

Ausserordentliche Gemeindeversammlung
vom Montag, 10. Februar 2025, 19.00 – 20.45 Uhr
in der Wylandhalle, Dorfstrasse 41, 8444 Henggart

Vorsitz: Andreas Wyler, Gemeindepräsident

Protokoll: Tamara Stüde, Gemeindeschreiberin

Um 19.00 Uhr eröffnet Gemeindepräsident Andreas Wyler die ausserordentlichen Gemeindeversammlung und begrüsst alle Stimmberechtigten im Namen des Gemeinderates. Weiter begrüsst er die Pressevertreter Cornelia Berger, Andelfinger Zeitung und Roland Müller, Schaffhauser Nachrichten. Weiter begrüsst der Gemeindepräsident die vom Bezirksrat Andelfingen eingesetzte Aufsichtsperson Artur Terekhov.

Gemeindepräsident Andreas Wyler stellt fest, dass ordnungsgemäss und nach den gesetzlichen Vorschriften eingeladen wurde. Die Akten wurden innert der gesetzlichen Frist auf der Gemeindeverwaltung aufgelegt und dass Auskunft über die Stimmberechtigung einer Person verlangt werden konnte. Zusätzlich wurde die Einladung mit Antrag und Berichten auf der Gemeindeforum aufgeschaltet. Andreas Wyler hält fest, dass Petra Lieb entschuldigt ist.

Andreas Wyler weist auf Verfahrensfragen hin und stellt fest, dass das Stimmrechtsregister vorhanden ist.

Die Traktandenliste wird wie vorgelegt genehmigt.

Traktandum 1

Wahl der Stimmenzähler

Als Stimmenzähler stellen sich folgende Stimmberechtigte zur Verfügung und werden von der Versammlung ohne Gegenkandidaten gewählt:

- Markus von Bergen, Hilti 2, 8444 Henggart
- Patrick Gressbach, Sandackerstrasse 14a, 8444 Henggart

Die Zählung durch die Stimmenzähler ergibt, dass 88 Personen anwesend sind. Davon sind 6 Personen nicht stimmberechtigt. Es sind demzufolge 82 Stimmberechtigte anwesend. Das absolute Mehr liegt bei 42 Stimmen.

Der Präsident stellt die Frage an die Versammlung, ob das Stimmrecht weiterer Anwesender bestritten werde, was nicht der Fall ist. Ausserdem hält er fest, dass die Versammlung beschlussfähig ist.

* * * * *

Traktandum 2

Notunterkünfte

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 gesamt- haft 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 aufgenommenen 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

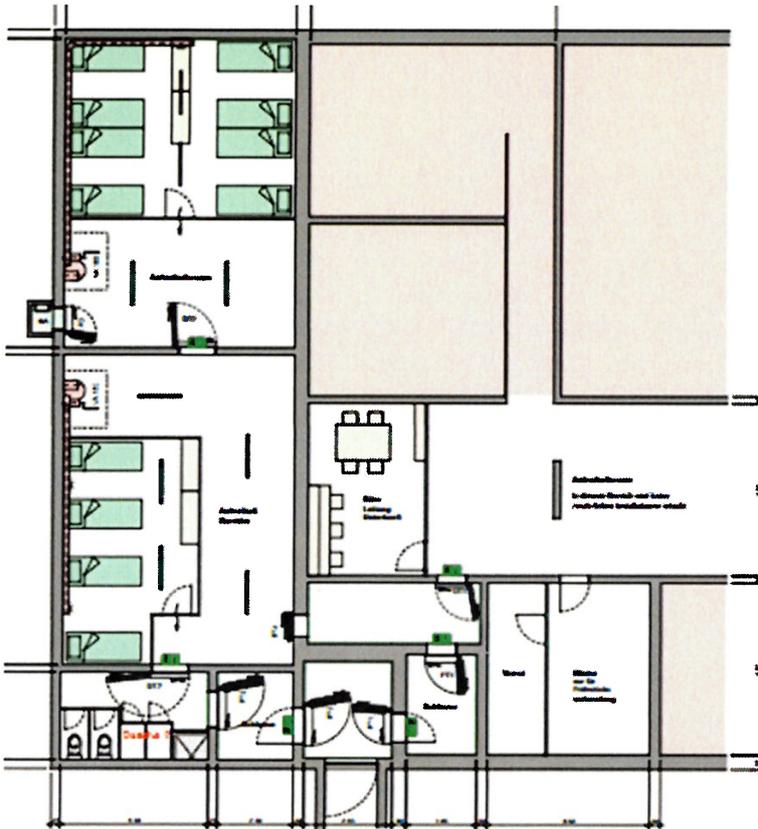
Auf dem regulären Wohnungsmarkt konnte ursprünglich trotz intensiver Bemühungen kein geeigneter Wohnraum gefunden werden.

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 Schäggbuck 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 Schäggebuck



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 Duscmöglichkeiten 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 Ausnahmegewilligung 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 <u>51'500.00</u> 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	44'000.00 2'000.00

	Versicherungen Rückstellungen und Reserven	2'000.00 <u>18'500.00</u>
	Gesamtsumme Baunebenkosten	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	<u>CHF</u>	<u>640.00</u>

jährliche Folgekosten total **CHF 52'200.00**

*Schätzung

Mieteinnahmen

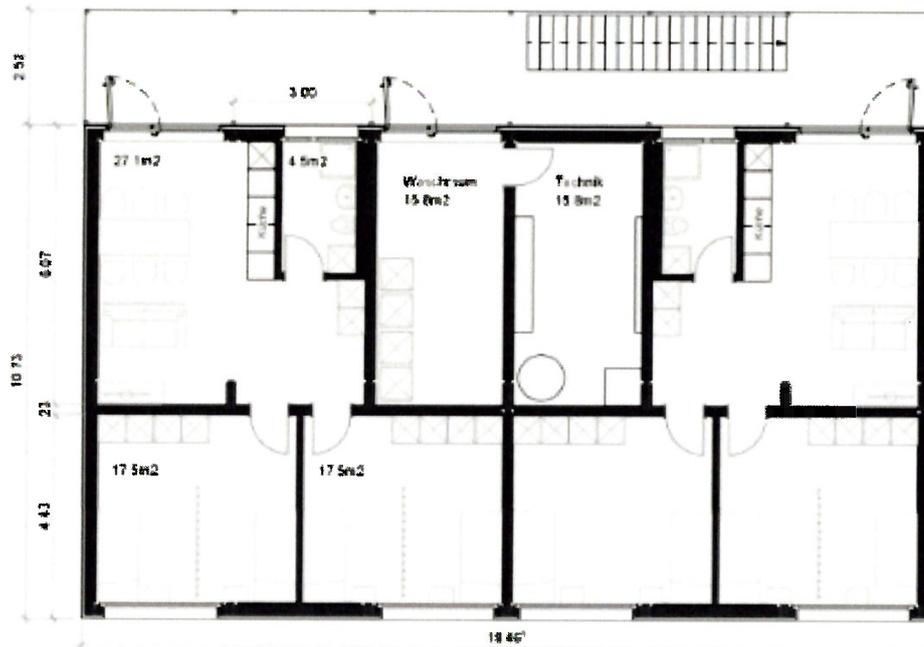
Durch die gemeindeeigene Wohnlösung kann bei einer Belegung von 2-4 Personen pro Einheit mit Mieteinnahmen von CHF 67'000.00 bis CHF 89'000.00 pro Jahr gerechnet werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass wir die Mieteinnahmen indirekt über den Verteilungsschlüssel der Bezirkslösung Asyl mitfinanzieren.

