



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

1. ordentliche Gemeindeversammlung

Datum	Dienstag, 22. Juni 2021
Zeit	20.00 – 21.46 Uhr
Ort	Mehrzweckhalle Zentrum, Wetzikon

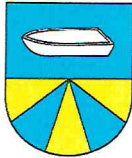
Vorsitz	Marco Pezzatti
Protokoll	Marc Thalmann, Gemeindeschreiber
Stimmberechtigte	weiblich 492, männlich 486; Total Stimmberechtigte 978
Stimmenzähler	Bernhard Meyer Louis Stutz
Zahl der anwesenden Stimmberechtigten	68 (inkl. Vorsitzender)
Zahl der anwesenden Nicht-Stimmberechtigten	4 (inkl. Gemeindeschreiber)

Traktanden:

1. Jahresrechnung 2020 (Antrag)
2. Abrechnung Sanierung und Erweiterung der Schulanlage
 - Genehmigung der Bauabrechnung in der Höhe von CHF 2'429'835.10;
 - Genehmigung Nachtragskredit in der Höhe von CHF 629'835.10
3. Bruttokredit Neubau Toilettenanlage am See
 - Genehmigung Bauprojekt;
 - Genehmigung Bruttokredit in der Höhe von CHF 290'000

Der Vorsitzende begrüsst die anwesenden Stimmberechtigten, die Gäste und die Pressevertreterinnen vom Zürcher Oberländer.

Der Vorsitzende eröffnet formell die Versammlung. Er weist daraufhin, dass die Traktanden fristgemäss im amtlichen Publikationsorgan publiziert wurden. Die Stimmberechtigten wurden rechtzeitig mittels der Weisungsbroschüre eingeladen.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Die Akten und das Stimmregister sind während der gesetzlichen Frist von zwei Wochen, ab Dienstag, 8. Juni 2021, auf der Gemeindeverwaltung öffentlich zur Einsicht aufgelegt.

Auf Anfrage des Vorsitzenden wird keine Änderung der vorliegenden Traktandenliste gewünscht.

Auf Anfrage, ob ausser auf den vorgesehenen seitlichen Sitzgelegenheiten nicht stimmberechtigte Personen anwesend seien oder das Stimmrecht von Anwesenden bestritten werde, meldet sich niemand zu Wort.

Der Vorsitzende fragt die Versammlung um die Rederecht von Peter von Känel, dem für den Gestaltungsplan verantwortlichen Ingenieur, an. Die Versammlung erteilt dies einstimmig.

Als Stimmenzähler werden vorgeschlagen:

1. Bernhard Meyer
2. Louis Stutz

Auf Anfrage werden die Vorschläge nicht erweitert. Die vorgeschlagenen Stimmenzähler werden als gewählt erklärt.

Die Stimmenzähler ermitteln insgesamt 68 anwesende Stimmberechtigte und 4 Nicht-Stimmberechtigte.

Auf die Frage des Vorsitzenden an die Versammlung, ob Einwendungen gegen die Durchführung von Abstimmungen oder gegen die Geschäftsführung erhoben werden, ergeben sich keine Wortmeldungen.

Die Stimmenzähler werden aufgefordert, das Protokoll am Freitag, 25. Juni 2021 während den Schalteröffnungszeiten zu unterschreiben.

Anfrage gemäss § 17 Gemeindegesetz

Es ist keine Anfrage nach § 17 des Zürcherischen Gemeindegesetzes bei der Gemeindeverwaltung eingegangen.

Auflage

Das Protokoll liegt ab Montag, 28. Juni 2021, während der ordentlichen Öffnungszeiten bei der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Rechtsmittel

Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Hinwil, Untere Bahnhofstrasse 25a, 8340 Hinwil

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG)
- und im Übrigen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

10.07

Jahresrechnung 2020 des Politischen Gemeindegutes

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:
Abnahme der Jahresrechnung 2020 des Politischen Gemeindegutes

Ausgangslage

Die Jahresrechnung 2020 des Politischen Gemeindegutes schliesst rund CHF 363'000.00 besser ab als erwartet, mit einem Aufwandüberschuss von CHF 131'080.52. Budgetiert war ein Aufwandüberschuss von CHF 494'430.00. Die Investitionsrechnung schliesst mit Nettoinvestitionen von CHF 974'577.98 ab. Budgetiert waren CHF 1'137'000.00.

Erfolgsrechnung

Ertrag	CHF	7'630'236.31
Aufwand	CHF	7'761'316.83
Aufwandüberschuss	CHF	131'080.52

Investitionsrechnung

Einnahmen	CHF	64'487.42
Ausgaben	CHF	1'039'065.40
Nettoinvestitionen	CHF	974'577.98

Bilanzüberschuss (Eigenkapital)

Der Aufwandüberschuss wird dem Bilanzüberschuss entnommen. Dieser beträgt neu CHF 7'585'236.41.

In der Erfolgsrechnung sind folgende Abweichungen zum Voranschlag 2020 erwähnenswert:

Minderaufwand:

- Bei der Sozialen Sicherheit (Diverse Positionen)

Mehraufwand:

- Vergütung für Lehrerbesoldungen an den Kanton
- Pflegefinanzierung für Heimbewohner

Mehrertrag:

- Gemeindesteuern

Minderertrag:

- Parkgebühren



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

In der Investitionsrechnung waren insbesondere nochmals Mehraufwendungen bei den Schulliegenschaften (Restkosten Umbau/Sanierung und Brandschutz Schulhaus) zu verzeichnen. Die Projekte Verkehrsleitsystem und Neubau Meteorkanal Büel – Chälenweg haben sich zeitlich verzögert und konnten 2020 nicht realisiert werden. Sie sind für das laufende Jahr 2021 erneut budgetiert.

