

Beleuchtender Bericht

Urnenabstimmung vom 29. November 2026



Notunterkunft Länggenstrasse
Zustimmung Neubauprojekt

Vorwort.....	3
Die Vorlage in Kürze.....	4
Die Vorlage im Detail	5
1. Ausgangslage	5
Rechtliche Grundlagen	5
Situation Wohnraum in Bachenbülach	5
Wegfall der Wohnungen	6
2. Neubau Notunterkunft	7
Machbarkeitsstudie	7
Vorprojekt.....	8
Projektbeschrieb	8
Pläne.....	10
Betreuung	11
3. Kosten	12
4. Kostenvergleich mit bisherigem Wohnraum	13
5. Weiteres Vorgehen, Zeitplan.....	14
Abschied Rechnungsprüfungskommission.....	14
Schlussbemerkung	15

Vorwort

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen für die Urnenabstimmung vom 29. November 2026 den Antrag für den Neubau einer Notunterkunft an der Länggenstrasse. Die Abstimmungsfrage lautet:

Stimmen Sie dem Bauprojekt «Neubau Notunterkunft Länggenstrasse» mit einem Baukredit von Fr. 2'955'000 zu?

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten ein JA zur Vorlage.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie die Informationen zum Inhalt der Abstimmungsvorlage.

Informationen zu dieser Vorlage finden Sie wie gewohnt auch auf der Website der Gemeinde (www.bachenbuelach.ch). Zudem liegen die detaillierten Unterlagen im Gemeindehaus zur Einsicht auf.

Der Gemeinderat bittet Sie, die Vorlage zu prüfen und an der Urne Ihre Stimme abzugeben.

Freundliche Grüsse

Gemeinderat Bachenbülach



Michael Biber
Gemeindepräsident



Markus Biser
Gemeindeschreiber

Die Vorlage in Kürze

- Bachenbülach ist gesetzlich verpflichtet, für Einwohnerinnen und Einwohner in Notlagen sowie für Asylsuchende Notunterkünfte bereitzustellen.
- Die kantonal angeordnete Aufnahmequote für Asylsuchende hat sich seit 2022 verdreifacht.
- Die Beschaffung von günstigem Wohnraum in Bachenbülach wird immer schwieriger.
- Durch Neubauprojekte gehen in nächster Zeit 18 von der Gemeinde gemietete Wohnungen mit 46 von der Abteilung Soziales betreuten Personen verloren.
- Die bisherige Lösung mit angemieteten, über das Gemeindegebiet verteilten Wohnungen ist aufwändig, teuer und langfristig nicht gesichert.
- Aufgrund einer Machbarkeitsstudie liess der Gemeinderat ein Projekt für Notunterkünfte auf dem gemeindeeigenen Grundstück Kat.-Nr. 2660 an der Länggenstrasse erstellen.
- Das Notunterkunftsprojekt umfasst eine Gruppenunterkunft, fünf 3-Zimmer-Wohnungen und eine 4-Zimmer-Wohnung und ist flexibel belegbar für 40 bis 50 Personen.
- Die Realisierung mittels Holz-Elementbau ist kosteneffizient, nachhaltig und rasch realisierbar.
- Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich auf Fr. 2'955'000. Darin eingerechnet sind Fr. 304'000 für die buchhalterische Umbuchung der Landkosten (Finanzvermögen zu Verwaltungsvermögen).
- Gegenüber der heutigen Situation mit ausschliesslich angemieteten Wohnungen spart die Gemeinde über die Abschreibungsdauer von 33 Jahren rund 2,3 Millionen Franken.
- Die ergänzende Bündelung an einem Standort entlastet die Abteilung Soziales spürbar und ermöglicht eine professionellere Betreuung.

Die Vorlage im Detail

1. Ausgangslage

Rechtliche Grundlagen

Im Kanton Zürich sind die Gemeinden gemäss dem zürcherischen Sozialhilfegesetz (SHG) und dem eidgenössischen Unterstützungsgesetz (ZUG) verpflichtet, Personen ohne Unterkunft oder solche, die diese verloren haben, vorübergehend eine Notunterkunft bereitzustellen. Diese Pflicht gilt unabhängig vom Aufenthaltsstatus und umfasst damit auch Einwohnerinnen und Einwohner, die aufgrund ihrer Lebenssituation sozialhilfebedürftig sind.

