

GEMEINDEVERSAMMLUNG

12. April 2017

 *Primarschule*

Gemeinderat

Gemeindepräsident Volkswirtschaftsvorstand:	Johann Jahn, Chilegässli 8
Vizepräsident Tiefbau-, Werk- und Gesundheitsvorstand:	Roland Helfenberger, Haldenhof 1
Hochbau- und Liegenschaftenvorstand:	Max Holliger, Eichacherstrasse 24
Finanz- und Sicherheitsvorstand:	Diego Bonato, Brunnenzelgstrasse 10
Sozial- und Kulturvorständin:	Janine Vannaz, Feldstrasse 29
Gemeindeschreiberin:	Claudia Trutmann, Gemeindehaus

Primarschulpflege

Präsidentin Personal:	Petra Mörgeli, Sägissen 2
Vizepräsidentin Sonderpädagogik / Elternmitwirkung MSKA, Flötenunterricht / Gesundheit:	Ute Kleiber, Brunnacherstrasse 9
Finanzen:	Jürg Niederbacher, Chürzistrasse 7
Liegenschaften Jugend- und Mädchenriege:	Thomas Gut, Dorfstrasse 38
Tagesstrukturen / Skilager:	Monja Käser, Grabenacher 2

Rechnungsprüfungskommission

Präsident:	Roger Stoop, Föhrenweg 4
Vizepräsident:	Peter Rasi, Haldenstrasse 27
Aktuar:	Beat Schlund, Museumstrasse 5
Mitglieder:	Thomas Isenring, Föhrenweg 6 Ivo Vögeli, Haldenrain 3

Sekundarschulpflege

Präsidentin/Mitglied von Aesch:	Ruth Hofstetter, Haldenstrasse 52
---------------------------------	-----------------------------------

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Aesch werden an die ausserordentliche Gemeindeversammlung vom

**Mittwoch, 12. April 2017, 20.00 Uhr
in den Gemeindesaal Aesch**

eingeladen, um folgende Geschäfte zu behandeln:

Primarschulgemeinde

1. Bauabrechnung Erweiterung Schulanlage Nassenmatt, Aesch ZH

Anfragen im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes

Seite

4

Politische Gemeinde

1. Abrechnung Planungskredit für Sanierung oder Ersatz des Mehrzweckgebäudes Nassenmatt
2. Projektierungskredit für Ersatzbau Mehrzweckgebäude und Neubau Turnhalle

Anfragen im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes

11

14

Anschliessend: G m e i n d s a p é r o

Anfragen im Sinne von § 51 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG) sind spätestens **10 Arbeitstage** vor der Gemeindeversammlung schriftlich und vom Fragesteller unterzeichnet dem Gemeinderat bzw. der Primarschulpflege einzureichen.

Die Akten liegen im Gemeindehaus gemäss § 43 Abs. 1 GG zur Einsichtnahme auf.

Die Traktanden der Gemeindeversammlung wurden bzw. werden gemäss § 43 Abs. 1 GG rechtzeitig am 9. und 30. März 2017 in der Limmattaler Zeitung publiziert.

GEMEINDEVERSAMMLUNG

12. April 2017

Antrag 1

Bauabrechnung

Erweiterung Schulanlage Nassenmatt, Aesch ZH

Die Stimmberechtigten von Aesch haben am 9. Juni 2013 an der Urne einen Kredit über Fr. 7'295'000.00 brutto für das Projekt „Erweiterung der Schulanlage Nassenmatt“ im Minergie-standard gesprochen.

Die Primarschulpflege beantragt der Gemeindeversammlung vom 12. April 2017:

1. Die Abrechnung dieses Baukredits mit Gesamtkosten von Fr. 7'334'714.10 inkl. MwSt. zu genehmigen;
2. Von der Kostenüberschreitung in der Höhe von Fr. 39'714.10 inkl. MwSt. (0,5% der Bau-summe) zur Kenntnis zu nehmen.

Aesch, 16. Januar 2017

PRIMARSCHULPFLEGE AESCH

sig. Petra Mörgeli
Präsidentin

sig. Thomas Gut
Liegenschaften

Von der Rechnungsprüfungskommission genehmigt
und der Gemeindeversammlung zur Annahme empfohlen
am 07. Februar 2017

In dieser Weisung wird zugunsten einer vereinfachten Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet.

Erläuterungen zum Antrag 1

Bauabrechnung Erweiterung Schulanlage Nassenmatt, Aesch

Gesamtabrechnung

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Aesch haben, gestützt auf die Schulraumplanung aus den Jahren 2009 und 2012, anlässlich der Urnenabstimmung vom 09. Juni 2013 einen Kredit von Fr. 7'100'000.00 für die Erweiterung der Schulanlage Nassenmatt (inkl. Erneuerung der bestehenden Anlagen) bewilligt. Zudem sind für die Ausführung im Minergiestandard Mehrkosten von Fr. 195'000.00 gesprochen worden. Somit beträgt der bereinigte Baukredit Fr. 7'295'000.00 inkl. MwSt.

Der vorgängig von der Gemeindeversammlung vom 28. September 2011 gesprochene Planungskredit von Fr. 280'000.00 für die Durchführung einer Gesamtleistungssubmission wurde separat abgerechnet und an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2013 genehmigt. Er ist somit nicht Bestandteil des Baukredits.

Mit der Realisierung der Erweiterung auf der Schulanlage Nassenmatt und der Erneuerung der bestehenden Anlagen wurde nach der Durchführung der Gesamtleistungssubmission (Wettbewerbsverfahren) und dem Sprechen des Baukredits, die Firma Steiner AG, Zürich (vormals Unirenova), beauftragt.

Das Vorhaben wurde im Herbst 2013 in Angriff genommen. Die Erweiterung und Erneuerung konnte vollumfänglich im Frühjahr 2015 fristgerecht beendet werden. Einzig die Fertigstellung der Umgebung sowie die Mängelbehebung benötigte noch etwas mehr Zeit.

Mittlerweile sind die festgestellten Baumängel behoben und die Bauabrechnung abgeschlossen. Diese präsentiert sich folgendermassen:

Kostenstellen	Kredit 09. Juni 2013	Effektive Baukosten	Differenz Kredit zu „Effektiven Baukosten“	
	(Fr., inkl. MwSt.)	(Fr., inkl. MwSt.)	(Fr., inkl. MwSt.)	Diff. in %
Erweiterung der Schulanlage Nassenmatt	7'295'000.00			
Abrechnung vom 06. Januar 2017		7'334'714.10	+39'714.10	+0.5 %

Der teuerungsbereinigte Baukredit wird um Fr. 39'714.10 respektive 0.50 % überschritten.

Erläuterung der Abrechnungsdifferenzen

Da die Erstellung des Bauvorhabens als Gesamtleistungsauftrag über alle Leistungen nach BKP vergeben wurde, ist ein Kostenvergleich aufgrund der verschiedenen Leistungspositionen nicht sinnvoll. Dies da die Firma Steiner AG, Zürich, eine offene Abrechnung mit Kostendach offerieren musste und auch die Bauherrschaft in verschiedenen BKP – Positionen Direktzahlungen geleistet hat. Es drängt sich somit eher eine Betrachtung über die Gesamtpositionen mit einer Darstellung der wesentlichen Mehr- und Minderbestellungen auf.

Während den Bauarbeiten wurde die Baukommission teilweise mit Fragestellungen konfrontiert, welche im Rahmen der Ausschreibung ohne vorliegendes Projekt noch nicht erkannt wurden, aber auf die Baukosten Einfluss hatten. Diese wurden mittels der Position „Unvorhergesehenes / Reserve“ behandelt. Die Details der entsprechenden Mehr- und Minderbestellungen – welche einen Saldo von Fr. 540'000 entsprechen, können der „Schlussabrechnung des Gesamtleistungsanbieters Steiner vom 8.08.2016“ entnommen werden. Besonders zu erwähnen sind aber insbesondere folgende grösseren Projektanpassungen:

- **Balkon zur Küche (+ Fr. 26'600.00)**
Die 4 ½ Zimmerwohnung im Altbau verfügte nach den erforderlichen baulichen Massnahmen über keinen Balkon mehr. Es wurde im Rahmen einer Projektänderung ein Ersatz an der Küche angebaut. Die Wohnung wird dadurch massgeblich aufgewertet.
- **Glasdach (+ Fr. 38'880.00)**
Das Gelenk zwischen „Alt- und Neubau“ wurde mit einer transparenten anstelle der geplanten lichtundurchlässigen Überdachung ausgeführt. Dies, um mehr Licht in diesen sensiblen Bereich bringen zu können.
- **Verzicht auf neue Küche (- Fr. 11'100.00)**
Es wurde darauf verzichtet, die Küche der 4 ½ Zimmerwohnung zu ersetzen.
- **Werkenraum (- Fr. 16'200.00)**
Es wurde darauf verzichtet, ausgeschriebene bauliche Massnahmen im Werkenraum vorzunehmen, da diese nicht absolut notwendig waren.
- **Fernwärmeleitung (- Fr. 36'600.00)**
Im Angebot war auch der Ersatz der Fernwärmeleitung vom MZG zum Altbau eingerechnet. Hierauf konnte verzichtet werden. Erstellt worden ist nur die neue Leitung zwischen Altbau und Neubau.
- **Windfang (- Fr. 16'600.00)**
Die zwei Windfänge wurde nur mit einer anstelle von zwei Doppeltüren ausgeführt.
- **Wandabschluss gegenüber Küche, GR und Sitzungszimmer Neubau (- Fr. 27'300.00)**
Die Wandabschlüsse wurden anstelle des teilweise vorgesehenen Spezialglases mit vollständig opaken Trennwänden und Türen ausgeführt. Die Räume sind nun nicht einsehbar und es ergab sich eine deutliche Kostenreduktion.
- **Vergrößerung Carport / Anpassung Parkierung (+ Fr. 33'900.00)**
Der Carport wurde so vergrößert, dass die Entsorgungsstation (Standort der Abfallcontainer) neben den drei Abstellplätzen platziert werden konnte.

