GEMEINDE
HENGGART

Ausserordentliche Gemeindeversammlung
vom Montag, 10. Februar 2025

Beleuchtender Bericht und Einladung

Die stimmberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Henggart werden hiermit zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom Montag**, 10. Februar 2025, 19.00 Uhr** in der „Wylandhalle“ an der Dorfstrasse 41 eingeladen.

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Genehmigung Miete Notunterkünfte, Hinterdorfstrasse 8, 8444 Henggart
3. Beantwortung von Anfragen gemäss §17 Gemeindegesetz

Gemeinderat Henggart
Flaachtalstrasse 15
8444 Henggart
Tel. 052 305 17 10
gemeinde@henggart.ch
www.henggart.ch

Henggart, im Januar 2025

Auszug aus dem Gemeindegesetz (LS 131.1)

Amtliche Publikation und Einladung
Die formell massgebende Einladung zur ausserordentlichen Gemeindeversammlung erfolgte am 23. Dezember 2024 mittels amtlicher Publikation in den Bekanntmachungen der Gemeinde Henggart.

Akteneinsicht
Die Anträge und Akten zu den einzelnen Geschäften liegen in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf und können unter www.henggart.ch heruntergeladen werden.

Stimmberechtigung
An der Gemeindeversammlung stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde Henggart wohnhaften Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger, welche das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und nicht vom Stimmrecht ausgeschlossen sind.

§ 6 Protokoll
[1]In Gemeindeversammlungen sowie in Sitzungen des Parlaments und der Behörden wird Protokoll geführt.
[2]Das Protokoll enthält mindestens die Beschlüsse, die Wahlergebnisse und die Beanstandungen zum Verfahren.
Das Protokoll steht den Stimmberechtigten im Gemeindehaus zur Einsichtnahme offen.

§ 17 Anfragerecht
[1]Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.
[2]Anfragen, die spätestens **zehn Arbeitstage** vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.
[3]In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Rechtsmittel
Gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Andelfingen, Schlossgasse 14, Postfach 217, 8450 Andelfingen

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V. mit § 21a VRG)

- und im Übrigen wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnung **innert 30 Tagen** schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 VRG i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c VRG sowie § 20 VRG). Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen.

Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Bemerkung zum Rekurs in Stimmrechtssachen: Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften an der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese an der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).

Inhaltsverzeichnis

Traktanden

		Seiten
1.	Wahl der Stimmenzähler	
2.	Genehmigung Miete Notunterkünfte, Hinterdorfstrasse 8, 8444 Henggart	4 - 16
3.	Beantwortung von Anfragen gemäss §17 Gemeindegesetz	

Allgemeine Hinweise
Die vollständigen Akten zu den Geschäften liegen während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und können unter www.henggart.ch heruntergeladen werden.

Die Stimmberechtigten werden gebeten, diese Unterlagen an die Gemeindeversammlung mitzunehmen.

Traktandum 2

Genehmigung Miete Notunterkünfte, Hinterdorfstrasse 8, 8444 Henggart

Beleuchtender Bericht Bereitstellung Notunterkünfte

VORLAGE IN KÜRZE

Wegen den anhaltenden Migrationsbewegungen aufgrund der weltweiten Krisenherde und vor allem wegen des Krieges in der Ukraine hat der Regierungsrat des Kantons Zürich die Aufnahmequote für Asylsuchende in den letzten drei Jahren massiv erhöht. Zuletzt erfolgte eine Erhöhung der Quote am 1. Juli 2024 von 1,3% auf 1,6%. Henggart müsste ab diesem Zeitpunkt für insgesamt 37 Asylsuchende Wohnraum zur Verfügung stellen. Zum heutigen Zeitpunkt kann die Gemeinde gerade für 23 Asylsuchende eine Unterkunft anbieten. Ohne bauliche Massnahmen oder die Anmietung von entsprechendem Wohnraum kann Henggart diese Quote nicht erfüllen.

Damit die zu erfüllende Quote erreicht werden kann, ist es unerlässlich, zusätzlichen Wohnraum zu errichten, bestehenden umzubauen oder Wohnraum anzumieten.

