

ANTRAG UND BELEUCHTENDER BERICHT AN DIE STIMMBERECHTIGTEN FÜR DIE GEMEINDEURNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 3. März 2024

Umnutzung Einfamilienhaus Bergstrasse 140. Bewilligung eines Gesamtkredits von 3,882 Mio. Franken (2'935'803.40 Franken für den Übertrag vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und 946'000.– Franken für den Objektkredit.

Der Gemeindeurnenabstimmung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der Verpflichtungskredit über Fr. 3'882'000.– für die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie die gleichzeitige Gesamtinstandsetzung und Umnutzung des Einfamilienhauses an der Bergstrasse 140 für den Verein FEE wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Der Verpflichtungskredit für die Umbaukosten erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem Schweizerischen Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Hochbau, Indexstand April 2023, 114.3; Basis Oktober 2020 = 100) und der Inbetriebnahme.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht des Gemeinderats

A. Ausgangslage

Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Bergstrasse 140, Kat. Nr. 9266, im September 2021, sicherte sich die Gemeinde Meilen für knapp 3 Mio. Franken ein strategisch perfekt gelegenes Grundstück für die Schulanlage Obermeilen. Damit steht für die Schule eine Reserveparzelle zur Verfügung. Bis zum Zeitpunkt der Erweiterung der Schulanlage soll das bestehende Gebäude einer Zwischennutzung dienen. Derzeit geht die Schule dafür von einem Nutzungshorizont von zehn bis fünfzehn Jahren aus. In dieser Zeit soll die Liegenschaft durch den Verein «Familienergänzende Einrichtungen für Kinder» (Verein FEE) genutzt werden. Zur Erfüllung des gesetzlichen Versorgungsauftrags in der schul- und familienergänzenden Betreuung hat der Gemeinderat, ermächtigt durch den Souverän, mit dem Verein FEE eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Die Räumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung werden von der Gemeinde – unter Berücksichtigung eines durch den Souverän definierten Eckwerts – unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Schulraumbedarf

In einer Studie zum Schulraum wurde die Entwicklung der Schülerzahlen im Einzugsgebiet Obermeilen prognostiziert. Es zeichnet sich ab, dass die Anzahl der Schülerinnen und Schüler bis ins Jahr 2035 von 350 auf rund 450 steigen wird. Dies sind 29 % oder vier bis fünf Regelklassen mehr als heute. Ein Teil dieses Wachstums kann vorerst mit Schulräumlichkeiten in der Schulanlage Allmend aufgefangen werden, jedoch wird auch der Bedarf an Betreuung steigen. Aus diesem Grund soll das Gebäude an der Bergstrasse 140 als Zwischennutzung dem Verein FEE für die schul- und familienergänzende Betreuung zur Verfügung gestellt werden.

Baulicher Zustand und Instandsetzungsbedarf

Das grosszügige Einfamilienhaus wurde vor dem Kauf der Gemeinde Meilen bewohnt und benutzt. Die Unterhaltsarbeiten wurden zwar regelmässig durchgeführt, grosszyklische Instandsetzungen erfolgten jedoch nicht. Dies zeigt sich unter anderem an der ungedämmten

Gebäudehülle, den veralteten haus- und elektrotechnischen Installationen oder den noch bauzeitlichen Fenstern mit Doppelverglasung. Dadurch weist das Gebäude einen erheblichen Unterhaltsbedarf auf, dem vor Bezug nachgekommen werden muss.



Abb. 1: Aussenvisualisierung; Bild: Alex Herter, Erlenbach.

B. Projekt

Betreuungsangebot Verein FEE

Es ist geplant, zu Spitzenzeiten gut 40 Kindergartenkinder zu betreuen, was etwa 5 bis 6 Gruppen entspricht. Die Betreuung wird von Montag bis Freitag, zwischen 07.15 bis 18.15 Uhr angeboten.

Pädagogisches Konzept

Auf der Grundlage des bestehenden Raumangebots und der bestehenden Infrastruktur wurde das pädagogische Konzept «Open House» erarbeitet. Es garantiert den Kindern dieselben pädagogischen und didaktischen Möglichkeiten, wie das Angebot in der Liegenschaft am Schulweg 15 und dem Pavillon auf der Schulanlage Obermeilen (Bergstrasse 120).

Elemente des Konzepts:

- die Kinder wählen, wo sie sich aufhalten möchten;
- der Spiel- und Essbereich ist klar strukturiert;
- die Kindergruppen können sich gut orientieren und bewegen sich selbständig in den verschiedenen Räumen;
- das Personal ist pro Ebene anwesend (drinnen und draussen) und unterstützt die Kinder in den verschiedenen Alltagssituationen.



Abb. 2: Innenvisualisierung; Bild: Alex Herter, Erlenbach.

