



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Protokoll Nr. 11 vom 23. August 2017

**Ersatz- und Erweiterungsbauten "Wohnen in der Rössliwiese";
Bauabrechnung; Verabschiedung zuhanden der Gemeindever-
sammlung**

27.01. 102

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung folgenden

Antrag:

Die Abrechnung über die Erstellung des Neubaus „Wohnen in der Rössliwiese“ (als Ersatz für die Asylunterkünfte Rössliwiese), Unterottikon, mit Kosten von Fr. 2'483'486.35 (Mehrkosten: Fr. 233'486.35) wird genehmigt.

Begründung:

Die Gemeinde Gossau ZH betrieb seit Ende der 80er-Jahre auf dem Areal Rössliwiese in Unterottikon eine Asylunterkunft mit vier Baracken für maximal 24 Personen. Diese waren baulich seit Jahren in einem schlechten Zustand. Die elektrischen Installationen waren störungsanfällig und entsprachen nicht mehr den Sicherheitsvorschriften. Durch eindringendes Regenwasser waren die Holzbaracken morsch und baufällig. Die gesamten Sanitäranlagen waren stark verkalkt. Die Nass- und Küchenzellen waren stark abgenutzt und beschädigt. Der Sanierungsbedarf war derart gross, dass eine Sanierung der bestehenden Gebäudestruktur nicht sinnvoll war, da die Gebäudesubstanz der Baracken am Ende ihrer Lebensdauer angelangt war.

Für die Umsetzung der kantonalen Vorgaben zur Bereitstellung von Wohnraum für Asylsuchende und Personen mit Bleiberecht hat der Gemeinderat am 25. November 2015 eine Arbeitsgruppe eingesetzt. Dies mit dem Auftrag, die Planung von Wohnraum (Ersatz- und Erweiterungsbauten) auf dem Areal Rössliwiese aufzunehmen.

Angesichts der ungewissen Situation bezüglich Asylsuchenden und des Entscheids des Regierungsrates, die Aufnahme-Quote auf Anfang 2016 zu erhöhen, musste die Gemeinde Gossau ZH innert kurzer Frist neue Unterkünfte finden, um mehr Personen aufnehmen zu können. Dies löste beim Gemeinderat den Entscheid aus, die Situation der Asylunterkünfte in der Rössliwiese mit einer Bebauungsstudie zu analysieren.

Mit dem Architektenteam NRS in situ GmbH, Zürich, welches über eine grosse Erfahrung im Erstellen von Asylunterkünften hat und als Beratungspartnerin der AOZ (Asylorganisation Zürich) tätig ist, wurde eine Machbarkeitsstudie ausgearbeitet. Diese zeigte auf, dass auf dem Areal Rössliwiese mit einem zweistöckigen Holzelementbau, ein gut integrierbarer Komplex für maximal 48 Personen erstellt werden kann.



Zudem zeigte die Studie auf, dass die Aussenräume für diese Anzahl Personen und die Durchmischung der Bewohner/innen (inkl. Familien) genügend weiträumig sind.

Bauprojekt

Aufgrund der Machbarkeitsstudie wurde ein Bauprojekt mit folgender Zielsetzung ausgearbeitet:

- Schaffung einer Unterkunft mit Platz bis zu 48 Personen
- eine einfache, aber dauerhafte Bauweise
- optimal nutzbare, flexible Innenräume für Familien, Ehepaare und Wohngemeinschaften
- einfache und geschickt angeordnete Aussenräume
- einfache, aber individuell gestaltete Spielflächen

Auch auf die ortsbauliche Situation wurde bei der Projektierung geachtet. So war es wichtig, dass sich die neuen Bauten ins bestehende Bild des Feuerwehr- und Werkhofareals und in die umliegenden Grünflächen eingliedern.

Kreditgenehmigung

Am 13. Juni 2016 hat die Gemeindeversammlung dem Kredit von 2,25 Millionen Franken, welcher auf einer Kostenschätzung von +/-20% basierte, zugestimmt.

Projektausführung

Kurz nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss vom 13. Juni 2016 wurde das Bauvorhaben umgesetzt.

Die Wohnungen wurden in einer einfachen Bauweise erstellt. Sie weisen eine Gebäudefläche von 1'160 m² auf, welche in 707 m² Nutzfläche und 295 m² Verkehrsfläche aufgeteilt ist. Das Gebäudevolumen beträgt 3'480 m³. Bei einer 2er-Belegung aller Zimmer bedeutet dies 24 m² Gebäudefläche bzw. 15 m² Nutzfläche pro Person.

Das erarbeitete Raumprogramm lässt es zu, dass die einzelnen Wohnmodule über Schaltzimmer in grössere und kleinere Einheiten unterteilt oder zusammengelegt werden können. Die Wohneinheiten können flexibel für Familien, Ehepaare und Wohngemeinschaften angepasst werden (1½ - bis 3½ -Zimmer-Wohneinheiten). Ausserdem stehen ein zentraler Wasch- und Trocknungsraum sowie ein Besprechungsraum zur Verfügung.

