

GEMEINDEHAUS WALLISELLEN – SANIERUNG UND ERWEITERUNG

Beleuchtender Bericht (Weisung) für die Urnenabstimmung vom 23. September 2018



DIE ABSTIMMUNGSFRAGE LAUTET:

Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?

«Projektgenehmigung und Bewilligung eines Investitionskredits von CHF 25'920'000 (zusätzlich zu gebundenen Ausgaben von CHF 13'000'000 für die Sanierung des Altbaus) für den Erweiterungsbau Gemeindehaus Wallisellen.»

ANTRAG DES GEMEINDERATES

An der Urnenabstimmung vom 23. September 2018 wird gestützt auf Art. 18, Ziffer 2 der Gemeindeordnung beschlossen:

1. Das Projekt (Stand 30. Januar 2018) Gemeindehaus Wallisellen – Sanierung und Erweiterung wird genehmigt.
2. Der erforderliche Investitionskredit von CHF 25'920'000 (+/- 10%) wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
3. Es wird davon Kenntnis genommen, dass der Gemeinderat zusätzlich gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Ziffer 1 Gemeindegesetz in der Höhe von CHF 13'000'000 (+/- 10%) für die Sanierung des Altbaus und des Parkplatzes gesprochen hat.
4. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung (Baukostenindex) in der Zeit zwischen dem Aufstellen der Kostenschätzung (Stichtag 31. Dezember 2017) und der Bauausführung ergibt.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und zur erforderlichen Finanzierung ermächtigt.

WEISUNG

1 DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Das Gemeindehaus ist dringend sanierungsbedürftig. Ein Aufschub der Sanierung ist aus baulicher und aus feuerpolizeilicher Sicht nicht mehr zu dulden. Zudem ist es hinsichtlich Platzangebot und Grundrissen nicht mehr bedürfnisgerecht. Das fehlende Platzangebot führte in den vergangenen Jahren zum Bezug dezentraler Standorte. Das ist ineffizient, nicht kundenorientiert und teuer. Die Gemeinde Wallisellen ist in den vergangenen Jahren gewachsen, und die Einwohnerzahl hat stark zugenommen. Die Ansprüche an eine moderne Gemeindeverwaltung haben sich deutlich verändert. Die Realisierung eines siebengeschossigen Erweiterungsbaus erlaubt es, alle Abteilungen der Gemeindeverwaltung wieder an einem einzigen Ort zusammenzuführen und die heute extern eingemietete Schulverwaltung zu integrieren. Das bestehende Werkgebäude und das pavillonartige Provisorium werden abgebrochen. Gemeindehaus, Zwischenbau, Vordach und Treppenanlage mit Brunnen werden

saniert und auf den neuesten Stand der Technik gebracht. Die Stimmberechtigten wurden über die Entwicklung des Projektes laufend informiert (Machbarkeitsstudie, Standortevaluation, Wettbewerb), und sie haben dem Projektierungskredit zugestimmt. Die Anliegen besonders interessierter Kreise konnten dabei weitgehend berücksichtigt werden. Dies gilt auch für die Nutzung des Aussenraums des Gemeindehauses. Das Projekt lässt genügend Raum, um öffentliche Veranstaltungen von Vereinen oder Organisationen in gewohntem Rahmen durchführen zu können. Mit dem Einbezug der Schule, des Friedensrichteramts, des Notariats und des Gemeindeingenieurs kann eine einzige Anlaufstelle für die Bevölkerung geschaffen werden. Diese zentrale Anlaufstelle liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu weiteren, für die Öffentlichkeit wichtigen Nutzungen wie dem Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum, dem Water World Wallisellen oder dem reformierten Kirchgemeindehaus. Durch die Bereitstellung von genügend Raum sind die Bedürfnisse der Verwaltung für die kommenden zwei bis drei Jahrzehnte abgedeckt.

