



gemeinde mettmenstetten

Gemeindeverwaltung

Albisstrasse 2
8932 Mettmenstetten
Fax 044 767 90 20
www.mettmenstetten.ch

gemeinde@mettmenstetten.ch
Tel. 044 767 90 10

■ Gemeindeversammlung

Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden eingeladen zu einer Gemeindeversammlung auf

Montag, 7. Dezember 2015

19.30 Uhr, Mehrzweckhalle Wygarten, zur Behandlung der folgenden Geschäfte:

A. Primarschulgemeinde

- | | |
|------------------------------------|-------|
| 1. Voranschlag/Steuerfuss 2016 | 2 - 4 |
| 2. Raumentwicklung, Planungskredit | 5 - 8 |

B. Politische Gemeinde

- | | |
|---|---------|
| 1. Voranschlag/Steuerfuss 2016 | 9 - 13 |
| 2. Raumentwicklung, Planungskredit | 14 |
| 3. Alterssiedlung, Schulhausstrasse 2, Sanierung sowie Neubau
Gemeinschaftsraum, Bauabrechnung | 15 - 18 |
| 4. AlbisZentrum, Wohn-/Geschäftshaus, Albisstrasse 12-16, Sanierung/
Abbruch/Neubau, Bauabrechnung | 19 - 21 |

Die Anträge liegen in der Gemeindeverwaltung ab 23. November 2015 zur Einsicht auf.

Die vom Gemeinderat angekündigte Bauprojekt/-kreditvorlage Wohnhaus, Obere Fischbachstrasse 16, Sanierung, musste wegen eines nicht voraussehbaren Schadenfalls kurzfristig zurückgezogen werden und gelangt daher an der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2016 zur Abstimmung.

Primarschulpflege und Gemeinderat

Mettmenstetten, im November 2015

A. Primarschulgemeinde

■ 1. Voranschlag/Steuerfuss 2016

Beantragter Beschluss:

1. Der Voranschlag 2016 wird wie folgt festgelegt:

• Laufende Rechnung:	Aufwand	Fr. 8'224'600
	Ertrag	Fr. <u>6'908'300</u>
	Aufwandüberschuss	Fr. 1'316'300
• Investitionsrechnung:	Ausgaben	Fr. 568'000
	Einnahmen	Fr. <u>0</u>
	Nettoinvestition	Fr. 568'000
• Einfacher (100%iger) Gemeindesteuerertrag:		Fr. 12'500'000
• Eigenkapitalentnahme:		Fr. 1'316'300

2. Der Steuerfuss 2016 wird auf 45% des einfachen Gemeindesteuerertrages festgesetzt.

Laufende Rechnung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag	Aufwand	Ertrag
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.
Behörden und Verwaltung	7'000		7'000		5'679.40	
Legislative	7'000		7'000		5'679.40	
Bildung	7'545'000	600'900	6'996'400	558'000	7'033'723.82	636'931.55
Kindergarten	530'000		505'900		489'202.35	
Primarschule	3'194'500	21'700	2'963'900	19'500	2'982'274.59	62'772.70
Tagesstrukturen	584'500	360'000	517'800	300'000	482'062.95	338'445.90
Musikschule	275'500		262'300		260'375.15	
Schulliegenschaften/-anlagen	733'800	172'200	795'800	181'000	718'057.60	187'424.95
Volksschule Sonstiges	209'800		205'600		192'041.65	
Schulverwaltung	645'800		532'100		540'999.54	
Sonderschulung	1'371'100	47'000	1'212'500	57'500	1'368'709.99	48'288.00
Bildungswesen Übriges			500			
Kultur und Freizeit	115'100	72'900	113'400	71'300	106'327.35	67'560.65
Kulturförderung	115'100	72'900	113'400	71'300	106'327.35	67'560.65
Gesundheit	29'900		32'000		25'219.50	
Schulgesundheitsdienst	29'900		32'000		25'219.50	
Finanzen und Steuern	527'600	6'234'500	423'800	6'637'500	471'959.40	6'941'369.35
Gemeindesteuern	272'000	6'041'100	244'000	5'626'000	252'133.90	6'052'811.05
Finanzausgleich		190'000		1'006'800		874'753.00
Einnahmeanteile		500				631.50
Kapitaldienst	200	2'800	300	4'600	145.15	13'043.80
Grundeigentum Finanzvermögen	2'800	100	4'600	100	13'025.00	130.00
Abschreibungen	252'600		174'900		206'655.35	
Total Laufende Rechnung	8'224'600	6'908'300	7'572'600	7'266'800	7'642'909.47	7'645'861.55
Aufwandüberschuss		1'316'300		305'800		
Ertragsüberschuss					2'952.08	
	8'224'600	8'224'600	7'572'600	7'572'600	7'645'861.55	7'645'861.55

Investitionsrechnung

Ausgaben	Einnahmen
Fr.	Fr.

Schulliegenschaften/-anlagen	568'000	
Projektierungskosten Turnhalle	448'000	
SH Dorf, neue Fenster	120'000	
Nettoinvestitionen		568'000
	568'000	568'000

Abschied der Rechnungsprüfungskommission**1. Antrag**

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung,

- das Budget 2016 der Primarschulgemeinde entsprechend dem Antrag der Schulpflege festzulegen,
- den Steuerfuss der Primarschulgemeinde auf 45% des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

2. Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget der Primarschulgemeinde Mettmenstetten in der von der Schulpflege am 27. Oktober 2015 beschlossenen Fassung geprüft.

- Das Budget weist folgende Grunddaten aus:
 - Laufende Rechnung:

Aufwand	Fr. 8'224'600
Ertrag	Fr. 6'908'300
Aufwandüberschuss	Fr. 1'316'300
 - Investitionsrechnung:

Ausgaben	Fr. 568'000
Einnahmen	Fr. 0
Zunahme Nettoinvestition	Fr. 568'000
 - Einfacher (100%iger) Gemeindesteuerertrag
 Fr. 12'500'000 |
 - Eigenkapitalentnahme
 Fr. 1'316'000 |

3. Ergebnis der Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest:

- Das Budget der Primarschule ist:
 - Finanzrechtlich zulässig,
 - Finanziell angemessen,
 - Rechnerisch richtig.
- Der Aufwandüberschuss wird mit einem Steuerfuss von 45% des einfachen Gemeindesteuerertrages und der Eigenkapitalentnahme gedeckt.

4. Bemerkungen

Die Primarschule muss in den nächsten Jahren trotz Sparbemühungen in beeinflussbaren Bereichen mit steigendem Aufwand rechnen (mehr Schüler, grosse bauliche Investitionen), der nicht mehr mit den ordentlichen Einnahmen gedeckt werden kann. Die negativen Rechnungsergebnisse werden zu einer starken Abnahme des Eigenkapitals führen. Diese Entwicklung ist zu beobachten.

2. Raumentwicklung, Planungskredit

Beantragter Beschluss:

1. Genehmigung eines anteilmässigen Planungskredits (inkl. Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs) für das Vorhaben Raumentwicklung von Fr. 298'000.00 für die in die Zuständigkeit der Primarschulgemeinde fallenden Liegenschaften.
2. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung des Jahres 2016.