Antrag der RPK

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, die Jahresrechnung 2020 der Politischen Gemeinde zu genehmigen.

Die Jahresrechnung weist folgende Grunddaten aus:

Erfolgsrechnung:	Aufwand	Fr.	7'716'316.83
	Ertrag	Fr.	7'630'236.31
	Aufwandüberschuss	Fr.	131'080.52
Investitionsrechnung VV:	Ausgaben	Fr.	1'039'065.40
	Einnahmen	Fr.	64'487.42
	Nettoinvestition	Fr.	974'577.98
Investitionsrechnung FV:	Ausgaben	Fr.	0.00
	Einnahmen	Fr.	0.00
	Nettoinvestition	Fr.	0.00
Bilanzüberschuss (Eigenkapital):		Fr.	7'585'236.41

Die finanzpolitische Prüfung der Jahresrechnung gibt zu keinen Bemerkungen Anlass.

Die RPK hat den Kurzbericht der finanztechnischen Prüfung zur Kenntnis genommen. Die finanztechnische Prüfung hat ergeben, dass die Rechnungsführung und Rechnungslegung den gesetzlichen Vorschriften sowie der Gemeindeordnung und den Regelungen der politischen Gemeinde Seegraben entsprechen.

Diskussion

Auf Frage des Vorsitzenden wird das Wort nicht gewünscht.

Abstimmung

Die Jahresrechnung 2020 des Politischen Gemeindegutes wird mit 68:0 **angenommen**.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die vorliegende Jahresrechnung 2020 des Politischen Gemeindegutes Seegraben wird einstimmig genehmigt.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

28.04.02

Abrechnung Sanierung und Erweiterung der Schulanlage

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Genehmigung der Bauabrechnung mit ungebundenen Kosten in der Höhe von CHF 2'429'835.10;**
 2. **Genehmigung eines Nachtragskredits in der Höhe von CHF 629'835.10**
-

Ausgangslage

Die Primarschulanlage an der Aathalstrasse 6-8 wurde in der Vergangenheit immer wieder bedarfsgerecht erweitert und teilsaniert. Die letzte grosse Erweiterung geschah im Jahr 2000 mit dem Neubau der Turnhalle.

Seither wurde, bis auf den Umbau der Hauswartwohnung, wenig in den Gebäudekomplex investiert. Die Heizungsanlage (Öl) aus dem Jahr 1994 war am Ende ihrer Lebensdauer angelangt und musste ersetzt werden. Ebenso war der energetische Zustand der meisten Gebäudeteile nur knapp genügend. Die Primarschulpflege liess deshalb 2013 ein Energiekonzept erstellen, um darauf basierend die Heizung zu ersetzen, die Gebäude soweit nötig energetisch zu sanieren und gleichzeitig von Asbest zu befreien.

Der Gemeinderat setzte in der Folge eine Projektgruppe ein. Diese stellte bereits in der Startphase fest, dass sich aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen auch der Raumbedarf erhöhen wird. Weiter zeigte sich, dass es für die räumliche Entwicklung der Schule und der Gemeindeverwaltung Sinn machen würde, das Schulsekretariat vom Gemeindehaus ins Schulhaus zu verlegen. Zudem liess sich die unhaltbare Situation des Werkraumes und der Bibliothek bereinigen sowie mit dem Ausbau des Buechwäidsaals die Bedürfnisse für den Singunterricht und den Mittagstisch neu abdecken.

Aufgrund der veränderten Ausgangslage sprach sich der Gemeinderat im März 2015 dafür aus, das Heizungs-/Sanierungsprojekt zu einem Raumentwicklungs- und Sanierungsprojekt auszuweiten und beauftragte den Architekten Werner Messikommer mit der architektonischen Umsetzung und fachlichen Begleitung der Projektgruppe.

Die Projektgruppe erarbeitete fünf Konzepte, wovon schliesslich in einem detaillierten Bewertungsprozess die geeignetste Variante ausgewählt wurde. Im Februar 2016 hat der Gemeinderat aufgrund der Erkenntnisse aus dem Vorprojekt einen Projektierungskredit für eine Kreditvorlage erteilt. Das ausgearbeitete Projekt wurde schliesslich am 22. November 2016 an einer Informationsveranstaltung der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt, wo es eine breite Zustimmung fand. Mit der Abstimmung vom 21. Mai 2017 genehmigte der Souverän an der Urne den Baukredit von CHF 1'800'000.00.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Projektumfang und -umsetzung

Mit einem sinnvollen und damit nachhaltigen Umbau des bestehenden Gebäudes der ehemaligen Turnhalle mit einer neuen, öffentlichen Nutzung können verschiedene Bedürfnisse erfüllt werden:

- Gemeinde-Saal für bis 200 Personen, mit Bühne
- Mittagstisch und Tageshort
- Schulsekretariat
- Singsaal und Musikraum
- Medienzimmer für 16 Schüler im Obergeschoss
- Zahnpflegeräume im Untergeschoss

Gleichzeitig wurden verschiedene Sanierungs- und Umbauvorhaben an der ganzen Schulanlage einbezogen mit dem Ziel, der Primarschule Seegraben eine zeitgemässe Infrastruktur zur Verfügung stellen zu können:

- energetische (Teil-)Sanierung von Schulhaus 1974 und des Zwischenbaus (ohne Schulhaus 1961 und Altes Schulhaus 1838), mit gleichzeitiger Entfernung aller asbesthaltigen Baumaterialien
- (Teil-)Sanierung von Kanalisationsleitungen
- Nutzung Altes Schulhaus 1838 als Bibliothek und Einbau behindertengerechtes WC
- Umbau und Reparatur von diversen Schulräumen und der Raffstoren
- zusätzlicher Gruppenraum
- neues Multimedia-Konzept mit Beamer, Höranlage, WLAN-Infrastruktur, Lautsprecher im Buechwäid-Saal und im Medienzimmer
- Ausstattung des Officeraums für den Mittagstisch (Kochherd, Kühlschrank, Abwaschmaschine, Dunstabzug, Stauraum)
- Ersatz der 35-jährigen Ölheizung durch eine moderne Holzpellets-Heizung (als gebundene Ausgabe), die zusammen mit den energetischen Massnahmen zu einer Halbierung des Gesamt-Energieverbrauchs führten.
- In-Dach-Platzierung einer Photovoltaikanlage mit 160 m² Fläche, mit möglichst viel Eigenverbrauch des Solarstromes tagsüber
- neuer Veloständer mit Bedachung
- Anpassungen der Umgebungsgestaltung, Zugänge, neue Kandelaber, Verlegung Rutschbahn, neuer Gruppenplatz
- Sanierung der Hauswart-Wohnung

Nicht ausgeführt wurden der Gruppenraum im Untergeschoss und die Komfortlüftung in den Schulzimmern.

Mit der Bauleitung und der Kostenkontrolle wurde aufgrund seiner Erfahrungen bei früheren (Um)Bauten an den Seegräbner Schulanlagen Werner Messikommer beauftragt. Die Bauarbeiten konnten im Rahmen der Submissionsrichtlinien der Gemeinde Seegraben relativ kostengünstig vergeben und weitgehend durch lokale und regionale Unternehmen ausgeführt werden. Trotzdem wurde der ursprüngliche Kostenrahmen erheblich gesprengt; durch Mehrkosten aus nötigen Umprojektierungen (bedingt durch ungenügende Baukonstruktion) und durch nachträglich bewilligte Zusatzaufträge (Multimedia-Einrichtung, Bühnenausbau, Küchenausbau für Tagesstruktur).



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Unabhängig von der Sanierung mussten vorgängig etliche Brandschutzmassnahmen ausgeführt werden. Nur mit der vorgängigen (freiwilligen) Ausführung konnten behördliche Auflagen im Rahmen der Sanierung erfüllt werden und gleichzeitig eine Subventionierung (40%) der Massnahmen erreicht werden (alle Brandschutzmassnahmen gelten als gebundene Ausgaben, weil sie als unausweichliche Umsetzung der neuen Brandschutzvorschriften von 2015, mit Verschärfung von 2019, gelten).

Die Sanierung erfolgte in zwei Etappen: In der ersten Etappe wurde die alte Turnhalle zum Buechwäid-Saal umgebaut. In der zweiten Etappe wurden die Sanierungsmassnahmen in den übrigen Schulbauten umgesetzt. Zeitlich ergaben sich grosse Verzögerungen bei der Ausführung der Brandschutzmassnahmen, die zum Teil vorgängig oder nur parallel mit den Sanierungsmassnahmen ausgeführt werden konnten. Einschränkend kam hinzu, dass teils Arbeiten aus Sicherheits- und Lärmgründen nur während den Schulferien ausgeführt werden konnten.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021



Abbildung 1: Aussenansicht neue Fassade Buechwäidsaal



Abbildung 2: Innenansicht Bauchwäidsaal



Abbildung 3: Aussenansicht alte Fassade



Abbildung 4: Innenansicht ehemalige Turnhalle



Abbildung 5: Neuer Medienraum 1. OG



Abbildung 6: Neue Photovoltaikanlage



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Abrechnung Übersicht

In CHF inkl. MwSt.	KV 2016	Abrechnung	Bemerkungen	%
Baukosten (nicht gebunden, durch GV bewilligt)	1'800'000.00	2'429'835.10	Differenz: Davon: - Vergabedefizit und Mehrkosten - Zusatzaufträge	35% 23.1 11.9
Baukosten (gebunden)	510'000.00	654'249.45	Differenz:	28.3
Total	2'310'000.00	3'084'084.55	Differenz:	33.5

Detailliert

	Baukredit inkl. gebundene Kosten	Durch den Souverän bewilligt	Kosten gemäss Bauabrechnung	davon gebunden
0. Projektierungskredit (GRB 8. Feb 16)	70'000.00	-	70'620.70 **	70'620.70
1. Vorbereitungsarbeiten	10'000.00	10'000.00	8'919.25	3'617.25
2.1 Altes Schulhaus 1838: WC-Umbau	5'000.00	5'000.00	24'569.35	6'691.05
2.2 Alte Turnhalle 1950: Umbau	1'164'900.00	1'164'900.00	1'693'258.85	65'189.95
2.3 Alte Turnhalle 1950: Kleinbühne	30'000.00	30'000.00	61'078.35	
2.4 Schulhaus 1961: Gruppenraum UG	81'000.00	81'000.00	106'510.90	1'641.55
2.5 Schulhaus 1961: Werkraum, Kopierraum	42'000.00	42'000.00	35'725.60	
2.6 Schulhaus 1974: Gruppenraum 1. UG	7'000.00 *	-	-	
2.7 Schulhaus 1974: Heizung 2. UG	130'000.00 *	-	179'373.85	179'373.85
2.9 Schulhaus 1974: Dämmung Dach	270'000.00 *	-	267'639.45	267'639.45
2.10 Schulhaus 1974: Photovoltaik	86'000.00	86'000.00	55'845.60	
2. Gebäude total	1'815'900.00	1'408'900.00	2'432'921.20	524'153.10
3.1 Vorplatz Alte Turnhalle (wovon Anpassungen Sodbrunnen CHF 7'000)	61'000.00	61'000.00	109'850.75	12'132.15
3.2 Umlegung Rutschbahn, Böschungsmauer	21'000.00	21'000.00	57'610.10	
3. Umgebung total	82'000.00	82'000.00	167'460.85	
4. Baunebenkosten	30'000.00	30'000.00	24'791.70	
5. Ausstattung	4'600.00	4'600.00	- ***	
6. Honorare Architekt und Ingenieure	155'500.00	155'500.00	212'633.05	36'611.10
7. Allg. Reserven (ca. 5% der Baukosten)	109'000.00	109'000.00	- ***	
8. Reserven zusätzlicher Brandschutz	33'000.00 *	-	- ***	
9.1 Multimedia	-	-	56'462.25	6'000.00
9.2 Veloständer	-	-	52'517.85	2'131.55
9.3 Schulhausplatz mit Stele	-	-	10'155.60	
9.4 Abbruch Sirene	-	-	473.45	473.45
9.5 Ausstattung Officerraum	-	-	18'779.10	
9.6 Einweihungsfest	-	-	11'056.05	
9.7 Kamin Hauswartwohnung	-	-	8'931.60	2'127.40
9.8 Unterhalt Spielwiese	-	-	7'838.95	
9. Zusatzaufträge total			166'214.85	10'732.40
10. Bausitzungen (Architekt)	-	-	9'442.20	
Total Projektkosten, brutto (inkl. MWST)	2'310'000.00	1'800'000.00	3'084'084.55	654'249.45
Ungebundene Projektkosten			2'429'835.10	

