



GEMEINDE UNTERENGSTRINGEN

Beleuchtender Bericht

Urnenabstimmung vom 28. September 2025

Vorlage

Verpflichtungskredit für den Neubau einer Asyl- und Sozialunterkunft über CHF 2'528'100.00 (inkl. MWST) Im Haggenger

Inhaltsverzeichnis

Der Urnenabstimmung vom 28. September 2025 wird folgende Vorlage unterbreitet:

Verpflichtungskredit für den Neubau einer Asyl- und Sozialunterkunft über CHF 2'528'100.00 (inkl. MWST) Im Haggenacher

Kurz und bündig	→	3
Im Detail	→	4 – 11
Stellungnahmen und Abstimmungsempfehlungen	→	12

Auf dem Stimmrechtsausweis ist alles Wissenswerte über die briefliche und persönliche Stimmabgabe sowie die Stellvertretung vermerkt.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Abteilung Kanzlei, 043 343 20 30, oder per Mail an info@unterengstringen.ch.

Unterengstringen, Juli 2025

Gemeinderat Unterengstringen

Kurz und bündig

Das Asyl- und Flüchtlingswesen unterliegt der schweizerischen Eidgenossenschaft auf Bundesebene. Die zuständige Stelle ist das Staatssekretariat für Migration (SEM). Geflüchtete Personen werden gemäss einem gesetzlich definierten Verteilungsschlüssel vom Bund anteilmässig an die Kantone und von dort weiter an die Gemeinden verteilt. Im Kanton Zürich beträgt die Aufnahmequote per 1. Juli 2024 1.6 % der Wohnbevölkerung. Für Unterengstringen mit 4'340 Einwohnern (Stand 31.12.2024) ergibt sich daraus ein Aufnahmekontingent von 69 Personen.

Die Gemeinde Unterengstringen ist gemäss Art. 7 und 8 der Asylfürsorgeverordnung gesetzlich verpflichtet, diese 69 Personen unterzubringen. Aktuell stehen dafür wenige gemeindeeigene Unterkünfte und 15 angemietete, oft befristete Wohnungen und Häuser in der ganzen Gemeinde zur Verfügung. Diese Unterbringungssituation verursacht durch die vielen externen Mietzinsaufwände hohe Kosten und ist ineffizient und nicht zweckmässig. Da die Aufnahme-Quote im Juli 2024 erhöht wurde und in nächster Zeit diverse Mietverträge auslaufen, braucht es eine stabile Lösung. Um eine langfristig wirtschaftliche und nachhaltige Alternative zu schaffen, hat der Gemeinderat das Projekt "Neubau der Asyl- und Sozialunterkunft Im Haggacher" ins Leben gerufen.

Gemäss den Bestimmungen der Gemeindeordnung sind die Stimmberechtigten der Gemeinde Unterengstringen für die Genehmigung dieses bedeutenden Vorhabens zuständig. Darüber haben Sie an der Urne abzustimmen.

Im Detail

Neubau der Asyl- und Sozialunterkunft

Das Gebäude ist als reiner Holzbau mit einer Lebensdauer von mindestens 30 Jahren geplant. Es zeichnet sich durch einfache Grundrisse sowie standardisierte Bauweise aus. Die Bauweise erfüllt die erhöhten Anforderungen bezüglich Landschafts-, Natur- und Heimatschutz. Der dreigeschossige Bau ist für 32 Personen mit einem Büro für die Betreuung und Waschküche vorgesehen, ist unspektakulär und ordnet sich hinsichtlich Grösse, Lage und Gestaltung in die vorhandene Umgebung ein. Der Verpflichtungskredit für den Neubau beläuft sich auf CHF 2'528'100.00, in welchem auch der Landanteil von CHF 600'100.00 beinhaltet ist.

Unterbringung der geflüchteten Personen

Die steigenden Flüchtlingszahlen stellen die Gemeinden vor sehr grosse Herausforderungen, insbesondere hinsichtlich der Bereitstellung von geeignetem Wohnraum. Die Gemeinde Unterengstringen verfügt derzeit über zwei gemeindeeigene Liegenschaften an der Weiningerstrasse 50 und der Dorfstrasse 30. Diese bieten Platz für insgesamt 32 Personen und sind vollständig belegt. Der zusätzlich benötigte Wohnraum für die Unterbringung, der vom Kanton zugewiesenen Personen, wird von privaten Eigentümern angemietet. Insbesondere der angespannte Wohnungsmarkt erschwert es, geeigneten und günstigen Wohnraum für geflüchtete Personen bereitzustellen. Oft sind die Mietverhältnisse nur befristet und verursachen hohe Miet- und Nebenkosten.

