



Gemeindeversammlung vom 15. März 2021

Beleuchtender Bericht gemäss § 19 Gemeindegesetz

A Beratung

Vorberatung zur Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 in Sachen Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 2'355'000.00 für die Modernisierung des Gemeindehauses, Spiegelacker 5 in Rikon

Referierende: Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann und Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen sowie Fachpersonen

B Anfragen nach § 17 Gemeindegesetz

A Beratung

1. Vorberatung zur Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 in Sachen Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 2'355'000.00 für die Modernisierung des Gemeindehauses, Spiegelacker 5 in Rikon

Referierende: Gemeindepräsidentin Regula Ehrismann und Liegenschaftenvorsteher Markus Kernen sowie Fachpersonen

Das Wichtigste in Kürze

Das Zeller Gemeindehaus wurde in den Jahren 1996/1997 und ist in die Jahre gekommen. Deshalb wurde mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 2. Dezember 2019 ein Projektierungskredit von 150'000 Franken bewilligt zwecks Ausarbeitung eines Vorprojekts. Mit dem vorliegenden Vorprojekt wird das Gemeindehaus den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Diskretion angepasst. Auch die künftigen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie der Verwaltungsmitarbeitenden sollen berücksichtigt werden. Die Zeller Bevölkerung wuchs im Fünfjahresschnitt um jährlich 2,5 Prozent und beträgt 6'422 (Ende 2020). Mit dem Bevölkerungswachstum ist auch die Zahl der Mitarbeitenden angestiegen. So zeigte sich in den letzten Jahren, dass die Platzverhältnisse in einzelnen Dienststellen nicht mehr zumutbar sind. Ausserdem ist die Erreichbarkeit und Auffindbarkeit einiger Dienste für die Bevölkerung schwieriger geworden. Vor allem aber sind Sicherheit wie auch Diskretion momentan nicht gewährleistet. Die Kosten für das Modernisierungsprojekt belaufen sich auf 2.355 Mio. Franken. Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission empfehlen den Stimmberechtigten, dem Baukredit zuzustimmen. Der Gemeinderat liess ein raffiniertes Projekt entwickeln. Die Projektumsetzung wird die Bedürfnisse der nächsten zwei bis drei Jahrzehnte abdecken. Durch klar strukturierte Zugänge verkürzen sich die Wege, so dass sich die Kundschaft im Gebäude besser zurechtfindet. Durch die Nutzung des zweiten Treppenhauses werden zusätzliche Betriebsflächen von 234 Quadratmeter geschaffen. Die Anforderungen an Vertraulichkeit und Sicherheit für beziehungsweise Diskretkabinen gewährleistet. Der geplante Umbau der drei Etagen wird geschossweise erfolgen und rund neun Monate in Anspruch nehmen. Der Betrieb aller Verwaltungsdienste wird in der Bauzeit für die Bevölkerung sichergestellt. Zur Überbrückung sind Containerprovisorien vorgesehen.

Ausgangslage

Das Gemeindehaus Zell wurde vor gut 20 Jahren am Spiegelacker 5 in Rikon für die damaligen Bedürfnisse erstellt. Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Zell betrug damals rund 4'500 Einwohnerinnen und Einwohnern. Heute liegt diese Zahl bei rund 6'400. Bis Ende 2028 wird die geschätzte Bevölkerungszahl bei rund 7'000 angelangt sein.

Mit der steigenden Bevölkerungszahl der Gemeinde Zell ist auch die Anzahl der kommunalen Verwaltungsangestellten gestiegen. So zeigte sich in den letzten Jahren, dass die Platzverhältnisse in einzelnen Abteilungen nicht mehr zumutbar sind. Ausserdem ist die Erreichbarkeit und Auffindbarkeit einiger Abteilungen für die Bevölkerung schwierig. Vor allem aber sind Sicherheit wie auch Diskretion nicht in allen Abteilungen gewährleistet.

Die Gemeindeversammlung hat am 2. Dezember 2019 einem Projektierungskredit von Fr. 150'000.00 für die Modernisierung des Gemeindehauses zugestimmt. Die vom Gemeinderat eingesetzte Projektgruppe hat im Laufe des Jahres 2020 verschiedene Möglichkeiten mit zwei Architekturbüros erarbeitet. Das Projekt des Winterthurer Architekturbüros Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH (WZW) hat schliesslich den Zuschlag für die Ausarbeitung eines Vorprojekts erhalten.

Projekt

Unter Einbezug der Abteilungsleitenden und des Gemeinderats ist das folgende Projekt entstanden. Damit wird das Gemeindehaus den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Diskretion angepasst und die Bedürfnisse der Bevölkerung wie auch der Verwaltungsangestellten die nächsten 20 Jahre abdecken.

