VOLKETSWIL
GEMEINDEVERSAMMLUNG

Politische Gemeinde

Einladung zur Gemeindeversammlung Freitag, 15. März 2019, 19.30 Uhr

Der Gemeinderat freut sich, die Stimmberechtigten der Gemeinde Volketswil auf Freitag, 15. März 2019, 19.30 Uhr in das Kultur- und Sportzentrum Gries zur Gemeindeversammlung einzuladen.

1. **Bau- und Zonenordnung; Teilrevision Zonenplan «Tolacker», Volketswil; Genehmigung.**

2. **Gestaltungspläne; Aufhebung Lärmschutz-Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf, Volketswil; Genehmigung.**

3. **Kantonales Durchgangszentrum; Bewilligen des Gesamtbaukredites von Fr. 7'488'000.00 für die Realisierung des Projektes «Kantonales Durchgangszentrum», vorberaten zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019.**

Bezüglich Stimmberechtigung verweisen wir auf die gesetzlichen Bestimmungen. Das Stimmregister kann in der Gemeindeverwaltung vom Montag, 11. Februar 2019, bis Freitag, 15. März 2019, eingesehen werden, wo während dieser Zeit auch die Akten und Anträge aufliegen.

Allfällige Anfragen nach § 17 des Gemeindegesetzes sind spätestens zehn Arbeitstage vor der Gemeindeversammlung dem Gemeinderat schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet einzureichen.

Gemeinderat Volketswil
volketswil.ch

Volketswil, 1. Februar 2019

VOLKETSWIL
DAS SIND WIR

1. BAU- UND ZONENORDNUNG
Teilrevision Zonenplan «Tolacker», Volketswil – Genehmigung

Referent: Gemeinderätin Regina Arter, Hochbauvorstand

Ausgangslage
Die beiden privaten Liegenschaften an der Kindhauserstrasse in Hegnau, in denen ein Durchgangszentrum für Asylsuchende eingemietet ist, kann von der Asylorganisation des Kantons Zürich nur noch bis spätestens 31. Dezember 2019 gemietet werden. Damit ein Alternativstandort angeboten werden kann, hat die Gemeinde Volketswil verschiedene Möglichkeiten geprüft und das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 7905 als bestgeeigneten Standort evaluiert.
Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines neuen Durchgangszentrums für Asylsuchende geschaffen werden. Dafür ist eine Umzonung erforderlich.

Umzonung
Aufgrund der beabsichtigten Nutzung wird das Grundstück Kat. Nr. 7905 von der heutigen Industriezone mit niedriger Ausnützung (Ia, ES III) in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil (WG3/55, ES III) umgezont. Zwischen der Landwirtschaftszone und dem Grundstück Kat. Nr. 7905 verläuft die Wegparzelle Kat. Nr. 7624. Aufgrund ihrer Lage wird auch dieser Weg der WG3/55 zugeteilt. Von der Umzonung ausgenommen ist das Grundstück Kat. Nr. 7906 (Trafostation).
Mit der Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 7905 in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeanteil sind künftig gemäss Art. 23 der Bau- und Zonenordnung (BZO) nebst Wohnungen auch Büros, Handels- und Dienstleistungs- sowie gewerbliche Betriebe mässig störender Art zulässig. Ein maximaler Wohnanteil wird nicht festgelegt.
Gemäss rechtsgültigem Zonenplan gilt für die Grundstücke Kat. Nrn. 7264, 7905 und 7906 die Höhenbeschränkung gemäss Art. 24 BZO. Da Art. 24 BZO die Industriezone betrifft, wird die Schraffur im Zonenplan aufgehoben. Die Einhaltung der Höhenbeschränkung, ausgehend vom Flugplatz Dübendorf, ist durch die übergeordnete Gesetzgebung (Höhenbeschränkungskataster; HBK) und gemäss Art. 40 BZO weiterhin sichergestellt.
Für die neue Zone gelten die Bestimmungen der rechtskräftigen BZO. In der BZO werden keine Anpassungen vorgenommen. Die Harmonisierung der Baubegriffe wird mit der vorliegenden Teilrevision noch nicht umgesetzt.

Gestaltungsplanpflicht
Die lärmtechnischen Anforderungen wurden seit der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht in die übergeordnete Gesetzgebung aufgenommen. Hinsichtlich der Flughöhenbegrenzung ist die Abteilung «Zonenschutz/kantonale Meldestelle Luftfahrtshindernisse» des Flughafens Zürich zuständig. Der ursprüngliche Zweck der Gestaltungsplanpflicht ist damit zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr gegeben. Die Gestaltungsplanpflicht kann damit aufgehoben werden.
Der bestehende Lärmschutz-Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf (Nr. 16) wird mittels separaten Verfahrens aufgehoben.

Lärm
Mit der Umzonung verbleiben die betroffenen Grundstücke in der Empfindlichkeitsstufe ES III gemäss Lärmschutzverordnung zugeteilt.

Auswirkungen der Revision
Mit der beantragten Umzonung kann das Grundstück Kat. Nr. 7905 für das Durchgangszentrum für Asylsuchende sowie weitere, noch nicht bestimmte zonenkonforme Vorhaben genutzt werden.
Die Kapazitätsziele gemäss regionalem Raumordnungskonzept (rROK) können erreicht werden. Aufgrund der vorgesehenen Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen (Mehrverkehr, Lärm, Schadstoffbelastung, Versiegelung, Steigerung Energiebedarf o. Ä.) auf die Umwelt zu erwarten.

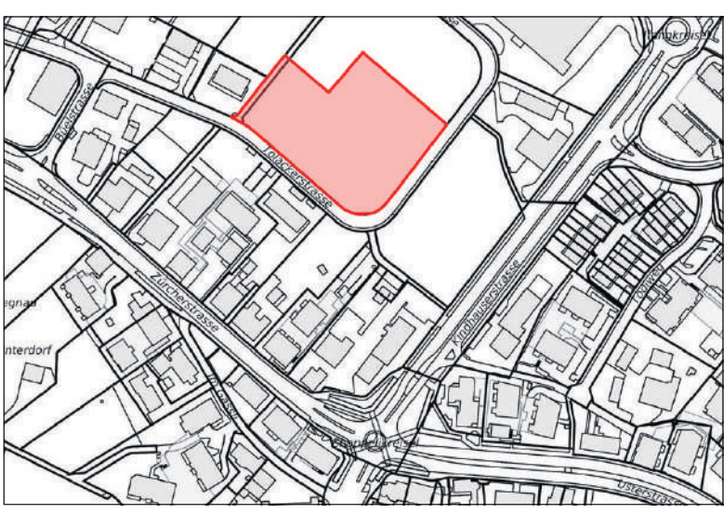
Verfahrensablauf
Mit Beschluss Nr. 211 vom 21. August 2018 nahm der Gemeinderat Volketswil von der Teilrevision Zonenplan «Tolacker», Volketswil, zustimmend Kenntnis und verabschiedete die Unterlagen zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG sowie der Vorprüfung durch den Kanton.
Die öffentliche Auflage fand vom 31. August bis zum 6. November 2018 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Gleichzeitig wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Dabei wurden ebenfalls keine Einwendungen vorgebracht. Seitens der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) wurden zwei Empfehlungen formuliert.
Die Teilrevisionsunterlagen wurden von der Baudirektion des Kantons Zürich (Amt für Raumentwicklung) vorgeprüft. Am 26. Oktober 2018 wurde dazu schriftlich Stellung genommen. Nebst zwei redaktionellen Anpassungen (Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen, VDNP, und Korrektur Nutzungsdichte) wurde der Nachweis verlangt, dass der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) für Wohnnutzungen hinsichtlich Strassenlärm (Anhang 3 Lärmschutzverordnung, LSV) sowie Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 LSV) eingehalten werden kann.

