

Beleuchtender Bericht (Weisung)

An die Stimmberechtigten der Gemeinde Bonstetten

Urnenabstimmung

vom Sonntag, 23. April 2023



Geschäft

Der Urnenabstimmung vom 23. April 2023 wird folgendes Geschäft unterbreitet:

- 1. Zustimmung zum Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. 1129, GB Bonstetten, Dorfstrasse 21, zum Preis von CHF 1'195'000, zur Verwendung als Asyl- und Sozialunterkunft**

Auf dem Stimmrechtsausweis sind die Urnenöffnungszeiten und alles Wissenswerte über die persönliche Stimmabgabe und Stellvertretung vermerkt.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Abteilung Präsidiales, Tel. 044 701 95 00 oder E-Mail praesidiales@bonstetten.ch.

Bonstetten, 7. März 2023

Gemeinderat Bonstetten

Zustimmung zum Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. 1129, GB Bonstetten, Dorfstrasse 21, zum Preis von CHF 1'195'000, zur Verwendung als Asyl- und Sozialunterkunft

A. Das Wichtigste in Kürze

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 hat sich die Flüchtlingssituation in der Schweiz verschärft. Mit fast fünf Millionen Vertriebenen ist Europa mit der grössten Flüchtlingsbewegung seit dem Zweiten Weltkrieg konfrontiert. Gemäss Staatssekretariat für Migration (SEM) wurden in der Schweiz 2022 rund 97'122 (inkl. Status S) neue Asylgesuche gestellt. Gegenüber 2021 war dies eine Zunahme von rund 85%. Um die hohe Zahl der Asylsuchenden absorbieren zu können, hat die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich entschieden, die für die Gemeinden geltende Aufnahmequote für Asylsuchende per 1. Juni 2023 um weitere 0.4 % auf 1.3% zu erhöhen. Das bedeutet für die Gemeinde Bonstetten, dass wir gesamthaft 73 Flüchtlinge aufnehmen und für sie Wohnraum zur Verfügung stellen müssen.

Zurzeit wird die Liegenschaft Kat. Nr. 1129, Dorfstrasse 21 zum Kauf angeboten, was für die Gemeinde Bonstetten eine einmalige Gelegenheit bedeutet. Im Rahmen der Verhandlungen mit der Verkäuferschaft konnte der Erwerbspreis um CHF 125'000 gesenkt werden. Gestützt auf die Reservationsvereinbarung beträgt nun der Erwerbspreis **CHF 1'195'000**.

Nach Betrachtung aller Möglichkeiten stellt der Kauf der Liegenschaft die optimalste Variante dar, der Flüchtlingsherausforderung zu begegnen. Darüber hinaus kann die Gemeinde ein Grundstück im Dorfzentrum erwerben, das für die Dorfkernentwicklung strategisch wertvoll sein kann. Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission beantragen deshalb der Urnenabstimmung vom 23. April 2023, dem Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. 1129, Dorfstrasse 21, in der Höhe von CHF 1'195'000 zu Lasten der Investitionsrechnung für das Verwaltungsvermögen zuzustimmen.

B. Ausgangslage

Die Gemeinde Bonstetten ist dafür zuständig, ausreichenden Wohnraum für die ihr zugewiesenen Asylsuchenden zur Verfügung zu stellen. Seit Beginn des Krieges in der Ukraine im Februar 2022 hat sich die Flüchtlingssituation in der Schweiz verschärft. Mit fast fünf Millionen Vertriebenen ist Europa mit der grössten Flüchtlingsbewegung seit dem Zweiten Weltkrieg konfrontiert. Gemäss Staatssekretariat für Migration (SEM) wurden in der Schweiz 2022 rund 97'122 (inkl. Status S) neue Asylgesuche gestellt. Gegenüber 2021 war dies eine Zunahme von rund 85%. Das SEM rechnet auch 2023 mit einer überdurchschnittlich hohen Zahl neuer Asylgesuche.

