

BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759
BESCHLUSS-NR. 2024-88
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06** **Raumplanung, Bau und Verkehr**
06.01 **Immobilien**
06.01.00 **Allgemeines**

BETRIFFT **Wohnraum für Flüchtlinge / Soziales;**
Kenntnisnahme Machbarkeitsstudien, Kreditgenehmigung Machbarkeitsstudie, Genehmigung Objektstrategien, Projektumfang und Planerwahlverfahren

AUSGANGSLAGE

Mit Beschluss vom 15. Juni 2023 beauftragte der Stadtrat die Abteilung Hochbau mit der Ausarbeitung von Machbarkeitsstudien für Wohnraum für Flüchtlinge und Sozialwohnungen (SRB-Nr. 2023-132). Als möglicher Standort für «provisorischen Wohnraum» wurden das Areal Baumeisterzentrum Effretikon (Kat. Nr. IE7738, BKE Effretikon) und das städtische Grundstück Alt-Effretikon (Kat.Nr. IE6731, Rebbuck) festgelegt. Für «permanenten Wohnraum» wurde einzig das Areal BKE Effretikon vorgesehen.

Sämtliche Machbarkeitsstudien liegen als Grundlage für die weitere Beschlussfassung vor.

Die im Beschluss vom 15. Juni 2023 beschriebene Ausgangslage zur Wohnraumsicherung für Flüchtlinge, Asylsuchende und Sozialhilfebeziehende erweist sich unverändert anspruchsvoll und ist mit der bisherigen Strategie der individuellen Unterbringung nicht mehr zu bewältigen.

Der Kanton Zürich hat am 30. Januar 2024 wegen der anhaltend hohen Anzahl an Asylgesuchen und den Schutzbedürftigen aus der Ukraine die Aufnahmequote per 1. Juli 2024 auf 1.6 % erhöht. Mit der neuen Quote muss erneut zusätzlicher Wohnraum für 54 Personen geschaffen werden. Gesamthaft hat Illnau-Effretikon ein neues Kontingent von 286 Personen aus dem Asylbereich. Gleichzeitig ist zu beobachten, dass die (schweizweite) Verknappung und Verteuerung von Wohnraum anhält. Das Wohnungsangebot wird stetig kleiner und zugleich teurer. Diese Situation wird in Illnau-Effretikon durch die rege Stadtentwicklung und mit den damit verbundenen Abrissen von älteren Liegenschaften tendenziell verstärkt. Die Situation in Illnau-Effretikon stellt für alle Wohnungssuchende mit eher tiefen Einkommen eine grosse Herausforderung dar. Mit einer Entspannung des Wohnungsmarktes ist in den kommenden Jahren nicht zu rechnen.

ZUSÄTZLICHER STANDORT EFFRETIKONERSTRASSE 49/51, ILLNAU

KAT. NR. IE6877

Mit der vertieften Untersuchung des Standortes BKE Effretikon zeigte sich, dass die externe und interne Zugänglichkeit sowie die vom Vorstand BKE geforderte betriebliche Trennung der unterschiedlichen Nutzungen nur mit unverhältnismässigen Massnahmen und beidseitigen Nutzungseinschränkungen ermöglicht werden können. Der Vorstand des BKE änderte daraufhin seine anfänglich positive Haltung.

BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759
 BESCHLUSS-NR. 2024-88

Aufgrund der unsicheren Situation mit dem Standort BKE wurden zusammen mit dem Fachplaner diverse Grundstücke nochmals auf ihre Eignung für «permanenten Wohnraum» überprüft. Die dabei eingeflossene Erfahrung des Fachplaners führte zu neuen Beurteilungskriterien, insbesondere beim Areal Effretikonerstrasse 49/51, Illnau.

Für das Areal Effretikonerstrasse 49/51 (Kat. Nr. IE6877) legte der Stadtrat am 9. September 2021 eine Objektstrategie fest (SRB-Nr. 2021-182). Die beiden vornehmlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude sollten demnach instandgesetzt und mit zusätzlichem Wohnraum in den Dachgeschossen erweitert werden. Das vorhandene Entwicklungspotential für zusätzliche Bauten sollte dagegen vorderhand nicht angetastet werden. Beide Gebäude werden im kommunalen Inventar für schutzwürdige Bauten geführt und müssen bei baulichen Veränderungen denkmaltechnisch geprüft werden. Es liegen keine aktuellen Gutachten vor.

Aufgrund der Unsicherheiten mit dem Standort BKE Effretikon und dem vorhandenen Entwicklungspotential beim Areal Effretikonerstrasse 49/51 entschied die Stadträtin Ressort Hochbau in Absprache mit der Abteilung Gesellschaft, das Areal Effretikonerstrasse 49/51 ebenfalls mittels einer Machbarkeitsstudie für «permanenten Wohnraum» untersuchen zu lassen.

STANDORT BKE EFFRETIKON

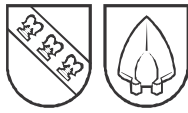
Die Machbarkeitsstudie BKE Effretikon erfolgte durch das mit den Besonderheiten von Wohnraum für Flüchtlinge bestens vertraute Planungsbüro «baubüro in situ», Zürich. Dabei wurde die Machbarkeit von «permanentem und provisorischem Wohnraum» untersucht.

«PERMANENTER WOHNRAUM»

Der Projektperimeter bietet Platz für ein Ensemble von zwei, drei- bis viergeschossigen Wohngebäuden, welche den Bedarf von rund 65 Nutzungseinheiten (Wohnplätze) decken können. Eine mögliche Etappierung mit «provisorischem Wohnraum» konnte ebenfalls aufgezeigt werden. Der Inselcharakter des Perimeters auf dem Areal bietet grosse Herausforderungen bezüglich Erschliessung und Parkierung. Die Lärm-Emissionen seitens Betrieb des BKE bringen aufwändige Massnahmen mit sich.



Übersicht Machbarkeitsstudie «permanentener Wohnraum»



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

ZUGÄNGLICHKEIT UND BETRIEBLICHE TRENNUNG

Eine vom Betrieb BKE unabhängige Erschliessung ist nur für den Fuss- und Veloverkehr machbar. Für Bewirtschaftung und Notfallfahrzeuge ist eine Zufahrt über das Gelände der BKE notwendig. Eine Entflechtung seitens Betrieb des BKE ist nicht vollständig möglich und zudem aufwändig.

Die Autoren der Studie sind der Meinung, dass dieser Standort nur mit einer vollständigen Öffnung des Weiher-Areales realisiert und betrieben werden kann.

LÄRM-EMISSIONEN

Die Lärmemissionen der Bahn betreffen die südöstlich zu den Geleisen gewandte Grundstückseite. Möglicherweise können die neuen Bauten ausserhalb des Emissionsbereiches angeordnet werden; allerdings überschreiten die Lärm-Emissionen des Betriebs des BKE die Grenzwerte deutlich, sodass diese ausschlaggebend werden.

Diese Situation erfordert sowohl eine Setzung der Gebäude als «Lärmschutzriegel», entsprechende Lärmschutzgrundrisse, als auch bauliche Massnahmen zum Lärmschutz. Es ist davon auszugehen, dass den Vibrationsemissionen des Betriebes ebenfalls mit baulichen Massnahmen begegnet werden muss.

Da sich die Emissionen des BKE auf die Arbeitszeit beschränken, ist allenfalls eine Ausnahmegewilligung möglich, sofern es sich um den einzig möglichen Standort handelt.

RISIKEN

Die Rückmeldung des Vorstandes BKE lautet tendenziell ablehnend. Die Zuständigkeit der Delegiertenversammlung des Baumeisterverbandes deutet auf einen potenziell langwierigen Entscheidungsprozess mit ungewissem Ausgang hin.

Der Zugang im Gewässerschutzbereich scheint grundsätzlich bewilligungsfähig. Ein Restrisiko kann aufgrund der Vorabklärungen nicht ausgeschlossen werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Erstellungskosten (ohne Grundstückskosten) werden auf Fr. 6.4 Mio. (inkl. MWST, +/- 25 %), resp. rund Fr. 100'000.- pro Wohnplatz veranschlagt.