Überarbeitung der Unterlagen
Ausgehend von der kantonalen Vorprüfung musste die Lärmsituation genauer untersucht werden. Die festgestellten Belastungen gemäss Lärmgutachten vom 18. Dezember 2018 (Strassenlärm; insbesondere Autobahn und Hegnauerstrasse) sowie vom 19. Dezember 2018 (Industrie- und Gewerbelärm; insbesondere Landi Zola AG) schränken die Wohnnutzung auf dem Grundstück insbesondere im 3. Vollgeschoss deutlich ein. Die neue Zonenabgrenzung resultiert aus dieser Erkenntnis. Neu werden die südlichen Teilflächen des Grundstücks Kat. Nr. 7905, auf denen das Durchgangszentrum zu stehen kommt, den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 zugeteilt. Der nördliche Teil verbleibt in der Industriezone Ia. Damit werden die geforderten Planungswerte für Wohnnutzungen über den gesamten Baubereich eingehalten.

Antrag
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Die Teilrevision Zonenplan «Tolacker», Volketswil, umfassend
- Zonenplan 1:5000, vom 13. Dezember 2018
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, vom 13. Dezember 2018

wird genehmigt.



Quelle: GIS-ZH, Kanton Zürich, Massstab 1:2500

2. GESTALTUNGSPLÄNE
Aufhebung Lärmschutz-Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf – Genehmigung

Referent: Gemeinderätin Regina Arter, Hochbauvorstand

Ausgangslage
Im Zusammenhang mit der Umzonung der Grundstücke Kat. Nrn. 7905 und 7906 gilt es zu überprüfen, ob der Lärmschutz-Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf (BD 888 vom 29. August 2003) aufgehoben werden kann.

Lärmschutz-Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf
Der Lärmschutz-Gestaltungsplan Hegnau-Unterdorf (nachfolgend LGP genannt) ist Bestandteil des rechtsgültigen Zonenplans (Nr. 16).
Gemäss Artikel 1 LGP beschränkt sich dessen Inhalt primär auf Massnahmen zur Einhaltung der Lärmschutzverordnung des Bundes (Planungswerte) bei Neubauten auf bisher noch nicht erschlossenen Grundstücksteilen.
Die diesbezüglichen Mindestanforderungen nach SIA 181 werden angemessen verschärft (Art. 6). Lärmempfindliche Räume sind mit einer kontrollierten Lüftung mit Aussen- und Fortluft auszurüsten. Das Öffnen der Fenster bleibt möglich.
Obschon der Industriezone zugeteilt, soll aus Lärmschutzgründen die bauliche Struktur und Gliederung einer Mischnutzung erhalten bleiben. Entsprechend wurden verschiedene Grundmasse definiert (Art. 7) und mit geeigneten Massnahmen ein entsprechender Übergangsbereich zur angrenzenden Kernzone hin geschaffen.
Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 2000 m² sind ausgeschlossen (Art. 5).
Gleichzeitig mit dem LGP wurde die Erschliessung des Gebiets mittels Quartierplan sichergestellt.

Heutige Situation
Die mit dem LGP gesicherten Anforderungen zum Lärmschutz sind zwischenzeitlich in die übergeordnete Gesetzgebung (inkl. SIA 181) eingeflossen. Diese Anforderungen sind heute auch ohne Gestaltungsplan einzuhalten.
Die Einschränkung betreffend Einkaufszentren und Fachmärkte wurde zwischenzeitlich in Art. 25 Abs. 3 Bau- und Zonenordnung (BZO) aufgenommen und die betroffenen Flächen im Zonenplan bezeichnet. Auch diese Einschränkung gilt ohne Gestaltungsplan.
Die Tolackerstrasse war Bestandteil dieses Quartierplans und ist mittlerweile ausgeführt.
Aufgrund der übergeordneten planungsrechtlichen Grundlagen (kantonaler und regionaler Richtplan) ist der LGP nicht notwendig.

Schlussfolgerung
Gesamthaft betrachtet ist festzustellen, dass einzig die im LGP umschriebene Beschränkung der Gebäudelänge (30 m anstelle 60 m; Art. 6) in einem Teilbereich des Perimeters heute nicht durch aktuelle Bestimmungen abgedeckt ist. Aufgrund der Tatsache, dass sich die beiden flächengrössten Grundstücke im Eigentum der Politischen Gemeinde befinden, ist jedoch sichergestellt, dass entsprechend auf die Projektentwicklung in diesem Gebiet eingewirkt werden kann und auch ohne Gestaltungsplan eine befriedigende ortsbauliche Gesamtwirkung erreicht wird.
Die Überprüfung des LGP gemäss den oben erwähnten Ausführungen hat ergeben, dass dieser heute nicht mehr notwendig ist und demzufolge aufgehoben werden kann.

