

# Gemeindeversammlung vom Samstag, 8. Dezember 2018.

## Beleuchtender Bericht.

**Traktandum Nr. 2 Gemeindehaus. Teilerneuerung. Innenausbau.**  
**L2.2.2 Ausführungskredit. Zustimmung.**

**Antrag** Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung zu beschliessen:

- 1. Für die innere Erneuerung des Gemeindehauses wird ein Ausführungskredit von CHF 1'240'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung 2019 genehmigt.*
- 2. Der Ausführungskredit erhöht sich um eine allfällige Bauteuerung zwischen dem Zeitpunkt der Projekterarbeitung (Stichtag 1. September 2018) und der Bauvollendung.*

### Kurzfassung

Die Investition in die Erneuerung des Gemeindehauses soll in zwei Etappen erfolgen. Die erste Etappe umfasst die Erneuerung des Verwaltungsbereichs und der Verkehrsflächen im Gebäudeinneren, die der Gemeinderat bei Zustimmung zum vorliegenden Kreditantrag für das Jahr 2019 vorgesehen hat. Die zweite Etappe ist für das Jahr 2028 vorgesehen; sie soll die Gebäudehülle und die Mietwohnungen im 3. Obergeschoss umfassen. Die Aufteilung in zwei Etappen dient der besseren Finanzierbarkeit und ist sachlich gerechtfertigt.

Die Erneuerung des Gebäudeinneren umfasst einerseits Arbeiten zum reinen Werterhalt, zum Beispiel die Erneuerung der inneren Oberflächen und eines Teils der Gebäudetechnik. Auf der anderen Seite entstehen weitere Kosten durch die notwendige Erfüllung übergeordneter behördlicher Auflagen (zum Beispiel Brandschutz, Energie und Umwelt). Zudem erlaubt die Gesamterneuerung des Inneren, bisher zurückgestellte Verbesserungen für Besucher und Nutzer kostengünstiger als später zu realisieren. Mit diesen Massnahmen wird das Gemeindehaus wieder fit gemacht für die nächsten 30 bis 40 Jahre.

Zur Realisierung dieses Projekts legt der Gemeinderat den Stimmberechtigten einen Bruttokredit von CHF 1'240'000.00 vor, der dazu verwendet wird, die Räume der Gemeindeverwaltung sowie die Verkehrsflächen des Gemeindehauses zu erneuern.

**Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Vorlage.**

**Weisung** Es sind bereits rund 40 Jahre vergangen, seit die Gemeindeverwaltung Zumikon ein  
**Ausgangslage** neues, damals modernes Verwaltungsgebäude beziehen konnte. Wie alle Bauten unterliegt auch das Gemeindehaus einem ständig fortschreitenden Alterungsprozess. Bis heute wurden am Gemeindehaus Zumikon lediglich punktuell die dringendsten Erneuerungen an die Hand genommen.

Die nun fällige Gesamterneuerung des Innern dient in erster Linie dem Werterhalt. Zudem muss veränderten Vorschriften und Gesetzen Rechnung getragen werden, dies namentlich im den Bereichen Brandschutz, elektrische Installationen und Energieeffizienz. Ausserdem erlaubt die Gesamterneuerung, Verwaltungsabläufe zu optimieren, die den veränderten Bedürfnissen von Nutzern und Besuchern dienen. Somit kann das Gebäude auch im nächsten Lebenszyklus von 30 bis 40 Jahren optimal genutzt werden.

Die Erneuerung des Gemeindehauses erfolgt in zwei Etappen. Die vorliegende, für 2019 geplante erste Etappe umfasst die Erneuerung des Gebäudeinneren. Die zweite Etappe, welche vor allem die Gebäudehülle und die Mietwohnungen im dritten Obergeschoss betrifft, ist für das Jahr 2028 geplant. Die Erneuerung erfolgt aus folgendem Grund in zwei Etappen: Die umfassende Zustandsanalyse der Gemeindeliegenschaften, mit welcher der Gemeinderat im Jahr 2015 das Büro WIFpartner beauftragt hatte, wies nicht nur für das Gemeindehaus, sondern auch für eine Reihe anderer Gemeindeliegenschaften einen grossen Erneuerungsbedarf aus, so dass die kommenden Investitionen miteinander abgestimmt werden müssen.