Aktuell betragen die jährlichen Ausgaben für den gesamten Wohnraum der Flüchtlinge rund CHF 450'000.00.

Um die Kosten langfristig zu senken, wurden verschiedene Lösungsansätze geprüft wie:

- Aufbau Container In Weizenäckern, St. Niklausstrasse und Steiacherstrasse
- Aufstockung Container auf dem Schulareal
- Ausbau Dachgeschoss Weiningerstrasse 50
- Lagerhalle resp. Industriegebiet anmieten und umnutzen
- Ein altes Gebäude kaufen und ggf. umbauen

Der Gemeinderat hat sich für den Bau einer neuen Asylunterkunft am Standort Im Hagenacher mit Platz für 32 Personen entschieden.

Mit diesem Projekt soll eine langfristig zweckmässige Unterbringungslösung für geflüchtete Menschen geschaffen werden, die es einerseits ermöglicht, extern angemietete Wohnungen freizugeben und dadurch erheblich Kosten zu sparen, andererseits in dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt Wohnraum für Familien und Neuzuzüger zur Verfügung zu stellen. Weitere Punkte waren ein optimales Kosten-Nutzungsverhältnis, zentralisierte Betreuung und die Nutzungsdauer.

Der Standort Im Haggenacher wurde nach sorgfältiger Prüfung als optimal bewertet. Er ist zentral gelegen, gut erschlossen, wirtschaftlich und ermöglicht eine sinnvolle und soziale Kontrolle. Zudem überzeugt das Projekt auch durch die Möglichkeit für eine spätere Umnutzung.

Ausgangslage

In den letzten Jahren verzeichnet die Schweiz einen deutlichen Anstieg der Flüchtlingszahlen. Der Krieg in der Ukraine hat diese Tendenz zusätzlich verschärft.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich erhöhte die Aufnahmequote von Flüchtlingen für die Gemeinden per April 2022 von 0.5 % auf 0.9 % und per Juni 2023 auf 1.3 %. Per 1. Juli 2024 wurde die Quote wiederum um 0.3 %, auf total 1.6 % angepasst. Die Zürcher Gemeinden sind demnach verpflichtet, pro tausend Einwohnerinnen und Einwohner 16 Personen aufzunehmen.

Flüchtlinge werden nach ihrer Einreise in die Schweiz für sieben Jahre dem Aufnahmekontingent zugeordnet und sollen in diesem Zeitraum beruflich wie auch sozial integriert werden. Nach Ablauf dieser Frist sollen sie wirtschaftlich unabhängig sein, wodurch sie aus dem Kontingent ausscheiden. In der Praxis zeigt sich jedoch oft, dass sieben Jahre nicht ausreichen, damit geflüchtete Menschen ohne finanzielle Unterstützung in der Schweiz leben können. Nach diesem Zeitraum fallen die betroffenen Personen zwar aus der Aufnahmequote, bleiben jedoch oft auf Sozialhilfe angewiesen. Da sie wenig Chancen auf dem Wohnungsmarkt haben, verbleiben sie weiterhin in den für Flüchtlinge vorgesehenen Unterkünften. Um die Aufnahmequote zu erfüllen, ist die Gemeinde dann gezwungen, zusätzlichen Wohnraum bereitzustellen.

Unterbringung in Unterengstringen

Die Gemeinden sind verpflichtet, Flüchtlinge gemäss den Weisungen des Regierungsrates des Kantons Zürich aufzunehmen. Die Zuweisungsquote von 1.6 % entspricht in Unterengstringen 69 Personen. In der gemeindeeigenen Liegenschaft an der Weiningerstrasse 50 und Dorfstrasse 30 sind bereits 32 Personen untergebracht, was einer Vollbelegung entspricht. Damit das vorgegebene Kontingent erfüllt werden kann, mussten zusätzlich 15 Wohnungen, teilweise befristete Mietverhältnisse, für die Unterbringung angemietet werden.