Dem Gemeinderat wurde unterdessen – nach Gutheissung des Stimmrechtsrekurses durch den Bezirksrat Andelfingen, wonach es sich nicht um gebundene Ausgaben handle – ein Angebot unterbreitet, die Liegenschaft an der Hinterdorfstrasse 8 längerfristig zu mieten. Die Liegenschaft beinhaltet zwei 4½ -Zimmerwohnungen und eine 3 ½-Zimmerwohnung. Diese Wohnungen bieten somit Platz für maximal 16 Personen. Die Grösse der Wohnungen bietet die Möglichkeit, auch ganze Familien zu beherbergen.

Die Brutto-Mietkosten belaufen sich im Jahr auf CHF 86‘400. Diese werden aktuell vollumfänglich von der Asylkoordination des Bezirks Andelfingen übernommen. Die Gemeinde könnte so rasch ihre Aufnahmequote erfüllen und müsste keine Investitionen für Neu- oder Umbauten tätigen.

Der Gemeinderat hat weitere Varianten wie den Umbau der Zivilschutzanlage, einen Containerbau bei der Gemeindeverwaltung sowie einen Modulbau auf der Parzelle 1917 geprüft. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile sowie aus finanzpolitischer Sicht empfiehlt er der Gemeindeversammlung, der Variante „Miete Liegenschaft Hinterdorfstrasse 8“ zuzustimmen.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Miete der Liegenschaft Hinterdorfstrasse 8 sowie den jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 86’400 für die Bereitstellung von Notunterkünften für Asylsuchende zuzustimmen.

VORLAGE IM DETAIL

Ausgangslage

Mit Schreiben vom 30. Januar 2024 informierte Regierungsrat Mario Fehr, dass die Aufnahmequote von Asylsuchenden der Gemeinden per 1. Juli 2024 auf 1.6% erhöht wird. Dies ist eine Anpassung an die aktuelle humanitäre Situation in der Ukraine und anderen Krisenregionen. Die Aufnahmequote war zuvor am 1. Januar 2020 auf 0.5% festgesetzt worden, wurde aber im April 2022 auf 0.9% und im Juni 2023 auf 1.3% angehoben.

In absoluten Zahlen bedeutet dies für die Gemeinde Henggart, dass ab 1. Juli 2024 gesamthaft 37 Personen aufgenommen werden müssen. Zum Vergleich: Im Jahr 2020 waren es nur etwa 12 Personen. Derzeit leben 23 Personen im Rahmen des Kontingents in der Gemeinde. Die Gemeinde Henggart ist der Bezirkslösung des Bezirks Andelfingen angeschlossen, wodurch eine gewisse Verteilung/Solidarität möglich ist. Schlussendlich ist es allerdings die Pflicht jeder einzelnen Gemeinde, ihr Kontingent zu erfüllen. Durch die Solidaritätslösung ist es möglich, dass Gemeinden, bei denen der Wohnungsmarkt nicht so angespannt ist, zumindest theoretisch, das fehlende Kontingent ausgleichen. Sobald eine Person aus dem Asylbereich eine Aufenthaltsbewilligung erhält, muss ab diesem Zeitpunkt die Wohngemeinde für allfällige Folgekosten aufkommen. Aus diesem Grund haben die Gemeinden kein grosses Interesse, weitergehenden Wohnraum in der Bezirkslösung anzubieten. Die Solidaritätslösung funktioniert nur, wenn jede Gemeinde alles in ihrer Macht Stehende unternimmt, um ihr eigenes Kontingent zu erfüllen. Würden alle Gemeinden ihr eigenes Kontingent auf die anderen Bezirksgemeinden abwälzen, würde das System zusammenbrechen. Sollte der Bezirk nicht genügend Wohnraum zur Verfügung stellen, könnte das Kantonale Sozialamt Personen zuweisen, welche die Gemeinde innert kurzer Frist (meist eine Woche Vorlaufzeit) aufnehmen und unterbringen muss.

