

2. **Genehmigung der Kreditabrechnung betreffend die Erstellung einer neuen Unterkunft für Asylsuchende im Quartier Langenmatt (Container Systembau; Ersatz der beiden Holzbauten), mit Ausgaben von Fr. 1'493'015.40 und einer Kreditüberschreitung von Fr. 283'015.40.**
-

ANTRAG DES GEMEINDERATES

1. Die Kreditabrechnung betreffend die Erstellung einer neuen Unterkunft für Asylsuchende im Langenmattquartier (Container Systembau; Ersatz der beiden Holzbauten), mit Ausgaben von Fr. 1'493'015.40 und einer Kreditüberschreitung von Fr. 283'015.40, wird genehmigt.

Details zur Vorlage

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 18. März 2024 hat die Gemeindeversammlung einen Investitionskredit in der Höhe von Fr. 1'210'000.– für die Erstellung einer Unterkunft für Asylsuchende im Quartier Langenmatt genehmigt. Dieses Projekt ist für die Gemeinde Mönchaltorf von grosser Bedeutung, da es auf einen akuten und stetig wachsenden Bedarf reagiert (Erhöhung gesetzlich festgelegte Aufnahmequote für Asylsuchende, Baufälligkeit der bisherigen zwei Holzbauten, ausgedünnter Markt für bezahlbaren Wohnraum) und eine langfristig tragfähige Lösung schafft. Die neue Asylunterkunft konnte im April 2025 fertig erstellt und im Mai/ Juni 2025 bezogen werden.

Positive finanzielle und betriebsorganisatorische Aspekte

Die geschaffene Unterkunft erfüllt heute ihre Aufgabe in vollem Umfang und deckt einen wichtigen gesellschaftlichen Bedarf. Sämtliche Zimmer sind belegt und bei Bedarf kann durch eine Doppelbelegung der Zimmer zusätzliche Kapazität geschaffen werden. Gleichzeitig konnten mehrere externe Mietwohnungen aufgegeben werden, was ab dem laufenden Jahr zu einer unmittelbaren Reduktion laufender Kosten führt.

Ein zentraler Vorteil der Anlage liegt in der Platzierung einer grossen Anzahl an Personen an einem Standort. Dadurch ergeben sich deutliche Effizienzgewinne in der Organisation, Betreuung und im Unterhalt. Betriebskosten können gezielt gesteuert und optimiert werden. Die kompakte Bauweise, die gute Auslastung sowie die Eigenstromproduktion durch die Photovoltaikanlage tragen zusätzlich zu tiefen Kosten pro untergebrachter Person bei.

Auch aus finanztechnischer Sicht erweist sich die Investition als nachhaltig: Die Abschreibung über zehn Jahre ermöglicht eine planbare und gleichmässige Kostenverteilung. Nach dieser Periode steht der Gemeinde eine weiterhin nutzbare Infrastruktur zur Verfügung, die bei hoher Auslastung nur noch geringe laufende Kosten verursacht. Im Vergleich zu dauerhaften Mietlösungen entsteht somit ein klarer wirtschaftlicher Vorteil.

Mehrkostenbegründung

Zu tief angesetzte Projektbudget bzw. zu wenig weit fortgeschrittene Planung

Im Verlauf der Umsetzung zeigte sich, dass der ursprünglich bewilligte Kostenrahmen nicht eingehalten werden konnte. Rückblickend ist festzuhalten, dass der Kredit für die tatsächlichen Anforderungen zu tief angesetzt und die Detailplanung zum Zeitpunkt der Kreditgespräche durch die Gemeindeversammlung bzw. die Stimmberechtigten zu wenig weit fortgeschritten war.

Die Verwaltung hat klare Lehren aus diesem nicht idealen Projektablauf gezogen und wird diese Erfahrungen bei zukünftigen Projekten miteinfließen lassen.

Weitgehendst gebundene Mehrkosten

Die Mehrkosten, welche zu Gesamtausgaben von rund Fr. 1.49 Mio. führten, sind zu einem wesentlichen Teil auf gebundene Ausgaben zurückzuführen. Die entstandenen Mehrkosten sind in erster Linie auf zusätzliche, teilweise gesetzlich vorgeschriebene Massnahmen sowie auf gezielte qualitative und betriebliche Verbesserungen zurückzuführen, welche für einen langfristig sicheren, funktionalen und nachhaltigen Betrieb der Unterkunft notwendig waren. Erst in der Detailplanung zeigte sich, dass diese zwingend erforderlichen Mehrleistungen nicht oder nicht umfassend mit in die Kostenrechnung eingeflossen sind. So erforderte insbesondere die Umsetzung feuerpolizeilicher Auflagen umfassende Anpassungen, darunter der Einbau von Brandschutzwänden und -türen sowie entsprechende Grundrissanpassungen. Gleichzeitig wurden die Vorgaben der Behindertenkonferenz umgesetzt, was zusätzliche Investitionen in die Barrierefreiheit, insbesondere bei den Sanitäreinrichtungen und den Umgebungsarbeiten, nach sich zog.

