

Protokollauszug Gemeinderat

11. Sitzung vom Donnerstag, 21. August 2025

31.09 Heime, Arbeits- und Unterbringungsmöglichkeiten
2025/68 Abteilung Soziale Dienste / Bewilligung Objektkredit Neubau Sozialwohnungen / Areal Scheug

Prozessgeschichte

- a. In der Gemeinde Uetikon am See besteht ein akuter Mangel an günstigen Wohnungen und Unterkunftsplätzen für Sozialhilfeempfänger und Asylsuchende. Seit Jahren ist die Sozialbehörde der Gemeinde Uetikon am See gezwungen, behelfsmässig – mehr oder weniger – geeignete Wohnungen auf dem privaten Wohnungsmarkt oder direkt bei den gemeindeeigenen Liegenschaften anzumieten. Dies kostet die Gemeinde rund CHF 600'000.00 (Mietkosten) pro Jahr und lokalen Wohnungsmarkt wird günstiger, bezahlbarer Wohnraum entzogen.
- b. Aufgrund der erhöhten Nachfrage der Sozialbehörde und dem kontinuierlichen Abbruch älterer Gebäude verschärft sich der besagte Wohnungsengpass und die steigende Durchschnittsmiete in der Gemeinde Uetikon am See spürbar. Erschwerend ist die Aufgabe zudem, weil einige private Wohnungen nur befristet gemietet werden können. Deshalb beabsichtigt der Gemeinderat, auf dem freien, gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 5053, zweckmässige Asyl- und Sozialwohnungen zu erstellen. Mit dieser Strategie erhofft sich der Gemeinderat eine nachhaltige Entlastung für den dauerhaft fehlenden Wohnraum. Die diesbezügliche Medienmitteilung des Gemeinderates datiert vom 13. Mai 2024.
- c. Hierzu hat der Gemeinderat mit Beschluss Nr. 2023/45 vom 17. Mai 2023 einen Planungskredit von CHF 314'000.00 zur Bauplanung für die Unterbringung von mindestens 50 Personen genehmigt. Dies zulasten der Investitionsrechnung (INV00195, Konto Nr. 5730.5040.00).
- d. Das Bauvorhaben soll auf dem Baugrundstück, Kat.-Nr. 5053 (2'967 m²), in der Scheug realisiert werden. Aufgrund der Lage hat die Genossenschaft für Alterswohnungen Stöckli Uetikon ihre berechtigten Interessen am besagten Baugrundstück geltend gemacht. Die Inanspruchnahme des Baugrundstücks zugunsten der Genossenschaft beruht auf dem für die Behörde verbindlichen Eintrag im kommunalen Richtplan.
- e. Unter Einbezug des gemeindeeigenen Baugrundstückes Kat.-Nr. 5052 (967 m²) konnte mit den Verantwortlichen der Genossenschaft eine für beide Parteien geeignete, je hälftige Landaufteilung (je 1'967 m²) gefunden werden. Voraussetzung ist, dass die beiden Baugrundstücke neu parzelliert und das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 276 an der Unteren Scheugstrasse 2 zur gegebenen Zeit zum Abbruch freigegeben werden muss. Bevor dies der Fall sein kann, ist das laufende Mietverhältnis mit der Spielgruppe Sunneburg (Betreiberin: Frau Nadia Frei) zu kündigen. Die Ausarbeitung des Baurechtsvertrages (Entwurf liegt vor) erfolgt in einem separat geführten Verfahren.
- f. Mit Beschluss Nr. 2024/6 hat der Gemeinderat am 18. Januar 2024 u.a. auch diese Strategie unterstützt. Mit der Landaufteilung sinkt zwar die Anzahl der Wohnungen für die unterzubringenden Personen, dafür profitiert die Bevölkerung von einer Erhöhung für das Wohnen im Alter. Zudem trägt eine gute Durchmischung der Menschen im Quartier zur sozialen Stabilität und Integration bei.