Hinzu kommt, dass per 1. Januar 2023 das Malus-System in der Bezirkslösung erneut eingeführt wurde. Das Malus- System sieht vor, dass eine Gemeinde CHF 7'500.00 pro Jahr und nicht aufgenommener Personen an die Bezirkslösung zahlen muss. Dadurch, dass in dieser Berechnung auch 16 Personen mit vorläufiger Aufnahme (Ausweis F) dazugezählt werden, welche schon länger als 7 Jahre in der Gemeinde Henggart wohnen und somit nicht mehr dem Kontingent angerechnet werden, ist eine Malus-Zahlung für 2025 eher unwahrscheinlich. Dies kann sich aber jederzeit ändern, wenn jemand mit Status F wegzieht oder den Status B erhält

Auf dem regulären Wohnungsmarkt konnte ursprünglich trotz intensiver Bemühungen kein geeigneter Wohnraum gefunden werden.

Mit Beschluss vom 23. Mai 2024 entschied der Gemeinderat Henggart darum über eine Auftragsvergabe und eine Kreditgenehmigung als gebundene Ausgabe von CHF 920’000.00 für die Wohnlösung Asyl und die Umwandlung der Parzelle 1855 ins Verwaltungsvermögen. Da die Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich die Dringlichkeit anerkannte und somit von einer Gebundenheit ausgegangen werden konnte, hat sich der Gemeinderat für dieses Vorgehen entschieden. Gegen diesen Beschluss legten 34 Personen Rekurs ein, woraufhin der Bezirksrat Andelfingen den Beschluss aufhob und festhielt, dass die direktdemokratischen Rechte nicht umgangen werden dürften, da es sich um keine gebundene Ausgabe im Sinne des kantonalen Gemeindegesetzes handle. Das Verwaltungsgericht fällte in einem ähnlich gelagerten Fall der Gemeinde Fällanden ein ähnliches Urteil, weshalb der Gemeinderat den Entscheid akzeptierte.

In der Folge prüfte der Gemeinderat nebst der Containeranlage beim Gemeindehaus auch vertieft die Variante Nutzung der Zivilschutzanlage Schäggibuck sowie die Variante eines Modularbaus auf der Parzelle Kat.-Nr. 1917 an der Hinterdorfstrasse mit der Möglichkeit einer späteren Umnutzung der Wohneinheiten. Ende Oktober wurde dem Gemeinderat schliesslich ein Angebot zur Miete der Liegenschaft Hinterdorfstrasse 8 unterbreitet.

Prüfung von Lösungsansätzen

Umnutzung der Schutzräume Schäggibuck

Die Nutzung der Schutzräume für Asylsuchende wurde vom Gemeinderat schon früh als mögliche Unterbringungslösung für Asylsuchende geprüft. Bereits bei seinem Beschluss vom 23. Mai 2024 stellte er verschiedene Hindernisse fest. Diese und weitere Punkte wurden in der Folge mit einem Fachbüro geprüft.

Die Installation einer Brandmeldeanlage stellt einen wesentlichen Schritt zur Gewährleistung der Sicherheit dar. Ebenfalls müssten die Belüftungsanlage erweitert und die Ölheizung ersetzt werden, letztere ist nicht mehr funktionstüchtig. Gleichzeitig ist die aktuelle WC-Situation mit zwei Toiletten für 20 Personen als grenzwertig bis ungenügend zu beurteilen. Die grösste Herausforderung besteht darin, geeignete Duschmöglichkeiten zu schaffen, da die bestehenden Einrichtungen nur Kaltwasser liefern und nicht abgeschlossen werden können. Hier könnten externe Duschcontainer Abhilfe schaffen. Der Einbau von Duscheinheiten hat sich als schwierig erwiesen. Weiter müsste im Aussenbereich auch ein geschützter Unterstand für Aufenthalte an der frischen Luft für die Bewohnerinnen und Bewohner erstellt werden. Auch die bescheidene Kocheinrichtung lässt das selbständige Kochen kaum zu.

Ein zusätzlicher Kochcontainer oder die Anlieferung von fertigen Mahlzeiten wären Möglichkeiten für die Behebung dieses Problems. Die Erstellung von Bauten ist bei der Zivilschutzanlage aus Sicht des Gemeinderates unumgänglich.