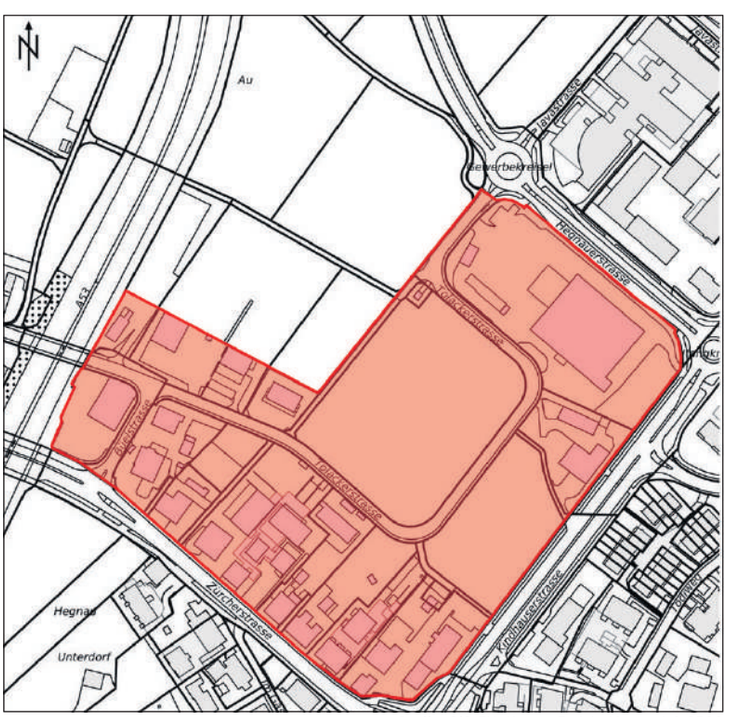
Verfahrensablauf
Mit Beschluss Nr. 212 vom 21. August 2018 nahm der Gemeinderat Volketswil von der Aufhebung des Lärmschutz-Gestaltungsplans Hegnau-Unterdorf (BD 888 vom 29. August 2003) zustimmend Kenntnis und verabschiedete die Unterlagen zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 PBG sowie der Vorprüfung durch den Kanton.
Die öffentliche Auflage fand vom 31. August bis zum 6. November 2018 statt. Es sind keine Einwendungen eingegangen. Gleichzeitig wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Dabei wurden ebenfalls keine Einwendungen vorgebracht.
Die Teilrevisionsunterlagen wurden von der Baudirektion des Kantons Zürich (Amt für Raumentwicklung) vorgeprüft. Am 26. Oktober 2018 wurde dazu schriftlich Stellung genommen. Nebst zwei redaktionellen Anpassungen (Darstellung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) und Korrektur Nutzungsdichte) wurde der Nachweis verlangt, dass der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) für Wohnnutzungen hinsichtlich Strassenlärm (Anhang 3 Lärmschutzverordnung, LSV) sowie Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 LSV) eingehalten werden kann.

Überarbeitung der Unterlagen
Ausgehend von der kantonalen Vorprüfung musste die Lärmsituation genauer untersucht werden. Die festgestellten Belastungen gemäss Lärmgutachten vom 18. Dezember 2018 (Strassenlärm; insbesondere Autobahn und Hegnauerstrasse) sowie vom 19. Dezember 2018 (Industrie- und Gewerbelärm; insbesondere Landi Zola AG) schränken die Wohnnutzung auf dem Grundstück insbesondere im 3. Vollgeschoss deutlich ein. Die neue Zonenabgrenzung resultiert aus dieser Erkenntnis. Neu werden die südlichen Teilflächen des Grundstücks Kat. Nr. 7905, auf denen das Durchgangszentrum zu stehen kommt, den Wohnzonen WG2/45 und WG3/55 zugeteilt. Der nördliche Teil verbleibt in der Industriezone Ia. Damit werden die geforderten Planungswerte für Wohnnutzungen über den gesamten Baubereich eingehalten.

Antrag
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den nachstehenden Beschluss zu fassen:

Die Aufhebung des Lärmschutz-Gestaltungsplans Hegnau-Unterdorf (BD 888 vom 29. August 2003), umfassend
- Zonenplan 1:5000, vom 13. Dezember 2018
- Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, vom 13. Dezember 2018

wird genehmigt.



Quelle: GIS-ZH, Kanton Zürich, Massstab 1:2500

3. Kantonales Durchgangszentrum – Bewilligen des Gesamtbaukredites von Fr. 7'488'000.00 für die Realisierung des Projektes «Kantonales Durchgangszentrum», vorberatend zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019

Referent: Gemeinderat Michael De Vita-Läubli, Liegenschaftenvorstand

1. Bericht

Ausgangslage und Planungsarbeiten bis heute

Das Kantonale Durchgangszentrum an der Kindhauserstrasse 35 und 37 in Hegnau, Volketswil, mit einer Kapazität von 175 Plätzen, wird aktuell von einem Dritten im Auftrag des Kantonalen Sozialamtes Zürich betrieben und geleitet. Der Betreiber nutzt die Liegenschaft seit 1999 als Durchgangszentrum für Asylsuchende. Der Mietvertrag wurde seitens Eigentümerschaft per 31. Dezember 2019 ohne weitere Verlängerungsmöglichkeit gekündigt. Das Kantonale Sozialamt Zürich benötigt einen Ersatzstandort.

Das vom Kanton Zürich vorgeschriebene Kontingent für Asylplätze für die Gemeinde Volketswil liegt bei 0,7% der Wohnbevölkerung, ca. 130 Plätze. Während der Vertragsdauer für das Durchgangszentrum gilt die «Aufnahmequote Asyl» als erfüllt.

Bisherige Planungsarbeiten

Mit Beschluss Nr. 121 vom 2. Mai 2018 hat der Gemeinderat einen Gesamtkredit von Fr. 60'000.00 für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7905 und der rechtlichen Begleitung des Projektes ausserhalb des Budgets 2018 bewilligt. Einem Verkauf des Grundstücks oder von Teilflächen davon wurde nicht zugestimmt. In der mit dem Kantonalen Sozialamt unterzeichneten Absichtserklärung wurden die Absichten und finanziellen Modalitäten bis zum Abschluss einer Machbarkeitsstudie geregelt.
Mit Beschluss Nr. 234 vom 18. September 2018 hat der Gemeinderat die Machbarkeitsstudie und die weitere Terminplanung zustimmend zur Kenntnis genommen und einen nächsten Kredit über Fr. 120'000.00 für die nächsten Projektphasen bewilligt. Der Liegenschaftenvorstand und der Abteilungsleiter Liegenschaften haben dazu ein Bauprojekt bis und mit Baubewilligungsverfahren und Urnenabstimmung erarbeiten lassen.

