

Beschluss Nr. 2024-18 | Signatur 5.6.1 | Geschäft 2023-0142

Asylwohnraum, Abschluss Mietvertrag Mehrfamilienhäuser Badener-Landstrasse 19 und 21

Ausgangslage

Die Aufnahmequote für Asylsuchende wurde aufgrund der zu erwartenden hohen Anzahl neuer Asylgesuche per 1. Juli 2024 auf 1.6 % erhöht. Für die Gemeinde Rafz ergibt sich somit ab dem 1. Juli 2024 ein Kontingent von 76 Personen.

Zurzeit leben 57 Personen im Kontingent in Rafz, wovon fünf Personen einen Asylplatz besetzen, welche bereits einen Flüchtlingsstatus haben und intensiv auf Wohnungssuche sind. In Rafz sind vor allem Familien oder Frauen mit Kindern platziert, vereinzelt leben in Rafz auch alleinstehende Ehepaare oder eine kleine Anzahl von alleinstehenden erwachsenen Frauen und Männern. Diverse Wohnungen sind von der Gemeinde Rafz, Soziales angemietet. In diesen Wohnungen leben ehemalige Asylsuchende, welche zwar nicht mehr dem Kontingent angerechnet werden, jedoch der Mietzins so tief ist, dass es für die Personen fast unmöglich ist, eine gleichwertige Wohnung auf dem freien Wohnungsmarkt zu erhalten. So würden mit allfälligen Kündigungen weitere sozialhilfeabhängige Personen generiert werden und weiterer Wohnraum benötigt werden.

Durch die Kontingentserhöhung hat die Abteilung Soziales und Gesundheit bereits seit März 2024 intensive Bemühungen zur Anmietung weiterer Wohnungen betrieben, die mehrheitlich erfolglos geblieben sind. Die angespannte Situation bzw. die Wohnungsknappheit und der teure Wohnraum spielen dabei eine grosse Rolle. Indessen wurde schon gegen Ende Jahr 2023, Anfang 2024, eine ehemalige Gewerbeliegenschaft (Restaurant) in eine temporäre Asylunterkunft umfunktioniert. Diese ist zwar aktuell in Gebrauch, jedoch sind die Lebensumstände und die Platzierungen nicht optimal. Dazu kommt, dass im Jahr 2025 diverse angemietete Wohnungen abgegeben werden müssen, da befristete Mietverträge bestehen und die Liegenschaften saniert werden. Dies alles führt zu einem grossen Druck bzgl. Wohnmöglichkeiten für die bereits in Rafz wohnenden Asylsuchenden und im Hinblick auf das erhöhte Kontingent, welches noch lange nicht erreicht ist, zu einer sehr misslichen Lage.

Dank der langjährigen guten Zusammenarbeit mit dem Vermieter Theo Graf konnte eine sehr gute Lösung gefunden werden, welche die angespannte Situation bei der Kontingentserfüllung vorübergehend mildern kann. Er saniert die beiden Liegenschaften (Mehrfamilienhäuser MFH) an der Badener-Landstrasse 19 und 21. Alle Mietverhältnisse, darunter auch zwei aktuelle mit der Gemeinde Rafz, Soziales, wurden per März bzw. April 2025 gekündigt. Er plant bis Ende 2025 alle Wohnungen saniert zu haben. So bietet sich eine grosse Chance, dass die Gemeinde Rafz, Soziales beide MFH mieten kann. Diese bestehen aus insgesamt 14 Wohneinheiten à sechs 3.5 Zimmer-Wohnungen, sechs 4.5 Zimmer-Wohnungen und zwei 5.5 Zimmer-Wohnungen. Die Personen, welche bereits in den gemieteten Wohnungen sind, könnten per April 2025 in die bis dann fertiggestellten Attikawohnungen umplatziert werden. Dadurch entsteht keine Lücke für die 12 platzierten Personen, die bereits in dieser Liegenschaft wohnen.

Für die langfristige Strategie der Gemeinde Rafz in Bezug auf Asylwohnraum würde sich die angespannte Situation entschärfen und damit die Chance bieten, diese gut überdacht und ohne grossen Zeitdruck zu entwickeln.