Da sich die Anlage in der Landwirtschaftszone befindet, müsste für die Erstellung von oberirdischen Bauten neben der Anlage eine Bewilligung der Baudirektion eingeholt werden. Diese ist für die Bewilligung von Bauten ausserhalb der Bauzonen im Kanton Zürich zuständig. Mit E-Mail vom 02.12.2024 teilte die Baudirektion dem Gemeinderat mit, dass keine Ausnahmebewilligung in Aussicht gestellt werden kann. So lange die Möglichkeit besteht, die Notunterkünfte in Bauzonen zu erstellen, werden keine Bewilligungen in der Landwirtschaftszone erteilt. Der Gemeinderat hat deshalb die Variante Schutzräume Schäggibuck nicht weiterverfolgt.

Containeranlage beim Gemeindehaus

Die Gemeinde verfügt auf der Parzelle Kat. Nr. 1855 an der Flaachtalstrasse, Henggart (Grünfläche zwischen dem Gemeindehaus und dem Werkgebäude), über genügend Raum, um eine temporäre Containeranlage zu erstellen. Das Projekt würde die Erstellung von mehreren, übereinander liegenden separaten Modulen (vier Module für jeweils 2-4 Personen) umfassen und in kurzer Zeit kostengünstige Wohneinheiten zur Verfügung stellen. Die Erstellung einer temporären Containeranlage für bis zu 16 Personen sichert den gesamten zusätzlich benötigten Wohnraum für eine genügend lange Zeitspanne, um die weitere Entwicklung abzuwarten und allfällige weitere Massnahmen in die Wege leiten zu können.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat wie einleitend erwähnt am 23. Mai 2024 einen Kredit über CHF 920‘000 bewilligt, der in der Folge angefochten wurde. Zu diesem Zeitpunkt lag das Mietangebot der Familie Frauenfelder noch nicht vor.

Folgende Varianten wurden damals bei jener Möglichkeit geprüft:

Variante Miete

Die Option Miete von Containern beläuft sich bei einer Mietdauer von drei Jahren auf CHF 670'000.- exklusive Erschliessungskosten von schätzungsweise CHF 200'000.-. Bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietgegenstände ist der Mietzins für die volle vereinbarte Mindestmietzeit zuzüglich Nebenkosten zu zahlen.

Aufgrund der hohen Mietkosten zahlt sich diese Variante finanziell längerfristig nicht aus.

Verschiedene Varianten zum Kauf von Containern

Das Projekt von Di Giusto Bau Management umfasst eine Wohnanlage mit vier in sich abgeschlossenen Einheiten (à jeweils rund 58 m2) für jeweils 2-4 Personen. Pro Stock sind zwei Einheiten vorgesehen. Das Obergeschoss ist über eine Treppe erschlossen. Somit ergibt sich ein zweistöckiges Gebäude mit einer Gesamthöhe von 5.82 Metern (exklusive Fundament). Jede Einheit beinhaltet eine Küchenzeile mit einem 4er-Kochfeld, einem offenen Wohn-/ und Schlafbereich sowie einem Badezimmer mit Dusche/ WC/ Lavabo/ Waschmaschine/ Tumbler.

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Bestandesaufnahme, Baugrunduntersuchungen und Baugespann	8'000.00
2	Gebäude Rohbau Elektroanlagen Sanitäranlagen Baureinigung Honorare Gesamtsumme Gebäude	 *98'000.00* *5'000.00* *8'000.00* *3'000.00* *51'500.00* 165'500.00
3	Betriebseinrichtung Möblierung, wie Betten, Tische, Stühle und Schränke etc. -> Wird über die Asylkoordination Winterthur-Andelfingen organisiert.	0
4	Umgebung Gartenanlagen und Gärtnerarbeiten	30'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten (Bewilligungskosten und Anschlussgebühren) Dokumentation und Plandokumente Versicherungen Rückstellungen und Reserven Gesamtsumme Baunebenkosten	*44'000.00* *2'000.00* *2'000.00* *18'500.00* 66'500.00
6	Totalunternehmer Lieferung und Montage schlüsselfertige Containeranlage mit 4 Wohneinheiten (Di Giusto Baumanagement GmbH)	650'000.00
Total	Stufe Kostenvoranschlag inkl. 8.1 % MwSt.	**920'000.00**

Umwandlung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen

Parzelle 1855, Wiesäcker (546 m2/CHF 160.00)	**CHF**	**87'360.00**

Die vorgesehene Parzelle befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten (Oe) und ist im Finanzvermögen der Gemeinde Henggart eingestellt.

