

Projekt «Fertigelementbau Wisengrund»

Foto: Notunterkunft der Firma OptiCasa AG in Oberglatt

Ausgangslage

Für 82 Personen sind
Unterkünfte bereitzustellen

Container-Provisorium

Bewilligung läuft im
März 2027 aus

Fertigelementbau in Holz

Einfach, kostengünstig
und flexibel nutzbar

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger



Das Thema einer neuen Flüchtlingsunterkunft beschäftigt unsere Gemeinde bereits seit mehreren Jahren. Mit der Veränderung des Aufnahmekontingents per 1. Januar 2026 auf 1.5 % hat die Wohngemeinde Glattfelden neu den Auftrag, ein Total von 82 Flüchtlingen unterzubringen. Doch der erste Projektvorschlag und die damit verbundenen Unschärfen im Budget liessen das Projekt scheitern.

Wir haben dies ernst genommen und die Suche nach einer neuen Lösung aufgegleist. Die Anforderungen: Realistische Planung, rasche Umsetzbarkeit und die finanzielle Verlässlichkeit. Wir sind überzeugt, mit dem Projekt «Fertigelementbau Wisengrund» eine solide, kosteneffiziente und zukunftsfähige Lösung gefunden zu haben. Die Architekturfirma OptiCasa AG als Planungs- und Umsetzungspartner hat bereits zwei vergleichbare Gebäude in Oberglatt erfolgreich und 10% unter Budget realisiert.

Wir legen Ihnen deshalb an der **Gemeindeversammlung** am **5. November 2026** das neue **Projekt «Fertigelementbau Wisengrund» zur Vorberatung** vor. Die **Urnenabstimmung** zum **definitiven Projekt** wird am **28. Februar 2027** stattfinden.

Der aktuelle Stand des Projekts können Sie jederzeit auf unserer Website www.glattfelden.ch unter 'Aktuelles' einsehen. Im Rahmen der anstehenden Gemeindeversammlung werden wir gerne noch offene Fragen beantworten.

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Ihr Engagement.

Ausgangslage: Der politische Kontext

Unser Auftrag ist klar: Die Gemeinde muss das vorgeschriebene Kontingent von 1.5% an Flüchtlingen beherbergen, aber auch Raum für bedürftige Personen der Gemeinde schaffen.

Aufnahmequote und Personenzahl: 82 Flüchtlinge für Glattfelden

Die Aufnahmequote für Flüchtlinge im Kanton Zürich wurde leicht gesenkt, was eine Entlastung für die Gemeinden bedeutet. Per 1. Januar 2026 gilt neu, Flüchtlinge im Umfang von 1.5 % der Bevölkerung aufzunehmen. Für Glattfelden bedeutet das konkret 82 Personen, welche für das Jahr 2026 untergebracht werden sollen. Davon sind bereits 69 auf die Containersiedlung an der Mettelitobelstrasse und diverse Wohnungen im Dorf verteilt. Um das Kontingent zu erfüllen, fehlen aber noch mindestens 12 Plätze, Tendenz steigend.

Jahr	Bevölkerung	Kontingent 1,5%
2026	5'465	82
2027	5'572	84
2028	5'679	86
2029	5'786	87
2030	5'893	89
2031	6'000	90

Weitere Herausforderungen kommen auf die Gemeinde Glattfelden zu

Im November 2026 wird definitiv darüber entschieden, ob die ukrainischen Flüchtlinge nach 5 Jahren die «B» Bewilligung erhalten. Unabhängig vom Status werden wir für sie in der Übergangszeit Wohnraum stellen müssen, solange sie nicht auf dem freien Wohnungsmarkt eine Wohnung finden.

Die reine Personenanzahl spiegelt nicht die komplette Herausforderung wider. Einerseits müssen bei Zuweisung von Flüchtlingsfamilien sämtliche Familienmitglieder aufgenommen werden. Andererseits zählen Flüchtlinge, sobald sie eine B-Bewilligung erhalten haben oder mehr als 7 Jahre in der Schweiz sind, nicht mehr zum Kontingent, benötigen aber weiterhin Wohnraum.

Nicht zu vergessen sind ausserdem unterstützungsbedürftige Einwohner der Gemeinde, welche neben den Flüchtlingen ebenso auf Notwohnraum angewiesen sind. Der aktuell überbelegte und nur schwer zugängliche Wohnungsmarkt stellt hier sowohl für Flüchtlinge als auch Einwohner eine grosse Hürde dar.

Was bedeutet das für Glattfelden? Wir benötigen den geplanten Wohnraum dringend, damit wir alle Personen kostengünstig unterbringen können!