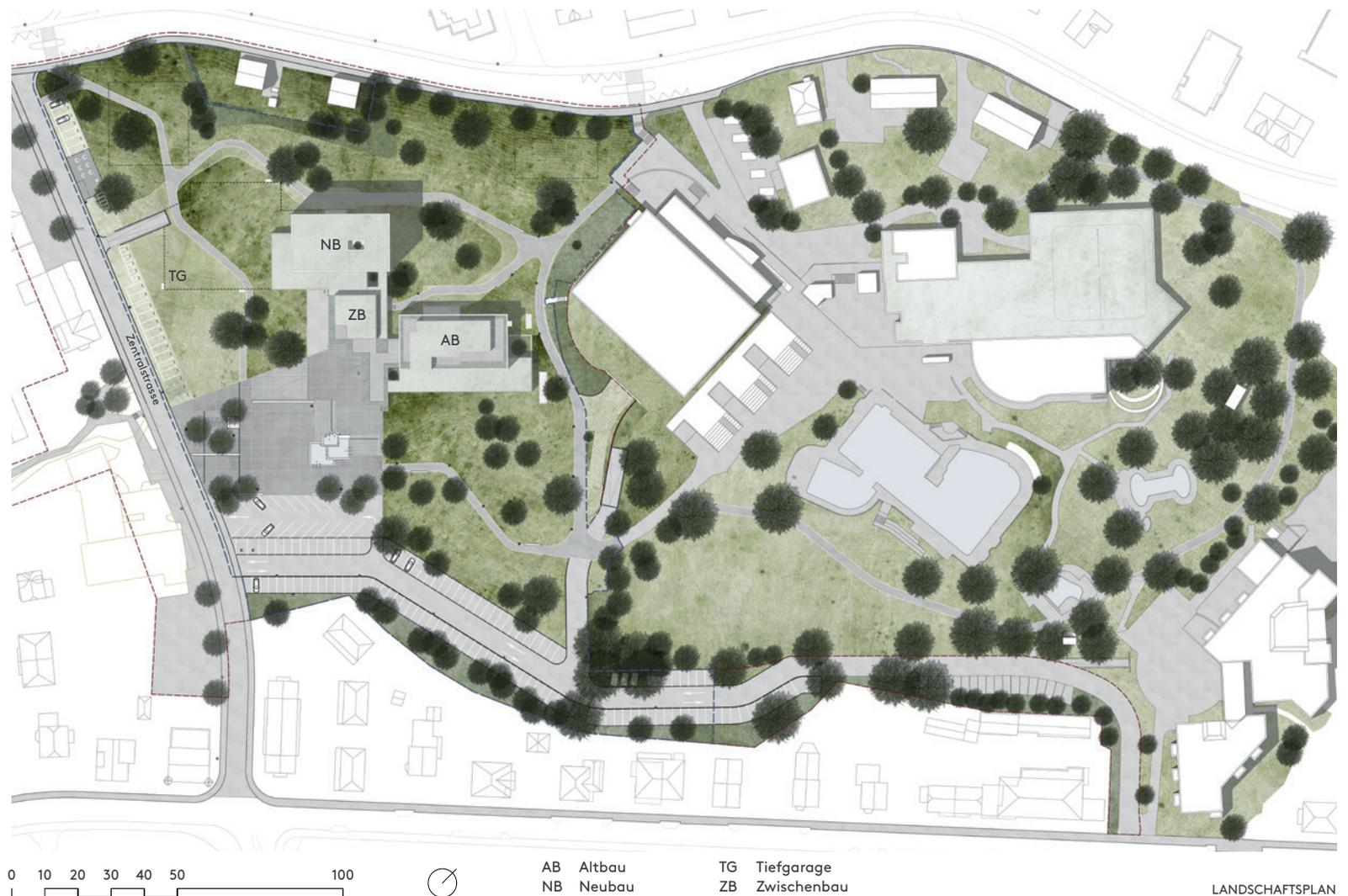
Der Erweiterungsbau entwickelt sich im Gegensatz zum bestehenden, horizontal ausgerichteten Gemeindehaus in die Höhe. Auf diese Weise kann der zusätzliche Flächenbedarf ohne grösseren weiteren Bodenverschleiss gedeckt werden. Die Freiräume um das Gemeindehaus herum bleiben grosszügig. Daraus ergibt sich auch Handlungs- und Gestaltungsspielraum für künftige Generationen.

Das erweiterte und erneuerte Gemeindehaus setzt ein selbstbewusstes Zeichen. Es verbindet den «alten» Teil mit einem neuen Erweiterungsbau. Damit steht es sinnbildlich auch für die Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen und in den kommenden Jahren.

2 DIE AUSGANGSLAGE
Das Gemeindehaus wurde zusammen mit dem Werkgebäude und der Bibliothek im Jahre 1967 eingeweiht und bezogen. Zum Zeitpunkt der Einweihung zählte die Gemeinde Wallisellen knapp 10'000 Einwohner. Heute wohnen gut 16'000 Einwohner in Wallisellen,

und die bauliche Entwicklung der Gemeinde wird auch in den kommenden Jahren zu einem weiteren – wenn auch moderaten – Bevölkerungsanstieg führen. Mit dem Bevölkerungswachstum der Gemeinde Wallisellen geht auch die Personalentwicklung der Verwaltung einher. Die Zahl

der Gemeindeangestellten ist auf rund 120 Personen angestiegen. Dazu geführt haben neben dem Wachstum der Gemeinde auch eidgenössische und kantonale Gesetzgebungen, die zusätzliche Aufgaben an die Gemeinden übertragen.



Heute dezentrale Standorte

Um dem steigenden Flächenbedarf an Büroräumlichkeiten gerecht zu werden, erfolgten im Laufe der vergangenen Jahre verschiedene bauliche Eingriffe. Die Aufstockung des Werkgebäudes und der Bau des Pavillons sind die auffälligsten Anpassungen. «die werke versorgung wallisellen ag» bezog 2011 zusammen mit der Feuerwehr den Neubau an der Industriestrasse 13. Diese Erweiterungen und Auslagerungen vermochten dem wachsenden Raumbedarf nicht vollständig gerecht zu werden. So mussten die Ressorts Tiefbau und Landschaft sowie Hochbau und Planung in die Liegenschaft Herzogenmühle 18 verlegt werden. Die räumliche Aufteilung der Gemeindeverwaltung auf mehrere, dezentrale Standorte ist ineffizient, nicht kundenorientiert und teuer. Am 4. März 2018 erteilte der Souverän Gemeinderat und Schulpflege den Auftrag, eine Vorlage zur Bildung einer Einheitsgemeinde auszuarbeiten. Damit drängt sich auch der Einbezug der heute extern eingemieteten Schulverwaltung auf.