* = gebunden

** = bereits abgerechnet über separaten Kredit

*** = in Gebäudekosten enthalten



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Das Projekt schliesst somit mit Mehrkosten von CHF 774'084.55 resp. 33.5% ab. Die Überschreitung der ungebundenen Kosten, über welche die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger zu bestimmen haben, beläuft sich auf CHF 629'835.10.

Die massgeblichen baulichen Mehrkosten sind begründet durch statische Strukturmängel der alten Turnhalle, welche Baumeisterarbeiten von zusätzlich rund CHF 250'000 ausgelöst haben. Diese zusätzlich nötigen Massnahmen lösten in der Folge auch Mehrkosten bei nachfolgenden Anpassungsarbeiten (Gipser, Maler, ...) aus. Weiterer Kostenfaktoren waren die Lüftungsergänzung für 90 Personen, die ergänzte Multimedia-Ausstattung und der Küchenausbau. Zu diesem Zeitpunkt schien es jedoch, als ob dank Minderkosten, Vergabeerfolgen und den vorgesehenen allgemeinen Reserven die Kreditüberschreitung innerhalb der 10%-igen Abweichung zu liegen käme.

Aufgrund der ungenügenden und zeitlich verzögert vorliegenden Kostenkontrollen war erst zu spät klar, dass die vorgesehenen Brandschutzmassnahmen, für welche der Gemeinderat gebundene Kredite in der Höhe von CHF 370'000 gesprochen hatte, in einer separaten Kostenkontrolle geführt wurden. Dies führt zur Fehlannahme, dass kein Zusatzkredit nötig sein würde.

Als im April 2019 diese Fehlinterpretation klar wurde, wurde die Notwendigkeit eines Zusatzkredites diskutiert. Aufgrund der folgenden Punkte wurde davon abgesehen:

1. Die wesentlichen Mehrkosten waren zu diesem Zeitpunkt bereits verbaut.

- IV-WC Altes Schulhaus	+ CHF 19'569.35
- Umbau Alte Turnhalle	+ CHF 528'358.85
- Kleinbühne	+ CHF 31'078.35
- Heizung*	+ CHF 49'373.85
- Vorplatz Turnhalle	+ CHF 48'850.75
- Multimedia	+ CHF 56'462.25
- Schulhausplatz mit Stele	+ CHF 10'155.60
- Ausstattung Küche Tagesstr.	+ CHF 18'779.10
- Einweihungsfest	+ CHF 11'056.05
	CHF 773'684.15

* Gebundene Mehrkosten

2. Teile der noch ausstehenden Arbeiten waren gebundene Ausgaben (Dachsanierung) oder für den künftigen Schulbetrieb notwendig (Werk-/Gruppenraum).
3. Ein Zusatzkredit wäre ab diesem Zeitpunkt frühestens anlässlich einer a.o. Gemeindeversammlung im September oder mittels einer erneuten Urnenabstimmung am 1.9.2019 bei den Stimmberechtigten abzuholen gewesen. Dies hätte aufgrund des Bauprogrammes eine weitere Verzögerung um ein Jahr bedeutet (Ferienabhängigkeit der Arbeiten im Schulhaus).
4. Abschluss der Bauhaupttätigkeit in den Sommerferien 2019 (Aufträge waren bereits vergeben).



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Stellungnahme des Gemeinderats und des Gemeindepräsidenten als Vorsitzender des Projekt-Bauausschusses

Das Resultat der Sanierung und Erweiterung der Primarschulanlage kann aus Nutzersicht als gelungen bezeichnet werden. Der Saal wird rege genutzt und die Ausstattung ist zweckmässig.