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.

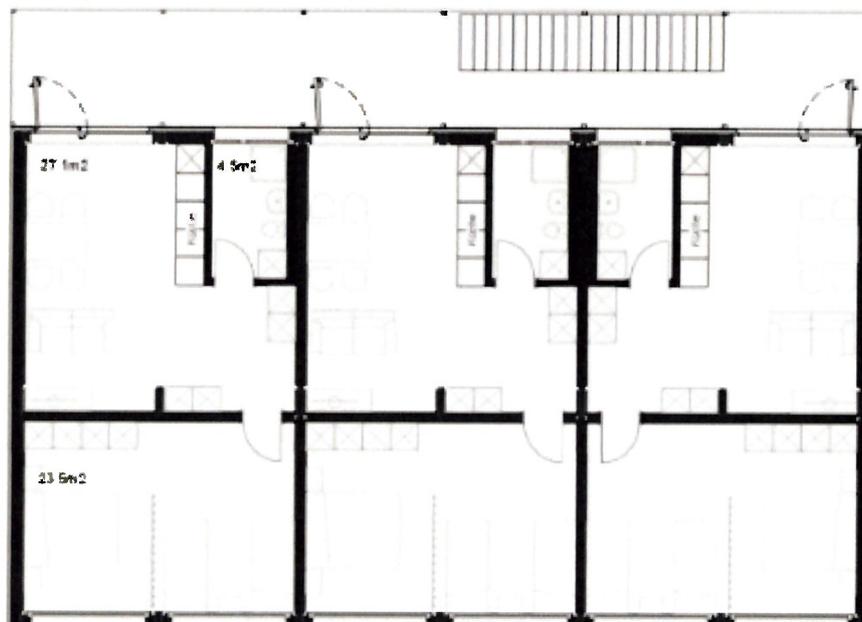
Die Firma Baltensberger Holzbau AG hat für den Gemeinderat eine Offerte für die Erstellung einer solchen Überbauung im Modulbau erstellt. Insgesamt würden 5 Wohneinheiten erstellt werden. Die 5 Wohnungen würden Platz für max. 20 Personen bieten. Die Erstellungskosten betragen gemäss dem Kostenvoranschlag (+/- 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.



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 Kontingenterfüllung 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.

Beantwortung der Anfrage gemäss § 17 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich von Bettina und Philipp Schmid – Fragen zur geplanten Miete von Notunterkünften an der Hinterdorfstrasse 8

Frage:

Auf der Seite 14 (Beleuchtender Bericht) bewertet der Gemeinderat die Lösung von Kaufcontainern beim Gemeindehaus als «eine sehr gute Lösung». Eine zahlbare und vor allem langfristige Lösung, bei der die Container auch von der Bevölkerung genutzt werden könnten (Musikraum, Jugendraum, Vereinstreffen usw.) und die keinen Wohnraum für Steuerzahler wegnimmt. Die Container könnten in vielen Jahren auch wieder für gutes Geld verkauft werden. Wieso steht dieses Projekt heute nicht als Variante zur Abstimmung? Gemäss § 12 des Gemeindegesetzes wäre dies möglich gewesen.

Antwort:

Gemäss unseren Abklärungen mit dem Gemeindeamt ist eine Variantenabstimmung nur in Ausnahmefällen und mit maximal zwei Varianten zulässig. Da unsere erste Lösung mit den Wohncontainern nicht zuletzt aufgrund der Kosten auf solch grosse Ablehnung gestossen ist, hat der Gemeinderat beschlossen, lediglich die Option Miete Hinterdorfstrasse 8, die mit Abstand die günstigste Variante ist, zur Abstimmung zu bringen.

Frage:

Ab wann genau gilt der Mietvertrag für die Miet-Lösung an der Hinterdorfstrasse 8? Wie lange ist dieser Vertrag gültig respektive gibt es eine Ausstiegsklausel?

Antwort:

Der Mietbeginn ist auf Mitte Februar geplant. Der Mietvertrag ist für zwei Jahre fix und anschliessend mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf jeden Monat hin ausgestaltet.

Frage:

Ab wann rechnet die Gemeinde Henggart mit dem Einzug von Notsuchenden an der Hinterdorfstrasse 8?

Antwort:

Die Verträge werden auf Mitte Februar abgeschlossen. Es ist schwierig zu sagen, ab wann effektiv Personen in die Wohnung einziehen können, da dies vom Kanton abhängt. Die Asylkoordination meldet dem Kanton, dass neue Personen aufgenommen werden können und der Kanton weist schliesslich zu. Es ist zu erwarten, dass die Unterkunft so bald bezugsbereit oder in den Wochen danach, bewohnt werden wird.

Frage:

Wie hoch ist das Risiko, dass Steuergelder für ein leeres Haus (keine Asylzuweisungen für Henggart) an der Hinterdorfstrasse 8 ausgegeben werden? Ab wann würden sie als Sozialwohnungen genutzt? Und erachtet es der Gemeinderat als zielführend, dieses grossartige Objekt mitten im Dorf für Sozialwohnungen zu nutzen?

Antwort:

Die Bevölkerung stimmt heute genau darüber ab, ob sie das Risiko, dass das Haus ein Jahr lang leer steht und die Asylkoordination nicht bezahlt, auf sich nehmen will. Diese Variante ist nicht wahrscheinlich, da auch die Asylkoordination sich für zwei Jahre verpflichtet das Haus zu genau dem Mietpreis unterzumieten, den die Gemeinde dem Vermieter bezahlt. Nach den zwei Jahren haben wir eine Kündigungsfrist von 6 Monaten auf jeden Monat und für jede der drei Wohnungen einzeln.

