

Beleuchtender Bericht Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025



Luftbild Swisstopo (2022), Areal Feldwis

Neubau Verwaltungsgebäude mit Mehrfachnutzung

Gemeindeverwaltung / Feuerwehr / Werkhof / Gemeindesaal /
Entsorgungsstelle

1. Antrag an die Stimmberechtigten

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 2025 kommt die Genehmigung eines Planungs- und Projektierungskredits in der Höhe von CHF 1,5 Mio. für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung zur Abstimmung.

Die Erläuterungen zu dieser Abstimmungsvorlage finden Sie im vorliegenden Beleuchtenden Bericht. Die Abstimmungsfrage auf dem Stimmzettel lautet wie folgt:

Wollen Sie die folgende Vorlage annehmen?

Genehmigung eines Planungs- und Projektierungskredits in der Höhe von CHF 1,5 Mio. für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung

Wir laden Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ein, die Abstimmungsvorlage zu prüfen und Ihre Stimme abzugeben. Die Abstimmungsvorlage wurde an einer Informationsveranstaltung am 15. April 2025, 19.00 Uhr in der Glatthalle an der Schulhausstrasse 15 der Bevölkerung vorgestellt.

Die Akten zu diesem Geschäft liegen ab Dienstag, 22. April 2025, bei der Gemeindeverwaltung Höri, 8181 Höri, zu den Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf. Der Beleuchtende Bericht kann ab diesem Datum auch auf der Website (Politik > Abstimmungen & Wahlen) heruntergeladen werden. Auf Verlangen wird er kostenlos elektronisch oder in Papierform zugestellt.

Gemeinderat und Rechnungsprüfungskommission empfehlen die Annahme der Vorlage.

Gemeinderat Höri

Roger Götz, Gemeindepräsident
Nathalie Homberger, Verwaltungsleiterin

2. Das Wichtigste in Kürze

Die Aufgaben der Gemeinde wie Gemeindeverwaltung, Feuerwehr, Werkhof und Wasserversorgung sowie der Mehrzwecksaal sind zurzeit in unterschiedlichen Gebäuden untergebracht. Das heutige Platzangebot ist ungenügend und die betrieblichen Abläufe in den Bestandsgebäuden sind erschwert.

Um den heutigen und künftigen Defiziten entgegenzuwirken, beabsichtigt der Gemeinderat einen Neubau Verwaltungsgebäude mit Mehrfachnutzung auf dem gemeindeeigenen Areal Feldwis. Im Neubau werden die Gemeindeverwaltung, ein öffentlicher Gemeinde- / Mehrzwecksaal, das künftige Feuerwehrdepot, der Werkhof und die zentrale Steuereinheit der Wasserversorgung Höri sowie aktuell fehlende öffentliche Schutzraumplätze realisiert. Die aktuellen Arealnutzungen der zentralen Entsorgungsstelle und des Wasserrückhaltebeckens werden in den Neubau integriert.

Für einen Architekturwettbewerb und die Planung eines Vor- und Bauprojektes beantragt der Gemeinderat einen **Planungs- und Projektierungskredit in der Höhe von CHF 1'500'000.00**. Über den Planungs- und Projektierungskredit erhält der Gemeinderat die nötigen Erkenntnisse für einen Baukredit, über welchen zu einem späteren Zeitpunkt erneut abgestimmt wird.

3. Die Vorlage im Detail

3.1 Vorgeschichte

Die Aufgaben der Gemeinde werden in verschiedenen, über das Gemeindegebiet verteilten Gebäuden, wahrgenommen. Das heutige Platzangebot ist ungenügend und die betrieblichen Abläufe in den Bestandsgebäuden sind erschwert.

Das heutige Gemeindehaus an der Wehntalerstrasse beherbergt die Gemeindeverwaltung. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1962 und wurde im Jahr 1987 mit einem Anbau erweitert. Die Liegenschaft entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Es stehen umfassende Investitionen für eine neue Wärmeerzeugung und für die Sanierung der Gebäudehülle an. Die Wasser- und Abwasserleitungen im Gebäude sind altershalber ersatzbedürftig. Ein hindernisfreier Zugang zu den Verwaltungsräumen im Obergeschoss ist nicht vorhanden und die Erdbebensicherheit ist nicht gegeben. Eine Kernsanierung der Liegenschaft ist daher in naher Zukunft angezeigt.