Dringender Sanierungsbedarf

Zwar wurden die nötigsten Sanierungs- und Werterhaltungsmassnahmen stets durchgeführt, eine Gesamtsanierung drängt sich jetzt aber auf. Die Gebäudehülle ist dringend sanierungsbedürftig. Fassaden und Dächer sind undicht. Dies führt zu Wassereintritt in die Büros. Die undichte Bedachung hatte auch zur Folge, dass die Bibliothek per Ende 2015 ausgelagert werden musste. Die Gebäudehülle entspricht zudem nicht mehr den heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung. Dies schlägt sich in hohen Energieverbrauchskosten nieder. Auch im Gebäudeinnern hat der Zahn der Zeit genagt. Es sind umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich. Zudem entspricht das Gebäude nicht mehr den baulichen Anforderungen des Brandschutzes. Fazit: Ein zeitlicher Aufschub der Sanierungsarbeiten im bestehenden Gemeindehaus ist aus baulicher und feuerpolizeilicher Sicht nicht mehr zu dulden. Der Aussenraum mit seinen Einrichtungen und Anlagen erfüllt die Anforderungen der heutigen

Nutzungen nur noch bedingt. Gleichzeitig hat er im Laufe der Zeit sehr viel von seiner ursprünglichen parkartigen Qualität eingebüsst.

Einbezug der Bevölkerung

Der Gemeinderat hat das Erweiterungs- und Sanierungsprojekt in mehreren Schritten geplant. Zur Klärung der Aufgabenstellung und zur Abschätzung der Grobkosten wurde in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese bildete die Grundlage für den Vorgehensentscheid durch den Gemeinderat. Ziel der Machbarkeitsstudie war es, am aktuellen Standort mögliche räumliche Szenarien für den Mehrbedarf an Arbeitsplätzen in den kommenden 20 Jahren zu prüfen. Auch wurde die Grundsatzfrage, ob der heutige Standort erhalten bleiben soll, untersucht. Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass am heutigen Standort die Anforderungen an ein künftiges Gemeindehaus erfüllt werden können. Gestützt auf diese Machbarkeitsstudie und auf das Ergebnis der Überprüfung der alternativen Standorte Geerenstrasse und Alpenstrasse hat der Gemeinderat beschlossen, am heutigen Standort des

Gemeindehauses festzuhalten und eine Lösung mit einem Erweiterungsbau weiter zu verfolgen. Die diesem Entscheid zugrundeliegenden Überlegungen erläuterte er in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vom 8. Februar 2016. Die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2016 hat einen Projektierungskredit für die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses genehmigt. In einem Wettbewerbsverfahren wurde darauf aus sechs Projekten eine Siegerstudie ausgewählt. Das ausgewählte Projekt wurde weiterbearbeitet, so dass nun ein Vorprojekt mit Einbezug der Umgebung vorliegt.

Zentrale Anlaufstelle

Das Projekt erlaubt es, den durch die Stimmberechtigten geäussernten Willen zur Einheitsgemeinde auch räumlich umzusetzen. Alle Verwaltungsstellen der Gemeinde sowie der Schule können unter einem Dach vereint werden. Zusammen mit dem Notariat, dem Grundbuch- und Konkursamt Wallisellen, der Friedensrichterin sowie dem Gemeindeingenieur als Mieter entsteht für die Bevölkerung eine zentrale Anlaufstelle für ein breites Dienstleistungsangebot.



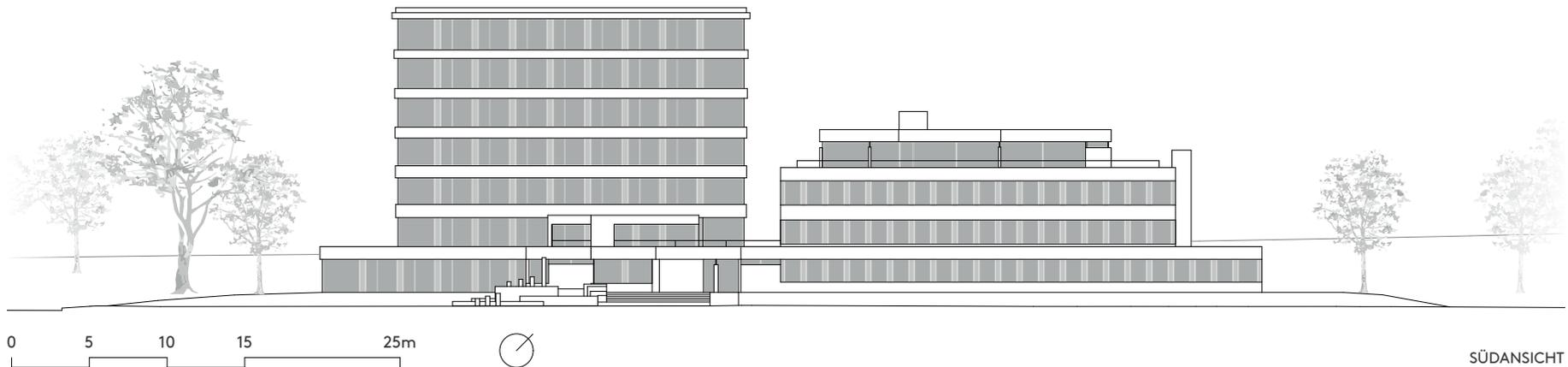
Haushälterischer Umgang mit dem Gut «Boden»