Für die Steuerung des Projektes wurde nachfolgende Projektsteuerungsgruppe gebildet:
Michael De Vita-Läubli, Liegenschaftenvorstand – Vorsitz
Jean Philippe Pinto, Gemeindepräsident und Finanzvorstand – stv. Vorsitz
Andrea Lübberstedt, Amtschefin Kantonales Sozialamt – Vertretung Kanton
Uwe Betz-Moser, Abteilungsleiter Liegenschaften – Projektleitung Planung
Nicole Welti, Assistentin Abteilungsleitung – Administration

Bei Bedarf ergänzt durch:
Daniel North, Sozialvorstand – Soziales/Flüchtlinge
Heidi Duttweiler, Abteilungsleiterin Soziales + Gesellschaft – Soziales/Flüchtlinge
Deborah Wettstein, Leiterin Facility Management – Kantonales Sozialamt
Esther Gasser Pfulg, Leiterin Asylkoordination – Kantonales Sozialamt

Für die Teilprojektphasen «Projekt bis und mit Baueingabe» und «funktionale Ausschreibung bis und mit Vergabe Ausführung» wurde am 10. Dezember 2018 eine Vereinbarung abgeschlossen, welche vom zuständigen Regierungsrat, von der Amtschefin des Kantonalen Sozialamtes und dem Gemeinderat unterzeichnet worden ist. In der Vereinbarung wurden die wichtigsten Absichten, die gegenseitigen Rechte und Pflichten, der Zeitplan und die Meilensteine sowie die finanziellen Modalitäten und Projektabbruchszenarien wie folgt vereinbart:

- Der Kanton ist interessiert, am Standort Volketswil ein Gebäude gemäss kantonaler Kapazitätsplanung von regulär rund 134 Plätzen für eine Dauer von 15 Jahren mit Option einer zehnjährigen Verlängerung zu nutzen und ein Kantonales Durchgangszentrum zu betreiben bzw. einen Dritten mit dem Betrieb zu beauftragen.
- Der Kanton sichert der Gemeinde zu, dass während der Vertragsdauer für das Durchgangszentrum die Aufnahmequote Asyl als erfüllt gilt.
- Die Gemeinde ist bereit, darauf aufbauend ein baubewilligungsfähiges Projekt auf dem definitiv bestimmten Grundstück zu planen, und das Projekt dem Souverän an der Urne zur Genehmigung vorzulegen. Bei positivem Entscheid des Souveräns wird der Bau realisiert. Parallel wird durch die Gemeinde die nötige Umzonung des bestehenden Grundstücks zur Genehmigung der Gemeindeversammlung vorgelegt.
- Die Gemeinde beabsichtigt, dem Kanton das Objekt zu angemessenen Kosten zur Verfügung zu stellen. Namentlich gilt ein Richtwert von maximal Fr. 3000.00 je Platz und Jahr (exkl. Betriebs-/ Nebenkosten) respektive von maximalen Jahreskosten von Fr. 402'000.00. Die genauen jährlichen Kosten, abhängig von Ausbaustandard, Verdichtungsanforderungen etc. werden von den Parteien im Rahmen des einzureichenden Bauprojektes und abzuschliessenden Vertrages geregelt.
- Nach Vorberatung an der Gemeindeversammlung und nach Entscheid an der Urne wird:
  - bei positivem Entscheid unmittelbar danach das Baugesuch zur Umsetzung des Projektes eingereicht und die Phase für öffentliche Ausschreibung für den Bau eines Kantonalen Durchgangszentrums in die Wege geleitet.
  - bei negativem Entscheid durch die Parteien gemeinsam über das weitere Vorgehen entschieden.
- Muss das Projekt durch eine der Parteien abgebrochen werden oder wird es durch den Souverän der Gemeinde Volketswil abgelehnt, so tragen beide Parteien die bis dato aufgelaufenen externen Kosten von Kanton und Gemeinde je zur Hälfte. Das maximale Kostendach wurde auf Fr. 391'000.00 festgelegt.

2. Das Neubauprojekt

Vorabklärungen und parallele Arbeiten

Die Gebäudehöhenbegrenzung wird durch die Flugkurve des Flughafens Dübendorf bestimmt, welche zurzeit revidiert wird. Die Positionierung ist daher wegen der maximal zulässigen Bauhöhe gegeben. Es ergibt sich für den gewählten Standpunkt eine sehr knappe Situation bezüglich der Gebäudehöhe. Die geplante Einbettung und die Höhe entsprechen dem wahrscheinlichsten Maximum. Eine weitere Verschiebung des dreigeschossigen Bauvolumens nach Westen ist nicht möglich respektive kann nur zweigeschossig erfolgen und wird in der Umgebungsplanung dementsprechend berücksichtigt.
Parallel zu diesem Bauprojekt hat der Gemeinderat den Auftrag erteilt, das bestimmte Grundstück in eine zonenkonforme Bauzone umzuzonen. Diese Umzonung ist zwingend, da ansonsten das Projekt nicht realisiert werden kann. Ebenfalls hat der Gemeinderat in Auftrag gegeben, dass parallel zu diesem Projekt eine Verkehrssituationsüberprüfung für das Gebiet Tolackerstrasse zu erfolgen hat.

Projektbeschrieb

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 7905 soll ein Kantonales Durchgangszentrum errichtet werden. Dieses soll durch die Gemeinde Volketswil als Bauherr und Eigentümerin erstellt werden. Der Durchgangszentrumbau ist für die Unterbringung von 134 asylsuchende Personen in der zweiten Phase des Aufenthalts in der Schweiz ausgelegt. Der Einzelzimmeranteil liegt bei tiefen 9%. Eine allenfalls nötige Belegungsverdichtung kann unter Einhaltung der baulichen und bauphysikalischen Vorgaben durch den Nutzer und auf dessen Kosten vorgenommen werden.

Es wird von einer Aufenthaltsdauer von bis zu zwölf Monat ausgegangen, was der Nutzung und den Vorschriften eines Beherbergungsbetriebes entspricht. Aus diesem Grund muss der Neubau unter anderem mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet werden. Das Betreten und Verlassen des Zentrums durch die Asylsuchenden erfolgt frei. Das Durchgangszentrum ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Es ist durch die häufigen Wechsel der Bewohner, die dichte Belegung und den 24/7-Betrieb einer intensiven Nutzung ausgesetzt und soll möglichst robust ausgeführt werden.

3. Konzept

Das Durchgangszentrum setzt sich aus sechs dreigeschossigen Clustern (Bebauung in Gruppen) zusammen. Diese können in zwei verschiedene Clustertypen (Familie und Einzelpersonen) unterteilt werden. Jeder einzelne Cluster beinhaltet unterschiedliche Nutzungen in den jeweiligen Geschossen. Die Cluster werden in zwei gegenüberliegenden Riegeln positioniert. Aus dieser Platzierung heraus ergibt sich eine geschützte Innenhofsituation. Die interne Zirkulation erfolgt über einen aussenliegenden Laubengang, welcher durch den Personenlift erschlossen wird. Dadurch wird eine hindernisfreie Erschliessung im EG und 1. OG gewährleistet. Der Laubengang dient auch als überdachte Aussenfläche für die Räumlichkeiten im Erdgeschoss. Der Innenhof kann an den Stirnseiten geschlossen werden. Zufahrtstore ermöglichen den schnellen Zugang in Notfallsituationen für Feuerwehr, Rettung und Polizei.