Um die hohe Zahl der Asylsuchenden absorbieren zu können, hat die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich entschieden, die für die Gemeinden geltende Aufnahmequote für Asylsuchende per 1. Juni 2023 um 0.4 % auf 1.3 % zu erhöhen. Das bedeutet für die Gemeinde Bonstetten, dass wir gesamthaft 73 Flüchtlinge aufnehmen und für sie Wohnraum zur Verfügung stellen müssen. Hinzu kommen 26 Flüchtlinge, die dem Kontingent nicht mehr angerechnet werden. Aktuell ist die Gemeinde Bonstetten nur in der Lage die grosse Anzahl Asylsuchende aufzunehmen, weil noch immer zahlreiche Privatpersonen Flüchtlinge bei sich zuhause beherbergen. Die Privatpersonen könnten jedoch in absehbarer Zeit die Beherbergung der Flüchtlinge aussetzen. Diese Umstände führen dazu, dass die Gemeinde Bonstetten, um dem gesetzlichen Auftrag nachzukommen, zusätzlichen Wohnraum für Asylsuchende beschaffen muss.

C. Erwägungen

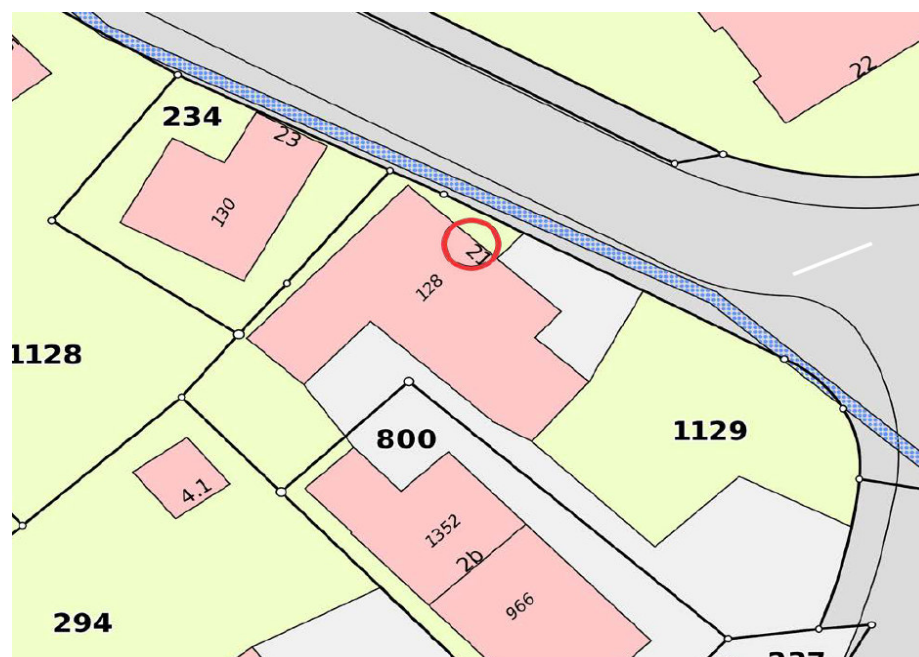
Im Rahmen dieses Auftrags hat der Gemeinderat Bonstetten diverse Alternativen geprüft, die nachstehend erläutert werden. Gestützt darauf kam rasch zum Vorschein, dass der Kauf einer älteren Liegenschaft mit ausreichend Platz die kostengünstigste und effektivste Lösung darstellt. Zurzeit wird die Liegenschaft Kat. Nr. 1129, Dorfstrasse 21 zum Kauf angeboten, was für die Gemeinde Bonstetten eine einmalige Gelegenheit bedeutet.

Liegenschaft Kat. Nr. 1129, Dorfstrasse 21

Am 1. Februar 2023 fand eine Besichtigung statt. Dabei konnte festgestellt werden, dass die Liegenschaft über eine gute Bausubstanz verfügt und die Räumlichkeiten im Rahmen eines massvollen Wohnstandards behaglich erscheinen. Die Räumlichkeiten sind für den geplanten Erwerbszweck angemessen.