Der bestehende Bau weist eine vergleichsweise grosse überbaute Fläche auf. Um den Flächenkonsum für die Befriedigung der zusätzlichen räumlichen Bedürfnisse möglichst gering zu halten, entwickelt sich der Erweiterungsbau in die Höhe. Die überbaute Fläche ist damit relativ klein. Die parkartige Umgebung behält genügend Raum und kann aufgewertet werden. Langfristig gesehen bewahrt der kleine «Fussabdruck» des Erweiterungsbaus künftigen Generationen auf diesem Areal einen eigenen Handlungs- und Gestaltungsspielraum.

Das ausgewiesene Bedürfnis für öffentliche Veranstaltungen von Vereinen oder Organisationen im Aussenraum ist berücksichtigt. Anlässe können weiterhin im gewohnten Rahmen durchgeführt werden. Für die Besucher des Gemeindehauses und des angrenzenden Water Worlds Wallisellen sowie weiterer für die Bevölkerung wichtiger Nutzungen (Wägelwiesen Alters- und Pflegezentrum, reformiertes Kirchgemeindehaus) steht die heute vorhandene Anzahl Parkplätze auch in Zukunft zur Verfügung.

3 BESCHREIBUNG DES BAUVORHABENS

Das heutige Gemeindehaus wurde in den 60er-Jahren von den Architekten Hertig Schoch gestaltet. Seine horizontale Ausrichtung charakterisiert die Anlage wesentlich. Das Siegerprojekt der jessenvollenweider architektur ag erweitert das bestehende Gemeindehaus mit einem siebengeschossigen, elegant proportionierten und verblüffend einfach in das Gesamtbild eingebetteten Baukörper. Alt- und Erweiterungsbau bilden in der räumlichen Anordnung, in den Stufungen der Gebäudehöhen wie auch in der Fassadengestaltung ein stimmiges Ensemble, das sich gut in seine Umgebung eingliedert. Das bestehende Werkgebäude und das Provisorium auf der gegenüberliegenden Seite des Gemeindehauses werden abgebrochen. An die Stelle des ehemaligen Werkgebäudes kommt der Erweiterungsbau zu liegen. Gemeindehaus, Zwischenbau, Vordach sowie die Treppenanlage mit Brunnen werden saniert.



Eine Adresse

Die Abteilungen der Gemeindeverwaltung Wallisellen, die Schulverwaltung, das Notariat und der Gemeindeingenieur verteilen sich neu auf die drei Gebäude, die über ein gemeinsames, verglastes Entrée miteinander verbunden sind. Der Windfang und die offene Treppe ins Untergeschoss werden entfernt. Dies erlaubt es, das Entrée der Gemeindeverwaltung transparent und offen zu gestalten. Ein gemeinsamer Empfangsschalter dient als zentraler Anlaufpunkt für die neu an einem Ort konzentrierte Verwaltung der Gemeinde Wallisellen.

Sanierungsmassnahmen Altbau

Im Altbau werden die Fassade saniert und die bestehenden Aluminiumfenster durch Holzmetall-

fenster mit hochwärmeisolierender 3-Scheibenverglasung ersetzt. Wie im Neubau sind auch im Altbau automatisierte Aluminium-Lamellenstoren als aussenliegender Sonnenschutz vorgesehen. Die Dachflächen und -terrassen werden umfassend saniert, abgedichtet und gedämmt. Bei der Sanierung im Gebäudeinneren werden die Erdbebensicherheit und die Brandsicherheit im Vordergrund stehen. Zudem werden die bestehenden Korridorschrankfronten entfernt sowie die Decken saniert und die Böden erneuert.

Raumanordnung

Vom Entrée ausgehend gelangt man nach rechts in die Schalterhalle des Hauptgebäudes mit den Abteilungen Einwohnerkontrolle und Gesellschaft sowie das Friedensrichteramt. In den

Obergeschossen befinden sich die Schulverwaltung, das Ressort Präsidiales und im Attikageschoss das Sitzungszimmer des Gemeinderates mit Cafeteria. Nach links über den neu angelegten Zugang zum Zwischenbau (ehemaliges Bibliotheksgebäude) erreicht man direkt das Betreibungs- und Konkursamt im Erd- und 1. Obergeschoss.

Geradeaus ist im Erdgeschoss des Neubaus die Gemeindepolizei angeordnet. Darüber liegen die Abteilung Soziales, das Notariat, die Abteilung Finanzen, Steuern und Liegenschaften, Hoch- und Tiefbau und der Gemeindeingenieur. Im obersten Geschoss befinden sich Sitzungszimmer und die neue Cafeteria.



