Weisung Urnenabstimmung
25. April 2010

Politische Gemeinde
Eglisau

Südfassade

1. Projekt Bollwerk

Anträge an die Urnenabstimmung vom 25. April 2010

Antrag Gemeinderat
Das Projekt von Oliver Schwarz, Architekten ETH SIA BSA, Zürich vom 20. Januar 2010 wird genehmigt und für die Bauausführung wird ein Kredit von Fr. 7'900'000 zuzüglich Anpassungen am Törliplatz, am Stadtgraben und an der Obergass von Fr. 250'000 (wird separat mit Strassenprojekt abgerechnet) bewilligt. Das Grundstück Metzgerhalle / Bollwerk mit einem Buchwert von Fr. 1'732'690 wird vom Finanz- dem Verwaltungsvermögen zugewiesen.

Antrag Rechnungsprüfungskommission
Die RPK hat den Kreditantrag der Politischen Gemeinde für die Bauausführung des Areal Bollwerks in der Höhe von Fr. 7'900'000 geprüft. Für die Anpassungen am Törliplatz, am Stadtgraben sowie an der Obergass wird ein zusätzlicher Kreditantrag mit dem Strassenprojekt von Fr. 250'000 separat beantragt. Das Grundstück Metzgerhalle/Bollwerk wird vom Finanz- dem Verwaltungsvermögen mit einem Buchwert von Fr. 1'732'690 zugewiesen.

Aufgrund der Grösse und Komplexität des Projektes empfiehlt die RPK besonders auf eine fachmännische Projektführung mit Controlling zu achten, die periodisch über Tätigkeit, Stand, Entwicklung und Zielerreichung berichtet. Der Aufwandüberschuss wird jährlich Fr. 443'000 betragen, was über 25 Jahren 6 Steuerprozenten entspricht.

Die RPK beantragt, den Kreditantrag von Fr. 7'900'000 der Politischen Gemeinde für die Bauausführung des Areal Bollwerks an der Urnenabstimmung vom 25. April 2010 zu genehmigen.

2. Erneuerungswahlen Präsidium Schulpflege; 2. Wahlgang

Impressum:
Herausgeberin: Politische Gemeinde Eglisau
Layout/Grafik/DVSt: atelierheller, Thomi Heller
Druck: kdmz

Bollwerk – die Vorlage in Kürze

Im Jahre 1963 erwirbt die Gemeinde das Areal Metzgerhalle (wir nennen es heute Projekt Bollwerk) mit dem Ziel, das Städtli nördlich zu umfahren. Ein Strassenprojekt wird nie erstellt und eine Realisierung ist heute nicht mehr denkbar.

Seit 1997 ist die Liegenschaft praktisch ungenutzt und dem Zerfall ausgesetzt. 1996 wird das Areal als Standort für den neuen Coop vorgesehen, die Realisierung erfolgt aber beim Brückenkopf Nord. Ein privates Projekt scheitert im Jahr 2001, weil der Gestaltungsplan den Anforderungen des Kantons nicht genügt.

Seitdem wird in Zusammenarbeit mit dem Kanton und der Post eine Lösung gesucht. Neben der sehr guten Eingliederung in das Städtli gilt es das Postlokal, weitere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, anpassbare Wohnungen und unterirdische Parkplätze im Projekt vorzusehen. Im April 2007 empfiehlt das Beurteilungsgremium dem Gemeinderat einstimmig, das Projekt «Jour de fête» des Teams *Oliver Schwarz Architekten Zürich* auszuwählen.

Das Projekt wird im Februar 2008 abgeliefert. Obwohl gestalterisch ausgezeichnet, muss das Projekt aus Kostengründen redimensioniert werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Post plötzlich den Raumbedarf massiv reduziert hat, weil der Briefversand regionalisiert werden soll.

Das Projekt wird verkleinert, an den wesentlichen Zielen wird jedoch festgehalten. Die Zeit wird genutzt, um die Finanzierung mit dem Kanton neu zu verhandeln. Auch das redimensionierte Projekt wird nach Abzug eines Beitrages des Kantons über Fr. 1.4 Mio. die Gemeinde Fr. 7.9 Mio kosten und die Finanzierung rein aus den Erträgen kann nicht garantiert werden. Somit ist aus öffentlichen Mitteln weiterhin ein Beitrag zu leisten.

Baukredit und Übertragung des Grundstückes in das Verwaltungsvermögen ergeben einen Buchwert von 8.2 Mio. Franken. Die Folgekosten im ersten Jahr ergeben nach Abzug des Ertrages eine Belastung von Fr. 442'899 (6 Steuerprozente).

Bei Nichtrealisierung muss das überbewertete Grundeigentum (Kosten der Planung) von ca. 1 Mio. Franken abgeschrieben werden. Im ersten Jahr ergeben sich somit Kosten von rund 127'000 (2 Steuerprozent). Diese werden jährlich geringer durch die abnehmenden Abschreibungen.

Eng mit dem Projekt Bollwerk ist die Strassen- und Platzgestaltung im gesamten vorderen Städtli verbunden. Dieses Projekt soll dem Souverän erst vorgelegt werden, wenn Klarheit über die Realisierung des Bollwerkes besteht. Neben dem zwingenden Strassenunterhalt sind aber bei Realsierung des Bollwerkes Anpassungen erforderlich. Diese wurden mit Fr. 250'000 ermittelt, die in dieser Vorlage separat aufgeführt sind. Sie werden aber mit der Platz- und Strassengestaltung abgerechnet.

Der Gemeinderat ist vom Projekt überzeugt und beantragt die Realisierung:

- Das Areal Bollwerk ist die letzte Gelegenheit, im Städtli Parkplätze zu schaffen. Für Bewohner und Besucher ist das Bedürfnis dringend und unaufschiebbar.
- Anpassbare Wohnungen an zentraler Lage sind für die Gemeinde ein wichtiges Bedürfnis.
- Ein Kioskcafé bringt eine erwünschte Belebung im Städtli. Es gibt die Möglichkeit zum Verkauf lokaler Produkte und sich in der gut gestalteten Umgebung im Städtli zu treffen.
- Die Gemeinde braucht dringend eine Lösung für die im Zerfall befindliche Liegenschaft. Das ungenutzte Areal mitten im Städtli soll sinnvoll genutzt werden.

Ost- und Südfassade

Ansicht Törliplatz

Bericht

1
Der Erwerb des Grundstückes und die heutige Ausgangslage

1.1
Im Jahr 1963 erwarb die Gemeinde das Areal Metzgerhalle (wir nennen es heute Projekt Bollwerk) mit dem Ziel, das Städtli nördlich zu umfahren. Ein Strassenprojekt wurde nie erstellt und eine Realisierung ist heute nicht mehr denkbar.
Bis zur endgültigen Schliessung im Jahr 1997 wurden im Gebäude an der Obergass ein Gastwirtschafts- und ein Metzgereibetrieb geführt. Es konnte kein Wirt mehr gefunden werden, weil der Betrieb keine Existenz mehr gewährleistete. Auch der bauliche Zustand erlaubte die Weiterführung des Betriebes nicht mehr. Zum Bedauern der Bevölkerung musste die allseits beliebte und traditionelle Beiz «Metzgerhalle» geschlossen werden.
Im rückwärtigen Teil des Grundstückes befand sich eine Scheune, die zu Lagerzwecken vermietet wurde. Die Sicherheit konnte nicht mehr gewährleistet werden. Sie wurde im Jahr 2002 abgebrochen.

1.2
Das Areal ist seit längerer Zeit ohne konkrete Nutzung. Ein Ertrag bringt das Bollwerk nicht mehr und trotzdem müssen immer wieder dringende Unterhaltsarbeiten ausgeführt werden. Es muss ein langsamer und ständiger Zerfall festgestellt werden. Der Anblick ist einem Städtli mit kantonaler Bedeutung nicht mehr würdig. Ein dermassen zentral gelegenes Grundstück darf nicht weiter brach liegen und bedarf dringend einer sinnvollen Nutzweise und einer dementsprechenden Neugestaltung. Das Areal verspricht eine Belebung und bietet die Chance, infrastrukturelle Anliegen zu lösen, die heute in unserer Gemeinde immer wieder zu Problemen führen. Wir dürfen mit vorliegendem Projekt nicht nur von einem besser genutzten und gestalteten Areal sprechen. Es handelt sich um städtebauliche Verbesserungen, eine Stadtreparatur im eigentlichen Sinne. Somit darf die Betrachtung nicht alleine aus der Wirtschaftlichkeit erfolgen, sondern es geht ebenfalls um eine Aufwertung des ganzen Städtchens. Dieses Vorhaben muss jetzt unverzüglich angegangen werden.
Verschiedene Versuche wurden in der Vergangenheit gemacht und bereits mehrmals glaubte der Gemeinderat, dem Ziel nahe zu sein. Immer wieder ergaben sich unlösbare Probleme. Heute sind wir aber der Überzeugung, dass wir kurz vor der Realisierung des Projektes Bollwerk sind.