Eingangs- und Verwaltungsbereich
Im Eingangsbereich befindet sich eine Loge, die rund um die Uhr besetzt ist. Das Gebäude wird generell über den Eingang neben der Loge betreten. Im Verwaltungsbereich (anschliessend an die Loge) befinden sich die Büros des Personals. Für Gespräche steht ein flexibel teilbarer Betreuungsraum zur Verfügung. Für Untersuchungen und Behandlungen ist ein eigenes Behandlungszimmer vorgesehen.

Wohn- und Aufenthaltsbereich
Die Schlafplätze der Bewohner sind in sechs Wohnclustern untergebracht. Zimmer sind auf alle Geschosse verteilt. Es gibt jeweils eine Gemeinschaftsküche pro dreigeschossigem Cluster. Diese befindet sich im 1. OG und ist via Treppe oder mittels Lift erreichbar. Ein Teil der Wohnbereiche verfügt zudem über IV-Nasszellen. Es ist geplant, separate Cluster für Familien oder psychisch angeschlagene Personen zuzuteilen. Die Verpflegung der Asylsuchenden erfolgt individuell. Den Bewohnern stehen Kühlschränke und Gemeinschaftsküchen zur Benutzung zur Verfügung. Zusätzlich steht im selben Geschoss jeweils ein Gemeinschaftsraum für das Einnehmen der Mahlzeiten zur Verfügung. Es gibt zudem mehrere Beschäftigungsräume für die Bewohner.

Umgebungsplanung
Zurzeit sind drei Parkplätze (zwei Standard und ein IV) vorgesehen. Die endgültige Anzahl an Parkplätzen wird in der Detailplanung festgelegt. Die Anlieferung erfolgt direkt seitlich analog der Bewegungsfläche Feuerwehr.
Gegen die Tolackerstrasse ist im Nordwesten ein Spielplatz geplant. Der Spielplatz soll auch den Anwohnern zur Verfügung stehen und einen Mehrwert in der Nachbarschaft sowie eine mögliche Begegnungsfläche für Familien bieten.

Weiterverwendung/Nachhaltigkeit
Das erarbeitete Projekt fokussiert auf eine einfache, robuste und unterhaltsarme Bauweise. Um das Gebäude in Zukunft um zwei weitere Cluster erweitern zu können, wurde die Umgebungsflächenplanung dahingehend optimiert. Die Zufahrt und die Feuerwehreinsatzfläche liegen darum auf der östlichen Seite und der Spielplatz liegt am westlichen Ende der Parzelle. Dadurch kann eine mögliche Erweiterung sichergestellt werden.

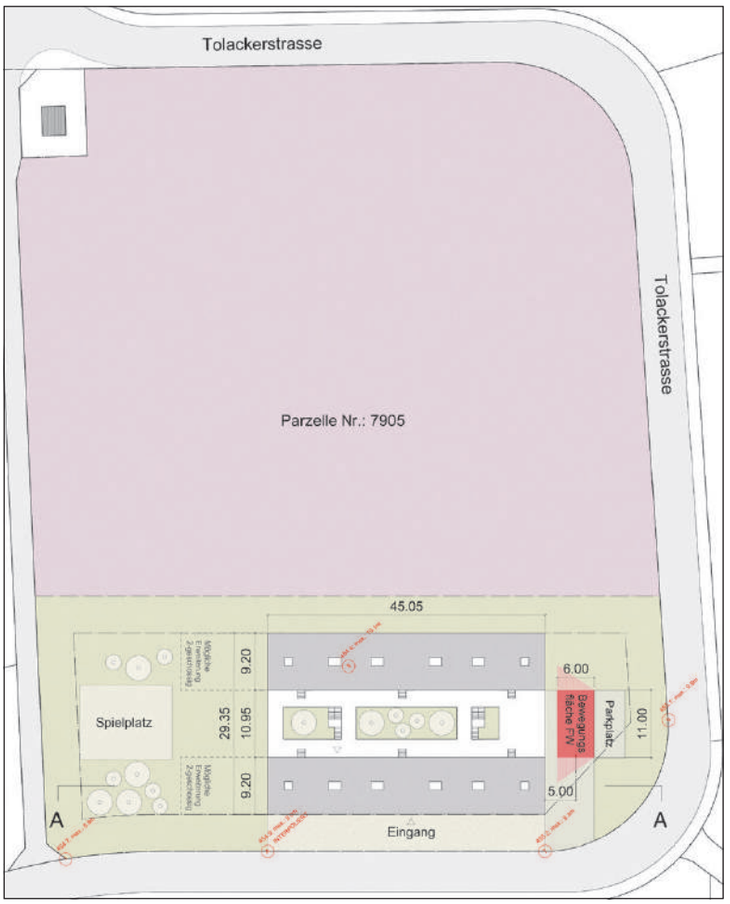
Für die Umsetzung soll die eingesetzte Baukommission weitere Massnahmen gemäss Minergie- und Leitgedanken der Energiekommission prüfen und diese umsetzen, sofern diese innerhalb der Gesamtkosten realisiert werden können. Es wird jedoch kein «Minergie-Zertifikat» angestrebt, damit auf nicht benötigte, aber für ein Zertifikat geforderte Ausbaumassnahmen verzichtet werden kann.
Durch einen günstigen, aber nachhaltigen Bau (keine Containerlösung) kann das Gebäude bei einer ordentlichen Beendigung des Vertragsverhältnisses durch die Gemeinde anderweitig genutzt werden.