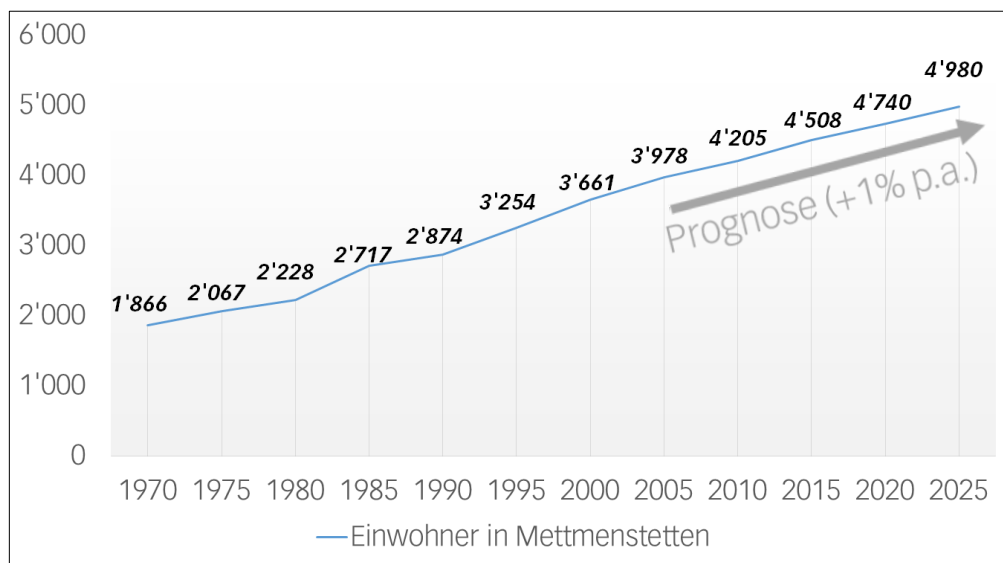
Bericht

a) Ausgangslage

Sie gehören seit Jahren zum Ortsbild unserer Gemeinde und weisen in der Regel darauf hin, dass neues Wohneigentum entsteht: Kräne!

In den vergangenen Monaten konzentrierte sich die Bautätigkeit vor allem auf das im Dorfzentrum liegende Gebiet Pfruendmatt. Es ist nicht verwunderlich, dass die Einwohnerzahl unserer zur Wachstumsregion Knonaueramt gehörenden Gemeinde in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen ist und auch weiter zunehmen wird, was anhand der effektiven und prognostizierten Einwohnerzahlen eindrücklich belegt werden kann:

Einwohnerentwicklung Mettmenstetten 1970 - 2025



Die gültige Bauzone unserer Gemeinde lässt nochmals eine bauliche Entwicklung zu. Aufgrund der in der Bauzone liegenden, unüberbauten Landreserven geht man davon aus, dass die Einwohnerzahl langfristig im Bereich von ca. 5'500 bis 6'000 Personen liegen dürfte.

Neben der Entwicklung der Bevölkerungszahlen gibt es - im speziellen für die Schulen - weitere Aspekte, die in der Raumplanung berücksichtigt werden müssen. So hat sich der gesetzliche Auftrag an die Schulen in den letzten Jahrzehnten, zum Beispiel im Bereich der Integration, verändert. Jede Schule muss den Eigenschaften, Fähigkeiten und Lernbedürfnissen aller Kinder gerecht werden, insbesondere durch eine integrative Ausrichtung - daraus ergeben sich räumliche Anforderungen. Mit dem neuen Volksschulgesetz und der Volksschulverordnung wurden zudem Tagesstrukturen in der Verantwortung der Gemeinden eingeführt (§ 27 Abs. 3 VSG), mit konstant wachsender Nachfrage wie die Situation in Mettmenstetten zeigt. Auch geleitete Schulen, veränderte Anstellungsverhältnisse und neue Lernformen erfordern Arbeitsplätze und entsprechende Räume an unseren Schulen.

b) Strategische Planung/Vorstudien

Für die betroffenen Behörden (Politische Gemeinde, Primar- und Sekundarschule) bedeutet das weitere Bevölkerungswachstum, dass rechtzeitig die nötigen Infrastrukturanlagen bereitgestellt werden müssen. Aus dieser Erkenntnis heraus beschäftigen sich die Primarschul- und Sekundarschulpflege sowie der Gemeinderat unter Beizug der Planungs- und Beratungsfirma Basler & Hofmann AG in den vergangenen zwei Jahren intensiv mit dem Projekt „Raumentwicklung Mettmensstetten“. Die Bevölkerung ist mit Berichterstattungen in der Dorfzeitung Mir-Mättmistetter sowie der Orientierungsveranstaltung vom 13. April 2015 über Ziel und Inhalt der Planung umfassend informiert worden.

Kurz zusammengefasst ist unter dem Projekt „Raumentwicklung Mettmensstetten“ die „koordinierte Planung der Raumbedürfnisse“ zu verstehen. Die gemeinsame Planung soll unter anderem ein untereinander abgestimmtes, gestaffeltes Vorgehen der unterschiedlichen Bedürfnisse/Projektierungen und die Nutzung von Synergien gewährleisten. Dabei ging es insbesondere um folgende Schwerpunkte:

Raumbedarf/Konzept	Politische Gemeinde	Primarschule	Sekundarschule
Schulen		✓	✓
Kindergarten		✓	
Tagesstrukturen (Hort, Domino)		✓	
(Doppel)Turnhalle	✓	✓	
Bibliothek	✓	✓	✓
Ort der Begegnung, Dorfspielplatz	✓		
Energiekonzept	✓	✓	✓
Mobilitätskonzept	✓	✓	✓

Die bisherigen Tätigkeiten gliederten sich in eine Phase der strategischen Planung (Bedürfnisformulierung/Analyse bzw. Lösungsstrategien) sowie eine Vorstudienphase (Machbarkeitsstudie/Projektdefinition). Als nächster Schritt ist nun für das Planerauswahlverfahren ein Planungskredit nötig. Daran anschliessend folgen Projektierungskredit (Vorprojekt bis und mit Baubewilligung) sowie Baukredit (Ausschreibung und Realisierung).

c) Ergebnisse/Kosten

Aufgrund der Schülerprognosen und dem bis ins Jahr 2028 zugrunde gelegten Wachstum der Gemeinde Mettmensstetten um jährlich durchschnittlich 1 % ergibt sich – wenn man den künftigen Bedarf mit dem heutigen Raumangebot vergleicht - vor allem bei der Primarschule Handlungs- bzw. Erweiterungsbedarf an Kindergarten- sowie Schulklassen, aber auch für den Hort (Tagesstrukturen) und die Turnhalle (Ersatz für die zu kleine und sanierungsbedürftige Gramatt-Turnhalle). Auch im Interesse der Ortsvereine soll auf eine Sanierung der Turnhalle Gramatt verzichtet und stattdessen eine Doppelturnhalle realisiert werden. Deren Umsetzung entspricht auch einem aufgrund der eingeleiteten Planungsschritte mittlerweile wieder zurückgezogenen Initiativbegehren. Diese Ausgangslage bedingt eine entsprechende Planungs-/Bautätigkeit.

Für die Sekundarschule genügt nach den gewonnenen Erkenntnissen das momentane Schulraumangebot. Eine spätere Erweiterung ist auf dem Gebäude Wygarten I denkbar (Aufstockung), aber im Moment noch nicht geplant.

