



GEMEINDEABSTIMMUNG

POLITISCHE GEMEINDE

vom 13. Februar 2022

**Gemeindehaus/Sanierung
bestehendes Gebäude und
Neubau: Projektgenehmi-
gung, Kreditbewilligung
und Antragstellung**

Kommunale Volksabstimmung vom 13. Februar 2022:

Gemeindehaus/Sanierung bestehendes Gebäude und Neubau: Projektgenehmigung, Kreditbewilligung und Antragstellung

Antrag/Abstimmungsfrage

Für die Sanierung und den Neubau des Gemeindehauses wird ein Kredit von CHF 9.5 Mio. (inkl. MwSt) bewilligt. Dies auf Basis des ausgearbeiteten Projekts vom 14. Oktober 2021. Darin enthalten ist die Übertragung des Landwertes im Betrag von CHF 90'000.00 des für den Bau des Gemeindehauses notwendigen Landes aus dem Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen.

Sehr geehrte Stimmberechtigte

Diese Abstimmungsbroschüre ist unterteilt in

	Seite
A. Kurz und bündig	4
B. Ausgangslage	5
C. Projektbeschrieb	6
D. Projektierungskredit	7
E. Baukosten	7
F. Finanzierung	9
G. Beiträge	9
H. Folgekosten	9
I. Termine	11
J. Abschiedsempfehlung	11
K. Abstimmungszettel	13
L. Pläne	13

A. Kurz und bündig

Die Sanierung und der Neubau des 60-jährigen Gemeindehauses ist dringend notwendig. Es dient nicht nur den Verwaltungsangestellten, sondern auch der Bevölkerung von Hombrechtikon. Das Gemeindehaus muss unbedingt behindertengerecht mit einem Lift ausgestattet und damit für alle Einwohnerinnen und Einwohner zugänglich werden. Im Weiteren sind die Modernisierung der sanitären Anlagen und energetische Massnahmen, wie zeitgemässe Dämmung der Aussenhülle, Ersatz der Ölheizung, etc. zwingend vorzunehmen.

Mit dem vorliegenden Projekt können wieder alle Verwaltungsabteilungen an einem Standort zusammengeführt werden. Das ermöglicht effizientere Arbeitsabläufe und eine bessere abteilungsübergreifende Zusammenarbeit. Dies erleichtert und beschleunigt für die Hombrechtiker Bevölkerung den Behördengang.

Der Neubau bietet zusammen mit dem bestehenden Gemeindehaus eine schöne Einheit und genügend Raum für hoffentlich die nächsten 60 Jahre.



B. Ausgangslage

Am 10. August 1960 entschieden die Hombrechtiker Stimmberechtigten über einen Kredit von CHF 1,12 Mio. für den Bau des ersten Gemeindehauses von Hombrechtikon. Die Gemeindeverwaltung war damals in einzelnen Räumen im alten Sekundarschulhaus und verstreut in der Gemeinde untergebracht. Der überaus schöne und milde Winter 1960/1961 begünstigte die Maurerarbeiten, so dass am 01. Juni 1961 die Aufrichte gefeiert werden konnte. Am 19. Mai 1962 fand das grosse Einweihungsfest zusammen mit der Bevölkerung statt. Das Gemeindehaus bestand damals aus dem Haupttrakt. Der Nebentrakt (heutige Abteilung Gesellschaft) wurde vermietet.

Um die Jahrhundertwende zählte Hombrechtikon rund 2'500 Einwohnerinnen und Einwohner, 1960 waren es 4'000 und heute bereits 9'000. Die einst typisch landwirtschaftliche Gemeinde entwickelte sich in den letzten Jahren enorm und ist eine schöne und attraktive Wohngemeinde geworden.

Die Gemeindeverwaltung beschäftigte 1960 rund 10 Verwaltungsangestellte. Seither sind die Anforderungen aufgrund des Bevölkerungswachstums, der neuen Aufgaben und den höheren gesetzlichen Anforderungen gewachsen, wodurch die Anzahl der Mitarbeitenden zugenommen hat. Diese Entwicklung dürfte in der Zukunft anhalten, so dass in den nächsten Jahrzehnten weitere Verwaltungsangestellte die heute rund 40 Mitarbeitenden im Gemeindehaus verstärken werden.

Das Gemeindehaus leistete während der letzten 60 Jahren einen guten Dienst. In weiser und umsichtiger Voraussicht der Gemeinderäte und der Bevölkerung von 1960 wurde das Gemeindehaus damals etwas grösser und mit einigen Reserveplätzen versehen (Stichwort: Nebentrakt), da man ein Wachstum der Gemeinde kommen sah und auch wünschte.

