

GEMEINDE

Buchs



# Gemeindeabstimmung

vom 25. November 2018

---

1. Bruttokredit in Höhe von Fr. 5'960'000.- für den Neubau eines Doppelkindergartens mit Sporthalle auf dem Schulareal Zwingert
  2. Bruttokredit in Höhe von Fr. 7'295'000.- für den Neubau von Not- /Asylwohnungen inkl. Werkhof und Büroräumlichkeiten
-

# Gemeindeabstimmung

vom 25. November 2018

## Inhaltsverzeichnis

<b>Geschäft 1</b>	<b>3</b>
Antrag des Gemeinderates	3
Das Wichtigste in Kürze	3
Beleuchtender Bericht	4
<i>Ausgangslage und Vorgeschichte</i>	4
<i>Erläuterungen zum Projekt</i>	6
<i>Kosten</i>	11
<i>Folgekosten</i>	12
<i>Weiteres</i>	12
Schlussbemerkung und Empfehlung	13
Antrag der Rechnungsprüfungskommission	13
<b>Geschäft 2</b>	<b>14</b>
Antrag des Gemeinderates	14
Das Wichtigste in Kürze	15
Beleuchtender Bericht	16
<i>Ausgangslage und Vorgeschichte</i>	16
<i>Erläuterungen zum Projekt</i>	20
<i>Kosten</i>	25
<i>Folgekosten</i>	26
Schlussbemerkung und Empfehlung	27
Antrag der Rechnungsprüfungskommission	27

## Geschäft 1

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

### **Bewilligung eines Bruttokredits von Fr. 5'960'000.– inkl. MWST für den Neubau eines Doppelkindergartens mit Sporthalle auf dem Schulareal Zwingert**

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 25. November 2018, Ihre Stimme abzugeben.

Buchs ZH, 3. September 2018

Der Gemeinderat

## Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung zu beschliessen:
  - 1.1 **Für den Neubau des Doppelkindergartens mit Sporthalle auf dem Schulareal Zwingert wird ein Objektkredit von brutto Fr. 5'960'000.– inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto «1616x.50x0.xxx – Doppelkindergarten mit Sporthalle») bewilligt.**
  - 1.2 **Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Schweizer Baupreisindex, Region Zürich, Hochbau, zwischen der Preisbasis der Kostenrechnung (August 2018) und der Ausführung entstehen.**

## Das Wichtigste in Kürze

Auf dem Schulareal Zwingert, zwischen der Drisglerstrasse, Pausen- und Sportplatz soll ein neuer Doppelkindergarten mit Sporthalle entstehen. Mit dieser Lösung reagiert der Gemeinderat Buchs auf den Bedarf von zusätzlichen Infrastrukturen für Kindergartenkinder sowie von Sportanlagen aufgrund des Bevölkerungswachstums in den letzten 15 Jahren. Aus Sicherheitsgründen und betrieblichen Überlegungen ist es das primäre Ziel, die Einzelkindergärten aufzuheben. Durch den Bau eines Doppelkindergartens auf dem Schulareal Zwingert kann auch an diesem Standort eine Ganztagesbetreuung für alle Stufen angeboten werden und erspart tagsüber Ortswechsel zwischen Zihl und Zwingert. Da die Sekundarschule kurz- bis mittelfristig die gesamte Dreifach-Turnhalle belegen wird, kann nach Fertigstellung des Neubaus der Turnunterricht weiterhin auf demselben Areal durchgeführt werden.

Die mit dem Neubauvorhaben verbundenen Kosten sind mit Fr. 5'960'000.– inkl. MWST veranschlagt.

## Beleuchtender Bericht

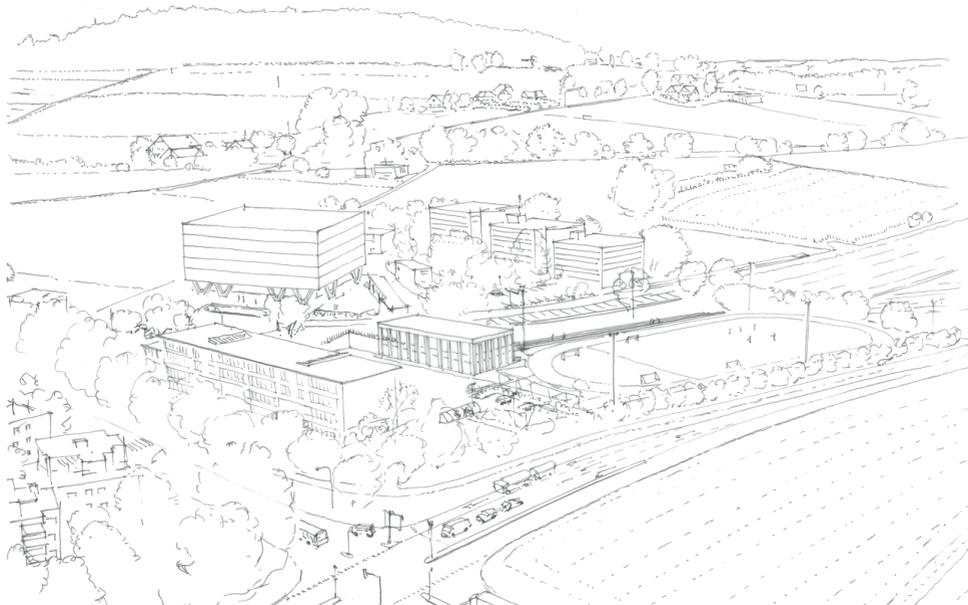


Abbildung 1: Übersicht (Süd-West-Ansicht)

### Ausgangslage und Vorgeschichte

#### VORGESCHICHTE

Die Bevölkerung in Buchs ist in den letzten 15 Jahren stark gewachsen. Der Gemeinderat geht von einem weiteren Wachstum aus. Aufgrund des vorhandenen Baulandes ist mit 7'000 bis max. 7'500 Einwohner zu rechnen. Entsprechend ist der in Zukunft benötigte Schulraum sicherzustellen. Dies wird auf den beiden bestehenden Schularealen Zihl und Zwingert erfolgen, wobei das zukünftige Wachstum in erster Linie im Zwingert aufgefangen werden soll. Spezielle Beachtung geniessen die Kindergärten. Aktuell erfüllt noch keiner der sieben betriebenen Kindergärten die gültigen Raumempfehlungen der Bildungsdirektion/Baudirektion des Kantons Zürich.

Im November 2013 präsentierte der Gemeinderat der Bevölkerung die Liegenschaftsstrategie («Gesamt-salami») über die nächsten Jahre und zeigte die angedachten Projekte für den zukünftig benötigten Schulraum plus Gemeindesaal und Bibliothek mit Gesamtkosten für die Gemeinde Buchs von 28 Millionen Franken auf. Zu diesem Zeitpunkt war die Strategie der Kindergärten noch offen.

Inzwischen ist klar, dass mittel- bis langfristig mit einem Betrieb von sieben bis acht Kindergärten zu rechnen ist. Dabei sind vier Doppelkindergärten vorgesehen, je einer auf den Schularealen Zihl und Zwingert und die beiden bestehenden in der Kindervilla und im Oberdorf. Aus Gründen der Sicherheit und betrieblichen Überlegungen sollen später die beiden Einzelkindergärten an der Dielsdorferstrasse (Baumacker und «Die wilde Sieben» im Ärztehaus) geschlossen werden. Die Zürcherstrasse soll bald ver-

kehrsbereitigt werden (2020). Die definitive Gestaltung ist dabei noch offen. Sie soll den Kindern einen sicheren Schulweg ermöglichen. Deshalb ist der Neubau eines Kindergartens auf dem Schulareal Zwingert demjenigen auf dem Schulareal Zihl voranzustellen. Für das Zihl ist später vorgesehen, den Doppelkindergarten im Trakt 1 im Zusammenhang mit einer geplanten Aussensanierung einzurichten.