Für die Bedürfnisse der Bibliothek soll die im Eigentum der Politischen Gemeinde stehende, an das Schulhausareal angrenzende alte Sennerei einbezogen werden; sie soll zudem die Funktion eines Begegnungsortes inkl. Dorfspielplatz übernehmen.

Aufgrund der erarbeiteten Machbarkeitsstudien mit sieben Varianten und der dazu erfolgten Nutzwertanalyse (pädagogische, planerische, finanzielle Aspekte sowie Chancen/Risiken) soll auf der Schafweid, Grundeigentum der Primarschule (Einsmündungsbereich Rennweg/Niederfeldstrasse, oberhalb Turnhalle Gramatt), eine Doppelturnhalle mit vorgelagertem Hort realisiert werden. Die Schulraumerweiterung ist neben dem bestehenden Schulhaus Gramatt geplant, ein Doppelkindergarten soll unterhalb der Schulanlage Wygarten I gebaut werden – diese beiden Bauvorhaben sind auf Grundeigentum der Politischen Gemeinde geplant. Alle angedachten Standorte lassen, sofern der Bedarf dies zeigen sollte, spätere Erweiterungen zu.

Der gesamte Investitionsbedarf der genannten Vorhaben (inkl. Planung) bis ca. ins Jahr 2020 wird auf rund 25 Millionen Franken (Genauigkeit +/- 25 %) geschätzt, wobei vor allem die Rechnungen der Politischen Gemeinde und der Primarschule belastet sein werden. Wir gehen heute davon aus, dass die Höhe dieser Investitionen in

den nächsten Jahren eine vorübergehende Kreditaufnahme und damit Verschuldung mit sich bringen wird; derzeit beabsichtigen wir, dass eine Steuerfusserhöhung aus Gründen dieser Investitionen vermieden werden sollte. Mit dem beantragten Planungskredit von total Fr. 490'000.00 sollen die Grundlagen für den Projektierungskredit bereitgestellt werden. Entsprechend den Eigentumsverhältnissen bzw. späteren Nutzung ist folgende Kostenteilung vereinbart worden:

- | | | |
|-----------------------|------|----------------|
| • Primarschule | 61 % | Fr. 298'000.00 |
| • Sekundarschule | 5 % | Fr. 25'000.00 |
| • Politische Gemeinde | 34 % | Fr 167'000.00 |

d) Projektablauf

Die Begleitgruppe des bisherigen Projekts, bestehend aus Vertretern der Politischen Gemeinde, der Primar- und der Sekundarschule schlägt für das weitere Vorgehen die folgenden drei Kreditschritte vor:

- | | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| • Planungskredit: | Planerauswahlverfahren |
| • Projektierungskredit: | Vorprojekt bis und mit Baubewilligung |
| • Baukredit: | Ausschreibung und Realisierung |

Folgende Argumente sind für dieses 3-stufige Vorgehen massgebend:

- Die gemeinsame Planung der drei Gemeinden soll fortgeführt werden. Für eine umfassende Planung ist es wichtig, die Gesamtheit der Projekte weiterhin gemeinsam zu planen.
- Der Masterplan kann mit dieser umfassenden Planung weiterhin konkretisiert werden und bildet für eine geordnete und koordinierte Planung eine wichtige Basis.
- Der Antrag für den Projektierungskredit kann mit einer höheren Planungs- und Kostensicherheit beantragt werden.
- Auf Basis des gewählten Projekts können die Eigentumsverhältnisse rechtlich, finanziell und grundbuchamtlich festgelegt werden.
- Die Projekte können im Anschluss gestaffelt projektiert und ausgeführt werden.

Der Terminplan für den beantragten Planungskredit und die folgenden Arbeiten sieht folgenden Ablauf vor:

- | | |
|--------------------------|---|
| • Januar bis April 2016: | Vorbereitung selektiver Projektwettbewerb |
| • Mai bis Dezember 2016 | Durchführung selektiver Projektwettbewerb |
| • Januar 2017 | Jurierung Wettbewerbseingaben |
| • Januar bis Mai 2017 | Anpassungen Masterplan, Vorbereitung Projektierungskredit |
| • Juni 2017 | Projektierungskredit (Urnenabstimmung) |
| • 2018 | Baukredit (Urnenabstimmung) |
| • 2019 | Baubeginn, Ausführung in Etappen |
| • 2020/21 | Bauende |

e) Selektiver Projektwettbewerb

Für Dienstleistungsaufträge mit einem Auftragsvolumen von über Fr. 250'000.00 verlangt die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) vom 15. März 2001 ein offenes oder ein selektives Vergabeverfahren.

Zur Bearbeitung der räumlich stark zusammenhängenden Projekte Doppelturnhalle, Tagesstrukturen/Hort, Primarschule, Alte Sennerei ist in der Phase Planungskredit ein „selektiver Projektwettbewerb“ vorgesehen. Ein selektiver Projektwettbewerb bildet für die Auftraggeber ein sinnvolles Instrument, um ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten und den bestmöglichen Partner für dessen Realisierung zu finden. Unter Berücksichtigung des Leistungsumfangs und des Zeit- und des Finanzbedarfs wird somit die Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs mit Präqualifikation für Generalplaner vorgeschlagen. Dabei werden die teilnehmenden Architekturbüros aufgefordert, sich mit den notwendigen Fachplanern zu einem Generalplanerteam zusammenzuschliessen. Folgende Fachplaner werden durch dieses Verfahren mitselektioniert: Bauingenieur, HLKSE-Ingenieur, Landschaftsarchitekt.

Das Verfahren selbst umfasst zwei Phasen:

- Phase 1, Präqualifikation mit Referenzprojekten und Auftragsanalyse
- Auswahl von 10-12 Teams, nicht anonym
- Phase 2, Projektwettbewerb für ein Generalplanerteam, anonym

f) Schlussbemerkung

Die Schulpflegen und der Gemeinderat haben angesichts des zu erwartenden Bevölkerungswachstums der Folgejahre aufgrund des koordiniert durchgeführten Verfahrens Raumentwicklung Handlungsbedarf erkannt. Handlungsbedarf wurde von der Primarschule schon zu einem früheren Zeitpunkt festgestellt und ein Projekt der Stimmbürgerschaft zur Abstimmung vorgelegt, welches jedoch abgelehnt wurde (neue Turnhalle und Klassenraum Projekt Artoit – Ablehnung GV 2006).

Mit dem gemeinsamen Vorgehen aller beteiligter Gemeinden (Politische Gemeinde und die beiden Schulgemeinden) wird die Raumplanung nun koordiniert und unter Wahrnehmung von Synergien angegangen; so kommt der Bereitstellung der nötigen Räumlichkeiten eine hohe Priorität zu und kann schrittweise realisiert werden. Der Stimmbürgerschaft wird empfohlen, in einem ersten Schritt den nötigen Planungskredit zu bewilligen, um vor allem der Entwicklung und den ausgewiesenen Bedürfnissen der Schule gerecht zu werden.

g) Dokumentation

Weitere Details entnehmen Sie bitte der, von Basler & Hofmann AG ausgestellten Dokumentation „Raumentwicklung Mettmenstetten – Phase 21, Grundlagen Planungskredit“ (Aktenaufgabe oder www.mettmenstetten.ch und www.ps-mettmenstetten.ch).

