



Seite 1/6

Uster, 12. Dezember 2023

Nr. 48/2023

V4.04.70

Zuteilung: KSG/RPK

**WEISUNG 48/2023 DES STADTRATES: MODULBAU FÜR
ASYLSUCHENDE, BANKSTRASSE 42, KAT.-NR. B6676;
GENEHMIGUNG BAUKREDIT**

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, gestützt auf Art. 24 Abs. 7 der Gemeindeordnung vom 28. November 2021, folgenden Beschluss zu fassen:

- 1. Für den Abbau, Transport und Wiederaufbau des Modulbaus für Asylsuchende wird ein Investitionskredit von 1 690 000 Franken inkl. MWST (Kostenvoranschlag +/- 10 %) bewilligt.**
- 2. Mitteilung an den Stadtrat.**

Referent des Stadtrates: Abteilungsvorsteherin Soziales, Dr. Petra Bättig



**GESCHÄFTSFELD SOZIALE DIENSTE/ LEISTUNGSGRUPPE
ASYL- UND FLÜCHTLINGSKOORDINATION**

A Strategie

Leitsatz	Stadt für alle – «In Uster gehört jede und jeder dazu»
Schwerpunkt Nr.	1
Massnahme	Uster ist sich unterschiedlicher Lebensumstände bewusst und stärkt das Miteinander

B NPM: Wirkungs- und Leistungsziel, das mit Antrag verfolgt wird

Bestehend	Z 01, Z02, Z 03, Z04, Z 06
-----------	----------------------------

B1 Leistung, die mit diesem Antrag erbracht werden soll

Bestehend	Einzelfallhilfe – Asylsuchende Status N (Ausrichtung wirtschaftliche Hilfe, Bereitstellung Unterkünfte, Beratung, soziale und berufliche Integration (P))
-----------	---

B2 Indikator, der zur Messung der Zielerreichung verwendet werden soll

Bestehend	I 01 – I 10
-----------	-------------

B3 Kennzahl/en, die aufgrund dieses Antrages aufgenommen werden

Bestehend	K 01- K 05
-----------	------------

B4 Finanzen (inkl. allf. Personalkosten), die aufgrund dieses Antrages benötigt werden

Einmalig Investitionsrechnung	Fr. 1 690 000.–
Einmalig Laufende Rechnung	---
Folgekosten total	Fr. 243 445.–
- davon Kapitalfolgekosten	Fr. 196 885.– (kein Bestandteil Globalkredite)
- davon übrige Mehrkosten	Fr. 46 560 im Globalkredit ab 2025 einzustellen (Mehrkosten = übrige Folgekosten ./ . Erträge Globalkredit)

B5 Personal, welches aufgrund dieses Antrages benötigt wird

Veränderung Begründung bei Veränderung:	keine
--	-------

C Bemerkungen zu Konzepten, anderen bestehenden Dokumenten, Grundlagen etc

--



A. Ausgangslage

Auf der Parzelle Nr. A4604 der Stiftung Wagerenhof, mit einer Gesamtfläche von 41 234 m², steht der Modulbau an der Asylstrasse 24. Das zweigeschossige Provisorium wurde durch die Stiftung Wagerenhof für die Zeit während der Sanierung ihrer Gebäude erstellt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten suchte die Stiftung Wagerenhof im 2022 einen Käufer. Viele Gemeinden, u.a. auch die Stadt Uster, waren auf der dringenden Suche nach Unterbringungsmöglichkeiten für Asylsuchende und Personen mit Schutzstatus S und haben sich für einen Kauf beworben.

Mit Beschluss Nr. 21 vom 24. Januar 2023 hat der Stadtrat der Abteilung Finanzen den Auftrag erteilt, die Kaufverhandlungen mit der Stiftung Wagerenhof aufzunehmen. Als zukünftigen Standort für die Modulbaute wurde das Grundstück Bank-/Winterthurerstrasse mit Kat. Nr. B6676 gewählt.