- **Vollausbau Materialraum (+ Fr. 10'100.00)**
In der Ausschreibung war vorgesehen, diesen Raum im ursprünglichen baulichen Zustand zu belassen. Es wurde entschieden, diesen bezüglich Boden, Wand und Decke den übrigen Zimmern im Altbau anzugleichen.
- **Rollladenkästen Altbau / Sturzbretter (+ Fr. 49'000.00)**
Die bestehenden Rollladenkästen waren nicht isoliert. Dies konnte durch nachträgliches Ausflocken behoben werden. Als Folge davon mussten auch neue Sturzbretter (Kunstharz belegt mit Vorhangschiene) montiert werden.
- **Anpassungen an bestehender Kanalisation (+ Fr. 174'400.00)**
Die bestehende Kanalisation des Altbaus musste als Folge von Auflagen aus der Baubewilligung vom Misch- auf das Trennsystem umgestellt werden. Mit dem Gesamtleistungsanbieter und den Baubehörden wurde die genaue Abgrenzung ermittelt. Für den Neubau waren diese Kosten Bestandteil des Gesamtleistungsangebots.
- **Option WLAN (+ Fr. 10'500.00)**
In der Ausschreibung war nur eine universelle Gebäudeverkabelung enthalten. Angesichts der sich stark entwickelnden EDV Ansprüche wurde entschieden, zusätzlich ein WLAN einzubauen.
- **Kalter Hauseingang Whg. (+ Fr. 12'900.00)**
Der Hauszugang zur Wohnung war auch nach dem Umbau sehr kalt. Die Wohnungszugangstüre wurde ersetzt, ein Heizkörper eingebaut und die notwendigen Anpassungen an den Elektroinstallationen vorgenommen.
- **Sammelnachtrag Neubau (+ Fr. 10'000.00)**
Verschiedene kleinere Projektänderungen gegenüber der Ausschreibung wurden mit Mehr- und Minderkostenberechnungen zu einem Sammelnachtrag vereint. Themen waren beispielsweise Verzicht auf transparente Türfüllungen sowie Verzicht auf diverse Korpusse. Auf der anderen Seite mussten beispielsweise zusätzliche Schubladenstöcke für den Kindergarten beschafft werden.
- **Sammelnachtrag Altbau (+ Fr. 49'000.00)**
Verschiedene Projektänderungen gegenüber der Ausschreibung wurden mit Mehr- und Minderkostenberechnungen zu einem Sammelnachtrag vereint. Erhebliche Mehrkosten entstanden durch den Entscheid, in allen Räumen des Altbaus die Linolböden zu erneuern sowie durch notwendige Erneuerung in der Wohnung. Minderkosten wurden beispielsweise durch den Verzicht auf neue Einbauschränke beim Handarbeitszimmer sowie den Verzicht auf Wanddurchbrüche erzielt.
- **Schliessanlage (+ Fr. 10'300.00)**
Ursprünglich war vorgesehen, die Schliessanlage im Bestand nicht anzupassen. Im Projekt zeigte es sich, dass idealerweise ein Schliesssystem für Alt- und Neubau beschafft werden sollte.
- **Waschstrasse (+ Fr. 29'800.00)**
Die ursprünglich vorgesehene Geschirrwaschmaschine wurde durch eine leistungsfähige „Waschstrasse“ ersetzt.
- **Schliessen Estrichzugang vom Schulhaus (+ Fr. 13'500.00)**
Dieser notwendige Zugang wurde geschlossen und gegen den beheizten Raum ausgedämmt.

- **Ersatz des bestehenden Holzunterlagsboden im Altbau EG/OG/DG (+ Fr. 26'800.00)**
Der bestehende Unterlagsboden erwies sich im Rahmen der Umbauarbeiten als weitgehend in schlechterem Zustand als angenommen. Er wurde durch einen neuen Aufbau mit Trockenschüttung (geräuschkämmend) und Fermacellplatten ersetzt.

- **„Temporäres Elektroprovisorium Neubau“ / Erhöhung Anschlussleistung Altbau / Beteiligung an Schaden durch Fachplaner (+ Fr. 21'300.00/ + Fr. 27'500.00/ - Fr. 10'000.00)**
Im Laufe der Bauarbeiten zeigte sich, dass die Anschlussleistung nicht der Leistung entsprach, welche in den vorhandenen Unterlagen ausgewiesen worden ist. Einerseits musste aber der Betrieb aufrecht erhalten werden, andererseits musste die Anschlussleistung dauerhaft erhöht werden. Während die Leistungserhöhung Kosten darstellt, welche sowieso hätten getragen werden müssen, wären die Provisoriumskosten tiefer gewesen, falls diese bereits bei der Ausschreibung bekannt gewesen wären. Der verantwortliche Fachplaner beteiligte sich am entstandenen Schaden.

- **Verzicht Rückbau Provisorium (- Fr. 32'400.00)**
Als Folge der aktuellen Schülerzahlen und der Anforderungen an den Schulbetrieb wurde darauf verzichtet, das bestehende Provisorium zurückbauen zu lassen. Dies kann erfolgen, sobald es nicht mehr benötigt wird. Die Aufwendungen können dann zumal gemeinsam mit einem allfälligen Verkaufspreis verrechnet werden.

- **Verzicht auf Abfallcontainer (- Fr. 15'000.00)**
Die bestellte Zahl von Abfallbehältnissen (Typ Hai und Edelstahl) konnte um insgesamt 14 Einheiten reduziert werden.

- **Zusätzliche Malerarbeiten Altbau (+ Fr. 18'400.00)**
Im Endstadium der Bauarbeiten zeigte es sich, dass im Altbau auch Räume und Bauteile welche vom Umbau nicht direkt betroffen waren, neu gestrichen werden sollten. Es waren dies das Treppenhaus, die Heizkörper und Fenstersimse sowie die Waschküche.

- **Belag Pausenplatz (+ Fr. 37'600.00)**
Durch verschiedene Arbeiten im Bereiche des Altbaus entstand eine sehr inhomogene Oberfläche. Es wurde entschieden, den gesamten Pausenbereich mit einem neuen Belag zu versehen und so einen „Flickenteppich“ zu vermeiden.

- **Akustikdecken (+ Fr. 20'100.00)**
In den Räumen „Aufenthalt“, Mittagstisch“ und „Sitzungszimmer“ im Neubau waren gemäss SIA Norm nicht für alle Räume Akustikdecken durch den Gesamtleistungsanbieter geschuldet. Um die Nutzbarkeit und ein angenehmes akustisches Raumklima sicherzustellen, wurde ein entsprechender Nachtrag für weitere Räume gesprochen.

- **Innere Malerarbeiten Altbau (+ Fr. 10'700.00)**
Nach Fertigstellung der umgebauten Räume drängte es sich auf, verschiedene bestehende Einbauten wie Einbauschränke, Fenster und Türen / Zargen ebenfalls neu streichen zu lassen. Dies im Sinne einer einheitlichen Erscheinung des Gesamtobjekts.

- **Projektänderungen Elektro (+ Fr. 36'200.00)**
Anpassungen an den Elektroinstallationen im Bestand welche sich im Zuge der Bauarbeiten aufdrängten. Ein Teil davon betraf die Wohnung im Altbau.

– **Ausstattung Budgetbeträge (- Fr. 250'000)**

In der Weisung war für die Ausstattung (Möbiliar, Wandtafeln, Beamer, Kopierer, Kleininventar und ähnliches) Fr. 550'000 inkl. MwSt. vorgesehen. Durch zurückhaltende Beschaffungen und günstige Vergaben konnte die Ausstattung für rund Fr. 300'000 beschafft werden.

Staatsbeiträge

Mit dem Inkrafttreten des Finanzausgleichsgesetzes per 1. Januar 2012 fiel die Möglichkeit dahin, Staatsbeiträge für Schulbauten zu erhalten. Dies war bereits zum Zeitpunkt des Einholens des Baukredits bekannt. Folglich wurden in der Weisung zum Erlangen des Baukredits auch keine ausgewiesen.

Da keine energetischen Sanierungen am Bestand vorgenommen wurden, konnten auch keine Beiträge aus dem Gebäudeprogramm aktiviert werden. Für Neubauten – auch wenn sie im Minergiestandard erstellt werden – werden grundsätzlich keine Beiträge ausgerichtet.



Zusammenfassung

Die Erweiterung der Schulanlage Nassenmatt ist seit Frühsommer 2015 in Betrieb. Die letzten Umgebungsarbeiten konnten im Frühjahr 2016, die Mängelbehebung im Sommer 2016 abgeschlossen werden. Alle Um- und Neubauten präsentieren sich hell, freundlich und sehr ansprechend. Die Anlage wurde räumlich und bezüglich ihrem Nutzen deutlich aufgewertet. Im Betrieb vermag es zu überzeugen.