Asylsuchende werden gemäss dem verbindlichen Aufnahmekontingent des Regierungsrats jeder Gemeinde zugewiesen. Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihr innerhalb dieses Kontingents zugewiesenen Asylsuchenden und Schutzbedürftigen unterzubringen.

Situation Wohnraum in Bachenbülach

In Bachenbülach stellt die Beschaffung von geeignetem Wohnraum seit Jahren eine grosse Herausforderung dar. Mit dem Krieg in der Ukraine hat sich die Lage nochmals deutlich verschärft. Innerhalb von gut zwei Jahren hat der Regierungsrat die kantonale Aufnahmequote für Personen aus dem Asylbereich von 0,5% auf 1,6% der Wohnbevölkerung angehoben und 2025 leicht auf 1.5% gesenkt. Diese Verdreifachung bedeutet für Bachenbülach aktuell die Unterbringung von 66 Personen, was einer Zunahme von rund 44 Personen gegenüber 2021 entspricht.

Die Abteilung Soziales hat bisher aus verschiedenen Gründen auf dezentrale Lösungen gesetzt und dafür verschiedene Liegenschaften angemietet. Ein Teil dieser Mietverhältnisse läuft jedoch aus, oder der Wohnraum steht künftig nicht mehr zur Verfügung (zur Wahrung des Datenschutzes werden nachstehend keine Adressen aufgeführt):

Einfamilienhaus

Ein Einfamilienhaus ist seit September 2023 für eine Wohngemeinschaft angemietet, in der aktuell sieben Personen leben. Ein Ende dieses Mietverhältnisses ist absehbar, da die Eigentümerschaft das Gebäude voraussichtlich umbauen und für Eigenbedarf benötigen wird.

Mehrfamilienhaus 1

In einem Mehrfamilienhaus sind zwölf Wohnungen für aktuell 25 Personen angemietet. Der Mietvertrag ist befristet bis am 31. März 2027. Eine längerfristige Nutzung im aktuellen Rahmen ist aufgrund des Renovationsbedarfs der Liegenschaft ausgeschlossen. Das Gebäude wurde zudem verkauft, es ist eine Totalsanierung angedacht.

Mehrfamilienhäuser 2 bis 5

In vier Mehrfamilienhäusern sind fünf Wohnungen für insgesamt 14 Personen angemietet. Auf diesen Grundstücken ist eine neue Arealüberbauung mit Wohnungen im mittleren Preissegment in Planung. Der Baustart ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen, die Kündigungen der Wohnungen auf den 31. März 2027 sind bereits erfolgt.

Wegfall der Wohnungen

Durch den Wegfall dieser Liegenschaften sind insgesamt 46 Personen betroffen, die von der Abteilung Soziales betreut werden. Für diese Personen ist die Gemeinde auch künftig verpflichtet, Wohnraum in Bachenbülach bereitzustellen.

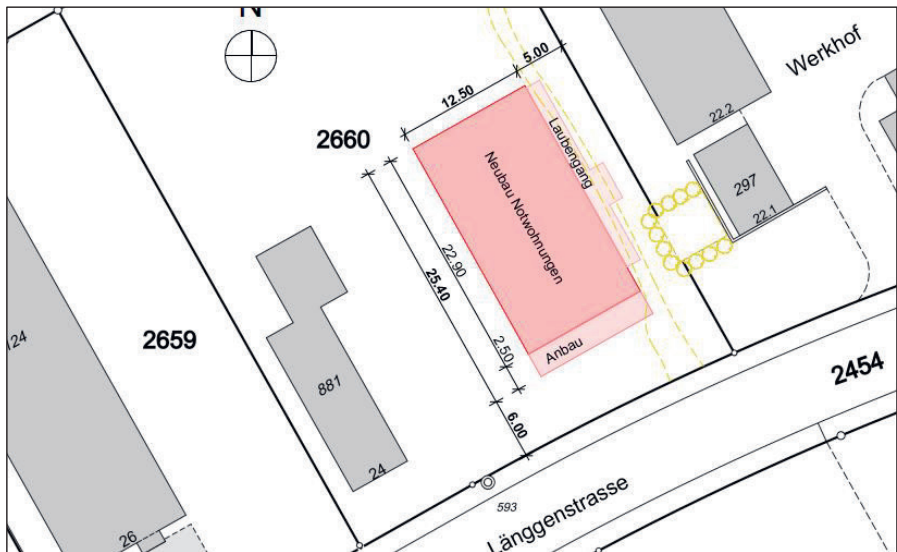
Darüber hinaus wohnen in denselben Liegenschaften weitere Personen in bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen, die nicht zur betreuten Klientel gehören. Sie sind aktuell auf der Suche nach neuem Wohnraum. Es muss aber damit gerechnet werden, dass ein Teil von ihnen auf dem freien Wohnungsmarkt keine Nachfolgelösung finden wird. Diese Personen werden künftig ebenfalls auf Unterstützung der Gemeinde angewiesen sein.