EMPFEHLUNG

Nach Rückmeldung des Vorstandes BKE scheint das ins Auge gefasste Nutzungsszenario eher unwahrscheinlich. Das Planungsbüro hat darum angeregt, nochmals alternative Standorte für ein permanentes Wohnhaus zu prüfen.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

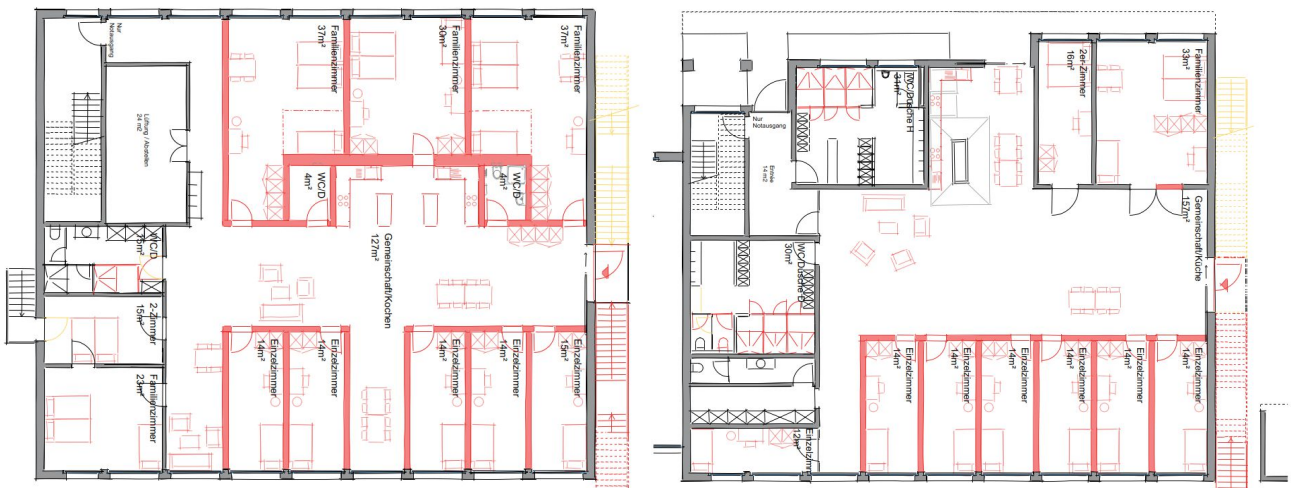
WICHTIGE ERKENNTNISSE

Obschon dieser Standort nicht weiterverfolgt werden kann, liefert die Machbarkeitsstudie folgende wichtigen Erkenntnisse:

- Die Zone für öffentliche Bauten eignet sich ideal für eine wirtschaftliche Lösung.
- Eine Mischnutzung mit anderweitigen Nutzungen auf demselben Perimeter funktioniert nur, wenn eine klare bauliche und betriebliche Trennung möglich ist.
- Aufgrund der submissionsrechtlichen und politischen Bestimmungen muss für die Planung und Realisierung von «permanentem Wohnraum» mit rund vier Jahren gerechnet werden.

«PROVISORISCHER WOHNRAUM»

Eine Zwischennutzung der bisher extern vermieteten Halle 9 erweist sich nach ersten Abschätzungen kaum weniger aufwändig als eine Containerlösung und ist ebenfalls von den Lärmemissionen und Erschütterungen vom Betrieb BKE betroffen.



Zwischennutzung der zweigeschossigen Halle 9 für 24 Wohnplätze

Für eine Zwischennutzung oder ein temporäres Gebäude werden die Einmalkosten als zu hoch erachtet (Abgrenzung Betrieb, Lärmschutzmassnahmen, usw.). Das Planungsbüro empfiehlt, den Fokus auf «permanenten Wohnraum» zu setzen und die Übergangszeit möglichst wie bisher mit Mietlösungen zu überbrücken.

DEFINITIVE ABSAGE DURCH DAS BKE

Am 19. Dezember 2023 informierte das BKE über die definitive Absage durch die zuständigen Gremien. Den Meinungsumschwung begründet das BKE mit Bedenken in Bezug auf die Qualität ihrer Ausbildungsplätze und einer Fokussierung auf einen reinen Ausbildungsbetrieb.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

STANDORT REBBUCK EFFRETIKON

KAT. NR. IE6731

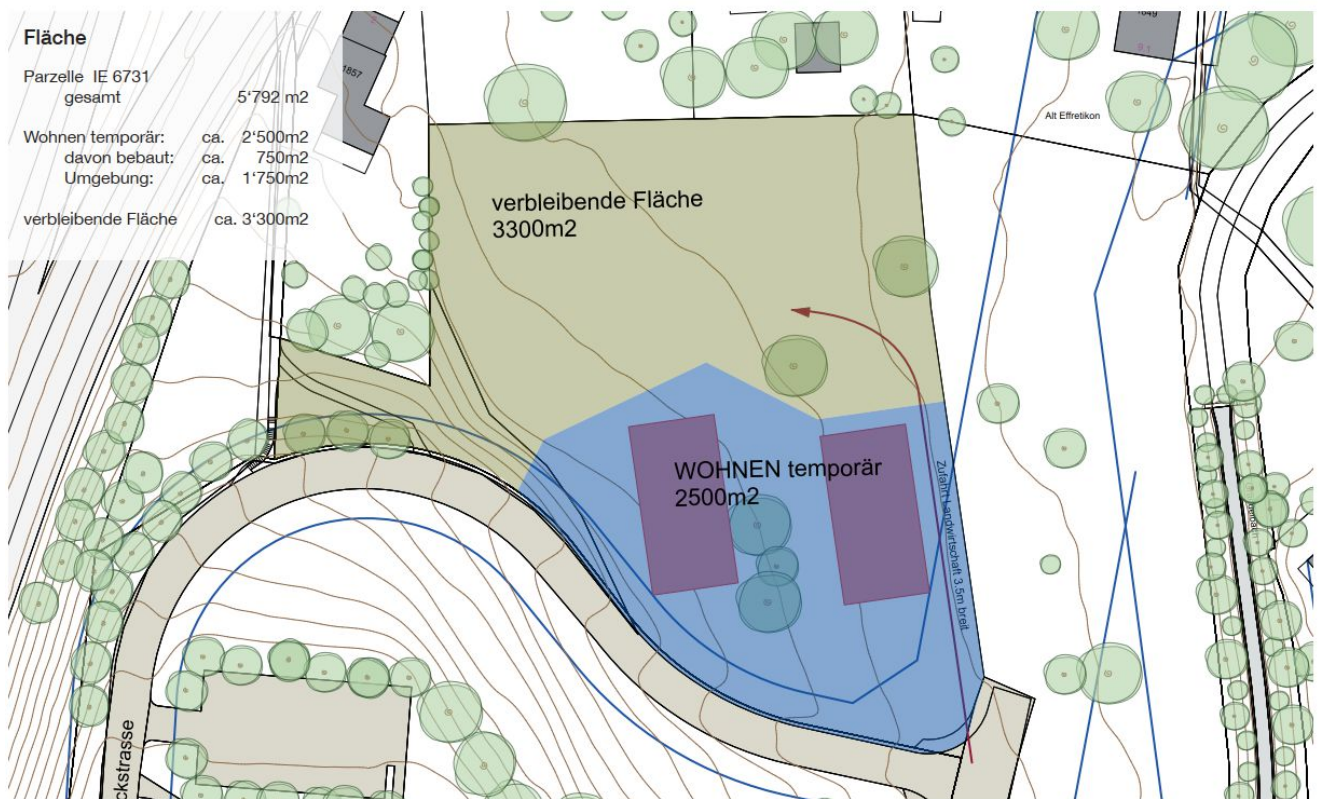
Die Machbarkeitsstudie für den «provisorischen Wohnraum» am Standort Rebbuck Effretikon erfolgte ebenfalls durch das Planungsbüro «baubüro in situ», Zürich.

MACHBARKEIT

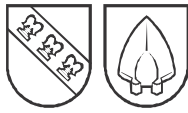
Nach einer umfassenden Auslegeordnung wurden folgende drei Varianten als Miet- und Kauflösung näher untersucht:

- Holz-Modulbau
- Konventionelle Wohn-Container
- Aktuell verfügbare Occasion-Bauten

Die Kernzonen-Anforderungen lassen sich mehrheitlich mit entsprechenden Zusatzmassnahmen (z.B. Giebel-dach und Holzfassade) erfüllen. Der Mehrkosten für diese Massnahmen betragen je nach Variante bis 15 % der Erstellungskosten. Der gewünschte flexible Wohnungsmix lässt sich sowohl mit Holzmodul als auch Container-Bauweise erreichen. Allerdings auf Kosten eines sehr knappen gemeinsamen Essbereiches.