Vor allem während dem Umbau des Bestands mussten Entscheide getroffen werden, welche finanziell deutliche Auswirkungen hatten. Einige wurden als gebundene Kosten genehmigt, da sonst die eingesetzten Mittel nicht nachhaltig verwendet worden wären. Andere dienten der Verbesserung des Projekts.

Ein ganz wesentlicher Mehrkostenanteil fiel an, da im Rahmen des Bewilligungsverfahrens für die Entwässerung des Altbaus Auflagen gemacht wurden, welche erhöhte Investitionen auslösten. Aber auch dies sind Investitionen in die Zukunft, da dadurch Schmutz- und Meteorwasser sauber getrennt werden und solche Kosten nicht später zu Lasten des Unterhalts anfallen.

Die Zertifizierung mit den angestrebten und bestellten Label „Minergie“ und „Gutes Innenraumklima“ konnten beide erreicht werden. Dies bedeutet, dass Aesch über eine Schulraumerweiterung verfügt, welche sowohl energetisch wie auch ökologisch einem hohen Standard entspricht.

Das Bau- und Kostenmanagement des Gesamtleistungsanbieters Steiner AG konnte als Folge diverser Personalwechsel nicht über die ganze Bauzeit überzeugen. Dies hatte einerseits zur Folge, dass der Auftrag für den Gesamtleistungsanbieter finanziell sehr unbefriedigend ausgefallen ist, andererseits auch die Baukommission verstärkt gefordert worden ist. Kostennachträge und Leistungsumfang mussten teilweise sehr genau geprüft und gegebenenfalls abgewehrt respektive eingefordert werden. Eine Bonuszahlung als Folge von Kostenunterschreitungen konnte nicht erwirtschaftet werden, da die aufgelaufenen Fremdkosten der Firma Steiner wesentlich höher als das vereinbarte Kostendach waren.

Für die Gemeinde Aesch positiv ist aber, dass die doch erheblichen Mehrkosten für die Realisierung des Vorhabens aufgrund des Gesamtleistungsanbietermodells nicht zu Lasten der Gemeinde gegangen sind. Trotz den zahlreichen Beststellungsänderungen konnte der Baukredit mit einer Kostenüberschreitung von nur 0.5% nahezu eingehalten werden.

Der Schulpflege bittet deshalb, die vorliegende Bauabrechnung zu verabschieden und von der geringfügigen Kostenüberschreitung zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Die detaillierte Bauabrechnung vom 6. Januar 2017 kann auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden

GEMEINDEVERSAMMLUNG

12. April 2017

Antrag 1

Abrechnung Planungskredit für Sanierung oder Ersatz des Mehrzweckgebäudes Nassenmatt

An der Gemeindeversammlung vom 4. Juni 2014 wurde für die Bereitstellung der Entscheidungsgrundlagen und die Vorbereitung des Projektierungskredits betreffend Sanierung oder Ersatz des Mehrzweckgebäudes Nassenmatt einen Bruttokredit über Fr. 120'000.00 gesprochen.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 12. April 2017 die Abrechnung dieses Kredites wie folgt zu genehmigen:

Investitionskredit	Fr. 120'000.00	
Abrechnung	Fr. 105'240.25	
Minderkosten	Fr. 14'759.75	inkl. MwSt.

Aesch, 17. Januar 2017

GEMEINDERAT AESCH

sig. Johann Jahn
Präsident

sig. Claudia Trutmann
Schreiberin

Von der Rechnungsprüfungskommission genehmigt
und der Gemeindeversammlung zur Annahme empfohlen
am 07. Februar 2017

Abrechnung Planungskredit für Sanierung oder Ersatz des Mehrzweckgebäudes Nassenmatt

Seit 2010 befassen sich der Gemeinderat und die Primarschulpflege mit Sanierungsplänen, später auch mit Neubauplänen für das Mehrzweckgebäude samt Turnhalle. Der Zugang zu den Räumlichkeiten ist nicht alters- und behindertengerecht, und der Saal heute schon nicht genügend gross für einige Schul- und Kulturanlässe. Das Mehrzweckgebäude sowie die technischen Anlagen sind sanierungsbedürftig und weisen feuerpolizeiliche und infrastrukturelle Mängel auf.

Es wurden mehrere Projektvarianten für die Sanierung ausgearbeitet, mit und ohne Erweiterung des Saals, die allesamt den Gemeinderat und die Primarschulpflege nicht zu überzeugen vermochten. Als Neubauprojekte ins Auge gefasst wurden, stellte der Gemeinderat fest, dass die Planungskosten seine Finanzkompetenzen überschreiten werden.

Am 4. Juni 2014 sprach die Gemeindeversammlung einen Planungskredit über Fr. 120'000.00 für die Bereitstellung von Entscheidungsgrundlagen und die Vorbereitung des Projektierungskredits für eine Sanierung oder einen Ersatz des Mehrzweckgebäudes.

Am 25. März 2015 fand eine Orientierung über den Stand des Planungsverfahrens und die Ergebnisse der in Auftrag gegebenen Machbarkeitsstudie statt. Die Liegenschaftspolitik der Gemeinden und deren Finanzierung wurden dargelegt. Der in Erwägung gezogene Erwerb der Liegenschaft Dorfstrasse 6 „Restaurant Rössli“ führte zu einem Unterbruch der Planung des Mehrzweckgebäudes. Sie wurde jedoch wieder aufgenommen, als die Verhandlungen mit Urs Räbsamen über den Kauf des „Rössli“ abgeschlossen waren.

Die Planung betreffend Mehrzweckgebäude und Turnhalle(n) ist soweit gediehen, dass an dieser Gemeindeversammlung nun der Kredit für die Projektierung (Antrag 2) zur Beschlussfassung vorliegt. Somit ist der Zweck des Planungskredites erfüllt und er kann abgerechnet werden:

Kreditabrechnung

Alle Aufwendungen beinhalten die Sitzungsentschädigungen von Drittpersonen, aber nicht diejenigen der Behördenmitglieder.

	Effektive Kosten	
Sanierungsstudien aus dem Jahr 2011	Fr.	8'100.00
Sanierungsstudien aus dem Jahr 2013	Fr.	5'254.20
Erdbebensicherheitsprüfungen und Statik 2013	Fr.	11'802.50
Sanierungs- und Ausbauprojekt 2013	Fr.	25'777.65
Machbarkeitsstudien mit Neubauvarianten 2014-2015	Fr.	48'405.55
Studie Submissionsverfahren 2016, Entscheidungsgrundlagen erarbeiten für Projektierungskredit	Fr.	5'900.35
Total inkl. MwSt.	Fr.	105'240.25

Damit ist der Kredit von Fr. 120'000.00 um **12,3% unterschritten**.

Die detaillierten Abrechnungen und die Sanierungsstudien können bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Die Machbarkeitsstudie 2015 ist auf der Homepage der Gemeindeverwaltung aufgeschaltet.

Antrag 2

Projektierungskredit für Ersatzbau Mehrzweckgebäude und Neubau Turnhalle

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung vom 12. April 2017:

1. Einen Projektierungskredit für die Projektierung eines Ersatzneubaus des Mehrzweckgebäudes und den Neubau einer Turnhalle von Fr. 400'000.00 brutto zu sprechen zu Lasten der Investitionsrechnung der Politischen Gemeinde. Die Kreditsumme unterliegt den durch den Baukostenindex bedingten Veränderungen;
2. den Gemeinderat mit dem Vollzug zu beauftragen.

Aesch, 14. Februar 2017

GEMEINDERAT AESCH

sig. Johann Jahn
Präsident

sig. Claudia Trutmann
Schreiberin

Die Rechnungsprüfungskommission befürwortet den Kredit für die Projektierung des Ersatzneubaus eines Mehrzweckgebäudes und den Neubau Turnhalle(n) grundsätzlich. Aus Gründen der Planungsflexibilität (bei Vorgehen mit einem Gesamleistungsverfahren kann zwischen der Auftragserteilung und dem eigentlichen Baustart nicht beliebig zugewartet werden) und der besseren Visibilität der Entwicklungen (insbesondere Finanzlage in Zusammenhang mit dem geplanten Ersatz der Turnhalle sowie der Sanierung der Schulanlage in Birmensdorf mit Auflagen des Denkmalschutzes, möglicher unvorhergesehener zusätzlicher Investitionen, Grundstückgewinnsteuern, effektiver Bedürfnisse) schlägt die Rechnungsprüfungskommission vor, die Projektierung und Vergabe mittels eines Architekturwettbewerbsverfahrens (für die Findung einer finanziell optimierten und ansprechenden Architektur) zu beschliessen. Damit wäre der Weg für eine Etappierung der Ausgaben geebnet.

Projektierungskredit für Ersatzbau Mehrzweckgebäude und Neubau Turnhalle

1. Ausgangslage

Das Mehrzweckgebäude (MZG) ist im Jahr 1969 auf dem Grundstück der Primarschulgemeinde gebaut worden und gehört ins Verwaltungsvermögen der Primarschule. Der grosse Saal wird von der Politischen Gemeinde mitbenutzt, während die weiteren Räume (Turnhalle, Musikzimmer) der Schulnutzung zustehen. Seit jeher finanziert die Politische Gemeinde einen Grossteil der Investitionen und die Primarschulgemeinde den Unterhalt. So übernahm die Politische Gemeinde 1/3 der Kosten des Neubaus im Jahr 1969. Die restlichen 2/3 (Anteil der Primarschulgemeinde) subventionierte der Kanton zu 75%. Anlässlich der Sanierung im Jahr 1988 hat die Primarschulgemeinde die Projektierung finanziert und die Politische Gemeinde trug alle weiteren Kosten.