Liegenschaftsdaten

Objekttyp	Altliegenschaft
Adresse	Dorfstrasse 21, Bonstetten
Baujahr	1860 / diverse An- und Umbauten
Zustand	Sanierungsbedarf (Heizung, Dach und Fenster)
Flächen	ca. 197 m ² Hauptnutzfläche ca. 41 m ² Nebennutzfläche
Parkplätze	3 Aussenparkplätze vorhanden
Heizsystem	Elektrospeicheröfen
Grundbuch-Blatt	190
Kataster-Nr.	1129
Plan-Nr.	6
Bauzone	KD (Kernzone Dorf zweigeschossig mit Überbauungsziffer)
Inventar-Nr.	45
Grundstücksfläche	580 m ²
Kubatur	947 m ³
Versicherungswert	CHF 920'040
Verkaufspreis	CHF 1'195'000
Mietverhältnisse	Ein Mietvertrag für einen Raum (medizinische Massage)
Beginn Verfügbarkeit	Zwischen 1.07.2023 und 30.09.2023



Erwerbspreis

Im Rahmen der Verhandlungen mit der Verkäuferschaft konnte der Erwerbspreis um CHF 125'000 gesenkt werden. Gestützt auf die Reservationsvereinbarung beträgt nun der Erwerbspreis **CHF 1'195'000**. Eine allfällige Grundstückgewinnsteuer wird von der Verkäuferschaft übernommen. Die Grundbuch- und Notariatskosten übernimmt die Käuferschaft. Die Eigentumsübertragung (Datum Nutzen und Gefahr) erfolgt spätestens am 30. September 2023.

Die Gemeinde Bonstetten wird das Kaufobjekt für das Asyl- und Sozialwesen verwenden. Die Gemeinde beabsichtigt primär Familien, also Flüchtlinge mit Kindern, in diesem Gebäude unterzubringen. Da das Flüchtlingswesen zu den gesetzlichen Aufgaben der Gemeinde gehört, wird das Kaufobjekt dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Kaufpreis	CHF	1'195'000
Grundbuch- und Notariatskosten	CHF	5'000
Kleine bauliche Anpassungsarbeiten innerhalb der Liegenschaft	CHF	5'000
Total Initialkosten für die Liegenschaft	CHF	1'205'000

Nebenkosten

Heizkosten

Das Kaufobjekt verfügt derzeit über eine Elektrospeicherheizung. Deshalb sind insbesondere die Stromkosten massgebend. Abklärungen bei der Verkäuferschaft haben ergeben, dass bislang monatliche Stromkosten von rund CHF 350 angefallen sind. Manchmal war eine marginale Nachzahlung nötig. Dies entspricht einem jährlichen Betrag von ca. CHF 4'200 bis CHF 5'000. Darin enthalten ist auch der übrige Stromverbrauch für Licht und Geräte. Sobald das Heizsystem ersetzt ist, werden die Stromkosten massiv sinken.

Personalkosten

Die Reinigung der Wohnräumlichkeiten wird von den Bewohner/innen (Asylbewerber/innen) vorgenommen. D.h. in dieser Hinsicht fallen keine Personalkosten an. Allfällige Personalkosten reduzieren sich allenfalls auf die Hauswartung der Umgebung (Pflege von Rasen u. Büsche) und lassen sich jährlich mit maximal CHF 1'500 beziffern.

Frisch- Abwasser und Kehrichtgebühren

Die Frisch- und Abwasserkosten der Liegenschaft Dorfstrasse 21 lagen im Schnitt in den letzten fünf Jahren bei rund CHF 2'500 pro Jahr. Die Kehrichtgebühren belaufen sich auf jährlich CHF 360.

Einfache Unterhaltskosten

Im Rahmen einer transparenten Kostendarstellung ist festzuhalten, dass mal ein Gerät ausfallen kann oder ein Wasserhahn repariert werden muss. In diesem Zusammenhang werden pauschal CHF 2'000 jährlich vorgesehen.