Angesichts dieser Situation hat der Gemeinderat aktiv nach einer ergänzenden und dauerhaften Lösung gesucht. Der Neubau von Notwohnungen an der Länggenstrasse auf einem gemeindeeigenen Grundstück stellt eine sinnvolle, nachhaltige und finanziell vertretbare Lösung dar. Das Projekt ist auf einen minimalen und zweckmässigen Standard ausgerichtet und wurde in mehreren sorgfältig abgewogenen Planungsschritten optimiert. Nachstehend werden die einzelnen Planungsschritte sowie das Abstimmungsprojekt im Detail vorgestellt.

2. Neubau Notunterkunft

Machbarkeitsstudie

Auf dem gemeindeeigenen Grundstück an der Länggenstrasse 24 (Kat.-Nr. 2660) befinden sich bereits seit vielen Jahren Wohncontainer, die zur Unterbringung von Sozialhilfebeziehenden und Asylsuchenden genutzt werden. Auf dem nachstehenden Situationsplan ist das neue Vorhaben dargestellt.



Situation Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 2660

Da sich der Standort für die erwähnte Nutzung bewährt hat und die Bau- und Zonenordnung (BZO) ein solches Vorhaben zulässt, gab der Gemeinderat 2024 eine Machbarkeitsstudie in Auftrag, um die Möglichkeiten für einen zukunftsfähigen Neubau von Notunterkünften auf demselben Areal zu prüfen.

Vorprojekt

Am 16. Dezember 2025 beschloss der Gemeinderat, gestützt auf die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, die Variante «Holz-Elementbau» weiterzuverfolgen. Der Vergleich der beiden Varianten «Container» und «Holz-Elementbau» zeigte, dass eine Realisierung mittels Wohncontainer zwar tiefere Erstellungskosten zur Folge hätte, die Gesamtkosten über eine Nutzungsdauer von 20 bis 30 Jahren jedoch wesentlich höher ausfallen würden. Der Holz-Elementbau ist in der Erstellung zwar teurer, weist danach aber deutlich tiefere Betriebskosten auf. Über die gesamte Nutzungsdauer bedeutet dies ein deutlich besseres Kosten-Nutzen-Verhältnis für die Gemeinde. Zudem ermöglicht der Holz-Elementbau flexiblere Grundrisse, die je nach Bedarf angepasst werden können.

Der Gemeinderat beauftragte daraufhin die OptiCasa AG, Winkel, mit der Erarbeitung eines Vorprojekts und gab folgende Eckpunkte vor:

- Holz-Elementbau mit zweckmässigem und minimalem Standard
- Weniger, dafür grössere Einheiten mit höherer Personenbelegung
- Unterbringung für 40 bis 50 Personen
- Kostendach von Fr. 3 Mio. inkl. Landkosten

Projektbeschreibung

Die Planung entstand in enger Zusammenarbeit zwischen der OptiCasa AG und den Abteilungen Soziales sowie Bau und Infrastruktur. Nach mehreren Überarbeitungen und Optimierungen liegt das zur Abstimmung stehende Projekt vor. Nachfolgend werden die wichtigsten Punkte beschrieben:

Grundsätzliches

- Standort ist das Gemeindegrundstück Kat.-Nr. 2660
- Erschliessung von der Länggenstrasse
- Platzsparende Positionierung in Grundstücksecke
- Zweigeschossiger Holz-Elementbau mit 25,40 m Länge und 12,50 m Breite
- Minimaler Ausbaustandard
- Minimale Wohnungs- und Raumgrössen
- Unterbringung von max. 50 Personen

Erdgeschoss:

- Eine Gruppenunterkunft für 10 bis 15 Personen
- Zwei 3-Zimmer-Wohnungen für jeweils 4 bis 6 Personen
- Technikraum und Waschküche (von aussen direkt zugänglich)

Obergeschoss:

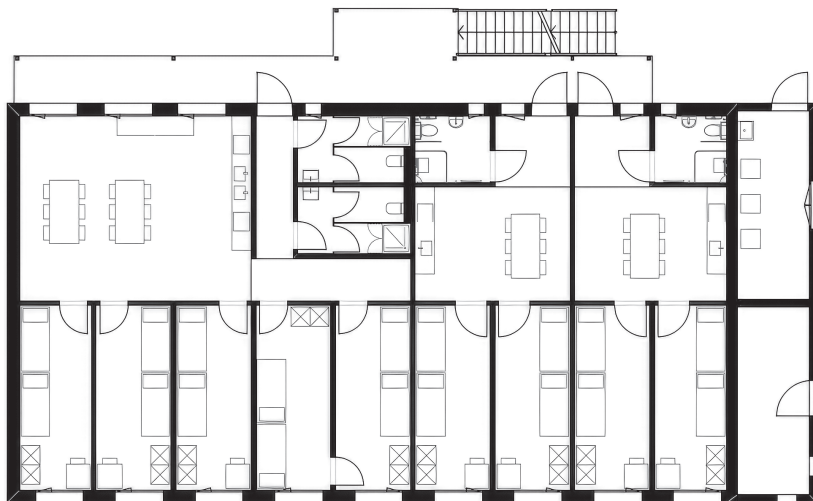
- Zugang über Aussentreppe und Laubengang
- Eine 4-Zimmer-Wohnung für 6 bis 9 Personen
- Drei 3-Zimmer-Wohnungen für jeweils 4 bis 6 Personen

Wohnungsgrössen:

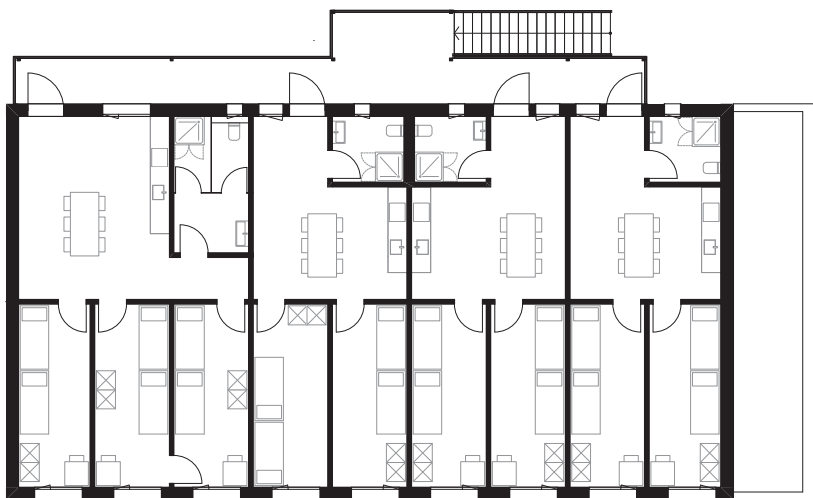
Mit der Kombination aus einer Gruppenunterkunft, fünf 3-Zimmer-Wohnungen und einer 4-Zimmer-Wohnung verfügt die Gemeinde über ein flexibles Angebot, das sich jederzeit der aktuellen Belegungssituation anpassen lässt. So können Einzelpersonen, Paare und Familien bedarfsgerecht und verdichtet untergebracht werden. Die Gebäudestruktur mit Laubengang und knapp bemessenen Wohnungsgrössen nutzt die verfügbare Fläche konsequent aus.

Die Möglichkeit, noch grössere Gemeinschaftsunterkünfte zu nutzen, wurde sorgfältig geprüft und bewusst verworfen. Solche Einrichtungen erfordern einen erheblich höheren Betreuungsaufwand (in der Regel fast rund um die Uhr), um einen geordneten Alltag zu gewährleisten. Fachliteratur und Erfahrungen anderer Gemeinden zeigen zudem, dass die Integration von Asylsuchenden in kleineren Wohneinheiten wesentlich erfolgreicher und nachhaltiger verläuft. Der gewählte Ansatz ist damit kostengünstiger und fachlich zweckmässiger.

