Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Antrag und Weisung

Gemeinde Fällanden

Urnenabstimmung vom 22. Oktober 2023

Grundsatzabstimmung über Neubau oder Sanierung des Gemeindehauses im Kontext der Zentrumsentwicklung

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir laden Sie ein, die Vorlage und den Antrag zu prüfen und an der Abstimmung teilzunehmen. Auf den Stimmzetteln in der Beilage können Sie Ihren Willen über die Annahme oder Ablehnung in einer Variantenabstimmung zum Ausdruck bringen:

- A: Ersatzneubau des Gemeindehauses am bestehenden Standort mit integrierter öffentlicher Nutzung (Gemeindezentrum)
- B: Sanierung und Nutzungserweiterung des bestehenden Gemeindehauses
- Stichfrage: Welche der beiden Vorlagen soll in Kraft treten, falls beide angenommen werden?

Gemeinderat Fällanden

Der Gemeinderat empfiehlt:

JA zum Neubau eines Gemeindehauses mit integrierter öffentlicher Nutzung (Gemeindezentrum) gemäss Variante A und damit Zustimmung zur konsequenten Entwicklung des neuen Zentrums

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Der Gemeinde Fällanden fehlt ein Zentrum.

Das Gemeindehaus von 1973 muss umfassend saniert oder neu gebaut werden.

Der Gemeinderat hat in seinen Legislaturzielen festgehalten, dass er die Zentrumsentwicklung in einem demokratischen Prozess angehen und ein Konzept für das Gemeindehaus erarbeiten will. Die beiden Ziele Zentrumsentwicklung und Konzept Gemeindehaus haben einen starken Zusammenhang, weil mit dem Sanierungs- oder Neubauentscheid das neue Zentrum entlang der Wigartenstrasse stark beeinflusst werden kann.

Bisherige Bevölkerungsworkshops
An insgesamt drei Bevölkerungsworkshops wurden die Bedürfnisse der Bevölkerung zum neuen Zentrum und zur Zukunft des Gemeindehauses abgeholt. Die Ergebnisse zeigen, dass der Bevölkerung die Freifläche vor der Zwicky-Fabrik (ehemaliger Verkehrsgarten, aktuell als Parkplatz genutzt) sehr wichtig ist und bezüglich Gemeindehaus ein Ersatzneubau mit Zusatznutzungen auf der heutigen Gemeindehausparzelle gegenüber einer Sanierung bevorzugt wird.

Der Gemeinderat hat daraufhin die am schlechtesten bewertete Variante «Neubau auf Zwickyplatz» verworfen und dort im «Masterplan Zentrum Wigarten» eine multifunktionale Fläche vorgesehen. Weil der Sanierungs- oder Neubauentscheid des Gemeindehauses die Gemeinde Fällanden über die nächsten Jahrzehnte stark prägen wird, hat der Gemeinderat entschieden, der Bevölkerung eine Grundsatzabstimmung zu unterbreiten.

Variantenvergleich Sanierung oder Neubau
Das heutige Gemeindehaus war vor 50 Jahren ein grosser Wurf und hat während dieser Zeit gute Dienste geleistet. Es wurde in der Erwartung gebaut, dass sich die Gemeinde Fällanden weit schneller entwickelt, als dies tatsächlich passiert ist. Davon zeugen z. B. der Parlamentssaal links neben der Bibliothek und die überdimensionierten Büroflächen, die heute teilweise fremdvermietet sind.

Seit den 70er-Jahren hat der Durchgangsverkehr stark zugenommen. Sowohl im historischen Zentrum rund um den Verkehrskreisel als auch auf dem mit Betonsteinen gepflästerten Platz vor dem Gemeindehaus ist ein Flanieren und Verweilen ungemütlich. Der Platz wird fast ausschliesslich für den Wochenmarkt genutzt.

Ein Zentrum lebt von den Begegnungen seiner Besucherinnen und Besucher, die insbesondere durch die verschiedenen synergetischen Nutzungen und ein stimmiges Ambiente des Aussenraums (z. B. Grünflächen, Sitzmöglichkeiten, Gastro- und Versorgungsangebot) entstehen. Die weitere Planung der Gemeindehausparzelle zeigt, dass ein Neubau weit besser auf die in den Workshops ermittelten Bedürfnisse und auf das «Zentrum Wigarten» sowie auf die Abläufe der Verwaltung ausgerichtet werden kann. Insbesondere können ein Grossverteiler und Wohnungen auf dem Grundstück realisiert werden, die einerseits das Zentrum beleben und andererseits dazu beitragen, das Bedürfnis nach Alterswohnungen und/oder günstigem Wohnraum zu decken.

Vorteile Neubau
- Ein entlang der Schwerzenbachstrasse platzierter Gebäuderiegel schirmt die neu entstehende Freifläche Richtung Wigartenstrasse vom Verkehrslärm ab.
- Bei einem Neubau können im Gegensatz zur Sanierungsvariante zusätzlich ein Grossverteiler und (Alters-)Wohnungen realisiert werden, wodurch die Neubauvariante über die gesamte Nutzungsdauer betrachtet wirtschaftlich attraktiver ist als die Sanierungsvariante.
- Ein Neubau kann gezielt auf den Zentrumsnutzen ausgerichtet werden (Grossverteiler, Gastro, Aussen- und Grünflächen bzw. Park, Verkehrswege und Verbindung zum historischen Zentrum).
- Ein Neubau kann uneingeschränkt auf zeitgemässe Abläufe und flexible Nutzungen der Verwaltung ausgerichtet werden.
- Mit dem Bau einer Tiefgarage können die oberirdischen Parkplätze entlang der Wigartenstrasse zugunsten einer Begegnungszone reduziert werden.