Der Buchwert der Parzelle 1855 wird aufgrund der Umnutzung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Das heisst, es findet eine Umwandlung von CHF 87'360.00 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen statt. Bei einer allfälligen späteren Bedarfsänderung wäre eine umgekehrte Übertragung jederzeit wieder möglich.

Folgekosten

a)	Personalaufwand für den Unterhalt der Gebäude/ Umgebung (20%-Anstellung*)	CHF	20'000.00
b)	Instandhaltungs-Kosten (3.3% von CHF 920'000.00)	CHF	30’360.00
c)	Abschreibungen Baukosten (10% von CHF 920'000.00)	CHF	92’000.00
d)	Zinsen 1%	CHF	9'200.00
e)	Versicherungen	CHF	640.00
jährliche Folgekosten total		**CHF**	**152’200.00**

*Schätzung

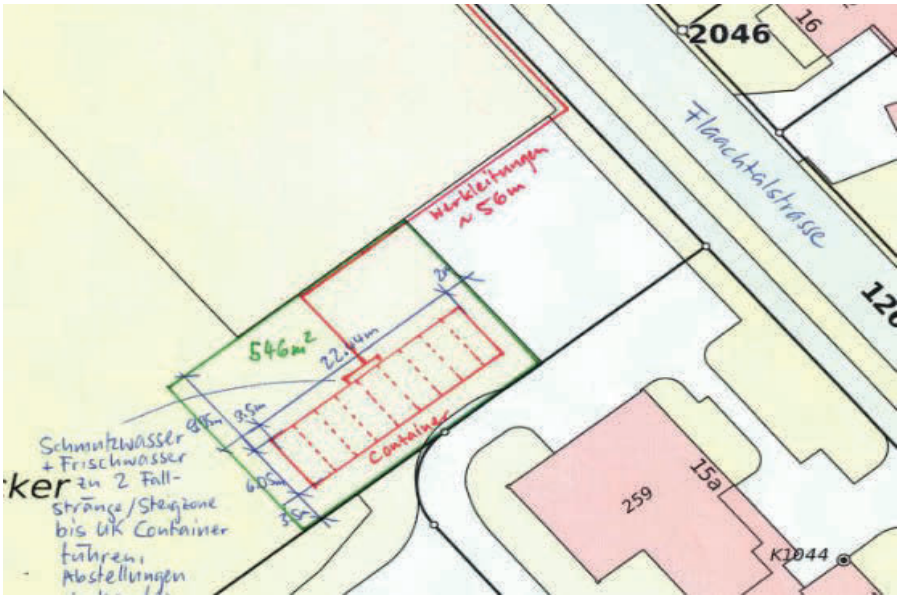
Mieteinnahmen

Durch die gemeindeeigene Wohnlösung kann bei einer Belegung von 2-4 Personen pro Einheit mit Mieteinnahmen von CHF 67'000.00 bis CHF 89'000.00 pro Jahr gerechnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wir die Mieteinnahmen indirekt über den Verteilschlüssel der Bezirkslösung Asyl mitfinanzieren.

Kapitalfolgekosten

Die Containeranlage wird käuflich erworben. Die Ausgaben für die Anschaffung sowie die Erstellung der Erschliessungsanlagen und der Umgebung überschreiten die Aktivierungsschwelle im Rahmen der Investitionsrechnung. Sie sind daher nach Abschluss des Vorhabens zu aktivieren und abzuschreiben.