Die geflüchteten Personen werden in der Gemeinde Unterengstringen durch die Abteilung Soziale Dienste betreut. Unterstützt werden sie dabei durch den Sozialdienst Limmatall (SDL). Der SDL besucht die Flüchtlinge wöchentlich in den Liegenschaften und stellt sicher, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner an die Hausordnung halten. Mit der dezentralen Unterbringung der Geflüchteten, ist der personelle und finanzielle Aufwand für die Betreuung intensiv. Mit einer zentralen Unterbringung könnten Ressourcen effizienter gebündelt werden und der Aufwand für die Betreuung würde erheblich reduziert. Beratungsdienste und Integrationsangebote könnten leichter organisiert und allen Bewohnern zugänglich gemacht werden.

Durch die zentrale Unterbringung haben Geflüchtete zudem die Möglichkeit, sich gegenseitig zu unterstützen. In einer Gemeinschaftsunterkunft können Flüchtlinge Erfahrungen austauschen und sich gegenseitig bei der Integration helfen. Zudem erleben Flüchtlinge in einer Gemeinschaftsunterkunft, im Vergleich zu einer dezentralen Unterbringung, oft weniger soziale Isolation, insbesondere in den ersten Jahren nach der Ankunft.

Das Bauprojekt Im Haggenacher soll eine effiziente Bereitstellung von Ressourcen, Betreuung und Sicherheit ermöglichen.

Standort im Haggenacher

Die aktuell gemeindeeigenen Liegenschaften Weiningerstrasse 50 und Dorfstrasse 30 sind zentral in Wohnquartieren gelegen und werden bereits seit mehreren Jahren für Flüchtlinge genutzt. Die soziale Kontrolle sowie auch die Förderung der Integration hat sich mit diesen Standorten gut bewährt und es gab weder nennenswerte Probleme noch Reklamationen von Anwohnenden. Auch in den umliegenden Gemeinden sind grössere Asylliegenschaften in Wohnquartieren vorhanden. Dort sind ebenfalls keine nennenswerten Probleme bekannt.

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit den folgenden gemeindeeigenen und zonenkonformen Parzellen für eine mögliche Standortwahl auseinandergesetzt:

- Parzelle 2305 an der St. Niklausstrasse
- Parzelle 2451 an der Steiacherstrasse
- Parzelle 2592 In Weizenäckern
- Parzelle 2252 Im Haggenacher

Bei der umfassenden Standortevaluation entschied sich der Gemeinderat für den Standort Im Haggenacher (Parzelle 2252). Der Vorteil des Standorts Im Haggenacher besteht darin, dass die Lage zentral ist, eine kostengünstige und rasche Bauweise erlaubt, sowie bereits gut an Wasser/Abwasser und Strassen erschlossen ist. Dadurch ist auch sichergestellt, dass die geflüchteten Menschen nahe am gesellschaftlichen Leben teilnehmen können, was für die Integration essenziell ist. Darüber hinaus befindet sich die Parzelle in der Wohnzone W3.

Bauprojekt

Mit dem zu genehmigenden Verpflichtungskredit kann bis ca. Sommer 2027 Im Haggenacher (Parzelle 2252) der Holzneubau, dies im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, realisiert werden.

Das Gebäude ist als reiner Holzbau mit Elementbau geplant. Eine Nutzungsdauer von mindestens 30 Jahren ist gewährleistet. Im Gebäude können 32 Personen untergebracht werden, womit das vom Kanton geforderte Kontingent von 69 Personen (1.6 %) zusammen mit den gemeindeeigenen Wohnungen, grösstenteils erfüllt wird. Teuer angemietete Wohnungen können damit mehrheitlich gekündigt werden.

Die Kosten für den Neubau belaufen sich auf CHF 1'928'000.00, das Grundstück Kat.-Nr. 2252 befindet sich im Eigentum der Gemeinde Unterengstringen und wird anteilmässig mit dem Betrag von CHF 600'100.00 im Verwaltungsvermögen geführt. Dieser Landwert verursacht keine Ausgaben.