Setzung von zwei kernzonentauglichen Gebäuden für 45 bis 60 Wohnplätze



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

RISIKEN

Aufgrund der Rahmenbedingungen (unvollständige Erschliessung, Gestaltungsplanpflicht) ist nur eine zeitlich befristete Ausnahmegewilligung möglich. Auch bei guter Eingliederung in die Kernzone bleibt gemäss «Aktennotiz RA Baumberger zu baurechtlichen und prozessualen Fragen» vom 12. Oktober 2023 ein nur bedingt einschätzbares Risiko für Rekurse. Eine Verzögerung kann also nicht ausgeschlossen werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Nutzungsdauer am untersuchten Standort ist mit voraussichtlich vier Jahren selbst für ein Provisorium sehr kurz. Bei den drei näher untersuchten Varianten (Miet- und Kaufösungen) bewegen sich die reinen Erstellungs- und Demontagekosten zwischen Fr. 90'000.- bis Fr. 170'000.- pro Wohnplatz. Umgerechnet auf eine Nutzungsdauer von vier Jahren und unter Berücksichtigung von allfälligem Mietaufwand liegen die monatlichen Kosten pro Wohnplatz zwischen Fr. 1'860.- bis Fr. 3'550.-.

Das beste Verhältnis zwischen Erstellungskosten und Wohnraum wird mit einer konventionellen Container-Lösung erreicht. Der Anteil verlorene Investition für Erschliessung, Fundation, Umgebung erweist sich jedoch sehr hoch. Eine Nachnutzung an einem anderen Standort ist momentan nicht absehbar. Zudem erschweren verschärfte energetische Richtlinien vor allem die Verwendung von Occasion-Bauten.

Da zum jetzigen Zeitpunkt am Standort Rebbuck aufgrund der bereits erwähnten Rahmenbedingungen eine längere Nutzung praktisch ausgeschlossen werden kann, ist die Wirtschaftlichkeit eines Provisoriums hier nicht gegeben.

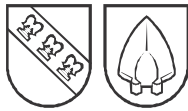
EMPFEHLUNG

Das Planungsbüro empfiehlt, den Fokus auf «permanenten Wohnraum» zu setzen und die Übergangszeit möglichst wie bisher mit einer Mietlösung zu überbrücken.

WICHTIGE ERKENNTNISSE

Die Machbarkeitsstudie liefert wichtige Erkenntnisse für weitere Überlegungen betreffend «provisorischem Wohnraum»:

- Die Kernzone führt zu höheren Anforderungen an das Erscheinungsbild der Bauten, was wiederum zu höheren Erstellungskosten bis 15 % führt.
- Auf Grundstücken mit Gestaltungsplanpflicht muss in der Regel mit einer zeitlich befristeten Ausnahmegewilligung (z.B. vier Jahre) und mit dem damit verbundenen Rekursrisiko vorliebgenommen werden.
- Aufgrund der Gebundenheit der Ausgaben reduziert sich die Planung und Realisierung auf rund ein Jahr.
- Es ist mit monatlichen Kosten pro Wohnplatz von mindestens Fr. 1'850.- zu rechnen.
- Eine Lösung «Kauf ⇒ Betrieb 4 Jahre ⇒ Verkauf» scheint am wirtschaftlichsten.
- Die bedingte Verfügbarkeit von geeigneten Wohncontainern führt zu langen Bestellfristen und Abhängigkeiten von ausländischen Lieferanten.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

STANDORT EFFRETIKONERSTRASSE 49/51, ILLNAU

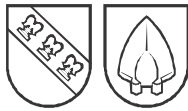
KAT. NR. 6877

Für den Standort Effretikonerstrasse 49/51 in Illnau hat das Architekturbüro Johann Frei, Winterthur, aufgrund der am 9. September 2021 festgelegten Objektstrategie im Jahr 2022 eine umfangreiche Machbarkeitsstudie für die beiden Gebäude erstellt (SRB-Nr. 2021-182). Beide Gebäude sind im Inventar für schutzwürdige Bauten mit der Empfehlung schützenswert erfasst. Es liegen jedoch keine aktuellen Gutachten vor. Aufgrund der dadurch bereits vorhandenen Objektkenntnisse erfolgten die weiteren Untersuchungen für «permanenten Wohnraum» ebenfalls durch das Architekturbüro Johann Frei, Winterthur. Das «baubüro in situ» wirkte beratend mit.

MACHBARKEITSSTUDIE 2022 FÜR BEIDE GEBÄUDE

Die Schwerpunkte wurden auf die bautechnische und energetische Instandsetzung der bestehenden Gebäude sowie die Überprüfung einer massvollen Verdichtung und strukturelle Anpassungen gelegt. Aufgrund des Zustandsberichtes und dem ermittelten Nutzungspotential wurden verschiedene Objektstrategien erarbeitet, mit Grobkostenschätzungen versehen und beurteilt. Sämtliche Objektstrategien sind aus Sicht des Fachplaners denkmalpflegerisch denkbar.

EFFRETIKONERSTRASSE 49 OBJEKTSTRATEGIE	GROBKOSTEN- SCHÄTZUNG INKL. MWST, +/- 25 %, FR.	BEURTEILUNG
1 So belassen wie heute, erweiterter Unterhalt	972'000.-	– Umfassende Sanierung notwendig – Entmietung notwendig – Heizungsersatz zusammen mit Effretikonerstrasse 51
2 Zusätzlich im Dachgeschoss Woh- nung einbauen	1'625'000.-	– Treppenhaus muss neu konzipiert werden – Belichtung und Aussenbereich im Dachgeschoss schwierig wegen Kernzone – Sehr aufwändig und Wirtschaftlichkeit fraglich
3 Zusätzlich im Dachgeschoss Woh- nung einbauen und Anbautrakt zurückbauen / abbrechen	1'780'000.-	– Dringend anstehende Dachsanierung muss nicht ausgeführt werden – Terrasse Obergeschoss geht verloren – Ermöglicht mehr Planungsspielraum für spätere Verdichtung mittels rückwärtigem Neubau – Sehr aufwändig und Wirtschaftlichkeit fraglich
4 Obergeschoss und Dachgeschoss zusammenlegen als eine Wohneinheit	1'500'000.-	– Sehr grosse Wohneinheit – Treppenhaus muss neu konzipiert werden – Belichtung und Aussenbereich im Dachgeschoss schwierig wegen Kernzone – Sehr aufwändig und Wirtschaftlichkeit fraglich



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

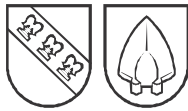
GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

Eine umfassende Sanierung mit einer Entmietung ist unabdingbar. Mit dem Rückbau des eingeschossigen Anbautraktes könnte zumindest die dringend notwendige Dachsanierung (Fr. 150'000.-) umgangen werden. Das Verdichtungspotential ist aufgrund der eingeschränkten Höhe des Dachgeschosses gering und daher sehr aufwändig und wirtschaftlich entsprechend fraglich.

Die Objektstrategie 1 «So belassen wie heute, erweiterter Unterhalt» wird favorisiert.

EFFRETIKONERSTRASSE 51 OBJEKTSTRATEGIE	GROBKOSTEN- SCHÄTZUNG INKL. MWST, +/- 25 %, FR.	BEURTEILUNG
1 So belassen wie heute, erweiterter Unterhalt	840'000.-	<ul style="list-style-type: none">– Nur energetische Sanierung notwendig– Heizungsersatz zusammen mit Effretikonstrasse 49– Aufgrund des Umbaus 2001 im Erdgeschoss kann die Nutzung ohne Entmietung beibehalten werden
2 Wohnung im Erdgeschoss bleibt bestehen, Wohnung im Obergeschoss partiell anpassen und sanieren, Ausbau Dachgeschoss mit zusätzlicher Wohneinheit	1'640'000.-	<ul style="list-style-type: none">– Dank der hohen Räume und der guten Belichtung eignet sich das Dachgeschoss gut für einen Ausbau– Aussenraum für Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss aufwändig– Entmietung notwendig– Sehr aufwändig und Wirtschaftlichkeit fraglich
3 Wohnung im Erdgeschoss umbauen zu zwei kleineren Wohneinheiten, Wohnung im Obergeschoss partiell anpassen und sanieren, Ausbau Dachgeschoss mit zusätzlicher Wohneinheit	2'080'000.-	<ul style="list-style-type: none">– Die gut erhaltene Wohnung im EG müsste aufwändig aufgeteilt werden– Dank der hohen Räume und der guten Belichtung eignet sich das Dachgeschoss gut für einen Ausbau– Aussenraum für Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss aufwändig– Entmietung notwendig– Sehr aufwändig und Wirtschaftlichkeit fraglich
4 Wohnung im Erdgeschoss umbauen zu Kinderhort / Kindergarten, Wohnung im Obergeschoss partiell anpassen und sanieren, Ausbau Dachgeschoss mit zusätzlicher Wohneinheit	2'035'000.-	<ul style="list-style-type: none">– Die gut erhaltene Wohnung im EG müsste aufwändig umgebaut werden– Dank der hohen Räume und der guten Belichtung eignet sich das Dachgeschoss gut für einen Ausbau– Aussenraum für Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss aufwändig– Entmietung notwendig– sehr aufwändig und Wirtschaftlichkeit fraglich
5 Umnutzung / Umbau zu Ärztehaus über drei Geschosse	2'025'000.-	<ul style="list-style-type: none">– Das gesamte Gebäude muss umgebaut werden– Der Einbau einer Aufzuganlage ist mit einem massiven Eingriff verbunden– Entmietung notwendig– Sehr aufwändig und Wirtschaftlichkeit fraglich