In einer Machbarkeitsstudie, erstellt durch Gröbly Fischer Architekten GmbH, Zürich, wurde der Bau eines Doppelkindergartens mit Sporthalle (Einfachturnhalle) auf dem Schulareal Zwingert geprüft.

## **AUSGANGSLAGE**

### Doppelkindergarten

Aktuell stehen sieben Kindergärten (davon zwei Doppelkindergärten und drei Einzelkindergärten) zur Verfügung. Gemäss § 21 der Volksschulverordnung beträgt die maximale Klassengrösse auf der Kindergartenstufe 21 Kindergartenkinder. Die aktuellen Schülerzahlen zeigen auf, dass möglicherweise schon in den kommenden Jahren vorübergehend ein achter Kindergarten eröffnet werden muss. Die beiden Kindergärten im Oberdorf (enge Raumverhältnisse) sowie der Kindergarten im Schulhaus Zihl (noch kein Gruppenraum) sind jedoch nicht für 21 Plätze eingerichtet. Maximal dürfen dort je 18 Kinder betreut werden. Des Weiteren sind Einzelkindergärten wie der Kindergarten Baumacker an der Dielsdorferstrasse 20 sowie der Kindergarten «die Wilde Sieben» an der Dielsdorferstrasse 2 nicht mehr zeitgemäss. Diese befinden sich, abgesehen von der Furttalstrasse, an der meist befahrenen Strasse im Dorf. Der Hin- und Rückweg zum Wohnort sowie der zusätzliche Weg, den die Kinder für die Betreuung in den beiden Schülerhorten Zihl und Zwingert (nur Mittagstisch) auf sich nehmen müssen, ist für Kindergartenkinder kaum zu bewältigen und vor allem gefährlich. Da die Hand innerhalb der nächsten zehn Jahre tagsüber sicher nicht gesperrt werden kann (der Kanton Zürich erteilt keine Zustimmung), gibt es da keine Verbesserung.

Im Zusammenhang mit dem vorgesehenen Umbau des Erdgeschosses im Zwingert, das aktuell noch von der Sekundarschule belegt wird, ist vorgesehen, nebst zusätzlichen Schulzimmern auch eine Tagesstruktur einzurichten (heute nur Mittagstisch). Damit kann mit der Realisierung eines Doppelkindergartens im Zwingert auch für diesen Standort eine Ganztagesbetreuung für alle Stufen angeboten werden und erspart Ortswechsel zwischen Zwingert und Zihl tagsüber.

### Sporthalle (Einfachturnhalle)

Auf dem Schulareal Zwingert befindet sich aktuell keine Sporthalle der Primarschule. Für den Turnunterricht wurden bisher die alten Turnhallen der nebenliegenden Sekundarschule Petermoos sowie jene im Zihl benutzt. Durch das gemeinsame Projekt der Sekundarschule Regensdorf-Buchs-Dällikon und der Politischen Gemeinde konnte der Bau einer Dreifach-Turnhalle realisiert werden. Diese ist jedoch im Stockwerkeigentum der Sekundarschule, welche aufgrund der Schülerzahlen kurz- bis mittelfristig die gesamte Halle belegen wird (Neubau für 150 zusätzliche Schüler hat begonnen). Bis zur allfälligen Umsetzung des Doppelkindergartens mit Sporthalle (Fertigstellung geplant auf Schuljahr 2020/2021) können die Turneinheiten der Kindergarten- und Primarschulklassen jedoch sichergestellt werden. Der Bedarf einer zusätzlichen Sporthalle für Vereine ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt gegeben.

## Erläuterungen zum Projekt

### PLANUNGSVORGANG

Innerhalb der Steuergruppe wurden die verschiedenen Projekte des «Gesamtsalamis» aus dem Jahr 2013 weiterbearbeitet. Der Investitionshorizont wurde dabei um sieben Jahre auf 2027 verlängert. Auch wenn seinerzeit das Konzept der Kindergärten noch offen war, sollen diese im Gesamtinvestitionsvolumen von 28 Millionen Franken berücksichtigt werden.

Im 2013 ging die Steuergruppe noch davon aus, das Gebäude mit der Mehrzweckhalle und Turnhalle auf dem Schulareal Zihl in den nächsten Jahren abzureissen und durch eine Einfachturnhalle zu ersetzen.

Neu ist vorgesehen, dieses Gebäude in einigen Jahren zu sanieren, danach die Turnhalle weiter zu betreiben und in der heutigen Mehrzweckhalle, die neue Tagesstruktur einzurichten. Damit kann der alte Pavillon abgerissen und die Sportwiese vergrössert werden. Das neue Projekt im Zwingert tritt also an die Stelle eines Neubaus einer Einfachturnhalle im Zihl.

Verglichen mit den übrigen Projekten ging klar hervor, dass der Neubau auf dem Schulareal Zwingert Priorität hat. Dementsprechend wurde die Firma Gröbly Fischer Architekten GmbH, Zürich, mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Das erarbeitete und innerhalb der Steuergruppe optimierte Projekt sieht wie folgt aus:

### STANDORT

Der Doppelkindergarten mit Sporthalle auf dem Schulareal Zwingert soll zwischen der Drisglerstrasse, Pausen- und Sportplatz entstehen. Da die Platzverhältnisse sehr knapp sind, wird das Dach der Sporthalle praktisch vollständig vom Doppelkindergarten besetzt sein. Die Flächenanforderungen des neuen Kindergartens und der Sporthalle passen jedoch sehr gut zusammen, was somit problemlos einen kompakten und ökonomischen Bau ermöglicht. Die Aussenarena mit den Treppenstufen sowie der bestehende Geräteraum müssen aus Platzgründen zurückgebaut werden. Infolge der Positionierung des Neubaus muss die Wegverbindung von der Strasse zum Sportplatz verlegt werden. Durch eine neue Wegführung wird neuer Platz für einen Kindergarten aussenraum geschaffen. Dieser wird als eine anregende, kindergerechte Umgebung gestaltet. Die Sekundarschule und dem Hartplatz in direkter und gut auffindbarer Art verbunden werden.

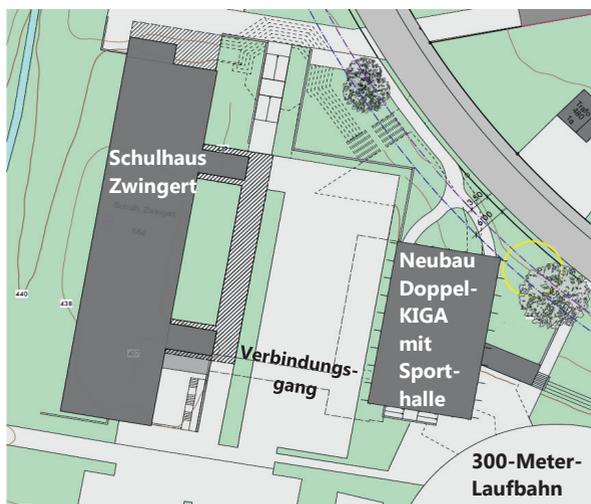


Abbildung 2: Situationsplan Schulareal Zwingert

## ERSCHLIESSUNG (AUSSEN)

Der Zugang zum Kindergarten führt über den nördlich gelegenen Schulhausplatz, der zwischen Dreifachhalle und Schulhaus Zwingert neugestaltet würde. Von hier gelangen die Kinder auf einem gefahrenlosen Weg zum Kindergarten, der in einem eingezäunten Areal liegt. Der Eingang der Sporthalle liegt am südlichen Ende des Schulhauses Zwingert. Über die bestehende Aussentreppe gelangt man hier in den tiefergelegten Hof und geht von dort direkt zu den Garderoben im Untergeschoss des Schulhauses.