Pläne



Grundriss Erdgeschoss



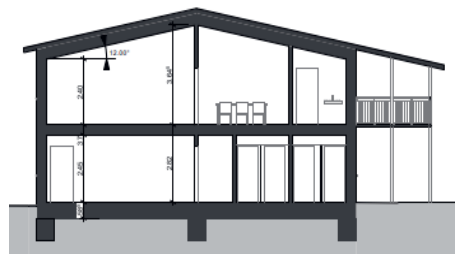
Grundriss Obergeschoss



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Querschnitt

Betreuung

Die heutige Bewirtschaftung der angemieteten Wohnungen im gesamten Gemeindegebiet ist aufwändig und kostspielig. Dies auch, weil es sich dabei meist um ältere und sanierungsbedürftige Gebäude handelt. Mit der neuen Notunterkunft kann die Betreuung von bis zu 50 Personen künftig an einem einzigen Standort gebündelt werden. Dadurch kann ein Grossteil der dezentralen Mietwohnungen, die in nächster Zeit wegfallen, kompensiert werden. Das bringt spürbare Entlastungen in der sozialen Betreuung, der Sicherheit, dem baulichen Unterhalt und der administrativen Verwaltung.

Für einen reibungslosen und sicheren Betrieb der Notunterkunft ist eine professionelle Betreuung vor Ort unerlässlich. Die Leitung übernimmt die Abteilung Soziales in enger Zusammenarbeit mit dem Leiter des Arbeitsintegrationsprogramms (AIP). So wird sichergestellt, dass die Hausordnung und die Regeln des Zusammenlebens eingehalten werden. Durch eine regelmässige Präsenz vor Ort wird ein geordnetes Zusammenleben gefördert, die Sicherheit gewährleistet und ein stabiler Alltag innerhalb der Unterkunft ermöglicht.

3. Kosten

Kostenvoranschlag:

Baukostenplan BKP	Betrag
1 Grundstück (Übertrag vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen)	Fr. 304'000
2 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 28'000
3 Gebäude	Fr. 2'360'000
4 Umgebung	Fr. 50'000
5 Baunebenkosten	Fr. 133'000
6 Reserve	Fr. 80'000
Total Baukosten (inkl. 8.1 % MWST)	Fr. 2'955'000

Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %.

Das Grundstück Kat.-Nr. 2660 gehört heute grösstenteils zum Finanzvermögen der Gemeinde. Da ein Teil des Grundstücks mit dem Bau der Notwohnungen dauerhaft für eine öffentliche Aufgabe genutzt wird, muss der Landanteil von 552 m² zum Buchwert von Fr. 550/m² vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Diese Umbuchung über Fr. 304'000 ist kein effektiver Geldabfluss. Es handelt sich um eine interne Umschichtung innerhalb der Gemeinderechnung.

Die eigentlichen Baukosten belaufen sich ohne diese Umbuchung auf Fr. 2'651'000.

In der Investitionsrechnung sind für die Realisierung des Projekts in den Jahren 2027 und 2028 je Fr. 1'500'000 eingestellt.

Jährliche Kapitalfolgekosten:

Bereich	Betrag
Abschreibung ohne Landanteil, 33 Jahre	Fr. 80'333
Verzinsung ohne Landanteil, 1.5 %	Fr. 39'765
Total Kapitalfolgekosten	Fr. 120'098

Gemäss Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden müssen bei Investitionen neben den finanziellen auch die betrieblichen und personellen Folgekosten ausgewiesen werden. Diese Kosten sind vorstehend nicht aufgeführt, da die Notwohnungen bestehenden Wohnraum ablösen. Auch die bisherigen Mietwohnungen verursachen betriebliche Kosten wie Wasser, Strom und Unterhalt. Mit dem Notwohnungskonzept dürfte der betriebliche und personelle Aufwand insgesamt in Etwa auf dem bisherigen Niveau bleiben.

4. Kostenvergleich mit bisherigem Wohnraum

Das Vorprojekt sieht Platz für 40 bis 50 Personen vor. Eine Auswertung der bisherigen Mietkosten zeigt, dass die Gemeinde für angemieteten Wohnraum durchschnittlich Fr. 353 pro Person und Monat aufwendet. Bei einem Mittelwert von 45 Personen entspricht das jährlichen Mietkosten von Fr. 190'620. Dieser Wert würde deutlich steigen, wenn die Gemeinde künftig teurere Wohnungen für die Unterbringung der Unterstützungsbedürftigen anmieten müsste.