Freiraum

Die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses bietet den Anlass, die ursprüngliche Idee eines Gemeindehauses im Park, wie sie von Landschaftsarchitekt Albert Zulauf gedacht war, wieder wahrnehmbar zu machen. Das Freiraumkonzept macht den Parkgedanken neu lesbar. Die Parkplätze werden konsequent an die Ränder des Grundstücks gelegt. Das spielt eine grüne Mitte frei. Die Flächen sind nach wie vor gross genug, um die Veranstaltungsbedürfnisse von Vereinen oder Organisationen zu befriedigen. Der zentrale Platz soll mit Betonplatten und Wasserbecken beibehalten und sanft renoviert werden. Er öffnet sich neu gegen die Zentralstrasse hin.

Das Gemeindehaus erhält so eine deutlich höhere Sichtbarkeit und Präsenz.

Das Niveau des Erdgeschosses wird zusätzlich über eine behindertengerechte Rampe auf der Nordseite des Platzes erreicht. Der Platz wird strukturiert über drei Baumgruppen und langgezogene Sitzbänke, die die Aufenthaltsqualität auf dem Platz erhöhen. Integriert in die nördliche Baumgruppe befinden sich die gedeckten Veloständer. Die Sammelstelle befindet sich neu am westlichen Ende der Zentralstrasse. Der nun vom Parkplatz weitgehend befreite Park wird akzentuiert über einzelne neue Bäume und einen durchgehenden Rundweg um die Gebäude der Verwaltung.

Parkierung

Neben dem Erweiterungsbau wird im 1. Untergeschoss eine Tiefgarage erstellt. Sie bietet Parkplätze für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung (27 PP) und abschliessbare Stellplätze für die Fahrzeuge der Gemeindepolizei (3 PP) sowie der Abteilung Liegenschaften und Unterhalt (4 PP).

Nebst diesen 34 Parkplätzen in der Tiefgarage stehen 169 oberirdische Parkplätze zur Verfügung. Für Fahrräder sind oberirdisch 60 Stellplätze in Eingangsnähe geplant, für Motorräder 14 oberirdische und 5 Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen.

Altlasten Umgebung

Die mit Altlasten belasteten Flächen im Bereich des bestehenden asphaltierten Parkplatzes werden saniert. Im Investitionsprogramm ist dafür für das Jahr 2022 ein Betrag von 1 Mio. Franken eingestellt worden. Da die Sanierung eng mit der Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses zusammenhängt, werden die Kosten für die Parkplatzsanierung in diese Kreditvorlage als gebundene Ausgabe integriert. In der Umgebung werden aufgrund der Erkenntnisse aus geologischen

Abklärungen diejenigen Bereiche altlastensaniert, die Terrainanpassungen erfahren. Die Ausführungsarbeiten werden von einem Altlastenspezialisten begleitet.

Teilersatz Mobiliar

Für die Ausstattung der Arbeitsplätze kann ein Grossteil des bestehenden Mobiliars weiterhin verwendet werden. Die Kosten für die teilweise Ersatzbeschaffung des Mobiliars sind in der Kostenschätzung separat ausgewiesen.

4 TECHNISCHE BESCHREIBUNG

Das Gebäudetechnikkonzept ist auf die Anforderungen von Minergie-ECO ausgerichtet. Der bewusste Verzicht auf ein Label erhöht den Freiheitsgrad in der konzeptionellen Planung, ohne dabei Abstriche beim Energieverbrauch machen zu müssen. Eine kompakte Bauweise, die klare Systemtrennung sowie kurze Wege und gute Zugänglichkeiten der Technikinstallationen minimieren den Energieaufwand sowie die graue Energie. Die eingesetzten Materialien werden nach den Kriterien Langlebigkeit und Recyclierbarkeit ausgesucht. Im Rahmen der Detailprojektie-



rung wird in Zusammenarbeit mit «die werke versorgung wallisellen ag» die Machbarkeit einer Photovoltaikanlage geprüft.