Die Unterkünfte konnten im April 2017 fertiggestellt und bezogen werden. Wie geplant stehen nun die 13 flexiblen, für Familien, Paare und Wohngemeinschaften ausgelegten Wohneinheiten für maximal 48 Personen zur Verfügung.

Der Ersatz- und Erweiterungsbau „Wohnen in der Rössliwiese“, Unterottikon, wurde im Juni 2017 am „Tag der offenen Türen“ der Bevölkerung vorgestellt.

Wohnungsbezug

Seit April 2017 leben 21 Erwachsene und Kinder in den Unterkünften. Es zeigt sich, dass sich das Bauprojekt bewährt und die unterschiedlichen Bedürfnisse erfüllt werden können



Bauabrechnung

Die Bauabrechnung weist Aufwendungen von Fr. 2'483'486.35 aus. Im Vergleich zum von der Gemeindeversammlung am 13. Juni 2016 genehmigten Kredit von Fr. 2'250'000.00 ergibt sich eine Kostenüberschreitung von Fr. 233'486.35 (10,4%). Es wird keine Bauteuerung geltend gemacht. Es ist, darauf hinzuweisen, dass der Kredit um Zeit zu gewinnen, basierend auf einer Kostenschätzung mit einer Planungsunsicherheit von +/- 20% genehmigt worden ist.

Kostenzusammenstellung

Pos.	Beschrieb	Kostenschätzung +/- 20%	Abrechnung	Differenz	%
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 100'000.00	42'138.20	- 57'861.80	
BKP 2	Gebäude, inkl. Honorare	Fr. 1'670'000.00	2'223'992.05	+ 553'992.05	
BKP 4	Umgebung	Fr. 100'000.00	96'637.15	- 3'362.85	
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 121'000.00	78'052.30	- 42'947.70	
BKP 6	Reserve/provisorische Unterbringung	Fr. 92'000.00	42'666.65	- 49'333.35	
	Zwischentotal	Fr. 2'083'000.00	2'483'486.35		
	MwSt. 8.0% (gerundet)	Fr. 167'000.00	Inkl.		
	Total Anlagekosten (inkl. MwSt.)	Fr. 2'250'000.00	2'483'486.35	+ 233'486.35	110,4 %

Differenzbegründungen

Allgemeines

- Unter dem Zeitdruck, die Wohnungen möglichst rasch zu realisieren, war es nötig, den Kredit auf Grund des Vorprojektes mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20% zu beantragen. Dies wurde den Stimmberechtigten anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2016 erläutert.

Vorbereitungsarbeiten

- Die Minderkosten entstanden dadurch, dass der Werkhof Eigenleistungen erbrachte und dazu auch Asyl-Suchende einsetzte.

Gebäude

- Die Mehrkosten entstanden insbesondere aus folgenden Gründen:
 - Es gingen nur drei Angebote ein. Das tiefste Angebot, das den Zuschlag erhielt, lag rund 10% höher als die Kostenschätzung. Dies ergab sich aus der aktuellen, nicht berechenbaren Marktsituation.



Weitere, unvorhersehbare Zusatzkosten

- Auf Verlangen von Anwohner/innen, die in der Baubewilligungsphase die Realisierung hätten stark verzögern können, wurde zusätzlich eine Lärmschutzwand erstellt.
- Ein Kabelquerschnitt der Fernleitung zur Technik im Feuerwehrgebäude war zu gering und musste vergrößert werden. Dies führte zu zusätzlichen Grabarbeiten.
- Die Tragfähigkeit des Feuerwehrgebäudedachs war für die vorgesehene Lagerung der thermischen Solaranlage ungenügend. Dies erforderte Verstärkungsmassnahmen am bestehenden Gebäude. Ursprünglich war die Solaranlage auf dem Dach des Neubaus geplant gewesen; die Kosten werden daher in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt und fielen erst in der Umsetzungsphase an.
- Arbeiten, welche den Reserven angelastet werden könnten, wurden durch die GU-Leistungen erbracht und sind im BKP 2 enthalten.

Umgebung

- Die Kostenunterschreitung ist marginal. Das gute Resultat entstand deshalb, weil viele Arbeiten durch Eigenleistungen realisiert wurden.

Baunebenkosten

- Die Kosten waren in der Kostenschätzung zu hoch angesetzt. Zusätzlich wurde während der Realisierung überall gespart, wo es ging.

Reserve/provisorische Unterbringung

- Die Minderkosten sind vor allem auf folgende Punkte zurückzuführen:
 - Die Zusatzleistungen wurden in den GU-Leistungen abgegolten.
 - Die provisorische Unterbringung konnte mit einer günstigen Übergangslösung gewährleistet werden.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Antrag zuzustimmen und die Bauabrechnung über die Erstellung der Ersatz- und Erweiterungsbauten „Wohnen in der Rössliwiese“, Unterottikon, zu genehmigen.

Für die Richtigkeit des Protokolls:

Namens des Gemeinderates

Jörg Kündig
Gemeindepräsident

Thomas-Peter Binder
Gemeindeschreiber