- Mit Fusswegverbindungen durch das Areal in Verbindung mit der Bushaltestelle können die Detaillisten der Schwerzenbachstrasse gut angebunden werden.
- Durch eine ökologisch nachhaltige Bauweise (wenig graue Energie, optimale Wärmedämmung und Energiegewinnung) können über die ganze Lebensdauer hinweg Flächen angeboten werden, die im Betrieb wenig Energie benötigen. Dadurch ist ein Neubau mindestens so ökologisch wie der Erhalt des Bestandesbaus, der auch mit sorgfältiger Sanierung nicht die gleich guten Werte erreichen kann. Auch ein Plus-Energie-Gebäude ist denkbar.
- Weil Zusatzflächen realisiert und vermietet oder im Baurecht abgegeben werden können (Kantonspolizei, Grossverteiler, Gastro, altersgerechte Wohnungen), ist ein Neubau trotz Investitionskosten von rund CHF 33.5 Mio. in der Lebensdauerbetrachtung die wirtschaftlich interessantere Variante.

Vorteile Sanierung
- Das bestehende Gemeindehaus als Zeuge des «Brutalismus der Bauboomjahre» weist – obwohl nicht inventarisiert – in Teilbereichen (Atrium, Gemeinderats- und Parlamentssaal) eine gewisse Schutzwürdigkeit auf. Bei einer Sanierung kann dieser Bestand erhalten werden.
- Der sanierte Altbau ist aufgrund des wegfallenden Wettbewerbsverfahrens ein bis zwei Jahre früher bezugsbereit als ein Neubau.
- Die Investition ist erheblich tiefer als bei der Neubauvariante.

Für den Gemeinderat überwiegen die Vorteile eines Neubaus diejenigen einer Sanierung klar und er empfiehlt sowohl aus gesellschaftlicher, ökologischer als auch wirtschaftlicher Sicht ein JA für den Neubau eines Gemeindezentrums mit Zusatznutzungen.

Vorlage im Detail

Fällanden als Gemeinde
Fällanden ist mit rund 9'500 Einwohnerinnen und Einwohnern und seinen drei Ortsteilen ein Dorf, in dem es sich gut Wohnen und Arbeiten lässt. Das intakte Naherholungsgebiet, seine Anbindung an den öffentlichen Verkehr und seine Nähe zur Metropole Zürich und zum Flughafen machen das Dorf attraktiv. Fällanden verfügt in weiten Teilen über eine zeitgemässe Infrastruktur und ein reges Vereinsleben.

Die allgemeine Siedlungs- und Verkehrsentwicklung hat aber auch in Fällanden ihre Spuren hinterlassen. Das historische Zentrum rund um den Verkehrskreisel leidet unter dem starken Durchgangsverkehr. Die Verkehrsfrequenzen beim Kreisel in der Dorfmitte sind erheblich. Ein Flanieren und Verweilen ist ungemütlich und das alte Zentrum hat deshalb seine Funktionalität eingebüsst.

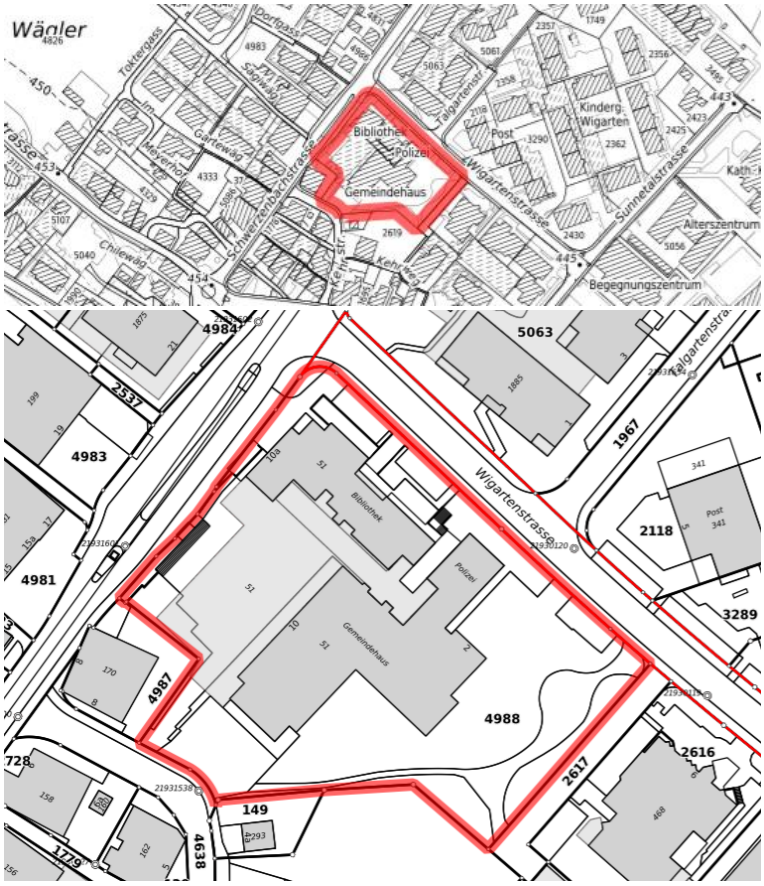
Neues Zentrum
Ein Zentrum lebt von den Begegnungen seiner Besucher/innen, die insbesondere durch die verschiedenen synergetischen Nutzungen und ein stimmiges Ambiente des Aussenraums (z. B. Grünflächen, Sitzmöglichkeiten, Gastro und Versorgungsangebot) entstehen. Mit dem Gemeindehaus, der Post, dem Coop, Gastroangeboten und dem Gemeinschaftszentrum bestehen bereits verschiedene publikumsorientierte Einrichtungen entlang der Wigartenstrasse. Die Zwicky-Fabrik und das gesamte Areal davor sowie die Anstösserparzellen entlang der Wigartenstrasse bieten grosses Potenzial für ein attraktives und belebtes Dorfzent-