Frage:

Die zweite Frage kann beantwortet werden mit: wir nehmen, was wir kriegen und haben leider keine Auswahl. Die Gemeinde Henggart hat den Auftrag genügend Wohnraum für Schutzsuchende zur Verfügung zu stellen. Da im Moment keine anderen Objekte zur Verfügung stehen, kommt eine Miete von einem Mehrfamilienhaus dem Gemeinderat entgegen. Er kann zum einen die Aufnahmequote somit schnell erfüllen, kann aber auch bei veränderten Voraussetzungen auf die Miete verzichten oder für andere, in Not geratene Personen zur Verfügung stellen.

Der Bund schliesst per Ende Januar 2025 neun temporäre Asylzentren. Die Asylgesuchszahlen sinken! Gibt es zurzeit Anfragen bezüglich Notunterkünfte an die Gemeinde Henggart und gibt es akuten Bedarf seitens der Asylkoordination Andelfingen?

Antwort:

Bei dieser Aussage zu beachten ist, dass «temporäre» Asylzentren geschlossen wurden. Dies bedeutet nicht, dass die Zahlen sinken, sondern dass sie wenig stark gestiegen sind als erwartet. Scheinbar ist das Kontingent im Bezirk noch nicht erreicht. Grundsätzlich ist die Asylkoordination immer auf neuen Wohnraum angewiesen, denn das Kontingent bleibt unverändert bei 1.6%.

Frage:

Wie hoch waren die Strafzahlungen (Malus-System) für das Jahr 2024? Wie hoch sind die geschätzten Kosten für die Strafzahlungen für das Jahr 2025 und 2026, wenn das Mietverhältnis an der Hinterdorfstrasse 8 nicht genehmigt wird?

Antwort:

Im Jahr 2024 mussten keine Maluszahlungen getätigt werden, da die ehemaligen Flüchtlinge mit nun dem Status F – aktuell 15 Personen – im Moment auch noch zum Malus-/Bonuskontingent gerechnet werden dürfen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen,

dass auch in den Jahren 2025 und 2026 keine Malus-Strafzahlungen verrechnet werden. Im Gegenteil, zu unserer Aufnahmepflicht von aktuell 37 Personen, die wir mit der vorliegenden Mietlösung alle unterbringen können, kommen also die 15 Personen hinzu. Wir erfüllen somit die Aufnahmepflicht von 37 Personen, übertreffen aber mit ca. 14 Personen die Personenanzahl für die Berechnung der Bonus- bzw. Maluszahlungen. Die Regelung betreffend die Wiedereinführung einer Bonuszahlung muss noch von den Gemeinden im Bezirk Andelfingen genehmigt werden. Diese würde dann CHF 15'000 pro Person betragen. Maluszahlungen betragen im Moment CHF 7'500 pro Person und Jahr.

Frage:

Stimmt diese Überlegung?

a)	Jährliche Miete für die Hinterdorfstrasse 8	86'400 SFr.
	Steuerausfälle für 3 Parteien pro Jahr (geschätzt)	+21'000 SFr.
	Total Steuergelder bei einem JA / Jahr	107'400 SFr./Jahr
b)	Das Malus-System (Strafzahlung) 14 x 7'500 SFr. / Jahr	105'000 SFr.
	Steuereinnahmen von 3 Parteien pro Jahr (geschätzt)	-21'000 SFr.
	Total Steuergelder bei einem NEIN / Jahr	84'000 SFr. / Jahr

Antwort:

Für die ersten zwei Jahre stimmt diese Rechnung nicht, da wir bei a) keine Mietkosten haben und bei b) bezahlen wir gemäss vorhergehender Antwort die nächsten zwei Jahre keine Maluszahlungen, vorausgesetzt die Mietlösung wird angenommen. Bleibt noch die hypothetische Zahl des Steuereinnahmen-Ausfalls von den hier von Herrn und Frau Schmid geschätzten CHF 21'000.-/Jahr. Diese ist aus Sicht des Gemeinderates eher hoch. Müssten doch alle Parteien der drei Wohnungen ein Bruttoeinkommen von ca. CHF 160'000 erzielen (Annahme verheiratet und 2 Kinder).

Hinzuzufügen ist, dass das sehr bewährte und die Gemeindeverwaltung entlastende System der Asylkoordinations-Bezirkslösung nur funktioniert, wenn sich möglichst alle Gemeinden an die Pflicht halten, Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Bei einem Nein zur Mietlösung wird eine verbleibende Lösung mit Containern oder Modulbauwohnungen sehr viel teurer werden.

Frage: Wie hoch schätzt der Gemeinderat die anfallenden Kosten für die nächsten Jahre, wenn Personen aus dem Asylbereich eine Aufenthaltsgenehmigung erhalten? Hat der Gemeinderat eine langfristige Strategie, diese Situation und diese Folgekosten zu bewältigen?

Antwort:

Personen, die eine Aufenthaltsgenehmigung erhalten, werden von der Asylkoordination nicht mehr betreut, da sie nicht mehr zur Asylquote von 37 Personen zählen. Somit fallen sie danach in den Aufgabenbereich der Gemeinde. Dies ist in der Regel der Fall, sobald diese einer Erwerbstätigkeit nachgehen können. Natürlich ist nicht auszuschliessen, dass auch solche Personen wieder ihre Arbeitsstelle verlieren könnten. Dann greifen in der Schweiz die üblichen Unterstützungsmassnahmen zuallererst die Arbeitslosenkasse. Es kann jedoch sein, dass einzelne dieser Personen später auch auf Sozialhilfe angewiesen sind. Der Gemeinderat wird, wie bei allen Sozialhilfe-Empfängerinnen und –Empfängern bestrebt sein, dass solche Personen so schnell als möglich wieder in den Arbeitsmarkt integriert werden können.

Wortmeldung Philippe Schmid: Er ist der Meinung, dass die Gemeinde Henggart keinen Einfluss auf die zukünftige Gestaltung des Wohnraums habe, da die betreffende Liegenschaft nicht im Eigentum der Gemeinde sei. Zudem empfindet er eine Kündigungsfrist von sechs Monaten als zu lang.

Antwort Claudia Grätzer: Die Kündigungsfrist von sechs Monaten wurde von der Gemeinde Henggart gewünscht, damit bei einer Kündigung durch Walter Frauenfelder ausreichend Zeit bliebe, eine alternative Wohnlösung zu finden.

Der Gemeindepräsident fragt, ob spezifisch zur Anfrage Schmid eine Diskussion gewünscht werde, was nicht der Fall ist.

