

2024-0579

Kreditbegehren von Fr 3'520'000.00 (inkl. MwSt.) zum Neubau eines Provisoriums für Asylsuchende; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

In der Schweiz sind die Gemeinden per Gesetz verpflichtet, geflüchtete Personen aufzunehmen. Die Aufnahmepflicht wird anhand der Bevölkerungszahl einer Gemeinde berechnet. Gemeinden, die ihrer Pflicht nicht nachkommen, müssen dem Kanton hohe Ersatzabgaben entrichten. Aktuell nimmt die Gemeinde 395 Asylsuchende auf und erfüllt somit die geforderte Aufnahmepflicht von 224 Personen.

Ende März 2026 fallen mit dem Abbruch des ehemaligen Alterszentrums St. Bernhard, welches als kantonale Asylunterkunft zwischengenutzt wird, 238 anrechenbare Plätze weg. Infolge auslaufender und befristeter Mietverhältnisse entfallen Ende November 2026 weitere 32 anrechenbare Plätze. Somit muss im Frühling 2026 für 67 und ab Dezember 2026 für 99 Asylsuchende Ersatzwohnraum geschaffen werden, damit die Aufnahmepflicht erfüllt werden kann und keine Ersatzabgaben bezahlt werden müssen.

Die Überprüfung der verschiedenen Möglichkeiten, wie und wo der notwendige Ersatzwohnraum geschaffen werden kann, ohne Ersatzabgaben zahlen zu müssen, hat ergeben, dass eine auf fünf Jahre befristete kantonale Anlage auf der Zirkuswiese die vorteilhafteste Lösung für die Gemeinde Wettingen darstellt.

Die Asylunterkunft im ehemaligen St. Bernhard stellt ein positives Beispiel einer kantonalen Unterkunft in Bezug auf die Betreuung, die Sicherheit, den Einbezug der Bevölkerung (Anstösserinnen und Anstösser) sowie die Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinde dar. Aufgrund dieser Erfahrungen hat die Gemeinde das Gespräch mit dem Kanton gesucht, um die zu erstellende Anlage dem Kanton als kantonale Unterkunft zu vermieten. Aufgrund der erfolgreichen Verhandlungen hat der Kanton sich dazu entschieden, auf das Angebot der Gemeinde einzugehen. Die geplante Familienunterkunft auf der Zirkuswiese wird durch den Kanton für fünf Jahre gemietet und betrieben.

Die Baukosten für eine Anlage als Ersatzwohnraum für Asylsuchende auf der Zirkuswiese betragen Fr. 3'520'000.00. Diese Erstellungskosten können durch die in den kommenden fünf Jahren vom Kanton bezahlten Mieterträge in der Höhe von Fr. 1'656'000.00 teilweise finanziert werden. Somit betragen die Kosten für die Einwohnergemeinde Fr. 1'864'000.00.

1. Ausgangslage und Problemstellung

Die Gemeinden sind gesetzlich verpflichtet, im Rahmen ihrer Aufnahmepflicht Wohnraum für Geflüchtete zur Verfügung zu stellen. Die Aufnahmepflicht wird monatlich neu durch den Kanton ermittelt. Für die Gemeinde Wettingen besteht momentan eine Aufnahmepflicht von 224 Personen.

Aktuell kann sich die Gemeinde Wettingen 395 Asylsuchende anrechnen lassen und erfüllt somit die Aufnahmepflicht von 224 Personen. Von den 395 Asylsuchenden sind 56 Personen Selbstmietende, 101 Personen leben in von der Gemeinde gemieteten Wohnungen oder Liegenschaften und 238 Personen sind in der kantonalen Unterkunft St. Bernhard einquartiert.

Ende März 2026 muss die kantonale Unterkunft St. Bernhard wegen einem privaten Ersatzneubauprojekt geschlossen werden. Die Nutzung war von Anfang an befristet vorgesehen. Somit entfallen 238 anrechenbare Plätze für Asylsuchende. Dies hat zur Folge, dass ab dem 1. April 2026 die Aufnahmepflicht um 67 Personen unterschritten wird.

Infolge auslaufender befristeter Mietverhältnisse an der Bahnhofstrasse entfallen ab Dezember 2026 weitere 32 anrechenbare Unterbringungsplätze. Somit muss ab dem Dezember 2026 für insgesamt 99 Personen Ersatzwohnraum angeboten werden können, damit keine Ersatzabgaben bezahlt werden müssen.