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Planungskredit für die Raumentwicklung Mettmenstetten geprüft und stellt folgendes fest:

Der Handlungsbedarf für ein koordiniert durchgeführtes Verfahren für die Raumentwicklung Mettmenstetten ist erbracht.

Die Gesamtplanungskosten von total Fr. 490'000.00 (inkl. Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs) sind nachgewiesen.

Die entsprechend den planerischen und baulichen Bedürfnissen erstellte Kostenaufteilung ist gerechtfertigt.

Der anteilmässige Planungskredit für die in die Zuständigkeit der Primarschulgemeinde fallenden Liegenschaften ist mit folgendem Anteil gegeben und beträgt:

- | | | | |
|----------------|------|-----|------------|
| • Primarschule | 61 % | Fr. | 298'000.00 |
|----------------|------|-----|------------|

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Planungskreditanteil der Primarschulgemeinde für die Raumentwicklung Mettmenstetten von Fr. 298'000.00 zu genehmigen.

Mettmenstetten, 26. Oktober 2015

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

B. Politische Gemeinde

■ 1. Voranschlag/Steuerfuss 2016

Beantragter Beschluss:

1. Der Voranschlag 2016 wird wie folgt festgelegt:

• Laufende Rechnung:	Aufwand	Fr. 11'359'500
	Ertrag	Fr. <u>10'789'900</u>
	Aufwandüberschuss	Fr. 569'600
• Investitionsrechnung:	Ausgaben	Fr. 3'736'700
	Einnahmen	Fr. <u>100'000</u>
	Nettoinvestition	Fr. 3'636'700
• Einfacher (100%iger) Gemeindesteuerertrag:		Fr. 12'500'000
• Eigenkapitalentnahme:		Fr. 569'600

2. Der Steuerfuss 2016 wird auf 33% des einfachen Gemeindesteuerertrages festgesetzt.

Laufende Rechnung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.
Behörden und Verwaltung	1'868'300	482'000	1'844'700	485'100	1'877'358.33	456'693.70
Legislative	76'700		68'200		68'945.31	
Exekutive	256'500		210'000		194'801.50	
Gemeindeverwaltung	1'358'900	93'500	1'354'600	91'700	1'284'276.59	63'789.00
Verwaltungsliegenschaften	176'200	388'500	211'900	393'400	329'334.93	392'904.70
Rechtsschutz und Sicherheit	773'800	110'100	715'400	111'100	734'105.50	114'502.55
Rechtspflege	175'800	72'100	120'600	65'100	171'254.25	78'766.15
Polizei	141'800	10'000	141'800	16'000	120'610.40	6'145.00
Rechtssprechung	18'500	5'000	19'000	7'000	16'255.85	4'491.40
Feuerwehr	374'400	20'000	357'300	20'000	364'193.40	22'100.00
Zivilschutz	63'300	3'000	76'700	3'000	61'791.60	3'000.00
Kultur und Freizeit	447'700	68'500	470'200	44'200	283'732.60	38'890.00
Kulturförderung	88'000	500	237'500	200	79'189.55	545.00
900 Jahre Mettmenstetten	124'000	24'000				
Denkmalpflege, Heimatschutz	200		100		130.00	
Massenmedien	41'500	4'000	46'700	4'000	33'327.70	3'767.50
Sport	191'000	40'000	182'900	40'000	168'085.35	34'577.50
Liegenschaften Verwaltungsvermögen	3'000		3'000		3'000.00	
Gesundheit	622'700		615'400		845'609.56	759'995.44
Spitäler			56'500		169'754.27	600'558.00
Kranken- und Pflegeheime			6'000		44'866.17	150'859.25
Pflegefinanzierung Alters- und Pflegeheime	195'000		167'100		192'477.50	4'873.50
Ambulante Krankenpflege	23'000		28'000		21'661.20	
Pflegefinanzierung amb. Krankenpflege (Spitex)	375'600		340'000		296'747.70	
Krankheitsbekämpfung	13'100		1'500		2'048.20	
Lebensmittelkontrolle	16'000		16'300		15'834.55	
Gesundheitswesen Übriges					102'219.97	3'704.69
Soziale Wohlfahrt	2'889'900	1'060'600	2'845'700	873'300	2'651'196.32	942'367.10
Sozialversicherung Allgemeines		6'500		6'500		6'302.80
Krankenversicherung	115'000	115'000	120'000	120'000	115'399.65	112'279.55
Zusatzleistungen zur AHV/IV	1'024'000	454'000	780'000	346'000	724'459.75	330'199.00
Jugend	275'600		396'600	7'000	377'794.75	58'142.20
Gemeinschaftszentrum Sputnik	107'500	107'500	119'500	119'500	106'540.45	106'540.45
Kinderkrippe	20'000		10'000		15'341.60	
Gesetzliche wirtschaftl. Hilfe	912'200	349'000	916'400	241'500	892'553.30	300'374.45
Übrige Fürsorge	432'600	28'600	500'200	32'800	389'106.82	28'528.65
Hilfsaktionen	3'000		3'000		30'000.00	

Laufende Rechnung	Voranschlag 2016		Voranschlag 2015		Rechnung 2014	
	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.	Aufwand Fr.	Ertrag Fr.
Verkehr	1'055'500	207'500	1'056'000	214'000	941'247.00	264'995.75
Gemeindestrassen	782'500	207'500	772'000	214'000	684'284.65	264'995.75
Privatstrassen	36'000		36'000		25'573.35	
Regionalverkehr	237'000		248'000		231'389.00	
Umwelt und Raumordnung	1'112'400	962'500	1'220'200	1'039'100	1'041'395.55	890'658.05
Wasserversorgung	10'000		8'800		4'716.20	
Abwasserbeseitigung	640'000	640'000	616'500	616'500	576'580.95	576'580.95
Abfallbeseitigung	290'000	290'000	390'600	390'600	282'932.50	282'932.50
Friedhof/Bestattung	75'000	10'000	75'000	10'000	83'403.10	10'862.60
Gewässerunterhalt	28'000		58'000		33'948.85	
Naturschutz	14'100		11'300		6'356.00	
Übriger Umweltschutz	31'000	22'500	36'000	22'000	28'848.60	20'282.00
Raumordnung	24'300		24'000		24'609.35	
Volkswirtschaft	230'100	428'700	226'900	494'400	167'673.15	504'010.55
Landwirtschaft	25'500		22'400		13'467.95	1'516.65
Forstwirtschaft	114'100	75'900	114'100	75'900	114'375.20	76'706.25
Jagd/Fischerei	2'000	800	2'000	800		805.20
Industrie, Gewerbe, Handel	13'500	270'000	13'400	342'700	13'410.00	341'938.05
Energieversorgung		82'000		75'000		83'044.40
Energie Übriges	75'000		75'000		26'420.00	
Finanzen und Steuern	2'359'100	7'470'000	3'821'000	9'261'900	4'000'747.29	10'158'111.46
Gemeindesteuern	95'000	6'268'600	77'000	5'949'600	100'172.70	7'038'004.30
Finanzausgleich	298'500	447'800	1'582'100	2'373'200	1'374'653.00	2'061'918.00
Einnahmenanteile		500				853.25
Kapitaldienst	16'400	84'500	19'900	110'700	25'788.40	195'379.91
Buchgewinn/-verluste						743'590.00
Grundeigentum Finanzvermögen	107'500	445'400	171'000	435'300	192'208.76	110'194.50
Abschreibungen	1'841'700	223'200	1'971'000	393'100	2'307'924.43	8'171.50
Total Laufende Rechnung	11'359'500	10'789'900	12'815'500	12'523'100	12'543'065.30	14'130'224.60
Aufwandüberschuss		569'600		292'400		
Ertragsüberschuss					1'587'159.30	
	11'359'500	11'359'500	12'815'500	12'815'500	14'130'224.60	14'130'224.60

Investitionsrechnung

Ausgaben	Einnahmen
Fr.	Fr.