Beantwortung einer Anfrage gemäss § 17 des Gemeindegesetzes des Kantons Zürich von Peter Reutimann – Fragen zur geplanten Miete von Notunterkünften an der Hinterdorfstrasse 8

Frage:

Auf der Parzelle mit der Katasternummer 1490 befindet sich seit August 2022 ein grosser Aufstellpool (9,5 x 4,9 x 1.3 m) mit einem Wasservolumen von ca. 60 m³. Eine wirksame Zugangsbeschränkung (z.B. mit einem festen Zaun) ist nicht vorhanden.

- a. Wer haftet bei Unfällen?
- b. Wie wird die Absicherung bzw. Verhinderung von Zutritten (insbes. Kinder) im Zusammenhang mit der Anmietung der Gemeinde für Asyl- / Notunterkünfte sichergestellt?

Antwort:

- a. Die Bewohner sind Unfall- und auch haftpflichtversichert
- b. Gemäss Herrn Frauenfelder wird bei Annahme der Vorlage der Pool aus Sicherheitsgründen entfernt.

Ergänzung: Sollte der Pool von einer Privatperson übernommen und der Zutritt gesichert werden, bleibt er bestehen, ansonsten wird er abgebaut.

Frage:

Auf der Parzelle mit der Katasternummer 1490 befinden sich mehrere baufällige Holzunterstände mit Holzlagern, Maschinen, Geräten etc. mit offenen Zugängen von der Hinterdorfstrasse.

- c. Wer haftet bei Unfällen?
- d. Wie wird die Absicherung bzw. Verhinderung von Zutritten (insbes. Kinder) im Zusammenhang mit der Anmietung der Gemeinde für Asyl- / Notunterkünfte sichergestellt?
- e. Wie wird die potenzielle Brandgefahr gemindert?

Antwort:

- a. Die Bewohner sind Unfall- und auch haftpflichtversichert
- b. Der Holzunterstand ist gegen die Hinterdorfstrasse offen und für jedermann/frau zugänglich. Gemäss dem Besitzer würde ein Verschliessen des Unterstands eine Baueingabe benötigen. Er plant jedoch in absehbarer Zeit den Schopf zu entfernen und auf dem Grundstück, wo auch der Pool aktuell steht, ein Wohnhaus zu realisieren.
- c. Aktuell gibt es gem. dem Besitzer keine speziellen Vorkehrungen in Bezug auf die Brandgefahr.

Anmerkung zu den Ziffern 1 und 2

- a. Aktuell führt eine Rutsche vom Sitzplatz der Parzelle Nr. 1491 (Hinterdorfstrasse 8) auf die Parzelle Nr. 1490 (grosser Aufstellpool).
- b. Die Bewohner der Liegenschaften Meisenwiesstrasse 32 übernehmen keinerlei Aufsichtspflichten und / oder Haftungen.

Antwort:

- a. Über die Zukunft der Rutsche entscheidet Herr Frauenfelder je nach GV-Entscheid.
- b. Es ist klar, dass die Bewohner der Liegenschaften Meisenwiesstrasse 32 keinerlei Aufsichtspflichten und / oder Haftungen übernehmen können.

Frage:

Lösung «Notunterkünfte Mehrfamilienhaus Hinterdorfstrasse 8»

- a. Wie definiert der Gemeinderat «Notunterkünfte»?
- b. Wann ist der geplante Mietbeginn?
- c. Wie ist der Mietvertrag generell ausgestaltet (z.B. befristet auf zwei Jahre, unbefristet)?
- d. Warum wurden Varianten geprüft, im beleuchtenden Bericht kurz umrissen und gemäss § 12 des kantonalen Gemeindegesetzes wieder verworfen?
- e. Was ist die mittel- und insbesondere langfristige Strategie des Gemeinderats Henggart betreffend Asyl- / Notunterkünfte?

Antwort:

- a. Der Begriff «Notunterkünfte» ist in diesem Zusammenhang unglücklich gewählt, da er mit dem Begriff «Nothilfeunterkünfte» verwechselt werden kann, was hier klar nicht der Fall ist. Korrekt ist die Bezeichnung «Wohnraum zur Erfüllung des Asylkontingents oder für Sozialhilfe-Fälle».
- b. Der Mietbeginn ist auf Mitte Februar geplant.
- c. Der Mietvertrag ist für zwei Jahre fix und anschl. mit einer Kündigungsfrist von sechs Monaten auf jeden Monat hin ausgestaltet.
- d. Gemäss unseren Abklärungen mit dem Gemeindeamt ist eine Variantenabstimmung nur in Ausnahmefällen und mit maximal zwei Varianten zulässig. Da unsere erste Lösung mit den Wohncontainern auf solch grosse Ablehnung gestossen ist, hat der Gemeinderat beschlossen, lediglich die Option Miete Hinterdorfstrasse 8, die mit Abstand die günstigste Variante ist, zur Abstimmung zu bringen.
- e. Mit der vorgeschlagenen Mietlösung erfüllt die Gemeinde Henggart die Aufnahmequote. Der Gemeinderat geht im Moment davon aus, dass die Gemeinde somit für einige Zeit keinen zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung stellen muss. Sollte sich die Aufnahmequote weiter erhöhen, müsste die Gemeinde weiteren Wohnraum schaffen. Sollte dies der Fall sein, ist auf jeden Fall die Containerlösung beim Gemeindehaus nochmals zu prüfen.

Frage:

Künftig entfallen Steuereinkünfte für die Gemeinde im Zusammenhang mit der Lösung «Notunterkünfte Mehrfamilienhaus Hinterdorfstrasse 8». Diese Steuerausfälle müssten in die Gesamtkosten der Lösung «Notunterkünfte Mehrfamilienhaus Hinterdorfstrasse 8» einbezogen werden.

«Wie hoch sind diese Steuerausfälle (Bandbreite) im Zusammenhang mit der Lösung «Notunterkünfte Mehrfamilienhaus Hinterdorfstrasse 8»?

Antwort:

Hypothetische Steuerausfälle einzuplanen würde die Kostenrechnung zu ungenau machen. Eine Familie mit 2 Kindern und einem Bruttoeinkommen von rund CHF 100'000 bezahlt rund CHF 2'500 bis CHF 3'000 Gemeindesteuern. Bei drei Wohnungen würde dies geschätzt CHF 7'500 bis CHF 9'000 ergeben. Es ist jedoch festzuhalten, dass die Gemeinde Henggart auf Grund der Anzahl der aufgenommenen Personen Maluszahlungen leisten muss bzw. Bonuszahlungen erhält auch für die aktuell 15 Status-F Flüchtlinge, die länger als 7 Jahre hier sind und deshalb vom Kanton nicht mehr unterstützt werden. Der Malus beträgt CHF 7'500.- pro Person/Jahr (x15 = CHF 112'500.-) und der Bonus CHF 15'000.-* pro Person/Jahr (x15 = 225'000.-).