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

EFFRETIKONERSTRASSE 51 OBJEKTSTRATEGIE	GROBKOSTEN- SCHÄTZUNG INKL. MWST, +/- 25 %, FR.	BEURTEILUNG
6 Verlegung Treppenhaus mit dem Ziel von kleineren Wohneinheiten auf den Geschossen	2'045'000.-	– Das Verlegen des Treppenhauses ist mit einem grossen Aufwand verbunden – Ein Lifteinbau ist schwierig umsetzbar – Die Aussenräume für die oberen Wohnungen sind wegen der Kernzone schwierig umsetzbar – Entmietung notwendig – sehr aufwändig und Wirtschaftlichkeit fraglich

Aufgrund ihres Zustandes sollte die Wohnung im Erdgeschoss aus wirtschaftlichen Überlegungen möglichst unverändert bleiben. Für die restlichen Gebäudeteile ist eine umfassende Sanierung notwendig. Dank der hohen Räume und der guten Belichtung eignet sich das Dachgeschoss grundsätzlich gut für einen Ausbau. Allerdings scheint dieser Ausbau aufgrund der Inventarisierung des Gebäudes unverhältnismässig aufwändig und wirtschaftlich entsprechend fraglich. Einzig die Objektstrategie 1 sollte ohne Entmietung umsetzbar sein.

Analog dem Gebäude Effretikerstrasse 49 wird die Objektstrategie 1 «So belassen wie heute, erweiterter Unterhalt» favorisiert.

MACHBARKEITSTUDIE 2023 FÜR NEUBAU «PERMANENTER WOHNRAUM»

Der Projektperimeter bietet Platz für zwei dreistöckige Wohngebäude und allfällig notwendige eingeschossige Nebengebäude, welche den Bedarf von rund 65 Nutzungseinheiten (Wohnplätze) decken können.

Die Parkierung soll aufgrund wirtschaftlicher Überlegungen oberirdisch realisiert werden. Als Konsequenz müsste der gemäss Inventarblatt nicht schützenswerte eingeschossige Anbau Effretikerstrasse 49 rückgebaut werden. Dadurch könnte gleichzeitig auf die aufwändige Sanierung des undichten Daches verzichtet werden.

Das verbleibende Hauptgebäude Effretikerstrasse 49 könnte zu zusätzlichen Wohn- und Betreuungsräumlichkeiten umfunktioniert werden. Das Gebäude Effretikerstrasse 51 könnte in der bestehenden Form weiterhin extern vermietet werden. Unabhängig davon sollten beide Gebäude idealerweise gleichzeitig mit einem Neubauprojekt zumindest energetisch saniert werden.

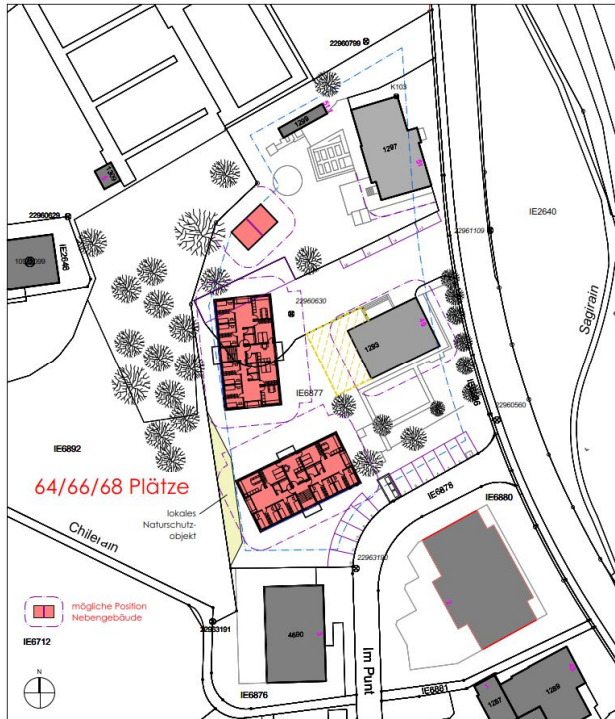
Aufgrund der submissionsrechtlichen und politischen Bestimmungen muss für die Planung und Realisierung von «permanentem Wohnraum» mit rund vier Jahren gerechnet werden.

BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88



ARCHITEKTURBÜRO JOHANN FREI
INHABER FLORIAN GRÜNDER | DIPL. ARCHITEKT ETH/ISA
HINTERDORFSTRASSE 29 | CH-8405 WINTERTHUR
TEL. +41 52 232 08 64 | www.frei-architekturbuero.ch



1109 Wohnen für Flüchtlinge
Machbarkeitsstudie
Ref. Fehraltorf - quer 3b
1:500
21.12.2023 / bg

Referenz Fehraltorf Var. quer 3b

Geschosse:
- 2-geschosig + Dachgeschoss

Anzahl Personen:
- EG: 8 oder 10 Personen/Baukörper
- OG: 12 Personen/Baukörper
- DG: 12 Personen/Baukörper
- Total: 64, 66 oder 68 Personen

Wohnungen:
- adaptierbare Wohnungsgrößen (2-Zi-/ bis 4-Zi-Whg)
- Klein-/Grossfamilien, Wohngemeinschaften

Wäschküche / Hauswart, Aussengeräte / Sitzungszimmer Betrieb
- in separatem Gebäude
- oder im EG auf Kosten des Wohnraums (weniger Plätze)
- Sitzungszimmer Betrieb (+ Gemeinschaftsraum...):
ev. im EG von Effretikonstr. 49
- Wäschküche: 1 WM/Tumbler für 15 Personen > 5 WM/Tumbler, 14,5m²

Abfall
- Containereinfassung an der Strasse (3 Container)

Technik
- 14,5m² pro Baukörper im EG
- Wärmepumpen-Heizung, Sanitär, u. Elektroverteilung

Parkplätze
- Total ca. 16 Aussenparkplätze
- Normbedarf gemäss rev. BZO: 18 - 20 PP
- Ziff. 10.1.3. BZO: Besondere Verhältnisse > Reduktion des Normbedarfs

Aussenraum / Aussenplatz:
-

Gestaltung
- die einzelnen Baukörper sind nicht länger als 25m

Eine von mehreren kernzonentaugliche Anordnungen der Neubauten für rund 65 Wohnplätze, mit oberirdischer Parkierung

ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Die Neubauten müssen zwingend über die Gemeindestrasse «Im Punt» erschlossen werden. Inwiefern die vorhandenen Parkplätze für die Gebäude Effretikonstrasse 49 und 51 mittels Bestandsrecht weiterhin direkt über die Kantonsstrasse genutzt werden können, ist in der weiteren Planung zu klären.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen soll auf eine unterirdische Parkierung verzichtet werden.

Je nach Anordnung der Gebäude können bis 16 Parkplätze oberirdisch realisiert werden. Diese Anzahl ist aus Sicht der Nutzenden ausreichend. Die Stadt verfügt in diesem Fall über die Möglichkeit, die gemäss BZO (Rev. BZO, Ziff. 10.1.3 «Besondere Verhältnisse») zusätzlich geforderten 18 bis 20 Parkplätze angemessen zu reduzieren.