Inzwischen ist das Gemeindehaus in die Jahre gekommen und bietet nicht mehr Platz für alle Verwaltungsangestellten. Auch zu bemerken ist, dass ab 2010 die sogenannte «Einheitsgemeinde», also die Verschmelzung von Politischer Gemeinde und Schulgemeinde entstanden ist und damit auch die Mitarbeitenden der Schulverwaltung zur «Politischen Gemeinde» gezählt werden dürfen.

Aktuell arbeitet das Personal der Abteilungen «Schule», «Gesellschaft», «Tiefbau und Werke» und neuerdings auch «Finanzen und Steuern» ausserhalb des ursprünglichen Gemeindehauses. Eine Vergrösserung der Kapazitäten und vor allem eine Sanierung des bestehenden Gemeindehauses und die Anpassung an die gesetzlichen und energetischen Vorgaben sind dringend notwendig.

Das Gemeindehaus ist nicht behindertengerecht. So schön die zentrale Treppe auch ist, für Personen mit Behinderungen und Familien mit Kinderwagen ist sie ein unüberwindbares Hindernis, um sich am Schalter der Einwohnerdienste, in der Kanzlei oder bei den Liegenschaften melden zu können. Dieser Zustand muss zeitnah den heutigen Anforderungen angepasst werden.

Im Dezember 2018 setzte der Gemeinderat die Erweiterung und Sanierung des Gemeindehauses als Legislaturziel fest. Die Absicht war, die ganze Gemeindeverwaltung an einem Ort zusammenzuführen und dadurch die Zusammenarbeit und den Informationsaustausch zwischen den Abteilungen zu verbessern. Gleichzeitig wird es auch für die Einwohnerinnen und Einwohner dienlicher, wenn alle Abteilungen im gleichen Gebäude erreichbar sind. Mit einer behindertengerechten Erschliessung erhält die Hombrechtiker Bevölkerung zudem einen einfachen und komfortablen Zugang.

Die Weitsicht der Gemeinderäte von 1960 ist bewundernswert und hat der Hombrechtiker Bevölkerung 60 Jahre lang ein gutes und funktionales Gemeindehaus beschert. Aber jetzt benötigt es dringend eine zeitgemässe Sanierung und Vergrösserung.

C. Projektbeschreibung

Das bestehende Gemeindehaus soll behutsam und mit möglichst wenigen Eingriffen saniert und den heutigen Standards (energetisch und behindertengerecht) angepasst werden. Um die ganze Verwaltung unter einem Dach zu vereinen und somit eine effiziente Arbeitsstruktur zu erreichen, ist der Nebentrakt durch einen vergrösserten Neubau zu ersetzen.

Der geplante Neubau fügt sich harmonisch in das bestehende Gemeindehaus ein und ersetzt den Nebentrakt an der gleichen Stelle mit einem zweigeschossigen Neubau. Durch die Setzung des Neubaus an die gleiche Stelle behält der Eingang des bestehenden Gemeindehauses seine zentrale Funktion und Wichtigkeit. Der charakteristische Eingang und die markante Treppe im Entrée bleiben bestehen. Der schmale Baukörper des Neubaus stellt sich bewusst in der Flucht näher zur Strasse und bildet mit dem Gemeindehaus einen attraktiven Vorplatz. Durch diese Massnahme wird die Eingangssituation des Gemeindehauses gestärkt und verleiht ihm einen einladenden Charakter.

Entlang der Hofwiesenstrasse entstehen Parkplätze für Autos und Fahrräder. Auf dieser dem Haupteingang abgewandten Seite befindet sich auch der Personaleingang.

Der Neubau wird nach den gültigen Minergie-Anforderungen, soweit sinnvoll und möglich, umgesetzt. Eine Zertifizierung wird nicht vorausgesetzt aber angestrebt. Die Wärmeerzeugung auf Niedrigtemperaturniveau erfolgt über eine Sole-Wasser-Wärmepumpe.

Der bestehende grosse Zivilschutzraum im Untergeschoss wurde schon vor einigen Jahren stillgelegt und kann umgenutzt werden. Er dient neu als Archiv und Materiallager. Dadurch kann der vorhandene Platz optimal genutzt werden und der Neubau benötigt keine flächendeckende Unterkellerung.

Die Eingriffe und die Sanierung des bestehenden Gemeindehauses sind gemäss Abklärungen des Bauingenieurs nicht so tief und umfassend, dass eine Erdbebensimulation erforderlich ist.

