



Hedingen

Gemeindeversammlung

Donnerstag,
6. Oktober 2022

19:00 Uhr Politische Gemeinde

Schachensaal, Vordere Zelglistrasse 6
(Turnhalle Schulhaus Schachen)

Politische Gemeinde

Traktanden

1. Gesamtsanierung Haldenstrasse – Projekt- und Kreditbewilligung
2. Gesamtsanierung Schulhaus Beta – Gebäudehüllensanierung; Objektkredit

Politische Gemeinde

1. Gesamtanierung Haldenstrasse; Projekt- und Kreditbewilligung

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung folgende Anträge zur Genehmigung:

1. Für das Projekt «Gesamtanierung Haldenstrasse, Abschnitt Rüchligstrasse bis Weiher» wird ein Objektkredit von CHF 869'000 (inkl. MWST) bewilligt.
2. Der Objektkredit für die Gesamtanierung der Haldenstrasse wird in folgende Teilkredite aufgeteilt:
 - Strassenwesen: CHF 802'000 Kto. 6150.5010.31
 - Abwasserentsorgung: CHF 67'000 Kto. 7201.5030.31
3. Der Objektkredit erhöht sich um die teuerungsbedingten Kostensteigerungen zwischen der Kreditbewilligung und der Bauausführung.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag geprüft und empfiehlt Annahme des Antrags.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage und Projektbeschreibung:

Die Haldenstrasse ist im Abschnitt Rüchligstrasse bis Weiherweidstrasse in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Die letztmals in den 70er-Jahren vollständig sanierte Strasse hat einen baulichen Zustand erreicht, welcher eine Sanierung erforderlich macht. Insbesondere im Bereich der Liegenschaften Haldenstrasse 41 bis Haldenstrasse 48 sind entlang der Strasse Rutschungen und Setzungen zu verzeichnen, welche aus Gründen der Verkehrssicherheit aufzufangen sind.

Die Linienführung der Haldenstrasse wird geringfügig optimiert. Ziel des Sanierungsprojekts ist, dass durchgehend eine Strassenbreite von 5m erreicht wird. Die bestehende Strasse unterschreitet die 5m an diversen Stellen knapp. Im Übrigen werden die bestehenden Verkehrsflächen beibehalten.

Auf die Erstellung eines Gehwegs soll – wie auch im unteren Bereich der Haldenstrasse – verzichtet werden. Die Hauptfussgängererschliessung zum Weiher und dem Quartier obere Halde erfolgt nach wie vor über die alte Haldenstrasse. Deshalb wird auch der Kreuzungsbereich Haldenstrasse - alte Haldenstrasse mit dem Projekt besser ausgeleuchtet.

Die bestehenden Verkehrsflächen der Haldenstrasse liegen heute hangseitig auf fünf Grundstücken zum Teil auf Privatgrund. Mit den betreffenden Eigentümern wurde einvernehmlich vereinbart, dass die Verkehrsflächen beibehalten werden können, und dass die Gemeinde die benötigten Grundstücksanteile (64m²) erwerben darf oder ein Abtausch stattfinden kann (1m²). Der konstruktive Zusammenarbeitswillen der betreffenden Eigentümer ist dabei beispielhaft.

Die wesentlichste Änderung des Sanierungsprojekts gegenüber der bestehenden Haldenstrasse besteht darin, dass im Bereich der Rutschungen (Haldenstrasse 41 bis Haldenstrasse 48) eine normgerechte Lösung ohne Stützkonstruktion nicht mehr möglich ist. In diesem Abschnitt muss deshalb eine Stützmauer erstellt werden, um die extremen Gefällsverhältnisse des Terrains dauerhaft aufnehmen zu können. Auf den restlichen Strassenabschnitten können aber weiterhin stützkonstruktionsfreie Lösungen umgesetzt werden.

Die verkehrsberuhigende Massnahme (Kissen) oberhalb der Liegenschaft Haldenstrasse 50 wird mit dem Sanierungsprojekt wieder erstellt. Zusätzlich wird auf der Höhe der Liegenschaft Haldenstrasse 48 eine seitliche Einengung umgesetzt, da in diesem Bereich die angestrebte Strassenbreite von 5m nicht ganz realisierbar ist (nur 4.85m möglich). Diese Einengung wird die Geschwindigkeit der talwärts fahrenden Fahrzeuge abbremesen.