WOHNUNGSTYPOLOGIE REFERENZ «EINFACHES WOHNEN FEHRALTORF»

Für die Machbarkeitsstudie wurden verschiedene auf die Situation angepasste Referenzobjekte ausprobiert. Dabei hat sich herausgestellt, dass das modifizierte Referenzobjekt «einfaches Wohnen Fehraltorf», welches vom «baubüro in situ» erstellt wurde, die gestellten Anforderungen am besten erfüllt:

- einfaches und soziales Wohnen
- mittels «Schaltzimmer» und Möblierung adaptierbare Wohnungsgrößen (2-Zi-/ bis 4-Zi-Whg mit einfacher oder doppelter Belegung der Schlafzimmer)
- Klein-/Grossfamilien, Wohngemeinschaften
- Nutzung auch als preiswerte Sozialwohnungen möglich



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

WIRTSCHAFTLICHKEIT NEUBAU

Die Erstellungskosten für den Neubau (ohne Grundstückskosten) werden auf Fr. 6.5 Mio. (inkl. MWST, +/- 25 %), resp. rund Fr. 102'000.- pro Wohnplatz veranschlagt. Diese interessante Kosteneffizienz für einen Kernzonenbau basiert auf folgenden Überlegungen:

- Vollständiger Verzicht auf unterirdische Bauten mit oberirdischer Parkierung
- Zwei identische Baukörper (Wiederholungseffekt)
- vorfabrizierter Holz-Elementbau
- durchgehende Strukturen und Installationsstränge
- Belichtung der Zimmer im Dachgeschoss mit kostengünstigen Dachflächenfenstern
- Kosteneffizienz ist mit Neubau realisierbar

Einzig die baurechtliche Vorgabe mit einem Satteldach von mindestens 35° wirkt sich negativ auf die Kosteneffizienz aus.

WIRTSCHAFTLICHKEITSVERGLEICH MIT EINEM MARKTORIENTIERTEN NEUBAU

Aufgrund von aktuellen Kennzahlen wurde, analog der umliegend entstandenen Neubauten, die Wirtschaftlichkeit einer marktorientierte Variante mit Untergeschoss und unterirdischer Parkierung untersucht. Die gesamten Anlagekosten (inkl. benötigte Grundstückfläche von 2'044 m² à Fr. 892.-) werden mit Fr. 13 Mio. (inkl. MWST, +/- 25 %) geschätzt. Basierend auf einem Bruttomiettertrag von rund Fr. 450'000.- (Basis Fr. 265.-/m²/a) ergibt sich eine knapp marktfähige Bruttorendite von 3.44 %.

Um mit der Nutzung als «permanenter Wohnraum» für Flüchtlinge und Sozialwohnungen mit gesamten Anlagekosten von Fr. 8.3 Mio. (Erstellungskosten Fr. 6.5 Mio. + benötigte Grundstückfläche von 2'044 m² à Fr. 892.-) dieselbe Bruttorendite von 3.44 % zu erzielen, muss ein Bruttomiettertrag von rund Fr. 285'000.- erzielt werden. Dementsprechend kann der Wohnraum der Abteilung Gesellschaft zu attraktiven Bedingungen von rund Fr. 190.-/m²/a zur Verfügung gestellt werden. Die monatlichen Kosten pro Wohnplatz liegen bei einer Vollbelegung mit 65 Personen bei rund Fr. 365.-.

MITEINBEZUG DER BESTEHENDEN GEBÄUDE EFFRETIKONERSTRASSE 49 UND 51

Unter Berücksichtigung der im Jahr 2022 erstellten Machbarkeitsstudie für die beiden inventarisierten Gebäude erscheint eine Integration des Gebäudes Effretikonstrasse 49 als zielführend. Das Gebäude kann unter Mitberücksichtigung der Objektstrategie 1 «So belassen wie heute, erweiterter Unterhalt» wie folgt umgenutzt werden:

- Rückbau des eingeschossigen Anbaus (ehemaliger Schulraum)
- Umnutzung Erdgeschoss zu Mehrzweckraum / Büroräumlichkeiten für Betreuung
- Instandsetzung Obergeschoss und Ausbau Dachgeschoss für bis zu 10 zusätzlichen Wohnplätze
- Nutzung auch als preiswerte Sozialwohnungen möglich

Das Gebäude Effretikonstrasse 51 kann dagegen, ebenfalls gemäss der Objektstrategie 1 «So belassen wie heute, erweiterter Unterhalt», wie bisher extern vermietet werden. Im Falle eines zukünftigen Mieterwechsels kann die Abteilung Gesellschaft die Wohnungen einzeln oder das Gebäude gesamthaft und ohne weitere bauliche Eingriffe ebenfalls übernehmen.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

REALISIERUNG IN ETAPPEN

Die beiden Neubauten können problemlos über mehrere Jahre etappiert erstellt werden. Mit der ersten Etappe sind auch der Teilrückbau des Gebäudes Effretikerstrasse 49 sowie die zentrale Wärmeerzeugung zu realisieren. Entsprechend ist eine Gesamtplanung notwendig.

NOCHMALIGE ÜBERPRÜFUNG DER STANDORTEVALUATION

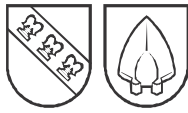
Sämtliche gemäss Beschluss vom 15. Juni 2023 bereits untersuchten Standorte wurden nochmals auf aktuelle Veränderungen überprüft (SRB-Nr. 2023-132).

STANDORT BAHNHOF OST, BAUFELD C, EFFRETIKON

Der Standort Baufeld C, Areal Bahnhof Ost eignet sich aufgrund der Zone Z 4.0 grundsätzlich besser für «provisorischen Wohnraum» als das bereits untersuchte Areal Rebbuck, Effretikon, in der Kernzone. Allerdings besteht auch beim Baufeld C eine Gestaltungsplanpflicht, wodurch nur eine zeitlich befristete Ausnahmebewilligung möglich ist.



Bahnhof Ost, Baufeld C mit städtischem Grundeigentum rot markiert



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

Die Gebäude Brandrietstrasse 9, 11, 15, 19, 21 und Rütlistrasse 10, 14 sind mehrheitlich von der Abteilung Gesellschaft als Sozialwohnungen genutzt.

Die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. IE73 und IE74 dienen für die Veloparkierung, welche nach der Fertigstellung des Neubaus Rosenhof ca. 2026 dorthin verlegt werden kann. Zudem ist auch zur Erweiterung des Angebotes die Verschiebung der Veloparkieranlage auf das Grundstück Kat.Nr. IE7830 im Eigentum der Schweizerischen Bundesbahnen SBB zu prüfen. Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. IE3847 dient als Autoparkplatz für private Mieter.

Die drei Grundstücke Kat.-Nr. IE73, IE74 und IE3847 eignen sich aufgrund ihrer aktuellen Nutzung am ehesten als Standort für «provisorischen Wohnraum». Deren Bebaubarkeit ist jedoch aufgrund der kleinräumigen Parzellierung mit den damit verbundenen Grenzabständen und insbesondere wegen den Lärm-Emissionen seitens Bahnhofareal und Brandrietstrasse stark eingeschränkt. Die Thematik Grenzabstände kann zumindest innerhalb der städtischen Grundstücke mittel der Einräumung von Grenzbaurechten verbessert werden. Trotzdem ist davon auszugehen, dass für eine einigermaßen wirtschaftliche Realisierung von «provisorischem Wohnraum» ein Miteinbezug von weiteren bebauten Parzellen mit dem damit verbundenen Rückbau von bewohnten Gebäuden unumgänglich scheint.

KEINE WEITEREN STANDORTE FÜR «PERMANENTEN WOHNRAUM»

Ansonsten konnten keine neuen Erkenntnisse gewonnen werden. Beobachtungen des Immobilienmarktes und Kontakte mit privaten Grundeigentümerschaften ergaben ebenfalls keine neuen Erkenntnisse zu möglichen weiteren Standorten.

Ausser dem Standort Effretikonerstrasse 49 / 51, Illnau, sind gemäss aktuellem Wissensstand keine weiteren Standortoptionen für «permanenten Wohnraum» erkennbar.

BEURTEILUNG DURCH DIE ABTEILUNG GESELLSCHAFT

Der Raumbedarf seitens Abteilung Gesellschaft steigt weiter an. Gemäss der ab dem 1. Juli 2024 geltenden Aufnahmequote hat Illnau-Effretikon neu rund 286 Personen aufzunehmen. Die Wohnraumsuche und Planung ist unvermindert anspruchsvoll und aufwändig. Die Erfüllung der erhöhten Aufnahmequote per 1. Juli 2024 ist nicht möglich.

AKTUELLE UNTERBRINGUNG

Es gelingt der Abteilung Gesellschaft noch immer, verhältnismässig preiswerten Wohnraum anzumieten. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die Angebotsmieten weiterhin steigen und sich das Angebot weiter verknappt. Eine grosse Anzahl der Mietverhältnisse ist weiterhin befristet. Dementsprechend ist die Wohnraumsuche und -planung unvermindert anspruchsvoll und aufwändig.