Das Abrechnungsergebnis beurteilt der Gemeinderat indessen als unerfreulich. Rückblickend ist das Projekt bereits mit einer zu optimistischen Kostenannahme gestartet. Die abgerechneten Baukosten sind für ein Projekt dieses Umfangs nicht unverhältnismässig hoch. Aufgrund der unsicheren Bausubstanz der alten Turnhalle wären indessen vertieftere Abklärungen erforderlich gewesen. Auch müssen der Projekt-Bauausschuss, die Verwaltung sowie der Gemeinderat eingestehen, dass die Kostenkontrolle auf allen Ebenen nicht ausreichend funktionierte. Ungenügende und zeitlich verzögerte vorliegende Kostenkontrollen führten zu Fehlentscheiden. Es wurden neben den aus bautechnischer Sicht nötigen Massnahmen auch Zusatzaufträge bewilligt, im Glauben, die Kostenvorgaben am Ende erreichen zu können. Verstärkt wurde dieser Umstand durch die Fehlinterpretation der Baukostenrechnung in Bezug auf die Brandschutzmassnahmen. Dadurch wähnten sich die Gremien lange in der Annahme, dass sich das Projekt trotz Mehrkosten noch in den finanziellen Leitplanken befindet.

Schliesslich zeigen sich auch die Grenzen der Führbarkeit eines solchen Projekts durch eine im Milizamt tätige Behörde. Während der Bauphase fanden zwar über 30 mehrstündige Sitzungen des Bauausschusses statt. Daneben hatte insbesondere der Gemeindepräsident als Vorsitzender des Bauausschusses aber nur limitierte zeitliche Ressourcen. Dafür übernimmt der Gemeindepräsident die Verantwortung.

Der Gemeinderat hat sich selbstkritisch mit dem Projektablauf auseinander gesetzt und Massnahmen ergriffen, dass bei einem nächsten Vorhaben – wie es in den letzten bald drei Legislaturen bei allen anderen Projekten der Fall war – keine Kostenüberschreitungen mehr auftreten.

Antrag der RPK

Die RPK hat anlässlich von zwei Sitzungen sowie nach Teilnahme an der Informationssitzung des Gemeinderates vom 27. April 2021 zu diesem Sachgeschäft die Schlussrechnung sowie den Antrag für einen Nachtragskredit intensiv diskutiert und beraten.

Die Schlussrechnung ist sehr unerfreulich. Sowohl im Bereich der ungebundenen Ausgaben (Mehrkosten von rund Fr. 630'000.00, 36,5 % mehr als zum bewilligten Baukredit von Fr. 1,8 Mio.) als auch bei den gebundenen Ausgaben im Bereich des Brandschutzes (Mehrkosten von rund Fr. 144'000.00) resultiert eine massive Kostenüberschreitung von gesamthaft Fr. 774'084.55 und damit von 33,5 % zum ursprünglich veranschlagten Gesamtbudget.

Die Erklärungen dafür sind vielfältig. Die unerwarteten Statikprobleme am Gebäude der alten Turnhalle hätten wohl durch eine während der Planungsphase durchzuführenden, intensiveren Abklärung der Gebäudesubstanz entdeckt und in den projektierten Baukosten



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

ausreichend abgebildeten werden können. Zudem hat der Projekt-Bauausschuss sein Augenmerk während der Bauphase zu wenig auf eine regelmässige, zeitnahe und genaue Kostenkontrolle gerichtet. Auch der Fehler, bis im Frühjahr 2019 ungebundene und gebundene Ausgaben zu einer Gesamtbausumme zusammenzurechnen und so irrtümlich von einer viel höheren allgemeinen Reserve auszugehen, war fatal. Schliesslich ist für die RPK nicht nachvollziehbar, dass trotz Kenntnis der entdeckten Bauprobleme nicht rechtzeitig eine gesamthafte Überprüfung des Bauprojekts hinsichtlich nachhaltiger Kosteneinsparungen vorgenommen wurde. Stattdessen wurden noch Zusatzaufträge vergeben, die im ursprünglichen Projekt nicht so vorgesehen waren (beispielsweise die Multimediaausstattung im Buchwäidsaal (knapp doppelt so teuer wie veranschlagt Fr. 78'000.00), Ausstattung Officerraum (Küche für Mittagstisch Fr. 18'800.00), Bühnen- und Trennvorhang (Fr. 11'200.00), Veloständer (Fr. 52'000)).

Die RPK kritisiert schliesslich, dass der Gemeinderat nicht früher offen über die zu erwartenden Kostenüberschreitungen informiert hat. Mit einer funktionierenden, zeitnahen Kostenkontrolle hätte bereits im Jahre 2019 ein Nachtragskredit beantragt werden können und auch beantragt werden müssen.

Die RPK attestiert dem Gemeinderat jedoch, dass er nach Kenntnis der definitiven Höhe der Kostenüberschreitung den gesamten Ablauf des Bauprojekts kritisch aufgearbeitet und hinterfragt hat. Der Gemeinderat ist bereit, aus den gemachten Fehlern die notwendigen Lehren zu ziehen. So ist auch der Vorschlag der RPK, künftig bei Bauvorhaben mit höherem Bauvolumen (Vorschlag ab Fr. 1,5 Mio.) eine Baufachperson (Bautreuhänder) zur Sicherstellung einer unabhängigen Kostenkontrolle beizuziehen und in einen künftigen Bauausschuss zu integrieren, als gut und richtig akzeptiert worden.

Die RPK empfiehlt daher der Gemeindeversammlung, dem Antrag des Gemeinderates auf Genehmigung der Bauabrechnung für die Sanierung und Umbau der Schulanlage im Umfang von Fr. 2'429'835.10 sowie einem dafür notwendigen Nachtragskredit von Fr. 629'835.10 trotz der massiven Kostenüberschreitung zuzustimmen.

Diskussion

Der Präsident der Rechnungsprüfungskommission thematisiert nach dem Verlesen des Antrages der RPK in einer persönlichen Meinungsäusserung die finanzielle Lage der Gemeinde. Seiner Ansicht nach ist es schade, dass bei der letzten Steuererhöhung die Mehraufwendungen nicht Thema waren und so in den kommenden 33 Jahren ein Drittel der Erhöhung für die Amortisation der Mehrkosten aufgewendet werden müssen. Er ermahnt die Gemeindeversammlung, dies bei künftigen Investitionsentscheiden mit zu berücksichtigen und nice to have-Investitionen von must haves zu unterscheiden.