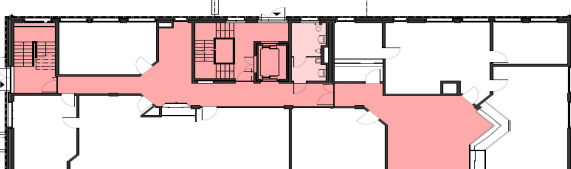
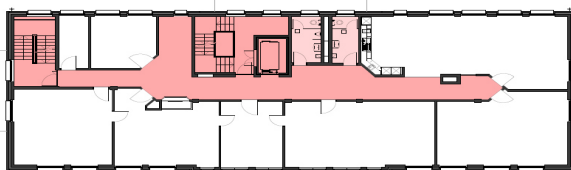
Durch die klar strukturierten Zugänge und Verkehrswege finden sich die Kunden einfach im Gebäude zurecht. Durch Diskretschalter/Kundenkabinen kann die Diskretion und Sicherheit in den Abteilungen für Kunden und Mitarbeitende gewährleistet werden.

Der Umbau ist geschossweise geplant, so dass die einzelnen Abteilungen innerhalb des Gebäudes verlegt werden können und nicht die ganze Verwaltung ausgelagert werden muss. Zur Überbrückung sind ausserdem Containerprovisorien für einen Zeitraum von rund sechs Monaten geplant.

Konzept- und Projektpläne

Nachfolgend abgebildet sind jeweils die Pläne geschossweise. Zuerst handelt es sich um eine Konzeptpräsentation vom bestehenden Grundriss und dann vom neuen Grundriss, wobei der Kundenbereich beziehungsweise die Verkehrsfläche eingefärbt ist und zwar in Rot (Bestand) und Ocker (Neubau). Eine einwandfreie Auflösung kann im Internet auf folgendem Link heruntergeladen werden: <https://www.zell.ch/sitzung/4523476>. Der Gemeinderat Zell hat zur Veranschaulichung des Modernisierungsprojekts einen Kurzfilm erstellt, der auf folgendem Link abgerufen werden kann: <https://vimeo.com/515683232>.

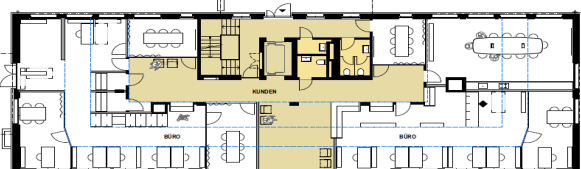
BESTAND



Stadler Zuercher Architekten AG
 Gernsheim 1, 8000 Zürich
 Telefon 0041 022 42 32 32
 info@stadlerzuercher.ch
 www.stadlerzuercher.ch