(*bei Erstellung der Antworten noch nicht definitiv von allen Gemeinden beschlossen)

Frage:

In der Budget-Gemeindeversammlung vom 21.12.2024 wurden Steuererhöhungen ab 2026 in Aussicht gestellt.

Warum vergibt der Gemeinderat bereits 2025 die Möglichkeit von zusätzlichen Steuereinnahmen von drei evtl. vier erwerbstätigen / steuerpflichtigen Bewohnern / ordentlichen Mietern?

Antwort:

Es ist eine Tatsache, dass für 2026 mit einem Antrag auf Steuerfusserhöhung gerechnet werden muss. Der Auftrag der Gemeinde lautet jedoch auch, Wohnraum für Asylsuchende zu suchen und wie allgemein bekannt ist, gab es von der Bevölkerung kaum mehr Angebote für möglichen Wohnraum. Dies war auch der Grund, weshalb der Gemeinderat auf eine Containerlösung ausgewichen ist. Aus der obigen Berechnung ist ersichtlich, dass es für die Gemeinde profitabel ist, genügend Wohnraum für Asylsuchende anzubieten.

Wortmeldung Peter Reutimann: Die Antwort, welche der Gemeinderat auf die Frage zur Sicherheit des Pools gegeben hat, sieht er als problematisch, sei in der Schweiz doch jedes Biotop abzusichern. Hier wird auf eine solche Regelung verzichtet, was zu Unfällen führen könne. Der Eigentumsstandard der Wohnungen sei zudem sehr hoch, was bei Schweizer Familien, die sich diesen Standard nicht leisten können, zu Unmut führen könnte.

Reaktion Claudia Grätzer und Andreas Wyler: Von den Ergänzungen von Peter Reutimann wird Kenntnis genommen.

Der Gemeindepräsident fragt, ob spezifisch zur Anfrage Reutimann eine Diskussion gewünscht werde, was nicht der Fall ist. Damit ist die Diskussion zum Gesamtgeschäft Asylunterkünfte eröffnet.

Diskussion:

Frage Yvonne Caspar: Weshalb zählen die 15 Personen mit dem Status F nicht zur Asylquote? Erhält die Gemeinde für diese Personen eine Bonuszahlung?

Antwort Claudia: Diese 15 Personen zählen nicht mehr zur erfüllenden Asyl-Quote, jedoch für die Bonus-Malus-Beiträge. Aktuell ist Henggart demzufolge um eine Person unter der Quote, die jedoch immer per Ende Jahr abgerechnet wird.

Feststellung Rolf Müller: Diese Bonus-Malus-Regelung gilt erst ab Erreichung des Asyl-Kontingentes, welches für die Gemeinde Henggart bei 37 Personen liegt. Bei der Kontingenterfüllung und der Auszahlung von Bonus-/Malus-Zahlungen handelt es sich um zwei separate Themen.

Antwort Claudia Grätzer: Wir benötigen für die Kontingenterfüllung zusätzliche 16 Personen mit dem Asylstatus.

Antwort Andreas Wyler: Der Bezirk Andelfingen ist der einzige im Kanton Zürich, welcher über eine solche gemeindeübergreifende Lösung im Asylbereich verfügt. Dieser Zusammenschluss wurde vom Kanton auch bewilligt. Aktuell fehlen der Gemeinde Henggart 16 Personen, um das Kontingent erfüllen zu können.

Wortmeldung Monika Reutimann: Hält fest, dass die Bevölkerung unzureichend über die Unterbringungslösungen Asyl informiert wurde. Sie hält zudem fest, dass die 34 Rekurrenten (gegen die gebundene Ausgabe der Containerlösung) nicht den Grossteil der Bevölkerung repräsentieren. Sie ist zudem der Meinung, dass die vorgeschlagene Lösung nicht nachhaltig sei.

Wortmeldung Rolf Müller: Das verkaufte Gemeindeland (ehemaliges Gärtnereiareal, Kat-Nr. 338) war für sozialverträgliche Mietwohnungen inklusive einem Gewerbeanteil vorgesehen. Diese Wohnungen könnten nach deren Fertigstellung für die Unterbringung von Asylbewerbenden genutzt werden. Die Mietverträge für die Liegenschaft Hinterdorfstrasse 8 können dann aufgelöst werden. Auch stellt er fest, dass ein Wiederverkauf der Container zu ähnlichen hohen Werten wie beim Einkauf absolut illusorisch ist.

Anfrage Marcel Winkler: Weshalb ist bei der Lösung Zivilschutzunterkunft mit mehr sozialen Konfliktpunkten und höheren Überwachungskosten zu rechnen ist als bei der Wohnlösung an der Hinterdorfstrasse 8?

Antwort Claudia Grätzer: In einer Zivilschutz-Lösung dürfen nur einzelne, alleinreisende Männer untergebracht werden. Aufgrund der kulturellen Unterschiede und der engen Platzverhältnisse ist mit einem hohen Konfliktpotenzial zu rechnen. Bei der Wohnlösung an der Hinterdorfstrasse 8 sollen hingegen Familien untergebracht werden, weshalb von einem geringeren Konfliktrisiko ausgegangen werden kann.

Wortmeldung Sandro Zürrer: Die Kosten für die Sicherheitsvorkehrungen waren im letzten Projekt (Container-Lösung) enthalten, sind jedoch hier nicht mehr berücksichtigt.

Wortmeldung Peter Reutimann: Er ist der Ansicht, dass die vorgeschlagene Lösung keine nachhaltige ist, da die Mietdauer derzeit nur auf zwei Jahre befristet ist. Zudem stellt er fest, dass der Eigentümer, Walter Frauenfelder, den langjährigen Mietern die Wohnung mit der Begründung Eigenbedarf gekündigt hat. Neben den Mietkosten kommen auch hohe Lebenshaltungskosten hinzu, die für den Steuerzahler eine erhebliche finanzielle Belastung darstellen und sich summieren.

Er stellt einen Antrag auf Rückweisung der bzw. Nichteintreten auf die gemeinderätliche Vorlage (was im Ergebnis einer materiellen Ablehnung gleichkommt; hierzu später).

Antwort Claudia Grätzer: Sie hält fest, dass für den Steuerzahler keine Versicherungskosten entstehen. Die Beiträge an die Asylkoordination betragen CHF 117 pro Einwohner und Jahr.