Bauprojekt

Die bestehende räumliche Anordnung im Gebäude ist grundsätzlich gut als Betreuungsort nutzbar. So steht beispielsweise der bisherige Ess- und Wohnraum im Erdgeschoss den bis zu 40 Kindern wieder als Essraum zur Verfügung.

Die heutigen Schlafzimmer im Obergeschoss werden künftig als Atelier- und Bewegungsräume umgenutzt. Die Küche ist zu vergrössern und die Badezimmer sind den Anforderungen entsprechend anzupassen. Im Untergeschoss werden drei Kellerräume in Atelierräume umgenutzt. So kann der Verein FEE mehr Kinder an diesem Standort aufnehmen. Der Aussenraum soll als erweiterter Aufenthalts- und Spielraum dienen.

Barrierefreiheit

Das Gebäude ist nur bedingt barrierefrei. Es besteht die Möglichkeit, im Untergeschoss ebenerdig ins Gebäude oder durch den oberen Eingang ebenerdig ins Erdgeschoss zu gelangen. Das Obergeschoss ist nicht barrierefrei erschlossen.

Sicherheitsrelevante Massnahmen

Kostentreibende Massnahmen entstehen in Bezug auf die bauliche Sicherheit. Dabei handelt es sich um folgende Eingriffe:

- Entfernung und Entsorgung von Altlasten im Gebäude;
- Verbesserung der gesamten Elektroanlagen, FI-Schalter einbauen, Schraubsicherungen ersetzen, neue Steckdosen, neue Kabel;
- Fensterflügelersatz mit neuen Gläsern zur Minimierung der Verletzungsgefahr;
- Statische Massnahmen im Bereich der Küche;
- Erneuerung der Schliessanlage (Aussentüren);

- Brandschutzertüchtigung von Aussen- und Innentüren;
- Beleuchtung in allen Räumen;
- Umgebungsarbeiten, insbesondere zur Sicherung von Belägen, Einzäunungen, Brüstungssicherungen und Anpassung der Bepflanzung.

Energetische Auflagen

Energetische Auflagen bestehen gemäss erfolgter Baubewilligung dort, wo ein Bauteil effektiv ersetzt, umgebaut und umgenutzt wird. Konkret handelt es sich um die Umnutzung der Räume im Untergeschoss und die Fenster.

Hygienische Auflagen

Die Küche muss den kantonalen Anforderungen für den Umgang mit Lebensmitteln, insbesondere der Hygieneverordnung, entsprechen.

Betriebliche Anforderungen

Nebst den sicherheitsrelevanten Anforderungen und der Umsetzung von rechtlichen Auflagen sind Massnahmen nötig, die den geregelten und reibungslosen Betrieb garantieren. Diese beinhalten insbesondere die Instandsetzungen von diversen Oberflächen und Belägen und akustische Ertüchtigungen in den Räumen. Der Ausbau des Untergeschosses in Mal- und Atelierräume ermöglicht, dass mehr Kinder betreut werden können und auch bei schlechter Witterung Bewegungsräume zur Verfügung stehen. Zudem ist dort ein direkter, ebenerdiger Ausgang möglich.

Materialisierung

Das Gebäude wird, soweit es vom Betrieb, der Hygiene, den sicherheitstechnischen sowie bautechnischen Anforderungen her möglich ist, in seinem Grundzustand belassen. Die Sanitärräume werden mit neuen Plattenbelägen und Sanitärapparaten ausgestattet. Einzelne Zimmer brauchen einen neuen Bodenbelag, der in Linoleum ausgeführt wird. Die asbesthaltigen Oberflächen werden komplett ersetzt. Die Atelierräume im Untergeschoss erhalten eine gebrauchstaugliche, widerstandsfähige Wandverkleidung.

Baubewilligung

Das Projekt wurde am 25. Juli 2023 durch die Baubehörde mit Auflagen bewilligt. Es sind keine Einsprachen eingegangen; die Baubewilligung ist somit rechtskräftig.



Abb. 5: Grundriss Obergeschoss

C. Termine

Meilensteine	Termine
Kredit- und Geschäftsbewilligung durch Gemeinderat	Dienstag, 07.11.2023
Gemeindeurnenabstimmung	Sonntag, 03.03.2024
Ablauf Rechtsmittelfrist	Montag, 08.04.2024
Voraussichtlicher Baubeginn	Ende August 2024
Voraussichtliche Inbetriebnahme und Bezug	Ende Februar 2025

D. Kosten

Erstellungskosten für Instandsetzungsmassnahmen

Gemäss Kostenvoranschlag (KV) des beauftragten Architekten, Alex Herter, dat. 11. September 2023, welcher unter Berücksichtigung aller bautechnischen Anforderungen und Nutzerbedürfnisse erstellt wurde, belaufen sich die Erstellungskosten auf Fr. 946'000.– (einschliesslich 8.1% MWST). Die Kostengenauigkeit liegt in Absprache mit den Projektbeteiligten bei +/-10%.

