

Protokollauszug Gemeinderat

7. Sitzung vom Mittwoch, 8. Mai 2024

02.01.01	Allgemeine und komplexe Akten
2024/35	Altes Gemeindehaus / Machbarkeitsstudie Weissenrain / Antrag an Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024

Ausgangslage

Am 27. Mai 2022 reichte Dr. Armin Pfenninger, Uetikon am See, die Einzelinitiative "Bezahlbares Wohnen im Alter" ein. Der Gemeinderat stellte mit Beschluss vom 6. Oktober 2022 der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüber, welcher eine Machbarkeitsstudie für eine Überbauung mit Wohnraum für Uetikerinnen und Uetiker beinhaltete. An der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 wurde der Gegenvorschlag des Gemeinderats mit grossem Mehr angenommen. Dieser lautet wie folgt:

"Der Gemeinderat wird beauftragt, für die drei Gemeindeparzellen Kat.-Nrn. 5177 (Weissenrainstrasse 20), 5089 (Kleindorfstrasse 2) und 99 (Felseneggstrasse 3) mit einer Grundfläche von 3'673 m², eine Machbarkeitsstudie für eine Überbauung mit Wohnraum für Uetikerinnen und Uetiker zu erstellen. Die Studie soll aufzeigen, wie der erforderliche, bezahlbare Wohnungsmix, die Zielgruppen (z.B. Alter, Familien, Junge, Studenten usw.), die Erschliessung und der geeignete Bauträger aussehen könnte. Ein Begleitgremium bestehend aus Gemeinderat, Bevölkerungsvertretungen und Fachspezialisten legt die Eckpunkte der Machbarkeitsstudie fest und begleitet die Ausarbeitung."

Als Grundlage für die Machbarkeitsstudie hatte der Ressortvorsteher Liegenschaften, Hubert Beerli, eine Standort-, Markt- und Bedürfnisanalyse bei der Firma Immoprozessor GmbH, Nürensdorf, in Auftrag gegeben. Diese Studie vom 8. Juni 2023 wurde an der Gemeinderatssitzung vom 13. Juli 2023 vom Verfasser Dieter Beeler persönlich präsentiert und die Schlussfolgerungen diskutiert. Die Analyse zeigt auf, dass kein akuter Handlungsbedarf seitens der öffentlichen Hand vorliegt, da eine hohe, private Wohnbautätigkeit zu verzeichnen ist. Der heutige Schwerpunkt der Wohnbautätigkeit liegt bei 3 bis 4,5-Zimmerwohnungen. Ein Nachholbedarf bestünde bei kleinen, bezahlbaren Wohnungen für Personen mit niedrigem Einkommen. Der Anteil an gemeinnützigen Wohnungen (inkl. Überbauung Birchweid) liegt bei 5 % vom Gesamtwohnungsbestand und 8,2 % vom Mietwohnungsbestand. Dies sind gute Werte. Mit den Überbauungen Birchweid und CU-Areal steigt der Gesamtwohnungsbestand mittelfristig um hohe 11 %, was eine grosse Herausforderung für die Infrastruktur der Gemeinde Uetikon am See bedeutet.

Der Gemeinderat setzte ein Begleitgremium mit Bevölkerungsvertretern, dem Initianten, Fachexperten und Behördenmitgliedern ein mit dem Auftrag, Eckpunkte für eine Machbarkeitsstudie festzulegen und einen geeigneten Auftragnehmer zu finden. An der Sitzung vom 11. September 2023 definierte das Begleitgremium die Zielgruppen, die Wohnungsgrössen, ein bezahlbarer Wohnungsmix und das Raumprogramm. Der Uetiker Architekt Martin Delco, Geschäftsführer der AMZ Architekten AG, Zürich, wurde beauftragt, die Machbarkeitsstudie Weissenrain zu erstellen. Am 23. Oktober 2023 präsentierte Martin Delco dem Begleitgremium die Machbarkeitsstudie mit maximal 20 – 21 Wohnungen auf dem 3'673 m² grossen Areal Weissenrain. Die Baukostenschätzungen und Mietzinsberechnungen wurden durch den Immobilienentwickler Dieter Beeler erstellt.

Der Gemeinderat nahm an der Sitzung vom 2. November 2023 die Machbarkeitsstudie sowie die Mietzinskalkulationen zur Kenntnis und der Liegenschaftsvorsteher informierte im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 die anwesenden Stimmberechtigten über den Zwischenstand der Machbarkeitsstudie, noch ohne

Antrag über das weitere Vorgehen. An der Gemeinderatssitzung vom 18. Januar 2024 wurde das weitere Vorgehen unter Berücksichtigung der steigenden Flüchtlingszahlen, des vorhandenen und nicht vorhandenen Wohnraums sowie den aktuellen Entwicklungen auf dem Areal Scheug festgelegt.