	Aktuell	ab April 2026	ab Dez. 2026
Selbstmietende	56	56	56
Angemietet	101	101	69
St. Bernhard	238	0	0
Total anrechenbare Plätze	395	157	125
Pflichtplätze	224	224	224
Differenz	171	-67	-99

Tabelle 1: Entwicklung der Differenz zwischen anrechenbaren Plätzen und Pflichtplätzen für Asylsuchende

Gemeinden, welche die Aufnahmepflicht nicht erfüllen und gleichzeitig nicht genügend verfügbare Plätze gemeldet haben, erhalten vom kantonalen Sozialdienst eine Zuweisungsverfügung mit einer Vorlaufzeit von 30 Tagen zur Aufnahme der noch ausstehenden Anzahl Personen, beziehungsweise der Meldung von Plätzen. Bei ungenutztem Ablauf der Vorlaufzeit kommt der kantonale Sozialdienst dem gesetzlichen Auftrag nach und stellt ab dem Folgetag den betroffenen Gemeinden die Kostenpauschale für die Ersatzabgabe von Fr. 90.00 pro Person und Tag in Rechnung.

Falls ab April 2026 für 67 Personen und ab Dezember für 99 Personen kein Ersatzwohnraum gefunden werden kann, gibt die Tabelle 2 eine Übersicht über die Grössenordnung der an den Kanton zu bezahlenden Ersatzabgaben.

		2026		2027		2028
Januar - März	Fr.	0	Fr.	801'900	Fr.	801'900
April - November	Fr.	1'447'200	Fr.	2'138'400	Fr.	2'138'400
Dezember	Fr.	267'300	Fr.	267'300	Fr.	267'300
Ersatzabgabe	Fr.	1'714'500	Fr.	3'207'600	Fr.	3'207'600

Tabelle 2: Zu erwartende Ersatzabgaben mit einem Tagessatz von Fr. 90.00 pro Person, falls ab dem April 2026 für 67 Personen und ab dem Dezember für 99 Personen kein Ersatzwohnraum angeboten werden kann.

2. Vorgehen

Um die ab dem April 2026 anfallenden Ersatzabgaben zu vermeiden, muss genügend anrechenbarer Ersatzwohnraum für 67 Geflüchtete ab April 2026 und für 32 weitere Asylsuchende ab Dezember 2026 geschaffen werden.

An der unteren Geisswiesstrasse 55 sind seit geraumer Zeit geflüchtete Personen untergebracht. Die Parzelle befindet sich jedoch ausserhalb des Baugebiets und sie darf deshalb nicht weiter überbaut werden. Damit dies zukünftig möglich wird, ist in der Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung vorgesehen, die Geisswiesstrasse 55 und den angrenzenden ehemaligen Entsorgungsplatz einzuzonen und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zuzuweisen. Zukünftig sollen an diesem Standort langfristig alle Asylsuchenden der Gemeinde in gemeindeeigenen Bauten aufgenommen werden können.

Bis die Gesamtrevision rechtskräftig ist und die Parzelle entsprechend bebaut werden kann, muss deshalb kurzfristig eine Übergangslösung gesucht werden. Dabei gilt es neben der Wirtschaftlichkeit auch die Akzeptanz in der Bevölkerung zu berücksichtigen. Die Erstellung und der Betrieb einer Unterkunft für Asylsuchende verursachen, wie überall, wo viele Menschen auf engem Raum leben, Emissionen. Je nach Standort sind davon mehr oder weniger Anstösserinnen und Anstösser betroffen. Dies gilt es bei der Standortsuche für den kurzfristigen Wohnraumersatz für Asylsuchende zu berücksichtigen.

Idealerweise soll der kurzfristig notwendige Wohnraumersatz in bestehenden Wohnbauten zur Verfügung gestellt werden. So sind keine Anpassungen an der Infrastruktur nötig und es muss kein Bauland temporär überbaut werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss provisorischer Ersatzbau erstellt werden.

Entspricht der Standort für den Wohnraumersatz für Geflüchtete den kantonalen Anforderungen, kann eine provisorische Anlage dem Kanton für den Betrieb einer kantonalen Asylunterkunft für 5 Jahre zur Vermietung angeboten werden. Die Erstellungskosten können so über die durch den Kanton zu bezahlende Mieterträge teilweise finanziert werden.