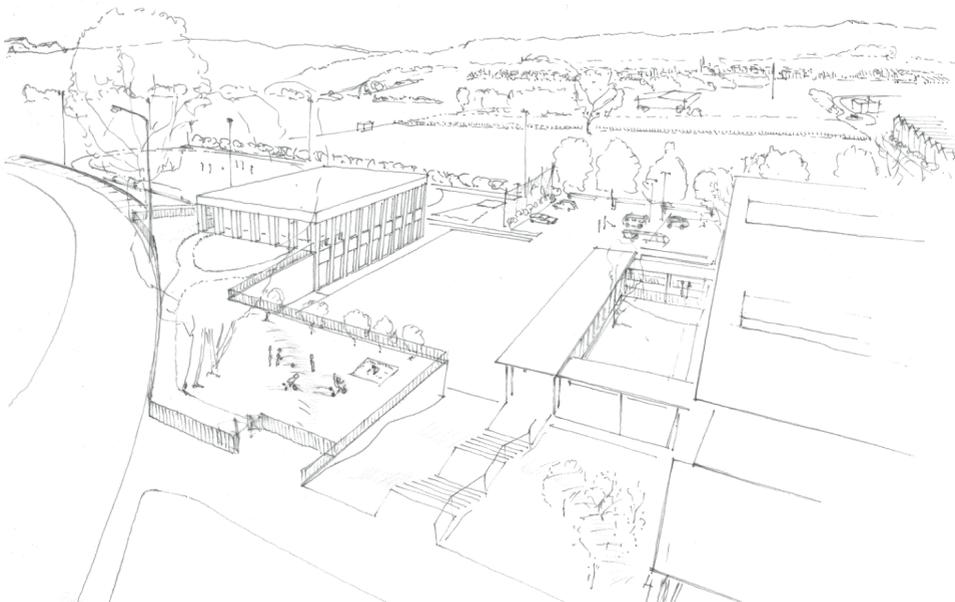


Abbildung 3: Übersicht (Süd-Ansicht)

## ERSCHLIESSUNG (INNEN)

Beide Kindergärten sind mit separaten Eingängen ausgestattet, aber über die gemeinsame Garderobe miteinander verbunden. Ausserdem ist der Material- und Vorbereitungsraum von beiden Seiten zugänglich. Die Sporthalle ist über einen Verbindungskorridor vom Aussenzugang beim Schulhaus Zwingert erschlossen. Zudem besteht ein direkter Ausgang zum Aussenspielplatz am Süden der Sporthalle.

## NUTZUNGEN

Der Kindergarten enthält alle Räume des Standardprogramms in der richtigen Grösse. Sie sind funktionell und übersichtlich angeordnet, haben eine einfache, nutzungsneutrale Form und sind gut belichtet. Die Aussengeräte können im langen, übertiefen Wandschrank untergebracht werden. Es werden zwei Aussenbereiche geschaffen, die je durch bestehende Bäume geprägt sind. Sie sollen mit unterschiedlichen Geräten kindgerecht gestaltet werden. Im Rahmen der Realisierung soll geprüft werden, ob der Aussenbereich auch als öffentlicher Spielplatz (ausserhalb der Unterrichtszeiten) zugänglich gemacht werden kann. Das Raumprogramm der Sporthalle erfüllt die Anforderungen des Bundesamts für Sport. Der Boden der Halle liegt ein Geschoss unter dem gewachsenen Terrain. Trotzdem verfügt die Halle über ausreichendes Tageslicht, das über ein hochliegendes westseitiges Fensterband und weitere Öffnungen auf der Ostseite eindringen kann. Ein Teil der Infrastrukturausstattung (Garderoben, WCs, Lift, Aussezzugang) ist heute bereits ungenutzt im Untergeschoss des Schulhaus Zwingert vorhanden. Die restlichen Räume (Geräte, Reinigung, Sanität, Unterstation Technik) sind auf der Westseite der Halle angeordnet.