Behörden und Verwaltung	360'000	
Schule Mettmenstetten, Raumentwicklung	300'000	
Gemeindehaus, Sanierung Küche	60'000	
Rechtsschutz und Sicherheit	54'600	
Investitionsbeitrag FW Zweckverband	54'600	
Verkehr	893'000	
Bachstrasse, Ausbau	93'000	
Gemeindestrassen (inklusive Randsteine)	150'000	
Herferswil, Sanierung Dorfkern	100'000	
Rossau-Mettmenstetten, Hocheinbau	70'000	
Knonauerstrasse Sanierung	250'000	
Rossau, Hauptikonerstrasse, Deckbelag	150'000	
Im Loo, Erschliessung	80'000	
Umwelt und Raumordnung	1'429'100	100'000
Kanalisationsnetz, Spülen / Sanieren	100'000	
Periodische Zustandskontrolle Kanalisation	320'000	
ARA Knonau, Beitrag Sanierung	14'100	
Kanalisationsanschlussgebühren		100'000
Gefahrenkarte Gewässer	500'000	
Loobach, Ausbau, Sanierung/Verlegung	80'000	
Fischbach, Hochwasserentlastung	85'000	
Dorfbach oberhalb Gemeindehaus, Sanierung	100'000	
Vorderer Dorfbach, Offenlegung	50'000	
Dachlissen, Stripelbach, Offenlegung	180'000	
Finanzen und Steuern	1'000'000	
Wohnhaus Obere Fischbachstrasse 16, Energetische Sanierung	1'000'000	
Nettoinvestitionen		3'636'700
	3'736'700	3'736'700

Entwicklung des Steuerfusses

	2008-2010	2011-2014	2015-2016
Sekundarschulgemeinde	24%	24%	24%
Primarschulgemeinde	47%	42%	45%
Politische Gemeinde	28%	33%	33%
Total ohne Kirchen	99%	99%	102%

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

1. Antrag

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung,

- das Budget 2016 der Politischen Gemeinde entsprechend dem Antrag des Gemeinderates festzulegen,
- den Steuerfuss der Politischen Gemeinde auf 33 % des einfachen Gemeindesteuerertrages festzusetzen.

2. Budget

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Budget der Politischen Gemeinde Mettmenstetten in der vom Gemeinderat beschlossenen Fassung vom 13. Oktober 2015 geprüft.

- Das Budget weist folgende Grunddaten aus:
 - Laufende Rechnung: Aufwand Fr. 11'359'500
Ertrag Fr. 10'789'900
Aufwandüberschuss Fr. 569'600
 - Investitionsrechnung: Ausgaben Fr. 3'736'700
Einnahmen Fr. 100'000
Nettoinvestition Fr. 3'636'700
 - Einfacher (100%iger) Gemeindesteuerertrag: Fr. 12'500'000
 - Eigenkapitalentnahme: Fr. 569'600

3. Ergebnis der Prüfung

Die Rechnungsprüfungskommission stellt fest:

- Das Budget 2016 der Politischen Gemeinde ist
 - finanzrechtlich zulässig,
 - finanziell angemessen,
 - rechnerisch richtig.
- Der Aufwandüberschuss wird mit einem Steuerfuss von 33 % des einfachen Gemeindesteuerertrages und der Eigenkapitalentnahme gedeckt.

Mettmenstetten, 26. Oktober 2015

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

2. Raumentwicklung, Planungskredit

Beantragter Beschluss:

1. Genehmigung eines anteilmässigen Planungskredits (inkl. Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs) für das Vorhaben Raumentwicklung von Fr. 167'000.00 für die in die Zuständigkeit der Politischen Gemeinde fallenden Liegenschaften.
2. Der Kredit geht zulasten der Investitionsrechnung des Jahres 2016.

Bericht

Siehe Ausführungen GV-Weisung Primarschulgemeinde, Traktandum 2, Seiten 5-8.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Planungskredit für die Raumentwicklung Mettmenstetten geprüft und stellt folgendes fest:

Der Handlungsbedarf für ein koordiniert durchgeführtes Verfahren für die Raumentwicklung Mettmenstetten ist erbracht.

Die Gesamtplanungskosten von total Fr. 490'000.00 (inkl. Durchführung eines selektiven Projektwettbewerbs) sind nachgewiesen.

Die entsprechend den planerischen und baulichen Bedürfnissen erstellte Kostenaufteilung ist gerechtfertigt.

Der anteilmässige Planungskredit für die in die Zuständigkeit der Politischen Gemeinde fallenden Liegenschaften ist mit folgendem Anteil gegeben und beträgt:

- | | | | |
|-----------------------|------|-----|------------|
| • Politische Gemeinde | 34 % | Fr. | 167'000.00 |
|-----------------------|------|-----|------------|

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Planungskreditanteil der Politischen Gemeinde für die Raumentwicklung Mettmenstetten von Fr. 167'000.00 zu genehmigen.

Mettmenstetten, 26. Oktober 2015

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

3. Alterssiedlung, Schulhausstrasse 2, Sanierung sowie Neubau Gemeinschaftsraum, Bauabrechnung

Beantragter Beschluss:

1. Die Bauabrechnung über die Sanierung der Alterssiedlung sowie den Neubau Gemeinschaftsraum, Schulhausstrasse 2, mit Gesamtkosten von Fr. 4'204'467.65, wird genehmigt.

Bericht

a) Kostenzusammenstellung

Bauabrechnung LITAG AG, Baumanagement,
Oetwil an der Limmat, vom 31. Mai 2015

Fr. 4'204'467.65

b) Kreditnachweis

- Kredit Urnenabstimmung vom 25. November 2012, Bauprojekt
- ./ Nettokosten

Fr. 3'700'000.00

Fr. 4'204'467.65

Kreditüberschreitung

Fr. 504'467.65

c) Buchhaltungsnachweis

Ausgaben

Einnahmen

- Investitionsrechnung 2012
- Investitionsrechnung 2013
- Investitionsrechnung 2014
- Investitionsrechnung 2015
- Nettokosten

Fr. 9'976.75
Fr. 2'902'095.10
Fr. 1'268'502.05
Fr. 23'893.75

Fr. 4'204'467.65

Fr. 4'204'467.65

Fr. 4'204'467.65

d) Bemerkungen

Die Bauabrechnung weist eine Kostenüberschreitung von Fr. 504'467.65 oder 13,63 % aus. Basierend auf einem Bauprojekt von Fugazza Steinmann Partner AG (Architekt) sowie einem Kostenvoranschlag, Genauigkeit der Kostenermittlung: $\pm 10\%$, von Litag AG (Bauleitung als Subplaner des Architekten) beantragte der Gemeinderat mit einem zustimmenden Abschied der Rechnungsprüfungskommission der Stimmbürgerschaft mit Weisung vom 25. November 2012 einen Baukredit über Fr. 3'700'000.00. In der Weisung ist festgehalten, dass für die Berechnung der Baukosten Erfahrungswerte und einzelne Richtofferten herangezogen wurden, bei einer Sanierung bzw. einem Umbau erfahrungsgemäss während der Baurealisierung aber nicht voraussehbare Massnahmen eintreffen können, welche zu Mehrkosten führen. Für derartige, mögliche Vorkommnisse wurde im Baukredit von Fr. 3'700'000.00 eine Reserve von Fr. 322'000.00, das heisst 8.65 %, eingestellt.

