerheimgut) erfolgen. Daher belastet der Neubau die Investitionsrechnung der Gemeinde nicht. Die Investitionskosten betragen 2'350'000 Franken. Der Bürgerheimfonds erzielt eine Rendite auf dem Bauland und den Investitionen, während die Notwohnungen von günstigen Mietzinsen profitieren.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Vorhaben zuzustimmen.

Bürgerheimareal

- Neubau Notwohnungen

A N T R A G

Die Stimmberechtigten beschliessen an der Urne:

- 1. Bauprojekt und Kostenvoranschlag für den Neubau mit Notwohnungen auf dem Areal Bürgerheim werden genehmigt.**
- 2. Der hierfür erforderliche Baukredit von 2'350'000 Franken inkl. MWST wird dem Bürgerheimfonds belastet.**
- 3. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung zwischen Kostenvoranschlag (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2014) und Bauausführung.**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

1.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gemeinde Thalwil ist gesetzlich für die Bereitstellung von Wohnungen und Unterkünften für in Not geratene Familien und Einzelpersonen zuständig:

- Notwohnungen: „Wer in Not gerät und nicht in der Lage ist, für sich zu sorgen, hat Anspruch auf Hilfe und Betreuung und auf die Mittel, die für ein menschenwürdiges Dasein unerlässlich sind.“ Bundesverfassung Art. 12
- Asyl: Die Asylfürsorgeverordnung weist die Aufgabe, Asylsuchende unterzubringen, ab der zweiten Phase den Gemeinden zu.

Zusätzlich zu in der Gemeinde ansässigen Personen werden den Gemeinden derzeit Asylsuchende im Umfang von 0,5 % der Einwohnerzahl zugewiesen. Im Rahmen dieser Zuweisung werden sowohl Asylsuchende als auch vorläufig Aufgenommene gezählt, obwohl letztere seit einiger Zeit im Rahmen des Sozialhilfegesetzes betreut werden. Aktuell sind das rund 85 Personen, das Kontingent wird also erfüllt.

Für Notwohnungen wird eine reguläre, kostendeckende Miete verrechnet – unabhängig davon, ob die Bewohnerinnen und Bewohner Sozialhilfe beziehen oder finanziell selbstständig sind.

1.2 Umsetzung in der Gemeinde Thalwil

In Thalwil wird nicht zwischen Liegenschaften oder Wohnungen unterschieden, die als Notwohnungen oder als Asylunterkünfte benötigt werden. Sie werden nach situativem Bedarf belegt und können so effizienter bewirtschaftet werden.

Zusätzlich stellt sich der Sozialdienst in einigen Fällen als Zwischenmieter zur Verfügung, um ein Mietverhältnis zu sichern. Er mietet die Wohnung und vermietet sie zum Selbstkostenpreis weiter. Diese Wohnungen gelten nicht als Notwohnungen und werden nicht als solche gezählt. Die Untermieterinnen und -mieter beziehen häufig, aber nicht immer Sozialhilfe.

Gemäss der geltenden Rechtsprechung unterstehen Notwohnungen dem Mietrecht, da deren Hauptzweck die Unterbringung und nicht die Betreuung ist.

1.3 Betreuung

Der Sozialdienst der Gemeinde ist für die Betreuung der Mieterinnen und Mieter der Notwohnungen besorgt. Er kontrolliert, dass diese aktiv eigene Wohnmöglichkeiten suchen und unterstützt sie dabei bei Bedarf. Personen ohne Arbeit/Beschäftigung werden im Rahmen der Sozialhilfe und der Asylfürsorge sozial und beruflich integriert.