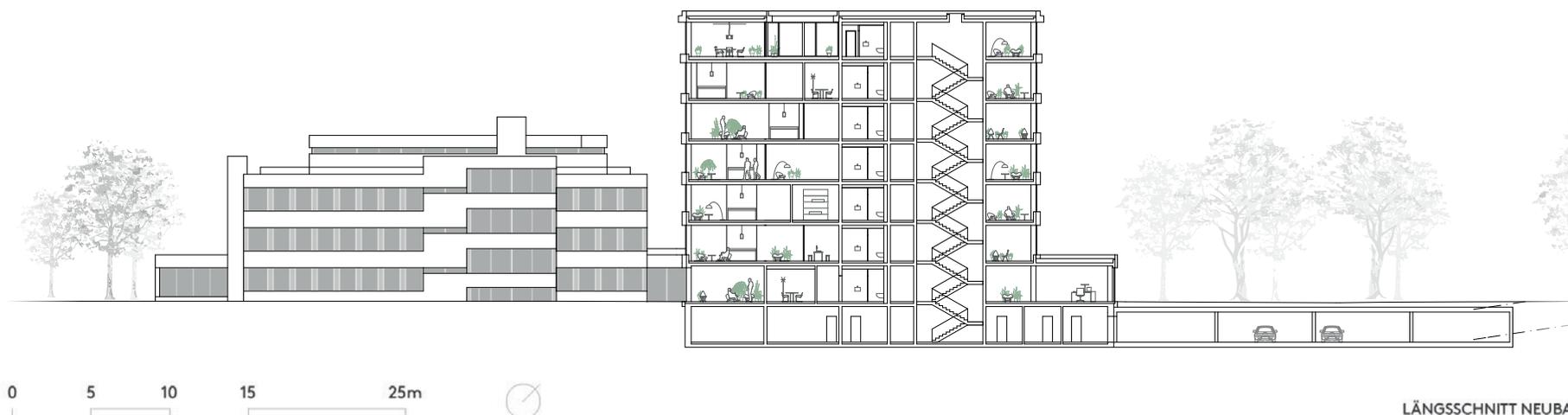
Heizung und Lüftung

Sowohl der Altbau als auch der Erweiterungsbau werden durch den Anschluss an das Fernwärmenetz beheizt. Die bestehende Fernwärmeleistung reicht auch nach der Erweiterung für Bestands- und Neubauten. Eine von Seiten der «die werke versorgung wallisellen ag» vorgesehene Sanierung der Fernwärmeverleitungen ist nicht Bestandteil des Umbauprojektes, wird aber in den nächsten Planungsphasen mit den

Ausführungsarbeiten der Umgebung koordiniert. Der bestehende und aktuell als Notsystem genutzte Gas-Ölkessel ist nach der Sanierung des Fernwärmeanschlusses nicht mehr notwendig. Mit dem absehbaren Ende seiner Lebensdauer kann der Kessel demontiert werden. Auch die Öltanks im 2. Untergeschoss des Zwischenbaus werden nicht mehr genutzt und können, wenn es im Rahmen der Gesamtkosten vertretbar ist, demontiert werden. Im Neubau erfolgt die Wärmeabgabe durch ein an der Massivdecke angebrachtes Heizdeckensystem. Im Altbau ist die Verteilung der Heizwärme über Radiatoren vor-

gesehen, wobei die benötigte Heizenergie aufgrund des besseren Dämmwertes der Fassaden und Fenster um mehr als die Hälfte reduziert werden kann. Die bestehenden Heizkörper und Verteilungen werden ersetzt und raumseitig der Innendämmung an den Brüstungen montiert. Die Massivdecken im Neubau werden im Sommer zur sanften freien Kühlung genutzt. Die überschüssige Raumwärme wird dabei tagsüber in der Massivdecke gespeichert und nachts über die geöffneten Lüftungsflügel in der Fassade an die Umgebung abgegeben. Durch den Fensterersatz beim Alt-

bau sowie die Aktivierung der vorhandenen Gebäudemasse kann die Behaglichkeit in den Büros auch ohne Einsatz einer Lüftungsanlage bereits stark erhöht werden. Gezielte Lüftungsflügel dienen zur Stosslüftung im Winter und zum kontinuierlichen Aussenbezug im Sommer und in den Übergangsmo-



LÄNGSSCHNITT NEUBAU

5 ABLAUF Zeitplan

Genehmigt der Souverän den Investitionskredit, kann das Projekt bewilligungsreif weiterentwickelt werden. Es folgt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

Nach dessen Abschluss können die Arbeiten in öffentlicher Submission ausgeschrieben und vergeben werden. Die Bauarbeiten können frühestens im zweiten Quartal 2019 aufgenommen werden. Sie dauern rund drei Jahre. Die Realisierung erfolgt in zwei Etappen. Zuerst wird das Werkgebäude abgebrochen und der Erweiterungsbau erstellt. In der zweiten Etappe werden das bestehende Gemeindehaus und der Zwischenbau saniert.

Provisorien

Während der Bauarbeiten müssen einzelne Abteilungen provisorisch untergebracht werden. In der ersten Bauetappe (Realisierung Erweiterungsbau) betrifft das hauptsächlich die Nutzer des ehemaligen Werkgebäudes. Sie werden im heutigen Gemeindehaus und im zweiten Geschoss in der Liegenschaft Herzogenmühle 18 untergebracht. Für die Mitarbeitenden des Notariats wird für die Bauzeit eine externe Lösung bereitstehen.

Nach Vollendung des Erweiterungsbaus werden die Abteilungen aus dem Altbau die Räume im Erweiterungsbau beziehen. Es folgen die Sanierung des

Altbaus und der Rückbau des Pavillons, in dem heute die Sozialabteilung ihre Büros hat. Die Umgebungsgestaltung schliesst die Arbeiten ab.

