

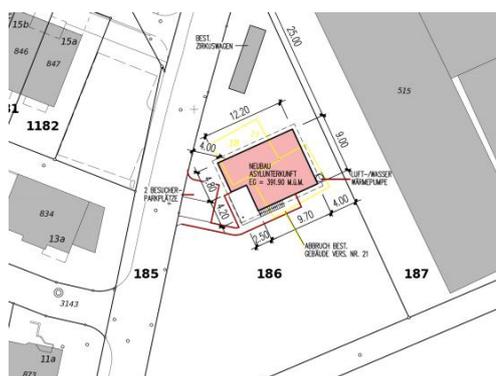
7. Verpflichtungskredit CHF 860'000 (brutto, inkl. MwSt.) für den Bau einer gemeindeeigenen Asylunterkunft auf der Parzelle 186, Hubelstrasse 18, Niederwil sowie Baurechtsvertrag

Die Gemeinden haben im Asylprozess eine Unterbringungspflicht - dies als Verbundaufgabe zusammen mit Bund und Kanton. Die Aufnahmequote für die Gemeinden wird periodisch vom Regierungsrat festgesetzt. Kann eine Gemeinde die Aufnahmequote nicht erfüllen, so ist eine Ersatzabgabe zu bezahlen. Die Aufnahmequote liegt für Niederwil aktuell bei 11 Personen. Die Gemeinde Niederwil erfüllt die Aufnahmequote. Die Asylsuchenden werden seit Jahren in der von der Gemeinde gemieteten, ehemaligen Bauarbeiterbaracke der Firma Stenz an der Hauptstrasse 9 in Niederwil untergebracht. Die Bewohner werden durch den kantonalen Sozialdienst betreut. Die Asylbewerberunterkunft ist stark sanierungsbedürftig und wird in den nächsten Jahren einer Neuüberbauung weichen müssen. Der Kauf eines Wohnhauses an der Göslikerstrasse wurde an der Winter-Gemeindeversammlung 2018 aus verschiedenen Gründen abgelehnt.

Um die Aufnahmequote auch in Zukunft erfüllen zu können, beantragt der Gemeinderat den Bau einer neuen, gemeindeeigenen Asylunterkunft auf dem Grundstück 186, Hubelstrasse 18, Niederwil.

Für die Nutzung des Baugrundstücks wurde mit dem Verein Gnadenthal (Grundeigentümer) ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Das Baurecht dauert bis zum 31. Dezember 2054; es kann von der Gemeinde unter Einhaltung einer einjährigen Kündigungsfrist jederzeit einseitig aufgehoben werden. Fällt das Baurecht infolge Erreichens der vereinbarten Maximaldauer (31.12.2054) dahin, so kann es durch freie Vereinbarung unter den Parteien erneuert werden. Die Gemeinde hat dem Verein Gnadenthal pro Kalenderjahr einen Baurechtszins von CHF 12'000 (indexiert) zu bezahlen. Der Baurechtsvertrag wurde vom Gemeinderat am 3. Dezember 2020 unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung abgeschlossen.

2020 wurden mehrere Varianten an unterschiedlicher Lage auf dem Baugrundstück 186 geprüft. 2021 wurde das Bauprojekt zusammen mit dem Architekturbüro Rolf Rey AG, Zufikon, erarbeitet. Der schlussendlich gewählte, zweigeschossig Bautyp überzeugt durch eine geringe Gebäudegrundfläche bzw. durch einen geringen Landverbrauch. Bezüglich Langfristigkeit und Nachhaltigkeit schneidet die beantragte Variante «Festbau» deutlich besser ab als die ebenfalls geprüfte Containerlösung. Der Neubau wird mit einer Solaranlage (Eigenverbrauch) und einer Wärmepumpe ausgestattet.



Der zweistöckige Bau ist ausgelegt auf eine Belegungszahl von 12 Personen. Mit der gewählten Raumeinteilung kann die Belegungszahl problemlos kurzfristig erhöht werden. Denkbar wäre bei Bedarf und Möglichkeit auch die Nutzung als Sozialwohnung bzw. Notunterkunft.

Die Kosten belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf total CHF 860'000 (inkl. MwSt.).

Kostenübersicht (Kostengenauigkeit +/- 15 %)

Vorbereitungsarbeiten	CHF	45'000
Gebäude (830 m ³ x CHF 875 ¹)	CHF	725'000
Umgebung	CHF	40'000

Baunebenkosten, Einrichtung	CHF	30'000
Zwischentotal Baukosten (inkl. MwSt.)	CHF	840'000
Vorinvestition	CHF	20'000
Total zu Lasten Einwohnergemeinde	CHF	860'000

¹Der Kubikmeter-Preis wurde anhand des ebenfalls vom Architekturbüro Rolf Rey AG realisierten Referenzobjekts einer Asylunterkunft in Eggenwil ermittelt.

Stimmt der Souverän dem Kreditantrag zu, wird der Gemeinderat zusammen mit dem Architekturbüro Rolf Rey AG die Detailplanung an die Hand nehmen. Im Anschluss an das Baubewilligungs- und Submissionsverfahren erfolgt die Erarbeitung des detaillierten Ausführungsprojekts. Für den Neubau 2022 wird mit einer Bauzeit von 6 Monaten gerechnet.

Die Investition ist im aktuellen Finanzplan enthalten. Die bisher aufgelaufenen Kosten von CHF 20'000 für die Projektbearbeitung 2021 werden als Vorinvestition ausgewiesen. Durch den Bau der Liegenschaft fallen folgende jährliche Kosten an: Kapitalfolgekosten CHF 29'946 (Abschreibungsanteil CHF 24'571 / Zinsanteil CHF 5'375). Die rechnerischen Betriebsfolgekosten belaufen sich auf CHF 17'200. Dazu kommt der jährlich zu entrichtende Baurechtszins von CHF 12'000. Demgegenüber entfallen die bisherigen jährlichen Mietzinsaufwendungen von CHF 24'000 und die ebenfalls bisher angefallen Betriebskosten als Mieterin der bestehenden Asylunterkunft.

Aktenauflage

- Bauprojektpläne und Kostenschätzung
- Baubeschrieb
- Baurechtsvertrag

Anträge

Der Verpflichtungskredit von CHF 860'000 (brutto, inkl. MwSt.) für den Bau einer gemeindeeigenen Asylunterkunft auf der Parzelle 186, Hubelstrasse 18, Niederwil, sei zu genehmigen.

Der Dienstbarkeitsvertrag vom 3. Dezember 2020 zur Begründung eines unselbstständigen Baurechts zwischen dem Verein Gnadenthal (Grundeigentümer und Baurechtsgeber) und der Einwohnergemeinde Niederwil betreffs Parzelle 186, Hubelstrasse 18, Niederwil, sei zu genehmigen.