rum abseits der Verkehrsströme. Die Attraktivität der Wigartenstrasse kann durch eine Gestaltung des Strassenraums und mit einer bewussten Entwicklung der angrenzenden Grundstücke/Areale deutlich gesteigert und damit mehr Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Die weitere Planung der Gemeindehausparzelle zeigt, dass ein Neubau weit besser auf die Bedürfnisse aus den Workshops und auf das «Zentrum Wigarten» sowie die Abläufe der Verwaltung ausgerichtet werden kann. Insbesondere können ein Grossverteiler und Wohnungen auf dem Grundstück realisiert werden, was einerseits das Zentrum belebt und andererseits mithilft, das Bedürfnis nach Alterswohnungen und/oder günstigem Wohnraum zu decken.

Der «Masterplan Wigartenstrasse» wurde so entworfen, dass auf der Gemeindehausparzelle sowohl eine Sanierung als auch ein Neubau möglich ist. Die Ausgestaltung der Wigartenstrasse (Strassenraum und Begegnungszone, Parkierung, Fuss-, Velo- und Autoverkehr sowie öffentlicher Verkehr) ist Teil des Projekts Zentrumsentwicklung und wird unabhängig vom Sanierungs- oder Neubauentscheid der Bevölkerung zur Abstimmung unterbreitet.

Situation mit Bestand:



Gemeindehaus «Sanierung+»

Bestandesbau

In Erwartung eines grossen Bevölkerungszuwachses haben die Architekten Schindler, Spitznagel und Burkhard das Gemeindehaus von 1974 grosszügig geplant und gebaut. Während rund 50 Jahren hat das Gebäude an der Schwerzenbachstrasse 10 (Kat.-Nr. 4988) gute Dienste geleistet. Es befindet sich weitgehend noch im Originalzustand und grössere Instandsetzungen erfolgten bis heute keine.

Sanierungsbedarf
Insbesondere folgende Sanierungsarbeiten können heute nicht mehr weiter aufgeschoben werden:

- Von Gesetzes wegen sind diverse feuerpolizeiliche Ertüchtigungen erforderlich (Ersatz Brandschutztüren und Schrankfronten, Einbau diverser Brandabschottungen bei Steigzonen und Sicherungsverteilern, Einbau Brandschutzklappen, Fluchttreppe etc.).
- Hinsichtlich Wärmedämmung, Wärmeerzeugung, Lüftung und Beleuchtung gelten heute strenge Energievorschriften, die bei einer Sanierung eingehalten werden müssen. Diese zu erreichen, ist in der aktuellen Konstruktion (z. B. mit vorgehängten Brüstungselementen) aufwändig. Die Fenster und Türen müssen ersetzt werden.
- Der Sichtbeton in aufwändiger Brettschalung muss an diversen Stellen saniert werden.
- Die meisten Komponenten der Elektrohauptverteilung und der Unterverteilungen entsprechen nicht den heutigen Sicherheitsanforderungen und müssen ersetzt werden.
- Die Sanitärleitungen haben ihre maximale Lebensdauer erreicht. Die gesamte Hausverteilung muss grösstenteils ersetzt werden.
- Die bestehenden Liftschachte sind zu klein und müssen vergrössert werden (hindernisfreies Bauen, Transport von Euro-Paletten).
- Das Gebäude muss zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit mit zusätzlichen Betonscheiben ertüchtigt werden.
- Gemäss einem Schadstoffgutachten beinhaltet das Gebäude verschiedene asbest-, PCB- und PAK-haltige Materialien. Bei einer Sanierung sind die Schadstoffe unter Einhaltung von erhöhten Sicherheitsvorschriften zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Zusatznutzungen
Der Bestandesbau ist heute teilweise fremdvermietet (Kantonspolizei, Friedensrichter, ref. Kirche, Gewerbebetrieb). Auch mit diesen Fremdvermietungen verfügt die Verwaltung heute über ein sehr grosszügiges Flächenangebot, das jedoch nicht optimal genutzt werden kann. Mit der Sanierung+ kann ein kleiner Gastrobetrieb, ausgerichtet auf den heutigen Gemeindehausplatz, realisiert werden.

Aufgrund der internen Verkehrswege und Raumaufteilungen/-abhängigkeiten kann die «Überschussfläche» auch mit Umbaumassnahmen nicht in vollem Umfang an Dritte vermietet werden. Dennoch kann eine Miete erwirtschaftet werden, aus welcher über einen Zeithorizont von 30 Jahren ein positiver Nettobetrag (wenn auch weniger hoch als bei einem Neubau) resultiert.

Denkmalschutz
Das Gemeindehaus ist nicht im Denkmalschutzinventar verzeichnet. Aufgrund des Selbstbindungsgebots gemäss § 204 Planungs- und Baugesetz hat die Gemeinde jedoch dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben. Gemäss einem eingeholten Schutzgutachten ist das Gemeindehaus ein Zeuge des sogenannten «Brutalismus der Bauboomjahre der späten Nachkriegsmoderne». Im Bericht wird kritisch festgehalten, dass die städtebaulichen Qualitäten des Gemeindehauskomplexes in Bezug auf dessen Umgebung im heutigen Kontext eher negativ zu bewerten sind.