Wie bereits in der vorangegangenen Planungsphase - und in Absprache mit der Primarschulpflege - übernimmt die Politische Gemeinde die organisatorische Federführung des Gesamtprojekts und finanziellen Verpflichtungen für die Projektierung des Ersatzbaus und der Turnhalle.

Das Mehrzweckgebäude ist ein sehr kompakter Bau, der den damaligen Ansprüchen der Schule und der Gemeinde gut entsprach. Trotz der Sanierung im Jahr 1988 ist das Gebäude mehr oder weniger unverändert geblieben. Aus heutiger Sicht weist es verschiedene, gravierende Mängel auf, die eine Sanierung und insbesondere eine Erweiterung schwierig machen:

- Der Saal ist deutlich zu klein für gewisse Schul- und kulturelle Anlässe.
- Die Einfachturnhalle entspricht weder den Schulbauempfehlungen des Kantons Zürich noch der sogenannten „Magglinger Norm“.
- Das Gebäude ist nicht alters- und behindertengerecht.
- Es bestehen grössere brandschutztechnische Mängel.
- Diverse Einrichtungen sind am Ende ihrer Lebensdauer und müssen ersetzt werden.
- Der Energiestandard ist veraltet.
- Die Infrastruktur und die gebäudeinternen Abläufe sind ungenügend.
- Einzelne Bauteile enthalten Komponenten mit asbesthaltigem Material.
- Das Gebäude genügt den Vorgaben betreffend Erdbebensicherheit nicht.

2. Bisherige Abklärungen und Planungen

Seit 2010 sind diverse Studien gemacht worden. Der Gemeinderat und die Schulpflege haben sie gemeinsam behandelt und weiterentwickeln lassen. Diese Planungsphase ist mit der Abrechnung des Planungskredits an dieser Gemeindeversammlung (Antrag 1) abgeschlossen.

2.1 Variantenstudium Sanierung

Der Gemeinderat und die Schulpflege planten ursprünglich, das Gebäude im Rahmen einer Gesamtsanierung auf den heute geforderten technischen Stand zu bringen. Um über die notwendigen Entscheidungsgrundlagen zu verfügen wurden zuerst Varianten zum Umbau und einem all-fälligen Ausbau ausgearbeitet.

Es zeichnete sich dabei ab, dass für eine reine Sanierung, d.h. nur die technische Anpassungen (inkl. energetische Massnahmen und Erdbebensicherheit) und die alters- und behindertengerechte Ausstattung des MZG, mit Kosten in der Grössenordnung von mindestens Fr. 4.5 Mio. gerechnet werden musste. Wenn der Saal etwas vergrössert würde und im Küchenbereich zusätzlicher Raum geschaffen würde, wären mit Ausgaben von rund 5.5 Mio. zu rechnen.

In beiden Fällen würden aber einige wesentliche Nachteile des Gebäudes nicht behoben:

- Die Turnhalle würde nach wie vor nicht den heutigen Standards entsprechen.
- Die Kapazität des Gemeindsaals ist für Schulanlässe jetzt schon knapp.
- Die Organisation und die Abläufe im Gebäude wären weiterhin bei weitem nicht ideal.
- Die energetische Situation kann nur beschränkt verbessert werden.

Die Haupteinschwernis bei der Sanierung liegt in der stark verschachtelten Situation des Gebäudes mit seinen Zwischengeschossen.

2.2 Variantenstudien für Neubauten

Nachdem Kosten von Fr. 5.5 Mio. im Raum standen für eine ungenügend verbesserte Raumsituation, erteilte der Gemeinderat dem Planungsbüro Landis AG, Geroldswil, den Auftrag, verschiedene Varianten, auch Neubauvarianten, einer Nutzwertanalyse zu unterziehen. Dabei wurden sieben grundsätzliche Anordnungen - mit zusätzlichen Untervarianten – überprüft. In den Untervarianten wurden weitere Räumlichkeiten, u.a. der Hort miteinbezogen.

Die Resultate dieser Machbarkeitsstudien vom 15. September 2014 und 9. November 2015 können auf der Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden.

2.3 Fazit

Diese Betrachtungen zeigten, dass auf die Sanierung des heutigen MZG - als Folge des schlechten Kosten- / Nutzenverhältnisses - verzichtet werden sollte. Zudem sollten die Turnhalle und das MZG künftig räumlich getrennt werden.

Das neue MZG soll auf dem Areal der Schule, die Einfach- oder die Doppelturnhalle hingegen südlich des Werkhofs erstellt werden. Da der Hort in das neue MZG integriert werden soll, ist es aus schulorganisatorischen Gründen besser, wenn es auf derselben Strassenseite wie die Schulhäuser zu stehen kommt. Diese räumlich Anordnung ergibt sich auch aus den nachfolgend erläuterten Raumbedürfnissen (vgl. Punkt 3.2 und 3.3).

Weiter ist zu berücksichtigen, dass der Bau einer Doppelturnhalle auf dem Gelände des jetzigen MZG aus bautechnischen Gründen nicht ideal und der Platz eher knapp bemessen ist.



3. Gemeindeentwicklung und Raumbedarf

3.1 Bevölkerungsentwicklung

In den 70er Jahren erfuhr Aesch einen grossen Entwicklungsschub, der zur Verdoppelung der Einwohnerzahlen führte. Bis 2009 stagnierte das Wachstum auf einem Stand von rund 1000 Einwohner. Seither wächst die Gemeinde stetig und zählte Ende 2016 1269 Einwohner. Die Progression bis ins Jahr 2020 aufgrund der baulichen Entwicklung und der bereits bewilligten Projekte ist gut abschätzbar. Es wird ein Einwohnerstand 2020 von rund 1'650 Personen erwartet.

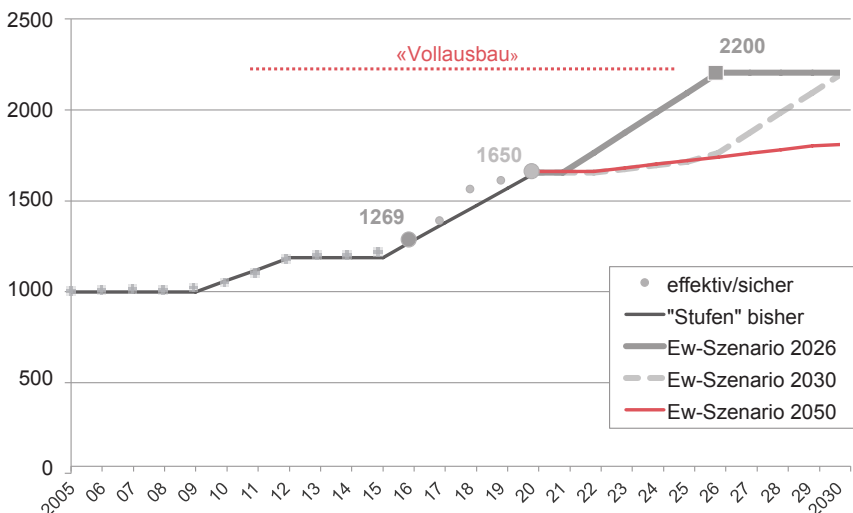
Die Anzahl Einwohner, die nach 2020 in Aesch wohnen werden, ist gut vorhersehbar. Unter der Annahme, dass das Gebiet Heligenmatt-Feltsch voll überbaut sein wird und in den bestehenden Quartieren eine gewisse, aber mässige Nachverdichtung stattfindet, ist es realistisch von einem Endzustand von 2200 Einwohnern auszugehen. Wann dieser Endzustand erreicht wird, ist hingegen schwierig abzuschätzen.

Nachfolgend werden drei Szenarien der Einwohnerentwicklung (EW-Szenarien) nach dem Jahr 2020 aufgezeigt. Für alle Szenarien wird bei den langfristigen Überlegungen ein Vollausbau innerhalb der heute möglichen Bauzonen mit letztendlich 2200 Einwohnern angenommen.

EW-Szenario 2026: Die Gemeinde entwickelt sich weiterhin rasch und erreicht im Jahr 2026 den Stand von 2200 Einwohner.

EW-Szenario 2030: Ab dem Jahr 2020 flacht die Entwicklung ab, um später wieder rasch anzusteigen und im Jahr 2030 den Stand von 2200 Einwohner zu erreichen.

EW-Szenario 2050: Die Entwicklung ab dem Jahr 2020 ist stetig aber langsam. Langfristig, d.h. in etwa im Jahr 2050 wächst Aesch auf 2200 Einwohner.



3.2 Raumbedarf der Schule

Im Rahmen der Überprüfung der Schulraumsituation im Jahre 2016, unter oben erwähnten Entwicklungsszenarien, wurden folgende Erkenntnisse gewonnen:

Schulunterricht

- Der 2015 fertig gestellte Neubau Nassenmatt II deckt die Raumbedürfnisse der Primarschule Aesch grundsätzlich bis ins Jahr 2020 bzw. für 1650 Einwohner ab. Für eine spätere Erweiterung wurde schon beim Bau die Möglichkeit geschaffen, auf dem heute rückspringenden Dachgeschoss zwei Klassenzimmer und ein Gruppenraum zu erstellen. Diese Erweiterung wurde in der Schulraumplanung 2023/2030 vom Dezember 2016 bereits einberechnet. Zu welchem Zeitpunkt sie realisiert werden müsste, lässt sich schwer abschätzen, da die Schülerentwicklung nicht parallel zur Einwohnerentwicklung verläuft. Mit einiger Sicherheit lässt sich jedoch vorhersagen, dass mit 2200 Einwohnenden die Erweiterung auf dem Dachgeschoss benötigt wird.
- Aufgrund der prognostizierten Klassenzahlen kann der Sportunterricht der Schule mit nur einer Turnhalle sichergestellt werden. Die Belegungsplanung für den Vormittag dürfte aber zunehmend schwierig werden, da den Kindergärtnerschülern nur vormittags Turnunterricht erteilt werden kann.

