



Protokollauszug
12. Sitzung vom 14. Juni 2023

128/2023 6.1.5.1 Wohnraum für Asylsuchende, Rütistrasse 9, 2024-2028
Gebundene Ausgabe von Fr. 411'960.00 für Miete von zusätzlichen Wohneinheiten

Bei der Behandlung dieses Geschäfts wirkt Oliver Küng, Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften, mit.

1. Ausgangslage

Seit dem Beginn des Ukraine-Kriegs haben sich die Flüchtlingszahlen in der Schweiz deutlich erhöht. Neben den Flüchtlingen aus der Ukraine werden auch Menschen aus anderen Ländern zugewiesen. Das Kontingent der Stadt, welches Anfang 2022 noch bei 98 Personen lag, wurde zweimal erhöht und liegt ab 1. Juni 2023 bei 260 Personen. Allein die letzte Erhöhung bedeutet einen Zuwachs von 80 Personen. Zusätzlich zu den Kontingentsflüchtlingen gibt es eine Vielzahl von Personen, welche nicht mehr zum Kontingent zählen, aber trotzdem auf Unterbringung und Unterstützung durch die Stadt angewiesen sind. Dies sind insbesondere die vorläufig aufgenommenen Personen, welche länger als sieben Jahre in der Schweiz leben. Die Flüchtlingszahlen werden sich nach Einschätzung aller Experten in den nächsten Jahren nicht wesentlich verringern, unabhängig vom Verlauf des Ukraine-Kriegs. Gesamthaft hat die Stadt einen gesetzlichen Auftrag, um für rund 350 Personen eine Unterkunft bereitzustellen.

Die Stadt verfügt zur Unterbringung von Flüchtlingen über eine Kollektivunterkunft an der Bernstrasse mit 60 Plätzen. Zudem ist die Errichtung eines Modulbaus mit 60 bis 120 Plätzen auf dem Areal Färberhüsli geplant. In diesen beiden Kollektiveinrichtungen sollte mittelfristig der Grossteil der Asylsuchenden untergebracht werden können. Es wird aber immer Flüchtlinge geben, die nicht in Kollektivunterkünften leben können. Familien mit kleinen oder beeinträchtigten Kindern, traumatisierte Flüchtlinge oder andere vulnerable Personen brauchen eine andere Form der Unterkunft. Ausserdem gibt es zu jedem Zeitpunkt eine Anzahl an Menschen, die schon in Schlieren wohnhaft waren, ihre Wohnung verlassen mussten und nicht rechtzeitig eine neue Wohnung finden konnten. Diese müssen teuer in Hotels untergebracht werden, falls die Stadt keine andere Unterkunft zur Verfügung stellen kann.

Die Stadt mietet bereits seit dem 1. Januar 2018 das Wohnhaus Rütistrasse 11 mit insgesamt 16 Wohnungen. Das Gebäude wird bis auf die Attikawohnung komplett der Abteilung Soziales untervermietet. Nun besteht die Möglichkeit, zusätzlich das Nachbargebäude Rütistrasse 9 für gleiche Zwecke ab frühestens 1. Oktober 2024 zu mieten. Die Abteilung Soziales hätte so Zugriff auf 31 Wohnungen, in denen Familien und vulnerable Personen untergebracht werden können, für welche die Kollektivunterkünfte nicht passend sind. Auch in den Liegenschaften Rütistrasse 9 und 11 sollen zukünftig die Wohnungen nur befristet an Personen untervermietet werden, damit ein regelmässiger Wechsel stattfinden kann und immer Wohnungen für kurzfristige Unterbringungen zur Verfügung stehen. Wichtig ist zu beachten, dass der Mietvertrag an der Rütistrasse 11 nur verlängert wird, wenn die Stadt neu auch die Rütistrasse 9 dazu mietet. Die Eigentümerschaft lehnt unterschiedliche Nutzungen ab.