Der Gemeinderat hat als Organ der Denkmalpflege zu entscheiden, ob die Schutzwürdigkeit des Gemeindehauses oder die raumplanerischen, ökologischen und finanziellen Vorteile eines Neubaus überwiegen. Sofern die Grundsatzabstimmung den Neubau favorisiert und damit das öffentliche Interesse an einem Ersatzneubau bestätigt wird, ist der Gemeinderat in Abwägung aller Aspekte bereit, auf Schutzanordnungen zu verzichten und einen sorgfältig gestalteten Neubau gestützt auf einen Wettbewerb (Konkurrenzverfahren) zu ermöglichen.

Neubau
Anforderungen
Der Gestaltungsperimeter beschränkt sich auf das Grundstück Kat.-Nr. 4988, Schwerzenbachstrasse 10. Das Zusammenwirken der angrenzenden Räume ist hinsichtlich Zentrumsentwicklung zu berücksichtigen. Auf dem Grundstück selbst soll ein hochwertiger Aussenraum eine Möglichkeit des Verweilens im Grünen für die Einwohner/innen, die Bewohner/innen, die Kundschaft und die Passantinnen und Passanten ermöglichen.

Es wurden vier städtebauliche Grundkonzepte erarbeitet, die für die Weiterbearbeitung die volumetrische Basis bilden. Daraus lässt sich eine Geschossfläche zwischen rund 5'500 m^2 und 6'600 m^2 ableiten.

Mögliche (Zusatz-)Nutzungen
Neben Gemeindeverwaltung, Kirchensekretariat, Friedensrichter und Bibliothek können zusätzliche Nutzungen auf dem Areal integriert werden. Der Flächenbedarf der Verwaltung wurde auf die aktuellen Bedürfnisse und Raumdefizite abgestimmt. Eine Rahmenbedingung im Wettbewerbsprogramm ist, dass die Gemeindeverwaltung in weiterer Zukunft allfällig benötigte Zusatzflächen zu Lasten der Drittnutzungen mit verhältnismässigen baulichen Anpassungen beanspruchen kann.

Beispiel Flächenverteilung bei total 6'500 m^2 Geschossfläche (Abweichungen der Wettbewerbsresultate sind möglich):

Die obigen Flächenangaben gelten als Richtwerte und können im Wettbewerb nochmals ändern.

- Kantonspolizei
  Der bestehende Posten der Kantonspolizei vermag den Anforderungen der Kantonspolizei nicht mehr zu genügen. Er muss vergrössert werden, damit Fällanden längerfristig über einen Polizeiposten verfügt.

- Grossverteiler
  Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass für einen Grossverteiler bis 2'140 m^2 (einschliesslich Verkehrs- und Konstruktionsflächen) zur Verfügung gestellt werden können. Damit können die Anforderungen sämtlicher angefragten Grossverteiler, die ihr Interesse bekundet haben, gut erfüllt werden.

- Gastro
  Mit dem in Richtung des neuen Zentrums ausgerichteten Bau kann ein kleines Gastro-Angebot realisiert werden.

Durch diese Zusatznutzungen kann eine Miete erwirtschaftet werden, aus welcher, über einen Zeithorizont von 30 Jahren gerechnet, ein höherer positiver Nettoertrag als bei der Sanierung resultiert (vgl. Wirtschaftlichkeit).

Freiflächen
Die Resultate der Bevölkerungsworkshops haben gezeigt, dass der Gemeindehausplatz und der Gemeindehauspark wesentliche Bestandteile der Freiraumgestaltung um das neue Gemeindezentrum sind. Der Park soll sich nicht zur Schwerzenbachstrasse hin öffnen. Wie die Machbarkeitsstudie gezeigt hat, kann eine verbesserte Nutzung des Gemeindehausplatzes erreicht werden, wenn dieser aufgrund der Lärmemissionen von der Schwerzenbachstrasse abgewandt geplant wird. Die Einhaltung der Lärmgrenzwerte für Büronutzungen entlang der Schwerzenbachstrasse kann durch bauliche Massnahmen gewährleistet werden.

Damit erfolgt eine Abkehr von der heutigen Ausrichtung des Gemeindehausplatzes hin zur Schwerzenbachstrasse. Der Gemeindehausplatz kann zentral innerhalb des Gebäudeensembles platziert werden oder in Kombination mit dem Park oder der Wigartenstrasse konzipiert sein. Ein Park mit einem grossen Baumbestand und tiefgründigen Wurzelbereichen bedingt, dass unter dem Park keine unterbauten Flächen (Tiefgarage) liegen.

Erschliessung und Parkierung
Durch eine gezielte Platzierung der Gebäude können die Lärmemissionen der Schwerzenbachstrasse gemindert und die Fusswegverbindungen gefördert werden (z. B. mit einer Öffnung im Gebäuderiegel zur Schwerzenbachstrasse). Die Aufenthaltsqualität innerhalb der Freiflächen (Platz und Park) kann ebenfalls mit einer zur Wigartenstrasse hin geöffneten Gebäudestellung gestärkt werden.

Mögliche Anordnung der Gebäude:

Tiefgarage
Es können bis 140 Parkplätze realisiert werden.

Auf einer Tiefgaragenebene, die die Parzelle vollständig abdeckt, können rund 100 Parkplätze integriert werden. Wird eine Parkfläche vorgesehen, die unterirdisch einen nicht versiegelten Bereich ausspart, können rund 50–70 Parkplätze auf einer Tiefgaragenebene umgesetzt werden. Es sind zwei Tiefgaragenebenen möglich.

Unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften und der Berücksichtigung der Parkplatzwünsche von Grossverteiler und Polizei sind im Minimum 70 bis 90 Parkplätze auszuweisen. Die totale Parkplatzzahl kann noch nicht exakt bestimmt werden, weil unter anderem der Umfang der Wohnungen gemäss Siegerprojekt (vgl. Konkurrenzverfahren, Wettbewerb) massgebend ist. Für die Kostenschätzung wurden 120 Parkplätze eingerechnet. Dadurch können auch die oberirdischen Parkplätze entlang der Wigartenstrasse reduziert werden.

Warenumschlag Grossverteiler
Der Zentrumscharakter der Wigartenstrasse wird umso mehr geschwächt, je tiefer der Schwerverkehr in die Wigartenstrasse hineingeführt wird. Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass der Warenumschlag des Grossverteilers mit LKWs über die Kehrstrasse erfolgen soll.

Zonierung
Die Gemeindehausparzelle liegt vollumfänglich in der Zone für öffentliche Bauten. In dieser Zone dürfen Gebäude errichtet werden, die ihrem Eigentümer zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen, nicht aber ein Grossverteiler. Sollte die Bevölkerung einen Neubau favorisieren, müsste – Stand heute – eine Umzonung in eine Zentrumszone erfolgen.

Konkurrenzverfahren, Wettbewerb
Wie vorgehend erläutert, muss die Gemeindehausparzelle verschiedenen, teilweise gegenläufigen Bedürfnissen genügen. Ausserdem ist die Parzelle aufgrund der zentralen Lage sorgfältig zu planen.

Ein Konkurrenzverfahren soll deshalb die beste Lösung aufzeigen. Das Verfahren, die Aufgabenstellung mit Raumprogramm sowie die einzuhaltenden Rahmenbedingungen werden in einem Wettbewerbsprogramm beschrieben. Dieses wird in Zusammenarbeit zwischen dem Gemeinderat und einer Jury erarbeitet und durch den Gemeinderat verabschiedet. Anschliessend erfolgt die öffentliche Publikation, aufgrund der sich jede/r Interessent/in bewerben und ein Projekt einreichen kann.

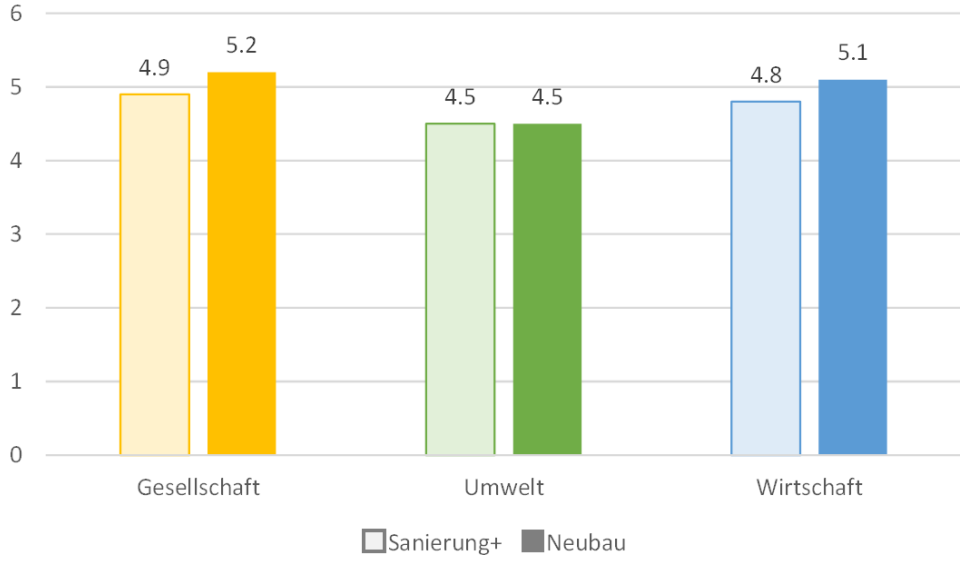
Weil eine sehr grosse Zahl an Teilnehmerinnen und Teilnehmern zu erwarten ist, ist das Verfahren zweistufig durchzuführen. Bei der ersten Vorprüfung geht es im Wesentlichen darum, die Einhaltung der formellen Anforderungen zu überprüfen und allfällige Ausschlusskriterien festzustellen. Bei den Projekten in der engeren Wahl erfolgen eine detaillierte Überprüfung der Anforderungen des Wettbewerbsprogramms und eine Baukostenermittlung.

Nachhaltigkeit
Um die Entscheidungsgrundlagen zu vervollständigen, wurden die zwei Varianten Neubau und Sanierung einer Nachhaltigkeitsprüfung unterzogen. Dazu wurde die SNBS-Methode (Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz) angewendet. Dieser Standard wurde durch das Netzwerk nachhaltiges Bauen Schweiz entwickelt und umfasst folgende Dimensionen:

Gesellschaft	Umwelt	Wirtschaft
Zentrumsnutzen, Städtebau, Raumplanung, Architektur, Hindernisfreiheit, Nutzung und Raumgestaltung, Wohlbefinden und Gesundheit etc.	Energie, Klima, Ressourcen und Umweltschonung in Erstellung und Betrieb, Natur und Landschaft etc.	Kosten, Handelbarkeit, Ertragspotential, Regionalökonomie etc.