Heizkosten ca.	CHF	4'500
Personalkosten ca.	CHF	1'500
Frisch- Abwasser und Kehrichtgebühren ca.	CHF	2'500
Einfache Unterhaltsarbeiten	CHF	2'000
Total jährliche Nebenkosten ca.	CHF	10'500

Investitionskosten / Sanierungsbedarf (bis in einigen Jahren)

Anstehender Sanierungsbedarf ist die Elektrospeicherheizung sowie die Isolation des Dachstuhls. Elektrospeicherheizungen sind gemäss dem neuen Energiegesetz ab 2030 verboten. Darüber hinaus sollten aus wärmetechnischen Gründen das Dach wie auch die Fenster in naher Zukunft saniert werden. Diese Massnahmen lösen in den nächsten Jahren folgende Investitionskosten aus:

Sanierung Heizung (Luft- Wärmepumpe oder Sonde) ca.	CHF	100'000
Sanierung Dach / Fenster ca.	CHF	170'000
Rückbau Sauna / Tauchbecken / Verlegen Boden, Sanitärarbeiten	CHF	15'000
Total ca.	CHF	285'000

Diese Kosten werden dem Souverän in den ordentlichen Budgets im Rahmen von anstehenden Investitionen an den jeweiligen Budgetgemeindeversammlungen unterbreitet. Mit dem Entfernen der Sauna könnten weitere drei Personen im Gebäude untergebracht werden.

Mieteinnahmen / Mietverhältnis

Das Asylwesen wird für die Gemeinde Bonstetten durch den Sozialdienst Bezirk Affoltern (SOBA) betreut. Für das Jahr 2023 musste der sehr hohe Betrag von CHF 775'000.00 (Verteilschlüssel SOBA für Bonstetten) für das Asylwesen budgetiert werden. Dabei haben die Gemeinden den gesetzlichen Auftrag Wohnraum für den SOBA zur Verfügung zu stellen.

Alle weiteren Aufgaben wie Betreuung, Integration, Verrechnung, Auszahlung der Lebensunterhaltskosten usw. an die Asylsuchenden wird durch den SOBA vorgenommen. Für das Wohnen werden dabei maximal CHF 500 pro Flüchtling (in Gastfamilien: CHF 350) bezahlt.

Es besteht die Möglichkeit, bei akutem Flüchtlingszustrom in der Dorfstrasse 21 bis zu 16 Personen unterzubringen. In diesem Fall gilt die Liegenschaft als Kollektivunterkunft und es erfolgen Mieteinnahmen: 2 x 8 Personen = monatlich CHF 4'800, also jährlich CHF 57'600. Eine langfristige Belegung nach der Asylkrise wird minimal mit 8 – 10 Personen (2 x 4 bis 5-köpfige Familie) gerechnet. In diesem Szenario generiert die Gemeinde folgende Einnahmen: 2 x 4 Personen = monatlich CHF 3'600, jährlich CHF 43'200. Der Durchschnitt daraus sind Mieteinnahmen von jährlich CHF 50'400.

Zurzeit besteht ein Mietvertrag mit einer Mieterin, welche in einem Raum medizinische Massage betreibt. Gemäss Art. 261 OR muss die Käuferschaft dieses Mietverhältnis übernehmen. Die medizinische Massage könnte in den Räumlichkeiten der Sauna weiter betrieben werden und würde monatliche Mieteinnahmen von CHF 570 (exkl. Strom) generieren, was einem jährlichen Betrag von CHF 6'840 entspricht. Ob und wie lange die Mieterin ihr Gewerbe in dieser Liegenschaft ausüben wird, steht zurzeit offen. Es kann gut sein, dass bald eine Kündigung erfolgt. In diesem Fall könnte die Sauna entfernt und in den Räumlichkeiten weitere 2-3 Personen untergebracht werden, was jährlich zusätzliche Mieteinnahmen von ca. CHF 15'000 generieren würde.

