



**Sitzung vom 24. Oktober 2019**

264	16	Gemeindeorganisation
	16.09.00	Lokalitäten
	28	Liegenschaften, Grundstücke
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
		<b>Genehmigung Projektierungskredit von Fr. 150'000.00 inkl. MWST zwecks Modernisierung Gemeindehaus; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2019</b>

---

**Weisung**

**1. Ausgangslage**

Das Gemeindehaus Zell befindet sich im Ortsteil Rikon und steht im Eigentum der Gemeinde Zell. Es wurde vor rund 22 Jahren 1996/1997 gebaut. Gemäss der Einwohnerstatistik der Gemeinde Zell ist die kommunale Bevölkerungszahl seit dem Bau des Gemeindehauses von rund 4'300 auf aktuell 6'100 angestiegen, was einem Bevölkerungswachstum von 42 Prozent entspricht. Aufgrund der baulichen Entwicklung dürften bereits in fünf Jahren die Gemeindebevölkerung über 6'500, mit der Realisierung der Überbauung auf dem Areal der ehemaligen Sägerei in Kollbrunn in den nächsten zehn Jahren gar 7'000 betragen. Dabei kann bauamtlich festgestellt werden, dass die Gebäudezahl von 1'300 im Jahr 1982 auf aktuell 2'100 angestiegen ist. Die damit einhergehende kommunale Geschäftslast führt mit der Einführung des Geschäftsleitungsmodells per 1. Juli 2018 zur Erhöhung des Stellenplans zu einer konsequenteren Trennung von betrieblich, operativen Aufgaben der Gemeindeverwaltung sowie der politisch, strategischen Aufgaben der Behördenmitglieder. Dabei hat der Gemeinderat strategisch weiterhin festgelegt, dass der Bevölkerung mit dem Gemeindehaus ein Kompetenzzentrum zur Verfügung stehen soll (siehe auch auf [www.zell.ch](http://www.zell.ch) > Verwaltung > Übersicht: „Die Gemeindeverwaltung Zell steht als Kompetenzzentrum für Behörden und die Anliegen der Bevölkerung zur Verfügung(...)“). Das Kompetenzzentrum ist eine Form der organisatorischen Bündelung von Fachwissen, Verantwortlichkeit, Zuständigkeit und Befugnisse in zeitlicher und inhaltlicher Form. Konkret bedeutet dies, dass im Gemeindehaus alle kommunalen Dienstleistungen wesentlich konzentriert sind, wobei dies alle Verwaltungsabteilungen inklusive Schulverwaltung sowie das Betriebs- und Gemeindeammannamt Zell-Turbenthal umfasst. Der Gemeinderat und seine Verwaltungs- bzw. Geschäftsleitung haben gemeinsam erkannt, dass das Gemeindehaus infrastrukturell den internen und externen Bedürfnissen nicht mehr zeitgemäss entspricht. Seinerzeit beim Einzug ins neugebaute Gemeindehaus umfasste die Gemeindeverwaltung 12 Mitarbeitende und ist aktuell auf 33 Mitarbeitende angewachsen. Zwischenzeitlich erfolgten insbesondere im zweiten Obergeschoss diverse Umbauten/Ausbauten, jedoch immer situationsbedingt und ohne zukunftsweisendes Ausbaukonzept.

**2. Erwägungen**

Die aktuelle Bürosituation im Gemeindehaus führt zu umständlichem Arbeiten, was der Effizienz und der Effektivität nicht dient. Insbesondere die Situation in der Empfangshalle im Erdgeschoss mit dem Empfang, der Einwohnerkontrolle und der Sozialen Dienste ist nicht mehr akzeptabel. Auch weist das im zweiten Obergeschoss untergebrachte Betriebs- und Gemeindeammannamt gravierende Sicherheitsdefizite auf. Grundsätzlich können die interne und externe Sicherheit sowie die mangelhaft gewährleistete Privatsphäre der Bevölke-

zung beim Vorsprechen am Schalter mit modernen Sicherheits-, Platz- und Kundenbedürfnissen sowie Datenschutzvorschriften nicht mehr in Einklang gebracht werden. Dieser Umstand wurde auch von beigezogenen Fachleuten bestätigt. Anpassungen werden zunehmend dringlicher, zumal das Gemeindehaus nach 22 Jahren betrieblich und baulich unterhalten werden muss. Die durch den Gemeinderat beauftragte Geschäftsleitung prüfte verschiedene Varianten mit Bedarfsanalysen unter Beachtung der Funktionalität des Gemeindehauses als Kompetenzzentrum (vorgesehene Nutzungen sind ausschliesslich auf die Räume im Gemeindehaus am Spiegelacker 5 in Rikon zu beschränken).

Der Gemeinderat und seine Geschäftsleitung kommen übereinstimmend zum Schluss, dass zur vertieften Abklärung der zeitgemässen und zukunftsgerichteten Bedürfnisse der Kundenschaft und der Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung anlässlich der Budgetversammlung vom 2. Dezember 2019 ein Projektierungskreditantrag im Betrag von 150'000 Franken (inklusive Mehrwertsteuer [MWST]) zu unterbreiten sei. Der Projektierungskredit ermöglicht die Ausarbeitung eines detaillierten Bauprojektes zwecks Modernisierung des Gemeindehauses. Der Projektierungskredit und der Baukredit fallen in die Finanzkompetenz der Gemeindeversammlung.

### 3. Empfehlung des Gemeinderates und seiner Geschäftsleitung

Der Gemeinderat Zell ist gemeinsam mit seiner Geschäftsleitung überzeugt, dass der vorgelegte Projektierungskreditantrag ein nützliches Mittel darstellt, um den Modernisierungsbedarf des Gemeindehauses fachkundig und vertieft abklären zu lassen. Den Stimmberechtigten wird daher empfohlen, den Projektierungskredit im Betrag von Fr. 150'000.00 zu genehmigen.

#### Der Gemeinderat Zell beschliesst:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für die Modernisierung des Gemeindehauses wird ein Projektierungskredit im Betrag von Fr. 150'000.00 (inklusive MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung (Konto Nr. 0290.5040.00, INV00049) genehmigt.
2. Die Geschäftsleitung wird mit dem Vollzug beauftragt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 3.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
  - 3.2 Gemeinderats- und Geschäftsleitungsmitglieder
  - 3.3 Vorarchiv Gemeinderatskanzlei

#### GEMEINDERAT ZELL

  
Regula Ehrismann  
Gemeindepräsidentin

  
Erkan Metschli-Roth  
Gemeindeschreiber

Versandt: 29. Oktober 2019