Tagesstrukturen

- Bis zum Jahr 2020 und 1650 Einwohnern bietet das Provisorium (Hort) und das Schulhaus Nassenmatt II (Mittagstisch) genügend Platz.
- Beim Vollausbau mit 2200 Einwohnern wird mit einem Betreuungsbedarf von bis zu 40 Kindern im Hort gerechnet. Für das Mittagstisch-Modul wird von einem Bedarf an rund 60 Plätzen ausgegangen. Das Provisorium müsste dafür nicht erweitert werden. Unter der Berücksichtigung der Lebensdauer der Bauten kann es jedoch nicht als sinnvolle langfristige Lösung erachtet werden, die Hortkinder weiterhin in Containern zu betreuen. Das Provisorium sollte deshalb abgebrochen und die entsprechenden Räume im neuen MZG bereitgestellt werden.

3.3 Turnhallenbedarf der Vereine

Vereine und Teile der Bevölkerung vertreten die Ansicht, dass es sinnvoll wäre, in Aesch nicht nur über eine Einfach-, sondern über eine Doppeltturnhalle verfügen zu können. Eine solche gäbe der Primarschule mehr betriebliche Freiheiten und könnte regional vermietet werden.

Martin Steiner hat im Auftrag der Planungskommission eine Umfrage bei rund 30 Vereinsvorständen in Aesch und Birmensdorf durchgeführt. Die Hälfte hat – sinngemäss - geantwortet, es gebe zu wenige Hallen und diese seien meist zu klein. Eine moderne, den heutigen Anforderungen entsprechende Doppeltturnhalle würde ganz neue Möglichkeiten für die Vereine schaffen. Die Qualität des Angebotes könnte verbessert und das gemeinschaftliche Leben in der Gemeinde gestärkt werden.

Gemeinderat und Primarschulpflege werden zu diesem Anliegen erst in der Weisung zum Baukredit (vgl. Punkt 4.1. und 6.3) bzw. einer Orientierungsversammlung Stellung nehmen. Im jetzigen Zeitpunkt steht einzig fest, dass der gesetzliche Auftrag der Schule mit einer Turnhalle auch bei einem Vollausbau der Gemeinde wahrgenommen werden kann.

4. Das Projekt

4.1 Gebäudeprogramm

Der Gemeinderat und die Primarschulpflege sind übereingekommen, den Stimmberechtigten den Neubau von zwei Gebäuden vorzuschlagen. Das eine Gebäude beinhaltet die eigentlichen „Mehrzwecknutzungen“ und kommt an den Standort des heutigen MZG zu liegen. Das Turnhallegebäude hingegen kommt auf die Stelle des heutigen Parkplatzes südlich des Werkhofs zu liegen. Der Parkplatz wird neu organisiert.

Neues Mehrzweckgebäude

- Saal mit Bühne und Küche für Gemeindeanlässe und als Schul-Aula
- Musikzimmer und allfälliger Jugendtreff
- Hort Innen- und Aussenräume
- Nebenräume für alle Nutzungen

Turnhallegebäude

Die neue Turnhalle soll in jedem Fall bezüglich Masse, Ausgestaltung und Nebenräumen der „Magglinger Norm“ sowie den Schulraumempfehlungen des Kantons Zürich und den BfU Richtlinien entsprechen. Eine Doppeltturnhalle würde auf alle Fälle mit einer „Zuschauerinfrastruktur“ geplant, so dass sie auch für Anlässe und Wettkämpfe mit Besuchern tauglich wäre. Eine Einfachturnhalle hingegen könnte als einfache Schulsporthalle konzipiert werden. Diese Bauten würden als reine Zweckbauten geplant, ohne hohen architektonischen Anforderungen. Der Entscheid - ob eine Doppel- oder eine Einfachturnhalle erstellt werden soll - muss erst gemacht werden, wenn beide Projektvarianten projektiert und offeriert sind. Die Stimmbürger werden diesen Entscheid an der Urne fällen.

4.2 Baukosten, grobe Schätzung

Der Bau des Mehrzweckgebäudes kostet nach heutigen Schätzungen rund Fr. 7 Mio. Bei der Einfachturnhalle wird mit Kosten von rund Fr. 5 Mio. gerechnet. Die Doppeltturnhalle käme auf rund Fr. 8 Mio. zu stehen.

Die Variante MZG und Einfachturnhalle käme somit auf rund Fr. 12. Mio. und Die Variante MZG und Doppeltturnhalle auf rund Fr. 15. Mio. zu stehen.

Subventionen und Kostenfolgen (ohne Betriebskosten):

In diesen Zahlen nicht berücksichtigt worden ist eine allfällige kantonale Subvention für den Breitensport in der Höhe von bis zu Fr. 800'000.00. Ebenfalls nicht enthalten in diesen Zahlen ist die Belastung der Laufenden Rechnung durch die Abschreibung der Investitionen.

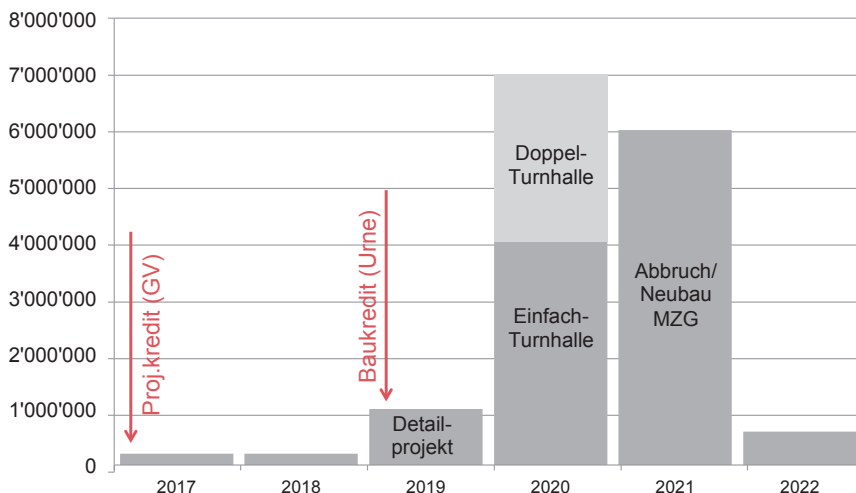
4.3 Zeitliche Planung

Nachdem der Projektierungskredit gesprochen ist, dauert es rund zwei Jahre bis der Bevölkerung den Entscheid über den Baukredit und die Turnhallenvariante unterbreitet werden kann. Dann würde zuerst das Turnhallengebäude erstellt, um den Schulbetrieb sicherzustellen. Erst nach Fertigstellung der Turnhalle wird das Mehrzweckgebäude abgebrochen und der Neubau erstellt. Die Turnhalle müsste bis zum Bezug des MZG auch als Aula und Gemeindesaal benutzt werden. Der Bau der Turnhalle benötigt ein Jahr und der Bau des MZG dann weitere zwei Jahre. Bei reibungslosem Ablauf bzw. einer schnellstmöglichen Planungs- und Realisierungszeit könnte das neue MZG in fünf Jahren, Anfang 2022 bezogen werden.

Projektierungskredit Gemeindeversammlung	12. April 2017
Präqualifikation erfolgt	Anfang November 2017
Abgabe der Submissionsunterlagen an die GLA's	Anfang Dezember 2017
Auftragserteilung an GLA vorbehaltlich Urnenentscheid	September 2018
Öffentliche Ausstellung der Projekte / Orientierungsversammlung	Ende Oktober 2018
Baukredit Urne	Anfang 2019
Baustart Turnhalle	Anfang 2020
Inbetriebnahme Turnhalle	Ende 2020
Rückbau bestehendes MZG	Ende 2020
Inbetriebnahme neues MZG	Anfang 2022

4.4 Investitionsverlauf

Wie auf folgender Graphik ersichtlich, fällt der grosse Finanzbedarf erst nach der Urnenabstimmung an.



Mit Blick auf die langen Planungs- und Realisierungszeiten der Öffentlichen Hand möchten der Gemeinderat und die Primarschulpflege das Projekt jetzt initialisieren, damit nach 2022 die Gebäude fertiggestellt und nutzbar sind.

4.4 Folgen eines Planungsaufschubs

Wenn der Planungsstart weiter aufgeschoben werden soll, z.B. um rund fünf Jahre, verschiebt sich die Inbetriebnahme entsprechend, d.h. das MZG könnte frühestens im Jahr 2027 bezogen werden. Sollte die Einwohnerentwicklung rasch vor sich gehen (EW-Szenario 2026) wäre der Platzmangel einige Jahre lang stark spürbar.

Unabhängig von der Bevölkerungsentwicklung müssten beim Aufschub des Planungsstarts sofort dringende Sanierungsmassnahmen und die alters- und behinderten Zugänglichkeit an die Hand genommen werden, welche Auflagen der Feuerpolizei und energetische Massnahmen mit Ausgaben von rund Fr. 1 Mio. auslösen.