Die heute beantragte Investition von CHF 1,24 Mio. für das Gemeindehaus entspricht rund 11 % des Gebäudeversicherungswerts von CHF 11,45 Mio. Damit werden die steigenden Unterhaltskosten und die punktuellen Anpassungsarbeiten aufgefangen, und der Innenausbau wird wieder auf einen einheitlichen Stand gebracht. Somit wird sich die Unterhaltquote künftig wieder auf einen normalen Wert reduzieren.

Ein Verzicht auf diese Investition oder eine Verschiebung würde bedeuten, dass die Unterhaltskosten überproportional ansteigen und die Summe der Einzelmassnahmen weder nachhaltig noch kosteneffizient ist. Zudem würde sich der Investitionsstau vergrössern, was die zukünftigen Budgets der Gemeinde zusätzlich belasten würde.

**Projekt** Mit der Ausarbeitung des Erneuerungsprojekts einschliesslich Kostenvoranschlag wurde das Architekturbüro Reiser und Partner Architekten GmbH, Zumikon, beauftragt. Dieses wurde durch eine aus Fachleuten und Nutzern zusammengesetzte Arbeitsgruppe eng begleitet.

Ausgangspunkt des Erneuerungsprojekts war die WIF-Studie, die jene Arbeiten beschreibt, die für die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Gebäudes erforderlich sind (Werterhalt). Hierzu gehört zum Beispiel die Erneuerung der Elektroanlagen, die alleine mit CHF 296'000.00 zu Buche schlägt.

Ein zweiter Bereich umfasst Massnahmen, welche gemäss heutigen übergeordneten behördlichen Vorschriften erforderlich sind, damit Auflagen der Feuerpolizei etc. erfüllt werden (Erfüllung Auflagen). Beispiele sind neue Brandabschlusstüren (CHF 122'000.00) oder der Ersatz der nicht mehr gestatteten Holztäferdecken in Korridoren und Treppenhaus (CHF 54'000.00).

Ein dritter Bereich umfasst Anpassungen, welche im Zug der Erneuerung am kostengünstigsten realisiert werden können (verschiedene BKP-Positionen, siehe unten). Damit wird heutigen Ansprüchen von Besuchern und Nutzern an einen modernen Verwaltungsbetrieb Rechnung getragen (Verbesserungen). Beispiele sind die Modernisierung der veralteten IT-Infrastruktur sowie Verbesserungen der Sicherheit (neuer Polizeischalter mit Sicherheitsglas). Ebenfalls diesem Bereich zuzuordnen sind Verbesserungen einzelner verwaltungsintern genutzter Räume.

Auf verschiedene weitere Massnahmen wurde verzichtet. So wurde die geführte Lüftung zur Senkung der sommerlich hohen Raumtemperaturen gestrichen (ca. CHF 380'000.00); stattdessen werden die Fenster mit Sonnen- und teilweise Splitterschutzfolien nachgerüstet (CHF 30'000.00). Und die Erneuerung der Nasszellen in den Wohnungen im 3. Obergeschoss wurde auf das Jahr 2028 verschoben.

**Baukosten** Zusammengefasst kosten die baulichen Massnahmen rund CHF 1,05 Mio. Die Baukosten inkl. Reserve für Unvorhergesehenes sind mit rund CHF 105'000.00 veranschlagt, und die Kosten für Ausstattungen betragen rund CHF 80'000.00 (ohne MwSt.).

Aus der nachstehenden Kostenzusammenstellung nach BKP ("Baukostenplan", standardisiert) ist ersichtlich, zu welchen Anteilen die einzelnen Massnahmenbereiche in die verschiedenen Positionen einfließen. Sie verteilen sich wie folgt:

- ca. 64 % für Werterhalt;
- ca. 22 % für die Erfüllung von Auflagen;
- ca. 14 % für Verbesserungen von Sicherheit und Verwaltungsabläufen.