Erwägungen

Projekt Sozialwohnungen Scheug

Das Staatssekretariat für Migration rechnet mit einer weiteren Erhöhung neuer Asylgesuchen in der Schweiz. Mit der Erhöhung der Aufnahmequote auf von 1,3 % auf 1,6 % (16 Personen auf 1'000 Einwohner) per 1. Juli 2024 ist die Gemeinde heute und langfristig nicht in der Lage, den gesetzlichen Auftrag für die Unterbringung von rund **110 Asylsuchenden** zu erfüllen. Um diesem Auftrag gerecht zu werden, hat die Abteilung der Sozialen Dienste diverse Wohnungen im ersten Wohnungsmarkt (mehrheitlich im unteren Preissegment) anmieten können. Teils handelt es sich um unbefristete, teils um befristete Mietverhältnisse zur Zwischennutzung. Ergänzend dazu wurden gemeindeeigene Liegenschaften umgenutzt/umgebaut, um zusätzlichen Platz für die Unterbringung zur Verfügung zu haben. Weiter sind zum aktuellen Zeitpunkt 21 Personen in privaten Haushalten untergebracht, welche ihren persönlichen Wohnraum zur Verfügung stellen. Die Gemeinde befindet sich also gegenüber den privaten Liegenschaftsverwaltungen als auch den freiwillig engagierten Personen in einem Abhängigkeitsverhältnis. Sie hat momentan nicht die Möglichkeit, den Auftrag mit eigenen Mitteln und Möglichkeiten zu vollziehen. Die Situation wird sich mit der Zunahme der Bevölkerung weiter verschärfen (Birchweid, CU- Areal), wenn sich proportional dazu die Anzahl der aufzunehmenden Personen erhöhen wird. Um der erwähnten Abhängigkeit wenigstens stückweise entgegenwirken zu können, ist der Bau von Sozialwohnungen notwendig, die auch von Asylsuchenden genutzt werden können.

Der geeignete und zonenkonforme Standort für die besagte Übergangswohnsiedlung ist der westliche Teil der gemeindeeigenen Grundstücke Kat.-Nr. 5052 und 5053 in der Wohnzone W2.7, Gebiet Scheug, mit einer Fläche von 4'169 m². Die Beschlussfassung Nr. 2023/45 des Gemeinderates hierzu datiert vom 17. Mai 2023. Letztes Jahr wurde auf dem Grundstück bereits ein Vorprojekt für Übergangswohnungen geplant. Wegen Einwendungen einer Erbengemeinschaft und der benachbarten Genossenschaft Stöckli musste die Planung gestoppt werden. Um allfälligen Einsprachen entgegenzuwirken, wurde die Genossenschaft Stöckli in die Planung miteinbezogen. Es ist der Bau von 21 Sozialwohnungen für Asylsuchende mit einer Kapazität für mindestens 84 Personen und einer Lebensdauer von mindestens 33 Jahren geplant.

Flüchtlingsunterkunft altes Gemeindehaus

Bereits im März 2022 wurden in Zusammenarbeit mit WR-Architekten drei verschiedene Umbauvarianten studiert. Eine Variante als Gross-WG mit zentraler Küche, Essen und Aufenthalt und zentraler Waschgelegenheiten, eine andere hybridere Variante ebenfalls mit zentraler Küche, Essen und Aufenthalt jedoch zwei Wascheinheiten jeweils auf einem Geschoss und eine dritte Variante mit drei unabhängigen Wohneinheiten auf drei Geschossen. Die dritte Variante wurde weiterverfolgt und mit einer Grobkostenschätzung von CHF 565'000.00 bepreist. Eine weitere Projektverfolgung fand nicht statt.

Mitte Februar 2024 fand ein Kickoff mit WR-Architekten, den Sozialen Diensten und dem Gemeindepräsidenten statt. Die Variante mit den drei unabhängigen Wohneinheiten ging klar als Favorit hervor. Sie überzeugte als betrieblich beherrschbare und nachhaltig konfliktfreie Lösung, und als Nebeneffekt müssen die an den Dramatischen Verein vermieteten Flächen vom Untergeschoss nicht angetastet werden. Beschlossen wurde somit ein funktionsfokussiertes Umbaukonzept ohne Aufwände für Oberflächenrenovationen. Das Projektkostendach soll in der Finanzkompetenz des Gemeinderates liegen. Um die gesetzlichen Auflagen bezüglich Brandschutz und Fluchtwege erfüllen zu können, finden Bauuntersuchungen statt. Die aktuelle Bezugsprognose - ohne weitere Zwischenschritte und bei zeitnaher Kreditfreigabe - geht von Ende 2024 oder Anfang 2025 aus.