Auch im Bereich der technischen Infrastruktur entstanden Mehrkosten, etwa durch die Erneuerung und Anpassung der Wasser- und Stromanschlüsse, den Ausbau der Kanalisation sowie zusätzliche Anforderungen an die Entwässerung der Parzelle. In diesem Zusammenhang mussten unter anderem neue Leitungen erstellt und das Dachwasser über Schlamm-sammler an die Meteorwasserleitung angeschlossen werden, was ebenfalls zu erhöhten Planungs- und Ausführungskosten führte.

Weitere Kosten ergaben sich aus zwingend notwendigen betrieblichen Optimierungen, wie dem Ausbau der WLAN- und Internetinfrastruktur, der Anschaffung zusätzlicher Geräte wie Kühlschränke sowie Waschmaschinen und Tumbler, und der Beschaffung von weiterem Mobiliar. In der ursprünglichen Planung war die Ausrüstung und Möblierung zwar eingerechnet gewesen, jedoch zeigte sich, dass es mehr Geräte und teilweise eine zusätzliche bzw. bessere Ausrüstung brauchte als ursprünglich angedacht. Die notwendige Trennung von Männer- und Frauenbereichen sowie die Schaffung familiengerechter Einheiten führten zu zusätzlichen Grundrissanpassungen und einem erhöhten Ausstattungsbedarf.

Darüber hinaus wurde bewusst in qualitative und nachhaltige Verbesserungen investiert. Dazu zählen insbesondere ein effizienteres und langlebigeres Heizsystem, welches langfristig gemeinsam mit der installierten Photovoltaikanlage zu deutlich tieferen Betriebs- und Energiekosten beiträgt. Auch die vollständige Ausführung der Holzfassade über das ursprüngliche Konzept hinaus sowie die Gestaltung der Umgebung mit Bepflanzung dienen sowohl der besseren Einbettung ins Dorfbild als auch dem langfristigen Schutz der Bausubstanz. Ergänzend wurden Verbesserungen bei der Belichtung der Aufenthaltsräume umgesetzt, um die Wohnqualität zu erhöhen.

Zusammenfassend zeigt sich, dass die Realisierung der Unterkunft – trotz der angefallenen Mehrkosten – die wirtschaftlichste und sinnvollste Lösung für die Gemeinde Mönchaltorf darstellt.

Abrechnung

Bezeichnung	Kostenvoranschlag in Fr.	Betrag in Fr.
Abbruch	40'000.00	29'673.70
Vorarbeiten	100'000.00	237'117.10
Gebäude	880'000.00	1'094'681.40
PV- Anlage	80'000.00	37'244.30
Nebendarbeiten	30'000.00	44'288.65
Einrichtung, Möblierung	70'000.00	11'458.60
Unvorhergesehenes	10'000.00	38'551.65
Baukosten	1'210'000.00	1'493'015.40

Die Kosten verstehen sich inkl. 8.1% Mwst.

Kostenübersicht

Kreditantrag vom 18.März 2024	1'210'000.00
Kreditabrechnung vom 18. Juni 2026	1'493'015.40
Kreditüberschreitung	283'015.40

Vergleich Kostenvoranschlag und effektive Abrechnung

Im Rahmen der Abrechnung zeigte sich, dass die einzelnen Kostenpositionen nicht in allen Fällen eindeutig den vorgesehenen KV-Positionen zugeordnet werden konnten. Dies ist insbesondere darauf zurückzuführen, dass verschiedene Leistungen in der Ausführung ineinandergriffen und nicht klar voneinander abgrenzbar waren. So wurden beispielsweise die Einbauküchen sowie die Schränke und Waschmaschinen/Tumbler unter der Position Gebäude verbucht und nicht – wie ursprünglich vorgesehen – unter Einrichtung/Mobiliar. Ebenso wurden sämtliche Anschlüsse der Photovoltaikanlage dem Gebäude zugeordnet, während lediglich die Module selbst unter der separaten Position PV-Anlage geführt sind, wodurch diese entsprechend tiefer ausfiel. Zusätzlich wurde der Rückbau beziehungsweise Abbruch des Terrains direkt durch die Firma Welti-Furrer ausgeführt. Insgesamt führte diese enge Verzahnung der Leistungen dazu, dass eine trennscharfe Aufteilung der Kosten auf die einzelnen KV-Positionen nur eingeschränkt möglich war.

Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss §30 VGG den Mindeststandard fest. Für die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten wird mit folgenden Beträgen gerechnet:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Containerbauten	10 Jahre	1'493'015.40	149'301.54

Bericht der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Kreditabrechnung betreffend die Erstellung einer neuen Unterkunft für Asylsuchende im Quartier Langenmatt (Container Systembau; Ersatz der beiden Holzbauten), mit Ausgaben von Fr. 1'493'015.40 und einer Kreditüberschreitung von Fr. 283'015.40 geprüft und empfiehlt der Gemeindeversammlung, diese zu genehmigen.

Bilder der neuen Asylunterkunft im Quartier Langenmatt