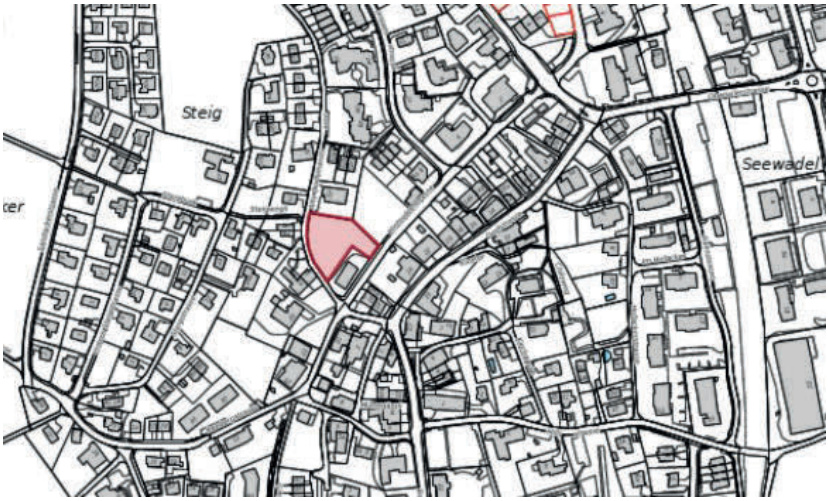
Die planmässigen Abschreibungen erfolgen auf Basis der geschätzten Erwerbs- und Erstellungskosten. Der voraussichtliche Nutzungsbeginn der Investition fällt auf das Jahr 2025.



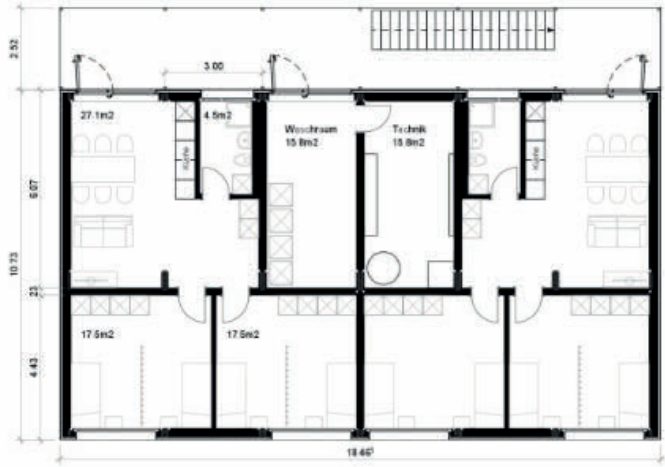
Neuer Modulbau auf Parzelle Kat-Nr. 1917 – Alte Dorfemerstrasse

Der Gemeinderat hat auch eine nachhaltige, langfristige Variante geprüft. Der Vorteil bei dieser Variante wäre, dass die Wohneinheiten im Modulbau erstellt würden, und somit bei Bedarf erweitert oder auch verkleinert werden könnten. Das Projekt wäre auf der Parzelle 1917 geplant. Dies mit der Überlegung, dass wenn die Asylquote zu einem späteren Zeitpunkt wieder einmal sinkt, die Wohneinheiten auch als normale günstige Wohnungen vermietet werden könnten. Dies wäre in der Zone für öffentliche Bauten (Kat. 1855) nicht möglich, da dort nur eine Nutzung für öffentliche Zwecke erlaubt und somit der Bau von «normalen» Wohnbauten ausgeschlossen ist. Da es in Henggart allgemein an günstigem Wohnraum fehlt, wäre dies eine Möglichkeit, auf dieser Parzelle längerfristig günstigen Wohnraum zu schaffen. Es ist abzusehen, dass die Gemeinde auch in Zukunft auf günstige Wohnungen, sei es im Asyl- oder im Sozialbereich, angewiesen ist.

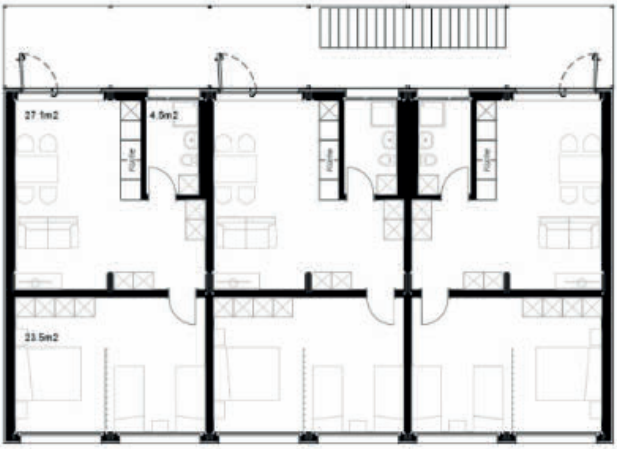
Die Firma Baltensberger Holzbau AG hat für den Gemeinderat eine Offerte für die Erstellung einer solchen Überbauung im Modulbau erstellt. Insgesamt würden 5 Wohneinheiten erstellt werden. Die 5 Wohnungen würden Platz für max. 20 Personen bieten. Die Erstellungskosten betragen gemäss dem Kostenvoranschlag (+/- 15 %) 1.6 Mio. Franken. Darin noch nicht enthalten sind die Baubewilligungs- und Anschlussgebühren. Somit müsste mit Gesamtkosten von rund 2.0 Mio. Franken gerechnet werden.