1.4 Sockelbedarf

Notwohnungen sind grundsätzlich vorübergehende Lösungen. In vielen Fällen kann die Kurz- oder Mittelfristigkeit jedoch nicht eingehalten werden:

- Einzelpersonen mit psychischen und sozialen Auffälligkeiten und/oder beschränkter Wohnkompetenz haben wenig Chancen, auf dem freien Wohnungsmarkt eine eigene Wohnung oder ein Zimmer zu finden und das Mietverhältnis langfristig aufrecht zu erhalten. Sie werden in Thalwil längerfristig, zumeist in Wohngemeinschaften, untergebracht. Dies gilt für Schweizerinnen und Schweizer sowie Ausländerinnen und Ausländer mit Aufenthaltsgenehmigung B oder C.
- Vorläufig Aufgenommene sind grundsätzlich frei darin, sich selbständig eine Wohnung zu suchen, sofern sie ökonomisch selbständig sind. Sie haben aber häufig auf dem Wohnungsmarkt geringe Chancen. Gleiches gilt für anerkannte Flüchtlinge.
- Asylsuchende sind während der ganzen Dauer des Asylverfahrens unterzubringen (Abschluss durch Anerkennung oder durch Wegzug)

Aus diesen Unterbringungsverhältnissen entsteht ein Sockelbedarf, der durch so genannte Wohnungsnotfälle erhöht wird. Einzelpersonen, Paare, Familien und Patchwork-Familien können entweder durch Schicksalsschläge oder durch eigenes Fehlverhalten ohne feste Wohnung dastehen. Hinter der Wohnungslosigkeit können auch Trennungen, Scheidungen usw. stehen. Häufig handelt es sich um sozial schwache Personen, von denen einige Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen beziehen. Oft wird die Herausforderung der Wohnungssuche durch die Betroffenen unterschätzt und zu spät angegangen. Auch Bauvorhaben von Privaten führten in der Vergangenheit dazu, dass für ehemalige Mieterinnen und Mieter dieser Liegenschaften kurz- oder mittelfristig Notlösungen anzubieten waren. Wenn der Sozialdienst keine Notwohnung zur Verfügung stellen kann, bleibt nur noch eine Unterbringung in einem Hotel oder Heim. Dies konnte in den vergangenen Jahren nicht vermieden werden. In den kommenden Jahren ist vermehrt mit solchen Situationen zu rechnen.

1.5 Aktueller Wohnungsbestand

Zurzeit verfügt der Sozialdienst über die folgende Anzahl Wohnungen bzw. Zimmer:

	Einzelzimmer	1-1 ½-Zi	2-2 ½-Zi	3-3 ½-Zi	4-6-Zi	Total
Total Wohnungen und Zimmer	15	5	3	30	18	71
Davon Notwohnungen und Asylunterkünfte	15	1	3	22	13	54
Davon Gemeinde als Zwischenmieterin		4		8	5	17

Aufgrund von anstehenden baulichen Vorhaben (Breiteli, Personalhaus 1 Stiftung Serata, Gotthardstrasse 62 usw.) ist mit folgendem Rückgang der bestehenden Entwicklung bei Notwohnungen und -zimmern zu rechnen:

	Wohnungen	Einzelzimmer
Ende 2014	36	15
Ende 2016	33	8
Ende 2018	25	8

In dieser Prognose sind Zwischenmieten nicht erfasst.

Der Bedarf an Notwohnungen wird demnach in Zukunft tendenziell steigen, während der Gemeinde gleichzeitig wesentlich weniger Liegenschaften für diesen Zweck zur Verfügung stehen. Die schwierige Akquisition von Wohnungen, das Vertragswesen, der Unterhalt und das Kreditoren-/Debitorenwesen verursachen einen hohen administrativen Aufwand. Angesichts dieser Ausgangslage beschloss der Gemeinderat, selber für zusätzlichen Wohnraum zu sorgen.

2. Neubau auf Bürgerheimareal

2.1 Konzeptvarianten und Evaluation von Standorten für Notwohnungen

Im Rahmen einer konkreten Machbarkeits- und Finanzierungsstudie wurden die folgenden Varianten geprüft:

- Schaffung der benötigten Ressourcen in bestehenden Liegenschaften
- Um- und Ausbauten sowie Erweiterungen von bestehenden Liegenschaften
- Neubau
- Erstellen einer Containersiedlung (Provisorium).