Kennzahlen

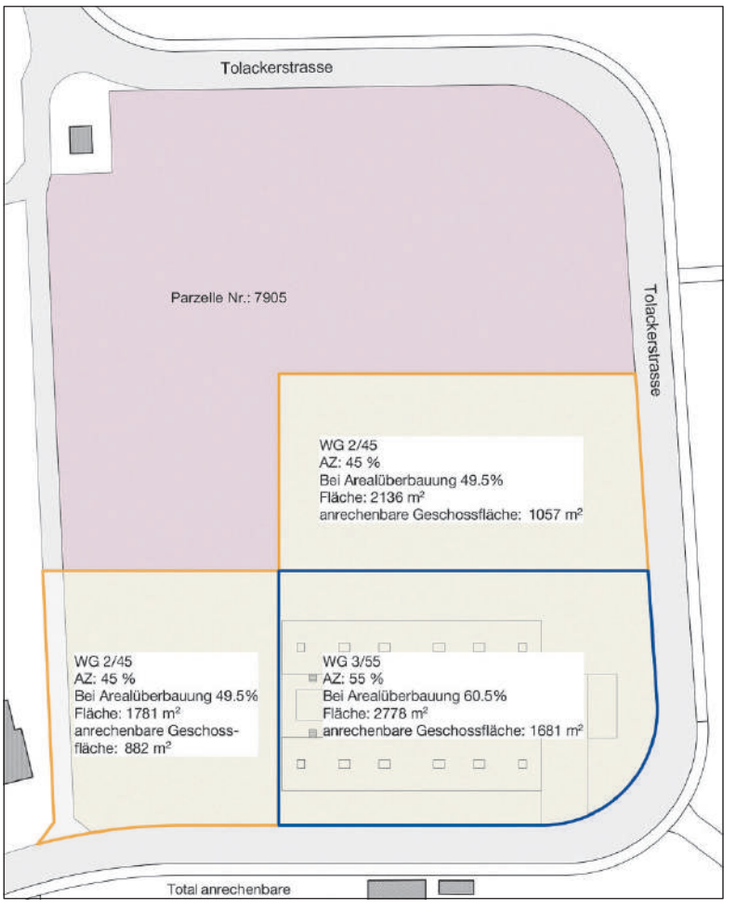
Fläche Gesamtparzelle	12’526 m^2
Benötigte Fläche für Durchgangszentrum	6’695 m^2
Restfläche Parzelle	5’831 m^2
Kostenschätzung (+/–15%), exkl. Landkosten	Fr. 7’488’000.00
Maximal mögliche Geschossfläche (Arealüberbauung)	3620 m^2
Bruttogeschossfläche aktuelles Projekt	2’304 m^2
Ausnützungsreserve	1’316 m^2
Flächeneffizienz zu Bruttogeschossfläche	85%
Gebäudevolumen	7’145 m^3

Fortsetzung auf Seite 6

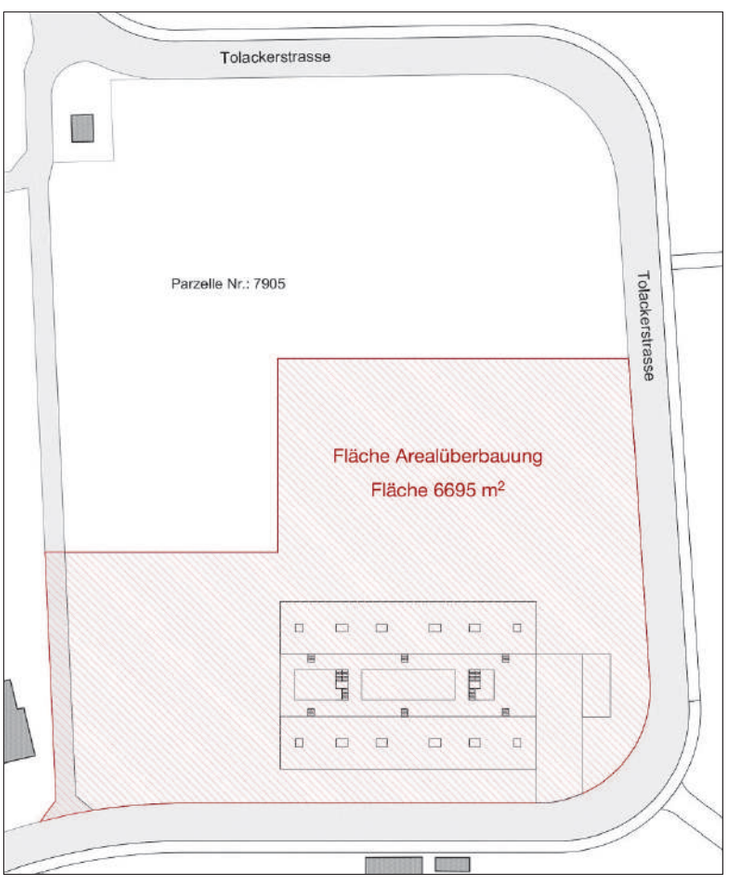
Umgebungsplan, Bauzonen Arealüberbauungsfläche



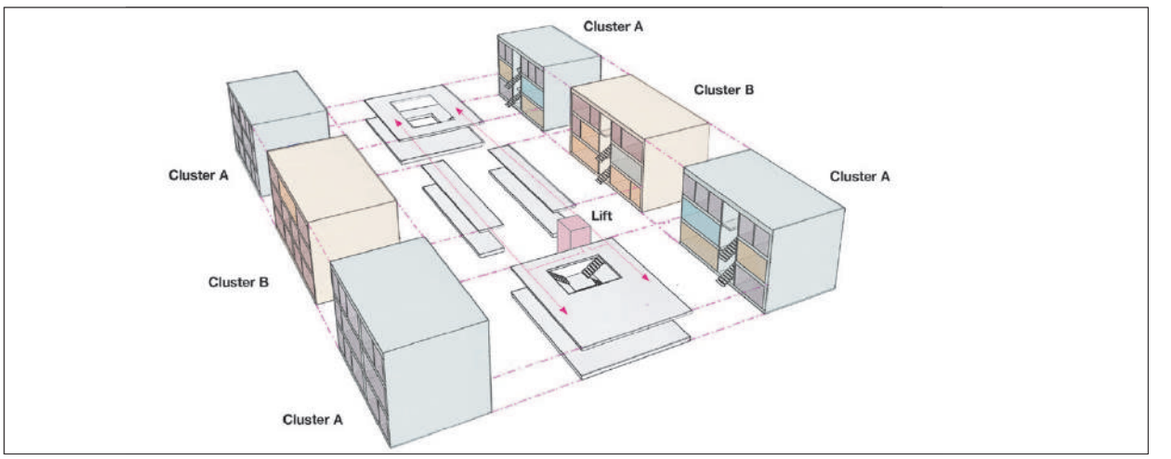
Situationsplan Kat.-Nr. 7905 mit Umgebung



