

Erwerb und Um-/Ausbau Liegenschaft Restaurant Lägerstübli – Verpflichtungskredit Urnenabstimmung vom 24. November 2024

Wohnraum & Restaurant Lägerstübli

Immobilienstrategie 2024

Die Immobilienstrategie 2024 der Gemeinde Boppelsen umfasste folgende Schwerpunkte in der 10-Jahresplanung:

- Altes Schulhaus, Regensbergstrasse 4
- Gebäude im Hinterdorf (Werkhof), Hinterdorfstrasse 7+9
- Allgemein günstiger Wohnraum

Neue Vorgaben des Kantons (Aufnahmekontingent für Asylsuchende)

Der Kanton Zürich hat das Aufnahmekontingent für Asylsuchende ab dem 1. Juli 2024 von 1,3 % auf 1,6 % der Bevölkerungszahl erhöht.

Dies bedeutet, dass die Gemeinde Boppelsen insgesamt Wohnraum für 23 Asylsuchende bereitstellen muss.

Aktuelle Wohnraumsituation und Zeitachse

- 9 Personen im alten Schulhaus
Renovationsbedarf in max. 8 Jahren
- 5 Personen im Restaurant Lägerstübli
grosser Renovationsbedarf in ca. 5 Jahren
- 9 Personen in zwei gemieteten Häusern
Der Ablauf der Mietverträge ist für 2026 vorgesehen.

Da die aktuelle Wohnraumsituation längerfristig keinen Bestand hat, müssen dringend Ersatzplätze geschaffen werden. Der eigene Wohnraum ist bereits belegt. Zusätzliche Plätze können nur durch einen Um-/Ausbau einer gemeindeeigenen Liegenschaft, durch den Bau einer Wohncontaineranlage, Anmietung privater Liegenschaften oder eines Neubaus realisiert werden.

Erste Zielsetzungen

Anstelle von Wohncontainern sollen Wohnungen erstellt werden. Diese Wohnungen sollten flexibel genutzt werden können. Eine Umgestaltung in Asylwohnungen für bis zu 30 Personen sowie andernfalls günstiger Wohnraum muss sichergestellt werden. Die verschiedene Nutzbarkeit der Wohnungen bietet der Gemeinde Potenzial, um den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Restaurant Lägerstübli

Trotz der steigenden Unterhaltskosten hat die Genossenschaft Restaurant Lägerstübli in den letzten 14 Jahren immer schwarze Zahlen ausgewiesen.

Grössere Renovationen sind auf Grund der gesetzlichen Vorgaben (Denkmalschutz und behindertengerechtes Bauen) durch die Genossenschaft jedoch finanziell nicht tragbar.

Gemeinderat erwägt Kauf der Liegenschaft Lägerstübli

Der Gemeinderat hat alle Optionen und Bedürfnisse definiert und die Varianten eingehend geprüft. Als beste Lösung zeichnete sich die Unterbringung der zusätzlichen Asylsuchenden in der Liegenschaft Lägerstübli ab.

- **Bewährte Nutzung:** Die Liegenschaft hat sich bereits für die Unterbringung von Asylsuchenden bewährt.
- **Ausbaupotenzial:** Die Liegenschaft ermöglicht Wohnraum für bis zu 30 Personen.
- **Langfristige Sicherung:** Der zusätzliche Wohnraum bleibt langfristig erhalten und kann flexibel für Asylsuchende oder günstige Wohnungen verwendet werden.

Win-Win-Situation

Bei einem Kauf durch die Gemeinde Boppelsen entsteht eine Win-Win-Situation. Die Gemeinde kann den dringend benötigten Wohnraum schaffen und das Restaurant bleibt erhalten.

Mit diesen Überlegungen hat der Gemeinderat zusammen mit der Genossenschaft Restaurant Lägerstübli eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben.

Machbarkeitsstudie

Denkmalschutz

Da die Liegenschaft dem kommunalen Inventar für mögliche Schutzobjekte untersteht, musste das Gebäude von einem Gutachter beurteilt werden. Das Gutachten hat ergeben, dass gewisse Elemente erhalten bleiben müssen. Hier handelt es sich insbesondere um die getäfelte Gaststube sowie die Gartenterrasse.

Vorprojekt

Das Vorprojekt wurde unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erstellt. Mit der ganzjährigen Nutzung der Pergola kann die bestehende Fläche erweitert werden.

Die Liegenschaft soll den gesetzlichen Vorschriften in Bezug auf alters- und behindertengerechte Bauweise entsprechen. Total sind 5 Wohnungen mit Platz für 16 – 30 Personen geplant (1x1-Zimmerwohnung / 2x2 ½ Zimmerwohnungen / 2x3 ½ Zimmerwohnungen). Es werden Asylunterkünfte geschaffen, die langfristig und sofern Leerstand in günstigen Wohnraum umfunktioniert werden können.