Sollten zu einem späteren Zeitpunkt doch keine Neubauten erstellt werden, stellt sich die Frage nach einer Gesamtsanierung des bestehenden Gebäudes mit Erweiterung. Aber auch dieser Entscheid und das Realisieren dieser (von Gemeinderat und Primarschulpflege nicht empfohlenen) Lösung können nicht so schnell erfolgen. Damit wäre zumindest ein Teil der Sofortmassnahmen inkl. behindertengerechte Ausstattung durchzuführen. Die Lüftung beispielsweise müsste nur ersetzt werden, wenn sie ausfällt. Mit dem Ersatz der Nasszellen und Küchengeräte könnte allfällig noch zugewartet werden.

Alle der unten aufgeführten Arbeiten stellen keinen Mehrwert dar. Alle reparierten oder ersetzten Anlagen inklusive die energetisch sanierten Teile müssen bei einer Gesamtsanierung wieder ersetzt werden.

Altes- und Behindertengerechte Ausstattung / Nasszellen		
Treppenlift für gehbehinderte Personen	Fr.	65'000
Behindertengerechtes WC	Fr.	175'000
Erneuerung Nasszellen	Fr.	5'000
Ersatz und Reparaturen im Saal		
Fensterersatz im Saal	Fr.	17'000
Reparatur Fussboden im Saal	Fr.	22'000
Reparaturarbeiten am Bühnenboden	Fr.	12'000
Ersatz der Küchengeräte	Fr.	45'000
Neue Akustikanlage	Fr.	5'000
Ersatz der Lüftung	Fr.	240'000
Feuerpolizeiliche Auflagen		
Ersatz der Schiebetüren im Saal	Fr.	60'000
Sanierung der Treppe und Fluchtwege	Fr.	50'000
Energetische Massnahmen und Dach	Fr.	250'000
Projektierung, Planung, Unvorhergesehenes	Fr.	54'000
Total geschätzt rund	Fr.	1'000'000

Weil die Sanierung vordringlich ist, können Gemeinderat und die Primarschulpflege in eigener Kompetenz über das nötige Ausmass und die Höhe der sog. Gebundenen Ausgaben entscheiden.

Die Planung und der Bau von neuen Gebäuden würde mit dieser Sanierung nicht hinfällig, sondern nur verschoben. Bei Platzmangel müsste wahrscheinlich die Turnhalle auch für Gemeinde- und Schulanlässe belegt werden. Das dürfte in logistischer Hinsicht nicht sinnvoll sein und zumindest personellen Mehraufwand generieren.

5. Finanzielle Entwicklung

5.1 Planrechnungen

Voraussetzungen

Die Finanzplanung der Gemeinde wird seit einigen Jahren begleitet durch die Firma Swissplan.ch. Der Gemeinderat hat Swissplan den Auftrag erteilt, auf der Grundlage des aktuellen Finanzplans, die Folgen von verschiedenen Szenarien für den Finanzhaushalt über eine längere Zeitspanne, d.h. bis ins Jahr 2028 abzuschätzen und die Konsequenzen auf den Steuerfuss aufzuzeigen. Dabei sind bis ins Jahr 2020 alle Faktoren berücksichtigt worden, ab dem Jahr 2021 noch die wesentlichen Investitionen und finanziellen Konsequenzen, wie auch unterschiedliche Erträge aus den Grundstückgewinnsteuern.

Der Finanzhaushalt der Politische und der Primarschulgemeinde wird konsolidiert dargestellt, so auch der Steuerfuss (Politische Gemeinde 28% und Primarschulgemeinde 38% = 66%). Da das MZG keinen Einfluss auf die Finanzlage der Sekundarschulgemeinde hat, wurde jener Haushalt nicht in die Betrachtungen einbezogen.

Da die Planrechnungen aufgrund der beiden Projektvarianten (Einfach- oder Doppelturnhalle) und der vorgängig skizzierten Entwicklungsszenarien zu einer grossen Anzahl von Ergebnissen führen, hat sich der Gemeinderat auf die Abbildung von zwei Zuständen beschränkt: Die vom Gemeinderat und der Primarschulpflege vorgeschlagene Variante sowie eine (immer aus finanzieller Sicht) ungünstigste, d.h. stagnierende Entwicklung. Diese Planrechnungen werden auf den folgenden Doppelseiten dargestellt und bewertet.

Bei allen Varianten wurde mit einem Zinssatz für Fremdkapital von 0.5% bei den bestehenden Verbindlichkeiten und von 2,5% für Neuverschuldungen (Teuerung inkl. Realzins) gerechnet. Hingegen basieren der Steuerertrag und die Zahlung in den Finanzausgleich in allen Planrechnungen auf einem unveränderten Steuerfuss von 66%.

Generelle Bemerkungen

Die Ertragsseite lässt sich bei allen Varianten relativ gut rechnen. Bei einem überraschenden Einbruch des Steuerertrags würden die Zahlungen (Abschöpfungen) in den Ressourcenausgleich auch zurückgehen.

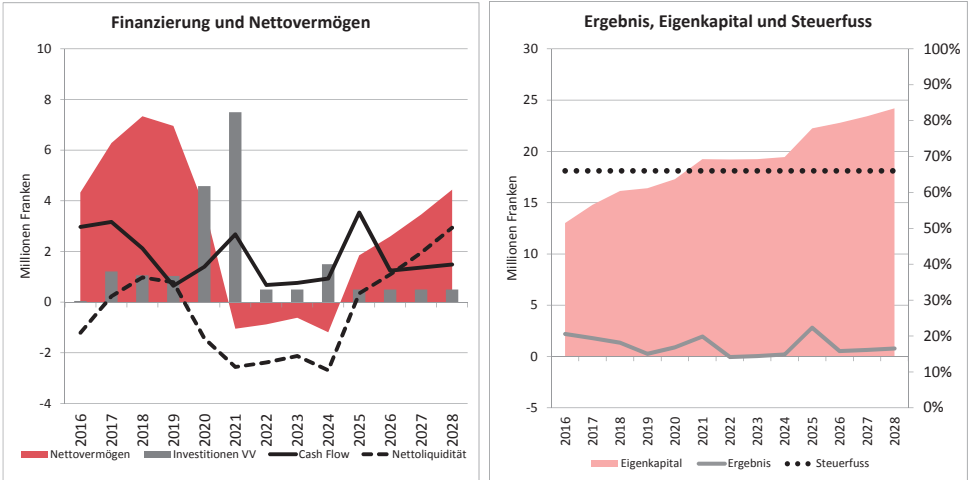
Die Aufwandseite hingegen beruht, nebst den Investitionsfolgekosten (Abschreibungen und Zinsen), auf Erfahrungswerten, da viele Entwicklungen nicht vorhersehbar sind. Je nach Zuzug könnten tiefere Aufwendungen (z.B. Doppelverdiener mit wenigen Kindern) oder auch wesentlich höhere Aufwendungen (z.B. überproportionales Wachstum der Schülerzahl mit vielen Unterstützungen in Sonderschulung oder Fürsorge) resultieren. Zudem kann die Auswirkung massgebender gesetzlicher Grundlagen (Aufgabenteilung zwischen Kanton und Gemeinden, Finanzausgleich usw.) über einen so langen Zeitraum nicht zuverlässig abgeschätzt werden.

Vorübergehende Schwierigkeiten sind für Aesch nicht wirklich kritisch, weil die Gemeinde über viel Eigenkapital verfügt. Zur Finanzierung könnte auch bestehendes Grundeigentum veräussert werden. Massgebend ist jedoch bei allen Betrachtungen, wie schnell sich eine kritische Situation erholt. Um die Erholung zu beschleunigen kann der Steuerfuss angehoben werden.

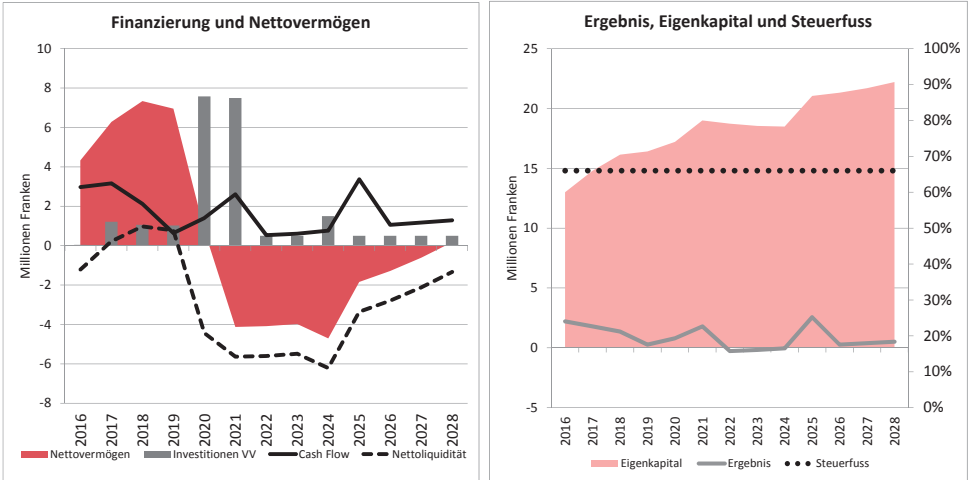
5.2 Vorschlag Gemeinderat und Primarschulpflege

Basis: EW-Szenario 2026

Variante MZG und Einfachturnhalle (ETH)



Variante MZG und Doppelturnhalle (DTH)



Der Vorschlag von Gemeinderat und Primarschulpflege bildet eine vorsichtig optimistische Finanzsituation ab. Sie basiert auf dem Einwohner-Szenario 2026. Bei einer stark optimistischen Finanzbetrachtung würden zusätzliche Fr. 5 Mio. Grundstückgewinnsteuern anfallen.

