



Wohnheim für Asylsuchende, Ersatzbaute (Realisierung)



Kurzinformation

Seit 1992 betreibt die Stadt Liestal am Benzburweg 2 ein Wohnheim für Asylsuchende kurz WAL genannt. Das Gebäude mit Baujahr 1965 war ursprünglich als Unterbringung der Näherinnen der Hanro Strickmanufaktur geplant und gebaut. Die Stadt Liestal hat das Gebäude im Jahr 1992 gekauft und zu einem Wohnheim für Asylsuchende umgebaut. In der Vergangenheit wurden immer wieder kleinere Umbauten vorgenommen, aber nie solche von substanzieller Bedeutung. Das Gebäude, in Leichtbauweise erstellt, hat nun nach fast 60 Jahren sein Lebensende erreicht.

Aus diesem Grund hat die Stadt Liestal das Gebäude per 1. Januar 2020 stillgelegt und vom Kanton Basel-Landschaft für drei Jahre einen Zuweisungstop von Asylsuchenden erhalten.

Mit der geplanten Ersatzbaute können ab Winter 2024 multifunktional Asylsuchende wie auch Sozialhilfebeziehende in 8 Wohnungen untergebracht werden. Dabei werden die einzelnen Wohneinheiten je nach Bedarf als Wohnungen für die verschiedenen Asylsuchenden Gruppen genutzt. Sollten sie durch Asylsuchende nicht genutzt werden, ist es auch möglich, die Wohnungen mit einer Zwischennutzung im Bereich Sozialhilfe der Stadt Liestal zu vermieten. Zum Beispiel an Sozialhilfebeziehende, welche keine eigene Wohnung haben können (z.B. infolge Betreibungen, Warteliste für eine spezielle Wohnform, etc.) und sie dadurch in kostenintensiven Appartements untergebracht sind. Dadurch ist eine möglichst hohe Belegung gewährleistet, was sich wiederum mit reduzierten Kosten im Bereich Asyl- und Sozialwesen niederschlägt, da keine Fremdeinmietungen bei Dritten notwendig sind.

Antrag

Der Einwohnerrat stimmt dem Baukredit «WAL» Wohnheim für Asylsuchende Ersatzbaute (Realisierung), Konto 2. 5790.5040.0285) in der Höhe von CHF 2'600'000.- inkl. MWST (Brutto) mit einer Kostengenauigkeit von ±10 % zu.

Liestal, 05. April 2022

Für den Stadtrat Liestal

Der Stadtpräsident

Daniel Spinnler

Der Stadtverwalter

Marcel Meichtry

DETAILINFORMATIONEN

1. Ausgangslage

Das Wohnheim für Asylsuchende befindet sich am Benzburweg in dem Gebäude, in welchem früher die Näherinnen der Firma Hanro Strickmanufaktur untergebracht wurden (Baujahr 1965). Es ist ein in die Jahre gekommener Barackenbau mit einem Steinfundament und Holzaufbau im Obergeschoss. Das ganze Gebäude ist sanierungsbedürftig. Dies aus den folgenden Gründen:

Infrastruktur

Es verfügt heute über 16 Zimmer, welche maximal 42 Personen Platz bieten. Insgesamt teilen sich die Bewohner/innen 4 Küchen, 6 Toiletten, 2 Waschräume und 4 Duschen. Die Zimmer sind gleichzeitig Schlaf- und Wohnraum. Es steht lediglich ein Aufenthaltsraum zur Verfügung, welcher rund 15 Personen Platz bietet.

Das Gebäude ist in die Jahre gekommen und Abnutzungserscheinungen sind deutlich sichtbar. Der Aufwand für Reparatur und Unterhalt ist gross (regelmässiges Abdichten von Fenstern, Entfernung von Schimmel, etc.). Das Gebäude ist am Ende seines Lebenszyklus.

Nutzung/Betrieb

Die Nutzung respektive Betreuung gestaltet sich je nach zugeteilten Asylsuchenden als schwierig. Auf die Bedürfnisse von z.B. Familien, einzelreisenden Frauen oder unbegleiteten minderjährigen Asylsuchenden, kann nicht eingegangen werden und auch eine Trennung von konfliktbehafteten Nationalitäten ist schwer möglich. Die Auslastung ist abhängig von der Anzahl der Zuweisungen und starken Schwankungen unterworfen.