Suche nach der besten Lösung für die Gemeinde Glattfelden

Das Projekt der Flüchtlingsunterkünfte in Glattfelden hat bereits mehrere Etappen durchlaufen. Der Gemeinderat hat nun detailliert verschiedene Szenarien gegenübergestellt, um der Gemeinde neu eine zukunftsfähige und kosteneffiziente Lösung zu präsentieren.

Gescheitertes Vorprojekt

Das Projekt der Flüchtlingsunterkünfte in Glattfelden hat bereits einige Stationen hinter sich. Der Fokus für den neuen Projektvorschlag liegt auf finanzieller Sicherheit und Verlässlichkeit. Für eine bessere Einbettung des neuen Projektvorschlags, aber zuerst einen Blick zurück.

Der erste Projektvorschlag scheiterte. In der öffentlichen Ausschreibung zeigte sich, dass die budgetierten Erstellungskosten zu tief angesetzt wurden, was in der Folge zur Überschreitung des Kredits führte. Der Gemeinderat bewilligte diese Überschreitung, wogegen Beschwerde erhoben wurde. Diese Beschwerde wurde gutgeheissen, worauf der Gemeinderat nun eine kostengünstigere Alternative suchte.

Handlungsbedarf

Die Bewilligung für das Container-Provisorium an der Mettelitobelstrasse läuft per 31. März 2027 ab, der Mietvertrag per November 2027. Beides kann kurzfristig verlängert werden, wenn eine neue Lösung absehbar ist. In Anbetracht der Vorlaufzeit, welche ein Bauprojekt dieser Grössenordnung benötigt, ist jedoch klar: Die Zeit drängt.

Als ersten Schritt galt es, verschiedene Nutzungs- und Bauszenarien miteinander zu vergleichen. Die Analyse zeigt klar, dass die Vorteile einer gemeindeeigenen Liegenschaft stark überwiegen.

Gebäude	Vorteile	Nachteile
Gemeindeeigene Liegenschaft	+ Zentrale Betreuung + Benutzergerechter Wohnraum + Keine Kündigung durch Vermieter + Kostengünstige Bauweise + Möglichkeit von Notwohnungen	- Investitionskosten
Fremdgemietete Liegenschaft (angemietete Wohnungen, Container)	+ Integration der Flüchtlinge im Dorfkern (angemietete Wohnungen) + Keine einmaligen Investitionskosten (Container)	- Weniger Wohnraum für die Gemeinde - Dezentrale Betreuung - Kein benutzergerechter Wohnraum - Mehrkosten sind durch die Gemeinde zu bezahlen - Kündigung durch Vermieter möglich
Auslagerung der Beherbergung	+ Reduktion der Kosten für Hauswartung + Keine einmaligen Investitionskosten	- Bundes-/Kantonsbeiträge entfallen - Zusätzliche Kosten für Auslagerung / Busse & juristische Verfahren

Heutiges Container-Provisorium ist teuer und nur bis März 2027 bewilligt

Die heutige Container-Lösung stellt nur eine Übergangslösung dar. Mit den engen Platzverhältnissen erschwert sie die rasche Integration der Flüchtlinge in der Gemeinde Glattfelden, was zu höheren Kosten führt.

Nachteile der heutigen Containerlösung

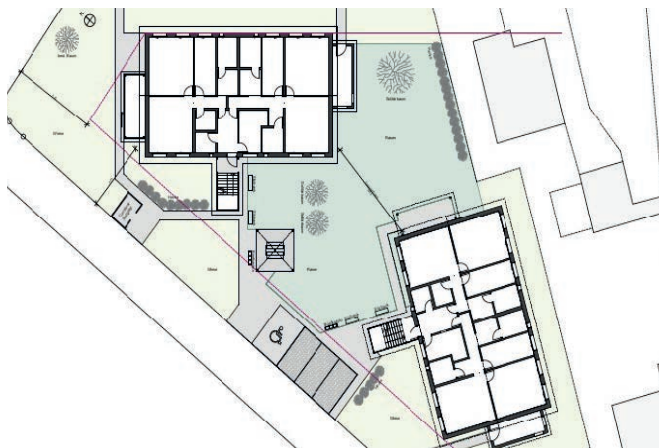
Die Erfahrung in der Praxis hat mehrere Nachteile der Containerbauten aufgezeigt. Einer der wichtigsten Aspekte ist der Platzmangel: Für die Bewohnerinnen und Bewohner besteht wenig bis keine Privatsphäre, den Kindern fällt das Lernen in der lauten Umgebung schwer. Auf kurze Dauer mag dies erträglich sein, über längere Zeit hinweg ist eine solche Wohnsituation jedoch unzumutbar.