Aus dem Plenum wird die Frage nach der Bauteuerung aufgeworfen und der Hinweis angebracht, dass es allenfalls Sinn mache, nicht nur für die Kostenkontrolle eine Beratung beizuziehen, sondern ein Baumanagement, welches die Bauleitung übernimmt.

Die Bauteuerung wurde in der Abrechnung nicht separat ausgewiesen, daher kann keine Antwort darauf gegeben werden. Jedoch wäre sie nur für einen geringen Bruchteil der Mehrkosten als Begründung anzubringen.



Protokoll der Gemeindeversammlung

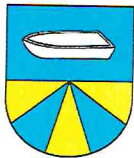
vom 22. Juni 2021

Abstimmung

Die Bauabrechnung mit ungebundenen Kosten in der Höhe von CHF 2'429'835.10 sowie der nötige Nachtragskredit in der Höhe von CHF 629'835.10 werden mit 60:7 Stimmen bei einer Enthaltung angenommen.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Bauabrechnung mit ungebundenen Kosten in der Höhe von CHF 2'429'835.10; sowie
2. der Nachtragskredit in der Höhe von CHF 629'835.10 werden genehmigt.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

33.06

Bruttokredit Neubau Toilettenanlage am See

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Genehmigung Bauprojekt;**
2. **Genehmigung Bruttokredit in der Höhe von CHF 290'000**

Ausgangslage

Die Sanitäranlagen am See (Stehklo in der Badi und Toitoi im Winter beim Seequai) sind sehr in die Jahre gekommen. 2019 wurde daher eine Konzeptstudie für eine WC-Anlage entlang des Seerundweges erarbeitet und verschiedenen Standorte mit verschiedenen Bewertungsgrössen bezüglich Realisierbarkeit, Kosten und Nutzergruppen evaluiert und bewertet. Für die Standortwahl wurden auch die drei kantonalen Ämter; Amt für Landschaft und Natur (ALN) bezüglich Naturschutzanliegen, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) bzgl. Gewässerabstand sowie Amt für Raumentwicklung (ARE) bezüglich Einordnung in die Landschaft beigezogen. Zusammen mit dem Anforderungsprofil der Gemeinde ergab sich die machbare nun vorliegende Bestvariante.

Mit der Bestlösung stellte die Gemeinde beim Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich einen Antrag um finanzielle Unterstützung. Der Antrag wurde im Mai 2020 genehmigt und ein Kostenbeitrag von 50% der Erstellungskosten in Aussicht gestellt. Mit dem Beitrag des Kantons über den Natur- und Heimatschutzfonds bietet sich der Gemeinde eine einmalige Gelegenheit, mit vertretbaren Kosten eine gute Lösung zu realisieren, die neben den Seegräbner Badegästen auch andern Nutzenden des Erholungsgebietes einen Mehrwert schafft und die sensible Uferzone von «Wildpinklern» entlasten wird.

Projekt

Das vorliegende, sorgfältig aufgearbeitete Projekt bietet eine zweckmässige Lösung mit wesentlichen Verbesserungen gegenüber der Studienvariante im gleichen Kostenrahmen.

Das Projekt sieht vor, ein WC-Häuschen mit behindertengerechter Toilette und kleinem Service-raum zwischen den beiden Erholungszonen Bootssteg (200m) und Badi (100m) zu erstellen. Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse werden mittels Bohrverfahren vom bestehenden Pumpwerk „See“ geführt. Dieses Verfahren und die dadurch mögliche Leitungsführung haben den

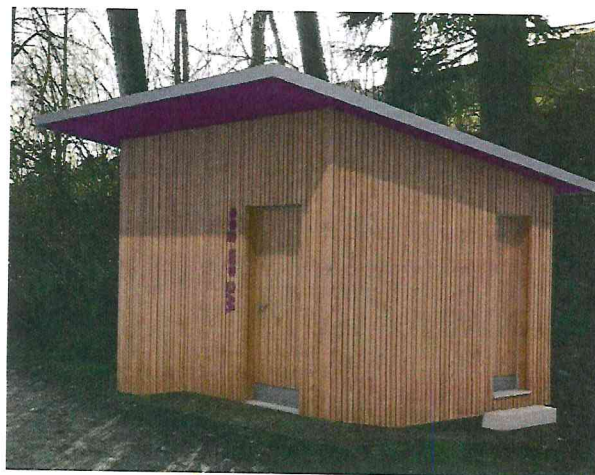
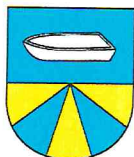


Abbildung 7: Fotomontage Aussenansicht.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Vorteil, dass nur geringe Bodeneingriffe nötig sind (Baugruben für Bohrvorrichtungen), keine Wiederherstellungskosten anfallen und die Beeinträchtigungen der Erholungssuchenden am See minimal sein werden.