Sicherheit/Hygiene

Nach einer Überprüfung der Sicherheit im Jahre 2012 wurden im Jahre 2013 Sofortmassnahmen zur Erhöhung der Brandschutzsicherheit eingeleitet. Aufgrund der Bauweise sind aber lediglich minimale Sicherheit-Standards möglich. Seitens der Bewohner/innen wird rund 1 Feueralarm innerhalb von zwei Monaten ausgelöst. Trotz regelmässiger Instruktion kommt es immer wieder vor, dass in den Zimmern gekocht oder geraucht wird. Ein Brandausbruch hätte verheerende Auswirkungen.

Die Hygiene kann nur mit grossem Aufwand und auch nur auf einem minimalen Standard gewährleistet werden. Für die Anzahl Bewohner/innen stehen zu wenig Nasszellen und WC zur Verfügung. Die Lüftung ist nicht ausreichend, weshalb es im Gebäude eine hohe Luftfeuchtigkeit hat, was zu Schimmelbildung führt. Es gibt regelmässig Reklamationen seitens Lehrkräfte, Hebammen, etc.

Ökologie

Durch die schlechte Belüftung müssen die Fenster ständig geöffnet sein. Zusammen mit der schlechten Isolation führt dies dazu, dass im Winter stark geheizt werden muss.

Fazit

Das WAL kann in dieser Form nicht mehr betrieben werden. Die Sicherheit und Hygiene sind nicht gewährleistet, eine optimale Nutzung wie auch die Betreuung sind schwierig und der Aufwand für Reparatur und Unterhalt ist zu hoch. Durch die schwankende Auslastung ist auch die Rendite nicht gewährleistet.

Auszug aus dem Jahresprogramm 2022
Wohnheim für Asylsuchende Liestal – Erneuerung, Realisierung

- A: Das Wohnheim für Asylsuchende Liestal (WAL) am Benzburweg ist in einen schlechten baulichen Zustand. Zudem genügt die Raumaufteilung dem Bedürfnis einer möglichst flexiblen Unterbringung der vom Kanton zugewiesenen Asylsuchenden nicht. Eine Machbarkeitsstudie für die Erneuerung liegt vor.
- Z: Das Gebäude am Benzburweg ist erneuert und steht dem Asylwesen der Stadt Liestal zur Verfügung.
- L: Das Bauprojekt für die Erneuerung des Wohnheims für Asylsuchende ist erarbeitet und wird realisiert. Der Baukredit wird dem Einwohnerrat mittels Sondervorlage zur Genehmigung vorgelegt.

Investitionsrechnung

Konto-Nr.	Konto-Bezeichnung	SV 22 (TCHF)	BU 22 (TCHF)	BU 23 (TCHF)	BU 24 (TCHF)
5790.5040.0285	Wohnheim für Asylsuchende	2100	500	1'300	300

Erwartete Entwicklung

Der Neubau des Wohnheims für Asylsuchende wird in der Periode 2020–2024 realisiert. Mit einem Neubau am gleichen Ort steht dem Asylwesen ein Gebäude zur Verfügung, in welchem die der Stadt Liestal zugewiesenen Asylsuchenden adäquat untergebracht werden können.

2. Projektbeschreibung

Der vorliegende Projektvorschlag trägt allen Anforderungen Rechnung und die heutigen Mängel können behoben werden. Die Anzahl der 41 neu zur Verfügung stehenden Plätze (alt 42 Plätze) wird nicht erhöht.

Durch die Aufteilung der Plätze in acht Wohneinheiten mit eigener Küche und eigenen Nasszellen können diese bedarfsgerecht genutzt werden. So zum Beispiel für

- Familien
- Wohngruppen für einzelreisende Frauen oder Männer
- Wohngruppen nach Nationalitäten
- Wohngruppen für UMA (unbegleitete minderjährige Asylsuchende)
- Temporär auch für Sozialhilfeempfangende

Die Betreuung kann somit zielgruppengerecht gewährleistet werden und Spannungen werden vermieden. Weiter können die Wohneinheiten bei einer geringen Auslastung auch als Überbrückung den Klienten/innen aus der Sozialhilfe angeboten werden, welche heute bis zum Erhalt einer Wohnung in Apart-Hotels untergebracht sind.