Bau-, unterhalt- und finanztechnisch ineffiziente Container

Wegen der Bauart der Containeranlagen fallen verhältnismässig hohe Stromkosten und regelmässige, technische Störungen an. Der grösste finanzielle Nachteil besteht aber darin, dass die Anlage gemietet ist. Das Projekt kann also nie amortisiert werden, es fallen auch zukünftig regelmässige Kosten an. Aus diesem Grund sieht die Gemeinde Glattfelden eine gemeindeeigene Liegenschaft als besten Lösungsansatz.

Geplanter Standort für gemeindeeigene Liegenschaft im Wisengrund gefunden

Auf der Suche nach dem Standort wurde die Gemeinde in der Nähe des Freibades fündig. Da das Grundstück «Wisengrund» schon im Gemeindebesitz ist, muss nicht noch Land erworben werden. Dabei kann die Fläche Wisengrund idealer und flexibler genutzt werden als am heutigen Standort der Container.



Bewährte Bauweise, innert 12 Jahren amortisiert und dazu keine Mietkosten mehr

Auf der Suche nach einer gemeindeeigenen Lösung besuchte der Gemeinderat im Frühling 2026 Notunterkünfte der Firma OptiCasa AG in Oberglatt. Das Gesehene hat überzeugt und bildet die Grundlage des «Fertigelementbaus Wisengrund».

Projektfirma OptiCasa AG

Ein zentraler Punkt bei der Projektierung des «Fertigelementbaus Wisengrund» war eine realistische und sichere Kostenplanung. Auch sollten die Investitionen innert 12 Jahren amortisiert sein. Die Antwort hierauf hat die Gemeinde in der Architekturfirma OptiCasa AG gefunden. Die Firma hat bereits in der Gemeinde Oberglatt zwei Gebäude im Fertigelementbau erstellt und konnte diese jeweils 10% unter Budget abschliessen.

Finanzierung der Unterbringung von Flüchtlingen in Glattfelden

Die Projektkosten für den Holzelementbau belaufen sich auf ein Total von CHF 5'620'000. Bei einer Belegung von 96 Personen vergütet der Bund/Kanton CHF 479'600 pro Jahr. Umgerechnet bedeutet dies eine jährliche Vergütung von CHF 4'996 pro untergebrachte Person. Somit wäre das Projekt nach nur 12 Jahren durch die Bundes- und Kantonsbeiträge refinanziert, wobei die Lebensdauer des Gebäudes auf mindestens 50 Jahre geschätzt wird.

Der Kanton Zürich legt die Quote der aufzunehmenden Flüchtlinge fest. Diese beträgt aktuell 1.5% der Gesamtbevölkerung einer Gemeinde. Für Glattfelden sind dies für das Jahr 2026 konkret 82 Personen. Der Kanton entschädigt die Gemeinde pro Tag mit 34.70 bis 36 Franken je nach Status pro Flüchtling.

Kann eine Gemeinde Flüchtlinge nicht in eigenen oder gemieteten Wohnungen unterbringen, müssen diese in Hotels oder Gasthöfen einquartiert werden. Die Kosten für solche Unterkünfte sind dabei gegenüber den Steuerzahlenden auch mit kantonaler Vergütung nicht vertretbar.

BAUPROJEKT IM DETAIL

IM HOLZELEMENTBAU FÜR 96 PERSONEN

Vorbereitungsarbeiten	CHF	61'000.–
Gebäude	CHF	5'091'000.–
Umgebung	CHF	181'000.–
Baunebenkosten (inkl. Anschlussgebühren)	CHF	287'000.–
Zwischenkosten	CHF	5'620'000.–
Reserven	CHF	100'000.–
Ausstattung	CHF	100'000.–
Kosten total	CHF	5'820'000.–

KOSTEN NEUBAU WISENGRUND

AUSGELEGT FÜR 96 PERSONEN

Neubau (inkl. Innenaustattung, und Reserven von CHF 200'000.–)	CHF	5'820'000.–
Land (Transfer vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen)	CHF	680'000.–
Kosten total	CHF	6'500'000.–

AKTUELL JÄHRLICHE KOSTEN

FÜR 68 PERSONEN

Mietkosten Wohnungen in Glattfelden für 20 Personen	CHF	97'020.–
Kosten Provisorium (Container) für aktuell 48 Personen	CHF	165'320.–
Kosten total	CHF	262'340.–

«Fertigelementbau Wisengrund»: Einfach, kostengünstig und flexibel nutzbar

Der Holzelementbau ermöglicht rasches, kostengünstiges Bauen und kreiert dabei eine angenehme Wohnatmosphäre für die Bewohnenden. Einfach, solide und über 50 Jahre flexibel nutzbar.