Nach erfolgter Urnenabstimmung hat der Gemeinderat zur Plausibilisierung der aufgestellten Kostenberechnung eine Überprüfung durch das Büro für Bauökonomie AG, Luzern, veranlasst. Der ausführliche Bericht vom 16. Januar 2013 schliesst mit folgendem Fazit: „... Wir attestieren der Kostenberechnung einen hohen Detaillierungs- und Genauigkeitsgrad und eine nahe Marktkonformität. Unter Berücksichtigung einzelner Mehr- und Minderkorrekturen, dürften sich die Baukosten in der vorangeschlagenen Höhe bewegen, sodass keine Budgetanpassungen notwendig werden. Ein gewisses Risiko sehen wir, wenn nicht alle Aussenwände gedämmt werden. Diesbezüglich empfiehlt es sich mit einem Bauphysiker die Konstruktionen zu prüfen ...“.

Wie von der RPK mit Abschied zur Baukredit-Weisung verlangt, wurde in der Folge zudem ein Bauherrenberater eingesetzt: Am 30. Januar 2013 wurde erstmals die Müller ProjektConsulting GmbH zum Bauvorhaben begrüsst. Dabei wurde festgestellt, dass bis dato keine Projekte der Fachplaner und Spezialisten (Statik,

Elektro, HLS, Bauphysik, Landschaft) vorlagen. Insbesondere fehlte aber der statische Nachweis zur Tragsicherheit (Erdbebensicherheit BWK I) und es genügten nicht alle bestehenden sanitären Einrichtungen den Anforderungen an altersgerechte und hindernisfrei zugängliche Bauten.

Unter Berücksichtigung der qualitativen Ziele und aller behördlichen Auflagen sowie unter mehrheitlicher Einhaltung der ambitionierten, anfangs Dezember 2012 durch den Gemeinderat neu definierten Terminvorgaben, führten folgende Faktoren schliesslich zur vorliegenden Kostenüberschreitung:

1. Mehrkosten über Fr. 198'147.35 durch behördliche Auflagen:
 - Feuerpolizeiliche Auflagen Untergeschoss
 - Statische Ertüchtigung (Erdbebensicherheit)
 - Fenstergewände (Auflage Baubewilligung)
 - Kanalisation, schlechter baulicher Zustand von Meteor- und Schmutzwasserleitungen, Retention Dachwasser (Auflage Baubewilligung)
2. Mehrkosten über Fr. 169'549.10 durch Bestellungsänderungen des Bauherrn:
 - Aussendämmung ganze Fassade (gemäss MuKE 2008 [Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich])
 - Alle Nasszellen behinderten- und altersgerecht (gemäss BeHiG [Behindertengleichstellungsgesetz])
 - Handtuchradiatoren in Nasszellen
 - Sicht- und Wetterschutz bei allen Balkonen
 - Anpassungen im Untergeschoss bezüglich besserer Vermietbarkeit
 - Minderkosten von Fr. 31'950.00 durch Förderbeiträge „Gebäudeprogramm“
3. Mehrkosten über Fr. 458'771.20 durch Regiearbeiten aufgrund der angetroffenen Bausubstanz
 - Baumeisterarbeiten (Mehrausmass ca. Fr. 230'000.00)
 - Elektroarbeiten (Mehrausmass ca. Fr. 30'000.00)
 - Gipserarbeiten (Mehrausmass ca. Fr. 50'000.00)
 - Keramische Plattenbeläge (Materialwahl, Mehrausmass: ca. Fr. 25'000.00)
 - Umgebungsarbeiten (Mehrausmass ca. Fr. 37'000.00)
 - Diverse Arbeitsgattungen (Mehrausmass, ca. Fr. 60'000)
 - Zusatzhonorare bei Planern (Statik, HLS), Spezialisten (Bauphysik) und Bauherrenvertretung, ca. Fr. 59'000.00
 - Minderkosten von Fr. 32'400.00 durch Verzicht des Architekten auf Zusatzhonorar aufgrund der erhöhten, aufwandbestimmenden Baukosten (in Kulanz ohne Präjudiz und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht)

Die obigen Mehrkosten, bedingt durch behördliche Auflagen, Bestellungsänderungen des Bauherrn sowie Regiearbeiten aufgrund der angetroffenen Bausubstanz über insgesamt Fr. 826'467.65 abzüglich der eingestellten Reserven von Fr. 322'000.00 führen in der Summe zur Kostenüberschreitung von total Fr. 504'467.65. Anfangs November 2013 zeigte sich die Situation noch anders: Der Bauausschuss musste dann aber davon Kenntnis nehmen, dass eine mutmassliche Kreditüberschreitung von ca. Fr. 210'000.00 resultieren dürfte. Trotz dem Einverlangen von Teilabrechnungen nach Abschluss der 1. Bauetappe im Herbst 2013, zeigten leider diverse Unternehmer ihre Regieforderungen erst Mitte Dezember 2013, dass heisst kurz vor Abschluss der Bauarbeiten zur 2. Etappe, an. Diese mehrheitlich berechtigten Forderungen „in letzter Minute“ führten zu einem weiteren Anstieg der Baukosten über ca. Fr. 294'467.65.

Neben dem wenig erfreulichen Rechnungsergebnis interessiert aber auch die Beurteilung des ausgeführten Bauwerks. Gerne möchten wir an dieser Stelle nochmals den Alterssiedlungsbewohnern für das während der Baurealisierung entgegengebrachte Verständnis danken – die in zwei Etappen realisierten Umbauarbeiten erfolgten unter Belegung, was für die Mieterschaft mit erheblichen Immissionen und Einschränkungen verbunden war.

Nach erfolgter Sanierungstätigkeit stehen den Bewohnern nun wieder auf Jahre hinaus zeitgemässe Wohnräume zur Verfügung, welche auch aktuellen energetischen Vorgaben entsprechen. Mit dem Anbau eines Gemeinschaftsraums konnte eine wesentliche Aufwertung für die Belange der sozialen Kontakte geschaffen werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass in allen Belangen von einem gelungenen Bauwerk gesprochen werden kann, welches auch optisch einen zeitgemässen Akzent zu setzen vermag – dazu sind viele Komplimente eingegangen und auch die Alterssiedlungsbewohner haben sich unisono positiv über die „neuen“ Wohnungen geäussert.