Parameter Varianten, ETH und DTH:

- Sofortiger Projektierungsstart und Fertigstellung der Neubauten 2022
- Rasche bauliche Entwicklung zum Vollausbau 2026 mit 2200 Einwohner
- Entwicklung der Schülerzahlen proportional zu den Einwohnerzahlen
- Grundstücksteuererträge ab 2021 von durchschnittlich Fr. 1 Mio. pro Jahr
- Steuerfuss 66% und Neuverzinsung 2,5%

Variante Einfachturnhalle

Folgen:

- Das Nettovermögen taucht nur kurzfristig ins Minus, beträgt aber Ende 2028 bereits wieder Fr. 4.4 Mio.
- Der Cashflow ist stets positiv. Er schwankt zwischen Fr. 0.7 und Fr. 3.5 Mio.
- Die Nettoliquidität (Liquidität abzüglich Schulden) sinkt während der Bauphase, erholt sich aber rasch.
- Die Ergebnisse bleiben immer positiv.
- Das Eigenkapital nimmt auf über Fr. 25 Mio. zu.

Fazit:

Die Schulden werden ab 2024 rasch abgebaut und Ende 2028 besteht bereits ein Haushaltsüberschuss (Cashflow abzüglich Investitionen) von Fr. 1.0 Mio. Mit einem Ergebnis von Fr. 0.8 Mio. im Jahr 2028 können sowohl die laufenden Kosten finanziert werden wie auch Investitionen im üblichen Rahmen.

Variante Doppelturnhalle

Folgen:

- Das Nettovermögen beträgt Ende 2028 Fr. 0.2 Mio.
- Der Cashflow ist im Schnitt Fr. 0.2 Mio. tiefer als bei der Variante ETH
- Die Nettoliquidität leidet stärker unter den zusätzlichen Investitionen
- Die Ergebnisse sind trotzdem nur während zweier Jahren negativ
- Das Eigenkapital bleibt hoch.

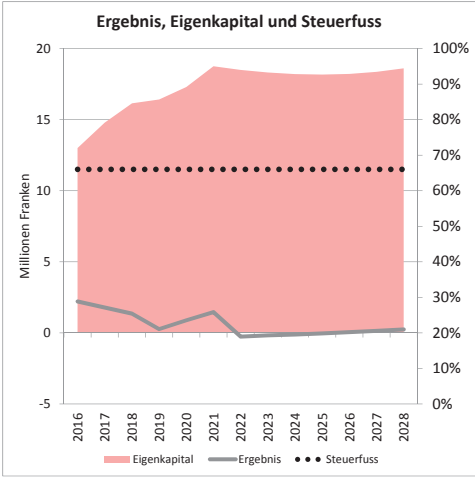
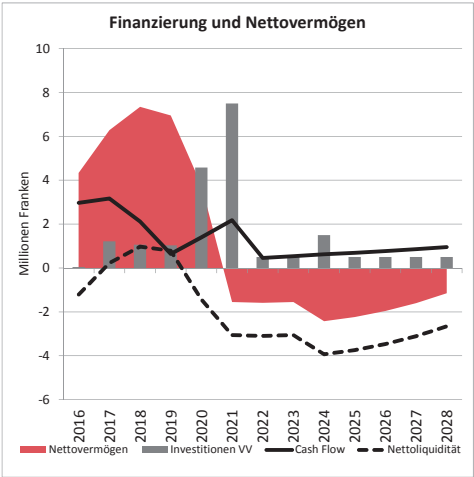
Fazit:

Durch die Mehrinvestitionen und höheren Betriebskosten ist der Haushalt stärker belastet als bei der Variante mit der Einfachturnhalle. Ab 2024 sind die Ergebnisse jedoch wieder ausgeglichen.

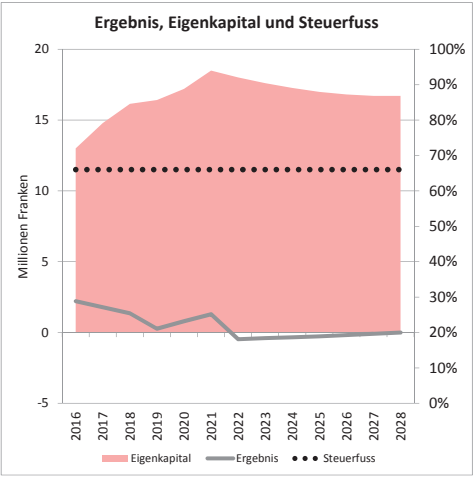
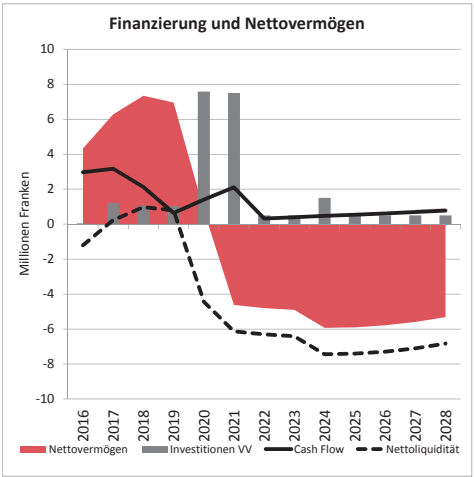
Entscheidend für die Beurteilung des Finanzhaushaltes ist der Cashflow. Da er nie negativ ist und sich nach den grossen Investitionen - mit dem starken Einwohnerzuwachs - wieder aufbaut, ist der Finanzhaushalt im Lot.

5.3 Planrechnung stagnierende Entwicklung Basis: EW-Szenario 2050

Variante MZG und Einfachturnhalle



Variante MZG und Doppeltturnhalle



Die Planrechnung aufgrund einer stetigen, langsamen Entwicklung bildet eine eher pessimistische Finanzsituation ab. Sie basiert auf dem Einwohner-Szenario 2050. Bei einer noch pessimistischeren Finanzbetrachtung würden Fr. 3 Mio. weniger, d.h. praktisch keine Grundstücksgewinnsteuern aus dem Neubaugebiet anfallen.

Parameter beide Varianten, ETH und DTH:

- Sofortiger Projektierungsstart und Fertigstellung der Bauten 2022.
- Nur schwache bauliche Entwicklung nach 2020 mit einem Zuwachs von lediglich rund 150 Einwohnern in acht Jahren.
- Entwicklung der Schülerzahlen proportional zu den Einwohnerzahlen.
- Grundstücksteuererträge ab 2021 von durchschnittlich Fr. 0,3 Mio. pro Jahr. (Zum Vergleich: in den Jahren 2004-2009 sind durchschnittlich Fr. 0.4 Mio. Erträge aus Grundsteuern pro Jahr eingegangen, obwohl die Einwohnerzahlen stagnierten.)
- Steuerfuss 66% und Neuverzinsung 2,5%

Variante Einfachturnhalle

Folgen:

- Im Jahr 2028 wird eine Nettoschuld von Fr. 1.1 Mio. ausgewiesen.
- Der Cashflow ist positiv und beträgt im Jahr 2028 Fr. 1 Mio.
- Die Nettoliquidität erholt sich sehr langsam.
- Die Ergebnisse steigen nur zögerlich auf Fr. 0,2 Mio.
- Das Eigenkapital wird vorübergehend leicht abgebaut.

Fazit:

Der Unterhalt der Gemeinde kann nach dem Jahr 2028 bezahlt werden, aber noch nicht viel mehr. Eine vorübergehende Erhöhung des Steuerfusses zum Abbau (Amortisation) der Schulden wäre in einer solchen Lage üblich.

Variante Doppeltturnhalle

Folgen:

- Die Nettoschuld von Fr. 5.3 Mio. im Jahr 2028 wird nur sehr langsam abgebaut.
- Der Cashflow dümpelt, ist aber noch immer positiv und beträgt 2028 Fr. 0.8 Mio.
- Die Nettoliquidität leidet.
- Die Ergebnisse erreichen den Nullpunkt erst im Jahr 2028.
- Das Eigenkapital wird leicht abgebaut.

Fazit:

Die Situation ist nicht alarmierend. Es bestehen hingegen keine guten Aussichten auf Erholung, weil 2028 ein Fremdkapitalbedarf von netto Fr. 6.8 Mio. bestehen bleibt. Die Schulden können nur mit Mehreinnahmen aus einer Steuerfusserhöhung in angemessener Frist abgebaut werden. Ein Steuerprozent würde im Jahr 2028 rund Fr. 100'000 Steuerertrag generieren. Für einen namhaften Schuldenabbau ist eine Erhöhung des Steuerfusses um 5 Steuerprocente angezeigt.

5.4 Folgen eines Planungsaufschubs auf den Gemeindehaushalt

Sollte der Planungsstart aufgeschoben werden, z.B. um rund fünf Jahre, dürften die Baukosten um rund Fr. 1 bis 2 Mio. höher ausfallen aufgrund der Teuerung und allenfalls höheren Zinssätzen auf Fremdkapital. Dazu kommt der Finanzbedarf für die dringenden Sanierungen von zusätzlich rund Fr. 1 Mio.

Bei einer raschen Bevölkerungsentwicklung (EW-Szenario 2026) mit entsprechenden Steuereinnahmen entsteht kein Finanzierungsengpass, trotz der zwei bis drei Millionen Mehrkosten gegenüber der vorgesehenen Planung (vgl. Punkt 4.3). Bei der raschen Zunahme der Bevölkerung wird jedoch die Infrastruktur schnell an ihre Grenzen kommen.