Des Weiteren wurde geprüft, welche gemeindeeigenen Grundstücke für die Schaffung des benötigten Wohnraums in Frage kommen, und zwar unter Aspekten wie Lage/Standort/Erschliessung/ÖV-Anbindung/Grösse der Parzelle resp. der Liegenschaft/Ausnutzung/Realisationskosten.

Unter Berücksichtigung der Vielzahl von Aspekten zeigte sich, dass ein Neubau auf dem Bürgerheimareal die Kriterien am besten erfüllt.

2.2 Bürgerheimareal

Seit rund 100 Jahren besitzt die Gemeinde Thalwil das Bürgerheim an der Alten Landstrasse 11. Diente es bis 1983 als Altersasyl für Gemeindebürgerinnen und -bürger, nutzte die kantonale Asylkoordination das Gebäude bis 2005 als Durchgangsheim. 2006 wurden acht Wohnungen eingebaut. Der Souverän hatte dazu einen Kredit von 430'000

Franken bewilligt. Das Dienstleistungszentrum Soziales mietet diese Sozialwohnungen und bezahlt dafür einen Pauschalmietzins von 142'000 Franken (inkl. 26'000 Franken für Nebenkosten). Es vermietet die Wohnungen nur befristet weiter. Um die Nutzung zu regeln, erliess die Sozialkommission ein Notwohnungsreglement.

Die acht Wohnungen sind sehr gut belegt. Der Standort, der gut an den öffentlichen Verkehr angeschlossen ist, hat sich bewährt. Probleme mit den Bewohnerinnen und Bewohnern tauchen vereinzelt auf wie dies auch in Liegenschaften ohne Notwohnungen der Fall ist.

3. Bürgerheimfonds

3.1 Zweck

Seit Anfang des 20. Jahrhunderts bestehen verschiedene Zuwendungen oder Fonds zugunsten betagter Thalwiler Gemeindebürgerinnen und -bürger. Diese wurden 1985 zusammen mit dem Bürgerheimareal in einen einzigen Fonds, den „Bürgerheimfonds“ vereint.

Die Zweckbestimmung des Bürgerheimfonds ist wie folgt festgelegt:

1. Ertragsreiche Vermietung der Bürgerheimliegenschaft an Dritte
2. Verwendung der Erträge für Seniorinnen und Senioren in lokalen Institutionen der Altersbetreuung (Altersheim, Alterszentrum, Pflegewohngruppen usw.), deren Wohnsitzdauer in der Gemeinde Thalwil mindestens fünf Jahre beträgt.

Aus dem Bürgerheimfonds werden laufend Erträge zugunsten der Alters- und Pflegearbeit sowie der Gemeindegzuschüsse abgeschöpft, sie entlasten den Gemeindehaushalt in diesem Bereich.

Es ist vorgesehen, dass der Neubau über diesen Bürgerheimfonds finanziert und wie schon das bestehende Gebäude dem Sozialdienst vermietet wird. Da das bestehende Gebäude nur einen Teil des gesamten Areals belegt, kann mit dem Neubau ein Teil des brachliegenden Baulandes genutzt und so der Ertrag des Fonds gesteigert werden. Dank der Nutzung des vorhandenen Baulands und der Finanzierung durch den Fonds belastet der Neubau die Investitionsrechnung der Gemeinde nicht.