Der detaillierte Projektbeschrieb ist in der Dokumentation des Architekturbüros ab Seite 31 ff. nachzulesen. Diese Dokumente werden ab 20. Januar 2022, also einen Tag nach der Informationsveranstaltung für die Bevölkerung (Beginn 20.00 Uhr, Gemeindesaal Hombrechtikon), unter www.hombrechtikon.ch einsehbar sein.

D. Projektierungskredit

Für die Planung und Projektierung bewilligte der Gemeinderat am 17. März 2020 einen Projektierungskredit von CHF 150'000.00 inkl. MwSt. Diese Projektierung dient als Grundlage für den vorliegenden Antrag.

E. Baukosten

Die folgenden Kosten sind in der Baukostenberechnung der Architekten nicht enthalten und wurden von der vom Gemeinderat eingesetzten «Arbeitsgruppe Gemeindehaus» ergänzt:

• Grundstückskosten	CHF	0.00
• Altlasten, belastete Böden bei Baugrubenaushub	CHF	0.00
• Räumen der Liegenschaft (Entsorgung Mobiliar und Ausstattung, das Gebäude wird bei Baustart als leer betrachtet)	CHF	20'000.00
• Instandsetzung bestehende Kanalisation (keine Zustandsuntersuchung vorhanden)	CHF	20'000.00
• Unterfangungen, Ertüchtigungen Statik Altbau (Erdbeben etc.)	CHF	0.00
• Kosten für Winterbaumassnahmen	CHF	10'000.00
• Blitzschutz	CHF	10'000.00
• BKP 273.1 Wandschränke, Gestelle und dgl.; abweichend zum Planstand sind keine Einbauschränke eingerechnet	CHF	10'000.00
• BKP 3 Betriebseinrichtungen	CHF	132'000.00
• Entsorgung Archiv und Zivilschutzanlage	CHF	20'000.00
• BKP 9 Ausstattungen (Mobiliar, Kleininventar, mobile Geräte, Textilien etc.), Mobiliar ist teilweise neuwertig. Ein Teil muss aber ersetzt resp. ergänzt werden:	CHF	79'000.00
• Bauherrenleistungen wie Projektleitung, Projektbegleitung, Sitzungsgelder, Betriebskonzepte, Bauherrenberater	CHF	40'000.00
• Finanzierung vor und ab Baubeginn (Kapitalkosten) 0.7% auf 50% der Baukosten für 2 Jahre	CHF	66'500.00
• Anwaltskosten, Gerichtskosten	CHF	0.00
• Umzugskosten (2 Ausführungssetappen)	CHF	15'000.00

• Provisorien, Raumkosten respektive externe Mieten für Büros	CHF	0.00
• Nachbarsentschädigungen, Entschädigung Nutzung öffentlicher Grund	CHF	0.00
• Ersatzabgaben Schutzraumplätze	CHF	0.00
• Kunst am Bau	CHF	0.00
• Ein Teil der neu benutzten Fläche befindet sich im Finanzvermögen. Dieses muss ins Verwaltungsvermögen übertragen und abgeschrieben werden. Wird die Fläche des reinen Gebäudes (inkl. Sitzplatz) umgezont, handelt es sich lediglich um geschätzte 200m ² ; Wert Finanzvermögen	CHF	90'000.00

Die folgenden Positionen können eventuell Kostenfolgen in der Baukostenberechnung generieren:

- behördliche Auflagen
- Baugrund; es ist kein geologisch-geotechnisches Gutachten vorhanden, es wurde von tragfähigem, normal baggerbarem Baugrund ausgegangen (keine spez. Foundation, kein Felsabbau)
- Kanalisation: keine Zustandsuntersuchung vorhanden, Bewilligung ausstehend
- Altlasten, Mehrleistungen Gebäuderückbau (kein Schadstoffcheck vorhanden)
- Altlasten, Mehrleistungen belasteter Boden bei Aushubarbeiten

Auf der Grundlage des Projekts mit Baubeschrieb und Kostenschätzung der Architekten vom 14. Oktober 2021 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben inkl. MwSt. zu rechnen.