6. Projektierungskredit

6.1 Projektierung der neuen Bauten im Gesamtleistungsverfahren

Der Gemeinderat und die Primarschulpflege haben entschieden, eine Gesamtleistungssubmission durchzuführen. Ein solches Verfahren erfolgt zweistufig (mit Präqualifikation und Zwischenbesprechung) und beinhaltet Elemente eines Architekturwettbewerbs (vorwiegend für den Ersatzbau des MZG) sowie einer Totalunternehmenssubmission. Begleitet wird es von einer Projektkommission welche, verstärkt durch externe Fachleute, die Funktion einer „Wettbewerbsjury“ wahrnimmt. Die hauptsächlichen Vorteile dieses Verfahrens sind:

- Der Projektierungskredit ermöglicht es, sehr kostengünstig vier Vorprojekte für den Bau durch potentielle Gesamtleistungsanbieter (GLA) ausarbeiten zu lassen. Dadurch besteht die Gewähr, dass mehrere gute Projekte zur Auswahl vorliegen werden.
- Da die GLA für die Realisierung ihres Projekts ein verbindliches Kostendach abgeben müssen, kann der Baukredit mit einer hohen Kostensicherheit eingehalten werden. Die Verantwortung und das Risiko für Kosten, Qualität und Termine liegen vollumfänglich beim Gesamtleistungsanbieter und nicht bei der Gemeinde Aesch.
- Die im vornherein festgelegten Zuschlagskriterien (z.B. Qualität des architektonischen Gesamtkonzepts, Bauwerkspreis und Sicherheitskonzept während dem Bau) geben Gewähr dafür, dass dasjenige Projekt mit dem besten Kosten / Nutzen Verhältnis den Zuschlag erhält.

Der Erweiterungsbau des Schulhauses Nassenmatt wurde ebenfalls im Gesamtleistungsverfahren projektiert und realisiert. Dabei kamen die Vorteile dieses Verfahrens deutlich zum Tragen. Die Mehrkosten, welche sich aufgrund der vorhandenen Projektrisiken und der Preisgestaltung unter Wettbewerb ergaben, wurden vollumfänglich vom GLA getragen.

Gegenüber dem damaligen Verfahren sollen beim MZG/Turnhallen-Projekt aber zwei Verbesserungen am Ablauf vorgenommen werden:

- Für die Mitarbeit in der Projektkommission werden auch geeignete Vertreter von Fachverständigen aus Aesch sowie Vertreter der Bevölkerung eingeladen.
- Sämtliche Projekte und das Siegerprojekt werden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

6.2 Kosten der Gesamtleistungssubmission (Projektierungskredit)

Der Projektierungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	46'000.00
Präqualifikation und Durchführung der GLA Submission	Fr.	151'000.00
Entschädigung der Gesamtleistungsanbieter	Fr.	160'000.00
Nebenkosten inkl. Sitzungsgelder	Fr.	22'000.00
Unvorhergesehenes und Rundung	Fr.	<u>21'000.00</u>
Gesamtkosten bis zum Baukredit inkl. MwSt.	Fr.	400'000.00

In der Investitionsrechnung des Voranschlags 2017 sind Fr. 200'000.00 eingestellt. Der Restbetrag wird im Voranschlag 2018 eingestellt.

Das Gesamtleistungsverfahren ist das kostengünstigste und kostensicherste Verfahren, welches zudem unbürokratisch und trotzdem mit Mitwirkung der Bevölkerung rasch zu einem Ziel kommt. Mit den relativ bescheidenen Mitteln von Fr. 400'000.00 kann ein Projekt für ein neues MZG mit Einfach- bzw. Doppelturnhalle mit gesicherten Kosten erarbeitet werden. Dies ermöglicht es, die notwendige Diskussion vor dem Urnengang auf Basis von gesicherten Kosten führen zu können.

6.3 Verfahrensablauf

Der Gemeinderat sieht vor, nach dem Projektzuschlag die Bevölkerung in einer Orientierungsversammlung über die beiden Varianten (Einfach- und Doppelturnhalle) und die finanziellen Möglichkeiten zu informieren. Die Baukosten für das „Siegerprojekt“ des Mehrzweckgebäudes und entweder einer Einfach- oder einer Doppelturnhalle sollen der Bevölkerung im Februar 2019 in einer Urnenabstimmung mit Haupt- und Variantenantrag unterbreitet werden.

Der Hauptantrag beinhaltet den Baukredit für den Neubau des MZG und einer Turnhallenvariante, welche der Gemeinderat und die Primarschulpflege empfehlen. Der Variantenantrag umfasst ebenfalls den Baukredit für den Neubau des MZG und den Neubau der anderen Turnhallenvariante.

7. Zusammenfassung

Der Gemeinderat und die Primarschulpflege verweisen auf die langen Planungszeiten der öffentlichen Hand. An der Gemeindeversammlung vom 12. April 2017 entscheiden die Aescher erst über den Beginn der Planung für die Erstellung von Neubauten bzw. die Kosten für deren Projektierung. Der Entscheid über das Projekt selber kann frühestens im Jahr 2019 erfolgen.

Ein Aufschub der Planung führt zu dringenden Investitionen in das jetzige MZG (Fr. 1 Mio.), die allesamt nicht in eine spätere Lösung integriert werden können, auch nicht bei einer umfassenden Sanierung (Fr. 4.5 Mio.) und Erweiterung (Fr. 5.5 Mio.). Ein umfassend saniertes Gebäude sollte weitere 25 Jahre seinen Dienst erfüllen, d.h. über die benötigte Infrastruktur verfügen.

Dies ist nicht gewährleistet. Langfristig sinnvolle, befriedigende Lösungen können nur mit Neubauten (Fr. 12 bis 15 Mio.) erreicht werden.

Die finanzielle Situation von Aesch erlaubt die Investition in Neubauten. Bei einem vorsichtig optimistischen Finanzszenario mit rascher Einwohnerentwicklung erholt sich der Finanzhaushalt innert zehn Jahren. Bei einem eher pessimistischen Finanzszenario mit stetiger, aber langsamer Entwicklung der Einwohnerzahlen steht der Finanzhaushalt etwas schlechter da, ist aber weitgehend tragbar ohne dass der Steuerfuss erhöht werden müsste.

Auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden können:

- *Machbarkeitsstudien vom 18. Februar 2015 und 9. November 2015*
- *Ergebnis der Überprüfung der Erdbebensicherheit vom 18. Oktober 2013*
- *Nachführung Schulraumplanung 2023/2030 vom 26. Januar 2017*
- *Arbeitspapier zur Durchführung einer Gesamtleistungssubmission vom 28. September 2016*

§ 51 Gemeindegesetz, Anfragerecht

Jedem Stimmberechtigten steht das Recht zu, über einen Gegenstand der Gemeindeverwaltung von allgemeinem Interesse eine Anfrage an die Gemeindevorsteherschaft zu richten.

Die Anfragen sind spätestens **zehn Arbeitstage** vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich einzureichen.

Die Gemeindevorsteherschaft beantwortet die Anfrage an der Gemeindeversammlung. Eine Beratung und Beschlussfassung über die Antwort findet nicht statt.

§ 54 Gemeindegesetz, Protokoll

Der Schreiber der Gemeindevorsteherschaft trägt die Ergebnisse der Verhandlungen, insbesondere die gefassten Beschlüsse und die Wahlen, genau und vollständig in das Gemeindeprotokoll ein.

Der Präsident und die Stimmenzähler prüfen längstens innert sechs Tagen nach Vorlage das Protokoll auf seine Richtigkeit und bezeugen diese durch ihre Unterschrift. Nachher steht das Protokoll den Stimmberechtigten zur Einsicht offen.

Das Begehren um Berichtigung des Protokolls ist in der Form des Rekurses innert 30 Tagen, vom Beginn der Auflage an gerechnet, beim Bezirksrat einzureichen.

§ 151 und 151 a Gemeindegesetz / § 21a ff Verwaltungsrechtspflegegesetzes, Beschwerde und Stimmrechtsrekurs (auszugsweise)

Beschlüsse der Gemeinde (...) können durch Beschwerde angefochten werden: 1. wenn sie gegen übergeordnetes Recht verstossen, 2. wenn sie offenbar über die Zwecke der Gemeinde hinausgehen und zugleich eine erhebliche Belastung der Steuerpflichtigen zur Folge haben oder wenn sie Rücksichten der Billigkeit in ungebührlicher Weise verletzen. Über die Beschwerde entscheidet der Bezirksrat. (...). (Die Beschwerdefrist beträgt **30 Tage**.)

In Stimmrechtssachen der Gemeinde kann Rekurs gemäss dem Verwaltungsrechtspflegegesetz erhoben werden. Wird beanstandet, im Rahmen einer Gemeindeversammlung (...) seien Vorschriften über die politischen Rechte oder ihre Ausübung verletzt worden, so kann eine Person, die an der Versammlung teilgenommen hat, Stimmrechtsrekurs nur dann erheben, wenn sie die Verletzung schon in der Versammlung gerügt hat. In Stimmrechtssachen beträgt die Frist **fünf Tage**. Der Fristenlauf beginnt am Tag nach der Mitteilung des angefochtenen Aktes.

Die Rekurs- oder Beschwerdeschrift (an den Bezirksrat, Bahnhofplatz 10, 8953 Dietikon) muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