Steig
Seewadel

Grundriss EG 2 Wohnungen für je 4 Personen



Grundriss 1.OG 3 Wohnungen für je 4 Personen (Familie)



Miete Mehrfamilienhaus Hinterdorfstrasse 8

Ende Oktober meldeten sich Walter und Nora Frauenfelder und boten an, ihre Liegenschaft an der Hinterdorfstrasse 8 an die Gemeinde zu vermieten. Aktuell gibt es im Haus zwei Wohnungen, wovon die Dachwohnung (3.5 Zimmer) und die Wohnung im Obergeschoss (4.5 Zimmer) ab ca. Februar 2025 bezugsbereit wäre. Die Wohnung im Erdgeschoss (4.5 Zimmer) ist voraussichtlich per März 2025 bezugsbereit.

Die Wohnungen stehen aktuell leer, da das Ehepaar Frauenfelder plant, in den nächsten Monaten verschiedene Umbau- und Unterhaltsarbeiten vorzunehmen. Nach dem Umbau würden der Gemeinde gesamthaft drei Wohnungen zur Verfügung stehen:

WHG im EG,	4.5 Zimmer für voraussichtlich	6 Personen
WHG im OG,	4.5 Zimmer für voraussichtlich	6 Personen
WHG im DG,	3.5 Zimmer für voraussichtlich	4 Personen
	Total	16 Personen

Das Ehepaar Frauenfelder möchte die Liegenschaft mit den drei geplanten Wohnungen als Gesamtpaket vermieten und wünscht eine Mindestmietdauer von 2 Jahren. Sie verlangen einen Mietzins von CHF 6'500 / Monat für die drei Wohnungen exkl. Nebenkosten. Diese werden voraussichtlich CHF 700 / Monat betragen und werden jährlich nach den tatsächlichen Kosten abgerechnet. Die Bruttomiete beträgt somit voraussichtlich CHF 7'200.

Die Fürsorgebehörde Henggart hat folgende maximale Mietzinse festgesetzt: Mietzinsgrenze für 4 Personen = CHF 1'850 inkl. Nebenkosten, Mietzinsgrenze für 6 und mehr Personen = CHF 2'250 inkl. Nebenkosten

Anhand der beschriebenen Konstellation/Belegung läge somit die Mietzinsgrenze grundsätzlich bei CHF 6'350. Gemäss Mitteilung der Arbeitsgruppe Asyl Bezirk Andelfingen vom 21. März 2024 darf der Mietzins in Ausnahmefällen aktuell indes überschritten werden: Bei angemieteten Wohnungen können die Mietzinse zur Kontingentserfüllung ausnahmsweise auch bis zu 20% über den Richtlinien liegen.

Unter dieser Prämisse ist für die Konstellation von 16 Personen eine Mietzinsgrenze von CHF 7620 zugelassen. Die Asylkoordination hat bereits zugesagt, das ganze Haus ab Mietbeginn für diesen Betrag unterzumieten, sollte die Gemeindeversammlung dem Vorschlag zustimmen. Somit wäre die vom Ehepaar Frauenfelder geforderte Miete gedeckt und die Mietkosten würden von der Bezirkslösung bezahlt. Falls es jedoch sowohl im Bereich Asyl als auch auf dem Wohnungsmarkt eine Entspannung geben sollte, könnte die genannte Sonderregelung zur Überschreitung der eigentlichen Mietzinsgrenze aufgehoben werden. In diesem Fall besteht das Risiko, dass die Gemeinde Henggart die Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und der Mietzinsgrenze bezahlen müsste.