Neubau	CHF	5'720'000.00
Altbau, Neuorganisation Räume	CHF	1'580'000.00
Altbau, Hüllensanierung	CHF	505'000.00
Umgebung	CHF	<u>740'000.00</u>
Kosten gemäss Zusammenstellung Architekten	CHF	8'545'000.00
Kosten ergänzt durch Arbeitsgruppe Gemeindehaus (siehe oben)	CHF	<u>512'500.00</u>
Zwischentotal	CHF	9'057'500.00
Unvorhergesehenes, Reserven für Kostenabweichungen 5%	CHF	452'500.00
Total Kosten	CHF	<u>9'510'000.00</u>
Gerundet	CHF	9'500'000.00

Der vorliegende Kostenvoranschlag +/- 15 % basiert auf eingeholten Richtofferten, Erfahrungswerten von ähnlich ausgeführten Bauobjekten und von marktüblichen Einheitspreisen.

F. Finanzierung

Vorgesehen ist, die Finanzierung aus der bestehenden Liquidität der Gemeinde Hombrechtikon sicherzustellen.

G. Beiträge

An die Bruttobaukosten sind vom Kanton Zürich keine Staatsbeiträge erhältlich.

H. Folgekosten

Für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen hat der Gemeinderat am 23. Januar 2018 entschieden, die Mindeststandartregelung anzuwenden.

Für das erste Betriebsjahr kann mit einer Verzinsung von 1% gerechnet werden. Der durchschnittliche Zinssatz 2021 beträgt gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juni 2021 0.7%. Es muss mit einer leichten Zunahme bis 2024/2025 gerechnet werden.

Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag gerundet
Neubau	33 Jahre	CHF 6'180'000	CHF 187'300
Altbau	20 Jahre	CHF 2'230'000	CHF 111'500
Betriebseinrichtungen	8 Jahre	CHF 266'000	CHF 33'300
Umgebung	30 Jahre	CHF 757'500	CHF 25'300
Zinsaufwand	CHF 9'500'000	(angenommener Zinssatz:): 1%	CHF 95'000
Kapitalfolgekosten (1. Betriebsjahr)		0.7%	CHF 452'400
Betriebliche Folge-(mehr)kosten			CHF 71'900

Bei den betrieblichen Folgekosten wird mit einer Zunahme der Unterhalts- und Reinigungskosten infolge des grösseren Volumens gerechnet. Pauschal kann dafür 2% der Neubaukosten angenommen werden (+ CHF 123'600.00*). Auch der Lift wird für Wartung und Unterhalt pro Jahr rund + CHF 4'000.00** Mehrkosten generieren. Gleichzeitig werden sich die Strom- und Heizkosten dank der Photovoltaikanlage, der Sole-/Wasser-/Wärmepumpe (Wegfall Ölheizung) und der verbesserten Wärmedämmung (inkl. neuen Fenstern) im Altbau reduzieren.

Demgegenüber steigen die Kosten als Folge des grösseren Volumens (Neubau). Insgesamt wird mit einer Stromverbrauchsgebühr von CHF 13'500.00 gerechnet. Davon dürften rund CHF 1'500.00 von der Photovoltaikanlage (Eigenverbrauch) eingespielen werden. Die bisherigen Kosten beliefen sich auf rund CHF 7'000.00.

- Der Mehraufwand beträgt damit rund	+CHF	5'000.00
- Wegfall von Kosten pro Jahr für Heizöl im Umfang von rund	./CHF	8'000.00
- Des Weiteren entfallen die Mietzinszahlungen und die zusätzlichen EDV Leitungen	./CHF	7'700.00
- für die ausgelagerten Abteilungen, resp. es kann ev. ein Mietertrag generiert werden.		
- Jahresmiete, Hofwiesenstrasse 2 (12 x CHF 1'500.00)	./CHF	18'000.00
- Jahresmiete, Rütistrasse 5 (12 x CHF 2'250.00)	./CHF	27'000.00
- <i>Zwischentotal 1</i>	./CHF	<u>55'700.00</u>
- Neubaukosten 2%*	+CHF	123'600.00
- Lift für Wartung und Unterhalt/Jahr**	+CHF	4'000.00
- <i>Zwischentotal 2</i>	+CHF	<u>127'600.00</u>
- <i>Zwischentotal 1</i>	./CHF	55'700.00
- <i>Zwischentotal 2</i>	+CHF	<u>127'600.00</u>
- Betriebliche Folgekosten	CHF	71'900.00

Das Gebäude der Schulverwaltung wird frei und es kann voraussichtlich ein Mietertrag generiert werden. Die zukünftige Nutzung ist noch offen.

Weitere finanzielle Konsequenzen:

Bei einer Annahme des vorliegenden Kreditantrages sind folgende bestehende Restbuchwerte abzuschreiben (Werte per 01.01.2022).