Mit den neuen Layout/Wohnungsgrundrissen wird den Brandschutzbestimmungen Rechnung getragen. Für jede Wohneinheit sind die Fluchtwege garantiert. Die Hygienebedingungen werden mit der genügenden Anzahl und vor allem auch durch die klar zugewiesenen Nasszellen und WC deutlich verbessert.



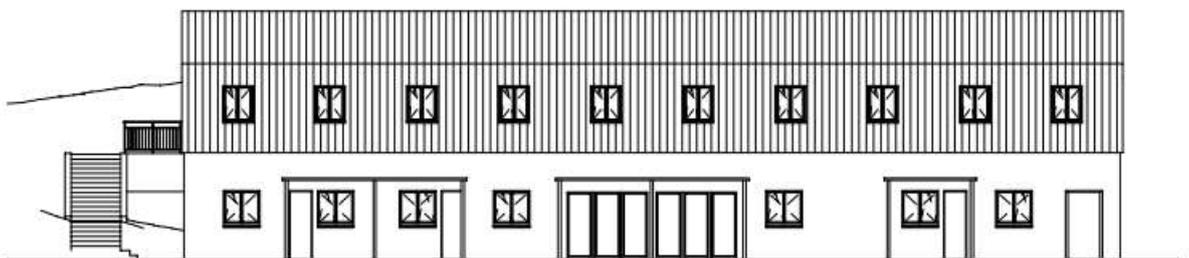
GRUNDRISS UG

MST. 1:200



GRUNDRISS EG

MST. 1:200



ANSICHT OSTFASCADE

MST. 1:200

Baubeschrieb

Sockelgeschoss

Das bestehende Sockelgeschoss wird umgebaut, d.h. die Innenwände werden rückgebaut und die freiliegende Fassade wird umgebaut (neue Fenster und Türen). Das bestehende Treppenhaus wird entfernt, damit mehr Nutzfläche zur Verfügung steht und die interne Verbindung nicht mehr notwendig ist. Der Boden und die Fassade werden zusätzlich gemäss Anforderung «Das Gebäudeprogramm» (Beantragung von Fördergeldern) gedämmt.

Erdgeschoss

Das bestehende Erdgeschoss wird vollständig rückgebaut und neu als Holzelementbau aufgebaut. Das Dach und die Fassade werden mit Welleternitplatten verkleidet und die inneren Oberflächen der Wohnräume mit Dreischichtplatten in Fichte ausgeführt. Die Bodenbeläge werden mit Linolplatten belegt und in den Sanitärräumen werden der Boden und die Wände mit Feinsteinzeugplatten geplättelt. Die Sanitärapparate sind einfach gehalten. Die Küche wird mit einem Ausguss, einem Einbaubackofen mit Rechaud und einem Einbaukühlschrank ausgerüstet. Im Erschliessungsbereich der Zimmer wird ein Einbauschrank als «Raumtrenner» mit abschliessbaren Fächern für die Bewohner montiert. Die Wohn- und Schlafräume werden einfach und zweckmässig möbliert.

Raumprogramm

Erdgeschoss	Gemeinschaftsraum	63m ²	
	3-Zimmer Wohnung	42m ²	4 Plätze
	2-Zimmer Wohnung	33m ²	3 Plätze
	3-Zimmer Wohnung	34m ²	4 Plätze
Obergeschoss	4-Zimmer Wohnung	47m ²	6 Plätze
	4-Zimmer Wohnung	47m ²	6 Plätze
	4-Zimmer Wohnung	47m ²	6 Plätze
	4-Zimmer Wohnung	47m ²	6 Plätze
	4-Zimmer Wohnung	47m ²	6 Plätze

Total **41 Plätze**

Aussenräume/Umgebung

Die Aussenräume werden einfach und zweckmässig angelegt. Der Aufenthalt im Freien soll die Möglichkeiten zum Spielen für Kinder und Sitzgelegenheit für Erwachsene bieten.