2
Die bisherigen Planungen und das Scheitern

2.1
Im Jahr 1996 wurden Standortabklärungen für den Ersatz des damaligen Coop-Ladens an der Untergass gemacht. Es lag ein konkretes Projekt vor. In der gleichen Phase bemühte sich der Gemeinderat für ein Parkhaus beim Brückenkopf Nord. Aus dieser Parkhaus-Idee entstand dann auf privater Initiative ein alternativer Standort für den Coop-Laden am heutigen Ort. Anlässlich einer Informationsveranstaltung bevorzugten die Anwesenden den Standort Brückenkopf Nord gegenüber Bollwerk mit 203 zu 165 Stimmen. Ein weit entwickeltes Projekt für das Areal Bollwerk scheiterte dadurch.

2.2
Im Jahr 1997 wurde eine Vereinbarung mit einem privaten Konsortium abgeschlossen. Im Jahr 2000 wurde ein Kaufvertrag notariell beurkundet und ein Kaufpreis von Fr. 875'000 vereinbart. Der Vertrag enthielt für die Käufer eine Ausstiegsklausel für den Fall, dass sich keine baurechtliche Bewilligung erzielen lässt.
Der für das Projekt erforderliche Gestaltungsplan wurde anfangs 2001 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die ursprünglich zurückhaltend positive Stellungnahme wurde durch ein Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission korrigiert. Es wurde eine grundlegende Überarbeitung verlangt. Das bauliche Volumen musste in der Vorstadt, wo das Grundstück liegt, gegenüber der angrenzenden Altstadt merkbar reduziert werden. Das Baukonsortium teilte darauf hin mit, dass die kantonale Haltung nicht nachvollziehbar ist und das Projekt sich auf dieser Grundlage nicht finanzieren lässt. Als Folge wurde die Ausstiegsklausel in Anspruch genommen.

Was kostet die Gemeinde ein Ausstieg aus dem Projekt?
Der Buchwert der Liegenschaft muss als überbewertetes Grundeigentum um mindestens die Projektierungskosten, d.h. um ca. 1 Mio Franken (von 1,7 Mio auf Fr. 700'000) abgeschrieben werden. Diese Abschreibung erfolgt mit jeweils 10% vom Restwert und belastet im abnehmenden Umfang während ca. 30 Jahren.

3
Der gemeinsame Lösungsweg mit dem Kanton führte zum Wettbewerb

3.1
Im Jahr 2002 wurde mit dem Kanton über die Zielsetzung auf dem Areal Bollwerk erneute Gespräche geführt. Die kantonale Baudirektion liess dabei durchblicken, dass sie bereit wäre, die Mindernutzung auf dem Areal zu entschädigen. Als Folge liess der Gemeinderat durch den ortsansässigen Architekten Christoph G. Froehlich eine Machbarkeitsstudie erstellen, welche die Ertragsberechnung samt Minderertrag aus der kleineren Kubatur auswies.

3.2
Die Baudirektion bestand indessen darauf, dass für die Gewährleistung der städtebaulichen Qualität im schwierigen Umfeld des überkommunalen Ortsbildes ein Wettbewerb durchgeführt wird.

3.3
Hesse + Schwarze + Partner, Büro für Raumplanung AG, Zürich wurden mit der Ausarbeitung einer volumetrischen Studie für ein neues Bau- und Nutzungskonzept beauftragt. Nach durchgeführtem Vernehmlassungsverfahren in der Bevölkerung beantragte der Gemeinderat auf dieser Basis der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2006 einen Projektierungskredit von Fr. 660'000. Inbegriffen waren die Kosten für den Wettbewerb.

3.4
Am 11. Dezember 2007 bewilligte die Gemeindeversammlung eine Kreditergänzung von Fr. 360'000 (von Fr. 660'000 auf Fr. 1'020'000). Die Begründung lag vor allem in der vergrösserten Baukubatur durch die Erhöhung Parkplätze in der Tiefgarage (40 auf 95), des grösseren Bauvolumens (17'140 statt 12'000 m^3) sowie der grösseren Geschossfläche (5'220 statt 3'600 m^2). Als Folge davon mussten höhere Anlagekosten angenommenen werden (Fr. 12'400'000 statt Fr. 5'750'000), was zu einer Erhöhung der Planungskosten führte.

Wie sieht das Parkierungskonzept aus und mit welchen Kosten ist zu rechnen?
In der Tiefgarage sind ca. 51 Parkplätze vorgesehen, für die Kurzparkierung sind weitere 4 Aussenparkplätze. 18 Plätze sind als Pflichtabstellplätze für das Projekt Bollwerk erforderlich. So können für Bewohner und Gäste im Städtli rund 33 Parkplätze zur Verfügung gestellt werden. Es wird heute von einer monatlichen Miete von Fr. 150 ausgegangen. Der Stundentarif ist noch nicht festgesetzt. Der Gemeinderat wird das Parkierungskonzept mit der Tarifpolitik im ganzen Städtli überprüfen müssen.

Wie viele Wohnungen mit welcher Grösse zu welchem Preis sind vorgesehen?
Im Vorprojekt sind zwei 4½ und sechs 2½-Zimmerwohnungen geplant. Anpassungen sind noch möglich. Die Wohnungsgrössen können den Bedürfnissen entsprechend angepasst werden. Für die 4 ½-Zimmerwohnungen ist gemäss heutiger Ertragsberechnung mit einem monatlichen Preis von ca. Fr. 2'000 (ohne Nebenkosten und Garage) und für die 2 ½-Zimmerwohnungen mit Fr. 1'400 bis 1'750 zu rechnen.

4
Die Nutzungsanforderungen

4.1
Für die Durchführung eines Projektwettbewerbes wurden die Nutzungsanforderungen formuliert:

- Die Post hat schon vor langer Zeit ein vergrössertes Raumbedürfnis angemeldet. Es war der Gemeinde ein dringendes Anliegen, die Post im Städtli behalten zu können. Die Post formulierte ihr Bedürfnis, das ins Raumprogramm einfloss.
- Das Projekt sollte auch Raum für weitere Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe enthalten.
- Im Projekt waren Wohnungen vorzusehen, welche insbesondere für betagte Menschen die Anforderungen an das hindernisfreie und anpassbare Wohnen erfüllen.
- Es waren 60 – 80 unterirdische Parkplätze zu schaffen, welche als vorläufige Annahme je hälftig den Besuchern und den Bewohnern im Städtli zur Verfügung stehen sollten.

5
Der Projektwettbewerb

5.1
Der Projektwettbewerb wurde in zwei Phasen durchgeführt. Aus den Angeboten der ersten Phase wählte das Beurteilungsgremium 5 Projektteams aus. Diese Planer wurden eingeladen, eine Studie auszuarbeiten.

5.2
In der Vorprüfung wurden alle Studien durch ein spezialisiertes Büro auf technische und finanzielle Machbarkeit geprüft.

5.3
Die Projekt-Beurteilung erfolgte durch ein Begleitgremium. Neben den Fachexperten waren die Gemeinde, der Kanton und die Post darin vertreten. Für die Projektbeurteilung wird auf den Bericht vom 17. April 2007 verwiesen. Das

Beurteilungsgremium empfahl einstimmig, das Projekt «Jour de fête» des Teams Oliver Schwarz Architekten, Zürich, zur Weiterbearbeitung und Realisierung. Im Mai 2007 wurden die prämierten Projekte der Öffentlichkeit vorgestellt. Aus der Bevölkerung konnte mehrheitlich Zufriedenheit festgestellt werden, was den Gemeinderat motivierte, auf dieser Grundlage weiter zu arbeiten.

5.4
Im September 2007 wurde mit Oliver Schwarz Architekten ETH/SIA/BSA ein Architektur- und Generalplanervertrag abgeschlossen. In Begleitung einer Baukommission entstand das Projekt, das im Februar 2008 abgeliefert wurde.