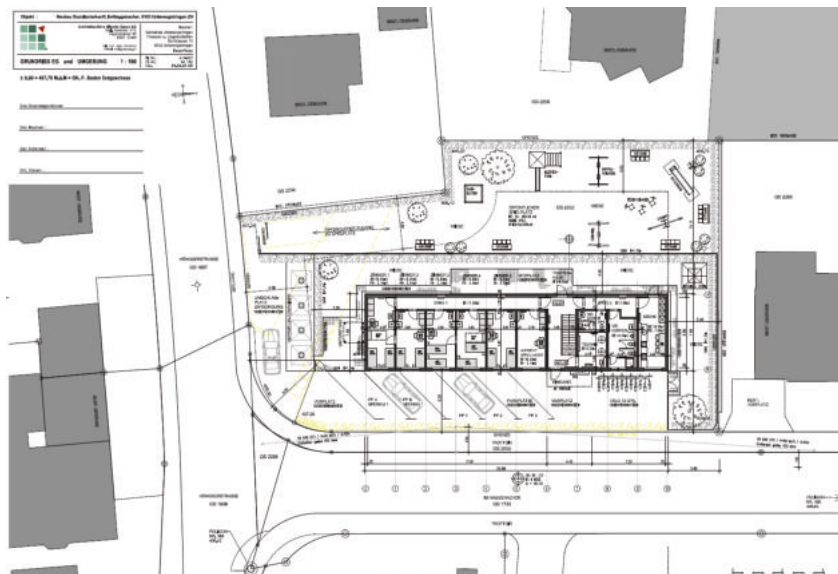
Quelle: Alberto Casco AG, Cham

Umgebung

Auf der Parzelle, Kat.-Nr. 2252 sind zusätzlich ein attraktiver Spielplatz mit 390m² wie auch ein Ersatz der bestehenden Quartiersammelstelle mit 102m² vorgesehen. Die Einfriedung der ganzen Parzelle erfolgt mit ortsüblichen Hecken und Pflanzen. Der Spielplatz wird mit einem Zaun eingefasst und ist somit klar von der Liegenschaft und Sammelstelle abgegrenzt. Vor dem Gebäude sind 5 Parkplätze geplant, wovon 2 für den Grüneweg 1 (Kindergarten Erdbrust) vorgesehen sind, dazu kommen noch zwölf Veloabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner.

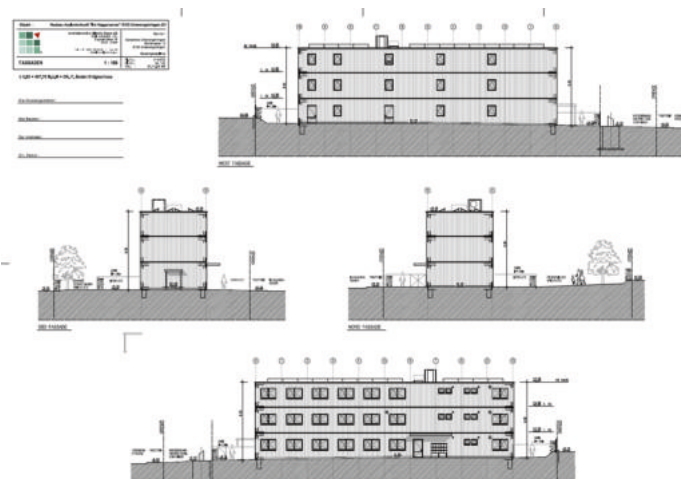
Grundrisse

Auf den Geschossen sind jeweils 5-6 Zimmer vorgesehen, mit einem Koordinationsbüro (Erdgeschoss) und einer Waschküche (1. Obergeschoss). Ebenfalls sind genügend Dusch- und WC-Anlagen, wie auch Kochmöglichkeiten auf den Etagen integriert. Dies, dass die Bewohnerinnen und Bewohner als Selbstversorger ihre Mahlzeiten selbst zubereiten können und auch in der Lage sind, ihre Wäsche zu waschen und zu trocknen. Im Erdgeschoss ist die behindertengerechte Nutzung, wie auch der Zugang gewährleistet und damit auch alltagstauglich gemäss SIA-Norm 500 bzw. SN 521 500.



Fassaden und Dachgestaltung

Die Fassaden bilden die schützende Hülle um das Gebäude und sind in Lärchenholz geplant - ein natürliches, klimaschonendes Material. Für die extensiven Dachbegrünungen wird eine bewährte Pflanzengemeinschaft (Sedum Teppich) vorgesehen, die von Natur aus mit den auf Dächern anzutreffenden Standortbedingungen wie Sonne, Wind, Trockenheit usw. zurechtkommt. Auf dem Dach befindet sich eine Wasser-Luft Wärmepumpe und eine 20.80 kWp Photovoltaikanlage mit einem prognostizierten jährlichen Ertrag von 18'500 kWh. Der produzierte Strom kann einerseits selbst genutzt werden und andererseits mit entsprechender Vergütung ins Netz eingespeist werden.