3.2 Finanzielle Lage des Bürgerheimfonds

Der Bürgerheimfonds verfügt derzeit über ein Vermögen von total 3'368'858 Franken. Davon beträgt der Wert der Liegenschaft 1'174'000 Franken. Liquid sind 2'194'858 Franken in einem Kontokorrent bei der Gemeinde angelegt (Stand 31.12.2013). Das liquide Vermögen wird bis Ende 2014 auf knapp 2,28 Mio. Franken ansteigen. Durch die Realisierung des Baus kann das Kontokorrent bei der Gemeinde vorübergehend überzogen werden. Unter Beibehaltung der laufenden Abschöpfungen für Alter und Pflege wird durch die Bewirtschaftung der Liegenschaften in der neuen Situation mit einem jährlichen Nettozuwachs von rund 250'000 Franken gerechnet.

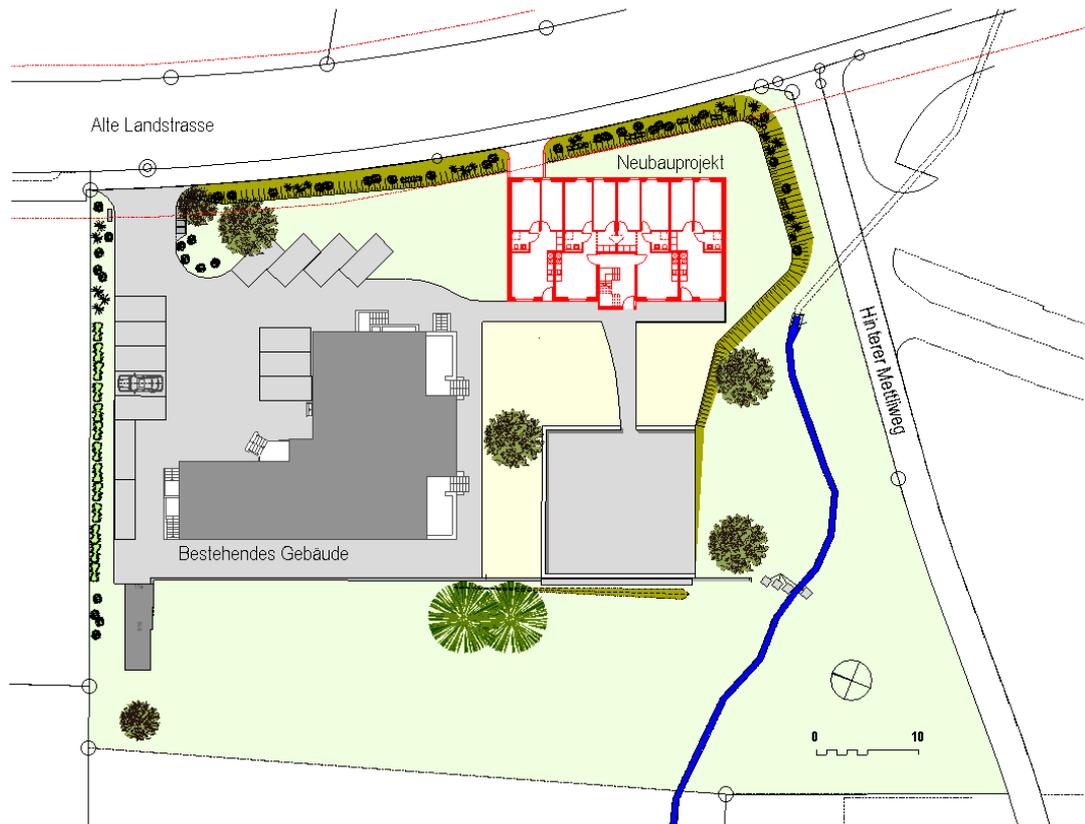
4. Projektbeschreibung

4.1 Zweckbau mit modularem Grundriss

Das Projekt sieht einen Holzelementbau in schlichter, zeitgemässer Architektur vor. Der Treppenhaukern wird in Massivbauweise erstellt. Der einfache Bau umfasst zwei Geschosse und ein Dachgeschoss mit insgesamt zehn sehr einfachen Wohnungen. Die

