

Gesamtkosten und Kreditantrag

Ausgaben für einen bestimmten Zweck, die in einem sachlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen oder sich gegenseitig bedingen, werden in denselben Verpflichtungskredit aufgenommen (Einheit der Materie). Dies ermöglicht den Stimmberechtigten, die Tragweite des Vorhabens als Ganzes zu überblicken.

Summiert ergibt sich folgende Kredithöhe:

Umbaukosten	Objektkredit	946'000.00
Umwidmung ins Verwaltungsvermögen		2'935'803.40
Total		3'881'803.40
Rundung		196.60
Total gerundet	Gesamtkredit	3'882'000.00

E. Folgekosten

Kapitalfolgekosten

Anlagekategorie, Zinsaufwand	Nutzungsdauer in Jahren resp. Zins	Kosten in Franken	Betrag in Franken
Abschreibung	20	946'000.00	47'150.00
Zinsaufwand	1 %	946'000.00	9'430.00
Kapitalfolgekosten			56'580.00

Die Gesamtinvestition ohne Mobiliar wird über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Betriebliche Folgekosten

	Zins	Basis in Franken	Betrag in Franken
Betriebliche Folgekosten für die Instandsetzung	2 %	946'000.00	18'860.00

Personelle Folgekosten

Mit Inbetriebnahme entstehen zusätzliche personelle Kosten im Bereich Hauswartung. Der Grundlohn samt Zulagen wird mit dem Faktor von 1,5 multipliziert (gemäss Vorgaben Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden vom Gemeindeamt).

	Grundlohn in Franken (100 %)	Grundlohn in Franken (Beschäftigung 20 %)	Betrag in Franken (x 1.5)
Personelle Folgekosten	80'000.00	16'000.00	24'000.00

Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den Gesamtkredit von Fr. 3'882'000.00 zu bewilligen.

Hinweis

Der Antrag des Gemeinderats mit den massgebenden Akten liegt den Stimmberechtigten ab Montag, 5. Februar 2024, im Gemeindehaus, Zentrale Dienste (Ebene 4, Büro N2.16), zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird auf www.meilen.ch (Politik – Abstimmungen und Wahlen – 3. März 2024) publiziert.

Meilen, im Dezember 2023

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller, Gemeindepräsident

Didier Mayenzet, Gemeindegeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat das Geschäft geprüft und an ihrer Sitzung vom 4. Dezember 2023 behandelt. Die RPK erachtet den Übertrag des Einfamilienhauses an der Bergstrasse 140 vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie die gleichzeitige Gesamtinstandsetzung und Umnutzung zugunsten der Betreuung von zwischen 40 bis 44 Kindergartenkinder durch den Verein FEE als notwendig. Das vorgeschlagene Vorgehen stellt aus Sicht der RPK eine zweckmässige und wirtschaftliche Lösung dar, welche kurz und mittelfristig den benötigten Raum schafft. **Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den vorliegenden Verpflichtungskredit zu bewilligen.**



ANTRAG UND BELEUCHTENDER BERICHT AN DIE STIMMBERECHTIGTEN FÜR DIE GEMEINDEURNENABSTIMMUNG

vom Sonntag, 3. März 2024

LIEBE STIMMBÜRGERINNEN UND STIMMBÜRGER LIEBE MEILEMERINNEN UND MEILEMER

Vor zwei Jahren bot sich der Gemeinde die Chance, in unmittelbarer Nachbarschaft der Schulanlage Obermeilen ein Grundstück zu erwerben, das für die Erweiterung zugunsten späterer Generationen dient. Kurzfristig konnte das alte Einfamilienhaus als Unterkunft für Asylsuchende genutzt werden. Jetzt soll das Gebäude saniert und moderat umgebaut werden, damit es als familienergänzende Einrichtung für Kinder dienen kann. Dafür ist ein Baukredit von knapp einer Million Franken erforderlich. Gleichzeitig wird die Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen, was buchhalterisch knapp drei Millionen Franken ausmacht. Aufgrund des Grundsatzes der Einheit der Materie ist beides zusammenzuzählen. Somit ergibt sich eine Urnenabstimmung über einen Gesamtkredit von knapp vier Millionen Franken.

Das Projekt ist eine perfekte Chance für die Betreuung der Kinder von Obermeilen.

Der Gemeinderat und die Schulpflegen Meilen empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit von 3,882 Mio. Franken zu bewilligen.