Welche Arbeitsgattungen und Leistungen die einzelnen BKP-Positionen im Detail umfassen, ist dem Kostenvoranschlag vom 11. September 2018 zu entnehmen (siehe Aktenaufgabe).

Kostenzusammenstellung:

BKP	Art	Betrag CHF	Walterhalt (%)	Erfüllung Auflagen (%)	Verbesserung (%)
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>				
21	Rohbau 1	58'000.00	55	31	14
22	Rohbau 2	38'000.00	11	16	73
23	Elektroanlagen	296'000.00	91	5	4
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	10'000.00	0	0	100
25	Sanitäranlagen	52'000.00	84	0	16
26	Transportanlagen	16'000.00	100	0	0
27	Ausbau 1	222'000.00	24	58	18
28	Ausbau 2	229'000.00	72	26	2
29	Honorare	134'000.00	69	22	9
	<b>Total 1</b>	<b>1'055'000.00</b>			
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskonten</b>				
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	5'000.00	64	25	11
53	Versicherungen	1'000.00	64	25	11
58	Übergangskonten für Rückstellung u. Reserve ca. 10%	100'000.00	64	25	11
	<b>Total 2</b>	<b>106'000.00</b>			
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>				
90	Mobiliar	45'000.00	100	0	0
93	Geräte, Apparate (Multimedia)	34'000.00	0	0	100
	<b>Total 3</b>	<b>79'000.00</b>			
	<b>Gesamttotal 1 - 3</b>	<b>1'240'000.00</b>	<b>64</b>	<b>22</b>	<b>14</b>
		inkl. 7,7 % MwSt.			

Folgekosten	• Kapitalfolgekosten (Abschreibung*): 3,3 % von CHF 1'240'000.00	CHF	40'920.00
	• Betriebliche Folgekosten: 1 % von CHF 1'240'000.00	CHF	12'400.00
	• Personelle Folgekosten: Hauswartung und Reinigung		<u>Keine</u>
	• Jährliche Nettomehrbelastung der Laufenden Rechnung = Folgekosten	CHF	53'320.00

\*) Die Kapitalfolgekostenberechnung erfolgt nach dem Harmonisierten Rechnungsmodell 2 (HRM2), welches ab 2019 eingeführt wird. Die Kapitalfolgekosten sind eine buchhalterische Grösse zur Berichtigung des Buchwerts, welche keine Ausgaben darstellen.

**Bauzeit** Es wird mit einer Bauzeit von ca. sechs Monaten gerechnet.

**Empfehlung** Der Bedarf für die Erneuerung des Innenausbaus des Gemeindehauses ist ausgewiesen. Mit der Realisierung im Jahr 2019 werden die Anforderungen an eine professionelle, vorausschauende Langzeitplanung und an den sorgsamsten Umgang mit den zur Verfügung stehenden Mitteln erfüllt. Der beantragte Kredit ist Teil des Gesamtkonzepts für den Werterhalt und die zukunftstaugliche Erneuerung des Immobilienbestands im Verwaltungsvermögen der Gemeinde. Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, dem vorliegenden Ausführungskredit zuzustimmen.

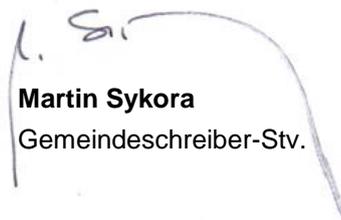
**Referent** Vorsteher Liegenschaften Thomas Epprecht.

Zumikon, 1. Oktober 2018

Gemeinderat



**Marc Bohnenblust**  
Vizepräsident



**Martin Sykora**  
Gemeindeschreiber-Stv.

In der Aktenauflage

- Protokollauszug Gemeinderat vom 17. September 2018 (GR 2018-180),
- Protokollauszug Gemeinderat vom 1. Oktober 2018 (GR 2018-187),
- Kostenvoranschlag vom 11. September 2018.
- Pläne