BKP	Arbeitsgattung	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	113'000.00
2	Gebäude	711'000.00
4	Umgebung	25'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	11'000.00
6	Reserve	86'000.00
	Total (einschliesslich 8.1% MWST.)	946'000.00

In den Gesamtkosten von Fr. 946'000.– ist der von der Baubehörde am 10. Mai 2022 bewilligte Verpflichtungskredit für die Projektierung Nr. 2022/156 in der Höhe von Fr. 80'000.– enthalten.

Mehrwertsteuer

Ab dem 1. Januar 2024 gilt in der Schweiz ein neuer MWST-Normalsatz. Er wird von 7.7% auf 8.1% erhöht. Der Kostenvoranschlag wurde bereits mit dem neuen Satz berechnet.

Index

Der KV wird gemäss dem aktuellen Stand des schweizerischen Baupreisindex, Baugewerbe, Hochbau, vom 1. April 2023 (114.3 Punkte) auf der Basis von Oktober 2020 (100) indexiert.

Baukostenvergleich mit aktuellen Referenzobjekten

Der Vergleich mit Referenzobjekten ist schwierig. Es handelt sich einerseits um ein spezifisches Projekt mit einer Umnutzung von Wohnen in schulische Betreuung und andererseits sind die Massnahmen auf ein Minimum reduziert und dem Objekt angepasst. Der Vergleich mit der Umnutzung von zwei Wohnungen zur Kinderbetreuung (Mittagstisch und Schülerclub des Vereins FEE) im 1. Obergeschoss ob dem Kindergarten Veltlin im Jahre 2021 zeigt, dass sich die Kosten je m² in einem ähnlichen Rahmen bewegen.

Objekt	Ort	BKP 2 in Fr.	Geschoss- fläche (GF) in m ²	Kosten / m ² in Fr.
Instandsetzung und Umnutzung FEE 1.OG, Im Veltlin 34	Meilen	381'400.00	220	1'733.00
Instandsetzung und Umnutzung Bergstrasse 140	Meilen	709'000.00	384	1'846.00

Investitionsplanung

In den Budgets 2023/24 und in der Investitionsplanung 2023 – 2027 sind für die Instandsetzungsmassnahmen (Baukosten) folgende Kosten eingestellt: 2023: Fr. 300'000.–, 2024: Fr. 400'000.–, 2025: Fr. 400'000.–.

Keine Gebundenheit

Gemäss § 103 GG gilt eine Ausgabe als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtsatz, durch einen Entscheid eines Gerichts oder einer Aufsichtsbehörde oder durch einen früheren Beschluss der zuständigen Organe oder Behörden zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt. Die Entscheidung, dass die Liegenschaft an der Bergstrasse 140 dem Verein FEE für die schul- und familienergänzende Betreuung zur Verfügung gestellt wird und daraus bauliche Massnahmen entstehen, unterliegt einem grossen Spielraum. Die resultierenden Ausgaben von Fr. 946'000.– sind somit als neu zu betrachten.

Neubeurteilung Zuordnung und Übertrag vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen

Die Liegenschaft wird künftig durch den Verein FEE genutzt und dient somit der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Somit ist sie neu dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Dies wird auch dadurch gestützt, dass der Verein FEE schulergänzende Betreuung anbietet und daher sinngemäss öffentliche Aufgaben erfüllt, wie er es bereits heute an diversen anderen Standorten innerhalb der Gemeinde tut. Zudem war für den Gemeinderat beim Erwerb des Grundstücks Bergstrasse 140 klar, dass es sich im Wesentlichen um eine strategische Landreserve für die Erweiterung der Schule Obermeilen handelt. Die Nutzung der heute bestehenden Liegenschaft durch die schulergänzende Betreuung ist zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll und zielführend.

Die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert (§ 133 Abs. 1 GG). Der Buchwert gilt im Verwaltungsvermögen als Anschaffungswert. Falls der Landwert (Verkehrswert) des Grundstücks tiefer ist als der Anschaffungswert, ist eine Wertberichtigung auf den Verkehrswert vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht nötig, da der Buchwert den aktuellen Verkehrswert widerspiegelt, respektive dem Kaufpreis vom 25. August 2021 mit Fr. 2'935'803.40 (Kaufvertrag über Fr. 2'932'500.– zuzüglich Verkaufsnebenkosten von Fr. 3'303.40 für Notariatsgebühren und für die Zahlungsgarantie) entspricht.