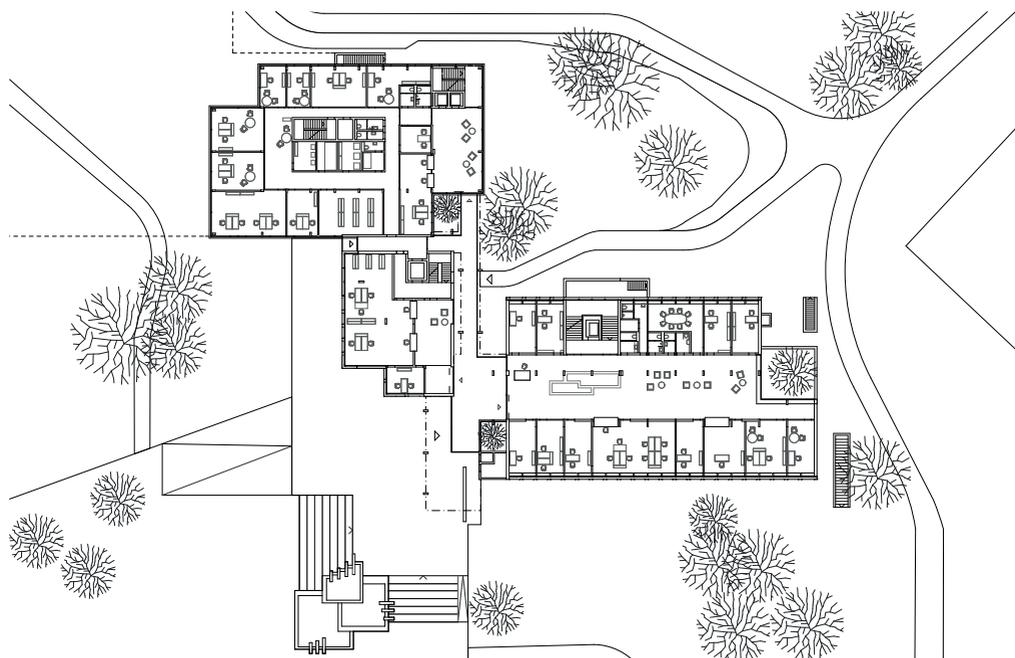


6 FINANZIERUNG UND FOLGEKOSTEN

Von den Totalkosten von CHF 38'920'000 (+/- 10%) sind Kosten in der Höhe von CHF 13'000'000 als gebundene Ausgaben im Sinne von § 103 Ziffer 1 Gemeindegesetz zu betrachten. Sie setzen sich aus Kosten für das Teilprojekt Altbau (CHF 10.5 Millionen), für die Sanierung von Zwischenbau und Vordach (CHF 1.5 Millionen) und für die Altlastensanierung des Parkplatzes (CHF 1.0 Millionen) zusammen. Die Genehmigung dieser gebundenen Ausgaben

liegt in der Kompetenz des Gemeinderates und erfolgte unter Vorbehalt der Genehmigung des Investitionskredits an der Urnenabstimmung.

Der der Urnenabstimmung unterliegende Beschluss über einen Investitionskredit von CHF 25'920'000 (+/- 10%) umfasst alle Arbeiten, welche als nicht gebunden betrachtet werden müssen. Es sind dies im Wesentlichen der Erweiterungsbau, die Tiefgarage sowie die Platz- und Umgebungsgestaltung.



ERDGESCHOSS

Kostenschätzung

Die Kostenschätzung der Architekten sowie des Baumanagements vom 30. Januar 2018 rechnet mit folgendem Aufwand (Kostenschätzung +/- 10%):

BKP	Bezeichnung	inkl. MWST in CHF
1	Vorbereitung	2'644'000
2	Gebäude	25'986'000
20	Baugrube	304'000
21 und 22	Rohbau 1 und 2	9'467'000
23 bis 25	Technik	4'641'000
26	Transportanlagen	265'000
27 und 28	Ausbau 1 und 2	5'939'000
29	Honoraranteil BKP 1 bis 2	5'370'000
4	Umgebung inkl. Honorar	3'789'000
5	Baunebenkosten	1'206'000
	Tiefgarage	2'097'000
	Kostenschätzung (+/- 10%)	35'722'000
	Kreditreserve + 5%, Unvorhergesehenes	1'778'000
	Altlastensanierung Parkplatz	1'000'000
	Teilersatz Büromöbiliar	420'000
	Gesamttotal (+/- 10%)	38'920'000

Die Gesamtkreditsumme erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine ausgewiesene Bauteuerung (Baukostenindex) in der Zeit zwischen dem Aufstellen der Kostenschätzung (Stichtag 31. Dezember 2017) und der Bauausführung ergibt.

Die Finanzierung erfolgt wenn immer möglich über die frei verfügbaren flüssigen Mittel. Die Investitionen werden im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes verzinst und abge-

schrieben. Bei einer Nutzungsdauer von 33 Jahren ist linear mit Abschreibungen in der Höhe von 3.03 Prozent oder jährlich CHF 1'136'250 zu rechnen (Basis: Saniertes Gemeindehaus und Neubau im Wert von CHF 37.50 Mio.). Die Abschreibung der Altlastensanierung Parkplatz (CHF 1 Mio.) erfolgt über eine Dauer von 40 Jahren. Der Teilersatz Büromobiliar (CHF 420'000) wird innerhalb von 8 Jahren abgeschrieben.

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 1 bis 8)	in CHF
Fremdfinanzierung CHF 20.00 Mio. Laufzeit 20–30 Jahre = 2.0%	400'000
Fremdfinanzierung CHF 37.50 Mio. Laufzeit 20–30 Jahre = 2.0%	750'000
Mittelwert Fremdfinanzierungsvarianten pro Jahr variable Grösse je nach Variante	575'000
Abschreibungen Gebäude, Laufzeit 33 Jahre (3.03%) linear pro Jahr (Basis: saniertes Gemeindehaus und Neubau im Wert von CHF 37.50 Mio.)	1'136'250
Abschreibungen Altlastensanierung Parkplatz, Laufzeit 40 Jahre (2.5%) linear pro Jahr (Basis: CHF 1 Mio.)	25'000
Abschreibungen Teilersatz Büromaterial, Laufzeit 8 Jahre (12.5%) linear pro Jahr (Basis: CHF 420'000)	52'500
Laufende Kosten (Personal, Betrieb, Versicherungen), 0.5% der Anlagekosten	187'500
Unterhalt und Reparaturen, 1.0% der Anlagekosten	375'000
Bruttoaufwand pro Jahr	2'351'250
Mieterträge	-171'300
Nettoaufwand pro Jahr (mit Abschreibungen und Finanzierungskosten)	2'179'950