Alle Wohnungen haben denn auch kurz nach Bauende, also ab 1. Februar 2014, Mieter gefunden und nach wie vor besteht Vollvermietung, was vor dem Umbau über längere Zeit hinweg nicht mehr der Fall war und sich in den heutigen Mieterträgen positiv widerspiegelt: So konnte vor der Sanierung mit der Liegenschaft Schulhausstrasse 2, mit einer Belegung von 14 der damals vorhandenen 21 Wohnungen nur mehr ca. Fr. 147'000.00 Ertrag erwirtschaftet werden, was einen Mietszinsausfall von ca. Fr. 63'000.00 pro Jahr entsprach. Bereits in den ersten 12 Monaten nach Fertigstellung konnte ein Mietertrag von über Fr. 200'000.00 verzeichnet werden, aktuell sind es auf Jahresbasis sogar Fr. 215'000.00. Positiv wirkt sich zudem aus, dass die Spitex – wo erforderlich – die Alterspflege in den altersgerechten Räumlichkeiten effizienter und kostengünstiger erbringen kann.

Der Gemeinderat ist aber auch selbstkritisch genug, angesichts der begründbaren Kostenüberschreitung bei zukünftigen Bauvorhaben die Kostenermittlung aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse noch exakter vorzunehmen. Künftige Baukreditanträge sollen in der Regel auf einem detaillierten Projekt (Phase 32 Bauprojekt nach SIA) und einem phasengerechten Kostenvoranschlag (Kostenermittlung mit ± 10 Genauigkeit) über alle Gewerke (Architektur, Statik, Gebäudetechnik, Landschaft, Spezialisten, etc.) basieren sowie je nach Vorhaben (Neubau, Erweiterung oder Sanierung) über adäquat eingestellte Reserven für Unvorhergesehenes verfügen. Diese Erkenntnisse hat der Gemeinderat im Übrigen nicht erst heute gewonnen, sondern bereits in unserer Dorfzeitung Mir Mättmissetter, Nr. 235, April/Mai 2013 kundgetan. Der dannzumal für die Alterssiedlung bewilligte Projektierungskredit über total Fr. 97'200.00 war rückblickend betrachtet zu tief angesetzt und erlaubte kein Detailprojekt in der erforderlichen Tiefe. Für die Vorbereitung von Bauvorhaben sind künftig ca. 5% der mutmasslichen Investition als Projektierungskredit vorzuhalten (in diesem Fall wären dies Fr. 185'000.00 gewesen), was zu einer erhöhten Kostengenauigkeit bei Bauvorhaben beiträgt, aber bei einer Ablehnung eines Vorhabens durch die Stimmbürgerschaft auch zu einer höheren, ausserordentlichen Abschreibung in der laufenden Rechnung führen wird.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Bauabrechnung für die Sanierung der Alterssiedlung sowie Neubau eines Gemeinschaftsraumes an der Schulhausstrasse 2 in Mettmenstetten geprüft und stellt folgendes fest:

Die Bauabrechnung per 31.05.2015 beläuft sich auf	Fr.	4'204'467.65
Bewilligter Baukredit mit Urnenabstimmung vom 25.11.2011 inkl. Reserve von Fr. 322'000.00 / Kostengenauigkeit +/- 10 %	Fr.	3'700'000.00
Kreditüberschreitung gegenüber bewilligtem Baukredit (+ 13,63 %)	Fr.	504'467.65
- Mehrkosten durch behördliche Auflagen - Mehrkosten durch Beststellungsänderungen des Bauherrn - Mehrkosten verursacht durch Regiearbeiten	Fr. 198'147.35 Fr. 169'549.10 Fr. 458'771.20	
- Total Mehrkosten gegenüber den berechneten Baukosten (+ 24,46 %) ./. enthaltene Reserve mit Baukredit (+ 8,65 %)	Fr. 826'467.65 Fr. 322'000.00	
Kreditüberschreitung (+ 13,63 %)	Fr. 504'467.65	

Die Kostenüberschreitung ist zum Teil Folge eines nicht vollständig ausgereiften Projektes. Verschiedene Mehrkosten hätten zur Zeit des Kreditantrages erkannt und erfasst werden können, so u.a. die Kosten durch behördliche Auflagen, Mehrkosten für die Erstellung von behinderten- und altersgerechten Nasszellen sowie Zusatzhonorare für Fachplaner. Die beachtlichen Regiearbeiten sind ebenfalls auf viele, nicht berücksichtigte Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Bauausschreibungen zurück zu führen.

Das Endresultat der Sanierung ist jedoch erfreulich und entspricht dem heutigen Stand der Technik. Durch die zeitgemässe Gestaltung der Wohnungen sowie durch die Erweiterung um einen Aufenthaltsraum konnten wesentliche Mehrwerte für die Liegenschaft geschaffen werden. Für die Bewohnerinnen und Bewohner und die Gemeinde Mettmenstetten ist es ein gelungenes Bauwerk.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Bauabrechnung im Betrag von Fr. 4'204'467.65 zu genehmigen.

Mettmenstetten, 26. Oktober 2015

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten

4. AlbisZentrum, Wohn- und Geschäftshaus, Albisstrasse 12-16, Sanierung/Abbruch/Neubau, Bauabrechnung

Beantragter Beschluss:

1. Die Bauabrechnung über die Sanierung/Abbruch/Neubau des Wohn- und Geschäftshauses AlbisZentrum, Albisstrasse 12-16, mit Gesamtkosten von Fr. 8'055'269.05 wird genehmigt.

Bericht

a) Kostenzusammenstellung

Bauabrechnung Naumann+Hotz Baumanagement AG, Baar,
vom 01. Oktober 2015

Fr. 8'055'269.05

b) Kreditnachweis

- Kredit Urnenabstimmung vom 27. November 2011, Bauprojekt
- ./ Nettokosten

Fr. 7'199'400.00

Fr. 8'055'269.05

Kreditüberschreitung

Fr. 855'869.05

c) Buchhaltungsnachweis

Ausgaben

Einnahmen

- Investitionsrechnung 2011
- Investitionsrechnung 2012
- Investitionsrechnung 2013
- Investitionsrechnung 2014
- Investitionsrechnung 2015
- Nettokosten

Fr. 1'689.00
Fr. 186'175.95
Fr. 2'758'942.80
Fr. 4'286'375.15
Fr. 822'086.15

Fr. 8'055'269.05

Fr. 8'055'269.05

Fr. 8'055'269.05

d) Bemerkungen

Die Bauabrechnung weist eine Kostenüberschreitung von Fr. 855'869.05 oder 11,89 % aus. Basierend auf einem Vorprojekt und Kostenschätzung der beauftragten Architekten, roosarchitekten GmbH, Affoltern am Albis/Rapperswil, Genauigkeit der Kostenermittlung $\pm 15\%$, beantragte der Gemeinderat mit einem zustimmenden Abschied der Rechnungsprüfungskommission der Stimmbürgerschaft an der Urnenabstimmung vom 27. November 2011 einen Baukredit über Fr. 7'199'400.00 (ohne Landanteil). In der Weisung ist festgehalten, dass für die Berechnung der Baukosten Erfahrungswerte herangezogen wurden. Die Kostenschätzung enthielt keine offen ausgewiesenen Reserven.