Ausstattung/Mobiliar

Sämtliche Wohnungen werden mit einfachem, zweckmässigem Mobiliar ausgerüstet.

Hindernisfreiheit

Zwei Wohnungen im Sockelgeschoss werden hindernisfrei erschlossen und eingerichtet gemäss den Anforderungen der SIA 500 zum hindernisfreien Bauen. Der Schulungs- und Veranstaltungsraum im Sockelgeschoss ist ebenfalls hindernisfrei erschlossen und mit einer behindertengerechten Toilettenanlage ausgerüstet.

Erdbebenertüchtigung

Im Rahmen der Sanierungs- und Umbauarbeiten sind Massnahmen zur Erdbebenertüchtigung vorgesehen, damit die Anforderungen gemäss SIA 261 eingehalten werden können.

Sanierung Bauschadstoffe, Rückbau

Die vorhandenen Bauschadstoffe werden fachgerecht ausgebaut und entsorgt. Die Holzfassadenelemente, der Innenausbau, nichttragende Innenwände und sämtliche Leitungen und Installationen werden entfernt.

4. Finanzierung

Jährliche Kosten des Gebäudes für die Stadt Liestal

Bausumme		CHF 2'600'000.00	
	Satz		Kosten p.A.
∅ Zinskosten	3.0%	CHF 1'300'000.00	CHF 39'000.00
Abschreibung	3.3%	CHF 2'600'000.00	CHF 86'666.67
Betriebskosten	1.0%	CHF 2'600'000.00	CHF 26'000.00
			CHF 151'666.67
# Betten	41		CHF 3'699.19

Demgegenüber stehen Kosteneinsparungen im Asylwesen und mögliche Mieteinnahmen bzw. Einsparungen bei der Mietkostenübernahme für Sozialhilfebeziehende.

Finanzielle Auswirkungen für das Asylwesen

Für Flüchtlinge kann die Gemeinde mit dem Bund einen Pauschalbetrag von CHF 37.50 pro Person und Tag abrechnen. In diesem Pauschalbetrag sind der individuelle Grundbedarf, die Miete sowie die Aufwendungen für die Betreuung und Verwaltung enthalten. Für die Miete wenden wir CHF 14.- pro Tag auf, was einem Mietzins von monatlich CHF 420.- entspricht. Eine Individualunterkunft zu diesem Mietzins in Liestal zu finden ist fast nicht möglich. Die überschüssenden Kosten für die Miete müssen vollumfänglich von der Gemeinde getragen werden und können nicht mit dem Bund abgerechnet werden.

Mit der Sanierung des WAL stellen wir den abrechnungsfähigen Wohnraum für 41 Personen sicher. Bei einer Vollauslastung kostet ein Platz rund CHF 300.- pro Monat. Mit einer Auslastung von 30 Personen pro Monat sind die Kosten des Bauwerks für die Stadt gedeckt.

Finanzielle Auswirkungen für die Sozialhilfe

Die Sozialhilfe ist verantwortlich, dass alle Sozialhilfebeziehenden Wohnraum haben. Es kommt oft vor, dass Sozialhilfebeziehende die Wohnung verloren haben und auf Wohnungssuche sind. Diese gestaltet sich speziell bei verhaltensauffälligen Personen oder bei Personen mit Betreibungen schwierig. In diesen Fällen werden diese Personen in Aparthotels untergebracht, in welchen sie ein Zimmer mit gemeinsamer Nutzung von Küche und Sanitäreinrichtungen bewohnen können. Die Kosten für ein Zimmer in einem dieser Aparthotels belaufen sich auf monatlich auf CHF 1'200.-.

Sofern das neue WAL nicht durch Flüchtlinge ausgelastet ist, kann eine Wohnung für diese Klientel zur Verfügung gestellt werden. Somit entstehen keine externen Kosten für die Sozialhilfe für die Zimmermiete im Aparthotel oder einer anderen Wohnung. Die Kosten der Stadt im WAL für vier Personen, welche sich eine Wohnung teilen belaufen sich auf CHF 1200.- pro Monat. Im Gegenzug kann die Stadt die Kosten für 4 Zimmer im Aparthotel in der Höhe von CHF 4'800.- pro Monat sparen.

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)

Die zu erwartenden Baukosten wurden mit dem externen Architekten und einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % erstellt.