Mietbeiträge vom Sozialdienst Bezirk Affoltern a.A. (SOBA)

Haushaltsgrösse (Soll-Belegung)	Ansatz ab 01.10.22	Max. Mietzins neu inkl. Nebenkosten
1 Person	500	CHF 500
2 Personen	500	CHF 1'000
3 Personen	500	CHF 1'500
4 Personen	450	CHF 1'800
5 Personen	400	CHF 2'000
6 Personen	350	CHF 2'100
7 Personen	325	CHF 2'275
8 Personen und mehr	300	CHF 2'400

Möblierung des Kaufobjekts

Ein Teil des Mobiliars der Verkäuferschaft der Liegenschaft Dorfstrasse 21 kann kostenlos übernommen werden. Die weitere Möblierung erfolgt durch den Verein TEPLO in Zusammenarbeit mit

dem Sozialdienst Affoltern (SOBA). Aufgrund dessen müssen für die Möblierung keine Kosten vorgesehen werden, auch nicht für Alternativvarianten wie Container oder Mietwohnungen.

Einige Impressionen zur Liegenschaft „Dorfstrasse 21“





Kalkulatorische Zinsen

Bei einem Kaufpreis von CHF 1'195'000 zuzüglich Initialkosten von CHF 10'000 würden mit einem kalkulatorischen Zins von 2% pro Jahr CHF 24'100 anfallen. Dies entspricht monatlichen Kosten von rund CHF 2010 zuzüglich Nebenkosten.

Landwert

Die Recherchen betreffend Landwert sind nicht ganz einfach, jedoch kann man davon ausgehen, dass für den m² in Bonstetten zwischen CHF 900 (Median) und ca. CHF 1'300 (Höchstpreis) bezahlt wird. Dies entspricht bei 580 m² x CHF 1'100 = CHF 638'000. Der Gebäudewert beträgt somit CHF 567'000 (Kaufpreis CHF 1'195'000 plus bauliche Anpassungen CHF 10'000 minus Landwert CHF 638'000)

Abschreibungen

Das Kaufobjekt ist dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Bei einem Gebäudewert von CHF 567'000 betragen die Abschreibungen jährlich rund CHF 17'200. Allfällige Investitionen sind in diesem Betrag noch nicht enthalten.

Jährliche Kosten

Damit ergeben sich gesamthaft jährliche Kosten aus dem Erwerb der Liegenschaft Dorfstrasse 21 von:

Kalkulatorische Zinsen	CHF	24'100
Abschreibungen	CHF	17'200
Nebenkosten	<u>CHF</u>	<u>10'500</u>
Total	CHF	51'800

Alternative Containerwohnungen

Als Alternative zum vorerwähnten Kauf der Liegenschaft Dorfstrasse 21 wurde auch die Schaffung einer Containersiedlung für rund 30 Asylsuchende geprüft. Gestützt auf eingeholte Offerten hat sich ergeben, dass mit Kosten von CHF 2'570'000 für den Kauf (inkl. Montage) der Container gerechnet werden muss. Darin noch nicht enthalten wären Aufwendungen für das Grundstück und dessen Erschliessung. Die Gemeinde Bonstetten verfügt über keine leerstehenden Grundstücke in der Bauzone, auf welchen eine Containersiedlung entstehen könnte. Es müsste also zusätzlich ein Grundstück in der Bauzone gemietet werden. Solche sind derzeit kaum vorhanden.

In der Dorfstrasse 21 könnten bis zu 16 Asylsuchende untergebracht werden. D.h. für denselben Raum müssten mit Containern Investitionskosten von rund CHF 1'370'700 (exkl. Land und Anschlusskosten) aufgewendet werden. Die Nebenkosten pro Jahr wären in etwa gleich hoch wie beim Kaufobjekt (CHF 10'500).

Alternative Anmietung von Wohnraum bei Dritten

Bereits zweimal wurden sämtliche Liegenschaftsverwaltungen, die in Bonstetten Wohnungen vermieten, angeschrieben. Jedoch ist praktisch keine positive Resonanz daraus entstanden. Vermieter sind nicht bereit, Wohnungen für Flüchtlinge an die Gemeinde zu vermieten. Der weitere essentielle Faktor ist, dass zurzeit generell kaum bezahlbarer Wohnraum in Bonstetten zur Verfügung steht.