6
Sanierung und Neugestaltung Obergass und Törliplatz

6.1
Der Gemeinderat war überzeugt, dass in Verbindung zum Projekt Bollwerk zugleich auch die anstehende Sanierung und Neugestaltung des Törliplatzes (vor dem Gemeindehaus) und der Obergass (von der ZKB bis zum Törliplatz) erfolgen muss. Es besteht ein dringender Unterhaltsbedarf, der zwingend und als gebundene Ausgabe zu realisieren ist. Im Weiteren hat der Gemeinderat aus dem Projekt Tempo Zone 30 bzw. Begegnungszone für das Städtli den Auftrag, die bauliche Konformität für die Begegnungszone herzustellen. Es wurde erkannt, dass dies in Koordination zum Projekt Bollwerk erfolgen muss, um auf die gegenseitigen Abstimmungsbedürfnisse Rücksicht nehmen zu können.

7
Es entstand ein gestalterisch überzeugendes Projekt

7.1
Gestalterisch überzeugt das Projekt vollumfänglich. Es integriert sich mit seiner sorgfältigen und modernen Gestaltung sehr gut in das Ortsbild mit kantonaler Bedeutung. Auch die Vertreter des Kantons und des Natur- und Heimatschutzes äusserten sich über das Projekt lobend und zufrieden. Alle Beteiligten waren überzeugt, damit für das Städtli eine Aufwertung erzielt zu haben.

8
Es fehlen die finanziellen Mittel

8.1
Trotzdem musste der Gemeinderat die Realisierung in Frage stellen und Alternativen prüfen. Für das Projekt Bollwerk wurden Kosten von rund Fr. 14'000'000 ermittelt. Es musste festgestellt werden, dass diese Kosten, ergänzt durch den bestehenden Bilanzwert, nur zu einem Teil aus den Einnahmen finanziert werden können. Die Berechnungen über die eigenwirtschaftliche Finanzierung, d.h. Deckung der Kosten und Investitionen durch die Erträge, ergab, dass bis zu 7 Mio. Franken aus öffentlichen Mitteln, d.h. zu Lasten der Steuerzahler zu finanzieren gewesen wären.

8.2
Der Gemeinderat musste mit Enttäuschung erkennen, dass in Anbetracht unserer finanziellen Möglichkeiten – wir haben zwar seit längerer Zeit keinen Finanzausgleich bezogen, wir müssen aber immer noch den maximalen Steuerfuss beziehen – das Projekt nicht realisiert werden kann.

9
Die Post reduziert den Raumbedarf durch Strategieänderung

9.1
Ergänzend kam hinzu, dass die Post beschloss, den Verteildienst zu regionalisieren. Die Folge davon war, dass der Raumbedarf auf die Hälfte reduziert wurde. Somit war plötzlich wieder ausreichend Platz im Gemeindehaus vorhanden, auch wenn eine räumliche und sicherheitstechnische Anpassung erforderlich und eine umfassende Sanierung durchzuführen ist. Dieser Umstand erschwerte den Realisierungsentscheid zusätzlich und lässt die partnerschaftliche Verlässlichkeit für die gemeinsame Projektierung in Frage stellen.

Welcher Energiestandard wird eingehalten und wie wird geheizt?
Für die Wärmeenergie und das Brauchwasser sind Erdsondenwärmepumpen oder Pelletsheizung vorgesehen. Das Projekt wird im Minergie-Standard erstellt.

Wer betreibt den Kiosk / den Laden? Konzept?
Das Kiosk-Café soll vermietet und dieses auf eigene Rechnung des Mieters betrieben werden. Neben Kioskartikeln sollen auch kommunale oder regionale Produkte (z.B. Stadtberger) angeboten werden können. Das zugleich geführte Café ermöglicht einen Treffpunkt im Städtli zur Belebung. Es handelt sich dabei um einen Vorschlag. Andere Nutzungen sind denkbar. Der Gemeinderat will damit ausdrücken, dass eine Belebung im Städtli ein wichtiger Bestandteil des Projektes ist.

10
Nach Denkpause ein redimensioniertes Vorprojekt

10.1
Für das weitere Vorgehen brauchte der Gemeinderat eine Denkpause. Es war zu prüfen, wie es mit dem Projekt weitergehen soll. Die primären öffentlichen Interessen wurden in folgenden Bereichen erkannt:

- Parkierungsanlage im Städtli für die Bewohner und Besucher;
- Anpassbare Wohnungen an dieser zentralen Lage;
- Für Belebung und als Begegnungspunkt im Städtli z.B. Kiosk-Café mit der Möglichkeit zum Verkauf von regionalen Produkten oder ähnlichen Nutzungen;
- Für die unproduktive und am Zerfall unterworfene Liegenschaft ist eine neue Lösung dringend erforderlich ist. Die Verschönerung des Städtli muss mit der «Stadtreparatur» angestrebt werden. Der Gemeinderat erachtet dies als vorrangiges Ziel.

10.2
Es wurde aber auch erkannt, dass die Gemeinde Eglisau dieses Ziel ohne Unterstützung des Kantons nicht erreichen kann. Im überkommunalen Ortsbildinventar hat die Baudirektion ein Mitbestimmungsrecht über Gestaltungsfragen. Der Gemeinderat vertrat die Meinung, dass der Kanton auch eine Pflicht hat, sich an den nicht eigenwirtschaftlichen Investitionen finanziell zu beteiligen. Zudem musste auch die Gewissheit bestehen, dass das Projekt mit Bezug auf die Bestimmungen des Finanzausgleiches realisierbar ist.

Welche Kostengenauigkeit weist die Kostenschätzung auf?
Gemäss Kostenschätzung liegt die Genauigkeit von +/- 10 %. Um dieses Ziel zu erreichen ist eine konsequente und professionelle Kostensteuerung während den weiteren Phasen der Planung und Ausführung unumgänglich.

10.3
Um die entsprechenden Verhandlungen durchzuführen, erstellte der Architekt ein redimensioniertes Vorprojekt mit Kostenschätzung mit der oben aufgeführten Zielsetzung. Mit diesen Unterlagen fanden Gespräche und Verhandlungen mit der Baudirektion (Ortsbild) und mit dem kantonalen Gemeindeamt (Finanzausgleich) statt.

11
Das heute zur Ausführung beantragte Projekt

11.1
Es muss festgestellt werden, dass die Finanzierung des redimensionierten Projektes alleine aus den Erträgen nicht garantiert werden kann. Aus öffentlichen Mitteln ist weiterhin ein namhafter Beitrag zu leisten. Der Gemeinderat beantragt aber der Gemeindeversammlung die Realisierung mit Überzeugung:

- Das Areal Bollwerk ist die letzte Gelegenheit, für und im Städtli Parkplätze zu schaffen. Für Bewohner und Besucher ist das Bedürfnis dringend und unaufschiebbar.
- Anpassbare Wohnungen an zentraler Lage sind für die Gemeinde ein dringendes Bedürfnis. Wir betrachten dies als Ergänzung zum gut funktionierenden Alters- und Pflegeheim. Die ältere aber auch jüngere Bevölkerung soll in sozial durchmischter Form an zentraler Lage im Städtli wohnen können.
- Ein Kioskcafé kann eine erwünschte Belebung im Städtli bringen. Es gibt die Möglichkeit zum Kauf von Kioskartikel, sich in der gut gestalteten Umgebung im Städtli zu treffen und dies zu beleben. Auch kommunale oder regionale Produkte können angeboten werden. Diese Nutzung ist eine Möglichkeit. Andere Betriebe sind auch denkbar, solange sie zur Belebung im Städtli beitragen.
- Der 1858 abgebrochene Turm, die Toranlage und das Wächterhaus haben die Vor- und Altstadt getrennt. Das 1956 erstellte Gemeindehaus – anstelle des Pulverturms – und das Projekt Bollwerk sollen die Vorstadt und die Altstadt unterscheiden und gleichzeitig gestalterisch verbinden.
- Die Gemeinde braucht dringend eine Lösung für die im Zerfall befindliche Liegenschaft. Das ungenutzte Areal mitten im Städtli soll sinnvoll genutzt werden.