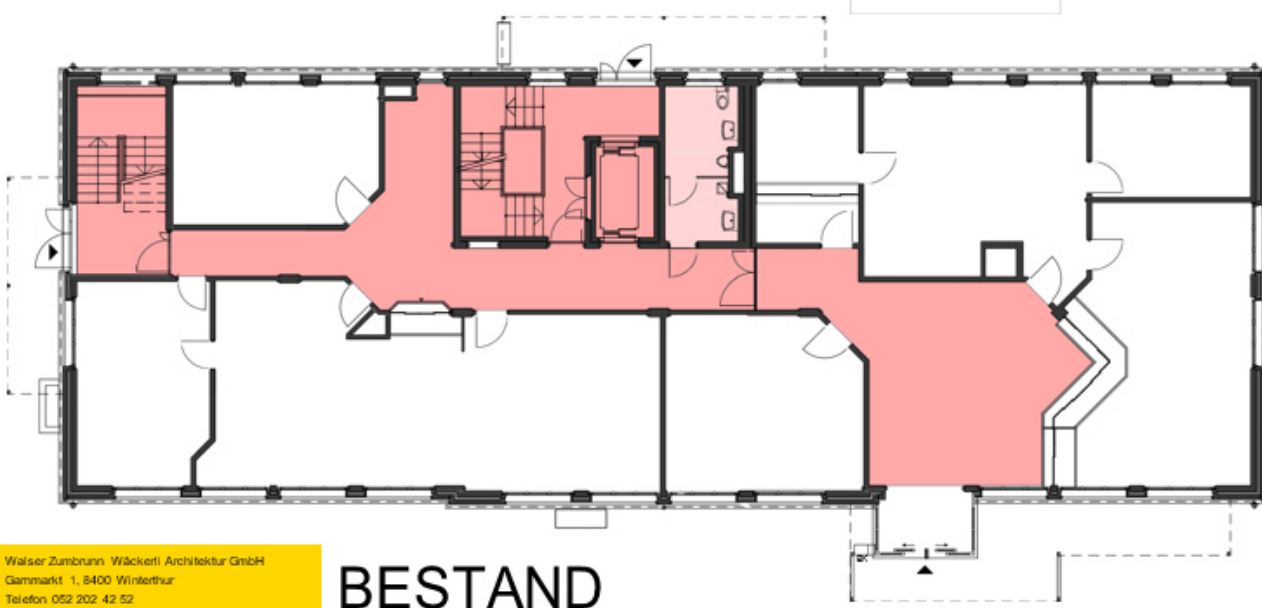
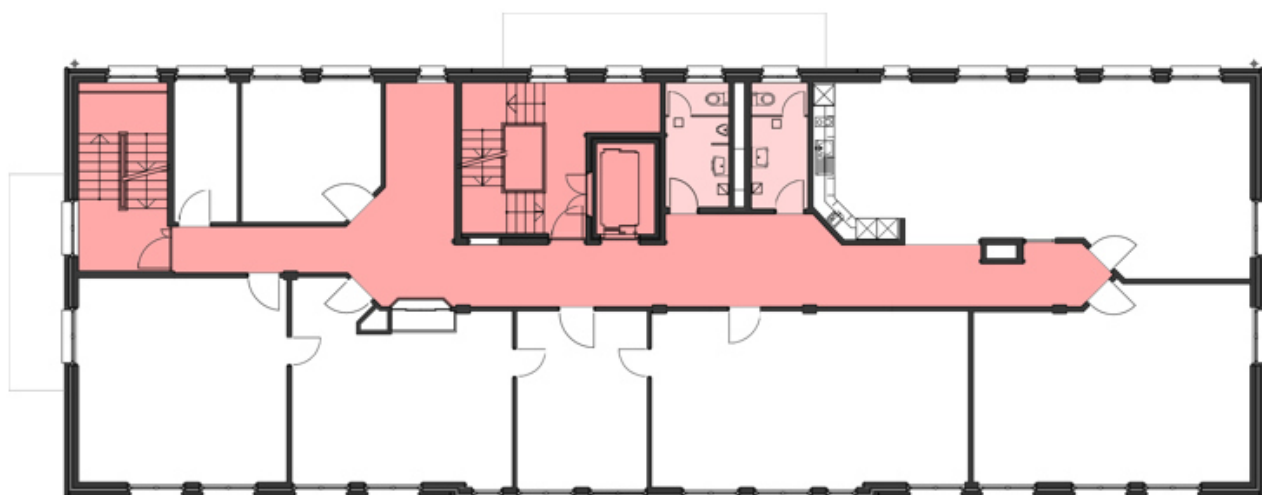
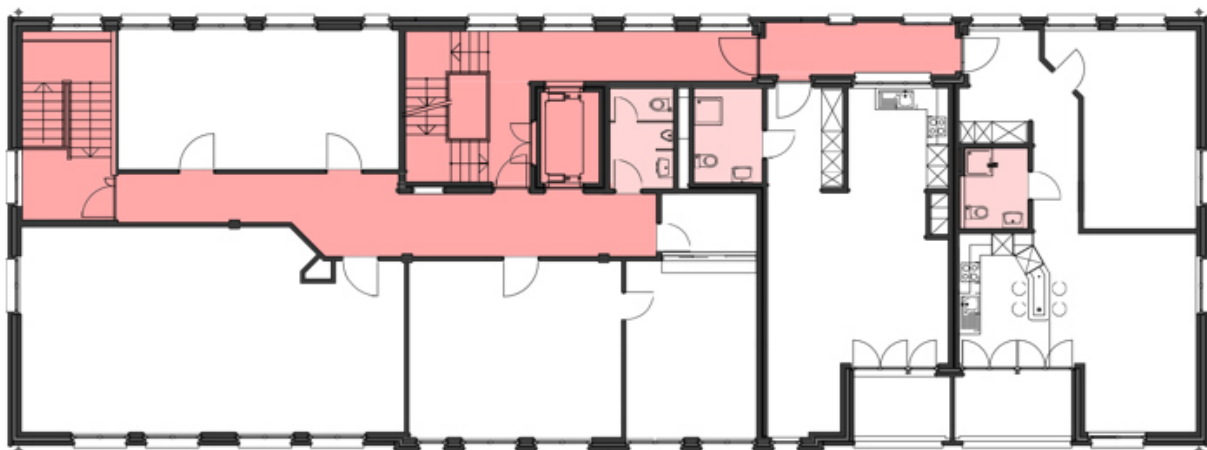
BESTAND
 KONZEPTPRÄSENTATION
 RS-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL

NEUBAU



Stadler Zuercher Architekten AG
 Gernsheim 1, 8000 Zürich
 Telefon 0041 022 42 32 32
 info@stadlerzuercher.ch
 www.stadlerzuercher.ch