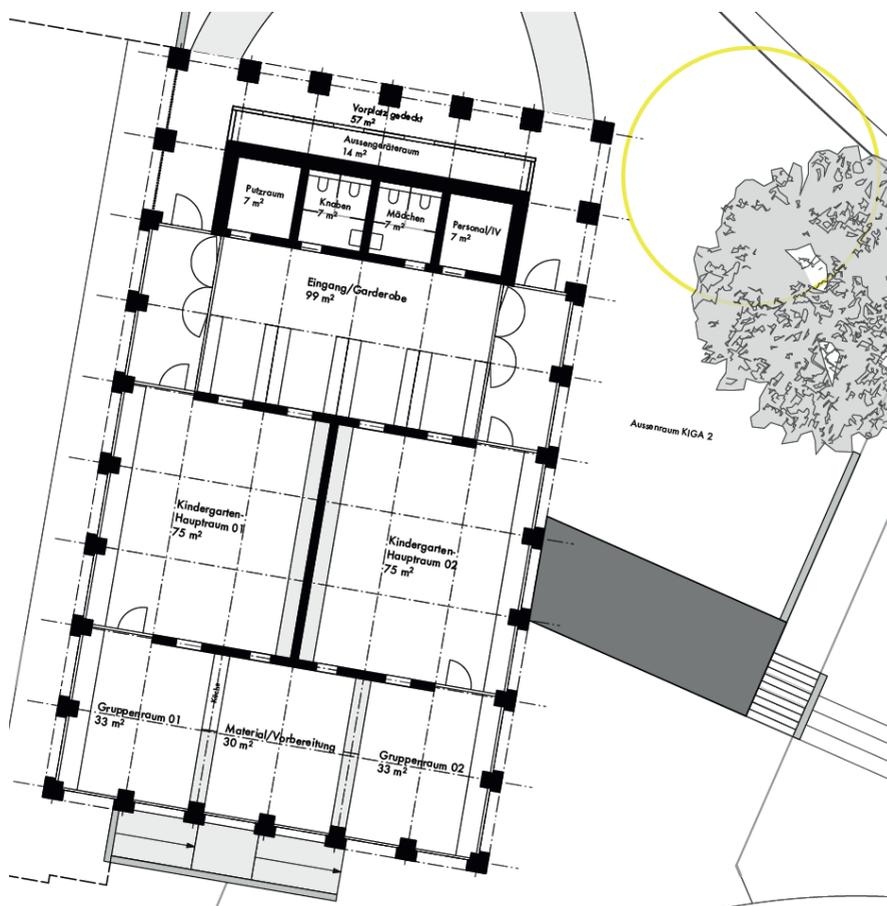


Abbildung 4: Grundrissplan Doppelkindergarten

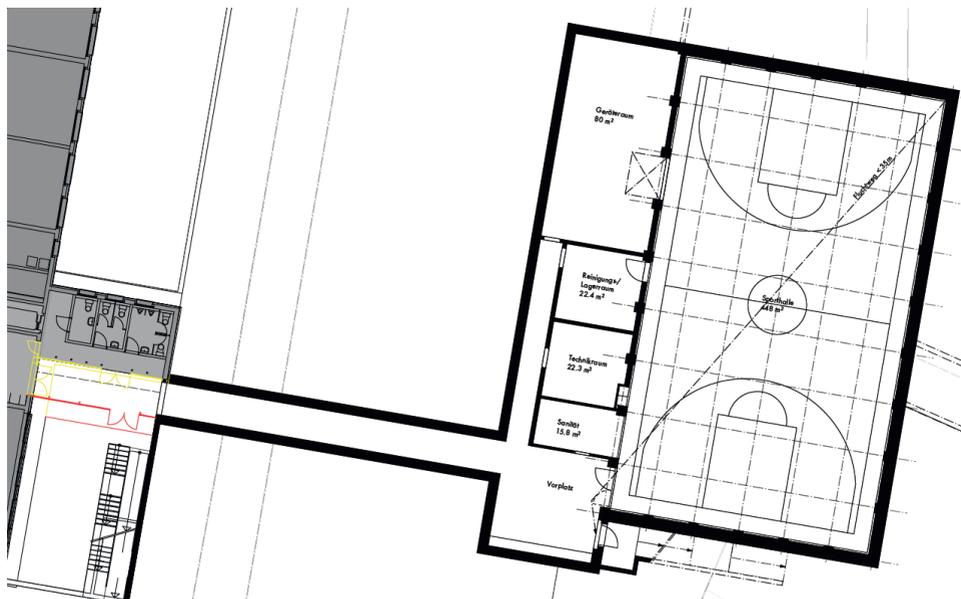


Abbildung 6: Grundrissplan Einfachsporthalle mit Verbindungsgang zum Schulhaus Zwingert



Abbildung 5: Visualisierung Sporthalle

## ARCHITEKTUR

Das einfache Volumen mit klarer Struktur behauptet sich gegenüber den grösseren Schul- und Hallenbauten selbstbewusst aber nicht dominant. Es ist einfach konstruiert, zurückhaltend materialisiert und berücksichtigt mit dem Rhythmus von Öffnungen und Stützen den menschlichen Massstab. Das Gebäude ist über eine Stützmauer in der Hangkante verankert und gliedert den Aussenraum in den räumlich gefassten Hartplatz und den offenen Sportbereich.

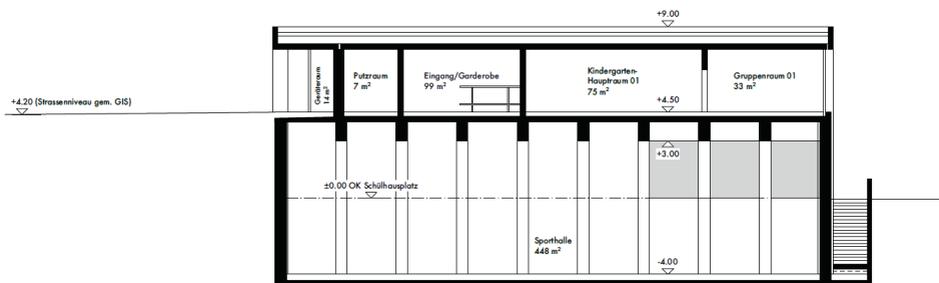


Abbildung 7: Längsschnitt Doppelkindergarten mit Sporthalle

## FAZIT

Das Programm von Doppelkindergarten und Einfachsporthalle lässt sich auf dem vorgesehenen Areal gut umsetzen. Es zeigt sich, dass dies in guter funktioneller und architektonischer Qualität erfolgen kann. Der Kindergarten profitiert von der Sporthalle, weil er mit ihr einen Sockel erhält, der eine gute Anbindung an den bestehenden Schulhausplatz und den neuen Aussenbereich gewährleistet.

## Kosten

Die nachfolgende Kostenberechnung (+/- 20%) wurde in der Machbarkeitsstudie der Firma Gröbly Fischer Architekten GmbH, Zürich, aufgrund von Ausmassen und Kosten gut vergleichbarer Referenzobjekte ermittelt. Um die Projektierungskosten vor dem Volksentscheid tief zu halten, wurden noch keine aufwändigen Kostenvorschläge mit grösserer Kostengenauigkeit erarbeitet. Dies bedeutet, dass das Projekt nach Annahme der Abstimmungsvorlage innerhalb des vorgegebenen Baukredits weiter geplant und anschliessend umgesetzt werden muss.

## KOSTENBERECHNUNG

Bisher bewilligte Kredite

Projektierungskredit,

Gemeinderatssitzung vom 13. August (zu Lasten Kreditlimite) Fr. 14'000.00

Gemeinderatssitzung vom 27. August (Zu Lasten Kreditlimite) Fr. 14'000.00

Beantragter Objektkredit Doppelkindergarten mit Sporthalle

	Kindergarten	Sporthalle	Total
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	125'000.00	100'000.00	225'000.00
BKP 2 Gebäude	1'450'000.00	3'300'000.00	4'750'000.00
BKP 4 Umgebungsarbeiten	135'000.00	210'000.00	345'000.00
BKP 5 Nebenkosten	70'000.00	190'000.00	260'000.00
BKP 9 Ausstattung, Weiteres	70'000.00	310'000.00	380'000.00
<b>Gesamtanlagekosten</b>	<b>1'850'000.00</b>	<b>4'110'000.00</b>	<b>5'960'000.00</b>

## BEMERKUNGEN

Mit dem einfachen Volumen und dem klaren Raster ist die Voraussetzung für eine ökonomische Bauweise gegeben. Da der sorgsame Umgang mit Steuermitteln für die Politische Gemeinde grosse Priorität hat, wurden die Kosten durch die Benutzung der vorhandenen Anlagen (Garderoben, sanitäre Anlagen) im Schulhaus Zwingert tief gehalten.

## Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VVG den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1 % gerechnet.

Die jährlichen Nettofolgekosten setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen (33 Jahre)	Fr.	180'600.00
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1%)	Fr.	59'600.00
Betriebliche Folgekosten (2% der Bruttoinvestition)	Fr.	119'200.00
Personelle Folgekosten	Fr.	50'000.00
<b>Total jährliche Nettofolgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>409'400.00</b>

## FINANZIERUNG

Die Investition ist im Finanzplan enthalten. Die Finanzierung ist über einen Abbau des Nettovermögens zu realisieren und muss somit durch Fremdfinanzierung gewährleistet werden.

### Weiteres

Nach Erstellung des Doppelkindergartens können die beiden Einzelkindergärten an der Dielsdorferstrasse («Baumacker» und «Die wilde Sieben») aufgelöst werden. Da der Kindergarten Baumacker auf der Parzelle Kat.-Nr. 446 nicht anders genutzt werden kann, würde das Grundstück verkauft. Vor dem Einzug des Kindergartens «Die wilde Sieben» war die 5.5 Zimmer-Wohnung an der Dielsdorferstrasse 2, Arzt- haus, vermietet. Nach dem Auszug des Kindergartens könnten somit wieder Mieteinnahmen mit der Wohnung für die Gemeinde generiert werden.

## **Schlussbemerkung und Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Objektkredit von Fr. 5'960'000.– inkl. MWST zu genehmigen.

Buchs ZH, 3. September 2018

### **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Präsident**                      **Der Schreiber**

Thomas Vacchelli                  Urs Tanner

## **Antrag der Rechnungsprüfungskommission**

Den Stimmberechtigten wird beantragt, der Vorlage zuzustimmen.

Buchs ZH, 23. September 2018

### **NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Der Präsident**                      **Der Aktuar**

Walter Meier                        Thomas Broger

## Geschäft 2

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

### **Bewilligung eines Bruttokredits in Höhe von Fr. 7'295'000.– inkl. MWST für den Neubau von Not-/Asylwohnungen mit Werkhof und Büroräumlichkeiten sowie die Bewilligung für den Übertrag des Grundstücks Kat.-Nr. 2764 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen.**

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 25. November 2018, Ihre Stimme abzugeben.