Ergänzung Andreas Wyler: Jene Fixkosten bleiben unabhängig von der gewählten Wohnlösung gleich. Daher sollte eine möglichst kostengünstige Lösung gewählt werden.

Votum Bruno Sutter, Präsident RPK Henggart: In Bezug auf das Budget wurde dies bereits angesprochen: die Gemeinde muss sparen. Der Bau der Container würde hohe Investitionen erfordern. Mit der günstigen Mietlösung wäre für mindestens zwei Jahre eine gute Lösung gegeben, jedoch lässt sich nicht abschätzen, was danach passieren wird. Zudem müssen noch 16 Personen aufgenommen werden, um die Quote von insgesamt 37 Personen zu erreichen. Die RPK Henggart empfiehlt daher die Annahme der Vorlage.

Andreas Furrer: Ist von der guten und günstigen Unterbringungslösung überzeugt und empfiehlt die Annahme der Vorlage.

Wortmeldung Rolf Müller: Er stellt fest, dass er nicht immer mit den Entscheidungen des Gemeinderats einig ist, es sich hierbei jedoch um ein reines Sachgeschäft handelt. Er ist der Ansicht, dass es eine gute Lösung darstellt und empfiehlt ebenfalls, diese anzunehmen.

Information Yvonne Caspar: Die Personen, welche den Asylstatus verlieren, finden sich oftmals in der Fürsorgeabhängigkeit wieder. Für diese Personen müssen dann wiederum Sozialwohnungen in der Gemeinde gefunden werden.

Wortmeldung Peter Reutimann: Er möchte die Sparthematik von Bruno Sutter nochmals aufgreifen und ist der Meinung, dass bei einem günstigeren Mietangebot nochmals CHF 10'000 jährlich eingespart werden könnten. Die Miete werde zu hoch angesetzt.

Wortmeldung Bruno Sutter, Präsident RPK Henggart: Erklärt, dass die Wohnkosten auf sämtliche Gemeinden der Asyl-Bezirkslösung aufgeteilt werden.

Meldung Rolf Müller: Die Gemeinde Henggart erhält eine Bonuszahlung, da sie mehr für die Betreuung der Asylbewerbenden unternimmt. Dadurch kann ein Teil der Fürsorgezahlungen finanziell gedeckt werden, da die Bonuszahlungen der Risikoabfederung dienen.

Anfrage Petra Keller: Sie möchte wissen, wer die Bonuszahlungen der Asylkoordination bezahle.

Antwort Andres Wyler: Diese Zahlungen werden von den Steuerzahlern der Gemeinden geleistet, die der Asylkoordination angehören.

Wortmeldung Marianne von Bergen: Die Thematik rund um den Bereich Asyl ist teilweise sehr komplex. Lange Zeit konnte die Gemeinde Henggart keine Unterbringungs-Lösung finden, da aus der Bevölkerung keine passenden Angebote gemacht wurden. Nun muss sich die Bevölkerung damit abfinden, dass eine solche Lösung vorgeschlagen wird. Zudem dürfe es doch nicht immer nur um Zahlen gehen (*teilweiser Applaus im Saal*).

Antrag und Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission**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.

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.

Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderates zur Miete der Liegenschaft Hinterdorfstrasse 8 sowie den jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 86'400 für die Bereitstellung von Notunterkünften für Asylsuchende zuzustimmen.

Anzahl Stimmberechtigte:	82
Anzahl JA-Stimmen:	71
Anzahl NEIN-Stimmen:	8
Anzahl Enthaltungen:	3

Rückweisungs- bzw. Nichteintretensantrag Peter Reutimann:

Auf eine Abstimmung wird verzichtet. Peter Reutimann zieht seinen Antrag zurück, nachdem RA Terekhov ausgeführt hat, dass er – zusammen mit sämtlichen Gemeinderatsmitgliedern – dessen Antrag so verstehe, dass im Einklang mit dem gemeinderätlichen Antrag bei Ablehnung durch die Gemeindeversammlung der Gemeinderat an einer späteren Gemeindeversammlung schlicht ein vollständig neues Projekt zur Abstimmung bringen solle (und es Peter Reutimann ja kaum darum gehe, erneut über die Vorlage Hinterdorfstrasse 8 – einfach in überarbeiteter Form – abzustimmen).

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Die Miete der Liegenschaft Hinterdorfstrasse 8 sowie die jährlich wiederkehrenden Kosten von CHF 86'400 für die Bereitstellung von Notunterkünften für Asylsuchende werden genehmigt.

Traktandum 3**Anfragen §17 Gemeindegesetz des Kantons Zürich,****Anfrage von Michael Obst zum Projekt «Henggart 1552»**

Frage:

Seit über 10 Jahren wird uns mitgeteilt, dass wir unseren Auftrag zur Alterspflege und Interesse an Altersheim auf dem Grundstück 1855 Wisäcker oberhalb des Gemeindehauses in der Zone Oe umsetzen sollen. Dort soll laut Gemeinderat ein Ersatz für das Alters- und Pflegeheim Flaachtal entstehen. Beim Verkauf des Grundstücks 338 am Bahnübergang Nord wurde erneut der Fokus auf Alterswohnungen gelegt und dies der Bevölkerung als Verkaufsgrundlage präsentiert. Nun schlägt der Gemeinderat beim unterstützten Projekt 'Henggart 1552' wieder Alterswohnungen vor. Dieses Vorgehen wirkt strategielos. Welche Entwicklungsstrategie der Gemeinde liegt diesem Handeln zugrunde?

Antwort:

Die Entwicklungsstrategie sieht vor, dass wir der enormen Überalterung in unserem Bezirk, und damit auch in unserer Gemeinde, wirksam begegnen. Dies beinhaltet Wohnen im Alter (Parzelle 338, Gärtnereiareal, Problematiken wurden bereits eingehend bei anderer Gelegenheit diskutiert), begleitetes Wohnen im Alter und bei Invalidität kombiniert mit Gesundheitsdienstleistungen (Grundstück 1552, Seewadel) sowie ein mögliches Alters- und/oder Pflegeheim (Grundstück 1855). Das letzte Projekt ist nicht auf Stufe Gemeinde angesiedelt, sondern auf Stufe Bezirk. Die Strategie sieht vor, dass wir die Angebote, für welche wir die direkte Verantwortung tragen, zeitnah anbieten können. Der Bedarf ist gross und akut.

Frage:

Aus meiner Sicht haben Gemeinden nicht nur den Auftrag, altersgerechten Wohnraum zu fördern, sondern sollten sich auch das Ziel setzen, bezahlbaren Wohnraum für junge Familien zu unterstützen. Beide Anliegen könnten in einem Projekt kombiniert werden. Warum wird nicht nach einer Genossenschaft gesucht, die beide Ziele verfolgt?