Die angestrebte möglichst dezentrale Unterbringung ist aufgrund der Lage des überhaupt verfügbaren und einigermaßen preiswerten Wohnraumes eingeschränkt möglich. Zudem bestehen bereits jetzt konzentrierte Unterbringungen in folgenden Quartieren oder Strassenzügen:

- ca. 40 Personen im Areal Bahnhof Ost, Effretikon
- ca. 60 Personen im Quartier Weiherstrasse, Effretikon
- ca. 25 Personen an der Bisikonerstrasse 9/11, Illnau
- ca. 50 Personen im Zentrum von Effretikon (Märtplatz, Haldenstrasse und Gestenrietstrasse)



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

Diese Konzentrationen von Personen aus dem Asylbereich und/oder Sozialhilfebeziehenden in Wohnungen der Stadt in einzelnen Quartieren respektive Liegenschaften war und ist mit sehr wenigen Konflikten oder Schwierigkeiten verlaufen. Aufgrund der Erfahrungen der Abteilung Gesellschaft sind die entscheidenden «Erfolgsfaktoren», dass die individuellen Wohnbedürfnisse der betroffenen Personen/Familien adäquat erfüllt werden und eine gute Betreuung und (Wohn)Begleitung gewährleistet sind.

BEDARF

Langfristig sieht die Abteilung Gesellschaft weiterhin einen dauernden Grundbedarf in städtischen Immobilien von rund 100 Wohnplätzen für Flüchtlinge und für den sozialen Wohnraum. Um den Unsicherheiten mit der Anmietung entgegenzuwirken, soll der zusätzliche städtische Wohnraum baldmöglichst erstellt werden. Dazu zählt auch eine zeitnahe Realisierung von «provisorischem Wohnraum».

ENTWICKLUNG BEIM PREISWERTEN WOHNRAUM

Die rege Bautätigkeit insbesondere im Stadtzentrum von Effretikon und die vermehrte Anmietung von preiswertem Wohnraum für Flüchtlinge / Soziales führen zu einer Verknappung des Angebotes beim preiswerten Wohnraum. Für Privatpersonen, welche ebenfalls auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, erweist sich die Wohnraumsuche zunehmend schwieriger.

Als Gegenmassnahme empfiehlt die Abteilung Gesellschaft daher, den gemeinnützigen Wohnungsbau mit allgemein preiswerterem Wohnraum generell stärker zu fördern.

IMMOBILIENSTRATEGIE

LEITBILD IMMOBILIENSTRATEGIE

Gemäss dem Leitbild Immobilienstrategie achtet der Stadtrat für strategisch relevante langfristige Nutzungen darauf, über genügend Eigentum im Verwaltungsvermögen zu verfügen. Dadurch kann vermieden werden, dass die Stadt die benötigten Nutzflächen langfristig, zu in der Regel höheren Marktkonditionen, anmieten muss.

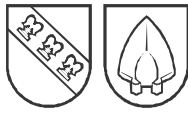
Aufgrund der notwendigen Betreuung ist der Betrieb von Wohnraum für Flüchtlinge und sozialen Wohnraum erfahrungsgemäss enger als üblich mit der Bewirtschaftung der Immobilien verknüpft. Dementsprechend scheint es zielführend, dass die Stadt den dringend benötigten Grundraumbedarf selber erstellt und auch selber bewirtschaftet.

Kurzfristiger Raumbedarf kann über Anmietungen abgedeckt werden.

OBJEKTSTRATEGIE «PROVISORISCHER WOHNRAUM»

Aufgrund den aus den Machbarkeitsstudien gewonnenen Erkenntnissen ist und bleibt der Betrieb von «provisorischem Wohnraum» in den meisten Fällen unwirtschaftlich und aufwändig. Einzig Standorte in geeigneten Bauzonen mit einer hohen baulichen Dichte (z.B. Zone für öffentliche Bauten und Zentrumszone) verbessern die Wirtschaftlichkeit.

Der Standort «Rebbuck», Effretikon, liegt in der Kernzone. Aufgrund der Gestaltungsplanpflicht ist zudem nur eine zeitlich befristete Ausnahmegewilligung möglich. Dementsprechend ist mit monatlichen Kosten von mindestens Fr. 1'850.- pro Wohnplatz zu rechnen.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

Mit der bisher erfolgreichen dezentralen Anmietung von einzelnen Wohnungen und Häusern gelingt es der Abteilung Gesellschaft, Wohnplätze für durchschnittlich Fr. 450.- pro Monat zu realisieren. Aufgrund der höheren Mieten der neu zugemieteten Wohnungen sind diese Kosten in der Steigung begriffen und werden sich für das Jahr 2024 auf rund Fr. 500.- bis 550.- pro Person/Monat erhöhen.

Als zusätzliche Alternative hat sich die Option von Wohnplätzen in möblierten Appartements ergeben. Am Beispiel der Studios im «Swiss Star Home», Oberkempttal, liegen die monatlichen Kosten pro Wohnplatz mit entsprechend verdichteter Belegung im Bereich von Fr. 500.- bis 700.- pro Person.

STANDORT BAHNHOF OST, BAUFELD C, EFFRETIKON

Der Standort Baufeld C, Bahnhof Ost, bietet aufgrund der Zone Z 4.0 und trotz der Gestaltungsplanpflicht ein gewisses Potential für «provisorischen Wohnraum», ohne dessen langfristige Entwicklung zu verunmöglichen. Mittels einer Machbarkeitsstudie sollen folgende Szenarien und Themen untersucht werden:

- Minimalvariante nur mit den drei nicht als Wohnraum genutzten Grundstücken Kat.-Nrn. IE73, IE74 und IE3847
- Maximalvariante mit dem Rückbau von bewohnten Gebäuden
- Etappierbarkeit

FAZIT

Die Anmietung von «provisorischem Wohnraum» soll soweit intensiviert werden, dass der Bedarf für mindestens vier Jahre abgedeckt werden kann. Die weitere Planung und Realisierung von städtischem «provisorischem Wohnraum» soll auf dem Baufeld C, Bahnhof Ost, Effretikon, nochmals geprüft werden, damit die Planung soweit vorangetrieben könnte, um einen allfälligen Raumbedarf kurzfristig zu decken.

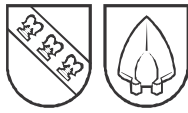
Bei einer weiteren Erhöhung des Aufnahmekontingentes muss damit gerechnet werden, dass mindestens vorübergehend auch Gemeinschaftsunterkünfte in Zivilschutzanlagen eröffnet werden müssen.

OBJEKTSTRATEGIE «PERMANENTER WOHNRAUM» EFFRETIKONERSTRASSE 49 / 51, ILLNAU

STANDORT

Der Standort Effretikonerstrasse 49 / 51, Illnau, bietet lagemässig einige Vorteile. Trotz der zentralen Situierung in Bahnhofsnähe beschränkt sich der Anstoss an private Grundstücke auf zwei südlich gelegene Wohnhäuser. Ansonsten ist das Grundstück vom Areal der Evangelisch-reformierten Kirche Illnau umgeben. Aus Sicht der Abteilung Gesellschaft eignet sich der Standort bestens.

Einziger nachteiliger Punkt stellt die Lage in der Kernzone dar, wodurch sich die Anlagekosten tendenziell leicht erhöhen und die Wirtschaftlichkeit insbesondere von preiswertem Wohnraum beeinflussen.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

PROJEKTIDEE AUFGRUND MACHBARKEITSTUDIEN

Auf dem Projektperimeter können innert vier Jahren zwei Neubauten mit rund 65 Wohnplätze realisiert werden. Die Gebäudestruktur und die flexiblen Wohnungsgrundrisse basieren auf dem bewährten Referenzobjekt «einfaches Wohnen, Fehraltorf». Unter dem Miteinbezug des sowieso instandsetzungsbedürftigen Gebäudes Effretikonerstrasse 49 können weitere zehn Wohnplätze und Räumlichkeiten für sozialen Wohnraum geschaffen werden. Im Rahmen eines zukünftigen Mieterwechsels kann auch noch das Gebäude Effretikonerstrasse 51 mit bis zu 15 Wohnplätzen ohne weitere bauliche Eingriffe ebenfalls integriert werden.

WIRTSCHAFTLICHKEIT

Aufgrund des vorangegangenen Wirtschaftlichkeitsvergleiches mit einem marktorientierten Neubau sollte es machbar sein, die Wohnplätze zu attraktiven Selbstkosten von rund Fr. 400.- pro Monat zu realisieren und zu betreiben.

BETREUUNG

Neben den reinen Wohnkosten gilt es, den Betreuungsaufwand zu optimieren. Beim Referenzobjekt «einfaches Wohnen Fehraltorf» ist diese Optimierung nachhaltig spürbar. Die Bewohnenden erhalten eine hohe Eigenverantwortung für ihren Wohnraum bis hin zur kompletten Reinigung und einfachen Hauswarttätigkeiten. Der Betreuungsaufwand kann dadurch auf die Beratung der Bewohnenden konzentriert werden.