Das zur Verfügung stehende Platzangebot im Gebäude wird aktuell vollständig genutzt. In Anbetracht der wachsenden Komplexität der Gemeindeaufgaben sowie der wachsenden Bevölkerung ist eine Zunahme des Platzbedarfs der Gemeindeverwaltung absehbar.

Das Gebäude befindet sich zu 70 % im Stockwerkeigentum der Gemeinde und zu 30 % im Stockwerkeigentum der Landi Zürich Unterland Genossenschaft. Eine bedarfs- und termingerechte Entwicklung an diesem Standort wird durch die Eigentumsverhältnisse erschwert.

Im bestehenden Mehrzweckgebäude an der Schulstrasse befinden sich die Räume des Feuerwehrzweckverbandes Höri-Hochfelden, der Werkhof sowie die zentrale Steuereinheit der Wasserversorgung Höri. Die nutzbare Fläche im Gebäude ist ausgeschöpft. Ein dringend benötigter Fahrzeug- und Gerätewaschplatz für die Werkmitarbeitenden und die Feuerwehr kann nicht realisiert werden. Die Flächen für Garderoben und Retablieren der Feuerwehr sind zu klein. Die vorgeschriebene Zonierung für Feuerwehrreinsätze (Schwarz-Weiss-Konzept) ist im Bestand nicht konsequent umsetzbar. Zudem sind die Durchfahrtshöhen der Räume im aktuellen Feuerwehrdepot teilweise zu niedrig. Die auf verschiedene Gebäudetrakte verteilten Flächen der Feuerwehr sowie der Werkhof im Kellergeschoss sind nicht mehr zeitgemäss.

Die Liegenschaft mit Jahrgang 1979 verfügt innerhalb der Stockwerkeinheiten - Gemeinde und Feuerwehr - über ungenügende Dämmwerte, was zu hohen Nebenkosten führt. Der Mehrzwecksaal ist nur über Treppen erreichbar, ein barrierefreier Zugang ist nicht vorhanden. Gebäudehülle und Sanitärinstallationen sind veraltet und sanierungsbedürftig.

Das Gebäude befindet sich zu 49,9 % im Stockwerkeigentum der Gemeinde. Eine bedarfs- und termingerechte Entwicklung an diesem Standort wird ebenfalls durch die Eigentumsverhältnisse erschwert.

Der aktuelle Standort der heutigen zentralen Abfallsammelstelle auf dem Areal Feldwis ist nicht optimal. Die Erschliessung verfügt über zu wenig Rangierfläche für ein- und ausfahrende Fahrzeuge.

3.2 Bauvorhaben

Um den heutigen und künftigen Defiziten entgegenzuwirken, beabsichtigt der Gemeinderat einen Neubau. Für den Neubau des Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung ist das gemeindeeigene Areal Feldwis vorgesehen. Die auf die Gemeinde verteilten Aufgaben und Betriebe Gemeindeverwaltung, Mehrzwecksaal, Werkhof, Wasserversorgung sowie der Betrieb des Zweckverbandes Feuerwehr Höri-Hochfelden sollen in einem Neubau zusammengeführt werden.

Mit dem neuen Verwaltungsgebäude erhält die Gemeinde die Möglichkeit, ein attraktives Angebot für die Einwohnerinnen und Einwohner sowie für die Angestellten der Gemeinde bereitzustellen. Im Neubau wird es einen Empfang für Bürgerkontakte und die Vertraulichkeit gewährleistende Besprechungsräume geben. Alle Räumlichkeiten werden hindernisfrei erreichbar sein. Die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden werden gebündelt. Eine flexible Raumstruktur gewährleistet, dass auf zukünftige Veränderungen reagiert werden kann.

Der neue Gemeindesaal dient der Gemeinde wie den Einwohnerinnen und Einwohnern gleichermassen. Es wird eine zweckmässige Infrastruktur für Gemeindeversammlungen, Vereinsveranstaltungen und für Private bereitgestellt. Mit einem separaten Eingang wird sichergestellt, dass der Gemeindesaal auch ausserhalb der Öffnungszeiten der Verwaltung genutzt werden kann. Der Gemeindesaal kann somit zukünftig auch für externe Veranstaltungen vermietet werden.