Ebenfalls ist zu beachten, dass die Gemeinde Henggart das Risiko einer «Nicht-Vermietung» zu tragen hat. Die Vermieter sind damit einverstanden, dass die Wohneinheiten auch für Klienten der wirtschaftlichen Hilfe (Sozialhilfe) oder andere Einwohner aus der Gemeinde Henggart genutzt werden könnten, falls die Quote für den Bereich Asyl plötzlich gesenkt würde und es dadurch weniger Zuweisungen an die Gemeinden gäbe.

Da die Gemeinde im Falle einer Mietlösung ein Risiko eingeht, erfolgt die Berechnung der neuen Ausgaben für den entsprechenden Verpflichtungskredit nach dem Bruttoprinzip. Der Kreditbetrag bestimmt sich somit nach den Gesamtkosten, diese lägen bei CHF 86'400 pro Jahr.

Erwägungen

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung, dem Antrag «Miete Hinterdorfstrasse 8» zuzustimmen. Der Gemeinderat erachtet im Moment eine Mietvariante als die finanziell interessanteste und sicherste Lösung. Der Mietvertrag kann ohne finanzielle Investitionen und entsprechende Abschreibungen oder Langzeitverpflichtungen abgeschlossen werden. So ist die Gemeinde sehr flexibel und kann auf Veränderungen rasch reagieren. Die Nutzung der Wohnungen wäre ausserdem sehr rasch möglich und somit wäre die geforderte Bereitstellung von Wohnraum für die Gemeinde Henggart erfüllt. Bei den übrigen Varianten müssten noch Baubewilligungen eingeholt werden und ebenso müsste das Submissionsrecht beachtet werden. Dies könnte zu Verzögerungen führen.

Mit der Containerlösung beim Gemeindehaus könnte zugewartet werden. Sollten sich aber Veränderungen bei der Flüchtlingssituation oder auch bei der Mietlösung abzeichnen, hätte die Gemeinde immer noch die Möglichkeit, weitere Wohnlösungen an dieser Stelle zu realisieren. Der Gemeinderat erachtet diese (ursprüngliche) Möglichkeit weiterhin als eine sehr gute Lösung.

Auch die Variante Modulbau an der alten Dorfemerstrasse ist für den Gemeinderat eine alternative, langfristige Lösung. Da die Erstellungskosten aber hohe Folgekosten in Bezug auf Abschreibungen etc. generieren würden und die Realisierung einige Zeit in Anspruch nähme, priorisiert der Gemeinderat in der aktuellen finanziellen Situation die Mietvariante.

Abstimmungsvorgehen – Verzicht auf Variantenabstimmung
Ursprünglich hatte der Gemeinderat vor, an der Gemeindeversammlung alle Varianten zur Abstimmung zu bringen, um den Anliegen der Bevölkerung gerecht zu werden.

Da gemäss § 12 des kantonalen Gemeindegesetzes indes nur in Ausnahmefällen und auch dann maximal zwei Varianten zulässig sind sowie sich mit der Mietlösung an der Hinterdorfstrasse eine kostengünstige, nachhaltige Möglichkeit ergeben hat, **hat sich der Gemeinderat nunmehr dafür ausgesprochen, lediglich die Option Miete Hinterdorfstrasse 8 zur Abstimmung zu bringen.** Sollte von der Bevölkerung eine andere Option gewünscht werden, würde der Gemeinderat im Falle einer Ablehnung weitere Optionen prüfen und an einer späteren Gemeindeversammlung zur Abstimmung bringen.

Antrag und Abstimmungsempfehlung RPK

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, der Miete der Liegenschaft Hinterdorfstrasse 8 sowie den jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 86’400 für die Bereitstellung von Notunterkünften für Asylsuchende zuzustimmen.

Henggart, 16. Dezember 2024

Antrag und Abstimmungsempfehlung Gemeinderat

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Miete der Liegenschaft Hinterdorfstrasse 8 sowie den jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 86’400 für die Bereitstellung von Notunterkünften für Asylsuchende zuzustimmen.

Henggart, 11. Dezember 2024