- g. Mit Beschluss Nr. 2024/36 hat der Gemeinderat am 8. Mai 2024 das Büro Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG für die Ausarbeitung eines Vorprojekts resp. Programms zur Submission für einen Totalunternehmer in der Sparte Holzbau beauftragt.
- h. Am 7. Juni 2024 orientierte der Gemeindepräsident im Blickpunkt die Bevölkerung über die weiter beschlossene Vorgabe des Bundes (ab 1. Juli 2024) im Asylbereich. Aufgrund der Steigerung von 82 auf neu 101 unterzubringende Personen wurde der Handlungsbedarf und die diesbezüglichen kurzfristigen Massnahmen (Umnutzung Gemeindehaus, Neubau Containeranlage im Weissenrain) im Detail erläutert.
- i. Am 4. Dezember 2024 wurde der Pachtvertrag (Mulchauftrag) mit Hansueli Müller per 31. Dezember 2024 vorsorglich aufgelöst. Das Baugrundstück wird aber auf Zusehen hin, d.h. bis zum Baustart, weiterhin vom ehemaligen Pächter unterhalten.
- j. Mit dem Beschluss Nr. 2024/130 hat der Gemeinderat am 19. Dezember 2024 das Submissionsprogramm für die Durchführung der Holzbau- Totalunternehmer- Submission per 7. Januar 2025 freigegeben.
- k. Am 10. März 2025 orientierten die Projektverantwortlichen die interessierte Bevölkerung über das geplante Bauvorhaben in der Scheug. Hierbei wurde auf die Notwendigkeit und den relevanten Standort hingewiesen.
- l. Im Rahmen der Kompetenzen des Gemeinderates wurde ein Verpflichtungskredit bis zum Betrag von CHF 400'000.00 zulasten des Investitionskontos INV00207 (5730.5040.00 [Neubau Asyl- und Sozialwohnungen]) genehmigt. Zur Vergabe für die Totalunternehmerleistungen an den Unternehmer (Renggli AG) und die Freigabe der SIA-Phase 32 (Bauprojekt) wurde am 10. April 2025 in der Gemeinderatssitzung zugestimmt mit Vorbehalt der Annahme des Objektkredites durch die Urnenabstimmung vom 30. November 2025.

Ausgangslage

1. Raumbedarf

Alle Kantone und Gemeinden in der Schweiz sind gesetzlich verpflichtet, geflüchtete Personen aufzunehmen. Im Kanton basiert die Verteilung der Asyl- und Schutzsuchender auf einem bevölkerungsproportionalen Verteilschlüssel. Dieser ist in den letzten Jahren stetig gestiegen und beläuft sich aktuell auf 1.6 %. Die Gemeinde Uetikon am See muss somit im Jahr 2025 für ein Kontingent von insgesamt 106 Personen Wohnraum zur Verfügung stellen können. Die Asylzahlen sind als dynamisch zu betrachten. Personen können zurückkehren, aufgrund eines abschlägigen Entscheides weggewiesen werden, oder sie werden als Flüchtlinge anerkannt und zählen damit nicht mehr zum Kontingent. Dasselbe gilt für Personen, die sich länger als sieben Jahre in der Schweiz aufhalten. Die Verpflichtung der Gemeinde, diese Personen (mit Wohnraum bspw.) zu unterstützen, wenn sie darauf angewiesen sind, bleibt aber bestehen.

Ebenso sind nicht nur Geflüchtete auf bezahlbaren Wohnraum angewiesen. Die Gemeinde Uetikon am See steht somit in der Pflicht, in Not geratene Personen bei der Bewältigung ihrer Situation zu unterstützen- beispielsweise im Falle einer vorhandenen oder drohenden Obdachlosigkeit. Aktuell handelt es sich dabei um rund 40 Personen. Die Wahrnehmung dieser öffentlich-rechtlichen Aufgaben stellt für die Gemeindeverwaltung eine grosse Herausforderung dar. Dazu nutzt die zuständige Abteilung Sozialen Dienste aktuell Gemeindelienschaften. Sie mieten zusätzlich weitere Wohnungen an, wobei ein bedeutender Teil dieser Wohnungen preislich – sofern möglich- im unteren Segment des öffentlichen Wohnungsmarktes liegt. Dies ist allerdings nicht immer realisierbar. Einige der angemieteten Wohnungen stehen nur noch befristet zur Verfügung.

Momentan sind insgesamt 117 Personen in 36 Wohnungen untergebracht, die von der Gemeinde zur Verfügung gestellt werden. 9 dieser Wohnungen gehören der Gemeinde und 27 müssen dazu gemietet werden. Rund zwei Drittel aller Personen zählen zum beschriebenen Asylkontingent. Im Rahmen dieses Kontingentes halten sich derzeit 86 Personen in Uetikon am See auf (bei einem Soll von 106 unterzubringender Personen). 8 dieser Personen sind bei Gastfamilien untergebracht und beanspruchen (zurzeit) keinen Wohnraum. 9 Personen wohnen in befristeten Wohnungen, für welche mittelfristig ein Ersatz gefunden werden muss.