Sollten die Flüchtlingszahlen wider Erwarten sinken, besteht immer ein ausreichender Bedarf an Wohnungssuchenden, welche von der Abteilung Soziales betreut werden und von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Die Zahl dieser Personen ist stark steigend, die anhaltende Wohnungsnot macht sich bei Personen, die über geringe finanzielle Mittel und weitere Belastungsfaktoren wie Verschuldung verfügen, besonders bemerkbar. Heute müssen diese Personen oft in völlig überbewerteten Hotels, Jugendherbergen oder anderen wenig geeigneten Beherbergungsbetrieben untergebracht werden. Dies ist insbesondere für Kinder eine starke Benachteiligung und für die Stadt eine finanzielle Belastung, da dies zu Lasten der Sozialhilfe erfolgt.

2. Mietobjekt Rütistrasse 9

Die Liegenschaft Rütistrasse 9 wird durch die Eigentümerin in den nächsten Monaten umfassend renoviert und kann anschliessend durch die Stadt frühestens ab 1. Oktober 2024 bezogen werden. Die Eigentümerin will die künftige Nutzung zum jetzigen Zeitpunkt klären, weshalb mit der Entscheidung nicht bis 2024 zugewartet werden kann.

Der Wohnungsspiegel zeigt sich wie folgt:

Objektart	Anzahl	Zimmer
Wohnung	9	3.5-Zimmer
Wohnung	6	2.5-Zimmer
Attikawohnung	1	5-Zimmer
Autoeinstellhalle PP	32	
Aussen PP	5	
Lager UG	1	

In den 16 Wohneinheiten können insgesamt rund 60 Personen untergebracht werden. Die jährliche Miete von Fr. 411'960.00 wird ab 1. Oktober im Budget 2024 im Konto 884-3160.00 berücksichtigt.

3. Kosten

Der Bruttomietzins beträgt Fr. 411'960.00. Davon entfallen Fr. 42'240.00 auf die Tiefgarage. Somit betragen die Bruttomietkosten pro Jahr Fr. 369'720.00. Dies bedeutet, dass der durchschnittliche Bruttomietzins bei total 16 Wohneinheiten monatlich bei rund Fr. 1'925.00 pro Wohneinheit liegt. Hierbei handelt es sich um wiederkehrende Kosten. Bei einer fixen Laufzeit von vier Jahren bis zum erstmöglichen Vertragsausstieg liegen die Gesamtausgaben bei Fr. 1'647'840.00.

Mit den vom Bund monatlich zugesprochenen Fr. 480.00 pro asylbewerbende Person kann der Nettomietzins gedeckt werden, wenn ausschliesslich Personen dort untergebracht werden, die zum Kontingent zählen. In der Realität wird der Ertrag tiefer liegen. Die Heiz- und Nebenkosten von jährlich rund Fr. 24'000.00 wie auch die Betreuungskosten gehen zu Lasten der Stadt. Würden als Alternative 16 Wohneinheiten einzeln verteilt auf dem Stadtgebiet Schlieren angemietet werden, ist mit weit höheren Kosten zu Lasten der Stadt zu rechnen und die Stadt würde weiter in den Wohnungsmarkt eingreifen. Positive Erfahrungen macht die Stadt aktuell mit den Gesamtmietverträgen Rütistrasse 11, ebenfalls für die Unterbringung von Asylsuchende wie auch an der Bachstrasse 1 für die Nutzung einer Pflegewohnung und diversen Alterswohnungen. Beide Liegenschaften befinden sich nicht im Eigentum der Stadt, jedoch sind sie mit langfristigen Mietdauern gesichert.

Die Eigentümerschaft besteht auf die Mitvermietung der gesamten Autoeinstellhalle sowie der Aussenparkplätze. Da zu erwarten ist, dass ein Grossteil der an der Rütistrasse 9 unterbrachten Personen kein Fahrzeug besitzen, würde der Bereich Liegenschaften die Vermietung der Parkplätze übernehmen. Durch die gemeinsame Tiefgarageneinfahrt mit den Mehrfamilienhäusern an der Rütistrasse 5 und 7 sowie mit dem Gewerbehause Rütistrasse 12–18, in welchen die Parkplatznachfrage stetig steigen, besteht hierfür bereits eine geeignete Mieterschaft.