Im Sinne der obigen Erwägungen soll die Liegenschaft vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Gemäss § 15 Abs. 1 lit. a Gemeindeverordnung (VGG; LS 131.11) umfasst der Verpflichtungskredit alle für das geplante Vorhaben anfallenden Aufwendungen, insbesondere die Umwandlung von Finanz- in Verwaltungsvermögen. Obschon für die Umwandlung ins Verwaltungsvermögen kein Geld fliesst, sondern nur eine buchhalterische Anpassung vorgenommen wird, stellt dies aber dennoch kreditrechtlich eine Ausgabe in der Höhe von Fr. 2'935'803.40 dar. Da diese zusammen mit den Umbaukosten gesamthaft über 3.0 Mio. Franken beträgt, fällt der Entscheid in die Zuständigkeit der Urne (Art. 9 Ziff. 2 GO).

Bei der Übertragung von Liegenschaften (Grundstück und Hochbaute) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sind das Grundstück und die Hochbaute grundsätzlich getrennt zu bilanzieren. Da die Bewertung beim Zeitpunkt des Liegenschaftenskaufs massgeblich vom Landwert beeinflusst wurde (alte Liegenschaft), ist folgerichtig der gesamte Betrag von Fr. 2'935'803.40 unter den Grundstücken des Verwaltungsvermögens zu bilanzieren.

Gesamtkosten und Kreditantrag

Ausgaben für einen bestimmten Zweck, die in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen oder sich gegenseitig bedingen, werden in denselben Verpflichtungskredit aufgenommen (Einheit der Materie). Dies ermöglicht den Stimmberechtigten, das Vorhaben als Ganzes zu überblicken.

Summiert ergibt sich folgende Kredithöhe:

Umbaukosten	Objektkredit	946'000.00
Umwidmung ins Verwaltungsvermögen		2'935'803.40
Total		3'881'803.40
Rundung		196.60
Total gerundet	Gesamtkredit	3'882'000.00

E. Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen. Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeindevorstand für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG bzw. GRB vom 6. Februar 2018 den Mindeststandard fest. Dieser sieht gemäss Anhang 2, Ziff. 4.1, Punkt A/18 VGG für Erneuerungsinvestitionen eine Nutzungsdauer von zwanzig Jahren vor. Aufgrund der Bonität der Gemeinde Meilen und des aktuellen Zinsumfelds wird für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel mit einem kalkulatorischen Zinssatz von 1 % gerechnet.

Die Nutzung für schulergänzende Betreuung erfolgt unentgeltlich.

Kapitalfolgekosten

Anlagekategorie, Zinsaufwand	Nutzungsdauer in Jahren resp. Zins	Basis in Franken	Betrag in Franken
Abschreibung	20	946'000.00	47'150.00
Zinsaufwand	1 %	946'000.00	9'430.00
Kapitalfolgekosten			56'580.00

Die Gesamtinvestition ohne Mobiliar wird über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Betriebliche Folgekosten

Bei den betrieblichen Folgekosten (Sachaufwand) wird mit einem Richtwert von 2 % auf der Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten gerechnet (gemäss Vorgaben Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden vom Gemeindeamt).

	Zins	Basis in Franken	Betrag in Franken
Betriebliche Folgekosten für die Instandsetzung	2 %	946'000.00	18'860.00

Personelle Folgekosten

Mit Inbetriebnahme entstehen zusätzliche personelle Kosten im Bereich Hauswartung. Der Grundlohn samt Zulagen wird mit dem Faktor von 1,5 multipliziert (gemäss Vorgaben Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden vom Gemeindeamt).

	Grundlohn in Franken (100 %)	Grundlohn in Franken (Beschäftigungsgrad 20 %)	Betrag in Franken (x 1.5)
Personelle Folgekosten	80'000.00	16'000.00	24'000.00

F. Kompetenzordnung

Die Zuständigkeit zur Bewilligung des Kredits von mehr als Fr. 3'000'000.– liegt in Anwendung von Art. 9 Ziff. 2 GO beim Souverän mittels Urnenabstimmung

G. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Gesamtkredit von Fr. 3'882'000.00 zu bewilligen.

Hinweis:

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Montag, 5. Februar 2024, im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird auf www.meilen.ch (Politik – Abstimmungen und Wahlen – 3. März 2024) publiziert.

Meilen, 5. Februar 2024

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 4. Dezember 2023 behandelt. Die RPK erachtet den Übertrag des Einfamilienhauses an der Bergstrasse 140 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie die gleichzeitige Gesamtinstandsetzung und Umnutzung zugunsten der Betreuung von rund 40 Kindergartenkinder durch den Verein FEE als notwendig. Das vorgeschlagene Vorgehen stellt aus Sicht der RPK eine zweckmässige und wirtschaftliche Lösung dar, welche kurz- und mittelfristig den benötigten Raum schafft. **Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den vorliegenden Verpflichtungskredit zu bewilligen.**