Betreuung und Unterbringung

Die Flüchtlinge in der Gemeinde Unterengstringen werden von der Abteilung Soziale Dienste sowie dem Sozial Dienst Limmattal (SDL) betreut und in der Integration begleitet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Abteilung Soziale Dienste sorgen mit gezielten Integrationsmassnahmen dafür, dass sich Geflüchtete schnell im Schweizer Alltag zu Recht finden und erste Schritte in Richtung wirtschaftliche Selbstständigkeit machen können.

Der SDL ist für die Betreuung der Geflüchteten innerhalb der Unterkünfte zuständig. Die Mitarbeitenden des SDL erbringen Leistungen im Bereichen Unterhalt der Liegenschaften, Förderung der Wohnkompetenzen, Einkauf und Abgabe von Verbrauchsmaterial oder Beschaffung von Mobiliar. Durch die aktuell dezentrale Unterbringung innerhalb der Gemeinde, ist der zeitliche und somit finanzielle Aufwand gross. Mit der Gemeinschaftsunterkunft Im Haggenacher könnten Kosten in der Betreuung eingespart werden, da lange Fahrwege und Koordination entfallen.

Baukosten

Bei der Planung und Umsetzung des Projekts wird der Kostenoptimierung eine Schlüsselrolle beigemessen. Für den Bau gilt es eine Eingriffstiefe zu finden, welche ein Gleichgewicht zwischen angemessener Investition und nachhaltigem Unterhalt ermöglicht. Daher zeichnet sich das Projekt als eine sehr kostengünstige Bauausführung aus. Auch die Materialisierung wird gestalterisch robust gehalten und verspricht geringe Unterhaltskosten. Die kompakte Anordnung der Raumaufteilung trägt zur Kostenoptimierung bei.

Arbeitsgattung	In CHF
Grundstücksanteil	555'134.00
Vorbereitungsarbeiten	35'152.00
Gebäude inkl. Ausbau	1'518'964.00
Umgebung	76'780.00
Baunebenkosten (Gebühren)	61'055.00
Ausstattungen (Mobiliar)	46'254.00
Unvorhergesehenes (Reserve)	45'328.00
Total exkl. MWST	2'338'667.00
MWST 8.1 %	189'433.00
Total inkl. MWST	2'528'100.00
Total inkl. MWST kostenwirksam	1'928'000.00

Berechnung Folgekosten Neubau Asyl- und Sozialunterkunft Im Haggenacher:

Kapitalfolgekosten		In CHF
Verzinsung Kapital 2 % von CHF 1'928'000.00		38'560.00
Betriebliche Folgekosten (Unterhalt und Betrieb)		In CHF
Betriebliche Folgekosten 2 % von CHF 1'928'000.00		38'560.00
Jährliche Landmiete (bereits im Eigentum der Gemeinde)		0.00
Abschreibungen		In CHF
Dauer <33 Jahre / jährlich 3 % auf 1'928'000.00		58'424.00
Total jährliche Folgekosten		In CHF
"Im Haggenacher"		135'544.00
Wegfallende Mietkosten		In CHF
Wegfallende Mietkosten inkl. Mietnebenkosten (Kündigung angemietete Wohnungen) ca.		240'000.00
Jährliche Minderbelastung		104'456.00

Die Betreuung wird weiterhin durch den Sozialdienst Limmattal (SDL) sichergestellt. Aufgrund der Zentralisierung und optimaler Koordination dürften diese Betreuungs- und Begleitungskosten tiefer ausfallen.

Folgen einer Ablehnung

Eine Ablehnung des Projekts würde zu keiner Veränderung des Aufnahmekontingents führen. Auch dann müssen die zugewiesenen Flüchtlinge aufgenommen werden. Der Entscheid, Flüchtlinge aufzunehmen, liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde.