Wie bei allen zu sanierenden Gemeindestrassen wird auch die Beleuchtung entlang der Haldenstrasse auf LED umgerüstet. Die Grabarbeiten können zusammen mit dem geplanten EKZ-Leitungsbau realisiert und dadurch gewinnbringende Synergien genutzt werden.

Erfreulich ist der gute Zustand der bestehenden Kanalisationsleitungen, wodurch keine der Kanalisationshaltungen ersetzt werden müssen. Nur kleinere Schadstellen an den Kanalleitungen müssen saniert werden, was in einem grabenlosen Verfahren möglich sein wird.

Neben den Projektbestandteilen der Politischen Gemeinde Hedingen werden auch die Wasserversorgung, die Swisscom und die EKZ erhebliche Bauarbeiten umsetzen. Der Perimeter der Arbeiten geht über den Strassenbauperimeter hinaus, was die Bauarbeiten zusätzlich verlängern wird. Die Projekt- und Kreditbewilligungen der Wasserversorgung (CHF 647'000), der Swisscom (CHF 3'000) und der EKZ (CHF 84'000) werden von den Werken selbstständig getätigt. Insgesamt wird das Projekt geschätzte Kosten in Höhe von CHF 1'604'000 auslösen. Abschliessend ist zu bemerken, dass die Gemeinde die Strassenbauarbeiten auch ohne Mitwirkung der Dritt-Werke mit den ausgewiesenen Kosten realisieren kann.

Die bauliche Umsetzung der Gesamtanierung der Haldenstrasse wird sich grundsätzlich ausserhalb der Badesaison fokussieren. Da die meisten Arbeiten den Einsatz von Lichtsignalanlage erfordern, wäre eine Umsetzung der Arbeiten während der Badesaison aus verkehrstechnischer Sicht nicht möglich. Zudem wird es während den Bauarbeiten zu Sperrungen kommen, insbesondere beim Belagseinbau.

Die Arbeiten werden voraussichtlich in fünf Bauetappen realisiert, so dass es möglich sein wird, die Arbeiten während der Badesaison 2023 zu unterbrechen. Die reinen Strassenbauarbeiten wären in nur zwei Bauetappen realisierbar. Der zeitraubende Faktor liegt in den umfangreichen Werkleitungsarbeiten.

Kosten:

Aufgrund der aktuellen, zum Teil massiven Teuerungsschwankungen können die Preise von Baumaterialien nur bedingt eingeschätzt werden. Deshalb ist es notwendig, dass die Projekt- und Kreditbewilligung unter Berücksichtigung einer allfälligen Teuerungsentwicklung erteilt wird.

Das Budget für dieses Projekt «Gesamtsanierung Haldenstrasse, Abschnitt Rüchligstrasse bis Weiher» präsentiert folgende Kosten:

Kostenposition	Strassen	Abwasserent-sorgung
Bauarbeiten	412'000	12'000
Nebearbeiten	129'000	37'000
Technische Arbeiten (Ingenieur)	113'000	11'500
Verschiedenes (inkl. Landerwerb)	91'000	2'000
Projektkosten exkl. MWST	745'000	62'500
Mehrwertsteuer und Rundung	57'000	4'500
Projektkosten inkl. MWST	802'000	67'000

Budgetaufteilung	Strassen	Abwasserent-sorgung
2022	100'000	7'000
2023	702'000	60'000

Folgekosten:

Bei den Kapitalfolgekosten dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard fest. Die planmässigen Abschreibungen berechnen sich wie folgt (gerundete Zahlen in CHF inkl. MWST):

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis		Betrag	
Strassen	40 Jahre	CHF	802'000	CHF	20'050
Abwasserentsorgung	20 Jahre	CHF	67'000	CHF	3'350
Kapitalfolgekosten im ersten Betriebsjahr				CHF	23'400

Das Projekt kann mit eigenen Mitteln finanziert werden, wodurch keine Zinsaufwände entstehen. Aus betrieblicher Sicht wird das Projekt keine Mehrkosten in der Erfolgsrechnung der Folgejahre verursachen.

Bei Annahme des vorliegenden Kreditantrags sind keine bestehenden Restbuchwerte vorhanden, welche ausserordentlich abgeschrieben werden müssten.

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten des Projektierungskredits (CHF 43'250) in der Jahresrechnung 2022 ausserplanmässig abzuschreiben.

2. Gesamtsanierung Schulhaus Beta – Gebäudehüllensanierung; Objektkredit

Antrag

Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung folgende Anträge zur Genehmigung:

1. Für die Gebäudehüllensanierung beim Schulhaus Beta, Schulanlage Schachen wird ein Objektkredit von CHF 1'675'000 inkl. MWST beantragt.
2. Die Gesamtkosten für die Gebäudehüllensanierung beim Schulhaus Beta, Schulanlage Schachen von CHF 1'675'000 inkl. MWST werden in der Investitionsrechnung im Konto 2170.5040.58 «Schulliegenschaften – Gesamtsanierung Schulhaus Schachen Beta» belastet.
3. Die Fördergelder von ca. CHF 125'000 für die Bauausführung der Gebäudehüllensanierung beim Schulhaus Beta, Schulanlage Schachen in Minergie und der Erstellung der Photovoltaikanlage werden der Investitionsrechnung, Konto 2170.6310.01 «Schulliegenschaften – Investitionsbeiträge von Kantonen und Konkordanten» gutgeschrieben.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderats geprüft und empfiehlt Annahme des Antrags.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage und Projekt

Beim Schulhaus Beta (Baujahr 1992, Schulanlage Schachen) entspricht die Gebäudehülle nicht mehr den heutigen Anforderungen und einzelne Gebäudeteile (Flachdach) sind reparaturanfällig und weisen Schäden auf. Da die verschiedenen Gebäudeteile der Gebäudehülle miteinander verbunden sind, macht es keinen Sinn, die einzelnen Gebäudeteile separat und zeitversetzt zu sanieren. Daher soll die Gebäudehülle ganzheitlich betrachtet, als Gesamtprojekt mit Dach, Fassaden, Fenstern und Storen energetisch verbessert und erneuert werden (Minergie). Der Gebäudecharakter und die Materialien der Gebäudehülle sollen jedoch nach Möglichkeit beibehalten werden. Als Grundlage für die Sanierung und energetische Verbesserung (Wärmedämmung) der Gebäudehülle wurde ein Energiekonzept Minergie erarbeitet. Dazu zählt auch der Einbau von Komfortlüftungen in den Schulzimmern und der Einbau einer Photovoltaikanlage an der Südfassade und auf dem Gebäudedach (Flachdachbereich).

Die Baukosten wurden in einer ersten Grobkostenschätzung mit rund CHF 1'500'000 inkl. MWST berechnet. Für die bauliche Umsetzung der energetischen Sanierung der Gebäudehülle beim Schulhaus Beta wurden in der Investitionsrechnung entsprechende Beträge aufgenommen.

Konto 2170.5040.58 / Anlage-Nr. 140400084 «Schulliegenschaften – Gesamt-sanierung Schulhaus Beta»

- Investitionsrechnung 2022	CHF	200'000
- Investitionsrechnung 2023	CHF	1'300'000

Baukosten

Der Sanierungsvorschlag für die energetische Sanierung der Gebäudehülle mit dem Einbau von Komfortlüftungen und einer Photovoltaikanlage beim Schulhaus Beta zeigt für 2022 bis 2023 folgende Kosten:

Kostenpositionen	CHF inkl. MWST
Bestandesaufnahmen, Untersuchungen Schadstoffe, div. Vorbereitungsarbeiten	10'000
Baustelleneinrichtungen, Abschränkungen, Zufahrten	25'000
Baumeisterarbeiten, Gerüste, Mauerarbeiten, Kernbohrungen	50'000
Eternitfassade inkl. Unterkonstruktion und Wärmedämmung	245'000
Fensterersatz Holz-Metall inkl. Demontagen, Ersatz Eingangstüre Kindergarten	183'000
Spenglerarbeiten Schrägdach, Mauerabdeckungen, diverse Anschlüsse, Blitzschutz	143'000
Bedachungsarbeiten Flachdach inkl. Ersatz Oblichter und Absturzsicherungen	182'000
Äussere Malerarbeiten (Betonfassaden, etc.)	25'000
Äussere Abschlüsse, Sonnenschutzanlagen	70'000
PV-Anlage Südfassade und Flachdach neu (Mehrkosten)	63'000
Elektroinstallationen Anpassungen Allgemein und Steuerungen Storen, etc.	25'000
Heizungs- / Sanitärinstallationen (Boiler), Anpassungen Allgemein	24'000
Komfortlüftung Einbau in Schulzimmer	176'000
Honorare Architekt, Bauphysiker, Ingenieur	129'000
Umgebungsarbeiten, Grabarbeiten Fassadenfuss, etc.	35'000
Baunebenkosten, Bewilligungen, Gebühren, Kopien, etc.	30'000
Zusätzliche Brandschutztechnische Massnahmen (*)	50'000
Total Baukosten Kostenvoranschlag inkl. MWST	1'465'000
Reserve / Unvorhergesehenes ca. 10%	140'000
Teuerungen / Preiserhöhungen bis Bauabschluss ca. 5%	70'000
Total Baukosten (Kredit) inkl. Unvorhergesehenes, Teuerung, etc. inkl. MWST	1'675'000
Rückvergütungen Fördergelder für Minergie und PV-Anlagen	-125'000
Total Baukosten (Nettobelastung) inkl. MWST	1'550'000

(*) Am 14. Juli 2020 erfolgte bei den Schulgebäuden der Schulanlage Schachen eine periodische feuerpolizeiliche Kontrolle nach den Grundlagen der Brandschutzvorschriften 2015 der Vereinigung Kantonalen Feuerversicherungen. Beim Schulhaus Beta wurde festgestellt, dass die Türen zu den Fluchtwegen keinen Feuerwiderstand aufweisen und in den vertikalen Fluchtwegen keine selbstlöschenden Abfalleimer montiert sind. Die Behebung dieser Brandschutzmassnahmen sind bei einem späteren Umbau, einer Sanierung oder Umbau des Gebäudes vorzusehen und werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verfügt.

Termine (provisorisch):

Gemeindeversammlung	6. Oktober 2022
Baugesuch Eingabe	November 2022
Baustart, Vorbereitungsarbeiten	Sportferien 2023
Ersatz Fenster	Frühlingsferien 2023
Einbau Lüftungsanlagen	Sommerferien 2023
Gebäudehüllensanierung	Sommer-/ bis Herbstferien 2023
Abschluss-/Fertigstellungsarbeiten	Herbst 2023

Finanzierung

Die Finanzierung für die energetische Sanierung der Gebäudehülle mit dem Einbau von Komfortlüftungen und einer Photovoltaikanlage beim Schulhaus Beta ist aus den liquiden Mitteln der Gemeinde möglich.

Konto 2170.5040.58 / Anlage-Nr. 140400084 «Schulliegenschaften – Gesamtsanierung Schulhaus Beta»

- Investitionsrechnung 2022	CHF	75'000
- Investitionsrechnung 2023	CHF	1'600'000

Folgekosten

Aus betrieblicher Sicht wird die energetische Sanierung der Gebäudehülle mit dem Einbau einer Komfortlüftung und einer Photovoltaikanlage beim Schulhaus Beta keine grossen zusätzlichen Mehraufwendungen bei den Unterhaltskosten generieren.

Bei den Kapitalfolgekosten (in CHF) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard fest:

Abschreibungen	Nutzungsdauer	Basis	Abschreibung
Hochbauten	33 Jahre	CHF 1'550'000	CHF 46'969.70

Gemeinde Hedingen

Zürcherstrasse 27 | 8908 Hedingen | 044 762 25 25 | info@hedingen.ch | hedingen.ch