Eine detaillierte Kriterienübersicht kann unter folgendem Link abgerufen werden:
https://www.snbs-hochbau.ch/zertifizierung/kriterien/

Noten-Übersicht SNBS:



Umwelt
Nicht nur aus finanzieller Sicht und in Bezug auf das Raumkonzept sind die Möglichkeiten bei der Sanierung eingeschränkt. Auch in ökologischer Hinsicht sind Verbesserungen nur beschränkt möglich. Die energetischen Einsparungen während des Betriebs bei einem energetisch modernen Neubau machen die Mehrenergie zur Erstellung des Neubaus im Vergleich zur Sanierung wett.

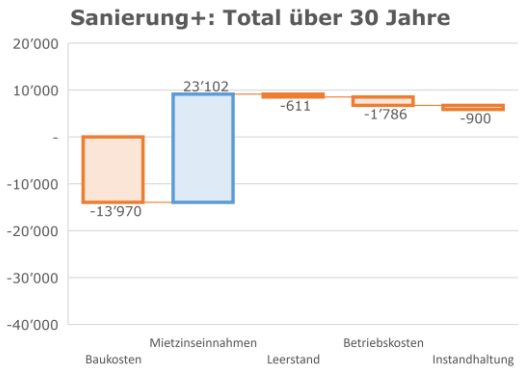
Bei der Sanierung+ können die gesetzlichen Vorschriften an die Wärmedämmung erfüllt werden. Die Dämmwerte erreichen jedoch aufgrund der Konstruktionsweise des Bestandesbaus nicht die gleichen Werte wie ein Neubau. Der Energieverbrauch pro m^2 Nutzfläche und dadurch die Gesamtenergie, die während der gesamten Nutzungsdauer anfällt, ist bei einem Neubau bezogen auf die Energiebezugsfläche wesentlich kleiner.

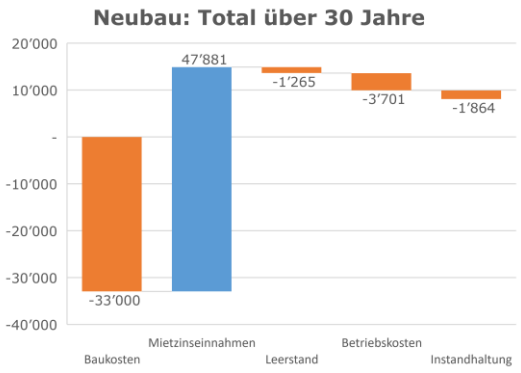
Unter «grauer Energie» wird diejenige Energie verstanden, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung benötigt wird. Die Herstellung von Zement, Bindemittel für Beton, ist einer der grössten CO_2-Verursacher weltweit. Bei der Sanierung müssen mehrere Betonscheiben eingebaut werden, damit die Erdbebensicherheit gewährleistet werden kann. Bei der Bewertung wurde von einer regelkonformen Bauweise ausgegangen. Ein Bauwerk aus nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz) speichert CO_2 über mehrere Jahrzehnte und böte weiteres Potenzial hinsichtlich grauer Energie. Ein Holzbau kann auch mehrstöckig errichtet werden, das Raumklima ist – eine sorgfältige Materialisierung der Oberflächen vorausgesetzt – sehr gut und ein Rückbau am Ende der Lebensdauer einfach und ökologischer als bei Beton.

Die besseren Möglichkeiten für Grünflächen (Förderung der Biodiversität) bei einem Neubau geben zusätzliche Pluspunkte in der ökologischen Bewertung.

Gesellschaft
Wie erwähnt, kann ein Neubau städtebaulich optimiert werden (z. B. Nutzungsangebot im Quartierumfeld, Nutzungsdichte) und er ermöglicht eine grössere Nutzungsflexibilität als die Sanierung.

Wirtschaftlichkeit





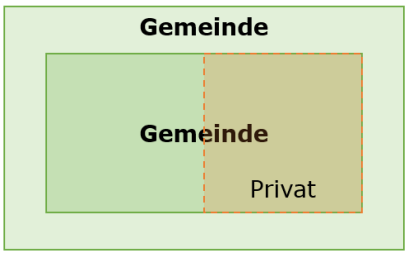
Die beiden zur Wahl stehenden Varianten unterscheiden sich aus finanzieller Sicht erheblich: In der kurzfristigen Betrachtung der Höhe der unmittelbar anfallenden Investitionen ist die Sanierungsvariante mit einem Investitionsvolumen von ca. CHF 14'000'000 gegenüber der Neubauvariante mit einem Investitionsvolumen von ca. CHF 33'000'000 attraktiver (Kostenschätzung +/- 30 %).

In der entscheidenden wirtschaftlichen Betrachtung über die geplante Nutzungsdauer von 30 Jahren ist hingegen die Neubauvariante aufgrund der deutlich höheren Mietzinseinnahmen attraktiver. So ist bei der Sanierungsvariante der auf den heutigen Zeitpunkt mit 2.55 % abgezinste Gewinn von CHF 5'835'000 deutlich tiefer als der abgezinste Gewinn der Neubauvariante von CHF 8'051'000.

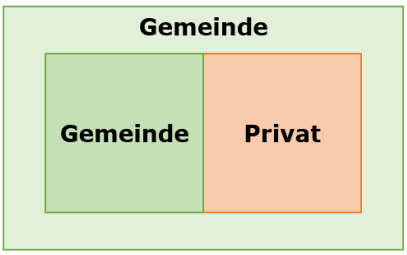
In der obigen Berechnung wurden Marktmietzinse eingesetzt.

Finanzierungs- und Eigentumsmodelle bei einem Neubau
Für den Gemeinderat kommen Modelle, bei denen Grundeigentum verkauft wird, ausdrücklich nicht in Frage. Diese Haltung deckt sich mit den Resultaten der Bevölkerungsworkshops.