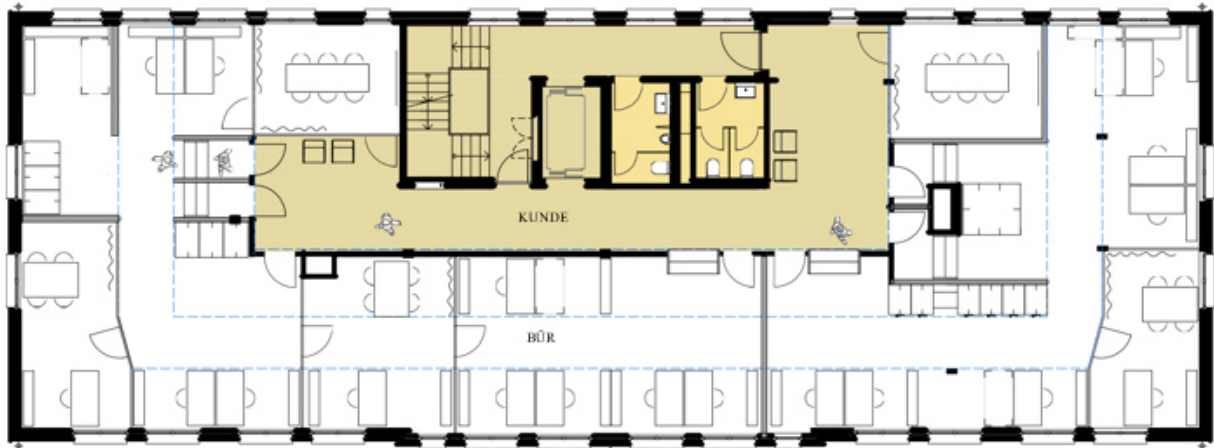
NEU
 KONZEPTPRÄSENTATION
 RS-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL



Walser Zumbunn Wäckertl Architektur GmbH
Gammarkt 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzarchitektur.ch
www.wzarchitektur.ch

BESTAND

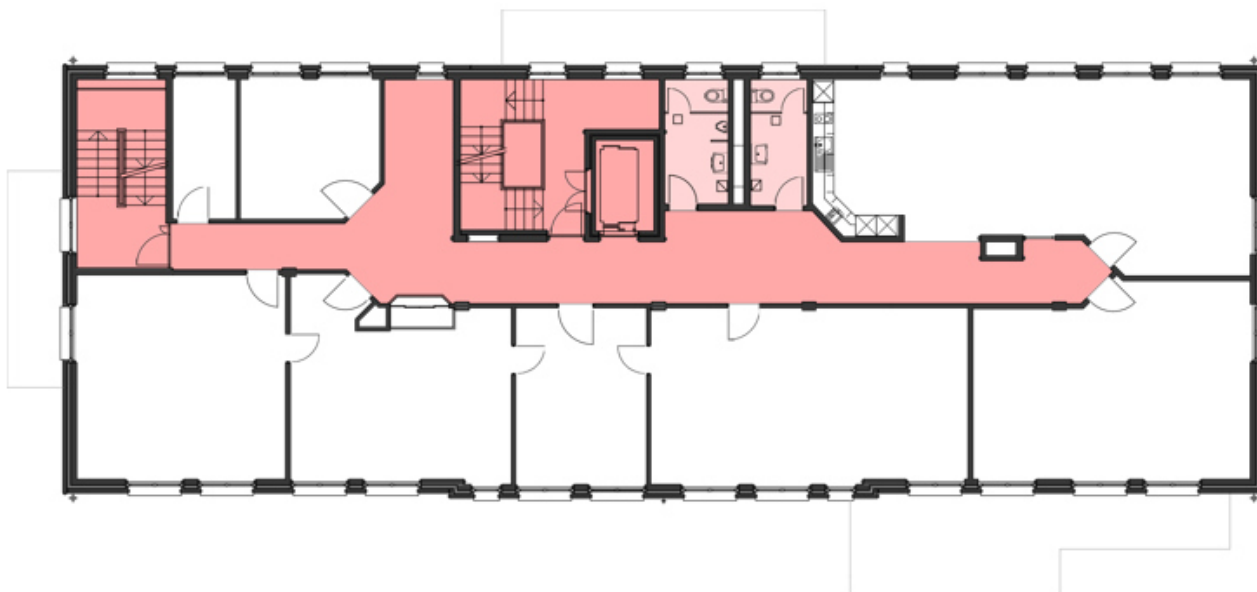
KONZEPTPRÄSENTATION
19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL



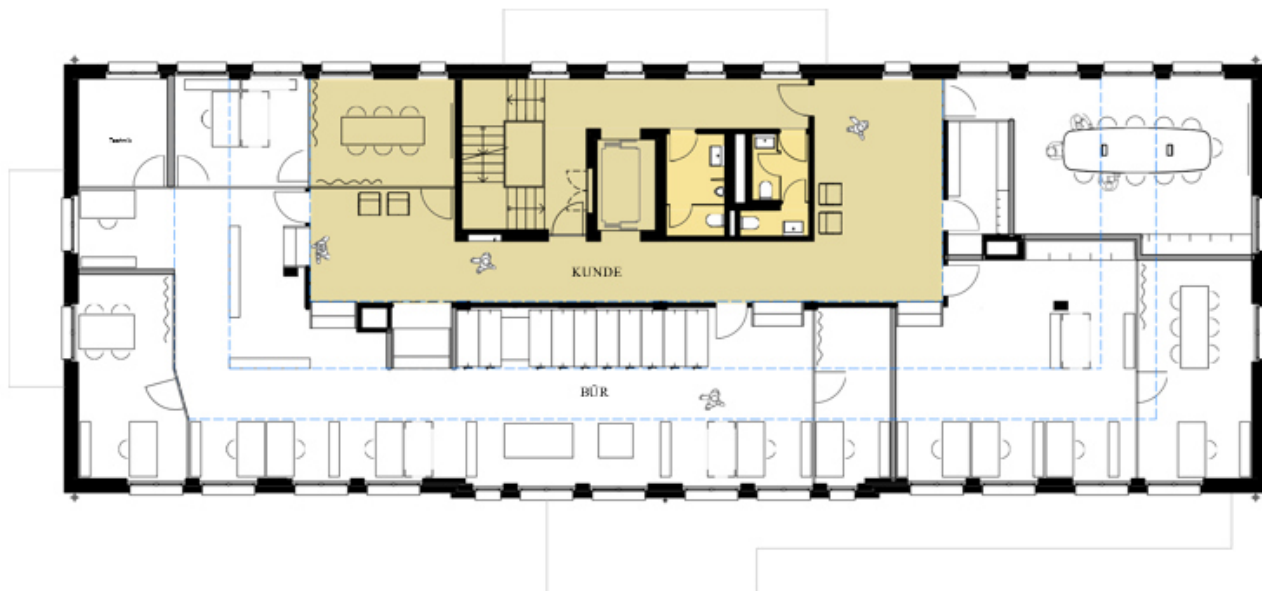
Walser Zumbunn Wäckerli Architektur GmbH
Gammarkt 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzarchitektur.ch
www.wzarchitektur.ch

NEU
KONZEPTPRÄSENTATION
19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL

BESTAND



NEUBAU

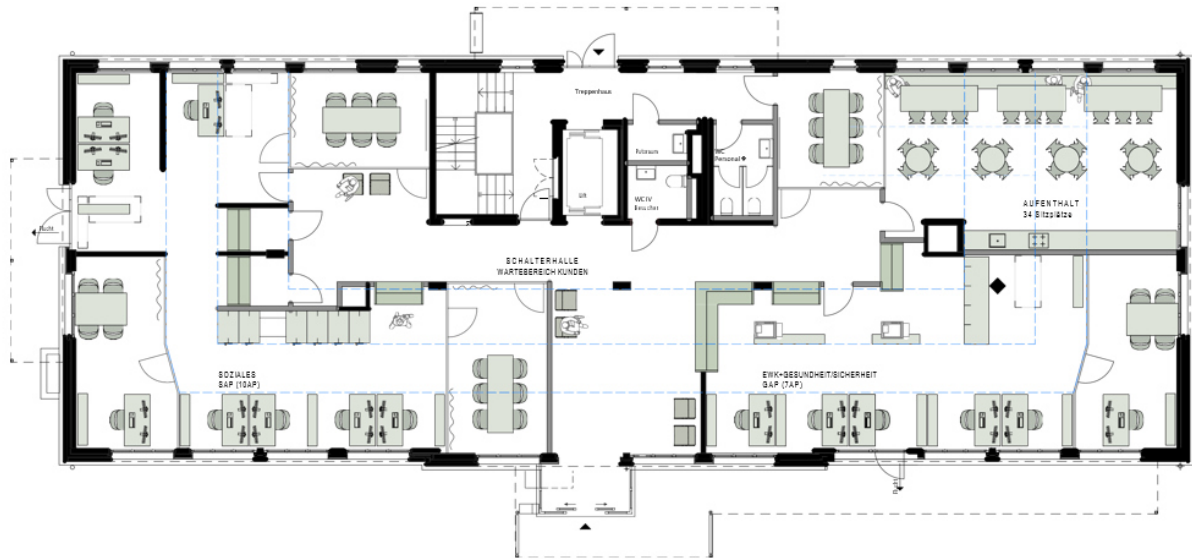


Walser Zumbunn Wäckerli Architektur GmbH
Gammark 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzarchitektur.ch
www.wzarchitektur.ch