Wird das vorliegende Projekt Im Haggenacher von der Bevölkerung abgelehnt, muss weiterhin Wohnraum von privaten Eigentümern angemietet werden, welcher für Familien und Einwohnern mit geringerem Einkommen in der Gemeinde Unterengstringen nicht mehr zur Verfügung steht. Laufen befristete Mietverträge aus, stellt die Suche nach neuem günstigen Wohnraum die Gemeinde vor enorme Herausforderungen, da insbesondere der Wohnungsmarkt im unteren Preissegment nahezu leer ist. Können keine neuen Wohnungen angemietet werden, müsste im Notfall geprüft werden, ob Flüchtlinge in Hotelzimmern ausserhalb von Unterengstringen untergebracht werden müssen. Die Unterbringungs- wie auch Betreuungskosten würden enorm steigen.

Auch ohne den Rückgriff auf ein solches Notfallszenario ist aufgrund der stark steigenden Mieten damit zu rechnen, dass die Unterbringungskosten für Flüchtlinge den kommunalen Haushalt zunehmend belasten werden.

Das Ziel des Bauprojekts Im Haggenacher ist, die Kosten für die Unterbringung der Flüchtlinge von rund CHF 450'000.00 zu senken und den Gemeindehaushalt nachhaltig zu entlasten.

Mit dem vorliegenden Projekt Im Haggenacher entsteht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2252 in Unterengstringen ein zeitgemässer und zweckmässiger Bau von Asyl- und Sozialwohnungen. Dazu kommen auf dem Grundstück eine Unterflur-Quartiercontaineranlage und ein Spielplatz, welche an der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025 zur Abstimmung gelangen.

Aufgrund der einfachen Strukturen des Baus können die Räumlichkeiten bei einem Rückgang der Aufnahmequote auch problemlos für Sozialhilfebezüger als Wohnraum oder für andere Gemeindenutzungen, z. B. für Spielgruppen, Kitas oder Schul- oder Vereinsräume, genutzt werden.

Stellungnahmen und Abstimmungsempfehlungen

Stellungnahme und Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat erkennt den nötigen Bau von zeitgemässer und zweckmässiger Asyl- und Sozialwohnungen und unterstützt den sorgfältig evaluierten Standort. Damit kann die Gemeinde ihren Asyl-Auftrag mit gemeindeeigenem Wohnraum erfüllen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage mit einem **"Ja"** anzunehmen.

Stellungnahme und Empfehlung der vorberatenden Gemeindeversammlung

An der vorberatenden Gemeindeversammlung wurden verschiedene Aspekte des geplanten Neubaus für eine Asyl- und Sozialunterkunft kontrovers diskutiert. Mehrere Stimmberechtigte äusserten Bedenken insbesondere in Bezug auf den geplanten Standort im Wohnquartier Im Haggenacher. Das Gebiet sei laut Entwicklungskonzept für eine zukünftige Aufwertung vorgesehen, weshalb das Projekt aus ihrer Sicht nicht an diesen Ort passe. Vereinzelte Votanten kritisieren die Baukosten. Kritikerinnen und Kritiker erachten das Grundstück als zu wertvoll für den vorgesehenen Zweck. Auch die bereits bestehende Verkehrsbelastung durch die nahegelegene Quartiersammelstelle wurde als problematisch bezeichnet. Das Quartier ist zudem bereits mit dem Schwerverkehr stark belastet.

Befürworterinnen und Befürworter des Projekts betonten hingegen die Verantwortung der Gemeinde, ihren Verpflichtungen bei der Unterbringung geflüchteter Personen nachzukommen. Eine langfristige und nachhaltige Lösung sei dringend erforderlich. Heute dazu gemietete Wohnungen für Flüchtlinge werden zum Beispiel Familien entzogen, welche nach Wohnraum in Unterengstringen suchen. Die Gemeinde ist privilegiert noch über gemeindeeigene Parzellen zu verfügen. Unterengstringen steht für Gemeinschaft und Zusammenhalt.

Die vorberatende Gemeindeversammlung vom 5. Juni 2025 empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage mit einem **"Nein"** abzulehnen.

Abstimmungsergebnis der vorberatenden Gemeindeversammlung

Empfehlung zur Genehmigung: 67

Empfehlung zur Ablehnung: 104

Stellungnahme Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Antrag geprüft und empfiehlt, die Vorlage mit einem **"Ja"** anzunehmen.

Unterengstringen, 15. Juli 2025