11.2
Für die Gestaltung und das Raumprogramm verweisen wir auf die Pläne und das Modell. Wir müssen zwar feststellen, dass das reduzierte Raumprogramm nicht mehr das umfassende Angebot hat, wie das erste Projekt. Für die Post (weiterhin im Gemeindehaus) und für den weiteren vorgesehenen Mieter konnten Lösungen gefunden werden. Das noch bestehende Raum-

programm bietet das best mögliche Angebot für die Öffentlichkeit und stellt für das Städtli eine wesentliche gestalterische Aufwertung dar.

12
Kosten und Finanzierung

12.1
Gemäss der Schätzung März 2009 mit einer Genauigkeit von +/-10 % wurden für das Projekt Bollwerk Kosten von Fr. 7'557'235 ermittelt. In Ergänzung der Bauzinsen und Erstvermietung (Leerstand bis zur Vermietung) ergeben sich Kosten von Fr. 7'811'235. Weiter kommen die Kosten für den Gestaltungsplan samt Festsetzungsverfahren (Fr. 40'000) sowie die Kosten der Baukommission (Fr. 30'000) hinzu. Unter Berücksichtigung von Diversem bzw. Rundung ergeben sich Baukosten von Fr. 7.9 Mio.

12.2
Das Grundstück ist heute als Finanzvermögen bilanziert. Entgegen der bisherigen Annahme des Gemeinderates verlangt das kantonale Gemeindeamt mit Schreiben vom 8. Februar 2010, dass die Liegenschaft samt den Bauinvestitionen dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werde. Es wird dabei verlangt, dass die Mietzinsen für die Wohnungen, den Kiosk und die Parkplätze den marktüblichen Verhältnissen entsprechen. Zudem muss das Parkhaus eigenwirtschaftlich betrieben werden. Das Grundstück muss mit einem Buchwert von Fr. 1'732'690 (Land- und bisheriger Planungsaufwand) vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen werden. Zusammen mit den Baukosten ergeben sich somit Investitionen von 9.6 Mio. Franken.
Unter dem Vorbehalt des Beschlusses durch den Regierungsrat hat die Baudirektion des Kantons Zürich mit Schreiben vom 11. August 2009 einen Beitrag von 1,4 Mio. Franken in Aussicht gestellt. Nach Abzug dieses Beitrages ergibt sich somit eine zu verzinsende Investition von 8.2 Mio. Franken. Gemäss den Weisungen des Gemeindeamtes ist zurzeit ein Zinssatz von 3 % einzusetzen, was zu einem Zins von Fr. 246'000 führt. Die Liegenschaft ist linear mit jährlich durchschnittlich 4 % (Fr. 329'000) vollumfänglich abzuschreiben. Unter Berücksichtigung der Kosten für den Betrieb betragen im ersten Jahr die Gesamtfolgekosten Fr. 732'000.
Der jährliche Liegenschaftenertrag im Bollwerk wurde von den Experten mit Fr. 290'000 ermittelt. Die Belastung der Gemeinde beträgt dadurch im ersten Jahr Fr. 442'000, was ein Steuerfuss-Bedarf von ca. 6 % ergibt.

12.3
Der Finanzbedarf im Ausstiegs-Szenario ist nicht zu unterschätzen. Das überbewertete Grundeigentum muss verzinst und auf einen marktgerechten Preis degressiv abgeschrieben werden. Es wird davon ausgegangen, dass diese Überbewertung ca. 1 Mio. Franken (durch aufgelaufene Planungskosten) beträgt. Unter Einbezug der betrieblichen Folgekosten und sehr geringer Mieterträge ist mit einer jährlichen Belastung der Gemeinde von Fr. 127'000 auszugehen, was 2 Steuerprozenten entspricht. Darin nicht enthalten sind weitere Kosten für den nötigen baulichen Unterhalt.

Wie sieht die Erfolgsrechnung aus?
Der neue Buchwert von voraussichtlich 8,2 Mio. Franken muss zur Zeit mit 3 % verzinst werden. Die jährliche Abschreibung beträgt durchschnittlich 4 % und es ist der betriebliche Unterhalt zu berücksichtigen. Daraus ergeben sich Kosten von Fr. 732'600. Gemäss der Ertragsschätzung durch ein spezialisiertes Büro werden folgende Erträge erwartet:

Parkplätze in der Einstellhalle	93'600
Aussenparkplätze vor Bollwerk	4'800
Kioskkaffee mit Lager	25'400
Wohnungen	165'900
Total	**289'700**

Wenn Aufwand und Ertrag gegenübergestellt werden, resultiert ein Defizit zu Lasten der Gemeinde von Fr. 442'900.– (ca. 6 Steuerprozent)

13
Anpassungen an Platz- und Strassengestaltung

13.1
Die Strassen- und Platzgestaltung steht im engen Zusammenhang zum Projekt Bollwerk. Erst wenn Klarheit über die Projektrealisierung besteht, will der Gemeinderat diese Planung angehen. Es ist vorgesehen, das Projekt im Dezember 2010 der Gemeindeversammlung vorzulegen.

13.2
Es ergeben sich aber Kosten, die in jedem Fall entstehen werden. Es besteht ein dringender Unterhaltsbedarf auf dem Törliplatz und der Obergass. Diese Arbeiten wird der Gemeinderat auch dann ausführen lassen, wenn das Projekt Platz- und Strassengestaltung vom Souverän abgelehnt wird. Weiter müssen zum Projekt Bollwerk im Strassen- und Platzbereich Anpassungen vorgenommen werden, die bei Ausführung des Projektes Bollwerk zwingend nötig sind. Der Architekt hat diese Kosten mit Fr. 250'000 geschätzt. Für die vorliegende Kreditbewilligung (Bollwerk) werden diese Kosten einbezogen.

Auf welcher baurechtlichen Basis wird die Überbauung erstellt?
Es muss ein Gestaltungsplan ausgearbeitet werden. Für die Festsetzung ist die Gemeindeversammlung mit anschliessender kantonaler Genehmigung zuständig. Die Arbeiten werden erst in Auftrag gegeben, wenn der Baukredit für das Projekt Bollwerk bewilligt ist. Bei optimalem Ablauf kann der Gestaltungsplan im Dezember 2010 bewilligt werden.

14
Gestaltungsplan muss überarbeitet werden

14.1
Als baurechtliche Grundlage ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Der Gemeinderat wird das dafür erforderliche Verfahren erst nach Rechtskraft des Baukredites in Angriff nehmen. Es soll dafür Gewissheit bestehen, dass das Projekt realisiert wird. Die Abstimmung erfolgt im Optimalfall an der Gemeindeversammlung vom Dezember 2010.

15
Was ist vor Baubeginn noch erforderlich

15.1
Nach Rechtskraft des Baukredites sind vor Baubeginn noch folgende Schritte erforderlich:

- Rechtskräftig erlassener Gestaltungsplan
- Verbindliche Kostenbeteiligung durch Kanton und weitere Partner
- Ausarbeitung des Bauprojektes
- Durchführung des Submissionsverfahrens und Kostenermittlung aufgrund der Offerten
- Baurechtliche Bewilligung mit Zustimmung durch den Kanton

15.2
Es wird davon ausgegangen, dass bei optimaler Projektabwicklung der Baubeginn im Frühjahr 2011 stattfindet. Wir stellen weiterhin noch einen langen Weg fest, glauben aber, dass wir der Realisierung einen Schritt näher sind.

Für die Obergass mit Törliplatz wird von einer Neugestaltung mit Begegnungszonen-Komformität gesprochen. Wie wird damit umgegangen?
Dieses Projekt Strassen- und Platzgestaltung muss in Koordination zum Projekt Bollwerk durchgeführt werden. Sobald Klarheit über den Baukredit für das Projekt Bollwerk besteht, wird die Platz- und Strassengestaltung zusammen mit dem Gestaltungsplan Bollwerk ausgearbeitet. Soweit sich Anpassungen aus dem Bollwerk ergeben, sind diese im Projekt Bollwerk mit einem getrennten Kredit von Fr. 250'000 enthalten. Zusätzlich müssen noch zwingende Unterhaltsarbeiten aufgeführt werden. Die verbleibenden Kosten für Strassen- und Platzgestaltung ist ein weiterer Beschluss der Gemeindeversammlung erforderlich.

16
Das Stimmungsbild der vorberatenden Gemeindeversammlung

16.1
Kreditbeschlüsse von mehr als 1 Mio. Franken werden gemäss Art. 10, Ziffer 2 Gemeindeordnung an der Gemeindeversammlung vorberaten und bereinigt, was am 2. März 2010 erfolgte. Die Schlussabstimmung erfolgt an der Urne.