1.OBERGESCHOSS

KONZEPTPRÄSENTATION

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL

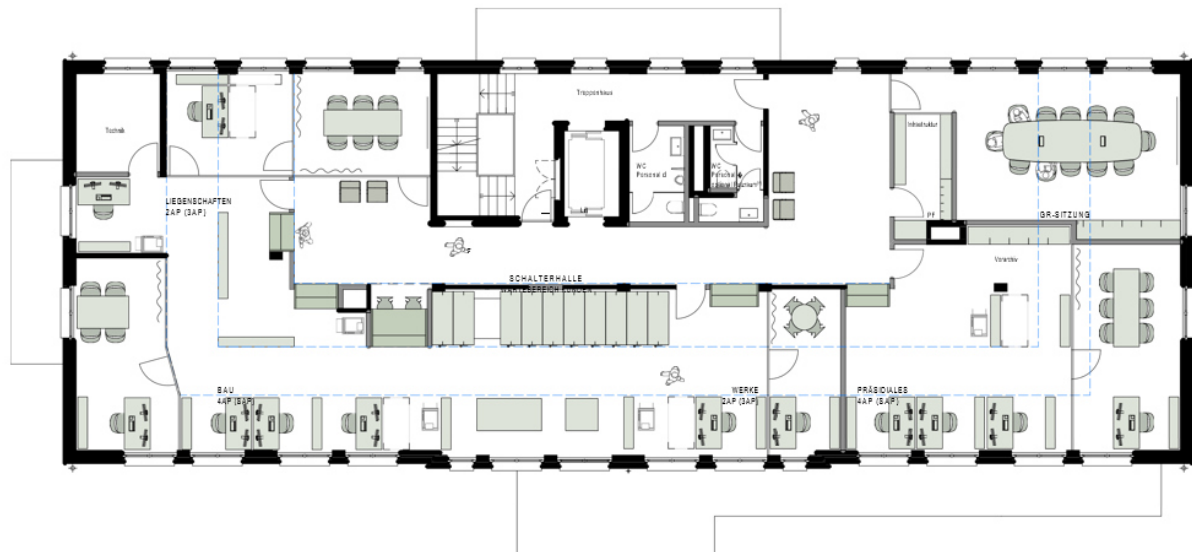


Walser Zumbühl Wäckert Architekten GmbH
Gammli 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzwaarchitektur.ch
www.wzwaarchitektur.ch

100-1 ERDGESCHOSS

VORPROJEKT

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
16.12.2020/ ead A 3/ 1:100



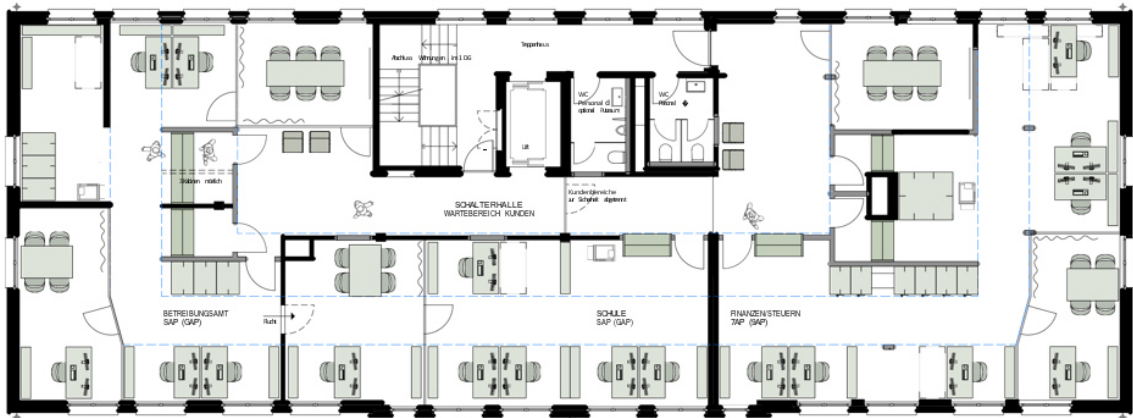
Walser Zumbühl Wäckert Architekten GmbH
Gammli 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzwaarchitektur.ch
www.wzwaarchitektur.ch

100-2 1.OBERGESCHOSS

VORPROJEKT

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
16.12.2020/ ead A 3/ 1:100





Waiser Zumbühl Wäckerli Architektur GmbH
Gammarli 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzarchitektur.ch

100-03 2.OBERGESCHOSS

VORPROJEKT

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
16.12.20.2020¹ ead/ A 3/ 1:100



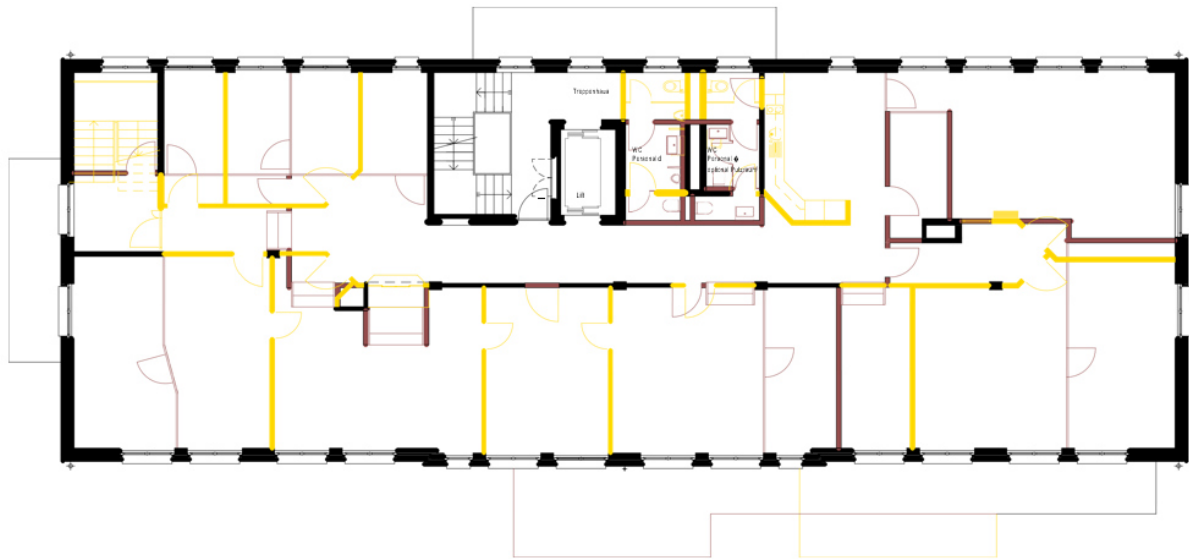
Waiser Zumbühl Wäckerli Architektur GmbH
Gammarli 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzarchitektur.ch