Wie sich zeigte, führte eine an das Vorprojekt geknüpfte SIA-Leistungsdefinition zu wenig umfangreichen Aussagen und in der Regel zu unzutreffenden Kostenaussagen. Der Baukreditantrag beruhte auf keinem detaillierten Projekt (Teilphase 32 Bauprojekt nach SIA) und keinem phasengerechten Kostenvoranschlag (Kostenermittlung mit $\pm 10\%$ Genauigkeit) über alle Gewerke (Architektur, Statik, Gebäudetechnik, Landschaft, Spezialisten, etc.). Zudem fehlte auch eine eingestellte Reserve für Unvorhergesehenes. Zum Vergleich: Angesichts der Baukosten von rund 7,2 Millionen Franken fallen üblicherweise für die Projektierung Teilphase 31-32 nach SIA Honorarkosten im Bereich von ca. Fr. 360'000.00 an. Aufgewendet worden sind Fr. 123'000.00, was deutlich belegt, dass das Bauprojekt effektiv nur auf einem Vorprojekt basiert hat.

Eine im Anschluss an die Urnenabstimmung durch das Büro für Bauökonomie AG, Luzern vorgenommene Plausibilisierung der aufgestellten Kostenberechnung ergab, dass von Gesamtkosten von 8,5 Millionen Franken auszugehen ist. Es wurde darauf hingewiesen, dass angesichts möglicher Projektoptimierungen und Vergabeerfolgen mögliche Kosteneinsparungen im Bereich von ca. 5, maximal 10 % erzielbar wären. Eine weitere, durch die beauftragte Bauleitung veranlasste Berechnung bestätigte diese Prognose nochmals.

Zur unerfreulichen Kostenentwicklung trugen nach erfolgter Analyse neben der ungenügenden Projektdetailierung die erschwerende Baurealisierung in der Kernzone und die sich als schwierig erweisende Baugrubensicherung praktisch bis an die Parzellengrenze aufgrund des Untergeschosses (Unterfangungen) bei. Unerwartete Mehrkosten fielen durch die Entsorgung von Altlasten aufgrund einer im Jahre 1979 stillgelegten, alten Tankanlage an.

Diese als wenig vorteilhaft zu bezeichnende Ausgangslage bewog den Gemeinderat, vor Inangriffnahme der Bauarbeiten die geschätzten Kosten genau zu hinterfragen und folglich Kosteneinsparungsmassnahmen und Optimierungen vorzunehmen. Parallel dazu wurde die Submission über die wichtigsten, finanziell ins Gewicht fallenden Baupositionen veranlasst.

Nach Auswertung der eingeholten Angebote und der beschlossenen Sparmassnahmen (Verzicht Komfortlüftung / Pelletheizung mit Sonnenkollektorenanlage anstelle Erdsonden-Wärmepumpe / konzeptionelle Vereinfachung des Untergeschosses) konnte aber erfreulicherweise Entwarnung in der Kostensituation gegeben werden. Der Gemeinderat vergewisserte sich davon, dass der bewilligte Kredit von Fr. 7'199'400.00 unter Beanspruchung der ausgewiesenen Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ sowie der aufgelaufenen Indexteuerung (Kostenschätzung: Index 125.6 Punkte, Plausibilisierung: Index 126.5 Punkte, Basis: April 1998) also gesamthaft Fr. 8'338'600.00 eingehalten werden kann. Basierend auf dieser Auslegeordnung beauftragte der Gemeinderat mit Beschluss vom 22. Januar 2013 den eingesetzten Bauausschuss mit der Realisierung des Bauvorhabens unter Einhaltung des genannten Kostenziels. Das nun ausgewiesene Resultat mit Gesamtkosten von Fr. 8'055'269.05 hat diese bereinigte Prognose erfreulicherweise bestätigt bzw. unterschritten. Zu diesem letztlich zufriedenstellenden Ergebnis hat zweifelsohne eine umsichtige Bauleitung, die kompetente Begleitung durch die Bauherrenvertretung sowie eine fortlaufende Überwachung der Kostensituation durch den eingesetzten Bauausschuss des Gemeinderats beigetragen.

Auf den Bezugszeitpunkt vom 1. Januar 2015 herrschte auch dank dem Beizug einer Liegenschaftsbewirtschaftungsfirma bereits praktisch Vollvermietung der insgesamt zwölf angebotenen 3 ½- bzw. 4 ½-Zimmerwohnungen – im Frühjahr 2015 konnte Vollbestand ausgewiesen werden. Das vorhandene Gewerbeflächenangebot von rund 260 m² konnte ebenfalls vermietet werden. Der Jahresmietertrag bei Vollvermietung dürfte netto Fr. 420'000.00 betragen. Vor Baubeginn betrug der Mietertrag über Jahre hinweg knapp Fr. 10'000.00.

Architektonisch fügt sich die erstellte Überbauung, bestehend aus einem renovierten, unter kommunalem Denkmalschutz stehenden Baukörper (2 Wohnungen/Gewerbe, dem daran angegliederten Baukörper (4 Wohnungen/Gewerbe) bzw. dem dahinter liegenden Baukörper (6 Wohnungen) harmonisch aber doch in prägender Erscheinung in das Dorfzentrum unserer Gemeinde ein. Der Gemeinderat schliesst sich der Einschätzung vieler Reaktionen der Einwohnerschaft an, dass ein positiv wirkendes, den Ortskern bereicherndes Bauwerk realisiert worden ist, das zur weiteren Aufwertung des Dorfbildes beiträgt.

Bei zukünftigen Bauvorhaben gilt, wie dies schon einleitend bzw. bei der Bauabrechnung Alterssiedlung festgestellt worden ist: Der Kostenermittlung bzw. Ausarbeitung detaillierter Projekte muss absolute Priorität eingeräumt werden. Auch wenn dafür der finanzielle Aufwand für die Projektierung wesentlich höher als bisher ausfällt und bei einer Ablehnung eines Vorhabens durch die Stimmbürgerschaft auch zu einer höheren, ausserordentlichen Abschreibung in der laufenden Rechnung führen wird.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Bauabrechnung für das AlbisZentrum, Alisstrasse 12 – 16 in Mettmenstetten geprüft und stellt folgendes fest:

Die Bauabrechnung per 01.10.2015 beläuft sich auf	Fr.	8'055'269.05
Bewilligter Baukredit mit Urnenabstimmung vom 27.11.2011 ohne Land / Kostengenauigkeit +/- 15 %	Fr.	7'199'400.00
Kreditüberschreitung gegenüber bewilligtem Baukredit (+ 11.89 %)	Fr.	855'869.05

Der Baukreditantrag, bewilligt mit Urnengang vom 27.11.2011, beruhte nicht auf einem detaillierten Bauprojekt. So zeichnete sich bereits mit Baubeginn eine Kostenüberschreitung ab, die im MirMättmistetter kommuniziert wurde. Diese Überschreitung liegt im Bereich der Kostengenauigkeit +/-15 %.

Die Begründungen zur Kostenüberschreitung (+ Fr. 855'869.05 / 11.89 %) konnten nachgewiesen werden.
Der Kostenermittlung, bzw. der Ausarbeitung von Bauprojekten muss künftig eine grössere Priorität eingeräumt werden.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Bauabrechnung im Betrag von Fr. 8'055'269.05 zu genehmigen.

Mettmenstetten, 26. Oktober 2015

Rechnungsprüfungskommission Mettmenstetten