Beispiel: aktuell günstigste 5-Zimmer-Wohnung auf dem Markt: CHF 3'800 (Platz für max. 8 Personen)

16 Personen à CHF 300 =	CHF 4'800 (als 2 WG's)
2 Whg. x CHF 3'800 =	<u>CHF 7'600</u> (exkl. Nebenkosten)
Monatlicher Nettoaufwand	CHF 2'800 (exkl. Nebenkosten)

Zu beachten gilt, dass dies der optimistischste Fall ist. Es gibt kaum mehrere 5-Zimmer-Wohnungen auf dem Markt und sobald für 16 Personen drei bis vier Wohnungen angemietet werden müssten, steigt die Belastung für die Wohnungen in die Höhe von monatlich CHF 9'000. Die Nebenkosten pro Jahr wären in etwa gleich hoch wie beim Kaufobjekt (CHF 10'500).

Aspekte aus dem Ressort Soziales

Das Ressort Soziales strebt eine langfristige Lösung an. Während Container temporär Abhilfe schaffen, wäre die Liegenschaft Dorfstrasse 21 eine langfristige Lösung für den gesamten sozialen Bereich. Nebst Ukraine Krise fehlen ebenfalls Wohnmöglichkeiten für Flüchtlinge Status F, die nach 7 Jahren Aufenthalt aus der Quote fallen. Ebenso fehlen freie Not-Sozialwohnungen. Die Gemeinde beabsichtigt primär Familien, also Flüchtlinge mit Kindern, in diesem Gebäude unterzubringen.

In der Asylkrise können die Flüchtlinge in der Liegenschaft autonom leben, da Küche und sanitäre Anlagen vorhanden sind. Solche Aspekte sind in den Containern noch nicht eingerechnet. Nach der Asylkrise könnte die Liegenschaft alternativ als sozialer Wohnraum genutzt werden.

Terminplan

Urnenabstimmung	23.04.2023
Ablauf der Rekursfrist zur Urnenabstimmung	25.05.2023
Öffentliche Beurkundung / Grundbucheintrag bis	30.06.2023
Bezug ab 1.07.2023 bis spätestens	30.09.2023

Alle Zahlen im Überblick

Varianten In CHF	Kauf Liegenschaft Dorfstrasse 21 für <u>16</u> Flüchtlinge	Kauf Container für <u>16</u> Flüchtlinge	Anmietung Wohnungsraum Beispiel 2x 5-Zimmerwoh- nung für je <u>8</u> Flüchtlinge
Kaufpreis	1'195'000	1'370'000	
<i>Notariats- u. Grundbuchkosten, bauliche Anpassungen</i>	10'000		
Pachtkosten für Grundstück (ohne Erschliessung), ca.		15'000	
		Plus ev. Erschliessungskosten	

Jährliche Kosten (inkl. Abschreibungen, kalk. Zinsen & Nebenkosten)	51'800	173'900	100'700 (8'390/Monat)
Besonderes	Gemäss kantonaler Vorgabe ist im Verwaltungsvermögen das Grundstück und das Gebäude separat zu bilanzieren und nur das Gebäude wird über 33 Jahre abgeschrieben.	Abschreibung gemäss kantonaler Vorgabe über 10 Jahre	
Investitionen in Folgejahren (mit regulärer Budgetierung)	285'000		-
Geschätzte jährliche Erträge aus Unterbringung von Flüchtlingen	50'400 (Durchschnitt von Maximal- und Minimalbelegung über 33 Jahre)	57'600	57'600
Besonderes	Nach 33 Jahren besitzt die Gemeinde an zentraler Lage eine abgeschriebene Immobilie	Die Containersiedlung könnte auch grösser (für noch mehr Flüchtlinge) gebaut werden. Zu entsprechend höheren Kosten	

In obiger Tabelle müsste noch abgebildet werden, welche Kosten anfallen, wenn Bonstetten keine Flüchtlinge aufnehmen würde. Ersatzzahlungen sind nicht vorgesehen. Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen zugewiesenen Personen aufzunehmen. Eine Verletzung der Aufnahmespflicht kann vom Kanton mit einer Ersatzvornahme sanktioniert werden.