BKP	Arbeiten	Kostenvoranschlag	
TOTAL		CHF	2'600'000.00
1	Vorbereitung	CHF	155'000.00
11	Räumung	CHF	113'000.00
12	Sicherung, Provisorien	CHF	42'000.00
2	Gebäude	CHF	2'135'000.00
21	Rohbau 1	CHF	724'000.00
22	Rohbau 2	CHF	223'000.00
23	Elektroanlagen	CHF	154'000.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	CHF	216'000.00
25	Sanitäreanlagen	CHF	239'000.00
27	Ausbau 1	CHF	130'000.00
28	Ausbau 2	CHF	175'000.00
29	Honorare	CHF	274'000.00
3	Betriebseinrichtung	CHF	80'000.00
37	Ausbau	CHF	80'000.00
4	Umgebung	CHF	117'000.00
42	Gartenanlagen	CHF	117'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	60'000.00
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	44'000.00
52	Dokumentation und Präsentation	CHF	10'000.00
53	Versicherungen	CHF	6'000.00
9	Rundung	CHF	53'000.00

Beiträge Dritte/Nettoinvestion

Es kann mit Beiträgen Dritter (Fördergelder Bund/Kanton) in der Grössenordnung von CHF 100'000.- gerechnet werden. Somit kann von einer **Nettoinvestition von CHF 2'500'000.-** ausgegangen werden.

Bruttoinvestition	CHF	2'600'000.-
Beiträge Dritte	CHF	100'000.-
Nettoinvestition	CHF	2'500'000.-

Finanzielle Auswirkungen

Grundlagen	Baubeschrieb und Kostenvoranschlag SIA-Teilphasen 32 Bauprojekt
Mehrwertsteuer	7.7 %
Kostengenauigkeit	+/- 10 %
Indexstand	Schweizer Baupreisindex Region Nordwestschweiz, Hochbau Stand Oktober 2022: 105.2 Punkte; Basis Oktober 2020 = 100

Kennwerte Gebäude

Umbauter Raum	m3	930.03
Fläche	m2	542.00

Der kalkulierte und angestrebte Ausgabenbetrag für die Realisierung der Gesamtsanierung beläuft sich auf CHF 2'600'000.-. Dieser Betrag unterliegt einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Dies bedeutet:

- Die tatsächlich anfallenden Kosten werden nach heutigem Kenntnisstand zwischen CHF 2'340'000.- (90 %) und CHF 2'860'000.- (110 %) liegen.
- Richtgrösse für die Realisierung des Bauvorhabens ist jedoch der Betrag von CHF 2'600'000.- (100 %).
- Die im Ausgabenbeschluss angegebene Kostengenauigkeit von +/-10 % hat zur Folge, dass eine allfällige Überschreitung der im Einwohnerratsbeschluss aufgeführten Ausgabe bis zum Betrag von CHF 260'000.- (10 % von CHF 2'600'000.-) keine Erhöhung der Kreditbewilligung und auch keinen Nachtragskredit erforderlich macht.
- Der Baukredit wird neu zum Zeitpunkt des Beschlusses des Einwohnerrates an den Schweizer Baupreisindex Region Nordwestschweiz, Hochbau, Stand Oktober 2022: 105.2 Punkte; Basis Oktober 2020 = 100 gekoppelt.
- Eine allfällige Kreditüberschreitung aufgrund von Preissteigerungen im Rahmen des Baupreisindex macht ebenfalls keinen Nachtragskredit erforderlich.

Mehrkostenbegründung gegenüber EP

- Zum Zeitpunkt des EP und BU lag die Kostengenauigkeit des Projektes bei +/- 25 %. Heute liegt die Kostengenauigkeit bei +/- 10 %.
- Während der Planung hat sich gezeigt, dass durch die besondere Lage des Gebäudes mit beschränktem Zugang bei den Baukosten die Rohbaukosten entsprechend angepasst werden mussten.
- In den Baukosten ist gegenüber dem Vorprojekt das ganze Gebäude in Minergie-A-Eco geplant, in den ersten Projektvorschlägen ging man noch von einer reinen Ersatzbaute ohne speziellen Bedarf aus.