



## **Gemeinderat**

### **Auszug aus dem Protokoll vom 19. April 2017**

Beschluss Nr. 2017-53 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2017-88 |  
IDG-Status: Öffentlich

#### **Gemeindehaus; Sanierung; Umsetzung; Zusatzkredite Ungebundene Ausgaben für Ausbau Dachgeschoss und Umgebungsgestaltung; Verabschiedung zu Händen Ge- meindeversammlung vom 19. Juni 2017**

##### **Ausgangslage**

Das heutige Gemeindehaus wurde von 1869 bis 1871 als Primarschulhaus erbaut. Im Jahre 1975 wurde das Gebäude umfassend saniert. Im Inneren erfolgten Umbauten für die Gemeindeverwaltung, wobei die Grundstruktur des Gebäudes im Grossen und Ganzen erhalten blieb. Das Gemeindehaus weist in verschiedenen Bereichen einen grösseren Sanierungsbedarf aus. Die haustechnischen Installationen verlangen mittlerweile eine Sanierung und die gesetzlichen Auflagen bezüglich Brandschutzes, Behindertengleichstellung und Erdbebensicherheit müssen erfüllt werden. Aus betrieblicher Sicht sind die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung an die heutigen Anforderungen anzupassen und erneuerungsbedürftige Bauelemente sind zu ersetzen.

Das Gebäude ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege eingetragen.

Das Gemeindehaus soll im Rahmen werterhaltender Instandsetzungen und unter Wahrung der denkmalpflegerischen Substanzerhaltung saniert werden. Gleichzeitig sind die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung aus betrieblicher Sicht an die heutigen Anforderungen einer zeitgemässen Verwaltung anzupassen.

Mit Beschluss vom 27. Mai 2015 unterbreitete der Gemeinderat gestützt auf das Vorprojekt mit Kostenschätzung (30. März 2015, rev. 20. Mai 2015) der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 den Antrag, für die neuen, nicht gebundenen Ausgaben einen Kredit von CHF 214'000.00 und für die Umgebungsarbeiten einen Kredit von CHF 310'000.00 zu bewilligen. Gleichzeitig beauftragte der Gemeinderat die Baukommission, bis zur Gemeindeversammlung den Kostenvoranschlag zu erarbeiten.

Als sich in der Folge zeigte, dass die im Beschluss vom 27. Mai 2015 als Maximum definierten Kosten von CHF 5'000'000.00 für die gebundenen Kosten nicht eingehalten werden konnten, zog der Gemeinderat am 2. September 2015 den Antrag an die Gemeindeversammlung zurück und erteilte der Baukommission den Auftrag, Vorschläge zu erarbeiten, wie das mit Beschluss vom 27. Mai 2015 definierte Kostendach von 5 Millionen Franken für die gebundenen Ausgaben eingehalten werden kann.

Das vorliegende Bauprojekt mit Kostenvoranschlag vom 16. März 2016, welches die Baukommission an der Sitzung vom 16. März 2016 zuhanden des Gemeinderates verabschiedet hatte, erfüllte die genannten Vorgaben des Gemeinderates.



Mit Schreiben vom 1. September 2015 wurde eine Aufsichtsbeschwerde gegen die Sanierung des Gemeindehauses eingereicht. Da zum Zeitpunkt der Eingabe der Aufsichtsbeschwerde weder der Gemeinderat zu den gebundenen Ausgaben noch über die Option Dachausbau respektive der Umgebungsgestaltung befunden hatte, konnte der Rekurs nicht behandelt werden.

An seiner Sitzung vom 16. April 2016 genehmigte der Gemeinderat das Bauprojekt mit dem Kostenvoranschlag ohne die als Optionen ausgewiesenen, nicht gebundenen Ausgaben. Der erforderliche Kredit wurde zulasten der Investitionsrechnung mit einem Betrag CHF 4'995'000.00 als gebundene Ausgabe bewilligt.

Der eingereichte Stimmrechtsrekurs konnte damit durch das Bezirksgericht behandelt werden. Der Bezirksrat Pfäffikon hat mit Beschluss vom 20. Dezember 2016 den Rekurs infolge Ablebens des Rekurrenten als gegenstandslos abgeschrieben. Der Beschluss des Gemeinderates vom 16. April 2016 ist damit rechtskräftig.

Die Genehmigung der neuen, nicht gebundenen Ausgaben liegt im Kompetenzbereich der Gemeindeversammlung. Die zusätzlichen Projektbestandteile umfassen folgende Bereiche und Optionen:

### **Kreditantrag 1: Bauliche Eingriffe und Massnahmen im Gebäude**

#### Ausbau Chronik-Archiv

Die Gemeinde Bauma möchte dem heutigen Chronikarchiv weiterhin im Gemeindehaus eine Räumlichkeit zur Verfügung stellen. Das Chronikarchiv soll im Dachgeschoss eingerichtet werden. Der zukünftige Raumbedarf der Gemeindeverwaltung zeigt auf, dass für zusätzliche Einrichtungen das gesamte Dachgeschoss ausgebaut werden muss.

Ein ganzheitlicher Ausbau ermöglicht gleichzeitig den Post-/Kopierraum im Dachgeschoss zu disponieren. Die Disposition als Einzelraum führt zu einer Entlastung der Frequentierung der Schalter- und Büroarbeitsbereiche im 1. Obergeschoss sowie einer gleichzeitigen Verbesserung der Qualität der Arbeitsplätze.

#### Einbau Duschaum auf dem parkplatzseitigen Zugangsgeschoss

Zu der im Untergeschoss geplanten Personalgarderobe ist auf dem parkplatzseitigen Zugangsgeschoss zusätzlich eine einfache Duscheinrichtung vorgesehen.

