

seuzach



Gesamtkredit von CHF 6'500'000 für den Kauf und Innenausbau sowie die Ausstattung von zwei Stockwerkeigentumseinheiten für die Tagesstrukturen und die Bibliothek in der Überbauung Schneckenwiese

Beleuchtender Bericht für die Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019



Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze	Seite 4
2. Antrag	Seite 4
3. Ausgangslage	Seite 5
4. Vorgehen	Seite 7
5. Gesamtbauprojekt	Seite 8
6. Tagesstrukturen	Seite 9
7. Bibliothek	Seite 9
8. Kosten	Seite 11
9. Terminplan	Seite 12
10. Folgen einer Ablehnung	Seite 13
11. Abstimmungsempfehlung	Seite 13
12. Abschied der RPK	Seite 14
13. Anhang	ab Seite 15



1. Das Wichtigste in Kürze

Die Gesamtüberbauung auf der Schneckenwiese trägt wesentlich zu einem belebten Zentrum bei. Die Kombination «Wohnen im Alter» verknüpft mit öffentlichen Sockelnutzungen bewirkt, dass ein urbanes, generationenübergreifendes und lebendiges Gebiet an zentraler Lage entsteht. Bestehende Einkaufsmöglichkeiten, Schulanlagen, Bushaltestelle, Seniorenzentrum, Gastronomiebetriebe, öffentliche Verwaltung, Mehlhüsli, die Poststelle und Naherholungsräume in unmittelbarer Nähe verstärken diese Wirkung. Alle Bevölkerungsgruppen profitieren davon.

Mit einem «Ja» zum Gesamtkredit für die neuen Tagesstrukturen und die Bibliothek kommt ein partizipativer Prozess mit der Bevölkerung bzw. dem Souverän erfolgreich zum Abschluss. Die neue Zentrumsüberbauung wertet den Standort Seuzach weiter auf und wirkt identitätsstiftend. Ein strategisches Ziel, das – aus der Vision 2063, dem Altersleitbild und Legislaturprogrammen – erfolgreich erreicht werden kann. Die Schneckenwiese: ein öffentlicher Ort für Alle im Zentrum.

Die familienergänzende Kinderbetreuung, die Hort, Mittagstisch und Kinderkrippe umfasst, kann unter einem Dach an einem zentralen Ort angeboten werden. Dies ist logistisch, personell, betrieblich und organisatorisch für die künftigen Betreiber, die Gemeinde sowie die Eltern äusserst vorteilhaft.

Die Seuzacher Bibliothek nimmt seit jeher die Verantwortung als lese- und sprachfördernde Institution wahr. Eine moderne, zeitgemässe Bibliothek ist ein Ort der Begegnung mit einladenden, multifunktionalen, attraktiven Räumlichkeiten bzw. Aufenthaltsmöglichkeiten. Ein sinnstiftender, sozialer und vielseitig verwendbarer Treffpunkt für Lesen, Spielen, Arbeiten, Lernen, Integration usw. Er fördert insbesondere die Dorfkultur, niederschwellige Begegnungen und schafft Platz für vielseitige Veranstaltungen.

Monetär löst der Gesamtkredit jährliche Nettofolgekosten im Ausmass von CH 60'000 aus. Dies entspricht 0.25 Steuerprozenten und ist aufgrund des Mehrwertes vertretbar. Dem Kauf der Stockwerkeigentumseinheiten wird aus vielfältigen Gründen einer Miete der Räumlichkeiten den Vorzug gegeben.

2. Antrag

Der Gesamtkredit beträgt CHF 6'500'000 und umfasst

- den Kauf von zwei Stockwerkeigentumseinheiten jeweils im Grundausbau mit einer Wertquote von 103/1000 für die Tagesstrukturen und von 58/1000 für die Bibliothek sowie den Kauf von 6 Pflichtparkplätzen in der Tiefgarage in der Überbauung auf der Schneckenwiese der gaiwo Winterthur (Genossenschaft für Alters- und Invalidenwohnungen);
- den individuellen, bedürfnisgerechten und zweckgebundenen Innenausbau der erworbenen Stockwerkeigentumseinheiten;
- die Ausstattung und Möblierung der Tagesstrukturen sowie der Bibliothek.

Der Gesamtkredit beinhaltet eine Kostenungenauigkeit von +/- 10 % und erhöht oder vermindert sich nach der Entwicklung des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise (Stand: 1. April 2018).

Der Gemeinderat Seuzach wird mit dem gesamten Vollzug sowie der Finanzierung beauftragt.

3. Ausgangslage

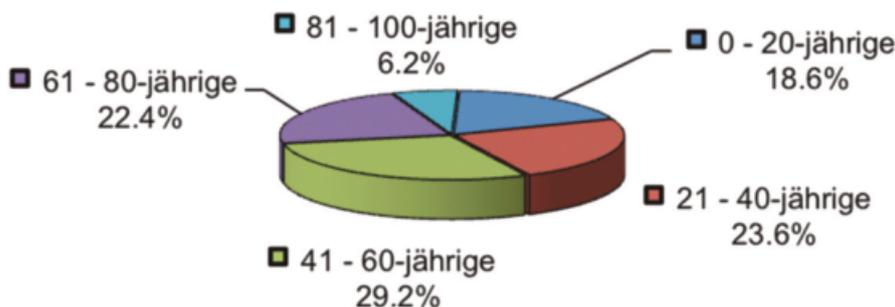
Wohnen im Alter

Im Jubiläumsjahr 2013 – 750 Jahre Seuzach – wurde in einem partizipativen Prozess interessierter, engagierter Einwohnerinnen und Einwohner eine Vision 2063 als Meinungsbild aus der Bevölkerung erarbeitet. Aufgrund der Demografie wurde u.a. vorgeschlagen, Wohnraum für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen anzubieten und das Verbleiben der älteren Generation in Seuzach mit ausgebautem Angebot an Infrastruktur und Dienstleistung zu erleichtern.

Das Altersleitbild aus dem Jahr 2012, das aufgrund von Leitsätzen aus dem Jahr 2010 entstand, wurde in der damaligen Legislatur – ebenfalls in einem partizipativen Prozess mit Exponenten aus der Gemeinde – erarbeitet. Es sollen Projekte für altersgerechte, zentrumsnahe und bezahlbare Wohnformen gefördert werden.

Das Bedürfnis sowie die Nachfrage nach Wohnraum für «Wohnen im Alter» ist aufgrund gesellschaftlicher und sozialer Veränderungen sowie der demografischen Entwicklung – speziell in Seuzach – unbestritten. 170 Bewerbungen für die 56 Alterswohnungen sind bereits eingegangen und untermauern dies.

Bevölkerungs-/Altersstruktur



Quelle: Einwohnerregister

Tagesstrukturen

Der Hort/Mittagstisch Seuzach besteht seit dem Schuljahr 2009/2010 und wird durch die Primarschule betrieben. Die Volksschulverordnung verpflichtet die Gemeinden, an Schultagen den nötigen Bedarf abzudecken.

Das Angebot ist mit den Jahren stetig gewachsen. Angestellte mit einem Gesamtpensum von 380 Stellenprozenten betreuen aktuell 107 Kinder (inkl. Mittagstisch). Der Umsatz beläuft sich im Jahr 2017 auf rund CHF 470'000. Die Kapazitätsgrenze von 22 Hortplätzen ist mittlerweile erreicht, weshalb auf das Schuljahr 2018/2019 zusätzliche Betreuungsplätze im neuen Kindergarten Ohringen geschaffen wurden.

Der heutige Hort befindet sich in einer Mietliegenschaft mit provisorischem Anbau. Die Liegenschaft soll in den kommenden Jahren neu bebaut werden.

Die Kinderkrippe wurde im Jahr 2000 gegründet, ist als Verein organisiert und generiert einen Umsatz von rund CHF 540'000. Angestellte mit einem Gesamtpensum von 850 Stellenprozenten betreuen aktuell 16 Kleinkinder und 44 Kinder. Die Kapazitätsgrenze von 25 Plätzen ist erreicht. Es besteht eine Warteliste.

Die Kinderkrippe befindet sich in einer über 60-jährigen, sanierungsbedürftigen Mietliegenschaft. Die Räumlichkeiten und Aussenflächen sind für eine Kinderbetreuung nur bedingt geeignet. Die langfristige Weiterführung des Mietverhältnisses ist unsicher.



Visualisierung

Bibliothek

Die Bibliothek befindet sich seit 1962 an der Strehlgasse 7. 1988 wurden die aktuellen Räumlichkeiten letztmals renoviert. Die limitierte Grösse mit dem unflexiblen Raumkonzept erschwert den Betrieb nach heutigen Standards. Die mangelhafte Belüftungsmöglichkeit lässt kein angenehmes Raumklima zu und führt zu Reklamationen der Kundschaft. Nebst veralteten sanitären Anlagen und undichten Oberlichtern ist die Bibliothek nicht rollstuhlgängig und bietet keine Wickelmöglichkeiten an. Der Platzbedarf für eine moderne, zeitgemässe Bibliothek kann nicht abgedeckt werden.



Die heutige Bibliothek

Spitex Regio Seuzach

Die Spitex Regio Seuzach erbringt Dienstleistungen in Altikon, Dägerlen, Dinhard, Ellikon an der Thur, Hettlingen, Rickenbach und Seuzach. Sie ist dezentral organisiert und aktuell in Hettlingen domiziliert. Der Vereinsvorstand hat Raumbedarf angemeldet, um die gesamte Vereinsleitung/-führung zu zentralisieren und damit die Prozesse, Abläufe und Organisation verbessern zu können. Der Verein strebt im Erdgeschoss im Haus Mitte ein zentrales Spitexzentrum an.

4. Vorgehen

Standortevaluation

Vor diesem Hintergrund wurden zahlreiche Standorte evaluiert und geprüft, welche sich für eine Gesamtüberbauung eignen und alle Bedürfnisse abdecken könnten. Schlussendlich drängte sich die zentral gelegene, gemeindeeigene Parzelle «Schneckenwiese» zwischen der Breite- und der Reutlingerstrasse für ein Überbauungsprojekt für Alterswohnungen und öffentliche Nutzungen auf.

Umzonung Schneckenwiese

Das gemeindeeigene Grundstück «Schneckenwiese» wurde von den Stimmberechtigten am 15. September 2014 im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von der Freihaltezone in die Zone öffentlicher Bauten und Anlagen umgezont. Damit wurde die Parzelle erst baureif mit dem Ziel, Alterswohnungen zu erstellen.

Investorenwettbewerb

2016 wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Das Projekt der gaiwo, Winterthur (als gemeinnützige Genossenschaft) und der Hinder Kalberer Architekten GmbH, Winterthur wurde als Siegerprojekt bestimmt. Die Projektstudie überzeugte mit den drei gleichwertigen Gebäuden mit bis zu fünf Geschossen und durch seine stimmige Körnung, den massstäblichen Bezug zur angrenzenden Umgebung sowie den Aussenräumen. Die attraktiven Wohnungen sind behinderten- und altersgerecht und die Anordnung der Bibliothek sowie der Tagesstrukturen überzeugt.

Öffentlicher Gestaltungsplan

Im Anschluss wurde aufgrund des Richtprojektes ein öffentlicher Gestaltungsplan erarbeitet, um die Gebäudehöhe der Regelbauweise überschreiten zu können, die Ortsbaulichen, erschliessungstechnischen und gestalterischen Eigenheiten des Siegerprojektes manifestieren sowie die planungsrechtlichen Voraussetzungen festlegen zu können. Am 12. Juni 2017 haben die Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung den Sondernutzungsplan genehmigt und festgesetzt.

Baurechtsvertrag

Parallel zum Gestaltungsplan wurde, zusammen mit der gaiwo, Winterthur, der Baurechtsvertrag verhandelt und ausgearbeitet. Das gemeindeeigene Grundstück wird der Genossenschaft für 60 bzw. 90 Jahre (Option für Verlängerung von zweimal 15 Jahren) im Baurecht abgetreten. Die Gemeinde erhält dafür einen vom Landwert und dem Referenzzinssatz abhängigen Baurechtszins. Dieser beträgt aktuell CHF 99'450 pro Jahr. Der Heimfall an die Gemeinde als Grundeigentümerin erfolgt zum Zustandswert. Die Gemeindeversammlung hat dem Baurechtsvertrag am 18. September 2017 zugestimmt. Die öffentliche Beurkundung fand am 8. März 2018 statt.

Baubewilligung

Die gaiwo hat das Bauprojekt ausgearbeitet und ein Baugesuch eingereicht. Die baurechtliche Bewilligung wurde am 4. September 2018 unter Bedingungen und Auflagen erteilt. Sie ist rechtskräftig. Einem Baubeginn im Frühjahr 2019 steht nichts mehr im Wege.

Zusammenfassung

Mit dem Bauprojekt auf der Schneckenwiese kommt ein langjähriger Prozess erfolgreich zum Abschluss, der die Bedürfnisse der Gemeinde allesamt abdeckt. Nachdem die Stimmberechtigten bereits der Umzonung, dem öffentlichen Gestaltungsplan sowie dem Baurechtsvertrag zugestimmt haben, ist die Bewilligung des beantragten Gesamtkredites als abschliessender Entscheid des Souveräns die logische Folge und der letzte Meilenstein in einem erfolgreichen, partizipativen Prozess.

5. Gesamtbauprojekt

Die gaiwo, Winterthur, ist Baurechtsnehmerin und Bauherrin. Die Gesamtüberbauung Schneckenwiese, zwischen Reutlinger- und Breitestrasse, umfasst drei Gebäude mit jeweils fünf Geschossen. Die Gebäude sind adäquat in die nähere und weitere Umgebung eingebettet.

a) Wohnungen

In den drei Gebäuden sind in den Obergeschossen insgesamt 56 Alterswohnungen (2.5 – 3.5 Zimmerwohnungen) vorgesehen, welche durch die gaiwo gebaut, vermietet und bewirtschaftet werden.

Die Wohnungen sind je über ein Treppenhaus sowie einen Lift direkt aus der Tiefgarage zugänglich. Es ist sichergestellt, dass die Wohnungen und die öffentlichen Nutzungen je über einen getrennten, unabhängigen Hauszugang verfügen. Die allgemeinen und sozialen Räume sowie teilweise die Nebenräume sind im Erdgeschoss angeordnet.

b) Sockelgeschosse

Im Haus Nord, das unmittelbar an der Breitestrasse liegt, ist die neue Bibliothek auf zwei Etagen geplant. Es sind ferner ein Foyer sowie ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss angeordnet.

Im Haus Mitte wird die Spitex Regio Seuzach ihr Spitexzentrum einrichten. Der Verein wird die Räumlichkeiten von der Erstellerin langfristig mieten.

Im Haus Süd, welches an die Reutlingerstrasse angrenzt, sind die Tagesstrukturen untergebracht. Hort, Mittagstisch und Kinderkrippe werden auf zwei Stockwerken betrieben.

c) Verkehr, Parkplätze, Umgebung

Die Verkehrserschliessung der Tiefgarage erfolgt über die Breitestrasse. Stirnseitig sind vor der Bibliothek Besucher- und Kundenparkplätze sowie ein Containerplatz vorgesehen. Auch an der Reutlingerstrasse sind oberirdische Besucherparkplätze sowie ein Containerplatz geplant. In der Tiefgarage sind insgesamt 48 Abstellplätze für die Bewohner und die Beschäftigten untergebracht; auf dem Baugrundstück befinden sich 15 Besucherparkplätze sowie zwei Behindertenparkplätze.

Die gesamten Freiflächen und Freiräume sind in die Umgebung eingepasst. Es besteht eine schwellenfreie, platzartige und beleuchtete Fussgängerverbindung von der Breite- zur Reutlingerstrasse. Entlang dem Weg gibt es Sitzgelegenheiten und beim Haus Mitte einen kleinen, treffpunktartigen Platz.

d) Baukosten

Die Bauherrschaft rechnet mit Baukosten von 26.55 Millionen Franken. Darin enthalten sind der Grundausbau für die Bibliothek im Haus Nord und die Tagesstrukturen im Haus Süd (exkl. Innenausbau und Möblierung).

6. Tagesstrukturen

Die Gemeinde betreibt den Hort und den Mittagstisch künftig nicht mehr selber. Durch die Auslagerung an einen externen Anbieter können Kosten eingespart werden. Das jährliche Defizit des Hortes, welches in den letzten drei Jahren zwischen CHF 120'000 und CHF 190'000 betrug, entfällt damit.

Der Kinderkrippenverein Summervogel sieht keine Möglichkeiten und hat kein Interesse, die Führung der gesamten Tagesstrukturen zu übernehmen. Vielmehr soll der Kinderkrippenbetrieb künftig ebenfalls durch den externen Anbieter übernommen werden. Damit entfällt die Defizitgarantie für die Kinderkrippe Summervogel als Objektfinanzierung. Durch die Auslagerung des gesamten Betriebes und der Vermietung der Räumlichkeiten können Mieteinnahmen generiert werden.

Nebst dem finanziell vorteilhaften Aspekt bringt die Zusammenführung der Tagesstrukturen auf der Schneckenwiese logistische, betriebliche, organisatorische und personelle Synergien mit sich. Auch die öffentlichen Spielplätze befinden sich in der unmittelbaren Umgebung. Mit dem Ausbau auf je 33 Plätze kann die grosse Nachfrage nach zusätzlichen Betreuungsplätzen in Hort und Kinderkrippe abgedeckt und die Standortattraktivität der Gemeinde erhalten und ausgebaut werden. Die Zentralisierung der Tagesstrukturen für Kinder jeden Alters an einem Ort ist auch für Eltern vorteilhaft.



Visualisierung

Es besteht die einmalige Gelegenheit, die familienergänzende Kinderbetreuung (Hort, Mittagstisch, Kinderkrippe) in eine zentrale Tagesstrukturform zusammen zu führen. Im Grundsatz gehört der Betrieb von Tagesstrukturen – auch wenn beim Hort/Mittagstisch eine gesetzliche Verpflichtung dafür besteht – nicht zu den Kernaufgaben einer Gemeinde. Dafür bieten externe Anbieter organisierte, strukturierte und professionelle Dienstleistungen an. Die unterschiedlichen familienergänzenden Betreuungsformen unter einem Dach zu haben, erweist sich für alle Betroffenen als Gewinn.

7. Bibliothek

Die Bibliotheken sind stetig im Wandel. Sie sind fest verankert und gehören zum traditionellen Kulturgut. Sie haben sich in den letzten Jahrzehnten/Jahren von der reinen Bücherausleihe zu umfassenden Mediatheken gewandelt (mit Büchern, Hörbüchern, Spielen, Musik-CD's, DVD's, digitalen Onleihen usw.) und damit mit den gesellschaftlichen Veränderungen Schritt gehalten. Die Seuzacher Gemeindebibliothek in den letzten 30 Jahren in Zahlen zeigt folgendes:

	1988 (Erweiterung der Räume)	2017
Einwohnerschaft	5'150	7'200
Medienbestand	8'000	12'500
Ausleihen	5'000	39'200 (+ 6'800 digital)
Veranstaltungen	7	35
Besucherzahlen	Keine Angaben vorhanden	15'200
Leserschaft (eingeschrieben)	300 Familien	1'477 Personen

Die Seuzacher Gemeindebibliothek stellte sich mit ihrem Informations-, Medien- und Dienstleistungsangebot immer den aktuellen Herausforderungen und passte sich dem modernen Kundenverhalten an. Sie ist schon heute ein beliebter, nichtkommerzieller, familienfreundlicher Treffpunkt. Das Bedürfnis nach Bibliotheksangeboten wächst seit Jahrzehnten ständig. Dass jede fünfte Einwohnerin/jeder fünfte Einwohner in Seuzach sich zur Leserschaft zählt, ist Beleg dafür.

Bibliotheken müssen sich aber weiterhin den gesellschaftlichen Bedürfnissen anpassen und sich behaupten. Um den Anforderungen an eine moderne, zeitgemässe Bibliothek gerecht zu werden, sind flexibel nutzbare, attraktive Räumlichkeiten eine Grundvoraussetzung. Am alten Standort ist eine solche Weiterentwicklung nicht möglich. Mit der neuen Bibliothek wird/werden, nebst der herkömmlichen Medienausleihe

- der niederschwellige Zugang für alle Bevölkerungsgruppen gefördert
- vermehrte Spielgruppen-, Kindergarten- und Schulbesuche ermöglicht
- mehr Events für Kinder im Vorschulalter geplant
- ein multimedialer Lern- und Arbeitsort angeboten
- der Vermittlung von Medien- und Informationskompetenz ein grösseres Gewicht gegeben
- die wichtige Sprach- und Leseförderung unterstützt
- Jugendlichen ein ungezwungener Rückzugsort mit sinnvoller Freizeitbeschäftigung zur Verfügung gestellt
- die lockere Begegnung zwischen Generationen und Kulturen integriert
- abwechslungsreiche, spannende und interessante Veranstaltungen auch für einen grösseren Personenkreis ermöglicht (z.B. Kunstaustellungen, Lesungen, Kursangebote)
- das bisherige Angebot erhalten und generell erweitert (mit automatischer Ausleihstation, Internet und WLAN-Zugang, Kopiergerät, Beratung bei Installation und Anwendung von eReadern etc.)
- die Öffnungszeiten ausgedehnt und damit praktisch eine ganztägige Benützung erreicht
- ein ungezwungener Aufenthalt ohne Konsumationspflicht gewährleistet

Ein ganz besonderes Augenmerk ist auch künftig der Lese- und Sprachförderung zu widmen. Mit dem Lehrplan 21 beispielsweise sind Bibliotheken Bestandteil der vorschulischen Ausbildung. Es ist erwiesen, dass Kleinkinder, die mit Büchern aufwachsen, besser beschult werden können. Später sind sie in der Schule somit erfolgreicher und es muss auf weniger Unterstützungs- bzw. Fördermassnahmen zurückgegriffen werden. Auch die Sekundarschule nutzt die Bibliothek, leistet einen finanziellen Beitrag und kann deshalb auf eine eigene Bibliothek verzichten. Bibliotheken übernehmen in der heutigen Zeit ganz allgemein eine Funktion beim «Lebenslangen Lernen».



Die Bibliothek ist momentan in einem unscheinbaren Wohnhaus an einer Nebenstrasse ohne Präsenz untergebracht. Laufkundschaft oder spontane Besucherinnen und Besucher gibt es nicht. Eine etablierte Bibliothek gehört an einen zentralen, attraktiven Standort, wo sie sichtbar ist und für alle Schichten der Bevölkerung einen wichtigen Beitrag zur Teilnahme am kulturellen, gesellschaftlichen und sozialen Leben, das es aus traditionellen und ideellen Gründen zu erhalten gilt, leisten kann.

Visualisierung

Mit dem Neubau an zentralster Lage wird dies alles auf einer Fläche von ca. 350 m² erreicht, was auch den SAB-Richtlinien (Schweiz. Arbeitsgemeinschaft der allgemeinen öffentlichen Bibliotheken) entspricht. Die infrastrukturellen Grenzen und Einschränkungen, die am alten Standort nicht beseitigt werden können, werden behoben.

Strehlgasse 7

Die Liegenschaft an der Strehlgasse 7 befindet sich in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2.2. Die Lage dieser gemeindeeigenen Parzellen ist – im Vergleich zu den neuen Räumlichkeiten Schneckenwiese, welche in der Zone öffentlicher Bauten liegen – als hochwertiger anzusehen.

Mit dem Umzug der Bibliothek wird eine Fläche von etwa 220 m² frei. Die Räume sind stark abgenutzt, der Innenausbau ist in die Jahre gekommen und der Zustand der Haustechnik ist nicht bekannt. Die Liegenschaft weist grundsätzlich einen erhöhten Sanierungsbedarf auf. Aufgrund der besonderen Lage und der räumlichen Abhängigkeiten mit anderen gemeindeeigenen Hausteilen (z.B. Schnitzelheizung) ist ein Verkauf nicht angezeigt.

Die Liegenschaft muss langfristig umfassend saniert werden. Dafür wurden verschiedene Szenarien erarbeitet. Sie reichen von einer sanften Sanierung bis hin zu einem umfangreichen Umbau bzw. Ersatzbau. Es könnten Büro- oder Gewerbeflächen oder bis zu acht Wohnungen geschaffen werden. Auch Kombinationen sind denkbar.

Im Vordergrund steht, dass die «alten» Bibliotheksräumlichkeiten vorläufig mit geringer Eingriffstiefe saniert und bis auf weiteres vermietet werden (z.B. Gewerbebetrieb, Dienstleistungsbetrieb, Village Office odgl). Die Flächen der Bibliothek generieren in jedem Fall zusätzliche Mieterträge, die jedoch genau so wenig beziffert werden können wie die von der definitiven Zwischennutzung abhängigen Sanierungs- bzw. Renovationskosten.

8. Kosten

Der Kauf der beiden Stockwerkeigentumseinheiten erfolgt im Grundausbau. Für die Abgrenzung von Grund- und Innenausbau liegt ein detailliertes Schnittstellenpapier vor. Der Innenausbau sowie die Ausstattungen (z.B. IT, Mobiliar, Einrichtungen) gehen zusätzlich zu Lasten der Gemeinde. Der Kostenvoranschlag (+/- 10 %) zeigt folgendes Bild:

	Tagesstrukturen	Bibliothek	Total
Stockwerkeigentum – Wertquote	103/1000	58/1000	161/1000
Parkplätze	4	2	6
Kauf Stockwerkeigentum (inkl. Grundausbau)	2'091'000	1'193'000	3'284'000
Kauf Pflichtparkplätze	126'000	63'000	189'000
Innenausbau	1'804'000	877'000	2'681'000
Ausstattung/Mobiliar	149'000	197'000	346'000
Total	4'170'000	2'330'000	6'500'000

Für den Kauf und Innenausbau sowie die Ausstattung von zwei Stockwerkeigentumseinheiten für die Tagesstrukturen und die Bibliothek in der Überbauung Schneckenwiese ist somit eine Gesamtinvestition von CHF 6'500'000 zu tätigen. Die Kosten für den Rückbau des alten Horts an der Obstgartenstrasse sind in diesem Betrag enthalten.

Folgekosten

Die Gesamtinvestition löst Folgekosten aus, die in Zukunft als gebunden gelten. Sie sind nach dem neuen Harmonisierten Rechnungsmodell II berechnet. Nebst Ausgaben sind auch Folgerträge, Mindererträge bzw. Minderausgaben zu erwarten:

	Ansatz	Betrag	Bemerkungen
Minderertrag Baurechtszins	Wertquote 161/1000	16'000	Baurechtszins beträgt gesamthaft CHF 100'000
Kapitalfolgekosten			
– Abschreibung Hochbau	3.03 %	186'500	Nutzungsdauer 33 Jahre Investition 6'150'000
– Abschreibung Mobiliar	12.50 %	43'500	Nutzungsdauer 8 Jahre Investition 350'000
– Verzinsung	1.00 %	65'000	Gesamtinvestition 6'500'000 kurz- bis mittelfristig
Betriebsfolgekosten			
– Unterhalt	2 %	130'000	Gesamtinvestition 6'500'000
– Betrieb		-	kostenneutral im Vergleich zum IST-Zustand
Personalfolgekosten			
– Bibliothek		10'000	Ausbau Öffnungszeiten
Minderaufwand Tagesstruktur		– 153'000	Durchschnitt der letzten 3 Jahre
Minderaufwand Defizitgarantie Kinderkrippe		– 81'000	Durchschnitt der letzten 3 Jahre
Mietertrag Kindertagesstätte (Hort und Krippe)	600 m ²	– 150'000	Vermietbare Fläche für 250/m ² /Jahr (Annahme)
Mietertrag Parkplätze	6	– 7'000	100/Parkplatz/Monat
Nettofolgekosten		60'000	

Die Nettofolgekosten belaufen sich auf gegen CHF 60'000, was etwa 0.25 Steuerprozenten entspricht. Bereits nach acht Jahren, wenn das Mobiliar abgeschrieben ist, kann mit einer praktisch folgekostenneutralen Investition gerechnet werden.

Ob in Zukunft eine sog. Subjektfinanzierung anstelle der Defizitgarantie für die Kinderkrippe Summervogel eingeführt wird, ist noch offen. Dies würde bedeuten, dass Eltern künftig Gemeindebeiträge an die familienergänzende Kinderbetreuung nach deren wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ausgerichtet würden. Ob und in welchem Ausmass ist durch den Souverän in einem späteren Zeitpunkt festzulegen.

Kauf vs. Miete

Die Gemeinde erwirbt in der Gesamtüberbauung zwei Stockwerkeigentumseinheiten und baut diese auf eigene Kosten aus. Der Kauf dieser Flächen ist für die Gemeinde langfristig vorteilhafter.

Eine Miete der Räumlichkeiten im Grundausbau würde – unter Berücksichtigung einer marktüblichen Rendite – zusammen mit den Folgekosten für den Innenausbau und die Möblierung zu keinen wesentlichen Kosteneinsparungen führen. Mit Blick auf einen langfristigen Horizont bzw. unter Berücksichtigung einer langfristigen Betrachtungsweise, ist es von Vorteil, im Zentrum über Grundbesitz (Stockwerkeigentum) zu verfügen. Damit können die öffentlichen Aufgaben über einen langen Zeitraum hinaus sichergestellt werden. Mietverhältnisse sind nicht dauerhaft und gewährleisten, auch wenn sie langfristig abgeschlossen werden, keinen Investitionsschutz.

9. Terminplan

Baubeginn: März 2019
Fertigstellung/Bezug: Februar 2021

10. Folgen einer Ablehnung

Falls die Stimmberechtigten den Gesamtkredit ablehnen, hätte der Soverän bisher zwar die externen Rahmenbedingungen (z.B. Zonenplanänderung, Gestaltungsplan, Baurechtsvertrag) für eine Überbauung auf der gemeindeeigenen Parzelle «Schneckenwiese» geschaffen, könnte davon aber nicht oder nur in reduziertem Masse profitieren.

Es würde die einmalige Chance verpasst, langfristig die strategischen und die in einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung erarbeiteten Zielsetzungen zu erreichen. Nämlich eine Gelegenheit zu nutzen, mit welcher öffentliche Aufgaben in einer Gesamtüberbauung platziert und verknüpft werden können, um für alle Bevölkerungsgruppen einen Mehrwert zu schaffen.

Der Gesetzgeber verpflichtet die Gemeinden, eine ausserschulische Betreuung (Hort, Mittagstisch) sicherzustellen. Die Investorin wäre deshalb bis zu einem bestimmten Zeitpunkt bereit, die Räumlichkeiten für die Tagesstrukturen auch für ein Mietverhältnis frei zu halten. Über die Mietkosten und die Kosten des Innenausbau sowie der Ausstattung müssten die Stimmberechtigten an einer Gemeindeversammlung befinden, was jedoch zu Verzögerungen führen und für alle Beteiligten Unsicherheiten mit sich bringen würde.

Die Bibliothek müsste mit grosser Wahrscheinlichkeit weiterhin an der Strehlgasse 7 untergebracht werden. Investitionen in eine zu kleine, unvorteilhafte, weniger zentral gelegene Bibliothek, die auch ihr Dienstleistungsangebot nicht anpassen und weiterentwickeln kann, wären die Konsequenz.

11. Abstimmungsempfehlung

Seuzach ist eine attraktive Agglomerationsgemeinde mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Was noch fehlt, ist ein belebtes Zentrum an einer zentralen Lage. Die Gelegenheit besteht nun, indem die gaiwo Winterthur als Baurechtsnehmerin, Investorin und Bauherrin eine Gesamtüberbauung erstellt, die viele Bedürfnisse der Gemeinde abzudecken vermag. Vorausgesetzt, der Soverän teilt die Ansicht, dass die Standortattraktivität zu erhalten bzw. auszubauen ist sowie das Dorfzentrum gestärkt werden soll.

Die Tagesstrukturen bzw. die familienergänzende Kinderbetreuung könnte «unter einem Dach» zentral zusammengefasst und das Platzangebot erweitert werden, was für alle Beteiligten vorteilhaft wäre. Die Bibliothek würde die Überbauung aufwerten und die öffentlichen Nutzungen sinnvoll abrunden. Das Angebot könnte ausgebaut und damit ein wertvoller Beitrag für ein lebenswertes, aktives und lebendiges Dorfzentrum leisten.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb, den Gesamtkredit von CHF 6'500'000 für den Kauf und Innenausbau sowie die Ausstattung von zwei Stockwerkeigentumseinheiten für die Tagesstrukturen und die Bibliothek in der Überbauung Schneckenwiese zu bewilligen.

Seuzach, 8. November 2018

Gemeinderat Seuzach

Katharina Weibel
Gemeindepräsidentin

Beat Meier
Gemeindeschreiber

12. Abschied der RPK

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Seuzach hinsichtlich der Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019

Gesamtkredit von CHF 6'500'000 für den Kauf und Innenausbau sowie die Ausstattung von zwei Stockwerkeigentumseinheiten für die Tagesstrukturen und die Bibliothek in der Überbauung Schneckenwiese

Die Rechnungsprüfungskommission der politischen Gemeinde Seuzach (RPK Seuzach) hat den Gesamtkredit von CHF 6'500'000 für den Kauf und Innenausbau sowie die Ausstattung von zwei Stockwerkeigentumseinheiten für die Tagesstrukturen und die Bibliothek in der Überbauung Schneckenwiese (Gesamtkredit Schneckenwiese) geprüft.

Mit dem Gesamtkredit Schneckenwiese wird erreicht, dass die mittelfristig räumlich prekären Verhältnisse der familienergänzenden Kinderbetreuung an einem zentralen Standort gesichert werden kann. Gleichzeitig wird die Chance zur nahtlosen Verlegung der Bibliothek an die Schneckenwiese genutzt, die am heutigen Standort ebenfalls einer umfassenden Sanierung unterzogen werden müsste.

Angesichts der vom Gemeinderat konkret geplanten Übertragung der Führung der familienergänzenden Kinderbetreuung an einen externen Betreiber steigen die zusätzlichen Folgekosten des Gesamtkredits Schneckenwiese insgesamt nur moderat. Dies ist gemäss beleuchtendem Bericht des Gemeinderats darauf zurückzuführen, dass künftig keine Defizitgarantien mehr zu gewähren sind und die Räumlichkeiten der Tagesstrukturen zu einem marktgängigen Mietzins an den neuen externen Betreiber vermietet werden kann.

Unter den gegebenen Umständen beurteilt die RPK Seuzach den Gesamtkredit Schneckenwiese als finanziell angemessen, rechnerisch nachvollziehbar und finanzrechtlich zulässig. Die RPK Seuzach empfiehlt der Stimmbevölkerung, den Gesamtkredit Schneckenwiese an der Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019 zu genehmigen.

Seuzach, 20. November 2018

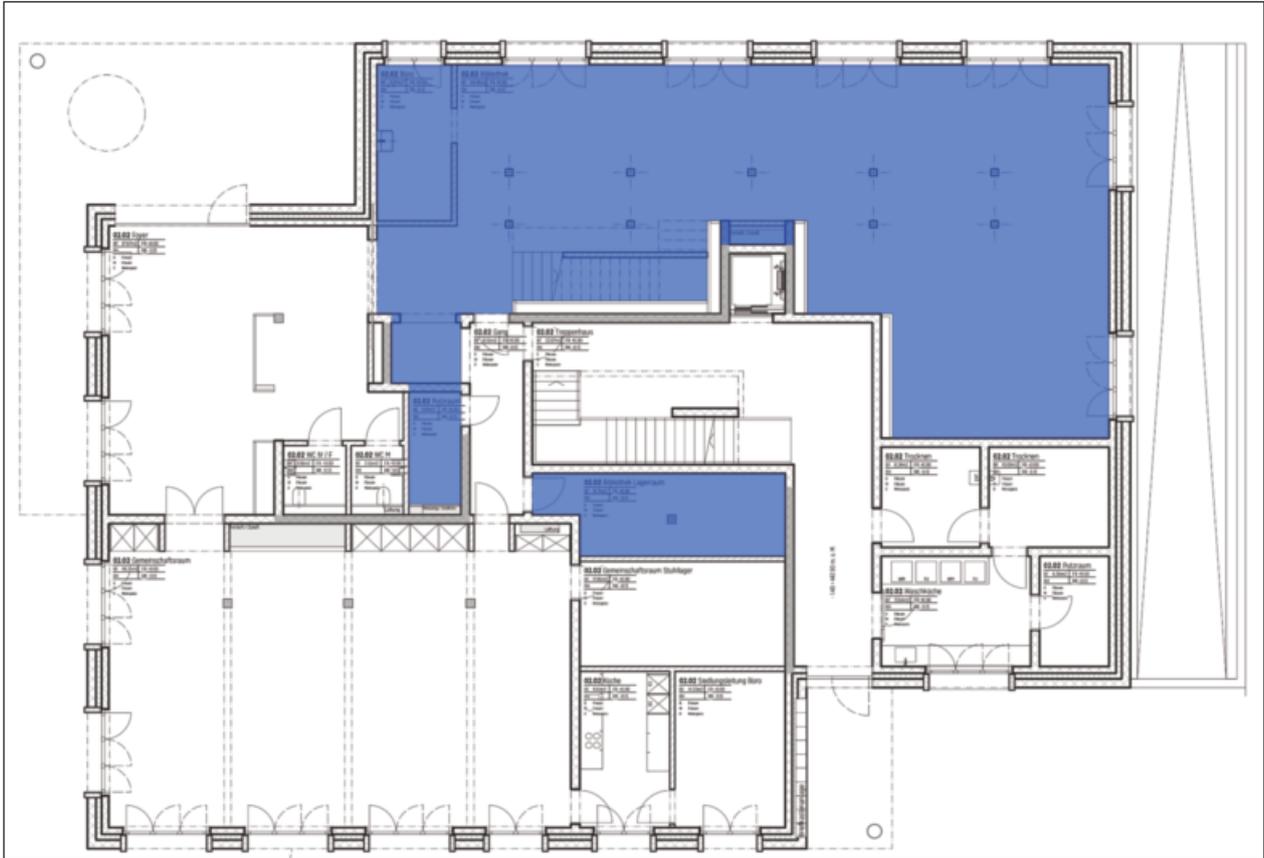
Benno Suter, Präsident

Roger Stutz, Aktuar

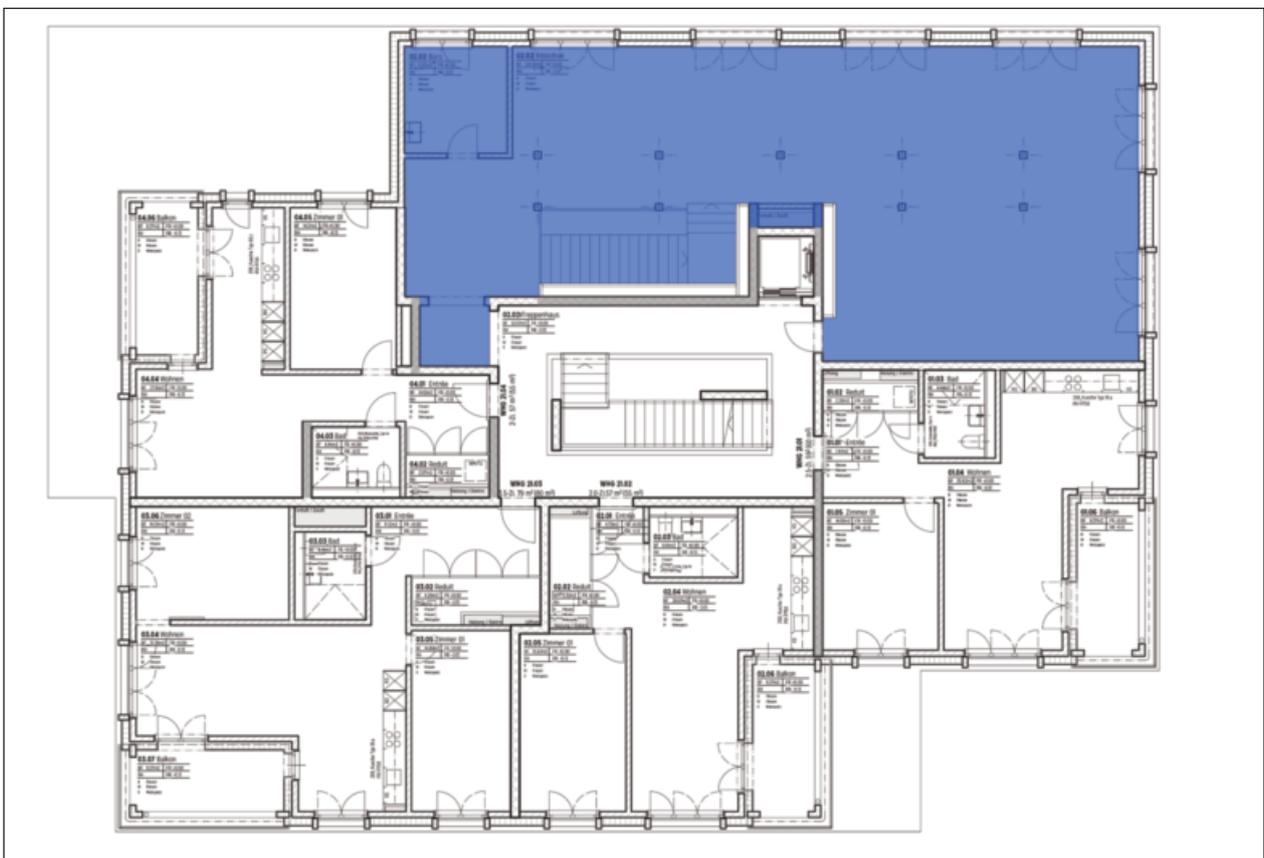
Übersicht Grundrisse



Haus Nord – EG Bibliothek



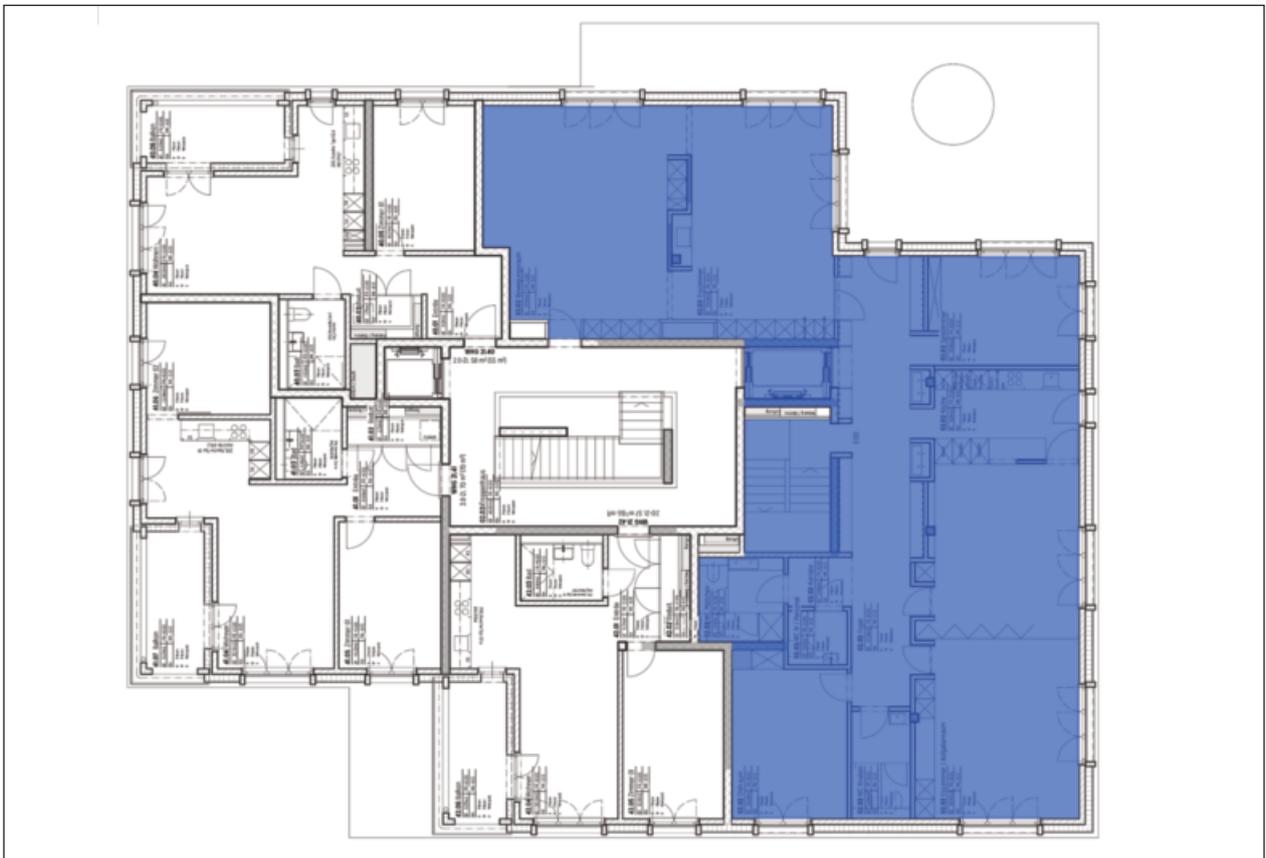
Haus Nord – OG Bibliothek



Haus Süd – EG Kinderkrippe



Haus Süd – OG Hort + Mittagstisch



Schweizer Bibliotheken im Vergleich