Aussenansicht der vorprojektierten Liegenschaft



SW-Ansicht

Zusammensetzung Verpflichtungskredit

Kaufpreis Liegenschaft und Parkplätze CHF 1'080'000
(Land / 11 Aussenparkplätze / 5 Innenparkplätze)

Erwartete Baukosten (+/- 15%) CHF 2'750'000
(5 Wohnungen / Restaurant)

Total Verpflichtungskredit CHF 4'242'500

Der Verpflichtungskredit entspricht den maximalen Kosten. Er beinhaltet eine 15 %-Reserve in den Baukosten (CHF 412'500) und die bereits in die Genossenschaft investierten Anteilscheine (CHF 290'000).

Auswirkungen auf Rechnung

Die bisher in Miethäusern untergebrachten Asylsuchenden werden in den 5 neu erstellten Wohnungen über dem Restaurant einquartiert. Die bestehende Hypothek des Restaurants wird übernommen. Das Restaurant wird ins Finanz-, die Wohnungen hingegen ins Verwaltungsvermögen der Gemeinde aufgenommen und entsprechend abgeschrieben.

Könnten alle Mietwohnungen vermietet werden, wären jährliche Mieteinnahmen von CHF 125'000 oder etwa 3% Rendite möglich.

		Einnahmen	Ausgaben
Minderausgaben für Asyl-Miethäuser	CHF		-70'000
Miete 5 Wohnungen (für Asyl)	CHF	0	
Mindestanteil Pacht Restaurant	CHF	30'000	
Unterhalt Wohnungen (0.7% Bauk.)	CHF		11'500
Zinsen Hypothek (CHF 250'000)	CHF		3'500
Zinsen Festdarlehen (CHF 3.21 Mio)	CHF		54'000
Abschreibung Wohnungen	CHF		60'000
Total Mehrausgaben pro Jahr	CHF		29'000

Voraussichtlicher Terminplan

Januar 2025: Rechtskraft Urnenabstimmung
Anfang 2025: Ausarbeitung Projekt und Baugesuchsverfahren
Anfang 2026: Baubeginn
Ende 2026: Fertigstellung Bauprojekt

Gemeinderat empfiehlt den Kauf der Liegenschaft

Nach gründlicher Analyse und Prüfung der gemeindeeigenen Wohnraumsituation empfiehlt der Gemeinderat den Kauf der Liegenschaft Lägernstübli.

Die Möglichkeit, flexiblen Wohnraum für Asylsuchende und/oder auch günstigen Wohnraum zu schaffen und gleichzeitig das Restaurant zu erhalten, ist eine optimale Lösung und ausschlaggebend für die Kaufempfehlung.

Genossenschaft Restaurant Lägernstübli

Die Genossenschaft Restaurant Lägernstübli hat an der Generalversammlung vom 24. Mai 2024 dem Verkauf der Liegenschaft zugestimmt.

Abstimmung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Urnenabstimmung vom 24. November 2024 dem Verpflichtungskredit von gesamthaft CHF 4'242'500 für den Erwerb und den Um-/Ausbau der Liegenschaft Restaurant Lägernstübli, Regensbergstrasse 3 zuzustimmen.

Boppelsen, 23. September 2024

Gemeinderat Boppelsen

Empfehlung Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats Boppelsen zur Genehmigung des Kreditantrags für die Übernahme und den Ausbau der Liegenschaft Lägernstübli über CHF 4'242'500 an ihren Sitzungen vom 18. Juni, 26. August und 16. September 2024 geprüft. Der Bedarf nach zusätzlichen Räumlichkeiten für die Unterbringung von Asylsuchenden ist ausgewiesen, unvermeidlich und dringend. Dass gleichzeitig eine zukunftsfähige Lösung für das Restaurant Lägernstübli erreicht wird, bietet der Bevölkerung von Boppelsen einen spürbaren Mehrwert. Das Projekt ist relativ schnell umsetzbar und bietet gegenüber Containerbauten sowohl optisch als auch bzgl. schneller Realisierbarkeit und Langfristigkeit der Investition wesentliche Vorteile. Die Kosten sind hoch, in der aktuellen Finanzsituation der Gemeinde aber tragbar. Das Projekt hat in absehbarer Zeit keine höheren laufenden Kosten für die Gemeinde zur Folge. Die Rechnungsprüfungskommission stimmt dem Antrag deshalb zu.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den StimmbürgerInnen, dem Antrag des Gemeinderats zuzustimmen und den Kredit über CHF 4'242'500 zu genehmigen.

Boppelsen, 23. September 2024

**Rechnungsprüfungskommission
Boppelsen**

Vorprojekt mit Planunterlagen

Das Vorprojekt mit den Planunterlagen finden Sie auf der Boppliser Internetseite unter www.boppelsen.ch oder Sie können dieses auf der Gemeindeverwaltung während den Öffnungszeiten direkt einsehen.

Liebe Stimmbürgerinnen, liebe Stimmbürger

Der Gemeinderat Boppelsen unterbreitet Ihnen das Geschäft «Erwerb und Um-/Ausbau der Liegenschaft Restaurant Lägerstübli an der Urnenabstimmung vom 24. November 2024.

Der Gemeinderat freut sich auf Ihre Stimmabgabe!

Boppelsen, 23. September 2024

Gemeinderat Boppelsen

Thomas Weber
Gemeindepräsident

Michaela Egloff
Gemeindeschreiberin