#### Wandoberflächen Treppenhaus

Die Wandkonstruktionen im Treppenhaus weisen sehr unterschiedliche Untergründe auf. Zur Verbesserung der Oberflächenbeschaffenheit und Dauerhaftigkeit bezüglich Rissbildungen sollen anstelle des heutigen Wandputzes die Wände mit einem Baumwollgewebe (Stramin) überzogen und gestrichen werden.

#### Versetzen der heutigen Brunnenanlage

Die heute rückseitig zum Haupteingang sich befindende Brunnenanlage soll zur Verbesserung des Parkierungsangebots neu auf der Zugangsseite platziert werden. Die Umplatzierung stellt gleichzeitig eine gestalterische Verbesserung der Eingangssituation dar.

#### Kosten

Ausbau des Chronik-Archives im 3. Obergeschoss, die baulichen Massnahmen für die Realisierung des Post-/Kopierraums im 3. Obergeschoss, der Einbau einer Dusche für das Personal sowie der Applikation eines Baumwollgewebes (Stramin) mit mehrschichtigem Farbanstrich zur



Gewährleistung einer rissfreien Wandoberfläche im Treppenhaus. Versetzen der bestehenden Brunnenanlage in den Haupteingangsbereich.

Kosten nach Baukostenplan (BKP)

|                             |     |                  |
|-----------------------------|-----|------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | CHF | 4'000.00         |
| BKP 2 Gebäude               | CHF | 177'000.00       |
| BKP 4 Umgebung              | CHF | 10'000.00        |
| BKP 5 Baunebenkosten        | CHF | 35'000.00        |
| BKP 9 Ausstattung           | CHF | <u>11'000.00</u> |
| Total                       | CHF | 237'000.00       |

Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenangaben inkl. 8% MwSt.  
Preisbasis Stand 1. April 2015, 101.0 Pkt.  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2010, 100 Pkt.

## **Kreditantrag 2: Option Neugestaltung Umgebung im Eingangsbereich**

Der zusätzliche Bereich, welcher als Option bezeichnet wird, umfasst die erweiterte Neugestaltung der Umgebung im Eingangsbereich. Die Option sieht vor, das Gebäude und zwei Baumgruppen mit einer Pflasterung aus Schweizer Guber zu umfassen. Mit der Pflasterung wird der Fahrbereich um das Gebäude optisch eingeschränkt. Zur Dorfstrasse hin sorgt eine Sitzmauer für die nötige Abgrenzung. Die Längsparkierung schafft mehr Platz zwischen Parkbereich und Gebäude. Durch die zwei Baumgruppen und die Sitzmauer entstehen vor dem Gemeindehaus zwei Plätze mit wesentlich höherer Aufenthaltsqualität, was insbesondere für Trauungen attraktiv ist.

### Kosten

#### *Option Neugestaltung Aussenbereich Vorplatz*

Neugestaltung des Aussenbereiches zwischen Dorfstrasse und Haupteingang. Platzgestaltung mit Sockelstützwand zu Dorfstrasse. Neupflanzung mit Baumallee und Erstellung Zugangsweg.

Kosten nach Baukostenplan (BKP)

|                                       |     |            |
|---------------------------------------|-----|------------|
| BKP 4 Umgebung                        | CHF | 310'000.00 |
| Total Option Neugestaltung Aussenraum | CHF | 310'000.00 |

Kostengenauigkeit +/- 15 %, Kostenangaben inkl. 8% MwSt.  
Preisbasis Stand 1. April 2015, 101.0 Pkt.  
Zürcher Index der Wohnbaupreise, Basis April 2010, 100 Pkt.

### *Kapitalfolgekosten, Abschreibungskosten*

Mit HRM2 werden Investitionen im Immobilienbereich über 33 Jahre (3% pro Jahr) linear abgeschrieben und mit einem marktüblichen Zinssatz verzinst.

### *Finanzierung, Integrierter Finanzplan*

Die Baukosten sind im integrierten Finanzplan enthalten.



**Beschluss**

1. Der Gemeindeversammlung vom 19. Juni 2017 werden folgende Anträge unterbreitet:
  - 1.1 Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gemeindehauses Bauma wird für die neuen, nicht gebundenen Ausgaben zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 237'000.00 bewilligt.
  - 1.2 Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gemeindehauses Bauma wird für die Umgebungsgestaltung zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 310'000.00 bewilligt.
2. Mitteilung an:
  - Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften, Präsident der Baukommission Sanierung Gemeindehaus; zur Kenntnis
  - Gemeindepräsident, Mitglied der Baukommission Sanierung Gemeindehaus; zur Kenntnis
  - Felix Adelmeyer, Mitglied der Baukommission Sanierung Gemeindehaus; im Hause; zur Kenntnis
  - Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Herr Jürg Ammann, Voltastrasse 1, 8044 Zürich; zur Kenntnis
  - schibliholenstein architekten sia fsai, Herr Markus Holenstein, Verena-Conzett-Strasse 7, 8004 Zürich; zur Kenntnis
  - Gemeindeschreiber, Mitglied der Baukommission Sanierung Gemeindehaus; im Hause; zur Kenntnis
  - Abteilung Hochbau und Liegenschaften+Tiefbau und Werke; unter Beilage der Unterlagen; zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan 28.03)
  - Rechnungsprüfungskommission Bauma; Herr Kurt Mürger, Präsident; Breitacher 20, 8493 Saland; zur Kenntnis
  - Abteilung Präsidiales+Sicherheit/Zentrale Dienste; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 16.04.0)

Gemeinderat Bauma

  
Andreas Sudler  
Gemeindepräsident

  
Richard König  
Gemeindeschreiber a.i.

Versand: 24. April 2017