Erweiterung	CHF	3'171.21
Neugestaltung Vorplatz	CHF	15'562.84
Raumerweiterung/Reorganisation	CHF	178'237.37
Ausbau Haus «Zur Treu»	CHF	11'836.72
Energetische Massnahmen	CHF	46'362.56
Mieterausbau Hofwiesenstrasse 2	CHF	<u>51'872.56</u>
Total	CHF	307'043.26

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten des Projektierungskredits in der Jahresrechnung 2021 ausserplanmässig abzuschreiben. Die aufgelaufenen Projektierungskosten betragen aktuell knapp CHF 150'000.00.

I. Termine

Es ist vorgesehen, das Bauvorhaben in zwei Etappen zu realisieren. Das heutige Gemeindehaus wird für die Dauer der Bauarbeiten in Betrieb bleiben. Erst danach wird dieses saniert und instandgesetzt.

Der Baubeginn des Neubaus ist auf Anfang 2023 und die Fertigstellung auf Anfang 2024 vorgesehen. Die Sanierung des Bestandes wird anfangs 2024 und dessen Fertigstellung im Herbst 2024 geplant.

J. Abschiedsempfehlungen

Abschied des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, das vorliegende Projekt zu genehmigen.

Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022

«Gemeindehaus Sanierung und Neubau»

Abschied der Rechnungsprüfungskommission:

Die RPK erachtet den Bedarf einer Renovation und Vergrößerung des Gemeindehauses als ausgewiesen, nachdem in den letzten Jahrzehnten auf umfassende Erneuerungsunterhaltsinvestitionen oder Erweiterungen verzichtet wurde. Aus Platzgründen mussten bereits mehrere Abteilungen ausgliedert werden.

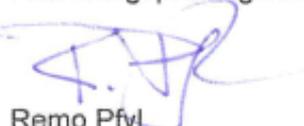
Für die Beurteilung der Vorlage steht der RPK die Dokumentation des Vorprojekts zur Verfügung, welches der Gemeinderat in eigener Kompetenz (max. 150'000 Fr.) in Auftrag gegeben hat. Die RPK hat mehrere Themenfelder bezeichnet (z. B. Raumklima, Vorplatz/Umgebung, Parkierung/Trottoir), die ihrer Ansicht nach im Rahmen einer ordentlichen Projektierung nochmals grundlegend überdacht werden sollten. Die RPK anerkennt eine gewisse Dringlichkeit dieses Projektes, trotzdem würde sie es begrüßen, wenn sich der Gemeinderat selbst die Zeit und Möglichkeit geben würde, um diese und weitere Rückmeldungen aus der Bevölkerung und aus den Parteien (Informationsveranstaltung vom 19. Januar) für allfällige Projekt-Optimierungen nutzen zu können, bevor an der Urne über den Ausführungskredit abgestimmt wird.

In Anbetracht der beantragen Ausführungskosten von 9.5 Mio. Franken würde es die RPK begrüßen, wenn der Gemeinderat als nächsten, üblichen Schritt der Gemeindeversammlung zum baldmöglichsten Termin einen ordentlichen Projektierungskredit beantragen würde. Es scheint ihr zweifelhaft, ob - nur mit einem Vorprojekt - tatsächlich von einer deklarierten Kostengenauigkeit von +/- 15 % ausgegangen werden kann.

Als Konsequenz empfiehlt sie zum aktuellen Zeitpunkt den beantragten Ausführungskredit zur Ablehnung.

Hombrechtikon, 19. Dezember 2021

Rechnungsprüfungskommission Hombrechtikon



Remo Pfy
Präsident



Alex Hauenstein
Aktuar

K. Abstimmungszettel

Dieser sieht wie folgt aus:



Stimmzettel

Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022

Gemeindehaus/Sanierung bestehendes Gebäude und Neubau

**Genehmigung des Kredits von CHF 9.5 Mio. gemäss Antrag in der
Abstimmungsbroschüre Seite 3**

Wollen Sie diese Vorlagen annehmen?

Ja oder Nein

Weitere Informationen über die Vorlage finden Sie in der Broschüre. Der Stimmzettel ist eigenhändig und handschriftlich auszufüllen. Alles Wissenswerte über die Stimmabgabe, Stellvertretung und die briefliche Stimmabgabe finden Sie auf dem Stimmrechtsausweis.

L. Pläne

Pläne und Grundrisse können ab 20. Januar 2022, also einen Tag nach der Informationsveranstaltung für alle Interessierte (Gemeindesaal, 20.00 Uhr) unter www.hombrechtikon.ch heruntergeladen werden und liegen am Schalter der Einwohnerdienste Hombrechtikon auf.