Aufwendungen

Für die aktuell rund 60 platzierten Personen werden pro Jahr in 19 verschiedenen Liegenschaften Nettomieten über rund 270'000 Franken bezahlt. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurden die Nettomieten ausgewiesen, da die Nebenkosten nur à conto dargelegt sind und jährlich noch die effektiven Nettokosten abgerechnet werden.

Um die zwei Mehrfamilienhäuser zu mieten mit 14 Wohnungen bestückt, wird ein Mietvertrag abgeschlossen, in welcher die Nettomiete rund 279'000 Franken beträgt. Ebenfalls dazu kommen die effektiven Nebenkosten, wie bereits oben erwähnt, gemäss effektiver Abrechnung.

Vertrag

Mit dem Vermieter Theo Graf wird ein Mietvertrag abgeschlossen für die beiden MFH mit den 14 Wohnungen, acht Garagenboxen, allen Kellerabteilen, Bastelräume und Besucherparkplätzen. Der Gemeinde Rafz wird das Recht eingeräumt, leere Garagen, Nebenräume und allfällig leeren Wohnraum unterzuvermieten.

Es wird ein Mietvertrag für 5 Jahre abgeschlossen mit einer Prüfung der Option zur Verlängerung von weiteren 5 Jahren bzw. mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten und einer sogenannten Prolongationsklausel zur automatischen Verlängerung des Mietverhältnisses. Dies ist aktuell noch in den Vertragsverhandlungen und wird finalisiert. Die Festsetzung der 5 Jahre ist der aktuellen Lage geschuldet, dass in der Tendenz alle aktuell zugewiesenen Asylsuchenden bleiben werden und eine Reduktion des Kontingentes sicherlich bis Ende 2025 und weiter nicht in Sicht ist. In der Zeitspanne der fünf Jahre wird die Immobilienabteilung der Gemeinde Rafz eine Strategie zum Asylwohnraum erarbeitet haben und bis dahin ist klar, ob eigener Wohnraum realisiert werden könnte oder in welche Richtung sich alles bewegt.

Die Nebenkosten werden direkt der Gemeinde Rafz, Soziales in Rechnung gestellt. Der kleine Unterhalt obliegt in einem gewissen Umfang der Gemeinde Rafz, für allfällig weitere Kosten, welche an der Liegenschaft anfallen werden, wird weiterhin der Vermieter zuständig bleiben. Das Gebäudemanagement wird seitens Abteilung Soziales und Gesundheit geprüft und entsprechend organisiert. Dies betrifft die Hauswartung, Treppenreinigung, Winterdienst, einfache Unterhaltsarbeiten und die Umgebungspflege.

Zu erwähnen gibt es, dass auf dem ganzen Gebäude eine PV-Anlage montiert wird und die Liegenschaft mit einer Wärmepumpe geheizt wird. Die Erträge aus dem Überschuss des Solarstroms wird komplett dem Mieter angerechnet und während der Mietdauer rechnet die EKZ somit direkt mit der Gemeinde Rafz, Soziales ab und wird die Einnahmen aus dem Stromverkauf der Stromrechnung in Abzug bringen.

Rückführung Wohnraum

Von den heute angemieteten Wohnungen können fast alle gekündigt und dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Einige Wohnungen werden über die Gemeinde Rafz, Soziales weiterhin angemietet und den Untermietern zur Verfügung gestellt. Dies bei Personen, welche nicht im Asylkontingent sind und die Chancen auf einen direkten Mietvertrag nicht günstig stehen. Bei dieser Konstellation ist die Gemeinde Rafz einzig Mieter, die Kosten sind jedoch komplett refinanziert durch die arbeitenden Personen.

Erwägungen

§ 103 Gemeindegesetz (GG) erwähnt: *'Ausgaben gelten als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.'*

Bisher wurden in der Gemeinde Rafz einzelne Wohnungen angemietet, welche im Rahmen der Befugnisse der Sozialbehörde beschlossen und vollzogen wurden. Dies zur Erfüllung der vom Kanton Zürich auferlegten Aufnahmequote. Im Kanton Zürich gibt es ein Zweiphasensystem. In einer ersten Phase wohnen die Betroffenen in der Regel für einige Monate in einem kantonalen Durchgangszentrum, wo auch erste Integrationsmassnahmen durchgeführt werden. Danach werden sie in einer zweiten Phase an die Gemeinden zugewiesen.