Antwort:

Das Angebot von Wohnen im Alter, mit dem Effekt, dass im Dorf Wohnraum für Familien auf Eigentums- und/oder Mietbasis geschaffen werden kann, erscheint uns als zielführend. Eine Mischform von Wohnen im Alter, Wohnen für Familien und Gewerbeangebot hat sich für uns nie aufgedrängt, auch weil das Grundstück für so viele verschiedene Interessen zu klein gewesen wäre. Wohnen für junge Familien beinhaltet zum Beispiel einen Spielplatz, Gemeinschaftsräume und weitere Familienangebote.

Frage:

Es handelt sich beim Projekt 'Henggart 1552' um unser grösstes Grundstück ausserhalb der Zonen für öffentliche Bauten. Diese wertvolle Ressource sollte mit Weitsicht eingesetzt werden. Welches Ziel und Auftrag verfolgt der Gemeinderat, indem er plant, diese Ressource für ein Gesundheitszentrum und Alterswohnungen zu nutzen?

Antwort:

Der Bedarf an Gesundheitsleistungen und Wohnen im Alter wird in den nächsten Jahrzehnten mit Abstand den grössten in unserem Dorf darstellen. Diverse Studien decken auf, dass insbesondere das Zürcher Weinland mit einer über 200-prozentigen Zunahme der Bevölkerungsschicht 80+ rechnen muss. An verschiedenen Workshops im Bezirk, an welchen auch viele Bewohnerinnen und Bewohner von Henggart teilgenommen haben, wurden solche Wohnformen klar gefordert. Daher erscheint es uns als sinnvoll, auf dieser Parzelle diesem Trend Rechnung zu tragen.

Frage:

Warum wird direkt mit einer Projektgruppe verhandelt, anstatt, wie beispielsweise beim an der Infoveranstaltung erwähntem Projekt Schneckenwiese in Seuzach, einen Wettbewerb durchzuführen, um die beste Lösung für die Gemeinde zu finden?

Antwort:

Nicht die Gemeinde hat ein Projekt initiiert, ansonsten ein Wettbewerb absolut sinnvoll gewesen wäre, sondern das Projekt wurde von privater Seite an die Gemeinde getragen. Daher hat der Gemeinderat keinen Wettbewerb durchgeführt.

Frage:

Wurde überprüft und bestätigt, dass die Vergabe dieses Grundstücks nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterliegt? Falls ja, wäre es gemäss Öffentlichkeitsgesetz möglich, diesen Entscheid einzusehen?

Antwort:

Ja, diese Frage wurde geprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass die Abgabe des Grundstücks im Baurecht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterliegt. Nur Aufträge, welche die Gemeinde vergibt, können dem Beschaffungsrecht unterliegen. Hier liegt keine öffentliche Auftragsvergabe vor. Art. 8 der – infolge des entsprechenden kantonalen Beitrittsgesetzes anwendbaren – Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) definiert den Begriff des Auftrags als Vertrag zwischen Auftraggeber und Anbieter, welcher der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe dient und gekennzeichnet ist durch seine Entgeltlichkeit sowie den Austausch von Leistung und Gegenleistung, wobei die charakteristische Leistung durch den Anbieter erbracht wird. Im Umkehrschluss heisst dies, dass

Vorgänge dann nicht dem Vergaberecht unterstellt sind, wenn die Gemeinde nicht als Nachfragerin auftritt, sondern selbst einen Verkauf tätigt oder ein Baurecht einräumt und dafür eine Geldleistung vereinnahmt, die eben gerade nicht die sog. vertragscharakteristische Leistung, sondern deren Gegenstück darstellt (vgl. zu den rechtlichen Grundlagen Schneider Heusi Claudia, Vergaberecht in a nutshell, 4. Aufl., Zürich/St. Gallen 2023, S. 41; Müller Thomas P., in: Trüb Hans Rudolf (Hrsg.), Handkommentar zum Schweizerischen Beschaffungsrecht, Zürich - Basel - Genf 2020, Art. 8 Öffentlicher Auftrag N 39).

Frage:

Wie wurden die Interessen der Gemeinde ermittelt, die im Baurechtsvertrag festgelegt werden? Wurde hierzu eine Arbeitsgruppe gebildet oder eine Auswertung der Interessen der Bevölkerung durchgeführt?

Antwort:

Ein Baurechtsvertrag ist sehr komplex und eine Auswertung von Bevölkerungsinteressen wäre kaum zielführend gewesen. Der Baurechtsvertrag wird mit Unterstützung eines ausgewiesenen Fachmanns, lic. iur. Simon Bachmann, Partner der Kanzlei Schiller Rechtsanwälte Winterthur (u.a. spezialisiert auf die Bereiche Bau- und Immobilienrecht, Vertragsrecht, Submissionsrecht, Verwaltungs- und Gemeinderecht), ausgestaltet. Über den Inhalt des Vertrages hat die Bevölkerung das letzte Wort.

Frage:

Wäre es nicht im Interesse der Gemeinde, die Kita in dieses Projekt einzubinden, um unserer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung nachzukommen und ein bedarfsgerechtes Angebot für die Zukunft sicherzustellen? Aus welchen Gründen wurde dies bislang nicht berücksichtigt?

Antwort:

Tatsächlich war das Interesse der Gemeinde vorhanden. Die Gemeinde hätte der gaiwo eine Garantieleistung von mindestens 255'000.00 Franken abgeben müssen, da die Kita lediglich als Mieterin ohne Mittel aufgetreten wäre und den Ausbau nicht selbst hätte finanzieren können. Über diesen Antrag wäre an einer Gemeindeversammlung zu beschliessen gewesen, da dieser die Kompetenzen des Gemeinderates überstiegen hätte. Trotz mehrfacher Hinweise wurde ein solches Gesuch nicht eingereicht. Daher konnte auf die Kita aufgrund des Projektplans nicht weiter Rücksicht genommen werden.

Frage:

Was genau ist die am Informationsabende erwähnte Garantie, die der Gemeinderat den Projektbeteiligten zugesichert hat? Dies wurde von Samuel Schmitter in seiner Präsentation erwähnt.

Antwort:

Der Gemeinderat hat verschiedene Garantien abgegeben. Insbesondere betreffen diese den Inhalt des Gestaltungsplan (Gebäudelänge, Baumassenziffer, Dachneigung, Grundabstände usw.) und den Verzicht auf einen Architekturwettbewerb. Zudem hat sich der Gemeinderat klar für dieses Projekt ausgesprochen und der Trägerschaft die Unterstützung zugesichert, solange das Projekt die Interessen der Bevölkerung und der Gemeinde abdeckt.