Gemeinderat Meilen

Dr. Christoph Hiller

Gemeindepräsident

UMNUTZUNG EINFAMILIENHAUS BERGSTRASSE 140. BEWILLIGUNG EINES GESAMTKREDITS VON 3,882 MIO. FRANKEN (2,936 MIO. FRANKEN FÜR DEN ÜBERTRAG VOM FINANZ- INS VERWALTUNGSVERMÖGEN UND 946'000.– FRANKEN FÜR DEN OBJEKTKREDIT).

Der Gemeindeurnenabstimmung wird folgender Antrag unterbreitet:

1. Der Verpflichtungskredit über Fr. 3'882'000.– für die Übertragung des Grundstücks vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen sowie die gleichzeitige Gesamtinstandsetzung und Umnutzung des Einfamilienhauses an der Bergstrasse 140 für den Verein FEE wird zulasten der Investitionsrechnung genehmigt.
2. Der Verpflichtungskredit für die Umbaukosten erhöht oder ermässigt sich entsprechend dem Schweizerischen Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Hochbau, Indexstand April 2023, 114.3; Basis Oktober 2020 = 100) und der Inbetriebnahme.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

BERICHT DES GEMEINDERATS

A. Ausgangslage

Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Bergstrasse 140, Kat. Nr. 9266, im September 2021, sicherte sich die Gemeinde Meilen für knapp 3 Mio. Franken ein strategisch perfekt gelegenes Grundstück für die Schulanlage Obermeilen. Damit steht für die Schule eine Reserveparzelle zur Verfügung. Bis zum Zeitpunkt der Erweiterung der Schulanlage soll das bestehende Gebäude einer Zwischennutzung dienen. Derzeit geht die Schule für diese Zwischennutzung von einem Nutzungshorizont von zehn bis fünfzehn Jahren aus. In dieser Zeit soll die Liegenschaft durch den Verein «Familienergänzende Einrichtungen für Kinder» (Verein FEE) genutzt werden. Zur Erfüllung des gesetzlichen Versorgungsauftrags in der familien- und schulergänzenden Betreuung hat der Gemeinderat, ermächtigt durch den Souverän, mit dem Verein FEE eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Die Räumlichkeiten für die schulergänzende Betreuung werden von der Gemeinde – unter Berücksichtigung eines durch den Souverän definierten Eckwerts – unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Schulraumbedarf

In einer Studie zum Schulraum wurde die Entwicklung der Schülerzahlen im Einzugsgebiet Obermeilen prognostiziert. Es zeichnet sich ab, dass die Anzahl der Schülerinnen und Schüler (SuS) bis ins Jahr 2035 von 350 auf rund 450 steigen wird. Dies sind 29 % oder 7 Regelklassen mehr als heute. Ein Teil dieses Wachstums kann vorerst mit Schulräumlichkeiten in der Schulanlage Allmend aufgefangen werden, jedoch wird auch der Bedarf an Betreuung steigen. Aus diesem Grund soll das Gebäude an der Bergstrasse 140 als Zwischennutzung dem Verein FEE für die schulergänzende Betreuung zur Verfügung gestellt werden.

Baulicher Zustand und Instandsetzungsbedarf

Das grosszügige Einfamilienhaus wurde vor dem Kauf der Gemeinde Meilen bewohnt und benutzt. Die Unterhaltsarbeiten wurden zwar regelmässig durchgeführt, grosszyklische Instandsetzungen erfolgten jedoch nicht. Dies zeigt sich unter anderem an der ungedämmten Gebäudehülle, den veralteten haus- und elektrotechnischen Installationen oder den noch bauzeitlichen Fenstern mit Doppelverglasung. Dadurch weist das Gebäude einen erheblichen Unterhaltsbedarf auf, dem vor Bezug nachgekommen werden muss.

B. Projekt

Betreuungsangebot Verein FEE

Es ist geplant, zu Spitzenzeiten zwischen 40 bis 44 Kindergartenkinder zu betreuen, was etwa 5 bis 6 Gruppen entspricht. Die Betreuung wird von Montag bis Freitag, zwischen 07.15 bis 18.15 Uhr angeboten.

Pädagogisches Konzept

Auf der Grundlage des bestehenden Raumangebots und der bestehenden Infrastruktur wurde das pädagogische Konzept «Open House» erarbeitet. Es garantiert den Kindern dieselben pädagogischen und didaktischen Möglichkeiten, wie das Angebot in der Liegenschaft am Schulweg 15 und dem Pavillon auf der Schulanlage Obermeilen (Bergstrasse 120).