Mit Beschluss Nr. 71 vom 7. März 2023 genehmigte der Stadtrat den Kauf des Modulbaus der Stiftung Wagerenhof mit einem einmaligen Kredit von 326 440 Franken inkl. MWST. Die Stiftung Wagerenhof war zudem bereit, den Modulbau bis Ende 2023 auf ihrem Areal zu belassen und diesen, während dieser Zeit, der Stadt Uster für die Unterbringung von Asyl- und Schutzsuchenden zur Verfügung zu stellen. Bei der Kreditbewilligung für den Kauf des Modulbaus handelte es sich um eine gebundene Ausgabe. Die Gebundenheit erklärte sich mit dem Auftrag, für die zugewiesenen Flüchtlinge mit Schutzstatus S Unterbringungsplätze bereitzustellen.

Ab Mai 2023 zogen 60 Flüchtende in den Modulbau ein. Dieser war bereits so ausgestattet, dass für die vorgesehene Nutzung keine grösseren Umbauarbeiten nötig waren. Lediglich die Küchenausstattung, die Schliessanlage und die Brandschutzmassnahmen mussten ergänzt werden.

Die Zwischennutzung der Modulbauten auf dem Grundstück des Wagerenhofs war in der vertraglichen Vereinbarung vom 14. Februar 2023 zeitlich begrenzt bis 31. Dezember 2023. Auf Wunsch der Stadt Uster konnte – mit Nachtrag zum Kaufvertrag vom 18. Juli 2023 – die Zwischennutzung einmalig und bis 31. Dezember 2024 für einen monatlichen Mietzins verlängert werden. Die Module müssen bis dann komplett abgebaut und vom Grundstück abtransportiert werden.

Situation Asylsuchende in Uster

Auf der Basis der aktuellen Lage in der Ukraine rechnet das Staatssekretariat für Migration SEM nicht mit der Möglichkeit einer baldigen Rückreise für die ukrainischen Schutzsuchenden. Der Status S wurde deshalb um ein weiteres Jahr verlängert. Die Zahl der Asylgesuche aus den übrigen Staaten hat im Laufe des Jahres noch einmal stark zugenommen. Aus diesem Grund kann nicht damit gerechnet werden, dass die geltende Quote von 1,3 % in absehbarer Zeit durch den Kanton gesenkt werden kann.

Die Asylkoordination Uster ist aktuell für die Unterbringung von fast 400 Personen aus dem Asylbereich, aus der Sozialhilfe und der Nothilfe zuständig. Mit dem bestehenden Portfolio an Unterbringungsmöglichkeiten, insbesondere mit dem Zentrum Rosengarten, dem Westflügel des Stadthauses und dem sich bereits im Besitz der Stadt Uster befindenden und belegten Modulbau können die Unterbringungen bei gleichbleibender Quote mittelfristig gesichert werden. Auch die im ersten Halbjahr 2024 wegfallenden, befristet gemieteten Wohnplätze können noch knapp kompensiert werden.

Es sind dazu noch weitere Entwicklungen im Asylbereich von Relevanz. Bei den derzeit untergebrachten Personen befinden sich 50 Personen, welche von der Sozialhilfe abgelöst sind, aber trotz intensiver Wohnungssuche bisher keine Wohnung finden konnten. Dazu kommen 23 Personen aus der Notunterbringung. Beide Personengruppen sind tendenziell zunehmend. Dazu sind aktuell noch 55 Personen, meist Schutzsuchende aus der Ukraine, privat untergebracht. Mittel- bis langfristig ist damit zu rechnen, dass auch aus dieser Gruppe vermehrt Personen wieder in die städtische Zuständigkeit fallen. Der Bedarf an Unterbringungsplätzen nimmt damit laufend zu. Auf den Modulbau, mit insgesamt 56 – 60 Plätzen, kann aus diesen Gründen nicht verzichtet werden.