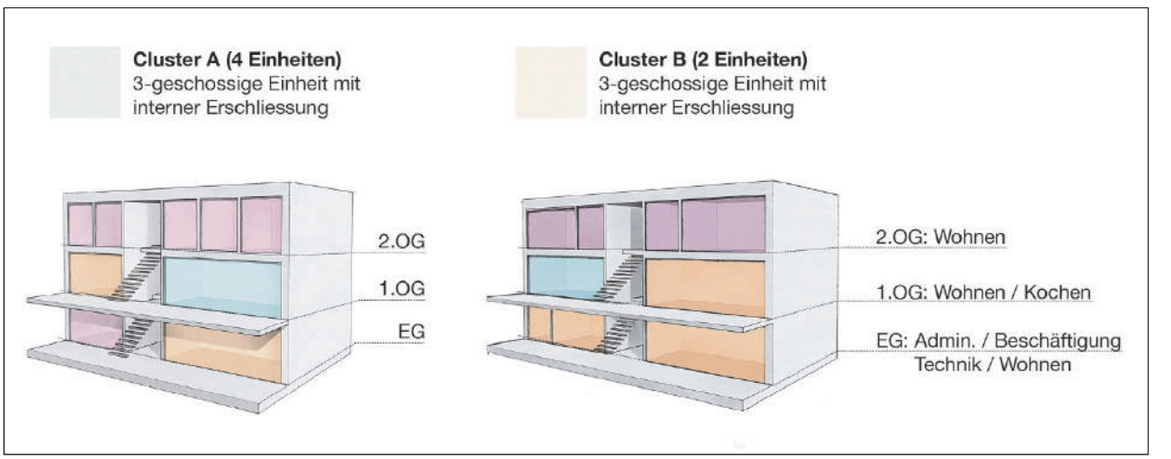
Situation Bauzonen gemäss Umzonung



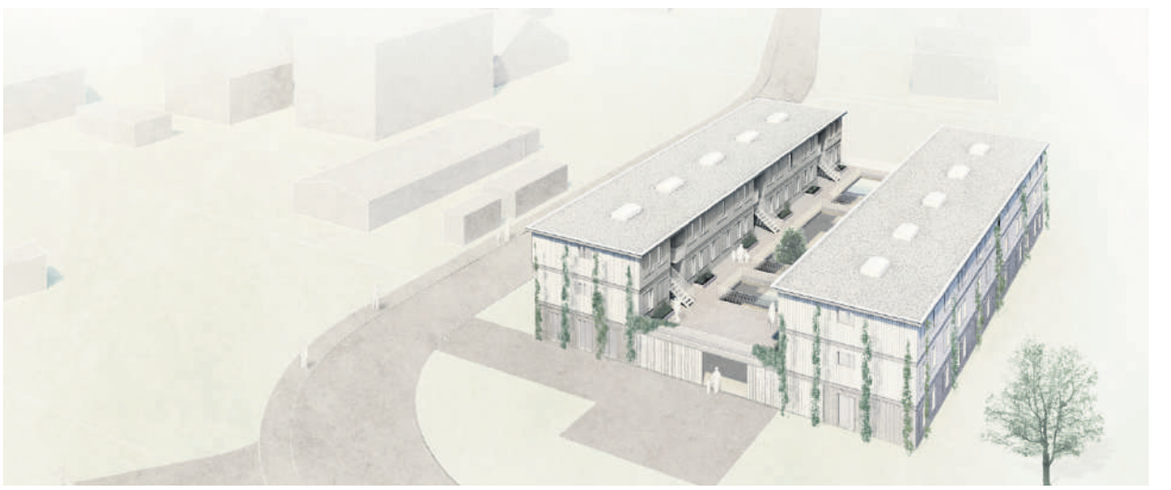
Fläche Arealüberbauung



Clusterkonzept – Gesamtübersicht



Clusterkonzept – Gebäudeteile



Visualisierung Aussenansicht in Vogelperspektive

Visualisierung Aussenansicht vom Strassenraum her

4. Finanzierung Baukredit (gerundet)

Die vertiefte Studie basiert auf folgenden Voraussetzungen:

Gesamtkosten ohne Bauherrenleistungen und Reserve	Fr. 6’967’000.00
Bauherrenleistungen inkl. Reserven	Fr. 521’000.00
Total Bauprojektkosten	Fr. 7’488’000.00

Detaillierte Kostenzusammenstellung

BKP	Inhalt	Kosten in Fr.
0	Grundstück (exkl. Landkosten)	0.00
1	**Vorbereitungsarbeiten (inkl. Pfahlfundationen)**	**175’000.00**
	Aufnahmen, Provisorien, Baustelleninstallation	65’000.00
152 bis 159	Werkleitungen	40’000.00
171	Pfahlfundationen	70’000.00
2	**Gebäude (exkl. Honorare)**	**5’435’000.00**
211 / 214	Baumeister / Holzelementbau	3’762’000.00
23	Elektroanlagen	470’000.00
24	Heizung / Lüftung	560’500.00
25	Sanitäranlagen inkl. Apparate	642’500.00
29.1	**TU Zuschlag (10% BKP 1/2/4)**	**573’000.00**
29.2	**Honorare**	**265’000.00**
291	Architekt	150’000.00
292	Bauingenieur	25’000.00
293	Elektrofachplaner	40’000.00
294/5	Haustechnikfachplaner	50’000.00
299	Eigenleistungen Gemeinde	Bauherrenkonto
3	**Betriebseinrichtungen (durch Kanton)**	**0.00**
4	**Umgebung**	**125’000.00**
5	**Baunebenkosten (inkl. Anschlussgebühren)**	**294’000.00**
511	Bewilligungsgebühren, Kopien etc.	113’000.00
512	Anschlussgebühren Wasser, Kanalisation	152’000.00
512	Netzkostenbeitrag EKZ	29’000.00
6	**Reserve (5%)**	**Bauherrenkonto**
9	**Ausstattung**	**100’000.00**
Erstellungskosten BKP 0–9 (inkl. MWSt, exkl. Land)		**6’967’000.00**

Kostenschätzung Bauherrenleistungen

Total Bauherrenkonto	Kosten in Fr.
Direkt beauftragte Dritte für Qualitätssicherung	60’000.00
Bauherrenvertreter, Bauadministration	40’000.00
Rechtliche Begleitung	30’000.00
Bauherrenversicherung	10’000.00
Verschiedenes, Anlässe	35’000.00
Reserveposition (Verantwortung Baukommission)	346’000.00
Total Bauherrenleistungen inkl. 7,7 % MWSt	**521’000.00**
Erstellungskosten	6’967’000.00
Total Bauprojektkredit inkl. 7,7 % MWSt	**7’488’000.00**

Die Kosten erhöhen oder reduzieren sich je nach Stand des Zürcher Baukostenindexes (BKI Stand 1. April 2018: 100.2 Punkte (Basis April 2017 = 100 Punkte).

Jährliche Kapitalfolgekosten / Einnahmen pro Jahr
Für die Berechnung wird die vorgegebene Abschreibungsdauer von 25 Jahren gemäss HRM2 angenommen. Das eingesetzte Kapital (Investition) und der Landwert werden zu einem Zinssatz von 2% verzinst. Der Zinssatz liegt über den momentan möglichen Zinsabschlüssen für die öffentliche Hand.