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 9 bis 33)	in CHF
Fremdfinanzierung CHF 20.00 Mio. Laufzeit 20–30 Jahre = 2.0%	400'000
Fremdfinanzierung CHF 37.50 Mio. Laufzeit 20–30 Jahre = 2.0%	750'000
Mittelwert Fremdfinanzierungsvarianten pro Jahr variable Grösse je nach Variante	575'000
Abschreibungen Gebäude, Laufzeit 33 Jahre (3.03%) linear pro Jahr (Basis: saniertes Gemeindehaus und Neubau im Wert von CHF 37.50 Mio.)	1'136'250
Abschreibungen Altlastensanierung Parkplatz, Laufzeit 40 Jahre (2.5%) linear pro Jahr (Basis: CHF 1 Mio.)	25'000
Laufende Kosten (Personal, Betrieb, Versicherungen), 0.5% der Anlagekosten	187'500
Unterhalt und Reparaturen, 1.0% der Anlagekosten	375'000
Bruttoaufwand pro Jahr	2'298'750
Mieterträge	-171'300
Nettoaufwand pro Jahr (mit Abschreibungen und Finanzierungskosten)	2'127'450

Jährlich wiederkehrende Kosten (Jahr 34 bis 40, ohne Fremdfinanzierungsanteil)	in CHF
Abschreibungen Altlastensanierung Parkplatz, Laufzeit 40 Jahre (2.5%) linear pro Jahr (Basis: CHF 1 Mio.)	25'000
Laufende Kosten (Personal, Betrieb, Versicherungen), 0.5% der Anlagekosten	187'500
Unterhalt und Reparaturen, 1.0% der Anlagekosten	375'000
Bruttoaufwand pro Jahr	587'500
Mieterträge	-171'300
Nettoaufwand pro Jahr (mit Abschreibungen und Finanzierungskosten)	416'200

Mieteinnahmen und -ausgaben

Im Falle der Bildung einer Einheitsgemeinde würde bei der Schulgemeinde Wallisellen ein Mietaufwand von jährlich CHF 120'000 wegfallen.

Für die Gemeinde beläuft sich der Mietertragsausfall von Mietern des Gemeindehauses während der Bauphase (2 Jahre) auf CHF 146'600. Die Kosten für Provisorien, Umzüge, Transporte und dergleichen sind im beantragten Baukredit berücksichtigt.

7 EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATS

Das erweiterte und sanierte Gemeindehaus setzt ein selbstbewusstes Zeichen für eine wachsende Gemeinde. Es verbindet das alte Gemeindehaus mit einem neuen Erweiterungsbau. Damit steht es sinnbildlich auch für die Entwicklung der Gemeinde in den vergangenen Jahren. Die Investition ist im Vergleich zu entsprechenden Bauvorhaben anderer, ähnlich grosser Gemeinden angemessen. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, das vorliegende Projekt zu genehmigen

und einen Investitionskredit von CHF 25'920'000 (zusätzlich zu gebundenen Ausgaben von CHF 13'000'000 für die Sanierung des Altbaus) für den Erweiterungsbau Gemeindehaus Wallisellen zu bewilligen.

8 STELLUNGNAHME RECHNUNGS-PRÜFUNGSKOMMISSION

Gemeinde Wallisellen

Rechnungsprüfungskommission



Wallisellen, 16. Juli 2018

Gemeindehaus Wallisellen – Sanierung und Erweiterung – Investitionskredit von CHF 25.92 Mio. für den Erweiterungsbau zusätzlich zu den gebundenen Ausgaben von CHF 13.0 Mio. für die Sanierung des Altbaus

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission hat das vorliegende Geschäft geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Begründung

Nachdem der Antrag und die Weisung vom 13. März 2018 überarbeitet und die zu diesem Zeitpunkt offenen Punkte der RPK geklärt wurden, empfiehlt die RPK, die jetzt vorliegende Vorlage vom 15. Mai 2018 gut zu heissen.

An dieser Stelle halten wir ausdrücklich fest, dass die RPK davon ausgeht, dass das Gesamtvolumen von Total CHF 38.92 Mio. (+/- 10%) nicht überschritten wird, da gemäss mehrfacher Bestätigung sämtliche Eventualitäten im vorliegenden Projekt eingeschlossen sind.

Zudem empfiehlt die RPK, die Planung der Liquidität dahingehend sicherzustellen, dass eine maximale Fremdfinanzierung von CHF 20 Mio. ausreichen

Für die Rechnungsprüfungskommission

Präsidentin


Beatrice Morger-Rupp

Vizepräsident


Gregor Winiger

Gemeinde Wallisellen
Präsidialabteilung

Zentralstrasse 9, Postfach, 8304 Wallisellen
Telefon 044 832 61 11
praesidialabteilung@wallisellen.ch
www.wallisellen.ch