Eine längerfristige unterirdische Unterbringung in Zivilschutzanlagen ist aufgrund der hohen Kosten für die Sicherheit und den Betreuungsaufwand keine Alternative. Die Belastung für die untergebrachten Personen, insbesondere für vulnerable Personengruppen (Kinder, alte Leute, Menschen mit Behinderung, psychisch Belastete) in den engen Räumlichkeiten ohne natürliche Belichtung und ohne Privatsphäre ist als sehr hoch einzuschätzen.

Eine Konkurrenzierung von Wohnungssuchenden auf dem Wohnungsmarkt ist in der aktuellen Situation der Wohnungsnot nicht möglich und auch nicht anzustreben.

B. Projekt

Zusammen mit der Abteilung Finanzen, GF Liegenschaften, wurden verschiedene mögliche Standorte in Uster geprüft. Die Parzelle Kat.-Nr. B6676 an der Bank-/Winterthurerstrasse, die sich im Eigentum der Stadt Uster befindet, erweist sich für die Platzierung des Modulbaus am geeignetsten. Sie befindet sich in der Wohnzone W4/70. Das Grundstück grenzt zudem an die städtische Liegenschaft Bankstrasse 40 (Kat.-Nr. B6575), die bereits von der Leistungsgruppe Asyl- und Flüchtlingskoordination gemietet wird.

Der Modulbau besteht aus 48 Raummodulen und einer Nutzfläche von 960 m². Für den Abtransport beim Wagerenhof müssen alle Raummodule einzeln auseinandergenommen werden. Nach dem Umzug an die Bankstrasse 42 werden alle Raummodule wiederverwendet, jedoch dreistöckig (anstelle zweistöckig) wiederaufgebaut. Anstelle einer Anordnung von 2 x 24 Raummodulen wird das Provisorium neu eine Anordnung von 3 x 14 Raummodulen betragen. Dadurch wird der Situation vor Ort Rechnung getragen und weniger Grundstücksfläche benötigt. Es entsteht ein provisorisches Wohnheim für Flüchtende mit 31 Zimmern, Aufenthalts- (inkl. Kochmöglichkeit) und Nebenräumen.

Die Modulverbindungen (Aussenverbindungen, Decken-, Wand- und Bodenverbindungen inkl. Innenausbau mit allen Leitungen) müssen am neuen Ort zusammengefügt und wiederhergestellt werden.

Da es sich dabei um ein Provisorium handelt (Nutzungsdauer 10 - 15 Jahre) wurden die Eingriffe auf ein Minimum beschränkt. Der Modulbau kann zukünftig – nach Ablauf der Bewilligungsfrist – anderen städtischen Abteilungen für alternative Nutzungen zur Verfügung gestellt werden (Heime Uster, GF Liegenschaften für Wohnsanierungen, etc.).

Der Modulbau wird über eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe beheizt. Für den sommerlichen Wärmeschutz ist auf der Südfassade eine vorgehängte Fassadenbegrünung geplant.

C. Kreditbewilligung

Der Kostenvoranschlag ($\pm 10\%$) des Architekturbüros «Hinder Kalberer Architekten GmbH», Winterthur, vom 21. November 2023 zeigt für den Abbau, Transport und Wiederaufbau des Modulbaus für Asylsuchende folgendes Bild:

BKP	Arbeitsgattungen		Betrag inkl. MWST
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	254 000.–
2	Gebäude	Fr.	1 276 000.–
4	Umgebung	Fr.	87 000.–
5	Baunebenkosten	Fr.	58 000.–
9	Ausstattung	Fr.	15 000.–



1-9 Total Baukosten inkl. MWST von 8,1 %	Fr. 1 690 000.–
---	------------------------

In den Baukosten ist der Kauf des Modulbaus nicht enthalten.