Buchs ZH, 3. September 2018

Der Gemeinderat

## Antrag des Gemeinderates

1. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten mittels Urnenabstimmung zu beschliessen:
  - 1.1 Für den Neubau der Not-/Asylwohnungen mit Werkhof und Büroräumlichkeiten wird ein Objektkredit von brutto 7'295'000 Franken inkl. MWST, zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto «1232X.50X0.00 – Not-/Asylwohnungen mit Werkhof und Büroräumlichkeiten») bewilligt.
  - 1.2 Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die Kosten, die durch die Veränderung des Schweizer Baupreisindexes, Region Zürich, Hochbau, zwischen der Preisbasis der Kostenberechnung (August 2018) und der Ausführung entstehen.
  - 1.3 Der Gemeinderat wird ermächtigt, das Grundstück Kat.-Nr. 2764 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zum Restbuchwert von 975'000 Franken zu übertragen. Der Übertrag ist im Bruttokredit von 7'295'000 Franken enthalten.

## Das Wichtigste in Kürze

Auf der Parzelle Kat.-Nr. 2764 (unbebaut) im Gebiet Wüeri sollen neue Not-/Asylwohnungen sowie ein Werkhof und Büroräumlichkeiten für das Betreibungsamt entstehen. Mit dieser Lösung reagiert der Gemeinderat Buchs gleich auf mehrere Probleme. Der Bedarf an Not-/Asylwohnungen, vor allem derjenige an Familienwohnungen, könnte gedeckt werden. Zudem würde sich der Werkhof vom Rande eines Wohngebiets in die Gewerbezone verschieben. Da das Gemeindehaus aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre mittlerweile zu wenig Platz hat, könnte durch den Auszug des Betreibungsamtes Furttal wieder dringend benötigter Arbeitsraum geschaffen werden. Aus Sicht der langfristigen Strategie, verbunden mit einer nachhaltigen Planungssicherheit, wäre ein Eigenbau von allen geprüften Szenarien das einzig Richtige für die Gemeinde Buchs.

Die mit dem Neubauvorhaben verbundenen Kosten sind mit Fr. 7'295'000.– inkl. MWST veranschlagt. Die Investition ist im Finanzplan enthalten und soll idealerweise über den Landverkauf der Parzelle Kat.-Nr. 2523 (Gebiet Wüeri) finanziert werden.

## Beleuchtender Bericht



### Ausgangslage und Vorgeschichte

#### VORGESCHICHTE

Aufgrund der verbrauchten Wohncontainer beim Alten Bahnhof aus den Jahren 1990 bis 1997, welche kurz- bis mittelfristig ersetzt werden mussten, prüfte der Gemeinderat im Jahre 2005 die Situation der Not- und Asylwohnungen in Buchs. Dazumal wurde zwischen den Varianten «Miete von Wohnräumlichkeiten» und «Erstellung von neuen Containern/Gebäuden» entschieden. Durch die Möglichkeit, die ganze Liegenschaft an der Gewerbstrasse 12 (29 Wohnungen, davon 26 Einzimmerwohnungen) inklusive Areal zu mieten, wurde die «Miete von Wohnräumlichkeiten» als die beste Lösung angesehen. Mit dem Eigentümer der Gewerbstrasse 12 wurde ein Mietvertrag für die Liegenschaft über die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen. Die Liegenschaft war zu diesem Zeitpunkt geeignet für Asylsuchende und unterstützungsbedürftige Personen und bot günstigen Wohnraum. Auch bei der vorzeitigen Mietvertragsverlängerung im Jahre 2010 um weitere zehn Jahre war die Gewerbstrasse 12 immer noch eine gute Lösung für die Gemeinde Buchs.

Der Bedarf (Anzahl Wohnungen sowie Familienwohnungen) an Notwohnungen stieg in den letzten Jahren markant an. Dies ist zum einen auf das höhere Kontingent bei Asylsuchenden zurückzuführen und zum anderen aber auch auf Personen, welche aufgrund einer gerichtlichen Ausweisung von der Gemeinde in einer Notwohnung platziert werden mussten. Da der Bedarf an Notwohnungen in Buchs nicht mehr gedeckt werden konnte, musste im Jahr 2016 ein neuer Container auf der Parzelle Kat.-Nr. 2660 (beim Alten Bahnhof) platziert werden.

#### AUSGANGSLAGE

Da der Mietvertrag für die gemietete Liegenschaft an der Gewerbstrasse 12 per 30. Juni 2020 gekündigt werden kann, evaluierte der Gemeinderat Lösungen für die benötigten Not- und Asylwohnungen. Dabei stand eine langfristige Lösung im Vordergrund.

Für Familien entsprechen die heutigen 26 Einzimmerwohnungen in der Liegenschaft an der Gewerbestrasse 12 und die Container auf dem Areal des alten Bahnhofes schon länger nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen, weil sie zu klein sind.

Aus Sicht des Gemeinderates müsste die 50 Jahre alte gemietete Liegenschaft an der Gewerbestrasse 12 umfassend saniert werden. In den geführten Verhandlungen mit dem Eigentümer konnte jedoch diesbezüglich keine Übereinstimmung erzielt werden. Auch ein Verkauf der Liegenschaft an die Gemeinde kommt für den Eigentümer nicht in Frage.

Der Gemeinderat suchte deshalb weiter nach alternativen, zukunftsgerichteten Lösungen. Es wurden verschiedenen Varianten geprüft und vier Szenarios detailliert berechnet:

### **Szenario 1**

Bei einer Verlängerung des bestehenden Mietvertrages fallen auch bei der benötigten Sanierung langfristig Mietzinsen in der Höhe von mehreren Millionen Franken an. Am Ende der Laufzeit des Mietvertrages hat die Gemeinde aber keinen Gegenwert in Form von Wohnungen oder einer Immobilie.

### **Szenarios 2 und 3**

Mit dem Bau von eigenen Not- und Asylwohnungen durch die Gemeinde erhält die Gemeinde durch das eingesetzte Kapital jedoch eine Liegenschaft, was ein echter Vermögenswert darstellt. Das tiefe Zinsniveau und die aktuelle Finanzlage der Gemeinde begünstigten diese beiden Szenarios zusätzlich. Mit dem geplanten Projekt können ebenfalls die Container beim alten Bahnhof entfernt werden.

### **Szenario 4**

Auch der Ersatz der altersbedingt zu ersetzenden Container auf dem Areal des alten Bahnhofes und die Anschaffung neuer Container anstelle der heute gemieteten Wohnungen ist keine langfristige Lösung, sondern eine Fortsetzung eines teuren Provisoriums.

Der Gemeinderat entschied sich für das Szenario 3, weil damit neben den benötigten Not- und Asylwohnungen auch der Platzbedarf im Gemeindehaus durch den Umzug des ‚Betreibungsamtes Furttal‘ und ebenfalls das Problem mit dem alten Werkhof an der Dielsdorferstrasse langfristig gelöst werden können.