ALTERNATIVE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN

Aufgrund der einzig im eigentlichen Wohnbereich flächenmässig etwas eingeschränkten Grundrisse können die Wohnungen als konventioneller und insbesondere preiswerter Wohnraum an Dritte vermietet werden.

REALISIERUNG DURCH STADT

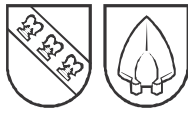
Aufgrund der notwendigen Betreuung ist der Betrieb von Wohnraum für Flüchtlinge und sozialen Wohnraum erfahrungsgemäss enger als üblich mit der Bewirtschaftung der Immobilien verknüpft. Dementsprechend ist es zielführend, dass die Stadt den dringend benötigten Grundraumbedarf selber erstellt und auch selber bewirtschaftet.

ZEITRAUM FÜR PLANUNG UND REALISIERUNG

Aufgrund der submissionsrechtlichen und politischen Bestimmungen muss für die Planung und Realisierung von «permanentem Wohnraum» mit rund vier Jahren gerechnet werden.

Die beiden Neubauten können bedarfsgerecht über mehrere Jahre etappiert erstellt werden. Mit der ersten Etappe sind zumindest auch der Teilrückbau des Gebäudes Effretikonerstrasse 49 sowie die zentrale Wärmeerzeugung zu realisieren. Entsprechend ist eine Gesamtplanung notwendig.

Über eine Etappierung kann mit der Abnahme des Vorprojektes entschieden werden.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

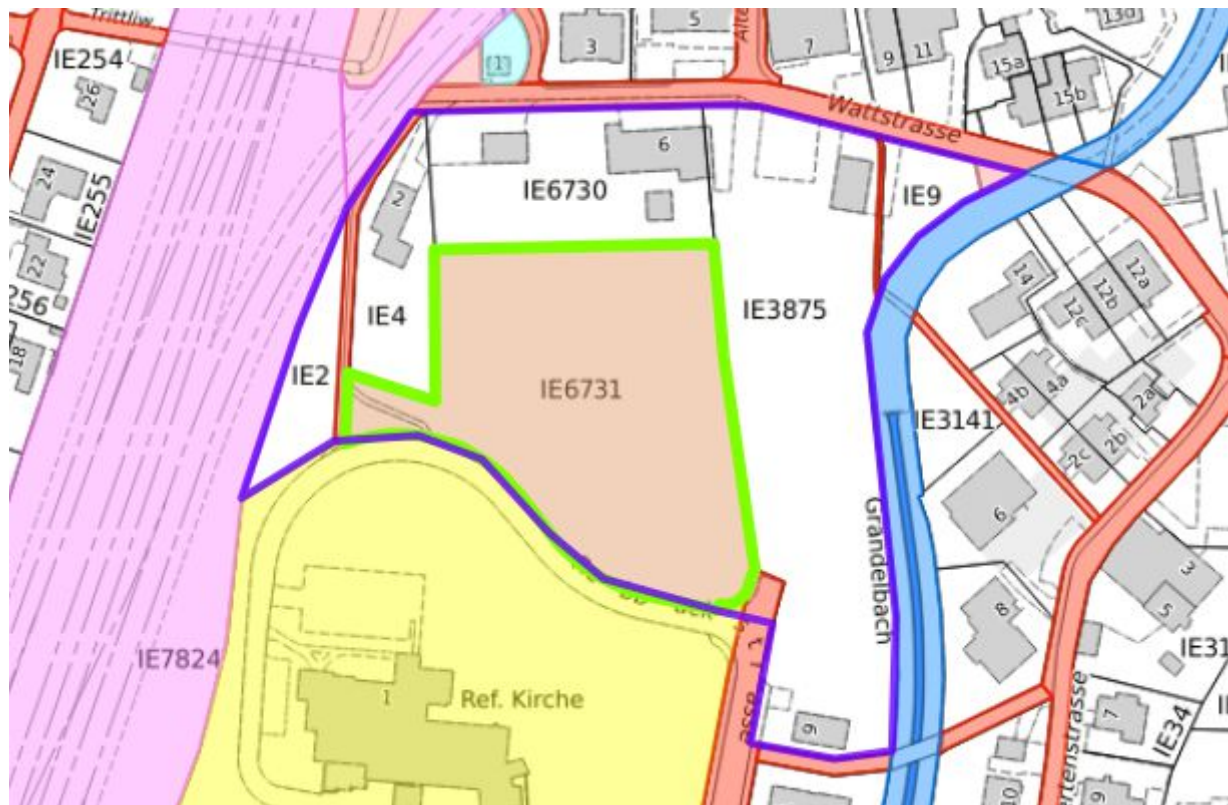
BESCHLUSS-NR. 2024-88

FAZIT

Der Standort Effretikerstrasse 49 / 51 eignet sich gut für eine etappierte Umsetzung der Objektstrategie für «permanenten Wohnraum».

OPTION «PERMANENTER WOHNRAUM» AREAL «REBBUCK», ALT-EFFRETIKON

Als Alternative zum Standort Effretikerstrasse 49 / 51 kann bei der Entwicklung des Areals «Rebbuck», Alt-Effretikon, als weitere Option für «permanenten Wohnraum» geprüft werden.



Areal «Rebbuck», Alt-Effretikon, blau markiert, mit städtischem Grundbesitz, grün markiert

Die Entwicklung des Areals wurde in den vergangenen Jahren von verschiedenen Seiten immer wieder angesprochen, aufgrund unterschiedlicher Interessen der Grundeigentümerschaft und anderen Entwicklungsprojekten der Stadt aber wieder sistiert.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

PROJEKT «PERMANENTER WOHNRAUM» EFFRETIKONERSTRASSE 49 / 51, ILLNAU

PROJEKTUMFANG

Unter dem Miteinbezug der bestehenden Gebäude ergibt sich folgender Projektumfang:

- Etappierter Neubau von zwei Wohngebäuden mit rund 65 Wohnplätzen:
 - Die Anordnung (Städtebau, Nachbarschaft, Erschliessung) ist in der weiteren Planung zu entwickeln
 - Oberirdische Parkierung
- Räumliche Integration des Gebäudes Effretikonstrasse 49 gemäss der Objektstrategie 1 «so belassen wie heute, erweiterter Unterhalt» mit einer Entmietung und folgenden Umnutzungen:
 - Rückbau des eingeschossigen Anbaus (ehemaliger Schulraum)
 - Umnutzung Erdgeschoss zu Mehrzweckraum / Büroräumlichkeiten für Betreuung
 - Instandsetzung Obergeschoss und evtl. Ausbau Dachgeschoss für bis zu 10 zusätzlichen Wohnplätze
- Effretikonstrasse 51
 - vorläufiger Verzicht auf eine räumliche Integration und auf eine Entmietung
 - Umsetzung der Objektstrategie 1 «So belassen wie heute, erweiterter Unterhalt»

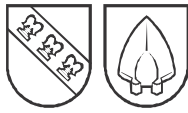
GROBKOSTENSCHÄTZUNG

Aufgrund des Projektumfanges ergibt sich die nachfolgende Grobkostenschätzung, inkl. 8.1 % MwSt., Kostengenauigkeit +/- 25 %:

BEZEICHNUNG LEISTUNG	GROBKOSTEN MIO. FR.
Neubau 2 Wohngebäude mit oberirdischer Parkierung	6.50
Instandsetzung / energetische Sanierung Effretikonstrasse 49 gemäss Objektstrategie 1	0.98
Rückbau Anbautrakt Effretikonstrasse 49	0.50
Option Ausbau Dachgeschoss Effretikonstrasse 49 (Zusatz von Objektstrategie 3)	0.60
Instandsetzung / energetische Sanierung Effretikonstrasse 51 gemäss Objektstrategie 1	0.84
Zwischentotal	9.42
Reserve 25 %	2.35
Buchverlust aufgrund Überführung vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen	2.30
Total Grobkostenschätzung, inkl. Reserve 25 %	14.07

GEBUNDENE AUSGABEN

Die reinen Instandsetzungen / energetischen Sanierungen der beiden Gebäude Effretikonstrasse 49 und 51 im Umfang von rund Fr. 2.0 Mio. können im Sinne von § 103 ff. des Zürcher Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) als gebundene Ausgaben deklariert werden.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759
BESCHLUSS-NR. 2024-88

BUDGET 2024; AUFGABEN- UND FINANZPLAN 2023 BIS 2029

Im Finanz- und Aufgabenplan 2023 – 2029 sind für die Jahre 2024 bis 2027 insgesamt Fr. 6.3 Mio. (Projekt-Nr. 4200.5040.31x Wohnraum für Flüchtlinge / Soziales - Planung, Projektierung, Bau) sowie Fr. 3.2 Mio. (Projekt-Nr. 4300.7040.05x Effretikonerstrasse 49/51 Illnau - Gesamtansanierung, Planung, Projektierung, Bau) eingestellt. Davon kann für das Jahr 2024 bis Fr. 1.0 Mio. für die weitere Planung / Projektierung zur Verfügung gestellt werden.