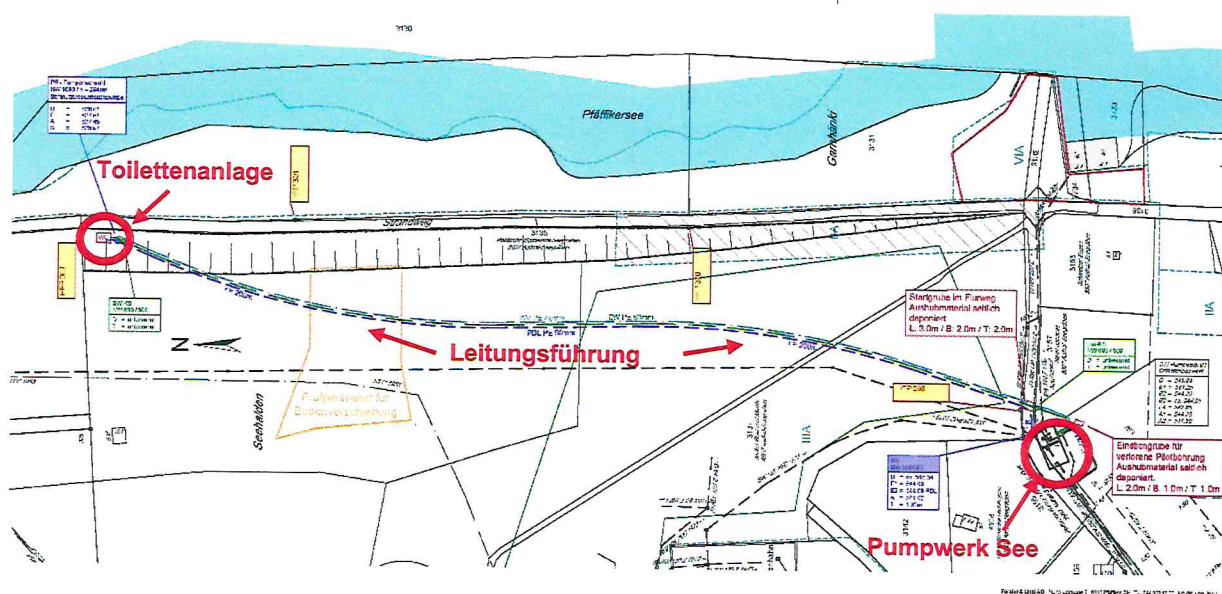


Abbildung 8: Situationsplan mit Leitungsführung

Kosten

BKP 0	Grundstück		CHF	88'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten		CHF	6'000.00
BKP 2	Gebäude		CHF	167'500.00
BKP 20	Baugrube	CHF	17'500.00	
BKP 21	Rohbau 1	CHF	54'000.00	
BKP 22	Rohbau 2	CHF	19'000.00	
BKP 23	Elektroanlagen	CHF	12'000.00	
BKP 24	Heizung-, Lüftungs- + Klimaanlage	CHF	3'000.00	
BKP 25	Sanitäranlagen	CHF	14'000.00	
BKP 26	Transportanlagen	CHF	10'000.00	
BKP 27	Ausbau 1	CHF	10'000.00	
BKP 28	Ausbau 2	CHF	8'000.00	
BKP 29	Honorare	CHF	30'000.00	
BKP 4	Umgebung		CHF	0.00
BKP 5	Baunebenkosten		CHF	15'800.00
BKP 7	Reserven und Unvorhergesehenes		CHF	11'700.00
BKP 0-9	Totale Investitionskosten inkl. 7.7 % MwSt.		CHF	289'000.00



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Gemäss Art. 217 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann der Kanton Gemeinden Subventionen bis zur Hälfte der beitragsberechtigten Ausgaben für Massnahmen im Interesse von Erholungsgebieten gewähren. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat schriftlich bestätigt, sich mit dem maximalen Beitrag von 50% resp. bis zu einem Kostendach von CHF 145'000 zu beteiligen. Entsprechend ist für die Gemeinde ein Beitrag in gleicher Höhe zu erwarten. Da der Beitrag des Kantons nicht absolut, sondern prozentual gesprochen wurde, ist der Kredit der Gemeindeversammlung als Bruttokredit zu beantragen.

Folgekosten

Die Nettoinvestitionen der Toilettenanlage werden auf 33 Jahre abgeschrieben. Was für den der Gemeinde verbleibenden Anteil zu Kapitalfolgekosten von CHF 4'400/Jahr führt. Diese würden den künftigen Erfolgsrechnungen belastet.

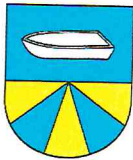
Der Reinigungsaufwand wird ebenfalls aufgrund des ganzjährigen und regelmässigeren Reinigungsintervalls steigen. Dieser soll jedoch hauptsächlich durch gemeindeeigene Ressourcen abgedeckt werden. Zudem entfallen die Miet- und Reinigungskosten von rund CHF 3'500/Jahr für die Toitoi-Box, welche jeweils sechs bis sieben Monate bei der Schiffflände stand. Von einem «Eintrittspreis» wird aus organisatorischen Überlegungen und Erfahrung anderer Gemeinden abgesehen.

Zeitplan

Das Bewilligungsverfahren benötigt die koordinierte Zustimmung durch die kantonalen Fachstellen. Mit den vom Projekt betroffenen Stellen wurde das Vorhaben im Vorfeld besprochen. Dennoch ist mit einem Bewilligungsverfahren von drei bis vier Monaten zu rechnen. Daher wurde das Verfahren für die kantonale Beurteilung bereits in die Wege geleitet, um bei einer Zustimmung zum Kredit zeitnah nach der Gemeindeversammlung mit der Umsetzung beginnen zu können, damit die Arbeiten im Herbst 2021 abgeschlossen werden könnten.

Beurteilung des Gemeinderats

Die Gemeinde Seegraben ist in der privilegierten Lage, seinen Einwohnenden mitten im Naturschutzgebiet in einer vor bald 30 Jahren vom Kanton genehmigten Erholungszone eine schmucke Badi zu bieten. Dies beinhaltet aber auch die Verantwortung, die für Sauberkeit und Hygiene erforderlichen minimalen Infrastrukturen bereit zu stellen. Mit Überzeugungskraft des Gemeinderats konnte beim Kanton eine hälftige Mitfinanzierung und damit ein fairer Kostenteiler erreicht werden.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Antrag der RPK zum Sachgeschäft „Bruttokredit Neubau Toilettenanlage am See“

Die RPK hat dieses Sachgeschäft am 20. April und 20. Mai 2021 diskutiert und beraten.