2. Wohnraumstrategie und Perspektive

Mit steigendem Druck im Asylwesen wurden in den letzten Jahren verschiedene Massnahmen zur Entlastung geprüft und umgesetzt. So wurden die Liegenschaften an der Kleindorfstrasse 8 und an der Bergstrasse 97 zur Umnutzung bestimmt. Insbesondere mit der Ertüchtigung des alten Gemeindehauses Weissenrain zur temporären Nutzung als Asylunterkunft im Mai 2025 konnte für eine befristete Entlastung erbracht werden. Mit dem Ende der befristeten Nutzung des ehemaligen Gemeindehauses in drei Jahren, dem Wegfall weiterer befristeter Wohnungen und der weiteren Zunahme der Bevölkerung (Entwicklung CU- Areal) wird sich die Lage erneut verschärfen.

Weiter wird die Entwicklung des Wohnungsmarktes in der Region eine stete Verringerung von günstigem Wohnraum durch Neubauten und steigende Miet- und Nebenkosten bei bestehenden Liegenschaften zur Folge haben. Auch deuten geopolitische Entwicklungen nicht auf eine Entspannung im Asylwesen hin.

3. Bisherige Kosten

Für die Planung und Projektierung des Projektes "Neubau von Sozialwohnungen" wurde ein Projektierungskredit in der Höhe von CHF 314'000.00 (inkl. MwSt.) (Investitionskonto Nr. 5730.5040.00 / INV00207) genehmigt. Die bisherigen Ausgaben für die Aufgleisung des Bauvorhabens belaufen sich auf CHF 261'932.55. Diese Projektierung dient als Grundlage für den vorliegenden Antrag.

Kosten

Die Investitionskosten für das Projekt "Neubau von Sozialwohnungen" setzen sich, mittels der Grundlagen der Submission und dem Angebot von Renggli AG für CHF 7.5 Mio. (inkl. MwSt.) wie folgt zusammen:

- Investitionskosten

Baukosten	CHF	6'950'000.00
Ausstattung	CHF	150'000.00
Anschlusskosten (Elektrizität, Wasser, Fernwärme)	CHF	270'000.00
Nebenkosten (Gebühren, Versicherung)	CHF	50'000.00
Unvorgesehenes (ca. 7 %)	CHF	530'000.00
8.1 % MwSt.	CHF	644'436.00
Total Objektkredit (inkl. MwSt.)	CHF	8'600'000.00

Das Angebot der TU-Leistungen wird gemäss dem aktuellen Stand des schweizerischen Baupreisindex, Baugewerbe, Hochbau vom Oktober 2024 (115.3 Punkte) auf der Basis von Oktober 2020 (100) indexiert. Preisänderungen der Baukosten werden ab 1 Jahr nach Vertragsabschluss (10. Juni 2025) mit der zur Zeit des Vertragsabschlusses aktuellen Fassung der Norm SIA 125 "Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer" abgerechnet.

Beanspruchung gemeindeeigener Landreserven

Die Liegenschaft wird künftig durch die Sozialen Dienste genutzt und dient somit der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Folglich ist sie neu dem Verwaltungsvermögen zu zuordnen. Die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert (§ 133 Abs. 1 GG). Der Buchwert gilt im Verwaltungsvermögen als Anschaffungswert. Aktuell ist die Landparzelle mit der Katasternummer 5230 im Finanzvermögen (FV) bilanziert und wird folglich ins Verwaltungsvermögen übertragen. Der aktuelle Buchwert des Grundstücks (1'992 m²) beträgt CHF 2'475'301.00. In denselben Verpflichtungskredit werden Ausgaben, die einen sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen oder sich gegenseitig bedingen, mit aufgenommen. Die Übertragung ins Verwaltungsvermögen wird den Steuerhaushalt nicht belasten, da effektiv kein Geld fließen wird und es sich um eine buchhalterische Massnahme handelt.

Baukosten	Neubau	CHF 8'600'000.00
Übertrag ins Verwaltungsvermögen (keine Belastung des Steuerfuss)	Grundstück	CHF 2'500'000.00
Total gerundet	Gesamtkredit	CHF 11'100'000.00

Kredithöhe, aufgelaufene Kosten

Bisher wurden für das Projekt einen Projektierungskredit (brutto) von CHF 314'000.00 und einen Teil des Objektkredits (Anteil Planung) im Umfang von CHF 400'000.00 bewilligt (Gemeinderatsbeschlüsse vom 17. Mai 2023 und 10. April 2025). Der Anteil Planung des Objektkredits von CHF 400'000.00 sind Teil obiger Kostenzusammenstellung. Der Projektierungskredit über CHF 314'000.00 wird separat abgerechnet und ist nicht Teil der Kreditvorlage.