Frage:

Wurde verlangt, dass die geplanten Änderungen der Zonenordnung bzw. des Gestaltungsplans vorab vom Kanton geprüft werden, um sicherzustellen, dass sie mit der kantonalen Raumplanungspolitik und den Raumplanungszielen übereinstimmen, bevor sie in der Informationsveranstaltung vorgestellt wurden?

Antwort:

Ja. Die Verantwortung liegt hier beim Raumplaner des Ingenieurbüros, welcher diese Abklärungen beim Kanton vornimmt.

Frage:

Im geplanten Projekt wird die Zone WG3 nicht wie an der Schiblerstrasse vollständig ausgenutzt. Beispielsweise verfügt das Gebäude an der Schiblerstrasse 1 über ein zusätzliches Geschoss im Dachbereich. Würde dieses Konzept auch auf das geplante Projekt übertragen, könnten zusätzlich 9–12 Wohnungen realisiert werden. Warum wird dieses Potenzial im Gestaltungsplan nicht ausgeschöpft respektive nicht vom Gemeinderat gefordert?

Antwort:

Die Bauzonen werden nicht nur über die mögliche Geschossigkeit, sondern auch über die Baumasse und die Dachneigung definiert. Alterswohnungen im Dachgeschoss sind ungeeignet, da diese nur schlecht behindertengerecht ausgebaut werden können. Hier wird nicht nur an die Rollstuhlfahrer, sondern auch an die älteren Menschen gedacht, welche auf Rollatoren angewiesen sind. Es wurde uns plausibel aufgezeigt, dass in Dachwohnungen mit steilem Satteldach viel Wohnfläche verloren geht. Zudem ist die Wohnqualität durch die hohen Temperaturen im Sommer eher schlecht und die Wohnungen sind tendenziell unbeliebt. Zudem ist die Zone aktuell eine Zone WG2. Die Planung beinhaltet drei Vollgeschosse mit flacher Dachneigung. Viergeschossig in einer Zone WG2 bauen zu wollen wird beim Kanton nicht bewilligungsfähig sein.

Wortmeldungen Michael Obst: Will nicht, dass ein privat initiiertes Projekt die Bedürfnisse der Gemeinde steuert/vorgibt. Er ist der Meinung, dass die Gemeinde Henggart gut reagiert habe und das Bauland (ehemaliges Gärtnereiareal, Kat-Nr. 338) für den Zweck Wohnen im Alter in Kombination mit Gewerbe an die Firma Klaiber verkauft habe. Gemäss Planaufgabe ist dort mit dem Bau von 9 bis 10 altersgerechten Wohnungen zu rechnen. Auch eine Arztpraxis wäre an diesem Standort machbar. Er ist deshalb der Meinung, dass die Gemeinde Henggart das Grundstück Kat-Nr. 1552 nicht für solch ein ähnliches Projekt im Baurecht abgeben oder gar verkaufen solle. Er macht zudem geltend, dass es vorliegend um öffentliche Aufgaben gehe, weshalb die Gemeinde Henggart das Land nicht ohne Durchführung eines Submissionsverfahrens (öffentliches Vergaberecht) im Baurecht abgeben dürfe.

Andreas Wyler: Michael Obst erwähnte, dass bei der Frage zum Beschaffungsrecht der letzte Satz einer Publikation, welcher in unserer Antwort fehlt, für den Fall entscheidend sei. Ihm sei der von Michi Obst angesprochene Parallellfall bekannt, doch gehe es dort um eine andere Zusammensetzung. Insbesondere sei Physiotherapie keine öffentliche Aufgabe. Ein Drittel der Fläche muss vorliegend für Gewerbe genutzt werden. Wohnen im Alter ist eng mit Dienstleistungen im Gesundheitsbereich verknüpft. Es wird eine weitere Informationsveranstaltung sowie eine vorbereitende Generalversammlung stattfinden.

Michael Obst: Er ist der Meinung, dass es möglich sei, die Anzahl Wohngeschosse in der Wohnzone zu erhöhen, wenn eine Gewerbefläche realisiert werde. Ist zudem der Meinung, dass die Aussage von Samuel Schwitter, gäiwo nicht korrekt sei. Erwähnt ferner die Leiterin der Kita Wirbelwind, Karin Landert, die sich gerne noch zum Projekt geäußert hätte, jedoch krankheitsbedingt nicht an der Gemeindeversammlung teilnehmen könne. Ist der Meinung, dass es die Aufgabe des Gemeinderats gewesen wäre, Karin Landert bei der Eingabe des Gesuchs um finanzielle Unterstützung zu unterstützen.

Frage Rolf Müller: Er fragt den aktuellen Stand des Bauprojekts auf dem ehemaligen Gärtnereiareal an.

Antwort Andreas Wyler: Der Gemeinderat Henggart hat ein Gespräch mit der Firma Klaiber AG gefordert, um das weitere Vorgehen beim aktuellen Bauprojekt zu besprechen.

Eine weitergehende Diskussion zur Anfrage Obst wird nicht gewünscht. Damit ist der offizielle Versammlungsteil geschlossen.

Verabschiedung des ehemaligen Gemeinderatsmitglieds Denise Grolimund. Für ihren Einsatz in den vergangenen zwei Jahren wird Denise Grolimund im Rahmen einer kurzen Rede von Claudia Grätzer mit einem Geschenk des Gemeinderats und einem grossen Applaus der Anwesenden verabschiedet.

Schluss der Versammlung

Damit sind die Geschäfte der Gemeindeversammlung erledigt. Der Gemeindepräsident, Andreas Wyler, dankt allen Stimmberechtigten für die Teilnahme an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung und den Pressevertretern für die Berichterstattung. Er weist auf die Rechtsmittel hin, die auf Seite zwei der Einladung zur heutigen Gemeindeversammlung abgedruckt sind. Ausserdem merkt er an, dass das Protokoll ab Freitag, 14. Februar 2025 zur Einsicht auf der Gemeindeverwaltung aufliegen und ebenso online aufgeschaltet sein werde. Andreas Wyler schliesst die Gemeindeversammlung.

Die Stimmzähler müssen das Protokoll gemäss neuem Gemeindegesetz nicht mehr unterschreiben. Dieses wird nach Genehmigung durch den Gemeinderat vom Präsidenten und der Schreiberin unterzeichnet.

Dieses Protokoll wird anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 12. Februar 2025 genehmigt.

Henggart, 11. Februar 2025

Gemeinderat Henggart

Der Präsident: Die Schreiberin:

Andreas Wyler

Tamara Stüdle