Grundrisse der 1- bis 4-Zimmerwohnungen erlauben eine gewisse Flexibilität – die Wohnungen können einfach angepasst oder zu grösseren Einheiten zusammengelegt werden. Auf den Einbau eines Lifts wird bewusst verzichtet. Bei Bedarf wird Personen mit speziellen Bedürfnissen im bestehenden Gebäude Platz geboten. Die Gestaltung des geplanten Gebäudes nimmt auf das architektonisch und historisch wertvolle Bürgerheim sowie auf die Umgebung Rücksicht. Es erfüllt auch die Bedingungen an die Wohnqualität punkto geografischer Ausrichtung und Verkehrslärmimmissionen. Zwischen dem bestehenden und den neuen Gebäude soll ein Spielareal Platz finden.

Für das Projekt liegt die rechtsgültige Baubewilligung vor.



Situationsplan mit dem bestehenden und dem geplanten (rot markiert) Gebäude

4.2 Aussenhülle

Die Aussenwand des Holzelementbaus wird mit Eternit ausgekleidet.

4.3 Wärmeversorgung

Der Minergie-Standard wird aus verschiedenen Gründen nicht angestrebt – eine Wärmerückgewinnung ist nicht vorgesehen. Trotzdem wird das Gebäude eine energetisch hochstehende Qualität erlangen – die Wärmeversorgung soll entweder über Erdsonden oder via Anschluss an die Wärmeerzeugung im bestehenden Gebäude erreicht werden.



Grundriss Erdgeschoss zeigt modularen Aufbau



Ansicht des neuen und des bestehenden Gebäudes, von der Alten Landstrasse her gesehen

5. Investitionskosten

5.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/-10 %) setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	63'500
- Gebäude	Fr.	2'227'000
- Baunebenkosten und Übergangskonten	Fr.	<u>59'500</u>
Total Baukredit inkl. 8 % MWST	Fr.	<u>2'350'000</u>

Für die Projektierung bewilligte der Gemeinderat am 8. Mai 2012 und 26. Februar 2013 Kredite von total 122'000 Franken. Diese werden nach der Bauausführung gesamthaft mit den Baukosten abgerechnet.

5.2 Rendite und Mietzinsen

Wie unter 3.2 Bürgerheimfonds ausgeführt, sollen der Neubau und die Folgekosten über den Bürgerheimfonds finanziert werden – mit dem Vorteil, dass das Vorhaben die Investitionsrechnung der Gemeinde nicht belastet. Da ein wesentlicher Teil der Notwohnungen aus der Sozialhilfe finanziert wird, profitiert die Gemeinde direkt von den günstigen Mietzinsen, während der Bürgerheimfonds eine angemessene Rendite erzielt.

Unter Berücksichtigung des aktuellen Referenzzinssatzes, einer Abschreibung des Gebäudes über 50 Jahre und eines angemessenen Landwertes soll ein Mietzinsertrag von 155'000 Franken pro Jahr angestrebt werden. Daraus resultieren die folgenden Mietzinse, die für die einfachen und kleinen Notwohnungen berechnet werden müssen (Beispiele):

Anzahl Zimmer	Miete Fr.	Miete Fr. inkl. NK
4	1'650	1'780
3	1'400	1'530
2	1'150	1'280

5.3 Subventionen/Beiträge

Aufgrund der gewählten Haustechnik ist nicht mit Subventionen zu rechnen.

6. Terminplan

- Planungsstart Januar 2015
- Baustart Juni 2015
- Bauvollendung/Bezug Oktober 2015

7. Der nachhaltige Ansatz

Gemäss den Anforderungen wird mit dem vorgesehenen Neubau auf dem Areal Bürgerheim eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit erreicht werden. Auf das architektonische Gesamtbild des Ensembles mit Neubau und dominierendem Altbau musste besonderes Augenmerk gerichtet werden. Der Neubau wird nord-östlich gegen die Alte Landstrasse platziert, und somit wird der nötige Respektsabstand gewahrt.