Nach der Erstellung des Neubaus verändern sich diese Zahlen erheblich. Bei gleicher Belegung von 45 Personen und jährlichen Kapitalfolgekosten von Fr. 120'098 können pro Jahr Fr. 70'522 eingespart werden. Über die gesamte Abschreibungsdauer von 33 Jahren ergibt sich daraus eine Gesamtersparnis von Fr. 2'327'226.

Hinzu kommt ein weiterer Vorteil, der sich in Zahlen schwerer fassen lässt, aber ebenso ins Gewicht fällt. Heute bewirtschaftet die Abteilung Soziales angemietete Wohnungen, die über das ganze Gemeindegebiet verteilt sind. Dazu müssen mit etlichen Verwaltungen Verträge abgeschlossen, Reparaturen koordiniert oder Probleme mit den Bewohnenden gelöst werden. Mit dem Neubau kann ein Grossteil der dezentralen Mietwohnungen, die in nächster Zeit wegfallen, kompensiert werden. Die Betreuung für max. 50 Personen wird an einem Standort gebündelt, was Wege spart und die Administration vereinfacht. Diese betrieblichen Einsparungen kommen zur errechneten Kostenersparnis noch hinzu.

Der Neubau amortisiert sich damit nicht nur durch den Wegfall der Mietabhängigkeit, sondern schafft dauerhaft planbaren und kostenstabilen Wohnraum im Eigentum der Gemeinde.

5. Weiteres Vorgehen, Zeitplan

Nach der Annahme der Vorlage an der Urne wird das Baugesuch ausgearbeitet und eingereicht. Parallel dazu erfolgt die öffentliche Submission der Bauarbeiten. Nach Rechtskraft der Baubewilligung vergibt der Gemeinderat die Arbeiten gestützt auf das Submissionsergebnis an die geeigneten Unternehmen.

Der Baubeginn ist im August 2027 vorgesehen, der Bezug der neuen Notunterkunft soll im April 2028 erfolgen.

Voraussichtliche Termine:

Phase	Datum
Urnenabstimmung	29. November 2026
Einreichung Baugesuch	5. Februar 2027
Baubewilligung	30. April 2027
Baubeginn	August 2027
Bezug	April 2028

Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die RPK prüfte die Vorlage bezüglich der finanziellen Zulässigkeit, der finanziellen Angemessenheit und der rechnerischen Richtigkeit.

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten mit Abschied vom 19. August 2026, der Vorlage an der Urnenabstimmung vom 29. November 2026 zuzustimmen.

Schlussbemerkung

Der Gemeinderat hat den vorliegenden Antrag und den beleuchtenden Bericht an seiner Sitzung vom 11. August 2026 eingehend beraten und genehmigt. Der Rat ist überzeugt, dass das vorliegende Bauprojekt die richtige Antwort auf eine dringende und wachsende Herausforderung ist. Die Gemeinde Bachenbülach kommt damit einer gesetzlichen Pflichtaufgabe nach und präsentiert eine Lösung, die sowohl wirtschaftlich als auch langfristig sinnvoll ist.

Der Holz-Elementbau an der Länggenstrasse überzeugt durch einen zweckmässigen und minimalen Ausbaustandard, tiefe Betriebskosten, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen nachhaltigen Baustoff. Gegenüber der heutigen Lösung mit angemieteten Wohnungen spart die Gemeinde über die Abschreibungsdauer von 33 Jahren rund 2,3 Millionen Franken.

Die Unterbringung im Neubau erleichtert die Betreuung der Sozialhilfebeziehenden und Asylsuchenden und entlastet die Abteilung Soziales spürbar. Mit der Bündelung an einem gemeindeeigenen Standort kann ein Grossteil der dezentral angemieteten Wohnungen, die in nächster Zeit wegfallen, kompensiert werden, was den Betrieb effizienter und sicherer macht. Das Projekt ist für die Betroffenen wie für die Gemeinde eine tragfähige Lösung.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten von Bachenbülach, dem vorliegenden Bauprojekt und dem Kredit von Fr. 2'955'000 zuzustimmen.

**Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten
ein JA zur Vorlage.**

**Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den
Stimmberechtigten ein JA zur Vorlage.**

**Ihre Stimme zählt –
stimmen Sie ab!**