16.2
Das Projekt überzeugt durch eine gute städtebauliche Qualität und der guten Integration im Schnittpunkt von Vor- und Altstadt, was auch an der vorberatendenden Gemeindeversammlung grösstenteils anerkannt wurde. Ein grosser Teil der Diskussion an der vorberatenden Versammlung drehte sich zu Recht um die Baukosten, die Finanzierung sowie um den finanziellen Aufwand und Ertrag des Projektes. Zu Lasten der Gemeinde ist ein wesentlicher finanzieller Beitrag zu leisten. Der Gemeinderat hat die diesbezüglichen Voten an der Versammlung gehört und nimmt sie als verbindlichen Auftrag entgegen:

- Im weiteren Projektverlauf sind mit Professionalität und Beharrlichkeit Kosteneinsparungen und Generierung von zusätzlichen Erträgen eindringlich zu verfolgen.
- Wie bereits erwähnt, das Projekt Bollwerk wird vom kantontonalen Finanzausgleich abgesichert. Weitere Investitionen zur Erfüllung des gesetzlichen Auftrages, so z.B. Schulräume, werden sofern erforderlich ebenfalls vom kantonalen Finanzausgleich mitfinanziert. Eine Projekt-Rückstellung könnte der Kanton nicht verlangen, wenn dadurch die Aufgabenerfüllung nicht mehr gewährleistet werden könnte.

17
Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten einstimmig und mit Überzeugung, den Baukredit zu bewilligen.

17.1
Unser Gewinn:
- Wir lösen die Parkierung im Städtli für Gäste und Bewohner

- Wir können anpassbare Wohnungen an zentraler Lage anbieten

- Mit dem Kioskcafé oder dergleichen erreichen wir eine Belebung im Städtli

- Ein ungenutztes und vom Zerfall bedrohtes Areal wird im Interesse der Öffentlichkeit genutzt. Wir erreichen Städtlireparatur, Entwicklung und Verschönerung im Städtli im Sinne von Standortmarketing.

17.2
Aus finanzieller Betrachtung

- Das Areal Bollwerk kann nicht eigenwirtschaftlich betrieben werden – es sind Beiträge aus öffentlichen Mitteln erforderlich.

- Der kantonale Finanzausgleich hat erkannt, dass nicht alleine finanzpolitische Argumente in Betracht fallen, sondern Städtlireparatur, Städtlientwicklung, Lösung von Parkierungsproblemen im Städtli und Eliminierung einer vom Zerfall bedrohten Liegenschaft ebenso wichtig sind.

- Der Kanton hat seine Bereitschaft signalisiert – wir sollten das Gleiche tun, darum sagen wir JA zum Projekt Bollwerk.

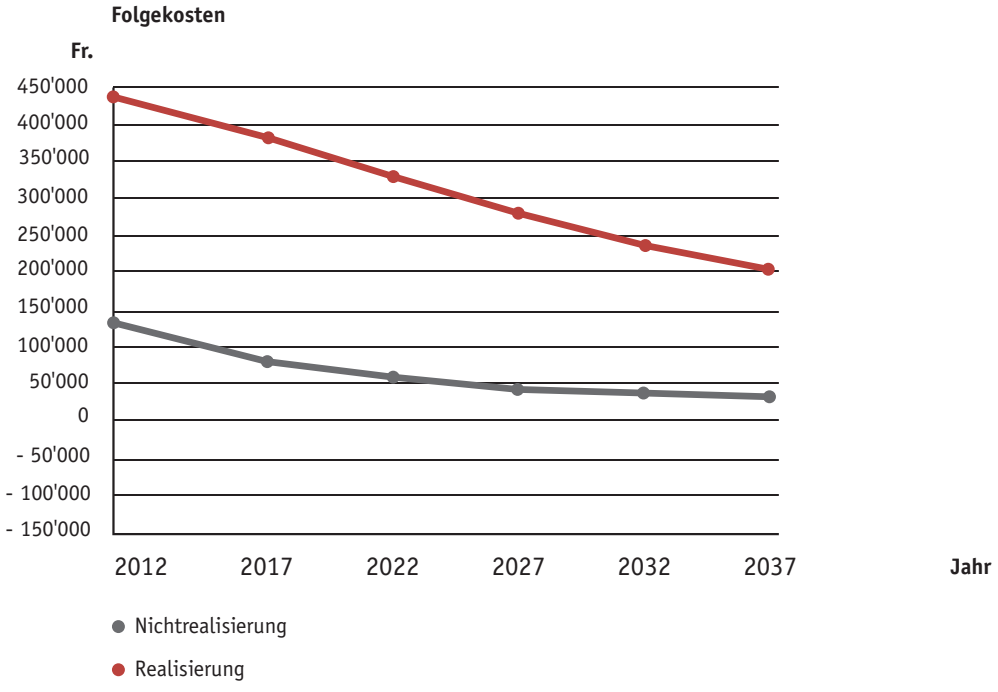
Zusammensetzung Baukosten und Bilanzwert nach dem Neubau

Kosten bei Realisierung		
Baukosten	Fr.	7'557'235
Bauzinsen	Fr.	234'000
Erstvermietung	Fr.	20’000
Gestaltungsplan	Fr.	40’000
Entschädigung für Baukommission	Fr.	30’000
Total Baukosten	**Fr.**	**7'881’235**
aktueller Buchwert des ganzen Areals, inkl. bisheriger Planung	Fr.	1'732’690
Gesamtkosten	**Fr.**	**9'613’925**
Beitrag Kanton	Fr.	1'400’000
Buchwert nach dem Neubau	**Fr.**	**8'213’925**

Für das Projekt Bollwerk müssen jährlich durchschnittlich 4 % Abschreibungen getätigt werden, bis die gesamte Liegenschaft von Fr. 8'213'925 auf Fr. 0.00 abgeschrieben ist und sie nicht mehr in der Buchhaltung erscheint.

Finanzbedarf im ersten Jahr bei Realisierung		
Verzinsung (3 %)	Fr.	246’418
Abschreibung (durchschnittlich 4 %)	Fr.	328’557
Betriebliche Folgekosten (2%)	Fr.	157’624
Total	**Fr.**	**732’599**
Geschätzte Mieterträge	Fr.	289’700
Belastung der Gemeinde im ersten Jahr	**Fr.**	**442’899**
Steuerfuss		ca. 6 %

Vergleich jährliche Kosten Realisierung bzw. Nichtrealisierung:



Kosten bei Nichtrealisierung

Aktueller Buchwert inkl. aufgelaufene Planungskosten	Fr.	1'732'690
Neubewertung Buchwert	Fr.	667'000
Überbewertung	**Fr.**	**1'064'790**

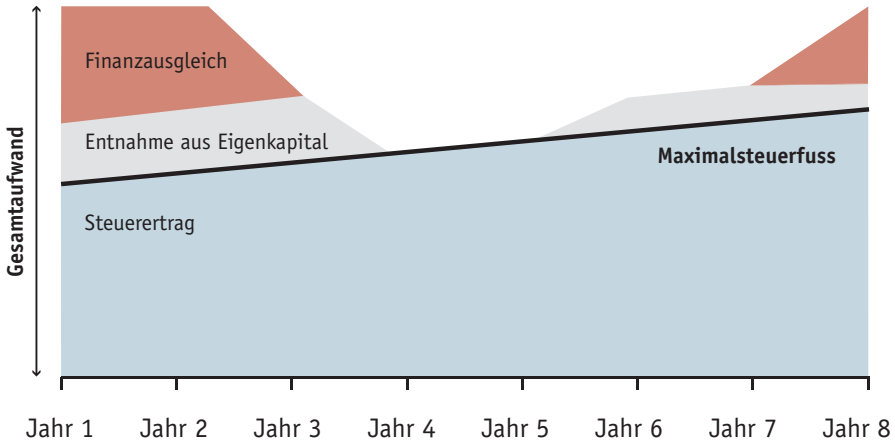
Die Abschreibung der Überbewertung hat als Einmalabschreibung oder jährlich mit 10 % vom Restbuchwert in ca. 30 Jahren zu erfolgen.