	<b>Szenario 1 Verlängerung Mietvertrag</b>	<b>Szenario 2 Festbau (ohne Werkhof)</b>	<b>Szenario 3 Festbau (mit Werkhof)</b>	<b>Szenario 4 Container</b>
<b>Fakten</b>				
<b>Ort/Zone:</b>	Gewerbestr. 12 Niedere Industriezone Kat.-Nr. 2678	Mülibachstr. Wohn-/ Gewerbezone Kat.-Nr. 2764	Mülibachstr. Wohn-/ Gewerbezone Kat.-Nr. 2764	Mülibachstr. Wohn-/ Gewerbezone Kat.-Nr. 2764
<b>Baujahr:</b>	1966	*	*	*
<b>Anzahl Einz-Whg.:</b>	26x 1-Zimmer	24x 1-Zimmer	24x 1-Zimmer	planbar
<b>Familien- wohnungen:</b>	3 Ausbau möglich	12x 3-Zimmer 6x 4-Zimmer	12x 3-Zimmer 6x 4-Zimmer	planbar
<b>Laufzeit:</b>	25 Jahre	mind. 33 Jahre	mind. 33 Jahre	mind. 20 Jahre
<b>Alle Notwhg. an einem Ort:</b>	nein	ja	ja	ja
<b>Investitionskosten</b>	-	<b>6'083'000.00</b>	<b>7'295'000.00</b>	<b>3'330'000.00</b>
<b>davon Landkosten</b>	-	<b>975'000.00</b>	<b>975'000.00</b>	<b>975'000.00</b>
<b>Gesamtkosten Mietvertrag</b>	<b>4'980'000.00</b>	-	-	-
<b>Jährliche Kosten</b>				
<b>Abschreibungen</b>	-	153'240.00	191'600.00	117'750.00
<b>Verzinsung (1%)</b>	-	51'080.00	73'000.00	28'260.00
<b>Mietkosten:</b>	199'200.00	-	-	-
<b>Betriebliche Folgekosten (2%)</b>	54'000.00	121'660.00	145'900.00	66'600.00
<b>Personelle Folgekosten</b>	20'000.00	20'000.00	20'000.00	20'000.00
<b>Total jährliche Kosten</b>	<b>273'200.00</b>	<b>345'980.00</b>	<b>430'500.00</b>	<b>232'610.00</b>

Beim **Szenario 1**, Verlängerung des Mietvertrags an der Gewerbstrasse 12 über 25 Jahre, fallen Kosten über die gesamte Laufzeit in der Höhe von 4'980'000 Franken an. Hinzu kommen Unterhaltskosten sowie Kosten für die Verwaltung und die Hauswartung. Das Gebäude ist über fünfzig Jahre alt und müsste gesamtsaniert werden. Gemäss Verhandlungen mit dem Eigentümer wäre er bereit, die Liegenschaft mit 29 Wohnungen für rund 700'000 Franken zu sanieren. Die Gemeinde müsste sich einmalig mit Instandhaltungskosten von 130'000 Franken für die Wohnungen beteiligen.

#### Vorteile **Szenario 1**:

- Die Gemeinde hat Instandhaltungskosten von Fr. 130'000, aber keine Investitionskosten

**Nachteile Szenario 1:**

- Keine langfristige Planungssicherheit (was passiert in 25 Jahren mit der Liegenschaft?)
- Die derzeitige Containerlösung beim Alten Bahnhof bleibt bestehen und muss in den nächsten 10 Jahren wieder ersetzt werden
- Während der Renovation der Liegenschaft müssen die Bewohner umplatziert werden (doppelte Mietkosten)
- Eine Weiterentwicklung des Areals Werkhof und Alter Bahnhof ist nicht möglich

Beim **Szenario 2** wird der Mietvertrag der Gewerbestrasse 12 nicht verlängert. Anstelle dessen wird auf der Parzelle Kat.-Nr. 2764 (unbebaut) ein Eigenbau ohne Werkhof und Büroräumlichkeiten realisiert.

**Vorteile Szenario 2:**

- Die Gemeinde ist Eigentümerin der Liegenschaft und kann die Bauweise sowie den Ausbaustandard der Liegenschaft selber festlegen
- Die Gemeinde hat die volle Entscheidungsbefugnis
- Der Gesamtbedarf an Notwohnungen kann an einem Ort abgedeckt werden und zudem können die benötigten Familienwohnungen realisiert werden
- Da es sich um einen Neubau handelt, sind die Unterhalts- und Reparaturkosten in den ersten zehn Jahren gering
- Das Gebäude bleibt ca. fünfzig Jahre erhalten, was der Gemeinde Planungssicherheit gibt
- Die Mietzinserträge fliessen in die Gemeindekasse

**Nachteile Szenario 2:**

- Die Gemeinde investiert 6'083'000 Franken (inkl. Fr. 975'000 Landanteil)
- Der Platzbedarf im Gemeindehaus ist nicht gelöst
- Die Standortfrage für den Werkhof ist nicht gelöst und verhindert eine Weiterentwicklung des Gebietes
- Ein möglicher Baurechtszins für das Grundstück Kat.-Nr. 2764 von rund 56'000 Franken entfällt

Beim **Szenario 3** werden zusätzlich zu den Not- und Asylwohnungen auch der Werkhof sowie das Betriebsamt Furttal verlegt. So kann die Parzelle optimal genutzt werden. Der Werkhof an seinem heutigen Standort befindet sich am Rande eines Wohngebiets und ist daher ungünstig gelegen. Zudem sind die Platzverhältnisse sehr eng. Im Gemeindehaus hat es aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten zehn Jahre mittlerweile zu wenig Platz. Durch den Auszug des Betriebsamts Furttal in das geplante Gebäude kann wieder dringend benötigter Arbeitsraum geschaffen werden.

**Vorteile Szenario 3:**

- Die Gemeinde ist Eigentümerin der Liegenschaft und kann die Bauweise sowie den Ausbaustandard der Liegenschaft selber festlegen
- Der Gesamtbedarf an Notwohnungen kann an einem Ort abgedeckt werden und zudem können die benötigten Familienwohnungen realisiert werden
- Standort Werkhof und Asylcontainer Alter Bahnhof können aufgehoben werden. Das Gebiet wird frei zur Weiterentwicklung
- Dringend benötigter Arbeitsraum im Gemeindehaus wird mit dem Auszug des Betriebsamtes in das geplante Gebäude frei
- Die Gemeinde hat die volle Entscheidungsbefugnis
- Da es sich um einen Neubau handelt, sind die Unterhalts- und Reparaturkosten in den ersten zehn Jahren gering
- Das Gebäude bleibt ca. fünfzig Jahre erhalten, was der Gemeinde Planungssicherheit gibt
- Die Mietzinserträge fließen in die Gemeindekasse

**Nachteile Szenario 3:**

- Die Gemeinde investiert 7'295'000 Franken (inkl. Fr. 975'000 Landanteil)
- Ein möglicher Baurechtszins für das Grundstück Kat.-Nr. 2764 von rund 56'000 Franken entfällt

Ebenfalls geprüft wurde mit dem **Szenario 4** der Bau eines Containerdorfs. Die Lebensdauer der Container gegenüber eines Massivbaus ist mit ca. zwanzig Jahren aber deutlich geringer. Aufgrund von schlechteren Isolationsmöglichkeiten fallen zudem höhere Nebenkosten an.

**SCHLUSSFOLGERUNG**

Aus Sicht der langfristigen Strategie für die Gemeinde Buchs, verbunden mit einer nachhaltigen Planungssicherheit in den Bereichen Notwohnungen/Asylunterkünfte sowie Werkhof zeigt sich, dass ein Eigenbau inklusive Werkhof und Büroräumlichkeiten für das Betriebsamt Furtal (**Szenario 3**) das richtige Szenario ist.