Integration in die Umgebung

Ein wichtiges bauliches Anliegen des Projektes ist es, die Fertigelementbauten visuell in die Gemeinde-landschaft zu integrieren. So bestehen die Bauten grösstenteils aus Holzelementen, sowie Holzleisten für die Fassade. Die Materialien sind also nicht nur ökologisch, sie tragen auch optisch der Umgebung zwischen der Aarütistrasse und dem Waldrand Rechnung. Die Projektplanung fokussiert darauf, so wenig versiegelte Flächen wie möglich zu verwenden, um für bessere Umweltverträglichkeit des Baus in der ländlichen Umgebung zu sorgen.

Optimierte Bauweise

Die Arbeit mit vorfabrizierten, modularen Elementen vereinfacht den Bauprozess stark. Durch die energieeffiziente Bauweise fallen zudem tiefe Heiz- und Stromkosten an. Die Notunterkünfte sind zudem mit Solaranlagen und Wärmepumpen ausgestattet. Die Erfahrung des Projektteams der Architekturfirma OptiCasa AG spiegelt sich in einem zeitgemässen und kosteneffizienten Gesamtkonzept.

Gebäude & Räumlichkeiten

Das Projekt sieht zwei einzelne, dreigeschossige Gebäude vor, welche gleich konzipiert werden. Die Aufteilung in einzelne Wohneinheiten bedeutet grössere Flexibilität bei der Nutzungsplanung. Die Wohneinheiten im Erdgeschoss haben pro Zimmer jeweils Platz für drei oder vier Bewohnende und sind rollstuhlgerecht, was sich gut für Familien oder Bewohner mit Gehbehinderung eignet. Die Obergeschosse können jeweils drei Bewohnende pro einzelne Einheit aufnehmen. Auf jeder Etage befindet sich eine Waschküche. Die sanitären Einrichtungen sind im Stil von öffentlichen Anlagen gebaut, um den Platz effizient zu nutzen.

Einer der grössten Vorteile der geplanten Bauten liegt darin, dass genügend Platz besteht, um alle Flüchtlinge zentral an einem Ort zu betreuen. Dies gibt kostbaren Wohnraum im Rest der Gemeinde frei. Beide Gebäude haben ein Büro für die Betreuungsperson eingeplant. Der Asylkoordinator und seine Mitarbeitenden sind somit nahe an den Bewohnern und können den betrieblichen Unterhalt gewährleisten.



Foto: Notunterkunft in Oberglatt

Keine Luxuslösung

Die Fläche eines Standardzimmers beträgt 13.1 m², diejenigen für vier Personen 27.4 m². Es handelt sich nicht um Luxusbauten, sondern Notplätze. Die modularen Holzelemente verringern die Bauzeit und eignen sich ideal für einen Fertigelementbau. Ebenso fällt die Bauweise ähnlich kostengünstig aus wie ein Containerbau, wartet aber mit höherer Energieeffizienz, flexibleren Grundrissen und einem angenehmeren Raumklima auf.

Weitere Nutzungsmöglichkeiten

Ein weiterer grosser Vorteil der geplanten Holzelementbauten liegt in ihrem Potenzial einer Mehrfachnutzung. Sollte in Zukunft die Zahl der unterzubringenden Flüchtlinge sinken, sind die Notunterkünfte Wisengrund so vielseitig gebaut, dass sie auch auf einfache Art, ohne bauliche Massnahmen, für Sozialhilfebezügler aus Glattfelden umgenutzt werden können.

Betreuung der Flüchtlinge

Das bisherige Zusammenleben mit den Anwohnern in der Nähe der Containerlösung hat sich positiv gestaltet. Die Erfahrungen in Glattfelden und den Nachbargemeinden haben gezeigt, dass ein zentraler Erfolgsfaktor für die Integration der Bewohnenden in einer engen Betreuung durch mehrere Mitarbeitende liegt. Folglich weisen beide Gebäude je ein Büro für die Betreuung auf.

Der «Fertigelementbau Wisengrund» bietet neu Platz für doppelt so viele Personen wie die Containerlösung. Dies bedeutet entsprechend, dass auch die Betreuung der Flüchtlinge intensiviert wird. Der Gemeinderat plant in Zusammenarbeit mit der Abteilung Soziales, wochentags tägliche Betreuung vor Ort zu gewährleisten. Die Notfallbetreuung am Wochenende übernimmt ein Pikett-Dienst.



Foto: Notunterkunft in Oberglatt