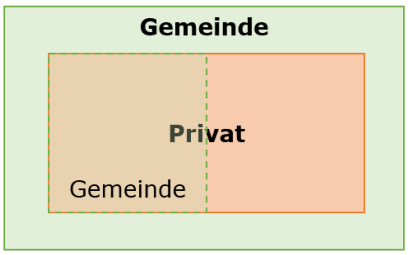
Mehrere Grossverteiler haben bereits schriftlich ihr grundsätzliches Interesse am Standort Gemeindehaus bekundet. Sollte sich die Bevölkerung für einen Neubau entscheiden, wird sich der Gemeinderat vertiefter mit den folgenden Finanzierungs- und Eigentumsmodellen befassen und konkrete Verhandlungen mit einem Grossverteiler aufnehmen.



Eigentumslösung
Die Gemeinde baut selbst und vermietet die Flächen teilweise an Dritte.



Mischlösung
Die Gemeinde baut den Verwaltungsteil selbst. Ein Grossverteiler baut seinen Teil im Baurecht* selbst.



Baurechtslösung
Die Gemeinde vergibt einem Grossverteiler ein Baurecht*, der beim Bau die Anforderungen der Gemeinde erfüllt und der Gemeinde die Flächen mit einem Mietvertrag mit gleicher Dauer wie das Baurecht vermietet.

*Ein Baurecht erlaubt dem Baurechtsnehmer, ein Bauwerk auf einem fremden Grundstück zu errichten. Das Stammgrundstück verbleibt jedoch im Eigentum der Gemeinde. Ein Baurecht kann für maximal 100 Jahre abgeschlossen werden. Nach Ablauf der Baurechtsdauer fällt das Gebäude zurück an die Eigentümerin des Stammgrundstücks.

Der Gemeinderat möchte das Stammgrundstück ganz im Eigentum der Gemeinde behalten.

Langfristige Investitionsplanung
In den Jahren 2027–2029 ist neben dem Baustart für das Gemeindehaus auch der Baubeginn von zwei weiteren Liegenschaften-Grossprojekten geplant, und zwar der Erweiterungsbau bzw. die Sanierung der Schule Bommern in Pfaffhausen sowie der Schule Buechwis in Benglen.

	Projekt	Start Bau	Volumen CHF	Nutzungsdauer	Abschreibung pro Jahr CHF	Ertrag CHF	Total CHF	in Steuerprozenten
1	Gemeindehaus	2027	33 Mio.	33 Jahre	1.0 Mio.	1.0 Mio.	0	0
2	Schule Bommern	2027	44 Mio.	33 Jahre	1.3 Mio.	-	1.3 Mio.	3.63 ⇨ 4 %
3	Schule Benglen	2029	55 Mio.	33 Jahre	1.7 Mio.	-	1.7 Mio.	4.75 ⇨ 5 %
	Total		**132 Mio.**		**4.0 Mio.**	**1.0 Mio.**	**3.0 Mio.**	

Die Investitionsschätzungen der beiden Schulhausprojekte basieren auf der vertieften Machbarkeitsstudie «Schulanlagen Bommern/Buechwis» (planzeit 02/2023).

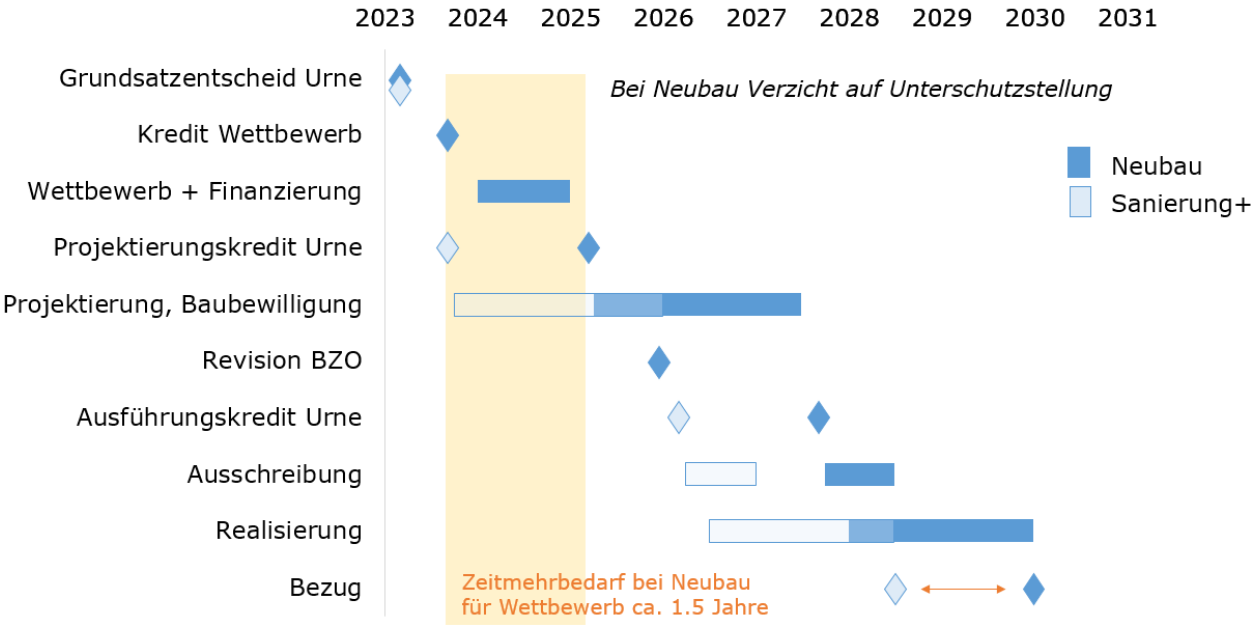
Aus diesen drei Projekten resultiert ein zusätzlicher Abschreibungsbedarf von insgesamt CHF 4 Mio., wovon CHF 1 Mio. durch Erträge des neuen Gemeindehauses erwirtschaftet wird. Die Abschreibungen werden jeweils ab Inbetriebnahme des Gebäudes aktiviert. Die Erfolgsrechnung muss somit um CHF 3 Mio. verbessert werden. Da auf der Aufwandseite keine Einsparmassnahmen in diesem Umfang möglich sind, muss mit einem Antrag auf Steuererhöhung gerechnet werden. Der Entscheid über eine Steuererhöhung und deren Umfang fällt in die Kompetenz der Gemeindeversammlung.