Eine Überführung vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen war bisher nicht geplant und wurde dementsprechend auch nicht budgetiert.

Der Aufgaben- und Finanzplan ist der vorliegenden Grobkostenschätzung entsprechend zu aktualisieren.

PROJEKTABLAUF / TERMINE

Aufgrund der submissionsrechtlichen und politischen Bestimmungen muss für die Planung und Realisierung von «permanentem Wohnraum» mit rund vier Jahren gerechnet werden.

Q2 2024: Planerwahlverfahren:

- Projektumfang wie beschrieben
- Die Vergabe kann, unabhängig vom Auftragswert, direkt ohne Veröffentlichung gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. c und d des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB; 172.056.1) erfolgen
- Wunschscenario: Planergemeinschaft Architekturbüro Johann Frei / baubüro in situ

Q2/3 2024:

- Stadtratsbeschluss zur Genehmigung des Planerteams und des Projektierungskredites SIA Phase 3 (inkl. Fachplaner)
- Auslösung denkmalpflegerisches Gutachten und der Wirkung in der Kernzone für das Gesamtareal

Q3 2024:

- Empfehlung Stadtplanungskommission zu Vorprojekt
- Stadtratsbeschluss zur Genehmigung des Vorprojektes mit Kostenvoranschlag +/- 25 % und Entscheid über Etappierung

Q3 2025:

- Stadtratsbeschluss Genehmigung Bauprojekt, Baukredit +/- 10 %
- Antrag an das Stadtparlament

Q4 2025:

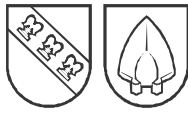
Beschluss Stadtparlament zur Genehmigung des Baukredites mit obligatorischem Referendum

Q1 – Q2 2026:

Baugesuch und Ausschreibung

Q2 2026:

Urnenabstimmung



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759
BESCHLUSS-NR. 2024-88

Q4 2026:
Baubeginn 1. Etappe

Q4 2027:
Bauvollendung 1. Etappe

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat nimmt Kenntnis von der durch den Kanton Zürich nochmals erhöhten Aufnahmequote per 1. Juli 2024 um 0.3 % auf neu 1.6 %. Analog der Antwort vom 15. Juni 2023 auf den parlamentarischen Vorstoss «Anfrage Daniel Huber, SVP, und Mitunterzeichnende, betreffend Mietkündigungen zu Gunsten von Asyl- und Schutzsuchenden» erachtet er die Kündigung von langjährigen Mieterinnen und Mietern in der Stadt Illnau-Effretikon in diesem Kontext nach wie vor als nicht verhältnismässig (SRB-Nr. 2023-130).

Aufgrund der engen Verknüpfung mit dem Betrieb erachtet es der Stadtrat als richtig, dass sowohl «provisorischer Wohnraum» wie auch «permanenten Wohnraum» durch die Stadt selber realisiert und betrieben wird.

PROVISORISCHER WOHNRAUM

Der Stadtrat beurteilt eine möglichst auf das gesamte Stadtgebiet verteilte dezentrale Unterbringung langfristig nach wie vor als ideale Lösung. Dementsprechend unterstützt er das Bestreben der Abteilung Gesellschaft, den steigenden Wohnraumbedarf weiterhin mittels verstärkter Anmietung von Wohnraum (u.a. Studios im «Swiss Star Home») zu decken.

Um dem allenfalls kurzfristig steigenden Druck zur Unterbringung von Schutzsuchenden zu begegnen, soll auf dem Baufeld C, Areal Bahnhof Ost, Effretikon, ein zeitnah realisierbares Provisorium geprüft und je nach Ergebnis bis zur Baureife gebracht werden. Dies unter dem Vorbehalt, dass die langfristige Entwicklung des Baufeldes C nicht beeinträchtigt wird.

Der Umgang mit den erschwerenden Rahmenbedingungen (u.a. bisherige Nutzung, Parzellierung, Ausnahmegewilligung aufgrund Gestaltungsplanpflicht, Lärmschutz) soll mittels einer Machbarkeitsstudie untersucht werden.

PERMANENTER WOHNRAUM

Der Stadtrat beurteilt den Standort Effretikonerstrasse 49 / 51, Illnau, als sinnvoll für die Realisierung von «permanentem Wohnraum».

Den Projektumfang erachtet er als «am oberen Limit». Die auf dem Referenzobjekt «einfaches Wohnen Fehraltorf» basierenden Überlegungen erachtet der Stadtrat dazu als gute Voraussetzung. Gemäss der geltenden Submissionsverordnung ist eine Direktvergabe der Planungsarbeiten möglich. Aufgrund der Besonderheit der Aufgabe, welche eine sehr spezifische Nutzung mit optimal ausgenutzten Grundrissen in Kombination mit den erhöhten Gestaltungsanforderungen der Kernzone zu möglichst tiefen Kosten einfordert, ist die Wahl eines Planungsteams mit entsprechender Erfahrung gefragt. Bei der weiteren Planung zudem ist eine etappierte Realisierung einfließen zu lassen. Über eine definitive Etappierung wird der Stadtrat voraussichtlich mit der Abnahme des Vorprojektes entscheiden.

Als weitere Option für «permanenten Wohnraum» sind die Optionen im Zusammenhang mit einer baulichen Entwicklung auf dem Areal Rebbuck, Alt-Effretikon, zu prüfen.



BESCHLUSS

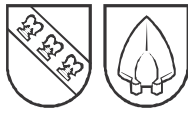
VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU BESCHLIESST:

1. Von den Machbarkeitsstudien zu den Standorten BKE Effretikon, Rebbuck Effretikon und Effretikonerstrasse 49 / 51 Illnau bezüglich provisorischen und permanenten Wohnraum wird Kenntnis genommen.
2. Die Objektstrategie für «provisorischen Wohnraum» mittels verstärkter Anmietung von Wohnraum und der zusätzlichen Untersuchung des Standortes Baufeld C, Bahnhof Ost, Effretikon, wird genehmigt. Die Standorte BKE Effretikon und Rebbuck Effretikon werden für «provisorischen Wohnraum» nicht weiterverfolgt.
3. Für Machbarkeitsstudien für «provisorischen Wohnraum» auf dem Baufeld C, Bahnhof Ost, Effretikon, werden Kosten von Fr. 30'000.- (inkl. 8,1 % MwSt.) zu Lasten der Erfolgsrechnung 2024, Konto 3131.00/4200, Planungen und Projektierungen Dritter, als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 des Gemeindegesetzes und des Schreibens der Sicherheitsdirektion Kanton Zürich vom 25. November 2022 bewilligt bzw. ausgelöst.
4. Die Objektstrategie und der in Etappen umsetzbare Projektumfang für «permanenten Wohnraum» am Standort Effretikonerstrasse 49 / 51, Illnau, wird genehmigt.
5. Die Abteilung Hochbau wird mit der Durchführung eines Planerwahlverfahrens für «permanenten Wohnraum» am Standort Effretikonerstrasse 49 / 51, Illnau, beauftragt. Die Vergabe kann, unabhängig vom Auftragswert, direkt gemäss Art. 21 Abs. 2 lit. c und d. des Bundesgesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen (BöB; SR 172.056.1) erfolgen. Das Ergebnis des Planerwahlverfahrens ist zusammen mit dem Projektierungskredit dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen.
6. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, als weitere Option für den «permanenten Wohnraum» die Möglichkeiten im Zusammenhang mit der Gebietsentwicklung Rebbuck, Alt-Effretikon, zu prüfen.
7. Die Abteilung Hochbau wird beauftragt, den Aufgaben- und Finanzplan aufgrund der vorliegenden Grobkostenschätzung zu aktualisieren.



BESCHLUSS

VOM 08. MAI 2024

GESCH.-NR. 2023-0759

BESCHLUSS-NR. 2024-88

8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Rechnungsprüfungskommission
 - b. Mitglieder der Sozialbehörde
 - c. Stadträtin Ressort Hochbau
 - d. Stadträtin Ressort Gesellschaft
 - e. Leiter Abteilung Gesellschaft
 - f. Abteilung Finanzen, Bereich Rechnungswesen
 - g. Abteilung Hochbau, Stadtplanung
 - h. Abteilung Hochbau, Bereich Immobilien

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 14.05.2024