Art. 38 der Gemeindeordnung (GO) der Gemeinde Rafz überträgt die ordentlichen Aufgaben im Asylbereich der Sozialbehörde. Die Finanzbefugnisse richten sich nach Art. 40 GO, welcher in Ziff. 2 die gebundenen Ausgaben in die Befugnisse der Sozialbehörde übergibt.

Da bereits bis dato mehrere Liegenschaften anhand dieser gesetzlicher Gepflogenheiten jahrelang angemietet wurden, wird nun nur ein Systemwechsel stattfinden, dass direkt ein Mietvertrag über 14 Wohneinheiten mit einem Vermieter verhandelt werden. Entsprechend können Ressourcen für Verhandlungen mit vielen verschiedenen Vermietern und Liegenschaftsverwaltungen eingespart werden. Es gibt nur noch ein Vermieter und eine Verwaltung als direkten Ansprechpartner für die Wohnungen im Asylwesen. Die Gesamtausgaben für die Anmietung der MFH sind günstiger als im jetzigen Verfahren, da wir aktuell gemäss den oben genannten Beträgen nur rund Fr. 10'000 im Jahr günstiger sind, aber aktuell noch 16 Personen für die Kontingentserfüllung aufnehmen müssten. Dies entspricht einem Volumen von weiteren 3-4 Wohnungen, welche überhaupt erst gefunden und angemietet werden müssten.

Die Sozialbehörde beschliesst:

1. Der Abschluss des Mietvertrages für die MFH Badener-Landstrasse 19 und 21 mit dem Vermieter Theo Graf wird genehmigt.
2. Der Mietzins beträgt 23'240.00 Franken für 14 Wohnungen inkl. Garagenboxen, Besucherparkplätze, Kellerabteile und Bastelräume gemäss Mietvertrag per Ende 2025.
3. Für die jährlich wiederkehrenden Kosten wird ein Kredit von jährlich Fr. 278'880 plus allfällige Nebenkosten als gebundene Ausgabe bewilligt.
4. Die Kreditbewilligung ist wie folgt amtlich zu publizieren:

Mit Beschluss Nr. 2024-18 vom 2. Dezember 2024 hat die Sozialbehörde folgenden Kredit als gebundene Ausgabe gemäss § 103 des Gemeindegesetzes bewilligt:

Fr. 278'880.-- als jährlich wiederkehrende Ausgaben für die Anmietung von Wohnraum für Asylsuchende plus Nebenkosten (variabel)

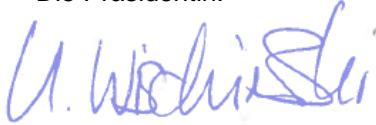
Der Beschluss liegt während der Rekursfrist bei der Gemeindeverwaltung Rafz, Abteilung Soziales und Gesundheit, Dorfstrasse 7, 8197 Rafz, zur Einsichtnahme auf. Er kann auch auf der Website der Gemeinde eingesehen werden (www.rafz.ch, Rubrik „Downloads“).

Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert fünf Tagen beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

5. Die Sozialbehördenpräsidentin, Ursula Wischniewski und die Leiterin Soziales und Gesundheit, Olivia Wanner werden ermächtigt, die Vertragsverhandlungen zu finalisieren und den Vertrag zu unterzeichnen.
6. Mitteilung an:
 - deltacasa liegenschaftenverwaltungs ag, Bahnhofstrasse 88, 8197 Rafz
 - Rechnungsprüfungskommission Rafz (CMI)
 - Sozialbehördenpräsidentin Ursula Wischniewski (per E-Mail)
 - Leiterin Finanzen Regula Gisler (per E-Mail)
 - Leiterin Soziales und Gesundheit Olivia Wanner (per E-Mail)
 - Akten

Sozialbehörde Rafz

Die Präsidentin:



Ursula Wischniewski

Die Leiterin Soziales:



Olivia Wanner