Containerunterkunft altes Gemeindehaus

Mit der kurzfristigen Erhöhung der Aufnahmequote auf von 1,3 auf 1,6 % pro 1'000 Einwohner per 1. Juni 2024 kann die Abteilung Soziale Dienste den gesetzlichen Auftrag für die Unterbringung von 110 Asylsuchenden nicht zeitgerecht erfüllen. Zwar hat die Abteilung diverse Wohnungen im privaten Wohnungsmarkt als Zwischennutzung anmieten können. Ergänzend dazu wurden ebenfalls gemeindeeigene Liegenschaften zu diesem Zweck umgenutzt und umgebaut (inkl. altes Gemeindehaus). Trotzdem ist bis Ende 2024 mit einem Defizit zwischen 13 und 46 Wohnplätzen für Asylsuchende zu rechnen. In der Konsequenz ist der Bau von Not-Wohnraum in Form einer Containeranlage unumgänglich. Mit der Gemeinde Männedorf ist daher eine Übernahmevereinbarung für 12 Wohncontainer unterzeichnet worden. Diese Container stehen heute an der Asylstrasse 18 in Männedorf und können ab Januar 2025 übernommen werden. Die Wohncontainer werden auf der Parzelle Nr. 5177 neben dem alten Gemeindehaus platziert und unterliegen einem öffentlichen Bauverfahren.

Fazit

Der Gemeinderat hat den Auftrag der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 erfüllt, indem er eine Machbarkeitsstudie der AMZ Architekten AG, Zürich, für eine Überbauung der gemeindeeigenen Parzellen auf dem Areal Weissenrain mit bezahlbarem Wohnraum für Uetikerinnen und Uetiker erstellen liess. Begleitet wurde der Prozess durch ein Gremium, bestehend aus Bevölkerungsvertretungen, Behördenmitgliedern und Fachpersonen aus der Verwaltung und Wirtschaft.

Das Bedürfnis für bezahlbaren Wohnraum in Uetikon am See wird anerkannt. Das Areal Weissenrain ist aber aufgrund der zu geringen Ausnützungsziffer und sensiblen Kretenlage der falsche Standort. Die Machbarkeitsstudie zeigt eindrücklich auf, dass die Land- und Baukosten sehr hoch sind und auch bei einer Kostenmiete mit subventioniertem Landpreis kein günstiger Wohnraum entsteht. Die 3'673 m² grosse Fläche soll als strategische Landreserve im Besitz der Gemeinde bleiben und für Zwischenlösungen, wie aktuell für Flüchtlingsunterkünfte, genutzt werden. Allenfalls ist in Zukunft auch ein Tauschgeschäft möglich, da sich mit der Entwicklung der Landreserve Scheug, kein weiteres Wohnbauland mehr im Eigentum der Gemeinde befindet.

Dem Anliegen der Initiative "Bezahlbares Wohnen im Alter" von Armin Pfenninger von 2022 kann weitgehend auf dem Gemeindeland Scheug entsprochen werden. Die Genossenschaft für Alterswohnungen, "Stöckli" von Uetikon am See, werden im Baurecht weitere Alterswohnungen gleich neben die bestehende Überbauung Stöckli II erstellen. Zurzeit wird ein Baurechtsvertrages erarbeitet, der dann noch der Zustimmung durch die Stimmberechtigten bedarf.

Das Begleitgremium hat an der Schlussitzung vom 25. März 2024 den Entscheid des Gemeinderates zur Kenntnis genommen und kann diesen nachvollziehen.

Beschluss

1. Mit der Machbarkeitsstudie vom 26. Oktober 2023 der AMZ Architekten AG, Zürich, ist der Auftrag der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2022 erfüllt.
2. Der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2024 wird beantragt, die Machbarkeitsstudie vom 26. Oktober 2023 zur Kenntnis zu nehmen und als erledigt abzuschreiben.
3. Die Abteilung Betriebe + Liegenschaften mit Unterstützung des Gemeindeschreibers wird beauftragt, den beleuchtenden Bericht an die Stimmberechtigten zu verfassen.

4. Diese Gemeindeversammlungsvorlage hat keine finanziellen Auswirkungen und wird der Rechnungsprüfungskommission nicht zur Stellungnahme vorgelegt.

Mitteilung an:

- Rechnungsprüfungskommission, Robert Zanzerl, Präsident (per E-Mail)
- Begleitgruppe Machbarkeitsstudie Weissenrain (per E-Mail)
- Abteilung Betriebe + Liegenschaften (per E-Mail)
- Hubert Beerli, Ressortvorsteher Liegenschaften (per E-Mail)
- Reto Linder, Gemeindeschreiber (per E-Mail)
- Gemeindkanzlei, Archiv

Gemeinderat Uetikon am See



Urs Mettler
Gemeindepräsident



Reto Linder
Gemeindeschreiber