Finanzbedarf im ersten Jahr bei Nichtrealisierung		
Verzinsung (3 %)	Fr.	20'037
Abschreibung Überbewertung (10 %)	Fr.	106'479
Betriebliche Folgekosten (2%)	Fr.	3'990
Total	**Fr.**	**130'506**
Mietertrag	Fr.	3'600
Belastung der Gemeinde im ersten Jahr	**Fr.**	**126'906**

Steuerfuss ca. 2 %
> Zuzüglich weitere Kosten für den nötigen baulichen Unterhalt

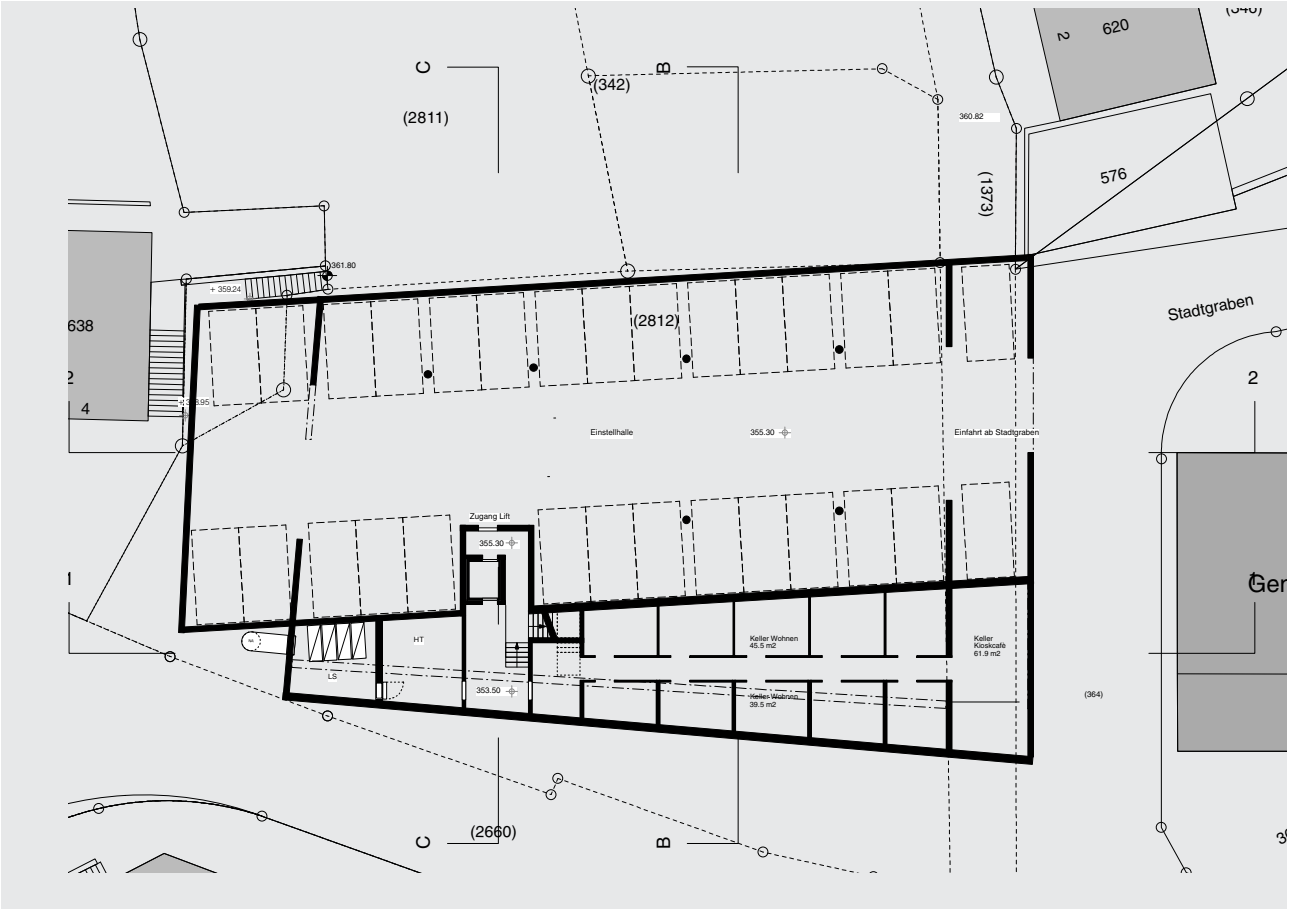
Wie ist das Zusammenspiel von Steuerfuss, Entnahme Eigenkapital und Finanzausgleich:

Finanzierung des Gesamtaufwandes durch:

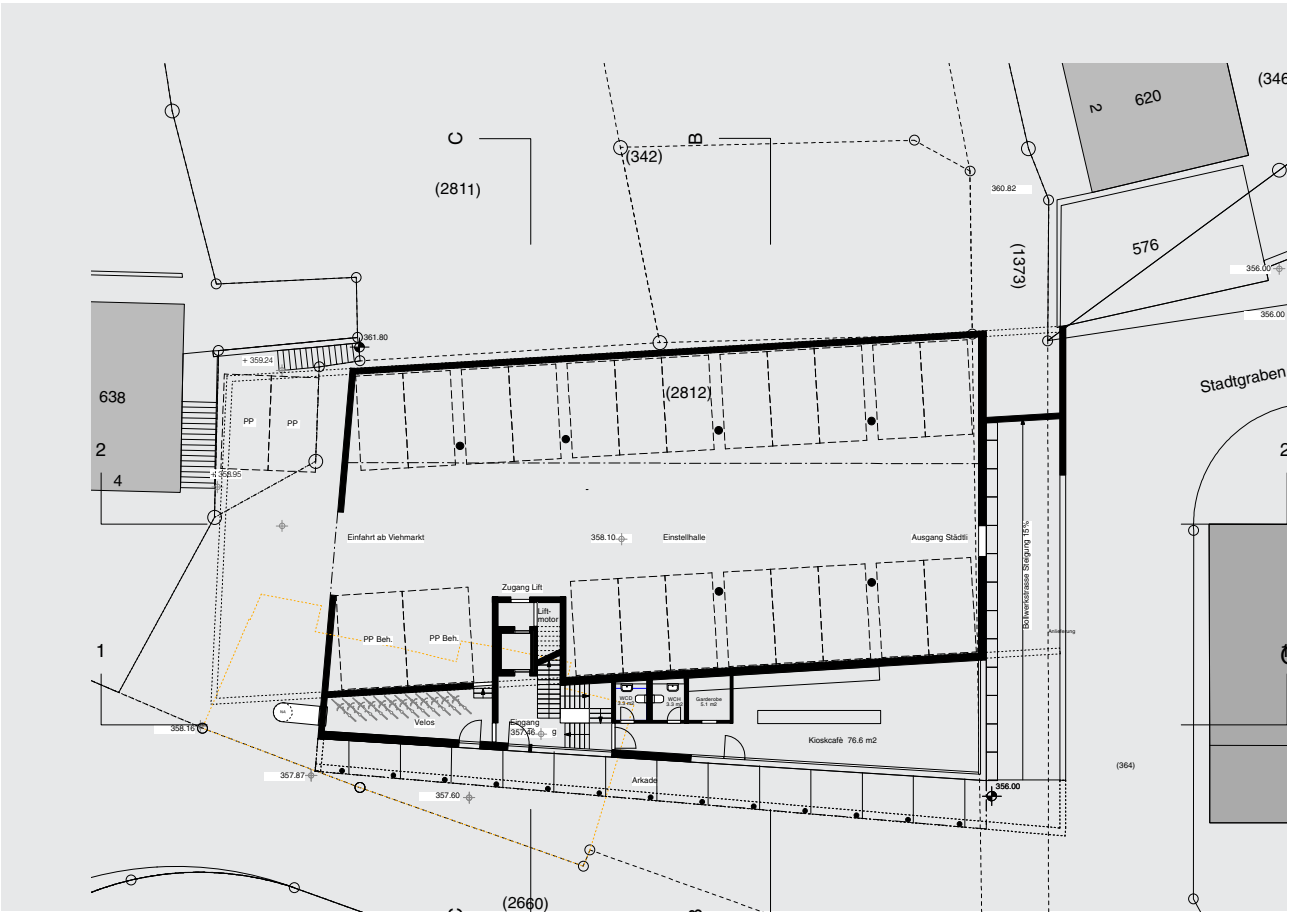


Zur Deckung des Gesamtaufwandes von Schule und Politischer Gemeinde ist maximal der kantonal festgesetzte maximale Steuerfuss zu erheben. Ist der Aufwand grösser, sind höchstens 10 % des Eigenkapitals zu entnehmen. Der dann noch übersteigende Aufwand deckt der kantonale Finanzausgleich.