Mit dem künftigen Werkhof samt Wasserversorgung und Feuerwehrdepot werden die heute vorhandenen Mängel behoben. Die Werkmitarbeitenden erhalten einen angemessenen Arbeitsplatz. Die betrieblichen Abläufe können optimiert und effizient gestaltet werden. Die Feuerwehr erhält ein der Funktion dienendes Gebäude. Das Ausrücken und Retablieren kann einsatzbezogen und schnell erfolgen. Mit der Zusammenlegung unter einem Dach lassen sich Synergien für allgemeine Räume wie Fahrzeugwaschplatz, Pausenräume, WC-, Duschen- und Garderobenräume sowie die Parkierung realisieren.

Die aktuellen Nutzungen des Areals Feldwis, die zentrale Entsorgungsstelle und das Wasserrückhaltebecken, werden in das Neubauprojekt integriert. Mit der Integration dieser Nutzungen geht eine Neuorganisation des Erschliessungsverkehrs auf dem Grundstück einher. Die Zu- und Wegfahrten werden effizienter und Wartezeiten bei der zentralen Entsorgungsstelle reduziert. Darüber hinaus kann das Schutzplatzdefizit im Ausgleichsgebiet Endhöri von aktuell 118 fehlenden Schutzraumplätzen behoben werden.

3.3 Finanzierung

Die Finanzierung des Neubaus Verwaltungsgebäude mit Mehrfachnutzung erfolgt durch die politische Gemeinde Höri. Gemäss Finanzplan 2024-2029 wird das Bauvorhaben zu einer vertretbaren Verschuldung führen. Der Gemeinderat rechnet damit, dass der geplante Neubau zu keiner Steuererhöhung führen wird und der aktuelle Steuerfuss gehalten werden kann. Die Finanzierung erfolgt durch vorhandene liquide Mittel und durch Fremdkapital. Es ist geplant, die nicht mehr benötigten Bestandsgebäude, das Gemeindehaus an der Wehntalerstrasse 46 sowie das Mehrzweckgebäude an der Schulhausstrasse 8 (Gemeindsaal, Werkhof, Feuerwehr) zu veräussern. Die Verkaufserlöse würden zur Finanzierung des Bauvorhabens beitragen. Die Veräusserung setzt die Zustimmung der Stimmberechtigten voraus.

3.4 Folgekosten

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in der Zukunft als gebundene Ausgaben. Daher sind die Folgekosten im Beleuchtenden Bericht auszuweisen.

Die Planungs- und Baukosten verursachen Abschreibungen über eine zukünftige Nutzungsdauer. Diese lassen sich durch die bereits eingerichtete Vorfinanzierung reduzieren. Eine Finanzierung durch Fremdkapital führt zu Zinskosten.

Für den Unterhalt und Betrieb des Neubaus Verwaltungsgebäude mit Mehrfachnutzung ist mit jährlichen Instandhaltungs- und Betriebskosten zu rechnen. Gemäss Erfahrungswerten werden hierfür bei neuen Bauten 0,5 %, für ältere Gebäude bis 2 % der Erstellungskosten aufgewendet. Mit dem Neubau des Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung und der Zusammenlegung der Gemeindeaufgaben in einem Gebäude ist mit tiefen Instandhaltungskosten sowie tieferen Betriebskosten zu rechnen. Die Betriebskosten der zentralen Entsorgungsstelle werden durch die Gebühren finanziert und belasten den Steuerhaushalt nicht.

Das Feuerwehrdepot wird an den Zweckverband Feuerwehr Höri-Hochfelden vermietet. Weitere Einnahmen können durch die Vermietung des Gemeindsaals generiert werden.