3. Variantenvergleich Ersatzwohnraum für Asylsuchende

3.1 Wohnraumersatz durch Mieten von Wohnungen

Für die Liegenschaft Seminarstrasse 55 und 57 besteht von den Eigentümern ein Vermietungsangebot für mindestens 10 Jahre mit voller Gestaltungsfreiheit für den Mieter auf eigene Kosten, ohne Rückbauverpflichtung. Ein Verkauf der Liegenschaft ist nicht vorgesehen. Eine Grobkostenschätzung hat ergeben, dass die zu erwartenden Kosten für 10 Jahre mehr als Fr. 5'875'000.00 betragen. Da in den beiden Liegenschaften nicht der gesamte Wohnraumersatz angeboten werden kann und die vom Kanton benötigten Räume fehlen wird die Variante nicht weiterverfolgt.

Da die durchschnittliche Leerstandsquote in Wettingen 0.24 % beträgt, kann die geforderte Zahl an Plätzen auch nicht kurzfristig nur durch das Mieten von anderen Liegenschaften abgedeckt werden.

3.2 Ausbau der bestehenden Zivilschutzanlagen

Die Zivilschutzanlage im Margeläcker ist eine Bundesanlage. Die Gemeinde kann deshalb nicht darüber verfügen. Somit kann die Anlage nicht zu einer Asylunterkunft umgenutzt werden.

Die Räume der Zivilschutzanlage Altenburg sind aktuell an Vereine vermietet. Würden die Mietverträge gekündigt, könnten in der Anlage 50 Personen untergebracht werden. Es kann nur Raum für Männer oder Frauen angeboten werden. Um eine gemischte Nutzung zu ermöglichen sind umfangreiche Baumassnahmen erforderlich. Der Eingangsbereich der Anlage befindet sich auf dem Schulareal Altenburg. Deshalb gestaltet sich die Anordnung für den für eine Unterkunft notwendigen Aussenraums als sehr anspruchsvoll.

Da trotzdem für rund 50 Personen Ersatzabgaben entrichtet werden müssten, ist die Zivilschutzanlage Altenburg nicht geeignet, um den notwendigen Ersatzwohnraum zur Verfügung zu stellen.

3.3 Temporäre Bauten auf Freiflächen

Um temporäre Bauten in der für den Wohnraumerersatz notwendigen Grösse erstellen zu können, muss sich die zu bebauende Parzelle im Baugebiet befinden und eine Mindestgrösse aufweisen. Als kurzfristig verfügbare Freifläche kommen somit nur die Tödiwiese, die Rebhalde oder die Zirkuswiese in Frage. Alle Flächen befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

Bei der Tödiwiese und der Rebhalde handelt es sich um intaktes Kulturland inmitten von ruhigen Wohngebieten. Bei der Zirkuswiese handelt es sich um einen Kiesplatz, welcher nicht allseitig von Wohnbauten umgeben ist.

Bei einem temporären Wohnraumerersatz auf der Zirkuswiese werden weniger Anwohnende durch Emissionen, welche durch die Erstellung und den Betrieb einer Unterkunft entstehen, beeinträchtigt, als bei der Bebauung der beiden anderen Standorte und es wird kein intaktes Kulturland überbaut. Deshalb ist die Zirkuswiese der richtige Standort für den kurzfristig zu erstellenden Wohnraumerersatz für rund 100 Personen.

Beim Siegerprojekt des Studienauftrags Schullandschaft Margeläcker sind im südlichen Bereich der Zirkuswiese keine Bauten vorgesehen. Wird die Unterkunft in diesem Bereich platziert, wird der Baufortschritt des Neubaus nicht beeinträchtigt und die Umgebungsgestaltung auf der Zirkuswiese kann fertig gestellt werden, nachdem die beabsichtigte Verschiebung der temporären Anlage in die untere Geisswies stattgefunden hat.

4. Konkretes Projekt

Am 10. August 2025 wurde die Zirkuswiese zusammen mit dem kantonalen Sozialdienst beabsichtigt. Der Kanton hat grosses Interesse signalisiert – und mittlerweile auch schriftlich bestätigt –, an diesem Standort eine kantonale Unterkunft zu betreiben. Als Übergangslösung ist eine Familienunterkunft analog dem ehemaligen Altersheim St. Bernhard vorgesehen, welche für fünf Jahre betrieben werden soll.