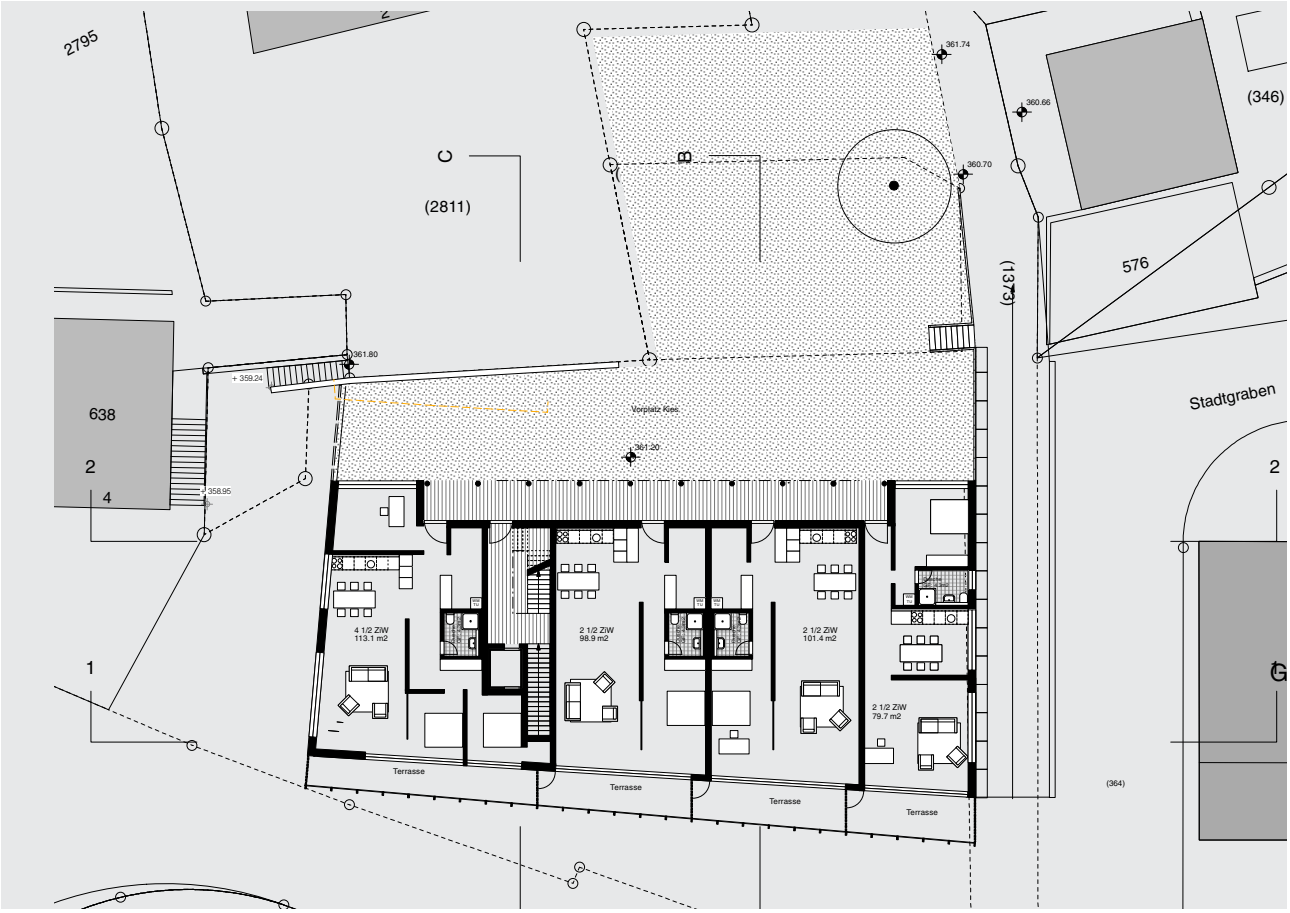
Gemeindehaus
Bollwerk
Töriplatz
Viehmarkt
Stadtli
Bushaltestelle
Brunnen
Restaurant
Zur Krone
Nachtwächter
Rennweg
Stadtgraben
Bollwerkstrasse
Kiesplatz
Trafo
Kandelaber neu
Baum neu
Steig
Terrasse
KPP
PW
(2660)
(2811)
(2812)
(1373)
(342)
(346)



Grundriss Untergeschoss



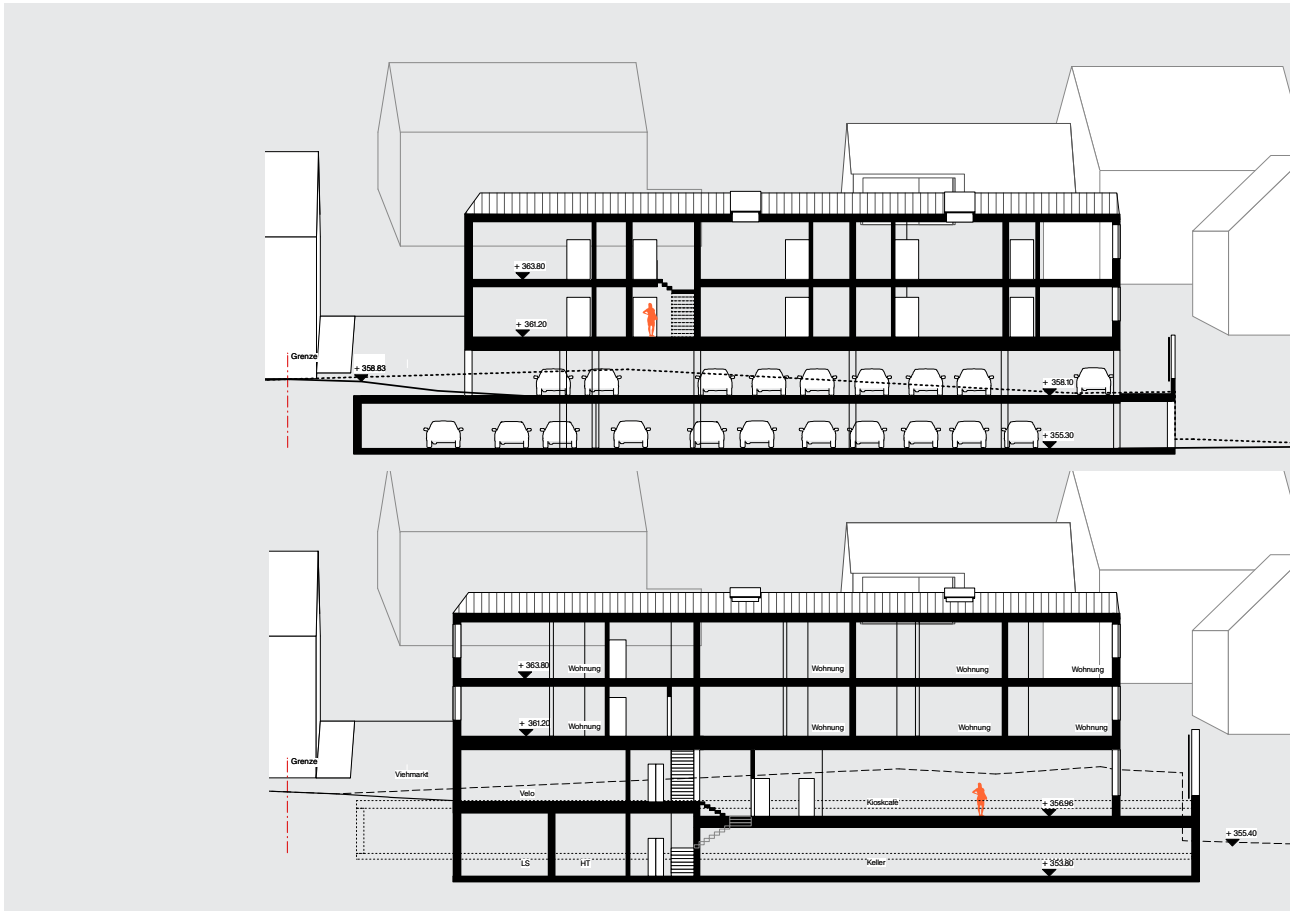
Grundriss Erdgeschoss



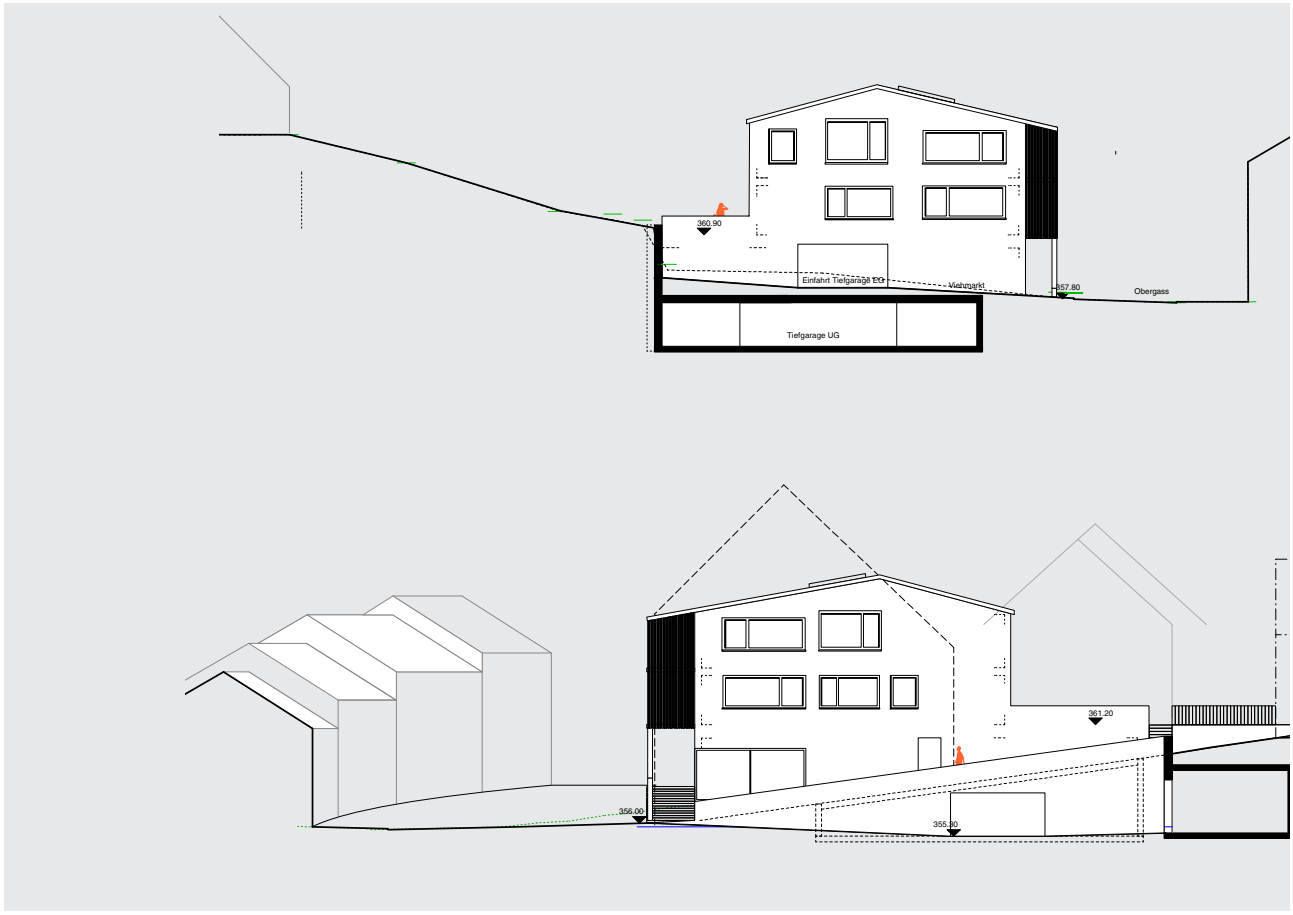
1. Obergeschoss

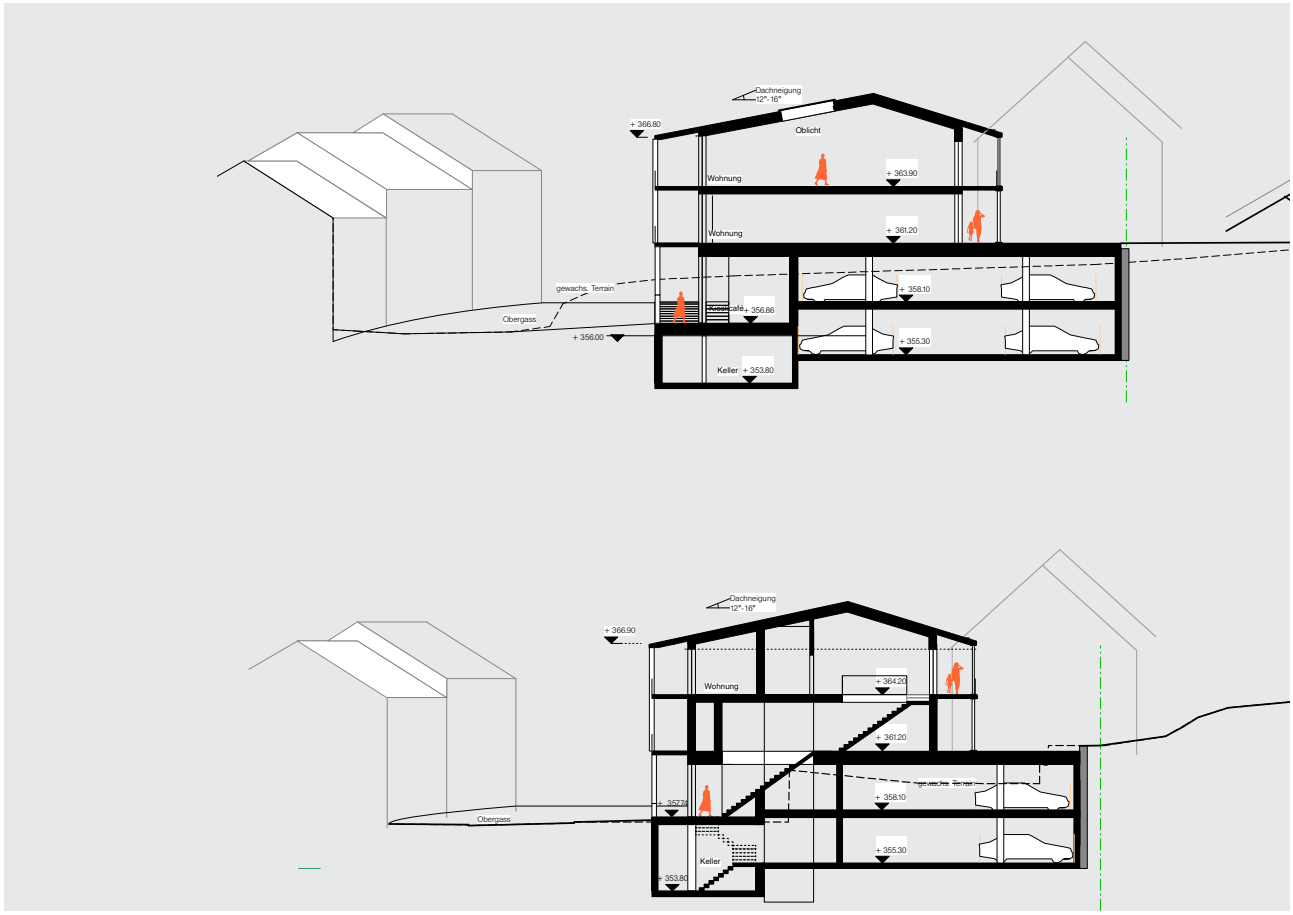
Grundriss 2. Obergeschoss

2. Obergeschoss



oben: Nordfassade / unten: Südfassade


360.90
Einfahrt Tiefgarage EG
Viehmarkt
357.80
Obergass
Tiefgarage UG
361.20
356.00
355.80


Dachneigung
12°-16°
+ 366.80
Oblicht
Wohnung
+ 363.90
Wohnung
+ 361.20
gewachs. Terrain
+ 358.10
Velo/Café + 356.86
Obergass
+ 356.00
+ 355.30
Keller + 353.80
Dachneigung
12°-16°
+ 366.90
Wohnung
+ 364.20
+ 361.20
gewachs. Terrain
+ 358.10
+ 357.74
Obergass
+ 355.30
Keller
+ 353.80

30