4. Kreditrechtliche Bestimmungen

Die Miete von Wohneinheiten für den Asylbereich und Notwohnungen stellt eine gebundene Ausgabe dar, da sich die Stadt an die Zuweisungsquoten des Kantons zu halten und entsprechende Unterbringungsmöglichkeiten bereitzustellen hat. Abklärungen beim Gemeindeamt Kanton Zürich haben ergeben, dass dieses Vorgehen der Gebundenheit gestützt wird. Einerseits haben alle Gemeinden durch die höheren Quoten (sachlich) dieselbe Problematik und andererseits eine Dringlichkeit (zeitlich) für eine zeitnahe Lösung zur Unterbringung. Grundsätzlich kann bei Varianten über die Örtlichkeit immer diskutiert werden, jedoch bieten sich aufgrund der vorgeschlagenen Lösungen und akzentuiert mit den Wohnungsrückgaben keine weiteren adäquaten Optionen an, welche bezahlbar wären oder nicht auf andere Aufgaben einen starken Einfluss hätten (Turnhalle Schulbetrieb, Wohnungsmarkt usw.). Dass Menschen, die schon in Schlieren wohnhaft sind, eine Kündigung erhalten, damit Flüchtlinge untergebracht werden können, ist für den Stadtrat keine Option.

Bei der Beurteilung der zeitlichen Dringlichkeit ist zu berücksichtigen, wie hoch der Kanton ab 1. Juni 2023 die Strafzahlung der Gemeinden ansetzt, welche die Zuteilungsquote nicht erfüllen können, auf welche aber die kantonale Zuteilungsstelle dringend angewiesen sein wird. Auch Absprachen mit der Stadt Dietikon für eine gemeinsame Kollektivunterkunft haben zu keinem Resultat geführt. Die heute vorhandenen Unterkünfte reichen nachweislich nicht mehr aus. Andere Optionen wie Miete von Wohneinheiten auf dem Wohnungsmarkt stehen nicht zur Verfügung. Auch sind gemeindeübergreifende Unterkünfte gemäss sorgfältigen Abklärungen nicht realisierbar.

5. Erwägungen

Die Miete der Wohnungen an der Rütistrasse 9, ab frühestens 1. Oktober 2024, stellt einen wichtigen Baustein in der Unterbringung von Flüchtlingen dar. Insbesondere auch deshalb, weil damit der Mietvertrag Rütistrasse 11 verlängert werden kann. Die Stadt ist verpflichtet, Flüchtlinge gemäss Kontingent aufzunehmen und wohnungslosen Menschen, die schon in Schlieren wohnhaft sind, eine Übergangslösung zu beschaffen. Dabei besteht die Verpflichtung, die Menschen angemessen und unter Berücksichtigung ihrer persönlichen Situation unterzubringen. Nicht jede Person oder Familie kann in einer Kollektivunterkunft untergebracht werden. Neben den zur Verfügung stehenden Kollektivunterkünften ist die Miete der Rütistrasse 9 zentral für eine ausreichende und angemessene Bereitstellung von Unterkünften.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Miete von 16 Asyl- und Notwohnungseinheiten an der Rütistrasse 9 wird ab 1. Oktober 2024 zulasten des Kontos 884-3160.00 eine jährlich gebundene Ausgabe von Fr. 411'960.00 bewilligt, welche ab Budget 2024 und folgende aufgenommen wird.
2. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird ermächtigt, den Mietvertrag mit Swiss Finance & Property Funds AG über die Liegenschaft Rütistrasse 9 zu unterzeichnen und die Wohneinheiten in Zusammenarbeit mit der Abteilung Soziales zu bewirtschaften.

3. Mitteilung an
- Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Soziales
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: zeitlich befristet nicht öffentlich bis zum 21. Juni 2023

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Janine Bron
Stadtschreiberin