Bauprojekt

Da es sich um eine Zwischennutzung handelt, wurden die Investitionen auf ein Minimum reduziert. Die bestehende räumliche Anordnung im Gebäude ist grundsätzlich gut als Betreuungsort nutzbar. So steht beispielsweise der bisherige Ess- und Wohnraum im Erdgeschoss den bis zu 40 Kindern als Essraum zur Verfügung. Die heutigen Schlafzimmer im Obergeschoss werden künftig als Atelier- und Bewegungsräume genutzt; baulich erfolgen nur wenige Eingriffe. Die Küche ist zu vergrössern und die Badezimmer sind den Anforderungen entsprechend anzupassen. Im Untergeschoss werden drei Kellerräume in Atelierräume umgenutzt. So kann der Verein FEE mehr Kinder an diesem Standort aufnehmen. Der Aussenraum soll als erweiterter Aufenthalts- und Spielraum dienen.

Baubewilligung

Das Projekt wurde am 25. Juli 2023 durch die Baubehörde mit Auflagen bewilligt. Es sind keine Einsprachen eingegangen; die Baubewilligung ist somit rechtskräftig.

C. Termine

Meilensteine	Termine
Kredit- und Geschäftsbewilligung durch Gemeinderat	Dienstag, 07.11.2023
Gemeindeurnenabstimmung	Sonntag, 03.03.2024
Ablauf Rechtsmittelfrist	Montag, 08.04.2024
Voraussichtlicher Baubeginn	Ende August 2024
Voraussichtliche Inbetriebnahme und Bezug	Ende Februar 2025

D. Kosten

Erstellungskosten für Instandsetzungsmassnahmen

Gemäss Kostenvoranschlag (KV) belaufen sich die Erstellungskosten auf Fr. 946'000.– (einschliesslich 8.1% MWST.). Die Kostengenauigkeit liegt in Absprache mit den Projektbeteiligten bei +/-10%.

BKP	Arbeitsgattung	Kosten in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	113'000.00
2	Gebäude	711'000.00
4	Umgebung	25'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	11'000.00
6	Reserve	86'000.00
	Total (einschliesslich 8.1% MWST.)	946'000.00

Index

Der KV wird gemäss dem aktuellen Stand des schweizerischen Baupreisindex, Baugewerbe, Hochbau, vom 1. April 2023 (114.3 Punkte) auf der Basis von Oktober 2020 (100) indiziert.

Investitionsplanung

In den Budgets 2023/24 und in der Investitionsplanung 2023 – 2027 sind für die Instandsetzungsmassnahmen (Baukosten) folgende Kosten eingestellt: 2023: Fr. 300'000.–, 2024: Fr. 400'000.–, 2025: Fr. 400'000.–.

Neubeurteilung Zuordnung und Übertrag vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen

Die Liegenschaft wird künftig durch den Verein FEE genutzt und dient somit der öffentlichen Aufgabenerfüllung. Somit ist sie neu dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen.

Die Übertragung von Grundstücken und Gebäuden vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen erfolgt zum Buchwert (§ 133 Abs. 1 GG). Der Buchwert gilt im Verwaltungsvermögen als Anschaffungswert. Falls der Landwert (Verkehrswert) des Grundstücks tiefer ist als der Anschaffungswert, ist eine Wertberichtigung auf den Verkehrswert vorzunehmen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht nötig, da der Buchwert den aktuellen Verkehrswert widerspiegelt, respektive dem Kaufpreis vom 25. August 2021 mit Fr. 2'935'803.40 (Kaufvertrag über Fr. 2'932'500.– zuzüglich Verkaufsnebenkosten von Fr. 3'303.40 für Notariatsgebühren und für die Zahlungsgarantie) entspricht.

Im Sinne der obigen Erwägungen soll die Liegenschaft vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen übertragen werden. Gemäss § 15 Abs. 1 lit. a VGG umfasst der Verpflichtungskredit alle für das geplante Vorhaben anfallenden Aufwendungen, insbesondere die Umwandlung von Finanz- in Verwaltungsvermögen. Da die Umwandlung ins Verwaltungsvermögen eine Ausgabe in der Höhe von Fr. 2'935'803.40 darstellt und diese zusammen mit den Umbaukosten gesamthaft über 3,0 Mio. Franken beträgt, fällt der Entscheid in die Zuständigkeit der Urne (Art. 9 Ziff. 2 GO).