Zusammenfassend

Die Gemeinde hat den gesetzlichen Auftrag zu erfüllen, Flüchtlinge aufzunehmen. Aktuell besitzt die Gemeinde dafür zu wenig eigenen Wohnraum. Der Kauf der Liegenschaft Dorfstrasse 21 erscheint unter den gegebenen Optionen deutlich am Vorteilhaftesten.

D.Weitere Fragen und Antworten im Zusammenhang mit dem geplanten Kauf und der Flüchtlingssituation in Bonstetten

- **Wie viele Personen werden derzeit in Bonstetten untergebracht?**

Insgesamt 38 Geflüchtete aus der Ukraine und 29 Flüchtlinge mit Status F. 26 davon sind bis Ende Februar 2023 aus der anrechenbaren Quote (länger als 7 Jahre in der Schweiz) herausgefallen und müssen ebenfalls mit neuen Flüchtlingen ersetzt werden. Von diesen aktuell 67 sind 18 in privaten Unterkünften, 15 in Gemeindefwohnungen und 34 in angemieteten Wohnungen. Mittlerweile hat der Kanton bekannt gegeben, dass per 1. Juni 2023 die Aufnahmequote von 0.9% auf 1.3% erhöht wird. Das heisst für Bonstetten, dass die Gemeinde zusätzlich 32 Flüchtlinge aufzunehmen hat.

- **Wären allenfalls im neuen Mehrzweckgebäude auch Möglichkeiten für Asylunterkünfte?**
Die Asylkrise ist akut, es müssen Lösungen für den jetzigen Zeitpunkt gefunden werden und nicht erst ab 2025. Zudem hat das Mehrzweckgebäude Heumoos zonenbedingt keinen Wohnanteil und wird vollumfänglich gewerblich genutzt. In diesem Zentrum wird niemand wohnen.
- **Was passiert mit der Liegenschaft neben dem Rigelhüsli?**
Das Gebäude ist bereits heute mit 5 Personen bewohnt. Darüber hinaus ist das Gebäude Teil der Zentrumsplanung und wird voraussichtlich durch einen Neubau ersetzt. Bis dahin wird die Liegenschaft weiterhin zur Unterbringung von Flüchtlingen oder sozial unterstützungsbedürftigen Personen dienen.
- **Wie kommt der Gemeinderat auf CHF 2.57 Mio. bezüglich Containterlösungen? Gibt es da nicht auch günstigere Anbieter?**
Die Offerte, welche dem Gemeinderat vorliegt, stammt von einem erfahrenen Hersteller, der auch in der Gemeinde Stäfa bereits eine Flüchtlingsunterkunft realisierte. Selbstverständlich gibt es auch günstigere Anbieter. Allerdings ist dabei zu beachten, dass diese Container wärmedämme-technisch nicht den Anforderungen des neuen Energiegesetzes entsprechen. D.h. für eine kurze Übergangszeit von beispielsweise drei Jahren (für einen Umbau) können solche Container verwendet werden. Für längerfristige Lösungen (3-10 Jahre) müssen massivere und wesentlich teurere Container verwendet werden. Darüber hinaus haben wir die Variante «Miete» von solchen Containern geprüft. Da würden jährliche Kosten von CHF 263'000 (exkl. MWST und Grundstück) anfallen.
- **Ist die Bestimmung der Qualität der Bausubstanz fachmännisch (durch einen qualifizierten Experten) erfolgt? Durch wen?**
Die Liegenschaft wurde 1850 mit massiver Bausubstanz erstellt. Es sind oberflächlich weder Risse noch Schiefagen erkennbar. Selbstverständlich weist das Gebäude eine Qualität dem Alter entsprechend aus. Es wurden aber im Verlauf der letzten Jahre und Jahrzehnte immer wieder Investitionen getätigt. Die Räumlichkeiten sind gepflegt und unterhalten. Aufgrund des bescheidenen Ausbaustandards eignet sich das Gebäude gut als Flüchtlingsunterkunft. In diesem Zusammenhang gilt es auch zu beachten, dass wir den Kaufpreis im Rahmen der Kaufverhandlungen von CHF 1.3 Mio. auf CHF 1'195 Mio. senken konnten. Aufgrund der zeitlich knappen Gegebenheiten konnte keine externe Expertise durchgeführt werden, was aus unserer Sicht auch nicht notwendig erscheint.
- **Was bedeutet diese Investition für den Steuerzahler – Erhöhung Steuerfuss?**
Den laufenden Kosten für die Liegenschaft stehen etwas tiefere Unterstützungsbeiträge/Mieteinnahmen gegenüber. Dieses Minus entsteht primär durch die Abschreibungen, die im Verwaltungsvermögen gemäss den kantonalen Bestimmungen, auf dem Gebäudewert erfolgen müssen. Auf dem Landwert sind keine Abschreibungen vorzunehmen.
Gestützt auf die heutige Finanzlage (Aufwand und Ertrag) der Gemeinde ist aufgrund dieses Kaufs keine Erhöhung des Steuerfusses notwendig.
- **Wie werden die 16 Personen berechnet?**
Das Kaufobjekt ist als 7.5 Zimmer deklariert. Pro Zimmer sind 2 Personen zulässig. Der Ruhe-raum der Sauna und der Coiffure Salon können zusätzlich als Zimmer genutzt werden.
- **Ist der Kauf dieser Liegenschaft im Dorfzentrum für die Gemeinde strategisch sinnvoll?**
Mit dem Erwerb der Liegenschaft Dorfstrasse 21 würde die Politische Gemeinde eine wertvolle Immobilie mitten im Dorfzentrum von Bonstetten erwerben können. Der Erwerb ist in Anbetracht der anstehenden Zentrumsplanung ebenfalls sinnvoll.

E. Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung vom 23. April 2023, den Kredit für den Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. 1129, Dorfstrasse 21, in der Höhe von CHF 1'195'000 (zur Verwendung als Asyl- und Sozialunterkunft) zu Lasten der Investitionsrechnung zu genehmigen. Das Kaufobjekt wird dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Bonstetten, 7. März 2023

Gemeinderat Bonstetten

Gemeindepräsidentin
sig. Arianne Moser

Gemeindeschreiber
sig. Christof Wicky

E. Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Bericht

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderats betreffend Zustimmung zum Kauf der Liegenschaft Kat. Nr. 1129, Dorfstrasse 21, zum Preis von CHF 1'195'000 zur Verwendung als Flüchtlings- und Sozialunterkunft gemäss den gesetzlichen Vorgaben unter den finanzpolitischen Gesichtspunkten der finanzrechtlichen Zulässigkeit, der rechnerischen Richtigkeit und der finanzpolitischen Angemessenheit auf der Grundlage des Beleuchtenden Berichts (Weisung) vom 7. März 2023 und weiterer Unterlagen und Auskünfte geprüft.

Aufgrund der Prüfung der vorgelegten und einverlangten Unterlagen sowie der erteilten Antworten auf gestellte Fragen ist die RPK zur Beurteilung gelangt, dass der Antrag des Gemeinderats finanzrechtlich zulässig, rechnerisch richtig und finanzpolitisch angemessen ist.

Antrag

Gestützt auf das Ergebnis der finanzpolitischen Beurteilung empfiehlt die RPK den Stimmberechtigten dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen.

Bonstetten, 8. März 2023

Rechnungsprüfungskommission Bonstetten

Präsident
sig. Thomas Fischer

Aktuar
sig. Isidor Hug



Garten zur Liegenschaft Dorfstrasse 21