100-01 ERDGESCHOSS

ABBRUCH/NEU

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
16.12.20.2020¹ ead/ A 3/ 1:100





Walser Zumbunn Wäckert Architektur GmbH

100-02 1.OBERGESCHOSS

ABBRUCH/NEU

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
16.12.20.2020/ eal/ A 3/ 1:100



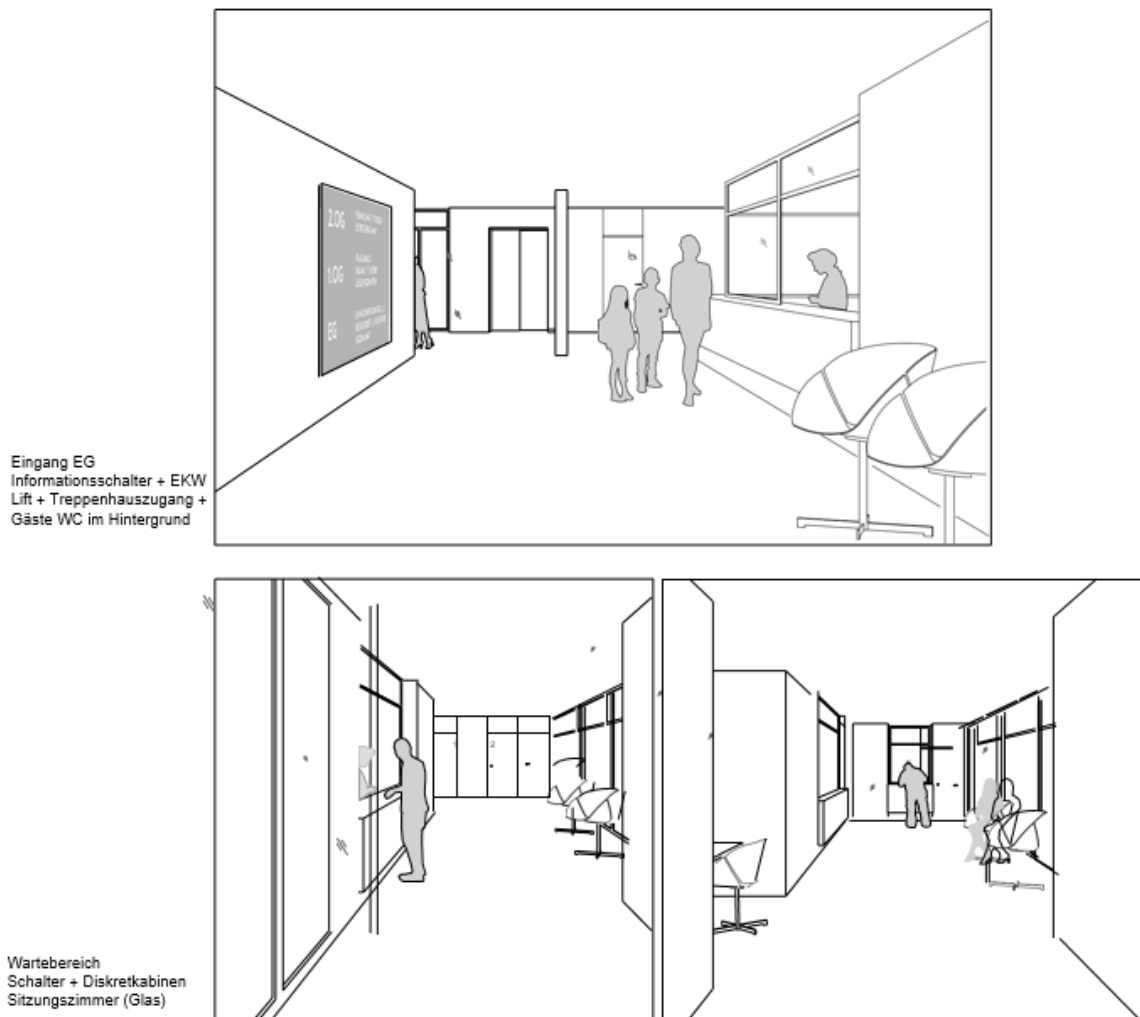
Walser Zumbunn Wäckert Architektur GmbH

100-03 2.OBERGESCHOSS

ABBRUCH/NEU

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
16.12.20.2020/ eal/ A 3/ 1:100