3.5 Machbarkeitsstudie Verwaltungsgebäude mit Mehrfachnutzung

Die Gemeinde beauftragte Basler & Hofmann AG die Machbarkeit eines Neubaus Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung auf dem Areal Feldwis zu prüfen. Die Machbarkeit konnte nachgewiesen werden. In einer Projektgruppe aus Vertretern des Gemeinderates und Nutzern wurde die Machbarkeitsstudie über mehrere Arbeitsschritte erarbeitet. Über Nutzergespräche mit allen Beteiligten wurden die Raum-Anforderungen zusammengetragen. Mögliche Lösungsvarianten wurden bezüglich der Vor- und Nachteile besprochen und weiterentwickelt. Für eine, auf die Bedürfnisse der Gemeinde angepasste Variante, wurden Anlagekosten von CHF 15,66 Mio. (Kostengrobschätzung ± 25 %) sowie die voraussichtlichen Planungs- und Realisierungstermine mit einem Bezugstermin im Sommer 2030 geschätzt. Die

Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie wurden in einem Projektpflichtenheft zusammengeführt. Das Projektpflichtenheft bildet die Planungsgrundlage für den Neubau im Architekturwettbewerb.

3.6 Architekturwettbewerb

Das erprobte und allgemein anerkannte Verfahren, einen Projektbeitrag sowie einen Planer/ein Planungsteam für ein Neubauvorhaben zu finden, ist der Architekturwettbewerb.

Für den Neubau Verwaltungsgebäude mit Mehrfachnutzung wird ein selektiver Architekturwettbewerb durchgeführt. In einem ersten Schritt werden aus sich bewerbenden Planungsteams anhand von Referenzen 6 bis 8 geeignete Teilnehmer ausgewählt. Die teilnehmenden Teams erhalten im Architekturwettbewerb die Aufgabe, einen Lösungsvorschlag zu erarbeiten, wie das Gebäude platziert, organisiert und aussehen kann. Des Weiteren wird von den Architekturbüros eine kostengünstige Lösung gefordert, dies über eine einfache Raumanordnung und eine angemessene Materialwahl. Die Auftraggeberschaft erkennt im Vergleich der unterschiedlichen Vorschläge die für sie optimale Lösung bezogen auf die von ihr beschriebenen Vorgaben.

Die Gemeinde erhält mit dem Wettbewerb das gewünschte Resultat. Das Verfahren wird durch Fachleute begleitet und findet unter Wahrung der Anonymität der Teilnehmenden statt.

3.7 Planungs- und Projektierungskredit

Die Gemeinde Höri ist bei der Vergabe einer Planungsaufgabe nicht frei. Der Planungs- und Projektierungskredit für den Neubau des Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung untersteht den Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens.

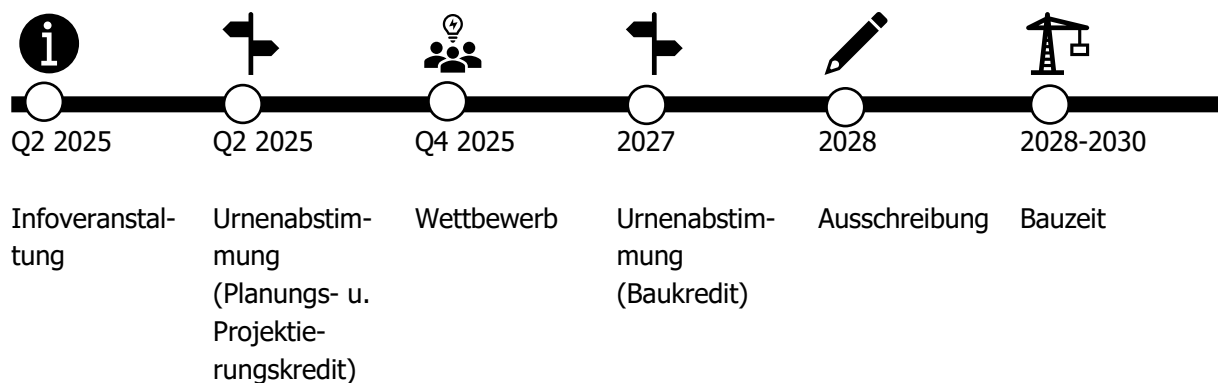
Im Urnengang über den Neubau des Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung wird über einen Planungs- und Projektierungskredit abgestimmt. Der Planungskredit umfasst die Durchführung des Architekturwettbewerbs. Das Ziel des Architekturwettbewerbs ist die Suche des bestgeeigneten Projektbeitrages sowie eines Planungsteams aus Architektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnikwesen und Verkehrsplanung im Einklang mit dem öffentlichen Beschaffungswesen. Mit dem Projektierungskredit wird das siegreiche Planungsteam aus dem Wettbewerbsverfahren beauftragt, ein Vor- und Bauprojekt zu erarbeiten.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Kosten des Planungs- und Projektierungskredites aufgelistet:

Planung und Projektierung inkl. Mehrwertsteuer	Betrag in CHF
Planungskredit / selektiver Architekturwettbewerb	302'000.00
Projektierungskredit / Vor- und Bauprojekt (Planung bis Baukredit)	1'086'000.00
Mehrwertsteuer 8,1 %	112'000.00
Total Planungs- und Projektierungskredit (gerundet auf tausend Franken)	1'500'000.00

Im Vor- und Bauprojekt wird der Lösungsvorschlag aus dem Architekturwettbewerb vertieft. Zusammen mit einer Baukommission wird der Neubau detailliert geplant. Auf der Grundlage des erstellten Vor- und Bauprojekts wird den Stimmberechtigten der Gemeinde Höri in einem kommenden Urnengang ein Baukredit vorgelegt. Die Urnenabstimmung zum Baukredit umfasst die weitere Planung und anschliessende Realisierung des Bauwerks bis Schlüsselübergabe.

3.8 Zeitplan



3.9 Was passiert bei Ablehnung

Sofern die Stimmberechtigten den Projektierungs- und Planungskredit für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung ablehnen, müssten stattdessen Komplettsanierungen des heutigen Gemeindehauses sowie des Mehrzweckgebäudes vorgesehen werden. Bei Ausarbeitung der Sanierungsvorlage müsste geprüft werden, welche Kosten als gebunden gelten und über welche Ausgaben die Stimmberechtigten zu entscheiden haben.

Die bereits ausgegebenen Kosten für die Machbarkeitsstudie, die Vorprojektierung sowie die Vorbereitungen des Projektwettbewerbs für den abgelehnten Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung von voraussichtlich CHF 79'000.00 wären nicht mehr nutzbar und müssten in der Erfolgsrechnung 2025 abgeschrieben werden.

3.10 Kommunikation

Die Gemeinde hat am Mittwoch, 15. April 2025, um 19.00 Uhr, in der Glatthalle an der Schulhausstrasse 15 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, um der Bevölkerung das Vorhaben zu präsentieren.

3.11 Wesentliche Unterlagen

Die Machbarkeitsstudie zu diesem Geschäft liegt ab Dienstag, 22. April 2025 bei der Gemeindeverwaltung Höri, 8181 Höri, zu den Öffnungszeiten zur Einsichtnahme auf. Sie ist ab diesem Datum ebenfalls über die Website einsehbar.

4. Empfehlungen

4.1 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat dieses Geschäft an seiner Sitzung vom 4. Februar 2025 zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 verabschiedet und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Vorlage anzunehmen.

4.2 Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 4. Februar 2025 kommt die Genehmigung eines Planungs- und Projektierungskredits in der Höhe von CHF 1,5 Mio. für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung zur Abstimmung.

Die RPK weist die Gemeinde darauf hin, dass zum Zeitpunkt des Antrages der Planungs- und Projektierungskredit gutgeheissen werden kann. Die weitreichenden finanziellen Auswirkungen für einen Neubau können zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilt werden. Der Investitionsplan 2025 - 2029 wurde der RPK vorgelegt, jedoch fehlt bis dato die überarbeitete Finanzplanung 2025 - 2029, welche gemäss unseren Informationen ab März 2025 vorliegen wird.

Die RPK wurde darüber informiert, dass eine Verschuldungsgrenze von 10 Mio. gesetzt wurde. Aus heutiger Sicht wäre die Realisierung des neuen Verwaltungsgebäudes mit Mehrfachnutzung innerhalb dieser Verschuldungsgrenze umsetzbar.

Die RPK hat den Antrag der politischen Gemeinde im Februar 2025 zuhanden der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 geprüft und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, die Vorlage unter Berücksichtigung des obigen Hinweises, anzunehmen.

4.3 Abstimmungsempfehlungen

Gemeinderat und Rechnungsprüfungskommission empfehlen die Annahme der Vorlage.