Zwar besteht ein bestimmtes Bedürfnis für eine neue, moderne sanitärische Lösung am Seeufer zwischen der Badi Seegräben und der Schifffländi. Das vorliegende Projekt ist äusserlich zudem attraktiv gestaltet und würde sich so gut in die Umgebung einfügen. Allerdings würde die neue Anlage nur über eine WC-Schüssel ohne Pissoir verfügen, was angesichts der vielen Seebesucher an schönen Tagen viel zu wenig ist. Damit würde die jetzige Situation mit einer mobilen Anlage während sechs bis sieben Monaten im Jahr am Bootsanleger nicht nachhaltig verbessert. Zudem ist einerseits nicht sicher, ob die Erholungsuchenden rund um den Bootsanleger das neue, weiter entfernte Angebot auch wirklich nutzen würden. Andererseits ist ebenso unklar, ob die Gäste der Badi tatsächlich den Weg unter ihre Füsse nehmen würden, um sich auf der neuen Anlage zu versäubern.

Die RPK sieht daher derzeit keine Notwendigkeit für dieses teure Bauprojekt. Angesichts der angespannten Finanzlage und nachgerade in Kenntnis der Schlussabrechnung eines anderen Bauprojekts erscheint diese Investition - trotz der in Aussicht gestellten finanziellen Beteiligung des Kantons - als nicht tragbar. Ausserdem ist es mit Blick auf die angespannte kommunale Finanzsituation nicht die vordergründige Aufgabe der Gemeinde, eine WC-Anlage zu bauen, welche zur überwiegenden Mehrheit von Nichtseegräbern benutzt werden wird.

Die RPK empfiehlt daher der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderates auf Genehmigung eines Baukredits von brutto Fr. 290'000.00 für die Umsetzung des Neubauprojektes Toilettenanlage am See abzulehnen.

Diskussion

Aus dem Plenum wird Kritik angebracht, ob es allgemein der richtige Zeitpunkt für das Projekt sei. Da die alte Anlage sanierungsbedürftig ist, wird dies seitens des Gemeinderats bejaht.

Kritisch wird die Lage befunden, welche eine Verschlechterung für die Badegäste darstelle und kaum einen Mehrwert für die Nutzer der Schifffländi.

Die Lage ergibt sich einerseits aus nötigen Abständen zum See und der Vorgabe, direkt am Weg zu liegen. Der gewählte Standort ist in Bezug auf die Gehdistancen zu den beiden Erholungszonen unter Beachtung der vorgenannten Prämissen die Bestlösung. Auch die Ausstattung ohne Pissoir wird bemängelt. Dies ist aus Sicht des Gemeinderats eine Kostenfrage. Aus seiner Sicht ist die vorgeschlagene Lösung zweckmässig.

Die Frage wird gestellt, ob eine Betonvariante nicht langfristig nachhaltiger sei oder alternative Szenarien (Toitoi, Jucker) geprüft worden seien. Die Betonvariante ist zum einen teurer in der Erstellung und zudem wird im Naturschutzgebiet auf besonders gute Einordnung geachtet, was mit einer Holzkonstruktion besser erreicht werden kann. Die Gemeinde will sich in dieser Frage nicht in die Abhängigkeit der Jucker Farm AG begeben.

Ob das alte WC weiterhin als Pissoir genutzt werden könnte war eine weitere Frage. Eine weitere Nutzung ist zu prüfen, Im Projekt wäre es aber als Materialraum für die Badi vorgesehen.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Weitere Fragen drehten sich um die Kostenbeteiligung des Kantons. Der Kanton hat die Beteiligung projektbezogen und zeitlich befristet gesprochen. Bei einem neuen Projekt müsste die Finanzierung nochmals neu verhandelt werden. Ob dabei eine gleich hohe Beteiligung erreicht würde, ist fraglich.

Abstimmung

Das Bauprojekt zur Erstellung einer neuen Toilettenanlage am See und der entsprechende Bruttokredit in der Höhe von CHF 290'000 werden mit 34:31 Stimmen bei 3 Enthaltungen angenommen.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Das vorliegende Bauprojekt für die Erstellung einer neuen Toilettenanlage am See, sowie
2. der dazugehörige Bruttokredit in der Höhe von CHF 290'000 werden genehmigt.



Protokoll der Gemeindeversammlung

vom 22. Juni 2021

Der Gemeindepräsident dankt für die Teilnahme an der heutigen Gemeindeversammlung und schliesst die Versammlung um 21.46 Uhr.

Seegräben, 22. Juni 2021

Für die Richtigkeit des Protokolls:

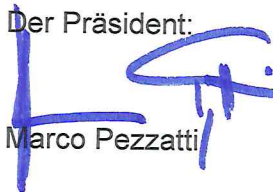
Der Gemeindeschreiber:


Marc Thalmann

Die Richtigkeit und Vollständigkeit des Protokolls bezeugen:

Seegräben, ..25.6.21

Der Präsident:


Marco Pezzatti

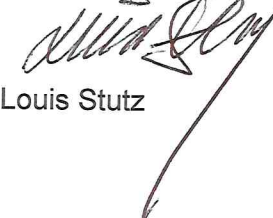
Seegräben, 25.06.2021

Der Stimmenzähler:


Bernhard Meyer

Seegräben, 25.06.21

Der Stimmenzähler:


Louis Stutz