Walser Zumburn Wäckerl Architektur GmbH
Gammarkt 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52
info@wzarchitektur.ch
www.wzarchitektur.ch

SCHALTER UND KUNDENBEREICH

VISUALISIERUNG

19-09 REORGANISATION GEMEINDEVERWALTUNG ZELL
16.12.20.2020/ ea

Kosten

WZW hat einen Kostenvoranschlag mit einem Genauigkeitsgrad von +/- 10% ausgearbeitet. Darauf basierend belaufen sich die Gesamtkosten auf 2.355 Mio. Franken (Baukostenplannummer BKP 1-9 inkl. 7.7% MWST). Eingerechnet sind sämtliche Bauleistungen im und am Gebäude, kleinere Anpassungen in der Umgebung, Honorare, Nebenkosten und eine Reserve für Unvorhergesehenes. Zur Überbrückung sind drei Provisorien (Container) für rund sechs Monate im Kostenvoranschlag berücksichtigt. Diese werden hauptsächlich als Besprechungszimmer genutzt. Ebenso ist eine Pauschale für Möbel und Beleuchtung im Publikumsbereich sowie Ergänzungen im Bürobereich im Kostenvoranschlag enthalten.

Terminplan

Das Projekt wird an der Gemeindeversammlung vom 15. März 2021 für die Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 vorberaten. Nach einer möglichen Kreditgenehmigung durch den Souverän kann das

Architekturbüro WZW Winterthur mit der Detailplanung beauftragt werden. Die Bauarbeiten werden dann Ende 2021 starten und im Herbst 2022 abgeschlossen sein.

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, gestützt auf den Kostenvoranschlag für die Modernisierung des Gemeindehauses, Spiegelacker 5 in Rikon den Baukredit in der Höhe von 2.355 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Zitat Abschied Rechnungsprüfungskommission (RPK)

"Der Gemeinderat beantragt einen Bruttokredit von Fr. 2'355'000 für die Modernisierung des Gemeindehauses am Spiegelacker 5 in Rikon.

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft geprüft.

Sie weist darauf hin, dass der Vorschlag den Wegfall von zwei Wohnungen zur Folge hat, was zu einem Ausfall von Mieteinnahmen führt (ca. CHF 25'000.-/Jahr). Dies muss aus Sicht der RPK bei dem Geschäft auch berücksichtigt werden.

Die RPK unterstützt aber gleichwohl den Antrag des Gemeinderates.

Da die Höhe des Kredites die Kompetenzen der Gemeindeversammlung überschreitet, wird über das Geschäft an der Urne abgestimmt (Vorberatung an der Gemeindeversammlung).

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Zell das Geschäft gemäss dem Antrag des Gemeinderates zu genehmigen.

Zell, 11. Februar 2021

Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Zell"

Gemeinderätliche Stellungnahme zum RPK-Abschied

Der Gemeinderat dankt der RPK für das Vertrauen und den positiven RPK-Abschied hinsichtlich des beantragten Bruttokredites für das Modernisierungsprojekt. Der Kredit ist in diesem Zusammenhang aus Sicht des Gemeinderates um den mit jährlich 25'000 Franken bezifferten Ertragsausfall nicht zu erhöhen, da die Nutzung dieser beiden Wohnungen nicht im direkten Zusammenhang mit dem beantragten Kredit des Modernisierungsprojekts steht, sondern heute schon durch die Gemeindeverwaltung genutzt werden. Diese Umnutzungen hat der Gemeinderat in separaten Beschlüssen in seiner Kompetenz rechtsgültig genehmigt. Diese Mindererträge sind in den aktuellen Budgets enthalten und entsprechend begründet. Der Souverän und die RPK haben diese Budgets mit diesen Ertragsausfällen jeweils genehmigt. Anders sähe es aus, wenn diese Wohnungen im Hinblick auf die Umsetzung des Modernisierungsprojekts gekündigt werden müssten und diese Ertragsausfälle im direkten Zusammenhang mit dem Projekt stünden. Dem ist jedoch nicht so. Damit ist der Kredit bei neuerlicher Prüfung als finanztechnisch korrekt zu qualifizieren.

Zitat Antrag Gemeinderat

- "1. Ein Bruttokredit in der Höhe von Fr. 2'355'000.00 für die Modernisierung des Gemeindehauses, Spiegelacker 5 in Rikon wird gutgeheissen.
2. Die Gemeindeversammlung empfiehlt den Stimmberechtigten, an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 die Abstimmungsfrage "Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?" mit JA zu beantworten."

B Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz

Gemeindegesetz vom 20. April 2015 (GG; LS 131.1):

Anfragerecht

§ 17. ¹Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand.

² Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich.

³ In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekanntgegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen einen Gemeindeversammlungsbeschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Winterthur, Lindstrasse 8, 8400 Winterthur,

- **mit sofortiger Rüge an der Gemeindeversammlung** wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte **innert 5 Tagen** schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG; LS 175.2])
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d in Verbindung mit § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).