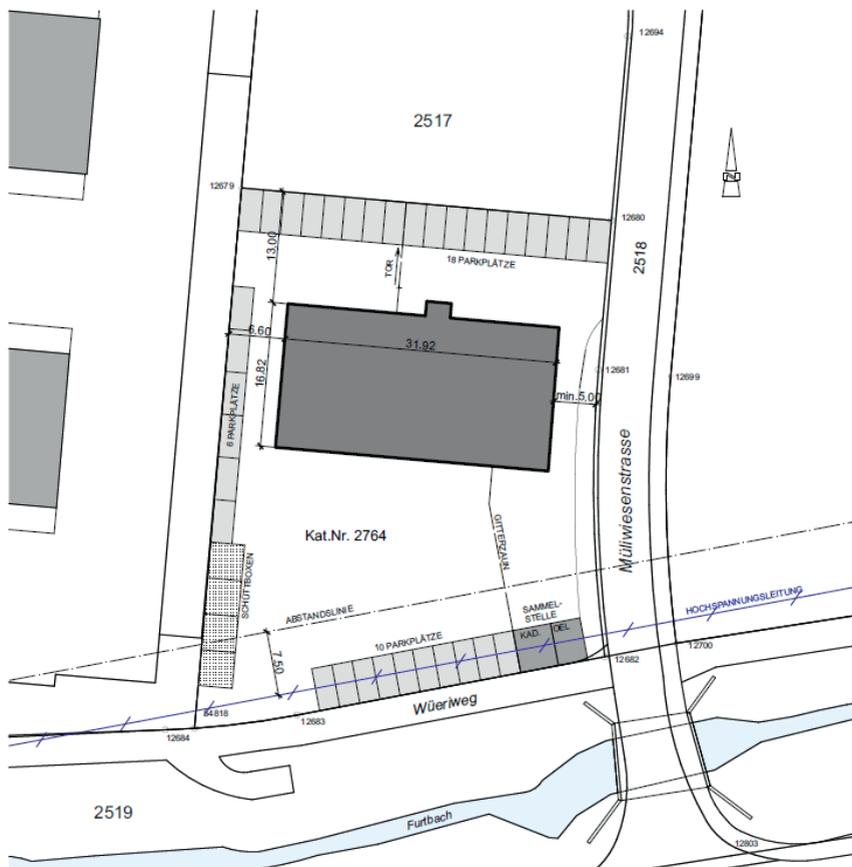
Die Investition ist im Finanzplan enthalten und soll idealerweise über den Landverkauf der Parzelle Kat.-Nr. 2523 (Gebiet Wüeri) finanziert werden.

**Erläuterungen zum Projekt****PLANUNGSVORGANG**

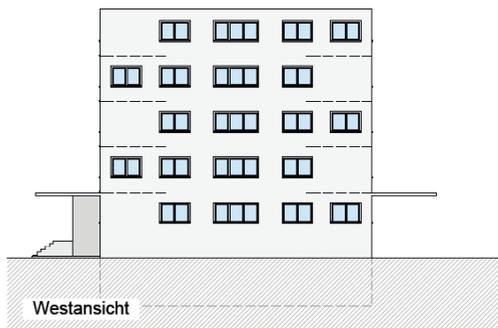
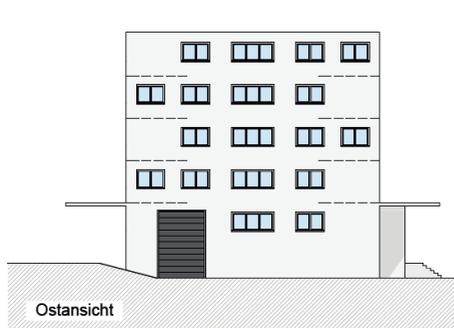
Nach der Strategiefestsetzung des Gemeinderates wurde eine Baukommission eingesetzt und das Architekturbüro Schaub AG, Otelfingen, mit der Ausarbeitung des Projekts inkl. Baukredit beauftragt. In mehreren Sitzungen wurde das Projekt auf die Bedürfnisse der Gemeinde Buchs abgestimmt. Das Resultat der Projektierungsphase liegt nun vor. Das Konzept präsentiert sich wie folgt:

## STANDORT

Das Grundstück Kat.-Nr. 2764 im Gebiet Wüeri wurde als Projektstandort evaluiert. Diese Parzelle befindet sich bereits im Besitz der Politischen Gemeinde Buchs und ist aktuell dem Finanzvermögen zugeteilt. Daher ist das Grundstück zum Restbuchwert von 975'000 Franken ins Verwaltungsvermögen zu übertragen. Der Übertrag ist im Bruttokredit von 7'295'000 Franken enthalten.



# AUSSENANSICHT



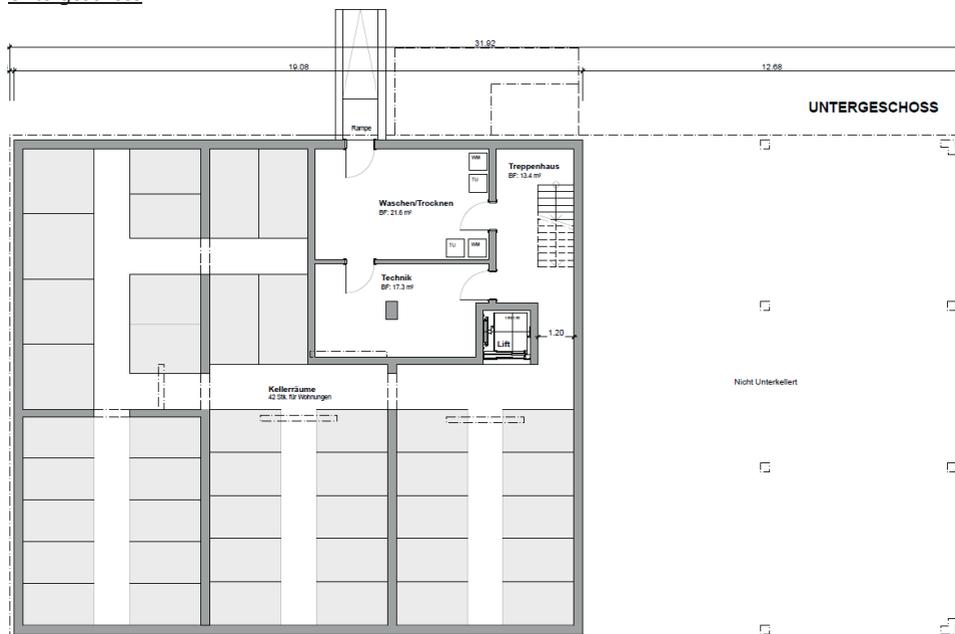
## RAUMPROGRAMM

Das Gebäude ist wie folgt aufgeteilt:

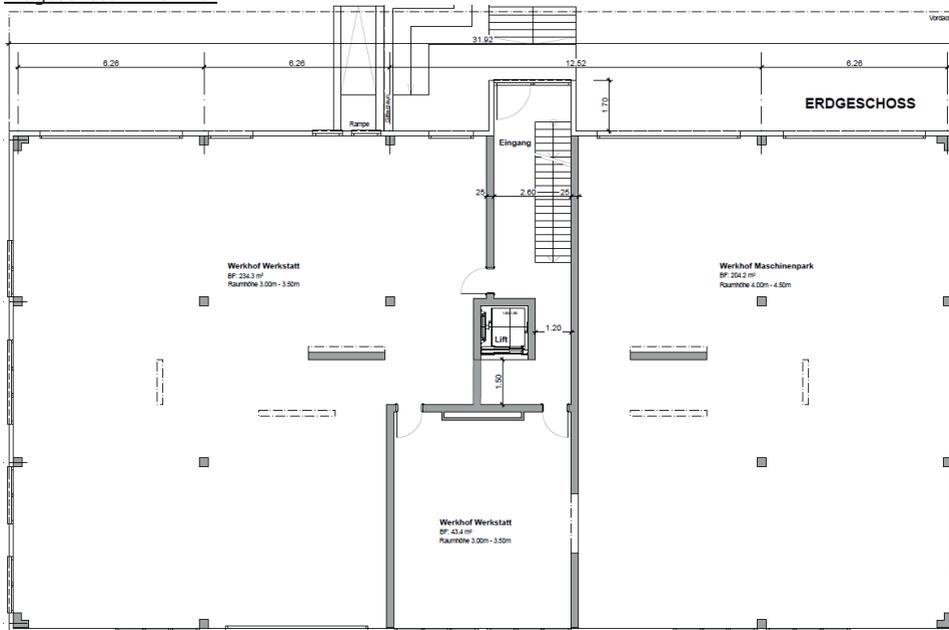
- Untergeschoss (nur ein Teil des Gebäudes wird unterkellert): Kellerräume, Wasch- und Trockenräume, Technik
- Erdgeschoss: Werkhof mit Werkstatt und Maschinenpark
- 1. Obergeschoss:
  - Büro, Garderobe, Aufenthaltsraum, sanitäre Anlagen für das Werkhofteam
  - Büro, Schalter, Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum für das Betriebsamt
  - Weiteres Sitzungs-/Schulungszimmer
- 2.-4. Obergeschoss: Not-/Asylwohnungen