Mit dem Holzelementbau wird eine ökologisch hochwertige Bauart gewählt, welche mehrheitlich aus nachwachsendem Rohstoff besteht. Ein Kubikmeter Holz speichert 0.7 Tonnen CO₂. Somit werden bei diesem Projekt mit einem Volumen von rund 162 m³ ca. 113.4 Tonnen CO₂ gespeichert.

Der modulare Aufbau des Neubaus erlaubt einfache Grundrissveränderungen, was bei solchen Objekten von Vorteil ist. Die Wohnungen können an Einzelpersonen, Wohngemeinschaften oder Familien abgegeben werden. Dank der noch immer grosszügigen Garten- und Freiflächen fällt der Verlust des Grünraums durch die Überbauung wenig ins Gewicht.

Der Zuwachs an Bewohnerinnen und Bewohnern auf dem Areal wird spürbar, aber verträglich sein. Die Belegung beider Bauten wird geringer sein als damals, als im Bürgerheim ein kantonales Durchgangsheim eingerichtet war. Da es sich nicht um einen Kollektivhaushalt handelt, sondern hauptsächlich um selbständig lebende Familien, die zum Teil schon sehr lange in Thalwil leben, wird kaum eine Veränderung in der Zusammensetzung der Bevölkerung stattfinden. Im Dienstleistungszentrum Soziales steht ein Notwohnungsverantwortlicher zur Verfügung, der die Wohnverhältnisse begleitet und die Personen auch bei der Suche nach eigenen Wohnmöglichkeiten unterstützt. Asylsuchende werden in Thalwil konsequent beschäftigt und integriert. Bei vorläufig Aufgenommenen, die im Rahmen des Sozialhilfegesetzes unterstützt werden, ist dieser Auftrag an die Gemeinde gesetzlich verankert.

Das Finanzierungsmodell über den Bürgerheimfonds ist für die Gemeinde langfristig vorteilhaft. Die Investitionsrechnung wird dadurch nicht belastet. Die neue Liegenschaft wird hinsichtlich Unterhalts- und Energiekosten günstiger sein als die aktuell für Notwohnungen zur Verfügung stehenden älteren Bauten. Die Mietzinsen, die häufig durch die Sozialhilfe getragen werden müssen, werden moderat sein. Schliesslich ermöglicht die Investition, dass der Bürgerheimfonds seinen Ertrag langfristig steigern kann. Ein Teil des Bürgerheimgrundstücks lag bis anhin brach. Dessen Wert kann in die Mieten des neuen Gebäudes angemessen eingerechnet werden.

8. Schlussbemerkungen

Um die gesetzlichen Verpflichtungen erfüllen zu können, muss die Gemeinde Thalwil eine Anzahl Notwohnungen bereitstellen, welche auch für Asylsuchende zur Verfügung stehen. Bereits jetzt ist es schwierig, diesen Verpflichtungen nachzukommen, und es zeichnet sich ab, dass dies künftig noch schwieriger sein wird. Aktuell zur Verfügung stehende Wohnungen gehen der Gemeinde infolge von baulichen Vorhaben verloren, während der Bedarf sich gleichzeitig erhöht. Der benötigte Wohnraum soll mittels Neubau mit zehn Wohnungen geschaffen werden. Aufgrund verschiedener Abklärungen zeigte sich, dass die Realisierung auf dem Bürgerheimareal eine geeignete und verträgliche Lösung darstellt.

Der geplante Neubau zeichnet sich durch einen einfachen Grundriss mit sehr einfachen Wohnungen aus. Die Holzelementbauweise ist eine ökologisch hochwertige Bauart. Die Finanzierung kann über den Bürgerheimfonds erfolgen. Die Mieterinnen und Mieter – in erster Linie wird mit Familien gerechnet – werden durch den Notwohnungsverantwortlichen der Gemeinde begleitet.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen und es der Gemeinde zu ermöglichen, ihren gesetzlichen Auftrag zu erfüllen.