In Fällanden resultiert aus einem zusätzlichen Steuerprozent ein Mehrertrag von rund CHF 350'000. Die tatsächlich erforderliche Steuerfusserhöhung ist abhängig vom Nettovermögen bzw. von der Selbstfinanzierung zum Zeitpunkt der Realisierung der Investitionsvorhaben (Finanzierung der Bauprojekte sowie der Abschreibungen).

Zeitplan
Nach der Grundsatzabstimmung wird der Gemeinderat der Gemeindeversammlung einen Wettbewerbskredit in der Höhe von ca. CHF 450'000 (Ersatzneubau) oder einen Projektierungskredit von ca. CHF 700'000 (Sanierung) beantragen. Diese Kosten sind noch nicht offeriert und werden nach dem Grundsatzentscheid genauer ermittelt.

Sowohl die Sanierungs- wie auch die Neubauvariante benötigen mit den mehrfach erforderlichen Abstimmungen für Variantenentscheid, Wettbewerbs-, Planungs- und Ausführungskredit Zeit. Bei der Neubauvariante erfolgt der Bezug schätzungsweise rund 1.5 Jahre später, weil ein Konkurrenzverfahren (Wettbewerb) durchgeführt wird.

Die nachfolgende Grafik zeigt den ungefähren Zeitbedarf für die Sanierungsvariante (hellblau) und die Neubauvariante (dunkelblau), sofern keine zusätzlichen Hürden (z. B. Rechtsmittelverfahren) überwunden werden müssen.



Schlusswort

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit beiden vorgeschlagenen Varianten einen langfristigen Mehrwert für die Bevölkerung von Fällanden schaffen zu können. Jedoch bevorzugt er die Neubauvariante, weil diese mit einem vielfältigen Leistungsangebot das Zentrum von Fällanden beleben und damit dem dörflichen Leben wesentliche Impulse geben kann.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Ausgangslage

Die RPK nimmt zur Kenntnis, dass das Gemeindehaus sanierungsbedürftig ist und dass Massnahmen in naher Zukunft nötig sind. Der Gemeinderat führt nun eine Grundsatzabstimmung durch, ob das bestehende Gemeindehaus saniert oder ob stattdessen ein Neubauprojekt entwickelt werden soll. Die Kosten für die Projekte werden auf CHF 14 Mio. (Sanierung) bzw. CHF 33.5 Mio. (Neubau) geschätzt, wobei die Unsicherheiten mit +/- 30 % noch sehr gross sind. In den geschätzten Kosten für den Neubau sind zudem die Mehrwertabgabe an den Kanton, die bei einer Umzonung fällig würde, sowie die Kosten für den Architekturwettbewerb (zusammen CHF 1.5 Mio.) nicht enthalten.

Nebst dem Gemeindehaus stehen in der Gemeinde Fällanden im nächsten Jahrzehnt grosse Investitionen für die Erneuerung der Schulhäuser in Benglen und Pfaffhausen an. Der Gemeinderat schätzt die dafür notwendigen Investitionen auf CHF 44 Mio. (Bommern) und CHF 55 Mio. (Buechwies), wobei auch diese Kostenschätzungen noch sehr ungenau sind (+/- 30 %). Insgesamt werden damit in den nächsten 15 Jahren Investitionen von rund CHF 132 Mio. die Gemeindekasse belasten, falls die Variante Neubau für das Gemeindehaus realisiert wird.

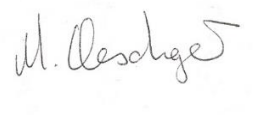
Angesicht des sehr grossen Investitionsbedarfs ist aus Sicht RPK eine Sanierung des Gemeindehauses einem Neubau vorzuziehen. In den Augen der RPK haben zudem die Erneuerung der Schulhäuser eine höhere Dringlichkeit als ein Neubau des Gemeindehauses. Diese sind seit längerer Zeit in einem schlechten Zustand, worauf die RPK bereits mehrfach hingewiesen hat. Die RPK ist deshalb der Meinung, dass die verfügbaren Mittel prioritär für die Schulhäuser verwendet werden sollen. Das finanzielle Risiko des Neubauprojekts ist zudem markant höher als jenes der Sanierung, dies insbesondere aufgrund des höheren Investitionsvolumens.

Antrag und Empfehlung

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten der Gemeinde Fällanden die Variante B «Sanierung und Nutzungserweiterung des bestehenden Gemeindehauses» anzunehmen und die Variante A abzulehnen. In der Stichfrage, falls beide Varianten angenommen werden, empfiehlt die RPK, Variante B anzunehmen.

Fällanden, 3. Juli 2023

Für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident	Der Aktuar
	
Martin Oeschger	Daniel Lienhard