Falls der Baukredit nicht bewilligt wird, müsste der Modulbau entweder vor Ende 2024 verkauft oder an einem – aktuell in der Stadt Uster nicht vorhandenen Standort mit unbekanntem Mietkosten – zwischengelagert werden. Als Folge eines solchen Entscheides müssten die Flüchtlinge und Schutzsuchenden unterirdisch untergebracht werden. Dies würde höhere Kosten als der Baukredit verursachen. Für die Betreuung und das Catering alleine sind dies mindestens 50 000 Franken monatlich.

D. Finanzplanung

In der Investitionsplanung 2023 und Folgejahre sind keine Investitionskosten eingestellt. Zur Erfüllung einer gesetzlichen Aufgabe musste der Kauf und der damit verbundenen Folgekosten für den Abbau, Transport und Wiederaufbau des Modulbaus für Asylsuchende umgehend ausgeführt werden.

E. Folgekosten

Die jährlichen buchhalterisch bedingten Folgekosten (netto) betragen nach der aktuell geltenden Rechnungslegung (HRM2) 243 445 Franken.

Gesamtfolgekosten

Bruttoinvestitionen ¹⁾	Fr. 1 690 000.–
Abzüglich Einnahmen Dritter ²⁾	Fr. 0.–
Nettoinvestitionen ³⁾	Fr. 1 690 000.–
Kapitalfolgekosten ⁴⁾	Fr. 196 885.–
Abschreibungen (HRM2)	Fr. 169 000.–
Verzinsung	Fr. 27 885.–
Betriebliche Folgekosten ⁵⁾	Fr. 33 800.–
Personelle Folgekosten ⁶⁾	Fr. 0.–
Gebäudeunterhalt ⁷⁾	Fr. 12 760.–
Zwischentotal	Fr. 243 445.–
Abzüglich Folgeerträge ⁸⁾	Fr. 0.–
Total Folgekosten	Fr. 243 445.–

¹⁾ Die Bruttoinvestitionen betragen gemäss Kostenvoranschlag vom 21. November 2023 insgesamt 1 690 000 Franken exkl. MWST.

^{2) 3)} Keine Einnahmen Dritter.

⁴⁾ Bei der Berechnung der Kapitalfolgekosten wird von einer Kapitalverzinsung von 3,0 % ausgegangen. Es kann von Total 196 885 Franken ausgegangen werden (Abschreibung 10 Jahre von 169 000 Franken; Verzinsung 27 885 Franken).

⁵⁾ Die betrieblichen Folgekosten werden gemäss dem Handbuch für den Finanzhaushalt entsprechend mit 2 % der Bruttoanlagekosten (1 690 000 Franken) bemessen und betragen 33 800 Franken.

⁶⁾ Es ergeben sich keine zusätzlichen jährlichen personellen Folgekosten (Hauswartung und Reinigungsaufwand).

⁷⁾ Gebäudeunterhalt von 1 % des Versicherungswertes (BKP 2: 1 276 000 Franken) 12 760 Franken.

⁸⁾ Keine Folgeerträge.

F. Weiteres Vorgehen mit Terminen

Der Nachtrag zum Kaufvertrag «Verlängerung Zwischennutzung» mit der Stiftung Wagerenhof endet am 31. Dezember 2024. Bis dahin sind folgende Meilensteine geplant:



Genehmigung Baukredit SR	Dezember 2023
Genehmigung Baukredit GR	Januar/März 2024
Baubewilligungsverfahren	Dezember 2023 bis März 2024
Submission	April 2024 bis Juni 2024
Abbau Modulbau beim Wagerenhof	August 2024
Abtransport Modulbau	September 2024
Wiederaufbau Modulbau an der Bankstrasse 42	September bis Oktober 2024
Bezug durch Asylsuchende	November 2024

Stadtrat Uster

Barbara Thalmann
Stadtpräsidentin

Pascal Sidler
Stadtschreiber