Weiter liegt vom Kanton die schriftliche Bestätigung vor, dass bei einer Inbetriebnahme der Unterkunft per Januar 2027 der Gemeinde Wettingen im Jahr 2026 keine Ersatzzahlungen für die Nichterfüllung der Aufnahmepflicht nach der Schliessung der kantonalen Unterkunft im ehemaligen St. Bernhard sowie dem Wegfall der Mietverhältnisse verrechnet werden.

Die zweigeschossige Containeranlage soll Platz für 100 bis 120 Personen bieten. Es sind acht Wohneinheiten für je 13 bis 15 Personen vorgesehen. Die Anlage besteht aus zwei Wohn- und zwei Schulungscontainern, einem Spielplatz und einem Aussenraum.

Mit der Anordnung der Anlage ganz im Süden auf der Parzelle, kann, während dem Betrieb der Unterkunft, zwei Drittel der Fläche der Zirkuswiese den regelmässigen Mietenden weiterhin zur Nutzung angeboten werden. Die beiden Zufahrten auf die Wiese können wie bis anhin genutzt werden und der Baumbestand bleibt erhalten.

Die Gemeinde erstellt die Anlage nach den Vorgaben des Kantons und vermietet sie an diesen. Der Kanton finanziert den Kucheneinbau und das Mobiliar. Dieser Aufwand ist somit nicht Bestandteil der Erstellungskosten. Die Erstellungskosten von Fr. 3'520'000.00 können durch die in den kommenden fünf Jahren vom Kanton zu bezahlende Mieterträge von Fr. 1'656'000.00 teilweise finanziert werden (Mietertrag = Fr. 230 pro Person und Monat x 120 Personen x 12 Monate x 5 Jahre).



Abbildung 1: Situationsplan Zirkuswiese, ohne Massstab; Quelle: Matter Services AG

Sobald die Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung rechtskräftig ist, kann die Anlage an die "untere Geisswiesstrasse" verschoben werden, wo sie langfristig genutzt werden kann. Die Planung und die Kosten für die Verschiebung werden zu gegebener Zeit in einem separaten Kreditbegehren beantragt.

5. Finanzen

Die von der Matter Services AG erarbeitete Kostenübersicht stellt sich wie folgt dar:

Kostenübersicht Provisorium für Asylsuchende inkl. MwSt. \pm 15 %	Fr.
Vorbereitungsarbeiten Werkleitungen, Kanalisation, Versickerung, Fundation	340'000
Gebäude Lieferung und Montage Container, zweigeschossig	2'285'000
Haustechnik Elektro, Heizung, Sanitär- und Lüftungsinstallationen	295'000
Honorare Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, Haustechnikingenieur, Spezialisten	165'000
Umgebung Gärtnerarbeiten, Spielgeräte	200'000
Diverses Baunebenkosten, Unvorhergesehenes	235'000
Gesamtkosten inkl. MwSt. \pm 15 %	3'520'000

Im Finanzplan 2025 bis 2034 sind für die Jahre 2026 und 2027 gesamthaft Fr. 5'700'000 eingesetzt. Dies beinhaltet die Schaffung von Wohnraum für 200 Asylsuchenden

Die Mieterträge betragen 5 Jahre à Fr. 331'200.00, insgesamt Fr. 1'656'000.00.

Berechnung Folgekosten pro Jahr gemäss § 90 g Gemeindegesetz:

Investitionssumme	Fr. 3'520'000
Abschreibungen auf 20 Jahre	Fr. 176'000
Betriebskosten, gemäss Handbuch Rechnungswesen, 1 %	Fr. 35'200
Verzinsung (aktuell gültiger hypothekarischer Referenzzinssatz auf $\frac{1}{2}$ des Kapitals); 1.25 % von Fr. 1'760'000	Fr. <u>22'000</u>
Total Folgekosten brutto pro Jahr (ab 6. Betriebsjahr)	Fr. 233'200
abzüglich Jahresmiete erste fünf Jahre	Fr. 331'200
Nettoertrag erste fünf Jahre, pro Jahr	Fr. 98'000

6. Zeitplan

Entscheid Einwohnerrat	13. November 2025
Publikation Baugesuch	19. November 2025
Entscheid Baugesuch	Februar 2026
Realisierung	März bis September 2026
Inbetriebnahme	1. Oktober 2026

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Das Kreditbegehren von Fr. 3'520'000 (inkl. MwSt.) zum Neubau eines Provisoriums für Asylsuchende wird genehmigt.

Wettingen, 2. Oktober 2025

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber