

Beleuchtender Bericht für die Urnenabstimmung

vom 18. Juni 2023

Zwei Kreditvorlagen

Hauptantrag **Bewilligen Sie den Kredit von 28.3 Mio. Franken (inkl. MWST) für das Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt «Zukunft8187»?**

Zusatzantrag **Falls der Hauptantrag angenommen wird:
Bewilligen Sie den zusätzlichen Kredit von 3.2 Mio. Franken (inkl. MWST) für den Bau einer Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage)?**



Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

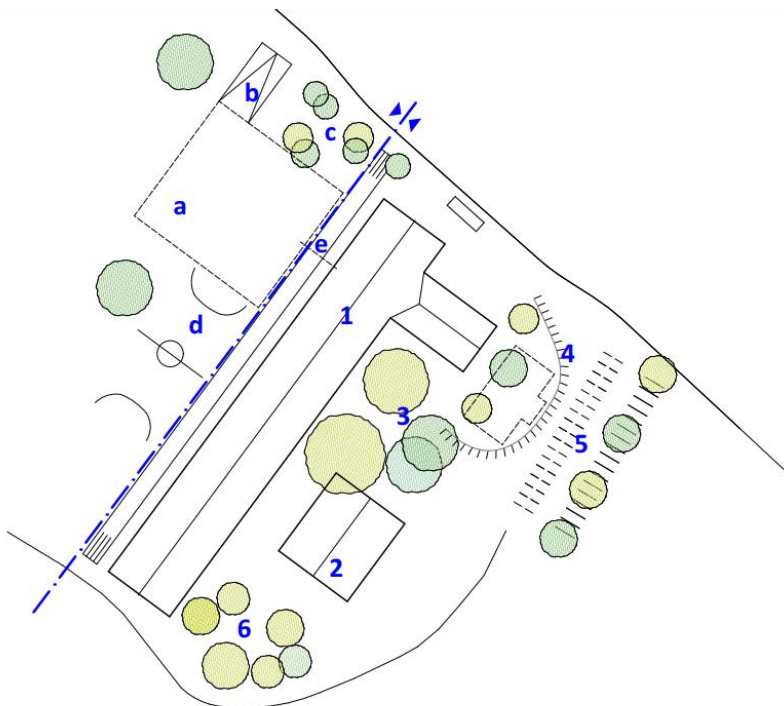
Im Rahmen der Volksabstimmung vom 18. Juni 2023 werden Ihnen zwei kommunale Abstimmungsvorlagen unterbreitet.

Dieser Beleuchtende Bericht nach § 64 des Gesetzes über die politischen Rechte (GPR) orientiert Sie über den Inhalt dieser Abstimmungsvorlagen.

Kreditanträge

Hauptantrag	Bewilligen Sie den Kredit von 28.3 Mio. Franken (inkl. MWST) für das Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt «Zukunft8187»?
Zusatzantrag	Falls der Hauptantrag angenommen wird: Bewilligen Sie den zusätzlichen Kredit von 3.2 Mio. Franken (inkl. MWST) für den Bau einer Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage)?

Visualisierung der zwei Anträge



Hauptantrag (südöstlich 80m-Laufbahn)

1. neues Infrastrukturgebäude mit Photovoltaikdach
Gemeinderäume, Feuerwehr, Gemeindesaal, Schule, Turnhalle, Anschluss Holzschnitzelheizung
2. bestehendes rotes Schulhaus
3. Schul-/Dorfplatz
4. Fahrradunterstände mit Rampe zum Platz
5. Parkplatz aussen
*ohne Tiefgarage 28 PP
mit Tiefgarage 14 PP*
6. Aussenraum zu den drei neuen Kindergärten

Zusatzantrag (nordwestlich 80m-Laufbahn)

- a. Tiefgarage mit 53 Plätzen
- b. Einfahrt zur Tiefgarage
- c. Schul- und Dorfparkli an der Stadlerstrasse
*Landschaftliche Einbettung der Rampe raumplanerisch erforderlich
Mehrwertfläche für Gemeinde und Schule*
- d. Sportplatzsanierung
- e. Verbindung unterirdisch
Tiefgarage angebunden an Infrastruktur mit Lift

Abbildung 1: Visualisierung der Anträge

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze	Seite 4
2. Hauptantrag: Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt	Seite 5
A Einleitung	Seite 5
B Ausgangslage	Seite 6
C Bauprojekt	Seite 11
D Kosten/Folgekosten	Seite 19
E Terminplanung	Seite 24
F Schlusswort	Seite 25
G Abschied der RPK	Seite 26
3. Zusatzantrag: Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage)	Seite 27
A Einleitung	Seite 27
B Ausgangslage	Seite 27
C Bauprojekt	Seite 30
D Kosten/Folgekosten	Seite 32
E Terminplanung	Seite 35
F Schlusswort	Seite 35
G Abschied der RPK	Seite 36

1. Das Wichtigste in Kürze

Für die Zukunft unserer Kinder und für die Zukunft von Weiach!

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Weiach ist in den letzten zehn Jahren um über 100 Prozent gestiegen. In diesem Zusammenhang hat auch die Anzahl der zu unterrichtenden Kinder stark zugenommen. Im Jahr 2011 gingen in Weiach 65 Kinder zur Schule; heute sind es rund 260.

Die Schulanlage Hofwis wurde im Jahr 1976 für 100 Kinder konzipiert. Deshalb reichen seit einigen Jahren die bestehenden Räumlichkeiten im alten und im roten Schulhaus nicht mehr aus. Die Zahl der Klassen, die in provisorischen Containern untergebracht sind, stieg laufend an – aktuell sind es fünf von neun Klassen.

Ein erstes Projekt, das das Problem des fehlenden Schulraums lösen und die stark in die Jahre gekommenen Gebäude sanieren wollte, wurde 2020 von der Bevölkerung abgelehnt.

Eine neu gebildete und breit abgestützte Baukommission hat deshalb im engen Austausch mit der Bevölkerung ein neues Projekt unter dem Namen «Zukunft8187» erarbeitet. Neben den Schulräumlichkeiten umfasst es auch zahlreiche Massnahmen an Gemeindeinfrastrukturbauten, die ebenfalls zu klein, veraltet oder in einem schlechten Zustand sind.

In der Planungsphase hat sich gezeigt, dass eine Sanierung der bestehenden Bauten (inkl. Neubau von zusätzlichen Schulräumlichkeiten), trotz einer gewissen Schutzwürdigkeit des "Alten Schulhauses", nicht günstiger zu stehen kommt als ein gesamtheitlicher Neubau, welcher der Gemeinde einen deutlichen Mehrwert bringt. Auch können die ökologischen Aspekte (Wärmedämmung, Photovoltaik) bei einer Sanierung kaum erfüllt werden. Mit einem Neubau entsteht hingegen eine Gesamtlösung, die mit einer einmaligen grossen Investition die Schul- und Gemeindeinfrastruktur nachhaltig aufwertet.

Zusätzlich fehlen im Dorfzentrum bekanntlich viele Parkplätze. Die Behörden sind der Meinung, dass ein Angebot «unter Terrain» den Dorfkern zweckmässig aufwerten würde. Darum ist eine Zusatzvorlage mit dem Bau einer Tiefgarage erarbeitet worden, die 53 Parkplätze umfasst. Da dieses Vorhaben nicht zwingend mit dem Gemeindeinfrastrukturprojekt zusammenhängt, können die Stimmberechtigten separat über den Bau dieser Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage) abstimmen.

Die Finanzierung des Projektes Gemeindeinfrastruktur «Zukunft8187» in der Höhe von 28.3 Mio. Franken erfolgt mit eigenen Mitteln von über 12 Mio. Franken und durch Aufnahme von Fremdkapital in der Grössenordnung von 16 Mio. Franken sowie mittels einer Steuerfusserhöhung von 6 Prozent, welche ab dem Budget 2024 beantragt wird.

Die Finanzierung der Tiefgarage (inkl. Sanierung der Sportanlage) mit Kosten von 3.2 Mio. Franken erfolgt vollumfänglich durch Fremdkapital sowie einer zusätzlichen Steuerfusserhöhung von 2 Prozent, welche ebenfalls ab dem Budget 2024 beantragt wird.

Gemeinderat, Schulpflege und Baukommission empfehlen, beiden Anträgen mit «JA» zuzustimmen.



Abbildung 2: Visualisierung Innenhof

2. Hauptantrag: Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt

Bewilligen Sie den Kredit von 28.3 Mio. Franken (inkl. MWST) für das Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt «Zukunft8187»?

A Einleitung

Weiach ist in den letzten rund zehn Jahren mit einer Verdoppelung der Einwohnerzahl massiv gewachsen. Gleichzeitig wurde in dieser Zeit auf grössere Investitionen in die Infrastrukturen verzichtet. Bei den bestehenden Infrastrukturobjekten wurden nur die nötigsten Instandhaltungsarbeiten getätigt.

Diese Umstände führen dazu, dass viele Gemeindeinfrastrukturobjekte im Gebiet Hofwis zu klein, veraltet und in einem schlechten Zustand sind.

Nach einem ersten Projektvorschlag «Balance», der im Juni 2020 von der Bevölkerung aus unterschiedlichen Gründen abgelehnt wurde, ernannte der Gemeinderat anfangs 2022 eine neue, breiter abgestützte Baukommission, um einen neuen Vorschlag auszuarbeiten. An der Ausgangslage hat sich grundsätzlich nichts geändert ausser der Tatsache, dass Weiach per 1. Januar 2022 zu einer Einheitsgemeinde (Zusammenführung der politischen Gemeinde mit der Primarschulgemeinde) wurde, was die politische Entscheidungsfindung sowie die Finanzierung eines solchen Projekts deutlich vereinfacht.

Die Bevölkerung wurde regelmässig über verschiedene Kommunikationskanäle über das Projekt informiert und aktiv um Rückmeldungen, Feedbacks und Fragen gebeten:

- Informationsveranstaltungen vom 12. April 2022, 16. Juni 2022, 15. September 2022, 27. Oktober 2022 und 23. März 2023
- Infostand am Dorffest «750 Jahre Weiach»
- Regelmässige Information im Mitteilungsblatt der Gemeinde Weiach
- Website www.zukunft8187.ch
- Einbezug von Behörden, Vereinen und interessierten Personen im Konsultativgremium

Diese Informationen erfolgten mit dem Ziel, Vorschläge der Bevölkerung entgegenzunehmen und wo immer möglich ins Projekt einfließen zu lassen.

B Ausgangslage

Erster Schritt – Analyse der Situation

Zur Verfügung stehende Baufläche

Die Grundstücke Nr. 1432 und 352 inklusive der darauf stehenden Bauten befinden sich im Eigentum der Politischen Gemeinde Weiach.

Der nordwestliche Teil des Grundstücks Nr. 1432 ab 80m-Laufbahn liegt in der Erholungszone und darf für die Planung von Hochbauten nicht berücksichtigt werden. Entsprechend besteht der mögliche Bauperimeter aus dem südöstlichen Teil des Grundstücks 1432 (Zone für öffentliche Bauten) sowie aus dem Grundstück 352 (Kernzone), das 2021 von der Politischen Gemeinde Weiach erworben wurde.



Abbildung 3: Eingrenzung der betroffenen Grundstücke

Bestehende Bauten

Von den bestehenden Bauten sind das Mehrzweckgebäude (Baujahr 1976) mit Gemeindegaststätte, die Turnhalle sowie das «Alte Schulhaus» (Baujahr 1836) dringend sanierungsbedürftig. Energetische Massnahmen (Dämmung, Fenster), Brandschutzlösungen, Erdbebensanierung, allenfalls Asbestsanierung und eventuell Anbauten stehen an. Die gesamten Sanierungskosten werden je nach Bearbeitungstiefe auf 9 bis 11.3 Mio. Franken geschätzt. Die Turnhalle ist zu klein (nicht normkonform), die Brandschutzinfrastruktur veraltet. Die beiden Gebäude sind nicht flexibel nutzbar und im Betrieb ineffizient. Zudem sind die Normvorgaben für die Behindertengerechtigkeit nicht eingehalten.

Abklärung Schutzwürdigkeit des «Alten Schulhauses»

Obwohl das «Alte Schulhaus» gegenwärtig in keinem Inventar als «geschützt» oder «schutzwürdig» eingetragen ist, kann die Gemeinde dieses Objekt nicht einfach abbrechen. Eine erste Stellungnahme eines Spezialisten empfiehlt die Erstellung eines detaillierten Gutachtens zur denkmalpflegerischen Relevanz. Eine definitive Aussage kann nur mit einem solchen Gutachten und nach Vornahme einer umfassenden Interessenabwägung gemacht werden. Dieses Verfahren wird noch einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen. Unabhängig von dessen Ausgang kann das Bauprojekt realisiert werden, da das «Alte Schulhaus» den Neubau nicht direkt tangiert.

Weiteres Vorgehen:

1. Ein vertieftes Gutachten wird in Auftrag gegeben, um die fachlichen Grundlagen zu schaffen, damit der hierfür zuständige Gemeindevorstand über die Schutzwürdigkeit bzw. allfällige Schutzmassnahmen für das «Alte Schulhaus» befinden kann.
2. Bis zur Klärung der definitiven Schutzwürdigkeit bleibt das alte Schulhaus unangetastet bestehen.
3. Schutzwürdigkeit
 - a) Ist keine Schutzwürdigkeit gegeben, wird es nach erfolgter Bauphase des Neubausprojekts abgerissen.
 - b) Ist die Schutzwürdigkeit zum Erhalt gegeben, bleibt das alte Schulhaus bestehen und wird unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Schutzmassnahmen einer zweckmässigen Nutzung zugeführt. Die Umgebungsgestaltung wird der neuen Situation angepasst.

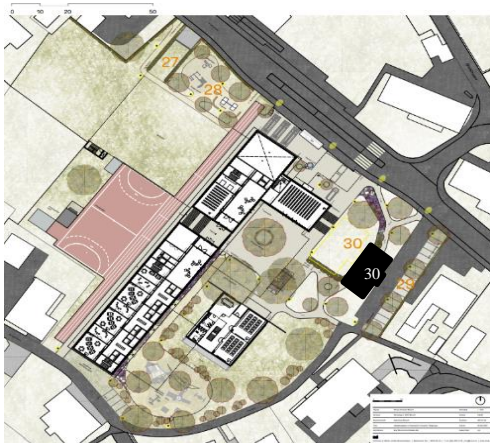


Abbildung 4: Umgebungsgestaltung mit Tiefgarage

Variante «Altes Schulhaus» (30)

Wenn dieses als schutzwürdig eingestuft würde, bleibt das «Alte Schulhaus» bestehen.

Umgebungsgestaltung bei Version mit Tiefgarage und 14 Aussenparkplätzen.

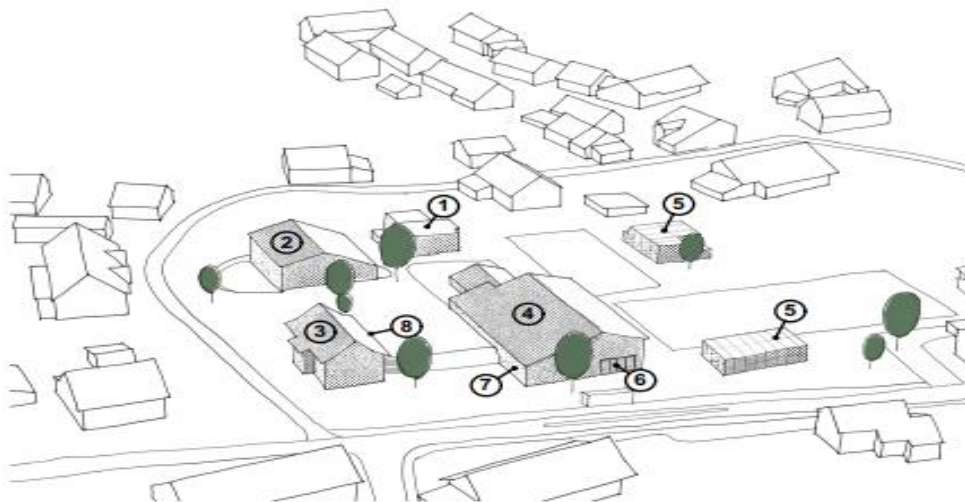
Das Bauprojekt für den Neubau ist dermassen konzipiert, dass es sowohl mit wie auch ohne Erhalt des alten Schulhauses umgesetzt werden kann. Gegenstand des vorliegenden Geschäfts bildet die Bewilligung des Ausgabenbeschlusses (Verpflichtungskredit). Der Erhalt oder der Abbruch des alten Schulhauses haben auf die Festsetzung der Höhe des Ausgabenbeschlusses keinen Einfluss. Das Mitspracherecht im Rahmen der Bewilligung eines Ausgabenbeschlusses durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bedeutet nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht, dass diese auch einen Anspruch auf Mitwirkung an der inhaltlichen Ausgestaltung des dem Ausgabenbeschluss zugrunde liegenden Projekts hätten (vgl. BGE 125 I 87 E. 4c/bb). Der Entscheid über die Schutzwürdigkeit des alten Schulhauses fällt zudem von Gesetzes wegen in die Zuständigkeit des Gemeindevorstands. Das weitere Vorgehen im Zusammenhang mit dem alten Schulhaus ist damit für das vorliegende Geschäft ohne Bedeutung.

Schulprovisorien

Die bestehende Schulanlage besteht aus dem «Alten Schulhaus» (gebaut 1836), dem «Roten Schulhaus», dem Mehrzweckgebäude mit Turnhalle (beide gebaut 1976) sowie dem Kindergarten «Farbtupf» (gebaut 2015). Die Kapazität reicht für rund 100 Schulkinder. Mittlerweile werden in der Primarschule Weiach rund 260 Kinder unterrichtet.

Die heutige Anlage mit diversen Provisorien erfüllt die Anforderungen an einen ordentlichen Schulbetrieb nicht mehr. Für die Gemeinde als Arbeitgeberin ist dies – vor allem in Zeiten des Fachpersonenmangels – ein grosser Nachteil. Aktuell sind fünf Schulzimmer und drei Gruppenräume in provisorischen Containeranlagen untergebracht. Für Kinder wie für Lehrpersonen ist dieser Zustand langfristig nicht vertretbar. Zudem sind die Mietkosten für die Container (aktuell rund 120'000 Franken pro Jahr) sehr hoch.

Die ineffiziente Nutzung des Areals durch punktuell verstreute Bauten verunmöglicht eine sinnvolle Gesamtlösung. Darum hat die Baukommission angesichts der anstehenden Sanierungen beschlossen, dass der «Farbtupf» (heutiger Einfachkindergarten) sowie das «Alte Schulhaus» einem neuen Projekt weichen sollen.



- | | |
|--|---|
| <p>1 KiGa Farbtupf (Baujahr 2015)
Entscheid: zur Dispo - Platzgewinn mit wenig Verlust</p> | <ul style="list-style-type: none"> - sperrt die Entwicklung - schlechte Ausnutzung - nicht erweiterbar - guter Zustand |
| <p>2 rotes Schulhaus (Baujahr 1976)
Entscheid: bleibt aus wirtschaftlichen Gründen bestehen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - energetische Sanierung 2015 - 6 Schulzimmer zum zuordnen - guter Zustand |
| <p>3 altes Schulhaus (Baujahr 1836)
Entscheid: keine Investitionen mehr,
Abbruch für zusätzlichen Pausenraum und
für Flexibilität bei Erweiterung</p> | <ul style="list-style-type: none"> - entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen - "toter Raum" in verschiedenen Teilen - Sperrt die Entwicklung - schönes Gebäude, nicht unter Schutz - Weiach hat wunderbar erhaltene Kernstrukturen,
(nicht abhängig von diesem Gebäude) |
| <p>4 Mehrzweckgebäude (Baujahr 1976)
Entscheid: Abbruch aufgrund Kosten/Nutzen</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Komplettsanierung steht an mit 7.4 - 8.8 Mio. - Turnhalle zu klein (keine Norm) Ziel: Normturnhalle
(doppelt belegbar) - unflexibles Gebäude - besetzt repräsentativen Ort - viel toter Raum im Untergeschoss |
| <p>5 Containeranlage
Entscheid: dringend Weg</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Raumprogramm in Container - Kinder gehen in prov. Containern zur Schule - teilweise Mietobjekt |
| <p>6 Feuerwehr
Entscheid: bleibt am Standort</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ist im sanierungsbedürftigen Gebäude - Grösse des Raumes soll angepasst werden - Modernisierung steht an |
| <p>7 Gemeindesaal
Entscheid: bleibt am Standort mit Synergie Schulbetrieb</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ist im sanierungsbedürftigen Gebäude |
| <p>8 Bibliothek
Entscheid: bleibt am Standort mit Synergie Schulbetrieb</p> | <ul style="list-style-type: none"> - ist im sanierungsbedürftigen Gebäude |

Künftiger Raumbedarf der Schule

Aktuelle Prognosen in Bezug auf die Entwicklung der Schülerzahlen gehen von 330 Kindern bis im Jahr 2040 aus. Hierfür fehlen aktuell neun Räume mit Schulzimmergrösse, sechs Gruppenräume, diverse kleinere Räume und zwei komplette Kindergärten. Der aktuell benötigte Bedarf an zusätzlichem Schulraum ist ausgewiesen; eine Lösung ist dringend.

In der Schülerprognose sind auch die Kinder der Aargauer Gemeinden Fisibach und Kaiserstuhl enthalten. Die kantonsübergreifende Zusammenarbeit wird im Regionalen Schulanschluss-Vertrag (RSA) geregelt. Dieser wird durch die Kantone Zürich und Aargau vereinbart. Auch die finanziellen Entschädigungen sind darin geregelt. Der Vertrag ist mit einer dreijährigen Vorlaufzeit kündbar. Die Zusammenarbeit wurde an der Primarschulgemeindeversammlung vom 16. März 2021 durch die Weiacher Bevölkerung bestätigt.

Im errechneten Raumbedarf geht man von zwei Schulzimmern für die Aargauer Kinder aus. Aus diesem Grund war es wichtig, von den beiden Gemeinden eine langfristige Absichtserklärung zu erhalten. Diese liegen inzwischen vor. Zudem werden auch in Zukunft in Fisibach zwei Kindergärten geführt. Dank dieser Kindergärten besteht grössere Flexibilität in der Schulraumplanung.

Künftiger Raumbedarf Gemeinde

Der Raumbedarf der Gemeinde umfasst den Gemeindesaal, Mehrzweckräume, Bibliothek, Gemeindegüche, Vereinsräumlichkeiten, Abwärts-Infrastruktur sowie Feuerwehr-Räumlichkeiten. Die Infrastruktur soll dem Bevölkerungswachstum entsprechend etwas grösser sein und den aktuellen Ausbaustandards entsprechen.

Übergeordnete Projektziele aus der Analyse

Die im Januar 2022 gegründete Baukommission «Zukunft 8187» hat in den ersten drei Sitzungen die Parameter für das neue Infrastrukturprojekt festgelegt. Untenstehend die wichtigsten Eckwerte:

- Zukunftsorientiert; Bedarf bis ca. 2040 gedeckt
- Modulare Bauweise für Flexibilität und Erweiterbarkeit
- Ökologie/Nachhaltigkeit
- Flexibilität durch Doppelnutzungen
- Einfacher, kostengünstiger Unterhalt
- Sichere und attraktive Umgebungsgestaltung im Dorfkern
- Maximale Freifläche für Pausenraum und Erholungszone sowie Angebote für Vereine
- Einbezug der Bevölkerung bei der Lösungsfindung
- Gutes Preis-/Leistungsverhältnis

Zweiter Schritt – Kostenvergleich zwischen der Sanierungsvariante und der Neubauvariante

Eine gründliche Kostenanalyse ergab, dass für die Sanierungsvariante (Sanierung des Mehrzweckgebäudes und des bestehenden Schulhauses sowie Neubau des künftig minimal benötigten Schulraums) mit einem Gesamtbetrag von 23.4 bis 26.7 Mio. Franken zu rechnen ist. Eine allfällige Etappierung des Vorhabens würde die Kosten voraussichtlich noch erhöhen.

Die Neubauvariante ist mit Investitionskosten von 28.3 Mio. Franken nur unwesentlich teurer. Die Baukommission kommt daher zum Schluss, dass eine konsequente Neuorientierung mit Flexibilität für Erweiterungen (mehr Sportraum, modularer Stützenraster) klar die vorteilhaftere Lösung ist, welche die Gemeindeinfrastruktur im Dorfkern in eine zeitgemässe Form bringt. Die Grundidee besteht darin, mit einem neuen, flexiblen Infrastrukturbau Doppelnutzungen für Gemeinde und Schule zu schaffen.

Argumente für die Neubauvariante:

1. Ob Neubaustrategie oder Teilsanierung mit Neubau - die Kosten bewegen sich im ähnlichen Rahmen.
2. Die Neubauvariante berücksichtigt innere flexible Strukturen für einfaches Um- oder Anbauen und im neuen Gebäude sind Optionen für Weiterentwicklungen berücksichtigt:
 - a) Die neue Turnhalle könnte bei Bedarf erweitert werden.
 - b) Bei künftigem Raumbedarf wären einfache Erweiterungen des Schulgebäudes möglich.
3. Mit der Neubauvariante soll eine einheitliche Gemeindeinfrastruktur inklusive Parkierung und Umgebungsgestaltung entstehen.

C Bauprojekt Neubauvariante

Strategieentscheid und Grundidee

Aufgrund der teilweise sanierungsbedürftigen Gebäude auf dem Areal und aufgrund der bereits erläuterten Tatsache, dass sich die Neubauvariante und die Sanierungsvariante bezüglich der Kosten praktisch die Waage halten, haben der Gemeinderat, die Schulpflege und die Baukommission entschieden, den Architekten den Auftrag für die Entwicklung eines sinnvollen Neubauprojekts zu erteilen.



Abbildung 5: Gesamtansicht mit Neubau

Die neu benötigten Räume werden seitlich zur bestehenden 80m-Laufbahn an der Schnittstelle zur Freihaltezone geplant. Dies, um auch in Zukunft Ergänzungen wie zum Beispiel zusätzliche Infrastruktur- und Schulbauten oder eine Erweiterung der neu geplanten Turnhalle zu ermöglichen. Zudem musste berücksichtigt werden, dass das «Alte Schulhaus» stehen bleiben könnte, sofern es unter Schutz gestellt würde.

Zugunsten eines grossen Entwicklungspotenzials und einer effizienten Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche haben die Behörden und die Baukommission entschieden, den Kindergarten «Farbtupf» sowie, falls möglich, das «Alte Schulhaus» zurück zu bauen.

Einbettung ins Ortsbild

Der sehr gut erhaltene Dorfkern um die Oberdorfstrasse zeichnet Weiach als historischen Ort aus. Das neue Infrastrukturprojekt soll das Dorfzentrum weiter stärken und zur Standortattraktivität beitragen. Die Neubauvariante deckt alle Ansprüche flexibel und kosteneffizient ab und ordnet sich angenehm ins Ortsbild ein.

Ein einladender Vorplatz zur Stadlerstrasse hin bildet den ersten Bereich, der die Vorfahrt für die Feuerwehr, die Anlieferung für die Schnitzelheizung und die Busstation klar organisiert. Der Platz mit einem Brunnen dient ebenfalls als Zugang zum Gemeindesaal und zur Bibliothek. Erhöht über der Zivilschutzanlage wird ein neuer, räumlich gefasster Schul- und Dorfplatz mit einem schattenspendenden Baum gestaltet. Dieser Platz kann funktional mit

dem Gemeindesaal oder dem Mehrzweckraum (auch Schulsingsaal) und der Küche verbunden werden.

Die drei Kindergärten, die nahe der verkehrsarmen Herzogengasse liegen, verfügen über einen eigenen gemeinsamen Spielort und damit über einen eigenen, vom Pausenplatz der Schule abgetrennten Aussenraum.

Die Spielwiese, die 80m-Laufbahn und der Sportplatz werden mit einem Treppendurchgang mit dem Pausenplatz verbunden. Der Treppendurchgang kann auch als kleine Tribüne genutzt werden (zum Beispiel bei Sportanlässen). Dieser Bereich ist wettergeschützt und bildet zugleich einen gedeckten Eingang in die Anlage. Daneben dient er auch als zusätzlicher Pausenraum sowie generell als Ort der Begegnung.

Im Aussenbereich verbinden die Velounterstände mit Hilfe einer Rampe den Vorplatz mit dem rollstuhlgängigen Schul- und Dorfplatz. Dabei wird ein kleiner Schulpark mit Bäumen erstellt, der dem Zentrum eine grüne Lunge verschafft. Der Kindergartenbereich wird mit einer Baumgruppe versehen, die wertvollen Schatten spendet. Die offenen Parkplätze sind entlang der Stadlerstrasse angeordnet, um den motorisierten Verkehr vom Langsamverkehr der Schulkinder fernzuhalten.

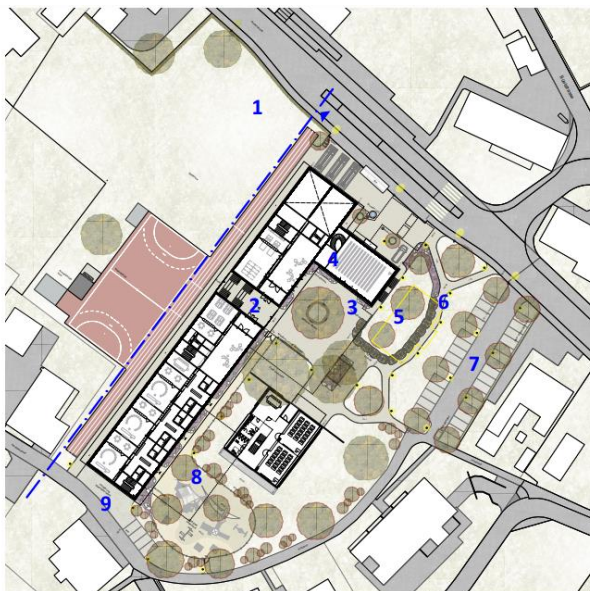


Abbildung 6: Neubauvariante ohne Tiefgarage

Neubauvariante ohne Tiefgarage d.h. mit 28 Aussen-Parkplätzen

1. Spielwiese bestehend
2. Verbindender Durchgang
3. Schul-/Dorfplatz
4. Verbindung direkt zu Gemeindesaal
5. Kleiner Schulpark und freie Fläche (allenfalls erhalt altes Schulhaus)
6. Velo mit Rampe zum Platz
7. 28 PP
8. Kindertagenaussenraum
9. Anlieferung Sporthalle

Zugänge Infrastrukturräume, Schule und Turnhalle

Der Haupteingang in das neue Gebäude befindet sich im gedeckten Durchgang zwischen Schul-/Dorfplatz und der 80m-Laufbahn. Von dort aus bewegt man sich auf der einen Seite Richtung Schule/Kindergarten/Turnhalle, auf der anderen Seite Richtung Gemeinde-

saal/Küche/Mehrzweckraum. Die Turnhalle mit Galerie erreicht man auch über einen separaten Zugang vom Sportplatz aus. Dieser bietet den Vereinen in den Abendstunden die nötige Flexibilität. Für Anlieferungen zur Halle dient ein Hintereingang von der Herzogengasse aus, der die Sporthalle auch für grössere Anlässe erschliesst und attraktiv macht.

Schule für modernen Unterrichtsbetrieb

Die Schulräume dienen einem zeitgemässen, flexiblen Schulbetrieb. Jeweils zwei Schulzimmer teilen sich einen Gruppenraum und eine Sitzecke, die der Lehrperson vielseitige Möglichkeiten für selbstständiges Arbeiten geben.



Abbildung 7: Visualisierung Schulräume der Zukunft

Turnhalle, Garderoben

Es sind vier Garderoben geplant, damit die unterteilbare Sporthalle maximal ausgelastet werden kann. Bereits heute ist eine Überbelastung vorhanden; mit der Unterteilung des Normsportraumes kann gerade für jüngere Kinder oder für Vereinsaktivitäten, die kein ganzes Spielfeld benötigen, eine optimale Nutzung angeboten werden.

Eine kurze Galerie am Kopf der Sporthalle bietet einen Einblick in den Spielbetrieb und die angrenzende kleine Küche ermöglicht eine einfache Verpflegung.

Auf den Einbau einer Bühne wird aus Kostengründen verzichtet. Dafür werden mobile Bühnenelemente angeschafft, die in der Sporthalle, im Mehrzweckraum oder im Gemeindesaal bedürfnisorientiert aufgestellt werden können.

Gemeindeinfrastruktur

Gemeindesaal, Mehrzwecksaal, Küche und Bibliothek sind alle zum Dorfzentrum hin orientiert. Das gleiche Niveau von Gemeindesaal, Mehrzweckraum und Küche ist von grossem Vorteil. Je nach Gruppengrösse und Bedürfnis können diese Räume einzeln oder im Verbund genutzt werden.

Die Schul- und Gemeindebibliothek besitzt einen separaten Zugang vom Dorf her. Sie ist aber auch intern mit der Schule verbunden. Sie folgt damit dem Motto des ganzen Gebäudes: Doppelte Nutzung schafft Flexibilität und ist wirtschaftlich.

Haustechnik, ökologische Systeme und Energiegewinnung

Heizung

Die bestehende Holzsplitzelheizung wird in den Neubau integriert. Damit ist auch eine Heizung für den Infrastrukturbau mit erneuerbarer Energie gewährleistet. Geheizt wird im Gebäude mit einer Bodenheizung, die einfach zu unterhalten ist.

Lüftung

Die Lüftungszentrale ist unterhalb des Daches positioniert und hat für das Ansaugen und Ausblasen der Luft optimal kurze Leitungslängen. Auch können für die vielen Nutzungszonen einzelne Geräte aufgereiht werden, die gut zugänglich unterhalten werden können.

Nachtauskühlung

Der massive Hartbetonboden bietet genügend Masse, um das Gebäude über gezielte Lüftung nachts abzukühlen und die Temperaturen im Tagesbetrieb spürbar zu senken.

Sanitär

Wassersparende Armaturen und sinnvoll eingestellte Intervalle optimieren den Wasserverbrauch. Das schräge Hauptdach führt das Regenwasser in einen Tank, der das Wasser für die Toiletten und die Umgebungsbewässerung zurückhält.

Photovoltaik/Energiegewinn

Die gesamte Hauptfläche des Dachs ist mit Photovoltaikmodulen besetzt und deckt den eigenen Bedarf vollständig ab. Der Reststrom wird ins Netz eingespeist und generiert einen finanziellen Ertrag.

Elektro/Licht

Die Beleuchtung im Gebäude wird über energieoptimierte LED-Leuchten gestaltet. Bewegungsmelder sind bezüglich Lichtdauer optimiert und sparen Energie. Im Aussenbereich sind genügend Stromschächte geplant, um Aktivitäten im Aussenraum direkt mit Strom zu versorgen.

Ökologischer Einsatz von Materialien

Ausreichend ausgelegte Dämmstärken und eine kompakte Gebäudehülle mit hochwärmegeprägten Gläsern senken den Energiebedarf. Bei den Dämmungen wird an den Aussenwänden und auf dem Dach Steinwolle verwendet, im Bereich des Bodens Schaumglas (dauerhaft und ökologisch). Der hohe Holzanteil bewirkt eine gute Ökobilanz, ebenso der möglichst hohe Anteil an Recyclingbeton.

Konstruktion Holzbau

Eine massive Bodenplatte mit Recyclingbetonunterbau bildet das Fundament im Terrain. Eine Rasterkonstruktion aus Holz mit Holzbinderüberspannungen und einem Hauptträger bilden das flexible, statische System und geben den Innenräumen ein ansprechendes Ambiente.

Der Gemeindesaal ist ebenfalls durch die Tragkonstruktion geprägt und soll Öffentlichkeit und Raffinesse ausstrahlen. Gesamthaft ist wichtig, dass eine ökologische Bauweise gefördert wird, die wirtschaftlich optimiert ist.

Brandschutz

Die gezielt positionierten Treppenhäuser bieten die notwendig geschützten Fluchtwege. Durch die ebenerdige Platzierung des Gemeindesaals kann dieser maximal belegt werden. Mit 300 Personen in der Sporthalle und 400 Personen im Gemeindesaal sind die voraussehbaren Anlässe im neuen Infrastrukturgebäude gut möglich. Auf teure Sprinkleranlagen kann im Infrastrukturgebäude verzichtet werden.

Parkplätze

Abhängig davon, ob der «Zusatzantrag Tiefgarage» angenommen wird, sind im Aussenbereich

- a) beim Bau einer Tiefgarage 14 Parkplätze vorgesehen
- b) ohne Bau einer Tiefgarage 28 Parkplätze vorgesehen

Sicherer Schulraum während der Bauphase

Bei der Baustellenplanung hat die Sicherheit der Kinder erste Priorität. Es besteht die Möglichkeit in der Übergangsphase den Schulbetrieb auf dem heutigen Areal aufrecht zu erhalten. Es wird eine physische Abgrenzung geben, welche klar die Baustelle und den Schulbetrieb trennt. Die bestehenden Container-Anlagen werden umplatziert, so dass die gesamte Schule inklusive Kindergarten zusammen mit dem «Alten Schulhaus» und dem "Roten Schulhaus" im östlichen Teil des Bauperimeters eine Art «Schuldorf» bilden. Der fehlende Kindergartenraum wird während der Bauzeit durch zusätzliche Container entlang der Herzogengasse gelöst. Diese Planung bietet die Möglichkeit, alle Schüler am heutigen Standort zu beschulen. Einzig der Turnunterricht wird ausgelagert werden müssen und alternativ je nach Witterung und Möglichkeiten, im Freien oder in der Turnhalle von Kaiserstuhl stattfinden. Die Bibliothek bleibt während der Bauphase am bestehenden Standort im alten Schulhaus.

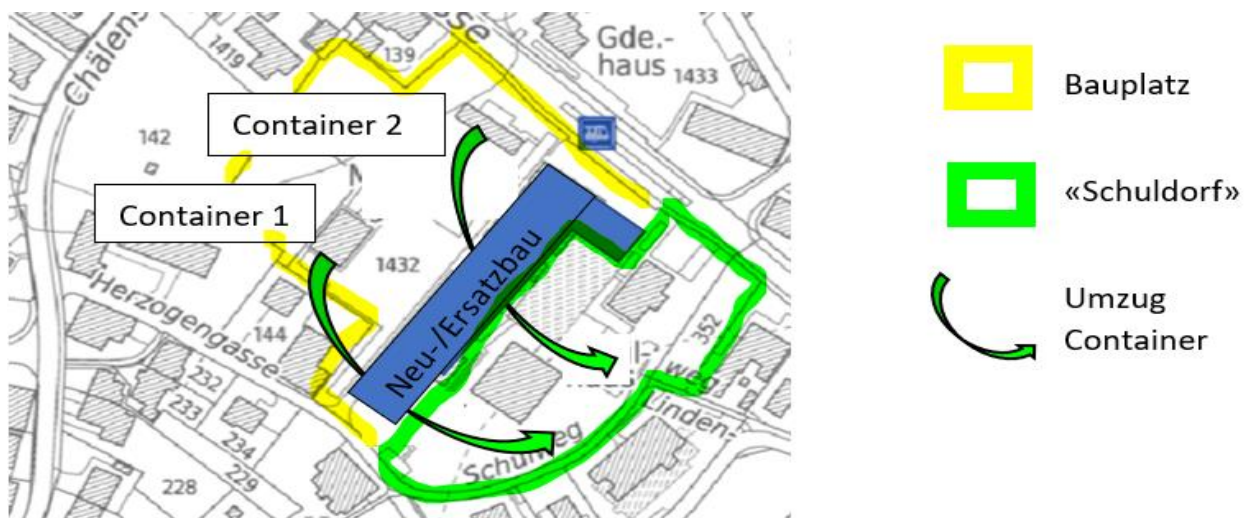


Abbildung 8: Schul- und Gemeindeareal Hofwis (Sommer 2024 – Sommer 2026)

Die Schulpflege und die Baukommission begrüßen diese Lösung, da die Kinder im gewohnten Schulumfeld bleiben können und auch bei den Lehrern keine zusätzlichen Ressourcen benötigt werden.

Argumente, die für das Projekt sprechen

- + Ein neues Zentrum für Weiach!
- + Ein flexibler Infrastrukturbau, der spätere Anpassungen ermöglicht
- + Schulraum und Sporthalle können erweitert werden
- + Alles unter einem Dach = kosteneffizient
- + Holzbau für ein CO²-optimiertes Gebäude
- + Photovoltaik auf dem ganzen Gebäudedach = grosser Energiegewinn
- + Gemeinderäume wie Gemeindesaal, Bibliothek, Küche und Feuerwehr sind integriert
- + Schulraumbedarf ist langfristig gesichert
- + Tagesstrukturen für Schule sind mitgeplant
- + Drei Kindergärten sind integriert
- + Schul- und Dorfplatz auf Niveau Gemeindesaal (Mehrfachnutzung)
- + Verbindung Schule und Sportzone über grosse Treppe
- + Rotes Schulhaus in die Anlage eingebunden
- + Turnhalle den Normen entsprechend, mit kleinem Office für Vereine
- + Bühne aus flexiblen Elementen kann in der Halle oder dem Gemeindesaal aufgestellt werden
- + Einfache Ausstattung für einen kosteneffizienten Bau

Resultat der Projektierungsphase

Das Ergebnis ist ein flexibler Gesamtbau aus Holz, der mit einer gut gestalteten Umgebung optimale Voraussetzungen sowohl für den Schulbetrieb am Tag als auch für das Dorfleben am Abend schafft.

«Altes weicht Neuem! Das Neue bietet viele Doppelnutzungen für Schule und Gemeinde mit grosser Effizienz. Alles in einer flexiblen Holzbaustruktur unter einem energiegewinnenden Dach, damit auch der Umwelt Rechnung getragen wird.»

2. Untergeschoss

- 10. Holzschnitzelheizung bestehend integriert
- 11. Sporthalle, Norm, 2-teilbar für Flexibilität
- 12. Garderoben
- 13. Lager Vereine



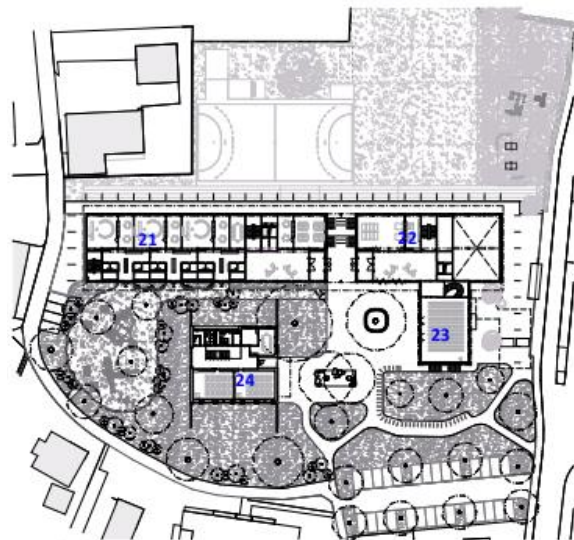
1. Untergeschoss

- 14. Sporthalle Galerie mit Office für Vereine
- 15. Schulräume - Werkräume
- 16. Materialräume, Vorbereitung
- 17. Feuerwehr Einstellhalle
- 18. Zivilschutzanlage Bestand
- 19. Schulräume bestehend
- 20. Bibliothek Schule + Öffentlichkeit



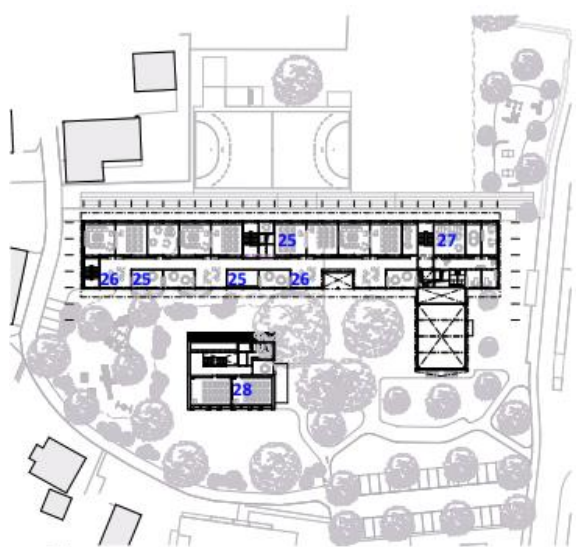
Erdgeschoss

- 21. 3 Kindergärten
- 22. Mehrzweck-/Singsaal + Küche
- 23. Gemeindesaal
- 24. Schulräume bestehend



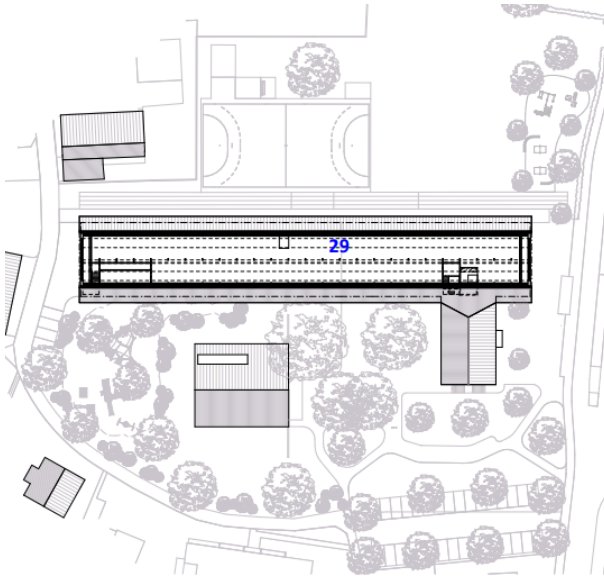
1. Obergeschoss

- 25. 10 Schulräume im neuen Schulhaus + 5 Gruppenräume
- 26. 4 Arbeitszonen
- 27. Schulleitung + Lehrer
- 28. Schulräume bestehend



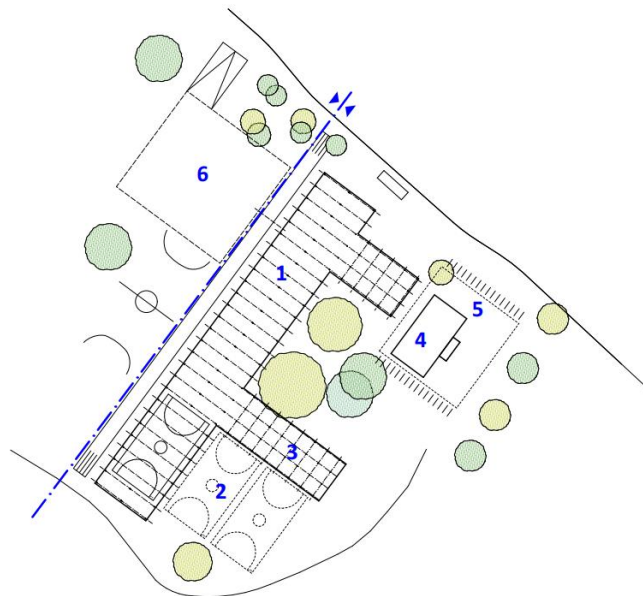
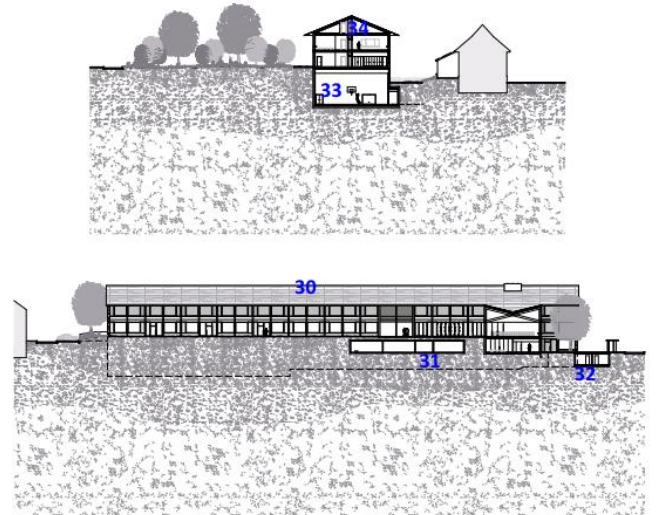
Dachgeschoss

29. Dachstock Technik, kurze Leitungswege



Querschnitt und Ansicht mit Schnitt durch Galerie

- 30. Photovoltaikdach
- 31. best. Zivilschutzanlage
- 32. best. Holzschnitzelheizung
- 33. Turnhalle 2-Teilbar
- 34. Technikraum



Flexibilität des Infrastrukturgebäudes Umsicht für die weitere Entwicklung auf dem Areal

1. Holzrasterbau, flexible Struktur
Umbaumöglichkeiten jederzeit gegeben
2. Turnhalle erweiterbar, unterirdisch
*Es können zwei weitere Hallen zukünftig angebaut werden
Bedeutung: Dreifachsporthalle hat Platz auf dem Grundstück*
3. Zukunft «nach» rotem Schulhaus
*Anbau an die Holzstruktur im gleichen Raster möglich
Schulzimmererweiterung*
4. altes Schulhaus «könnte stehen bleiben»
*bei einer Unterschutzstellung funktioniert die Anlage
der Standort ist in die Disposition mitgedacht*
5. ohne altes Schulhaus, nach Abbruch
eine Fläche für Schul-/Gemeindeerweiterung entsteht
6. die Frage Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage)
*ist planerisch vom Infrastrukturateil losgelöst und kann auch später
realisiert werden*

D Kosten / Folgekosten

Projektierungskredit

An der Primarschulgemeindeversammlung vom 13. Juni 2020 wurde ein Projektierungskredit von 395'000 Franken genehmigt.

Baukosten

Aufgrund des Kostenvoranschlages des Architekturbüros Graf/Biscioni vom 21. Oktober 2022 ist mit Bruttoinvestitionen von 28.3 Mio. Franken (inkl. MWST) zu rechnen. Der Voranschlag setzt sich aus den folgenden Hauptpositionen zusammen:

Schule	CHF Mio.	CHF Mio.	Anteil
Schule	7.4		
Kindergarten	1.7		
Summe "Schule"		9.1	32%
Gemeinde			
Gemeindesaal	1.5		
Bibliothek	0.7		
Feuerwehr	1.1		
Küche, Foyer, Singsaal	2.2		
Vereinsräume	0.7		
Photovoltaik	0.6		
Summe "Gemeinde"		6.8	24%
Gemeinsam			
Sporthalle, Garderoben	4.3		
Technik	3.5		
Abwart Werkstatt, Büro, PP	0.8		
Umgebung & allg. Baukosten	3.3		
Summe "Gemeinsam"		11.9	42%
Schulbetrieb während Bauphase			
Umzug- und Mietkosten	0.5		
Summe "Bauphase"		0.5	2%
Gesamtkosten OHNE Tiefgarage		28.3	100%

Kapitalfolgekosten

Die Abschreibung hat gemäss kantonalem Rechnungslegungsmodell «HRM 2» linear über die Nutzungsdauer zu erfolgen. Das Gebäude wird somit ab Inbetriebnahme über 33 Jahre, die Installationen (Elektro, Sanitär, Heizung/Lüftung, Lift) und die Umgebung über 20 Jahre, die Möblierung und allgemeine Ausstattung über fünf Jahre und die Informatik-Infrastruktur über vier Jahre abgeschrieben.

Die Abschreibungen berechnen sich somit wie folgt:

Anlage	Anlagewert in CHF	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibung CHF pro Jahr
Gebäude	18'000'000	33	545'455
Sanitär, Heizung/Lüftung, Elektro, Lift, Umgebung	9'250'000	20	462'500
Betriebseinrichtung	550'000	5	110'000
Provisorium (Übergangsbetrieb)	500'000	1	500'000
Belastung durch Abschreibungen:			
im 1. Jahr			1'617'955
im 2.-5. Jahr			1'117'955
im 6.-20. Jahr			1'007'955
im 21.-33. Jahr			545'455

Die Zinsfolgekosten bei einer Finanzierung mit 16 Mio. Franken Fremdkapital betragen bei einem angenommenen Zinssatz von 2 Prozent für den mittleren Kapitalbedarf 160'000 Franken pro Jahr.

Der Entscheid, wie die Finanzierung festgelegt wird, hängt von den noch einzuholenden Angeboten ab. Der entgehende Zinsertrag durch die Verwendung der flüssigen Mittel für die Investition ist bei der heutigen Zinssituation vernachlässigbar.

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben.

Das «Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt» (§ 37, Stand 1. Oktober 2013) gibt als Richtwert für betriebliche Folgekosten einen Aufwand von 2 Prozent der Bruttoanlagekosten an. Da der Bau jedoch zu einem sehr grossen Teil einen Ersatz für bestehende Räumlichkeiten darstellt und sich durch eine wartungsfreundliche und nachhaltige Bauweise auszeichnet, kann auf diesen Mehraufwand gegenüber der IST-Situation komplett verzichtet werden.

Im Gegenteil, die heutige jährliche Containermiete von **120'000 Franken** fällt ab der Eröffnung des neuen Infrastruktur-Bauprojekts weg.

Personelle Folgekosten

Auch in diesem Punkt wird mit einer neutralen Entwicklung gerechnet. Das heisst, die neue Anlage kann mit denselben Personalressourcen unterhalten werden. Das etwas grössere Bauvolumen kann durch einfacheren Unterhalt ausgeglichen werden.

Erträge aus Photovoltaik

Mit der neuen Photovoltaikanlage (Sonnenenergie) im Umfang von 2'500m² können jährlich gut 450'000 kWh Energie erzeugt werden. Mit den für 2023 gültigen Einspeisevergütungen der Elektrizitätsgenossenschaft Weiach ergibt dies einen jährlichen Ertrag von 100'000 Franken.

Gesamtfolgekosten

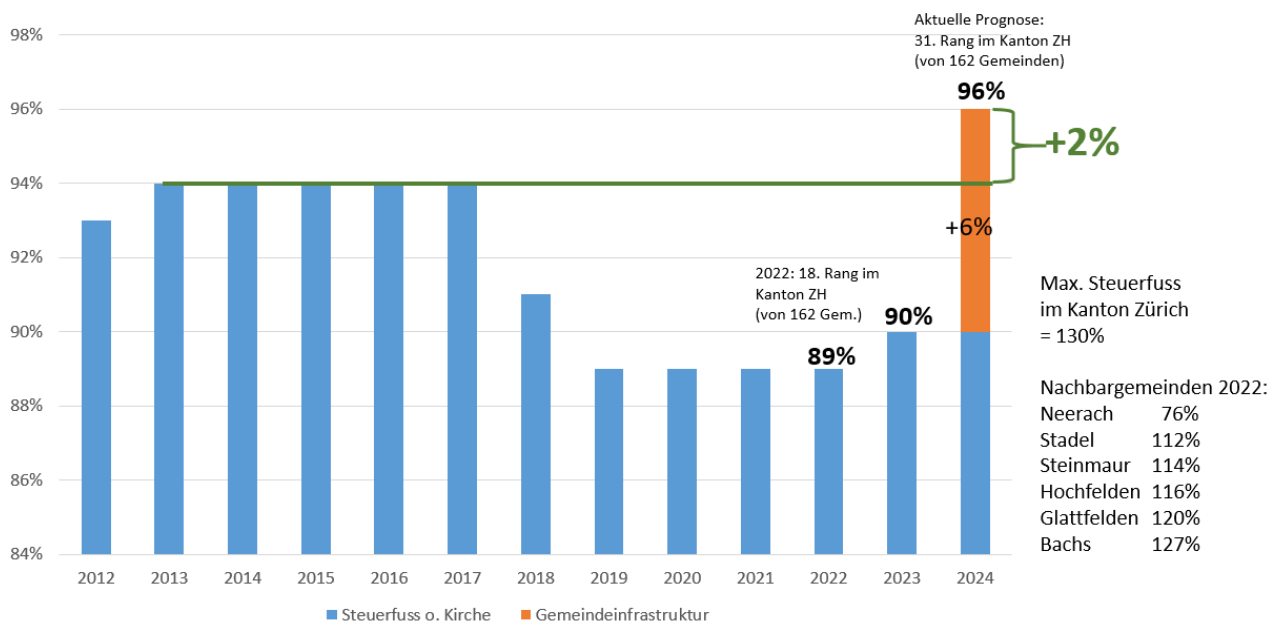
(alle Beträge in Schweizer Franken)

	1. Jahr	2.–5. Jahr jährlich	6.–20. Jahr jährlich	20.–33. Jahr jährlich
Abschreibungen	1'617'955	1'117'955	1'007'955	545'455
Zinsfolgekosten	160'000	160'000	160'000	160'000
Personelle und betriebliche Folgekosten (Wegfall Containermiete)	-120'000	-120'000	-120'000	-120'000
Erträge aus Photovoltaik	-100'000	-100'000	-100'000	-100'000
Total Folgekosten	1'557'955	1'057'955	947'955	485'455

Im Vergleich zum ersten, weniger umfangreichen Projekt «Balance» bewegen sich die jährlichen Kosten im gleichen Rahmen. Die Gründe dafür sind, dass die Unterhaltskosten mit diesem Gesamtprojekt tiefer sind und zusätzliche Erträge anfallen.

Ab dem Budget 2024 wird für den Bau des Infrastrukturprojekts «Zukunft8187» (ohne Zusatzantrag Tiefgarage) eine Gemeindesteuerfusserhöhung von 6 Prozent beantragt.

Die Steuerfussentwicklung der Gemeinde Weiach 2012 bis 2024 zeigt folgendes Bild:

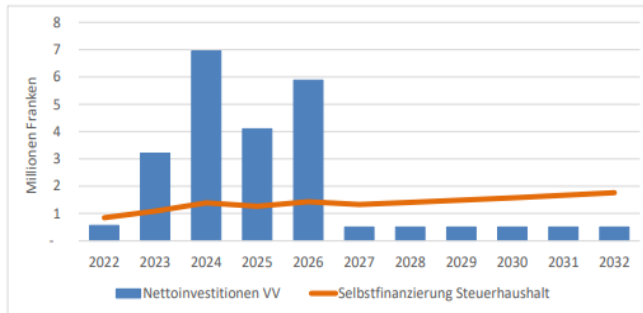


Der gegenüber der Phase von 2013 bis 2017 tiefe Steuerfuss ab 2018 ist auf zusätzliche Einnahmen durch das Bevölkerungswachstum und auf die noch nicht erfolgten Infrastrukturanpassungen zurückzuführen. Letztere müssen jetzt nachgeholt werden. Dies hat zur Folge, dass der Steuerfuss mit dem Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt «Zukunft8187» leicht über dem Stand von 2017 zu liegen kommt. Trotzdem bleibt Weiach im Vergleich mit den Nachbargemeinden steuerlich attraktiv.

Langfristige Finanzplanung / Finanzierbarkeit «Zukunft8187»

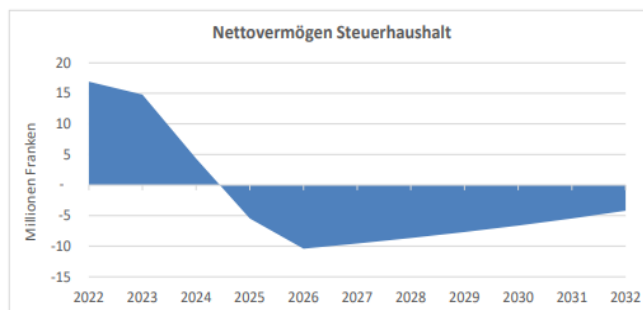
Gemeinde Weiach Steuerhaushalt	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Finanz- und Aufgabenplan					Prognose					
Haushaltsaldo (in Mio. Fr.)	Variante ohne Tiefgarage, Kiesabbau stabil Niveau 2023, 6 % Steuerfusserhöhung										
1 Rechnungsergebnis	0.6	0.4	0.4	0.8	-0.2	-0.2	-0.1	0.0	0.1	0.3	0.4
2 Abschreibungen	0.3	0.2	0.9	0.4	1.6	1.5	1.5	1.5	1.4	1.4	1.3
3 EK-Fonds, Aufwertungen VV, Ao A/E	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 Selbstfinanzierung	0.8	1.1	1.4	1.3	1.4	1.3	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8
5 Nettoinvestitionen VV	-0.6	-3.2	-6.9	-4.1	-5.9	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5
6 Veränderung Nettovermögen	0.3	-2.1	-5.6	-2.8	-4.5	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3
7 Nettoinvestitionen FV	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8 Haushaltüberschuss/-defizit	0.3	-2.1	-5.6	-2.8	-4.5	0.8	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3
Bilanz (in Mio. Fr.)											
9 Finanzvermögen	27.0	23.9	18.5	18.4	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3	18.3
10 Verwaltungsvermögen	4.3	7.3	18.2	28.8	33.6	32.6	31.6	30.6	29.7	28.8	27.9
11 Fremdkapital	10.1	9.1	14.2	23.9	28.7	27.9	27.0	26.0	24.9	23.7	22.5
12 Eigenkapital	21.2	22.1	22.5	23.4	23.2	23.0	22.9	22.9	23.0	23.3	23.7
13 Nettovermögen	16.9	14.8	4.3	-5.5	-10.4	-9.6	-8.7	-7.7	-6.6	-5.5	-4.2
Kennzahlen/Eckwerte											
14 Selbstfinanzierungsanteil	8.0%	9.9%	11.7%	10.3%	11.0%	9.9%	10.1%	10.3%	10.5%	10.7%	10.9%
15 Selbstfinanzierungsgrad	152%	34%	20%	31%	24%	266%	281%	297%	315%	333%	353%
16 Nettovermögen Fr. je Einwohner	8'053	6'882	1'971	-2'433	-4'528	-4'124	-3'697	-3'245	-2'766	-2'259	-1'723

Die Firma Swissplan hat die Gemeindefinanzen inklusive dem Gemeindeinfrastruktur-Bau-projekt «Zukunft8187» mit Planungshorizont 2032 berechnet. Es zeigt sich, dass bei stabilen Kies-Abbauerträgen (gesichert bis 2035) auf dem Niveau Budget 2023 die geplante Steuerfusserhöhung von 6 Prozent ausreicht.



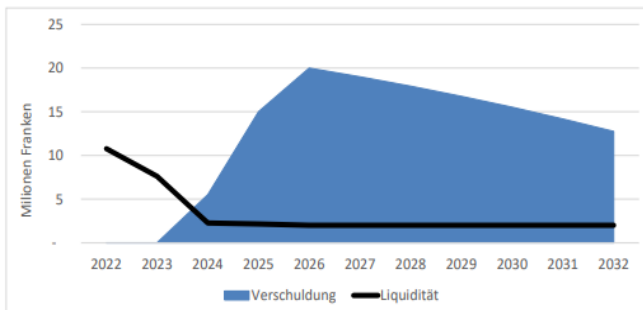
In den Jahren 2023-2026 fallen die grossen Investitionskosten für «Zukunft8187» an. Ab 2027 reduziert sich dieser Wert wieder auf ein normales Niveau von 500'000 Franken pro Jahr.

Mit der Differenz zwischen Selbstfinanzierung und Investitionen können ab 2027 wieder Schulden getilgt werden.



Das Nettovermögen von heute 16.9 Mio. Franken sinkt durch «Zukunft8187» bis 2026 auf - 10.4 Mio. Franken. Anschliessend nimmt es wieder kontinuierlich zu.

Die heutige Liquiditätsreserve wird abgebaut und auf rund 2 Mio. Franken stabilisiert.



Für den Bau von «Zukunft8187» wird sich die Gemeinde mit 18 Mio. Franken (plus 2 Mio. Franken für andere Projekte) verschulden müssen. Die Schulden werden ab 2026 kontinuierlich wieder reduziert.

Ausserordentliche Abschreibungen 2024

Die Restwerte der beiden noch nicht voll abgeschrieben Objekte

- Kindergarten «Farbtupf» (Restwert per 31. Dezember 2023: 685'692 Franken)
- Abwartswohnung (Restwert per 31. Dezember 2023: 113'721.95 Franken)

werden zum Zeitpunkt des Abbruchs durch ausserordentliche Abschreibungen vollständig abgeschrieben und der entsprechenden Jahresrechnung (2024) belastet.

Wie weiter bei Ablehnung des Projekts?

Bei einer Ablehnung des Projektes «Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt Zukunft8187» müsste die Gemeinde den benötigten Schulraum längerfristig mit Provisorien oder Neubauten sichern. Diese sind aus heutiger Sicht als gebundene Ausgaben zu betrachten. Die Sanierungen müssten ebenfalls Schritt für Schritt in Angriff genommen werden.

Statt eines koordinierten Projekts ergibt sich voraussichtlich eine Reihe von kleineren Sanierungs- und Neubauprojekten. Dadurch leiden die Abläufe und der Unterhalt würde, bei ungefähr gleichen Investitionskosten, teurer werden. Auch die ökologischen und sicherheitsrelevanten Aspekte könnten bei einer Sanierung kaum gleich gut erfüllt werden. Die aktuelle Generation könnte dadurch noch länger vom tiefen Steuerfuss profitieren, die nachfolgende Generation müsste aber die Zeche dafür teuer bezahlen.

Fazit und Empfehlungen

Das geplante Neubauprojekt stellt für die Gemeinde Weiach eine erhebliche finanzielle Belastung dar. Weil jedoch in den vergangenen Jahren sehr wenig investiert wurde, konnte eine grössere finanzielle Reserve gebildet werden, die nun als Grundstein für dieses Grossprojekt dient.

Auf der Basis der durchschnittlichen Kies- und Inertstoff-Erträge der vergangenen Jahre sind die betreffenden Steuereinnahmen für weitere 13 Jahre als gesichert zu betrachten. Ausserdem ist bei einer definitiven Entscheidung für den Standort des geologischen Tiefenlagers mit grösseren Abgeltungen für die betroffenen Gemeinden (unter anderem auch Weiach) zu rechnen.

Zusammen mit der Bereitschaft zur Erhöhung des Gemeindesteuerfusses um sechs Steuerprozent ab 2024 sind aus Sicht des Gemeinderates die Voraussetzungen gegeben, das attraktive Projekt nachhaltig und sicher zu finanzieren.

E Terminplanung

Baueingabe	Herbst/Winter 2023
Provisorien erstellen & Start Abbrucharbeiten	Sommerferien 2024
Baustart	Schulbeginn (August) 2024
Bezug	Schulbeginn (August) 2026
Umgebungsgestaltung	Herbst/Winter 2026

F Schlusswort

Dieses Projekt stellt einen Meilenstein in der Entwicklung der Gemeinde Weiach dar. Es führt kein Weg daran vorbei, dass nach dem rasanten Bevölkerungswachstum der entsprechende Infrastrukturausbau folgen muss. Das vorliegende massgeschneiderte Gesamtkonzept, welches sehr effizient im Unterhalt ist und sich optisch ausgezeichnet ins Dorfbild integriert, kann dieses Ziel gut und flexibel erfüllen. Mit diesem Bau investieren wir gezielt und nachhaltig in die Zukunft unserer Kinder und der gesamten Bevölkerung.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit dem vorliegenden Kreditbegehren ein Projekt vorzuschlagen, welches den Bedürfnissen der Gemeinde und deren Bevölkerung entspricht und auch aus Kosten- / Nutzensicht die künftigen Anforderungen optimal erfüllt.

Der Gemeinderat, die Schulpflege und die Baukommission empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Weiach, der Haupt-Kreditvorlage «Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt Zukunft8187» mit einem «JA» zuzustimmen.



Abbildung 9: Visualisierung Gemeindesaal

G Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Hauptantrag (Abstimmungsvorlage 1)

Beschlussfassung über das Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt «Zukunft8187»

Die Rechnungsprüfungskommission hat den beleuchtenden Bericht und die Vorlage eingehend geprüft. Sie fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Die Rechnungsprüfungskommission anerkennt den Bedarf nach einer Modernisierung der Gemeindeinfrastruktur und zusätzlichem Schulraum. Die Rechnungsprüfungskommission prüft gem. Art. 59 Ziff. 2 Gemeindegesetz das Projekt auf finanzielle Angemessenheit. Die Rechnungsprüfungskommission erachtet das Projekt für die Gemeinde als langfristig nicht tragbar und empfiehlt der Bevölkerung die Abstimmungsvorlage 1 «Gemeindeinfrastruktur-Bauprojekt» vom 18. Juni 2023 abzulehnen. Der Beschluss wird wie folgt begründet:

- Die Umsetzung dieses Projekts führt zu einer massiven, langfristigen Überschuldung der Gemeinde.
- Die Fremdverschuldung sollte pro Einwohner nicht mehr als 3'000 Franken betragen. Mit Annahme des vorliegenden Projekts wird eine Pro-Kopfverschuldung von über 9'000 Franken erwartet. Im Bericht vom 24. Oktober 2022 empfiehlt die Swissplan (Strategische Finanzplanungen für Gemeinden) eine Reduzierung und Optimierung des Projekts.
- Die ausgewiesenen, langfristigen Fremdkapitalkosten sind in der aktuellen Zinssituation als zu niedrig ausgewiesen und können zu einer zusätzlichen Steuerprozentenerhöhung führen.
- Die ausgewiesenen Zinsfolgekosten von jährlich 160'000 Franken sind in der Übersicht der Gesamtfolgekosten in den ersten Jahren nicht korrekt ausgewiesen (Bsp. 16 Mio. Franken Fremdkapital zu 2 Prozent im ersten Jahr ergeben 320'000 Franken). Das führt in den ersten Jahren nach einer Inbetriebnahme zu deutlich höheren Folgekosten als ausgewiesen.
- Im Projektkredit sind keine Reserven enthalten.
- Die Folgekosten für die Sanierung des «alten Schulhauses» sind im Kredit von 28.3 Mio. Franken nicht enthalten.
- Die Annahme, dass die Abbauerträge über die nächsten 13 Jahre aus dem Kiesabbau stabil bleiben, kann nicht nachvollzogen werden.

3. Zusatzantrag

Falls der Hauptantrag angenommen wird:

Bewilligen Sie den zusätzlichen Kredit von 3.2 Mio. Franken (inkl. MWST) für den Bau einer Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage)?

A Einleitung

Die Gemeinde Weiach verfügt über zu wenig Parkplätze im Zentrum. Diejenigen Parkplätze, die im Bereich Hofwis vorhanden sind, werden tagsüber vollständig durch das Schulpersonal belegt. Auch abends sind die knapp 30 Parkplätze beim Schulhaus, schon bei mittelgrossen Veranstaltungen, sehr bald besetzt. Auch gehören parkierte Autos kaum zu den Sehenswürdigkeiten eines Dorfes.

Mit dem Bau einer Tiefgarage könnten beide Anliegen gleichzeitig gelöst werden. Deshalb wurde ein Zusatzantrag für den Bau einer Tiefgarage erarbeitet, welche 53 Parkplätze enthält. Nach Ansicht der Behörden ist der gleichzeitige Bau einer Tiefgarage zusammen mit dem Infrastruktur-Bauprojekt «Zukunft8187» sinnvoll, da die Planungs- und Baukosten in den gesamten Bau integriert werden können und darum kostenoptimiert sind.

B Ausgangslage

Bestehende Parkplätze im Gebiet Hofwis

Um den heutigen Bedarf an Schulparkplätzen zu decken, werden sämtliche Freiflächen im Südostteil der Gemeindeinfrastruktur Hofwis beansprucht.

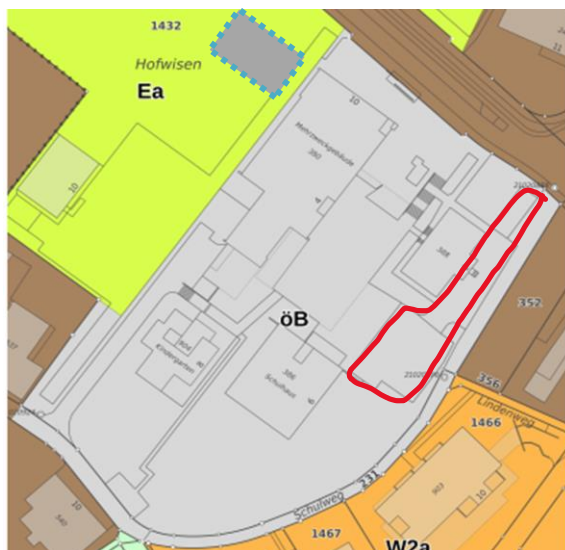


Abbildung 10: Bestehende Parkplätze Gebiet Hofwis

Die aktuellen Parkplätze (rot markiert) reichen knapp, um während den Schulzeiten den Bedarf für den Schulbetrieb zu decken.

Bestehender Parkplatzmangel

Während der Schulzeit sind alle Parkplätze durch das Schulpersonal belegt und es stehen für Schulbesucher, Gemeindeinfrastruktur-Nutzer, Feuerwehr etc. keine Parkierungsmöglichkeiten zur Verfügung. Zusätzliche Abstellflächen sind im Dorfzentrum nur sehr beschränkt vorhanden. Ausserhalb der Schulzeit kommt es bereits bei mittelgrossen Anlässen (ab ca. 25 Autos) zu Parkierungs-Engpässen.

Parkplatzsituation «Zukunft8187» ohne Tiefgarage



(Variante ohne TG)

1. Spielwiese
2. 28 PP im EG
3. kleiner Schulpark

Die Situation würde sich gegenüber den heutigen Gegebenheiten kaum verändern.

Parkplatzbedarf Schule

- Der ausgewiesene Parkplatzbedarf für den Schulbetrieb (Lehrer, Personal) beträgt rund 30 Parkplätze.
- Darin nicht enthalten sind weiteres Schulwachstum und allfällige Schulbesucher. Für diese besteht ein weiterer Bedarf von fünf Plätzen.

Parkplatzbedarf Gemeinde

- Im Dorfzentrum gibt es kaum öffentliche Parkplätze.
- Besonders prekär ist die Situation während den Schulzeiten, wenn der gesamte Parkplatz durch die Schule absorbiert ist. Benutzer der Gemeindeinfrastruktur (Bibliothek, Gemeindesaal, Feuerwehr etc.) haben dann keine Parkiermöglichkeit.
- Ausserhalb der Schulzeiten müssen bereits bei mittelgrossen Veranstaltungen (>30 Autos) Alternativen gesucht werden.
- Durch die Baukommission wurde ein zusätzlicher Bedarf von rund 30 Parkplätzen ermittelt.

Parkplatzbedarf total

- Der Gesamtbedarf an Parkplätzen beträgt ca. 65 Plätze.
- Davon soll ein grosser Teil in einer Tiefgarage untergebracht werden.
- Ein kleiner Anteil an oberirdischen Parkplätzen soll weiterhin zur Verfügung stehen.

Sicherheit der verschiedenen Benutzergruppen

- Der Bereich Bushaltestelle / Fussgängerstreifen sowie die Parkplatzzufahrt ist bei Schulbeginn / Schulende sehr belebt und es kann zu kritischen Situationen kommen.
- Eine möglichst weitgehende Trennung der unterschiedlichen Benutzergruppen kann diese Problematik entschärfen.

Zur Verfügung stehende Baufläche

Der nordwestliche Teil des Grundstücks Nr. 1432 ab 80m-Laufbahn liegt in der Erholungszone und darf für die Planung von Hochbauten nicht eingesetzt werden. Eine Tiefgarage kann jedoch mit Auflagen unter der Spielwiese gebaut werden. Die Raumplanung des Kantons fordert dabei in der Freihaltefläche eine attraktive Einbindung der Einfahrt an der Stadlerstrasse.



Abbildung 11: Zur Verfügung stehende Baufläche

C Bauprojekt Zusatzantrag Tiefgarage

Grundidee

Parkplätze prägen das Dorfbild nicht unbedingt positiv. Diese unter dem Boden anzuordnen, ist darum eine gute Alternative. Die Fläche unter der Spielwiese könnte unter gewissen Voraussetzungen optimal dafür genutzt werden. Damit würde oberirdisch eine weitere Freifläche für einen sicheren Schulweg und für Pausenzonen geschaffen.

Zusatzprojekt im Überblick

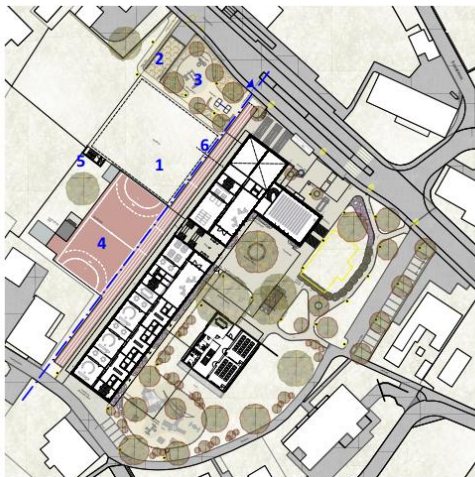


Abbildung 12: Zusatzantrag im Überblick

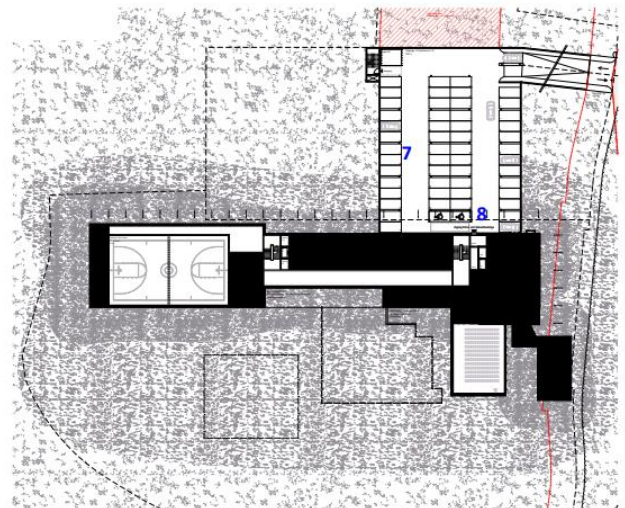
1. Neue Spielwiese mit Tiefgarage 53 PP
2. Einfahrt Tiefgarage
3. Schul- und Dorfparkli
4. Sanierung Sportplatz
5. Notausgang
6. Unterirdische Verbindung Tiefgarage – Infrastrukturtrakt

Tiefgarage

Die Tiefgarage soll unter der Spielwiese platziert werden und 53 Plätze umfassen. Die Ein- und Ausfahrt soll im nordöstlichen Teil auf die Stadlerstrasse erfolgen.

Ein Konzept zum Parkplatzregime besteht. Ziel ist es, dass die laufenden Unterhaltskosten aus den Erträgen der Tiefgarage finanziert werden können.

Elektroladestationen: Anschlüsse werden für eine spätere Ausrüstung vorbereitet.



7. 53 PP in der Tiefgarage
8. Zugang zum Infrastrukturgebäude

Zugang zum Infrastrukturgebäude

Die Tiefgarage hat einen direkten Zugang zum Infrastrukturgebäude. Über eine Treppe oder einen Lift können die gewünschten Stockwerke erreicht werden.

Oberirdische Parkplätze

Um den Bedarf an Parkplätzen insgesamt zu decken, sind weitere 14 Parkplätze (anstelle der 28 Parkplätze ohne Tiefgarage) hinter dem «Alten Schulhaus» vorgesehen.

Attraktive Einbettung der Ein- und Ausfahrt

Um der Forderung der Raumplanung des Kantons gerecht zu werden, ist ein kleiner Schul- und Dorfpark entlang der Stadlerstrasse vorgesehen. Als Pausen- und Begegnungszone wird diese Fläche für Jung und Alt zusätzlich aufgewertet.



Abbildung 13: Visualisierung Schul- und Dorfpark (Sicht auf Gemeindehaus und Kirche)

Schulweg in Richtung Kaiserstuhlerstrasse

Der Schulweg Richtung Volg / Kaiserstuhlerstrasse soll künftig entlang des kleinen Schul- und Dorfparks geführt werden. So kann die Gefahrenquelle der Ein- und Ausfahrt aus der Tiefgarage umgangen werden.

Sanierung Sportanlage

Der Zustand von Spielwiese und rotem Sportplatz ist zum heutigen Zeitpunkt noch knapp genügend. Da jedoch die Spielwiese und der Sportplatz durch den Bau der Tiefgarage beeinträchtigt werden, müssen sie gleichzeitig saniert werden.

D Kosten / Folgekosten

Baukosten

Aufgrund des Kostenvoranschlages des Architekturbüros Graf/Biscioni vom 21. Oktober 2022 ist mit Bruttoinvestitionen von 3.2 Mio. Franken (inkl. MWST) zu rechnen. Der Voranschlag setzt sich aus den folgenden Hauptpositionen zusammen:

Anlage	Kosten in CHF	Anteil
Tiefgarage	2'600'000	81 %
Umgebung und allgemeine Baukosten	600'000	19 %
Gesamtkosten	3'200'000	100 %

Kapitalfolgekosten

Die Abschreibung erfolgt gemäss HRM 2 linear über die Nutzungsdauer. Das Gebäude wird somit über 33 Jahre, die Installationen (Elektro, Sanitär) und die Umgebung über 20 Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen berechnen sich somit wie folgt:

Anlage	Anlagewert in CHF	Nutzungsdauer in Jahren	Abschreibung CHF pro Jahr
Gebäude	2'250'000	33	68'182
Sanitär, Elektro, Umgebung	950'000	20	47'500
Belastung durch Abschreibungen:			
im 1.-20. Jahr			115'682
im 21.-33. Jahr			68'182

Die Finanzierung soll vollständig mit Fremdkapital erfolgen. Die Zinsfolgekosten bei einer Finanzierung mit 3.2 Mio. Franken Fremdkapital betragen bei einem angenommenen Zinssatz von 2 Prozent für den mittleren Kapitalbedarf **32'000** Franken jährlich.

Der Entscheid, wie die Finanzierung festgelegt wird, hängt von den noch einzuholenden Angeboten ab.

Betriebliche und personelle Folgekosten

Investitionen bewirken finanzielle, betriebliche und personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben.

Das «Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Innern über den Gemeindehaushalt» (§ 37, Stand 1. Oktober 2013) gibt als Richtwert für betriebliche Folgekosten einen Aufwand von 2 Prozent der Bruttoanlagekosten an. Da der Bau jedoch nicht beheizt wird und lediglich gewischt werden muss, kann mit reduzierten betrieblichen und personellen Folgekosten von 0.5 Prozent gerechnet werden. Das heisst, es ist mit 16'000 Franken pro Jahr zu rechnen.

Aufwände/Erträge aus Tiefgarage

Betriebliche und personelle Folgekosten sollen mit den Erträgen der Tiefgarage gedeckt werden. Ein entsprechendes Konzept «Parkplatzregime» besteht.

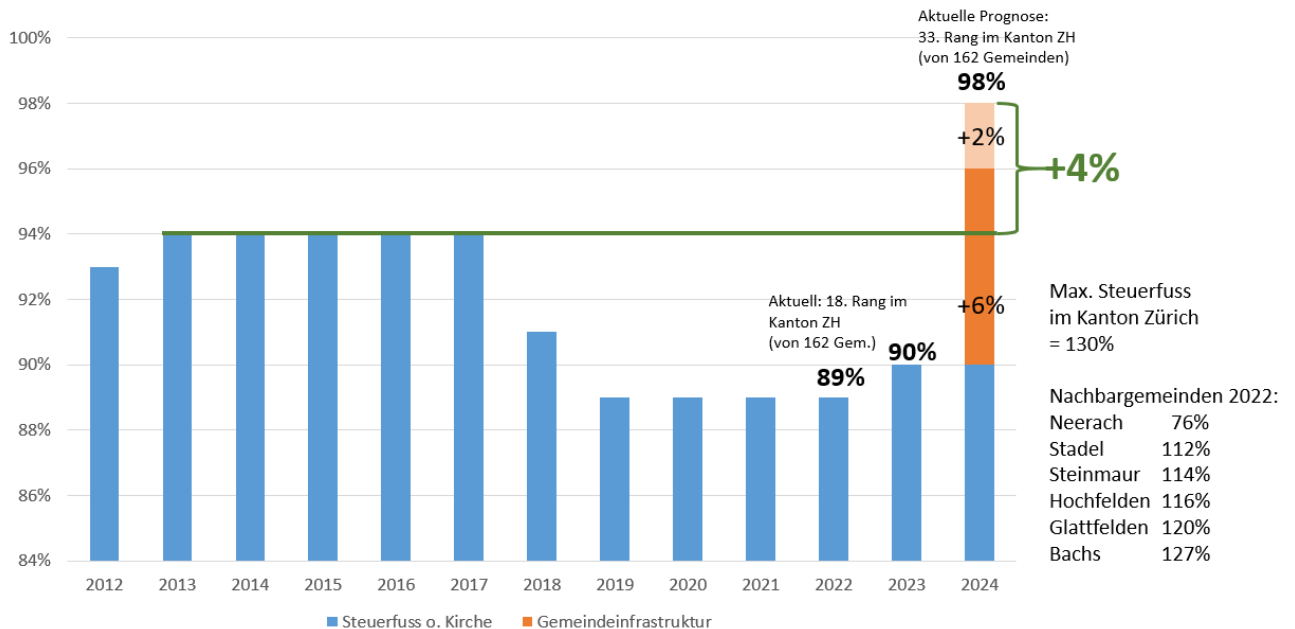
Gesamtfolgekosten

Die Gesamtfolgekosten betragen:

- in den ersten 20 Jahren rund 150'000 Franken pro Jahr
- ab dem 20. bis zum 33. Jahr rund 100'000 Franken pro Jahr

Ab dem Budget 2024 wird für den Bau einer Tiefgarage eine zusätzliche Gemeindesteuerfusserhöhung von 2 Prozent beantragt.

Die Steuerfussentwicklung der Gemeinde Weiach 2012 bis 2024 zeigt folgendes Bild:

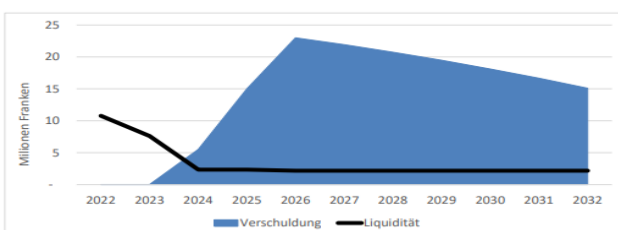
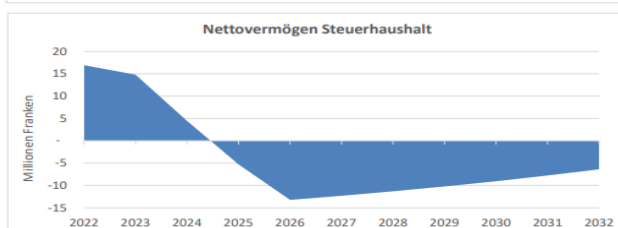
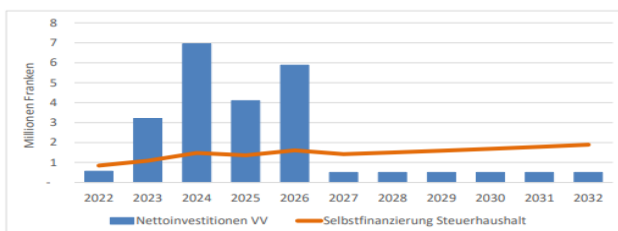


Im Vergleich mit dem langjährigen Steuerfuss bis 2017 wird die Steuerfuss-Erhöhung inklusive Tiefgarage relativiert. Mit einem maximalen Steuerfuss von 98 Prozent bleibt Weiach steuerlich attraktiv.

Langfristige Finanzplanung / Finanzierbarkeit Tiefgarage

Gemeinde Weiach Steuerhaushalt	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	Finanz- und Aufgabenplan					Prognose					
Variante mit Tiefgarage, Kiesabbau stabil auf Niveau 2023, 8 % Steuerfusserhöhung											
Haushaltsaldo (in Mio. Fr.)											
1 Rechnungsergebnis	0.6	0.4	0.5	0.9	-0.1	-0.2	-0.1	0.0	0.2	0.3	0.4
2 Abschreibungen	0.3	0.2	0.9	0.4	1.7	1.7	1.6	1.6	1.5	1.5	1.4
3 EK-Fonds, Aufwertungen VV, Ao A/E	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
4 Selbstfinanzierung	0.8	1.1	1.5	1.4	1.6	1.4	1.5	1.6	1.7	1.8	1.9
5 Nettoinvestitionen VV	-0.6	-3.2	-6.9	-4.1	-5.9	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5	-0.5
6 Veränderung Nettovermögen	0.3	-2.1	-5.5	-2.7	-4.3	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4
7 Nettoinvestitionen FV	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
8 Haushaltüberschuss/-defizit	0.3	-2.1	-5.5	-2.7	-4.3	0.9	1.0	1.1	1.2	1.3	1.4
Bilanz (in Mio. Fr.)											
9 Finanzvermögen	27.0	23.9	18.6	18.6	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4	18.4
10 Verwaltungsvermögen	4.3	7.3	18.2	28.8	36.7	35.5	34.4	33.3	32.3	31.3	30.4
11 Fremdkapital	10.1	9.1	14.2	23.9	31.7	30.8	29.8	28.7	27.5	26.2	24.8
12 Eigenkapital	21.2	22.1	22.6	23.5	23.4	23.2	23.1	23.1	23.2	23.5	24.0
13 Nettovermögen	16.9	14.8	4.4	-5.3	-13.2	-12.3	-11.3	-10.2	-9.1	-7.8	-6.4
Kennzahlen/Eckwerte											
14 Selbstfinanzierungsanteil	8.0%	9.9%	12.4%	11.0%	12.2%	10.4%	10.6%	10.9%	11.1%	11.3%	11.6%
15 Selbstfinanzierungsgrad	152%	34%	21%	33%	27%	284%	300%	318%	337%	357%	378%
16 Nettovermögen Fr. je Einwohner	8'053	6'882	2'010	-2'354	-5'759	-5'304	-4'823	-4'315	-3'779	-3'214	-2'617

Die Firma Swissplan hat auch die Gemeindefinanzen mit der Variante inklusive Tiefgarage mit Planungshorizont 2032 berechnet. Es zeigt sich, dass bei stabilen Kies-Abbauerträgen (bis 2035 gesichert) auf dem Niveau Budget 2023 die geplante Steuerfusserhöhung von 6 Prozent (Hauptvorlage) und 2 Prozent (Zusatzvorlage Tiefgarage) = 8 Prozent (total) ausreicht und die Verschuldung auch mit dem Bau der Tiefgarage ab 2026 kontinuierlich reduziert werden kann.



Die nebenstehenden Grafiken mit Tiefgarage zeigen das gleiche Bild wie im Kapitel 2 (ohne Tiefgarage).

Grund: Die Tiefgarage soll vollständig durch 2 Prozent Steuererhöhung finanziert werden.

Fazit und Empfehlungen

Die geplante Tiefgarage kann vom gleichzeitigen Bau des Gesamtinfrastruktur-Bauprojekts «Zukunft8187» profitieren, da grössere Kostenblöcke (Planung, Baustelleneinrichtung, Baunebenkosten) bereits mehrheitlich durch das Hauptprojekt abgedeckt sind.

Der Zusatzantrag Tiefgarage (inklusive Sanierung der Sportanlage) soll vollständig durch eine Erhöhung des Gemeindesteuerfusses um zwei Steuerprozentente finanziert werden. Damit läge der Gemeindesteuerfuss immer noch unter 100 Prozent und das langjährige Ziel könnte weiterhin eingehalten werden.

Der Gemeinderat unterstützt deshalb auch den Zusatzantrag «Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage)».

E Terminplanung

Baueingabe	Herbst/Winter 2023
Verschiebung bestehende Container	Sommerferien 2024
Baustart	Schulbeginn (August) 2024
Bezug Tiefgarage / Abschluss Umgebungsarbeiten	Herbst/Winter 2026

F Schlusswort

Mit einer Tiefgarage könnte nicht nur die Parkplatznot im Zentrum entschärft werden, sondern gleichzeitig würde auch der grösste Teil der Autos unterirdisch parkiert, womit der Dorfkern offener und attraktiver wirken würde.

Mit der gleichzeitigen Sanierung der Sportanlage sowie dem neu gestalteten Erholungsraum entlang der Stadlerstrasse würde auch der Rest der grossen Gemeindeliegenschaft ein neues Gesicht erhalten und das Dorf zusätzlich aufwerten.

Die Finanzierung der Tiefgarage könnte mit der Bereitschaft zu einer Erhöhung des Gemeindesteuerfusses um zwei Steuerprozentente ab 2024 gesichert werden.

Der Gemeinderat, die Schulpflege und die Baukommission sind überzeugt, mit dem vorliegenden Kreditbegehren betreffend Bau einer Tiefgarage eine sinnvolle Projektergänzung vorzuschlagen, die dem ganzen Dorf einen Nutzen bringt und bittet die Bevölkerung um Zustimmung mit einem «JA».

G Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Zusatzantrag (Abstimmungsvorlage 2)

Beschlussfassung für den Bau einer Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage)

Die Rechnungsprüfungskommission hat den beleuchtenden Bericht und die Vorlage eingehend geprüft. Sie fasst einstimmig folgenden Beschluss:

Die Rechnungsprüfungskommission erachtet das Projekt für die Gemeinde als langfristig nicht tragbar und empfiehlt der Bevölkerung die Abstimmungsvorlage 2 «Zusatz-Kredit Antrag für den Bau einer Tiefgarage (inkl. Sanierung Sportanlage)» vom 18. Juni 2023 abzulehnen. Der Beschluss wird wie folgt begründet:

- Die Kosten von 3.2 Mio. Franken sind für die Gemeinde langfristig nicht tragbar und stellen eine unnötige Kostenbelastung dar.
- Die Annahme, dass betriebliche und personelle Folgekosten mit potenziellen Erträgen der Tiefgarage gedeckt werden sollen, kann nicht nachvollzogen werden. Es wurden keine Folgekosten in Schweizer Franken genannt.
- Im Projektkredit sind keine Reserven enthalten.