Folgekosten

Die planmässigen Abschreibungen berechnen sich aufgrund der Nutzungsdauer der entsprechenden Anlagekosten auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1.0 % gerechnet.

Kapitalfolgekosten

Abschreibungskategorie	Nutzungsdauer	Basis	Kosten
Hochbauten	33	CHF 8'431'800.00	CHF 255'500.00
Möbilien	8	CHF 172'650.00	CHF 21'580.00
Total Abschreibung			CHF 277'080.00
Verzinsung			
Zinsaufwand (1 %)			CHF 111'000.00
Kapitalfolgekosten (im 1. Betriebsjahr)			CHF 388'080.00

Betriebliche und personelle Folgekosten

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet. Die Aufwendungen für den Unterhalt und Betrieb werden innerhalb der bestehenden Personalressourcen getragen.

Sachaufwand	CHF 172'400.00
Personalaufwand	0
Betriebliche Folgekosten (pro Betriebsjahr)	CHF 172'400.00

Der laufende Unterhalt (Reinigung etc.) wird durch die Bewohner selbst erbracht.

Termine

An den angestrebten Meilensteinen kann weiterhin festgehalten werden:

- 21. August 2025 Verabschiedung Baukredit im Gemeinderat
- 30. November 2025 Urnenabstimmung Baukredit
- 01. März 2026 Baubeginn
- 01. April 2027 Bezug

Erwägungen

Die Gesamtkosten für das Bauvorhaben "Neubau von Sozialwohnungen" bestehen aus den Investitionskosten von CHF 8'600'000.00 und der Kosten für die Übertragung ins Verwaltungsvermögen von CHF 2'500'000.00. Die Übertragung ist nicht mit einem Geldfluss verbunden. Im Finanzplan (Nr. 5730.5040.00 / INV00207) ist hierzu im Jahr 2025 CHF 500'000.00 und bis 2027 CHF 7'850'000.00 berücksichtigt. Gemäss Art. 10 Abs. 2 der Gemeindeordnung sind einmalige Ausgaben von mehr als CHF 4 Mio. einer Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Mit dem Bau der Sozialwohnungen werden verschiedene Ziele verfolgt und nachhaltige Lösungen auf unterschiedlichen Ebenen angestrebt:

- Sicherstellen von Notwohnungen
- Flexibler und kostengünstiger Wohnraum im Gemeindebesitz
- Verringerung der Abhängigkeit vom freien Wohnungsmarkt
- Tiefere Mietzinskosten und somit weniger Ausgaben
- Rückgabe von günstigem Wohnraum an die Bevölkerung

Beschluss

1. Für den Neubau von Sozialwohnungen auf dem gemeindeeigenen Land in der Scheug, wird ein Objektkredit von brutto CHF 11'100'000.00 (inkl. MwSt.) bewilligt und zur Genehmigung durch die Stimmberechtigten an der Urne vom Sonntag, 30. November 2025 unter folgenden Bedingungen verabschiedet:
 - 1.1. Es handelt sich um eine neue Ausgabe zulasten des Investitionskonto INV00207 (5730.5040.00, Neubau Asyl- und Sozialunterkunft).
 - 1.2. Preisänderungen der Baukosten werden ab 1 Jahr nach Vertragsabschluss (10. Juni 2025) mit der zur Zeit des Vertragsabschlusses aktuellen Fassung der Norm SIA 125 "Preisänderungen infolge Teuerung für Leistungen der General- und Totalunternehmer" abgerechnet
 - 1.3. Massgebliche Unterlagen: TU-Vertrag Renggli AG, Grobterminplan Entwurf vom 15. Juni 2025.
 - 1.4. Die Abteilung Zentrale Dienste wird beauftragt, die notwendigen nächsten Schritte für die Urnenabstimmung zu veranlassen.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, ihre Verabschiedung zuhanden der Abteilung Zentrale Dienste bis spätestens am 24. September 2025 zu übergeben.
3. Die Projektleiterin Hochbau + Freiraum und der Leiter Soziale Dienste werden weiterhin mit der Begleitung und Führung des Projektes beauftragt.

Mitteilung an:

- Rechnungsprüfungskommission (per E-Mail)
- Abteilung Bau + Planung (per E-Mail)
- Abteilung Betriebe + Liegenschaften (per E-Mail)
- Abteilung Finanzen + Steuern (per E-Mail)
- Abteilung Zentrale Dienste (per E-Mail)
- Gemeindekanzlei, Archiv

Gemeinderat Uetikon am See



Urs Mettler
Gemeindepräsident



Reto Linder
Gemeindeschreiber