Was	Betrag gerundet in Fr.
Abschreibungen (25 Jahre)	299'000.00
Zinssatz 2%	3'000.00
Jährliche Kapitalkosten	372'000.00
Personelle Folgekosten	0.00
Betriebskosten 2% der Anlagekosten Fr. 7'488'000.00 = Fr. 149'000.00	149'000.00
Zulasten Kanton (Betriebs- und Unterhaltskosten), geschätzt	– 100'000.00
Total jährliche Folgekosten	**421'000.00**
Folgeerträge:	
Mögliche Gebäudeeinnahmen	– 335'050.00
Einnahmen im Sinne Baurechtszins, 2% Verzinsung des Landwertes (geschätzter Anteil 6695 m^2), davon 50% für gemeinnützige Nutzung	– 66'950.00
Total maximal mögliche Mieteinnahmen	**– 402'000.00**
Total jährliche Nettofolgekosten	**19'000.00**

Die Einnahmen basieren auf der mit der kantonalen Sicherheitsdirektion abgeschlossenen Vereinbarung für die Projektplanungsphase bis zur Urnenabstimmung. Darin wurde nebst einem Ausstiegszenario auch die maximal möglichen Jahreskosten festgelegt und vereinbart.
Im abzuschliessenden Vertrag werden nebst des maximalen Ertrages auch alle weiteren wichtigen Modalitäten geregelt. Grundsätzlich ist geklärt und vereinbart, dass sämtliche Betriebs-, Unterhalts- und Reparaturkosten durch den Nutzer zu tragen sind. Im Detail gilt es dann noch zu vereinbaren, welche Anlage- und Unterhaltskosten durch die Gemeinde zu tragen sind.

5. Gesamtterminplan

Der Terminplan fokussiert auf eine effiziente und rasche Umsetzung mit einer möglichst kleinen Unterbringungslücke.

Was?	Verantwortlich	Termin
öffentliche Information für die Bevölkerung	Gemeinde und Kanton	6. Februar 2019
Genehmigung Umzonung durch Gemeindeversammlung	Souverän	15. März 2019
Vorberatung Projekt «Realisierung Kantonales Durchgangszentrum» durch Gemeindeversammlung zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019	Souverän	15. März 2019
Beschluss Einsetzen einer Baukommission für Umsetzung	Gemeinde	März 2019
Beschluss Vertrag im Gemeinderat	Gemeinde	März 2019
Beschlussfassungszeit Regierungsrat über «Vertrag Kantonales Durchgangszentrum»	Kanton	Mitte März bis Ende April 2019
Urnenabstimmung «Realisierung Kantonales Durchgangszentrum»	Souverän	19. Mai 2019
Ausschreibung auf SIMAP	Gemeinde	Ende Juli 2019
Geplante Auftragserteilung Ausführung	Gemeinde mit Kanton	Okt. 2019
Geplanter Bezug der Wohnungen	Kanton mit Gemeinde	ab 1. August 2020
Abschluss/Abgabe Bauabrechnung	Gemeinde	2. Quartal 2021
Bauabrechnung vor Souverän	Gemeinde	4. Quartal 2021

6. Konsequenzen bei Ablehnung der Vorlage

Ab Schliessung des heutigen Kantonalen Durchgangszentrums per 31. Dezember 2019 wäre die Gemeinde verpflichtet, unverzüglich ihr Kontingent zur Aufnahme von zurzeit rund 130 Asylsuchenden und vorläufig Aufgenommenen zu erfüllen. Dazu müsste der entsprechende Platz geschaffen respektive gesucht werden. Für deren Betreuung sowie die Suche und Bereitstellung von Wohnungen per Anfang 2020 müssten nebst Infrastrukturaufwendungen auch zusätzliche personelle Ressourcen aufgebaut werden. Die Gemeinde Volketswil hätte bei einer Erfüllung der heutigen Asylquote von 0,7% geschätzte jährliche Ausgaben für Unterbringung, Betreuung, Lebensunterhalt und Integration der zugewiesenen Personen in der Höhe von 1,1 Mio. bis ca. 1,7 Mio. Franken pro Jahr. Diese Summen können aber je nach zugewiesenen Personen, Aufenthaltsdauer und Aufnahmequote stark variieren.
Die Konsequenzen gegenüber dem Bau eines Kantonalen Durchgangszentrums wären somit:

- Es müsste in einem schwierigen Marktumfeld eine relativ grosse Anzahl von geeigneten und «bezahlbaren» Wohnmöglichkeiten gefunden werden.
- Die Gemeinde müsste allenfalls trotzdem noch zusätzlichen Wohnraum bauen oder umbauen.
- Anstellung von zusätzlichem Betreuungspersonal in der Gemeindeverwaltung.
- Jährliche zusätzliche Kosten in der Grössenordnung zwischen 1,1 Mio. und ca. 1,7 Mio. Franken pro Jahr.
- Belastung der Jahresrechnung in der Grössenordnung von zwei bis drei Steuerprozenten.
- Mit relativ grosser Wahrscheinlichkeit wären die Wohnraumstandorte über die ganze Gemeinde verteilt.
- Schlechtere Sozialkontrolle, wenn die Bewohner des Durchgangszentrums (Asylsuchende und vorläufig Aufgenommene aus dem Kontingent) auf die ganze Gemeinde verteilt wären.

7. Anpassungen Bauprojekt

Im Anschluss an die Genehmigung des Bauprojekts «Kantonales Durchgangszentrum» ist das Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die baurechtliche Überprüfung erfolgt anhand der ebenfalls an der Gemeindeversammlung vom 15. März 2019 zu genehmigenden Vorgaben der Teilrevision Zonenplan «Tolacker». Allfällige Projektanpassungen bleiben deshalb ausdrücklich vorbehalten.

8. Weiteres Vorgehen

Das vorliegende Kreditbegehren von Fr. 7'488'000.00 für die Realisierung des Projektes «Kantonales Durchgangszentrum» übersteigt die Kompetenz der Gemeindeversammlung und muss daher einer Urnenabstimmung unterbreitet werden. An der Gemeindeversammlung vom 15. März 2019 wird das Geschäft vorberaten. In der Versammlung muss gemäss § 16 Gemeindegesetz eine Empfehlung auf Annahme oder Verwerfung für die Urnenabstimmung abgegeben werden. Die Gemeindeversammlung hat das Recht zur Beratung und Änderung der Vorlage. Als voraussichtlicher Urnenabstimmungstermin hat der Gemeinderat den 19. Mai 2019 festgelegt.

Antrag
Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den nachstehenden Beschluss zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 zu fassen:

Der Gesamtbaukredit von Fr. 7'488'000.00 für die Realisierung des Projektes «Kantonales Durchgangszentrum» wird zuhanden der Urnenabstimmung vom 19. Mai 2019 zur Annahme empfohlen.