Die Grundrisspläne sehen grob wie folgt aus und werden bei Annahme des Baukredits noch optimiert. Bspw. steht ein separater Zugang (Treppenaufgang) zum Betriebsamt zur Diskussion.

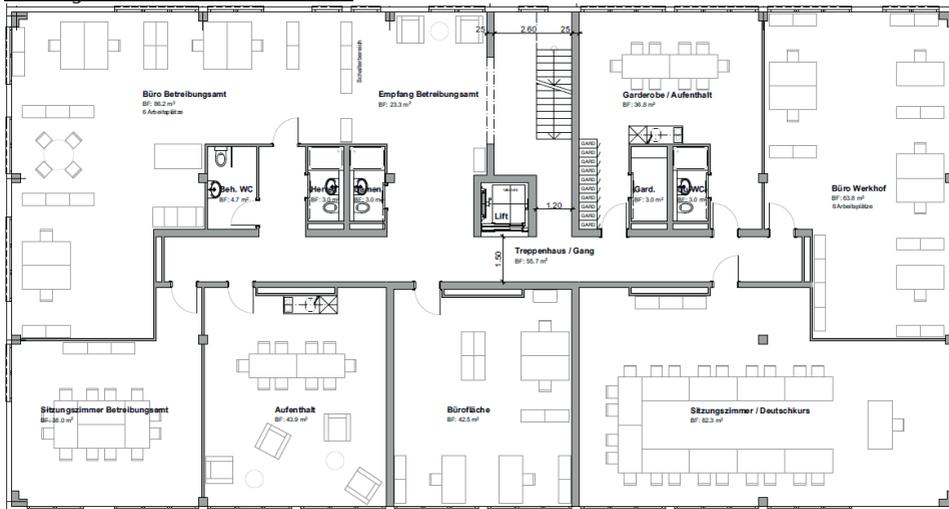
### Untergeschoss



## Erdgeschoss – Werkhof



## 1. Obergeschoss – Büroräumlichkeiten



## 2. - 4. Obergeschoss – Not-/Asylwohnungen

Aus Kostengründen werden die Wohnungen auf den drei Geschossen gleich aufgeteilt. Dabei kann dem Bedarf an Notwohnungen optimal entsprochen werden.

Geplant sind:

8x 1-Schlafraum-Wohnungen je Geschoss

4x 2-Schlafraum-Wohnungen je Geschoss

2x 3-Schlafraum-Wohnungen je Geschoss



## **BAUWEISE**

Bei der Planung wurden die Funktionalität, die Wirtschaftlichkeit und die Zweckmässigkeit des Gebäudes stark berücksichtigt. Ebenfalls wurde auf eine energetisch und nachhaltige Bauweise geachtet.

### Wirtschaftlichkeit

Durch eine einfache und flexible Grundstruktur und einer kompakten Gebäudeform kann ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erstellungs- und Nutzungskosten hergestellt werden.

### Funktionalität

Das Gebäude wird im Ständerbau erstellt. Das heisst, die gebäudehohen Betonsäulen bilden das tragende System. Durch die systematische Positionierung ergibt sich eine sehr flexible Einteilung der Nutzflächen. Ebenfalls werden die Elektrohauptleitungen am äusseren Grundriss geführt, was die Flexibilität wiederum erhöht. Bei einer Bedarfsänderung können somit gute Lösungen innerhalb des Gebäudes gefunden werden.

### Nachhaltigkeit

Gebaut wird nachhaltig. Durch eine kompakte Gebäudeform und durch eine gut wärmegeämmte Gebäudehülle kann die Energieeffizienz gewährleistet werden. Zudem werden umweltschonende und natürliche Materialien verwendet, welche nur einen geringen Unterhaltsaufwand verursachen. Ein gesundes Raumklima wird mit minimalem Einsatz von Energie und Technik erreicht.

## Kosten

Die nachfolgende Kostenberechnung (+/- 10%) wurde innerhalb der Projektierungsphase ermittelt.

### KOSTENBERECHNUNG

Bisher bewilligte Kredite

Projektierungskredit,

Gemeinderatssitzung vom 13. August (zu Lasten Kreditlimite) Fr. 16'700.00

Beantragter Objektkredit Not-/Asylwohnungen mit Werkhof und Büroräumlichkeiten

BKP 0 Grundstück (bereits im Eigentum der Gemeinde, Buchwert)	Fr.	975'000.00
BKP 0 Bankzinsen	Fr.	30'000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	55'000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	5'450'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtung	Fr.	200'000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	443'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	142'000.00

<b>Gesamtanlagekosten (inkl. MWST)</b>	<b>Fr.</b>	<b>7'295'000.00</b>
--	------------	---------------------

### Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VVG den Mindeststandard fest. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 1% gerechnet.

Die jährlichen Nettofolgekosten setzen sich wie folgt zusammen:

Abschreibungen (33 Jahre, ohne Grundstück)	Fr.	191'600.00
Kapitalfolgekosten (Verzinsung 1%)	Fr.	73'000.00
Betriebliche Folgekosten (2% der Bruttoinvestitionen)	Fr.	145'900.00
Personelle Folgekosten	Fr.	20'000.00

<b>Total jährliche Nettofolgekosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>430'500.00</b>
---	------------	-------------------

## Schlussbemerkung und Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Objektkredit von Fr. 7'295'000.– zu genehmigen.

Buchs ZH, 3. September 2018

### **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

**Der Vizepräsident**      **Der Schreiber**

Rudolf Meier              Urs Tanner

## Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Aufgrund der Prüfung des Antrages durch die Rechnungsprüfungskommission hält diese folgendes fest:

- Der Neubau von Not- und Asylwohnungen inkl. Werkhof und Büroräumlichkeiten ist aus finanzieller Sicht sinnvoll und tragbar.
- In der weiteren Planung soll das Nutzungskonzept entsprechend der unterschiedlichen Nutzerbedürfnisse (Werkhof, Büro, Not- und Asylwohnungen) optimiert werden.
- Das Gesamtkonzept soll in der nächsten Planungsphase, durch die Separierung der Personenströme für die verschiedenen Nutzer verbessert werden.

Den Stimmberechtigten wird beantragt, der Vorlage zuzustimmen.

Buchs ZH, 23. September 2018

### **NAMENS DER RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION**

**Der Präsident**

Walter Meier

**Der Aktuar**

Thomas Broger

Gemeinde Buchs ZH  
Badenerstrasse 1  
8107 Buchs ZH  
Telefon 044 847 75 00  
[kanzlei@buchs-zh.ch](mailto:kanzlei@buchs-zh.ch)  
[www.buchs-zh.ch](http://www.buchs-zh.ch)