

Sonntag, 24. November 2013

Gemeindeabstimmung



horgen |

Wir unterbreiten Ihnen zur Abstimmung an der Urne:

Geschäfte	Seite
1. Alte Landstrasse / Lindenstrasse - Neue und optimierte Verkehrsführung - Projekt- und Kreditgenehmigung	3
2. Alterssiedlung Baumgärtlihof - Energetische Sanierung - Projekt- und Kreditgenehmigung	18

Horgen, 19. August 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

In dieser Weisung wird zu Gunsten einer vereinfachten Lesbarkeit nur die männliche Form verwendet.

1. Alte Landstrasse/Lindenstrasse - Neue und optimierte Verkehrsführung - Projekt- und Kreditgenehmigung

Antrag

1. Das Projekt für eine optimierte Verkehrsführung im Perimeter Lindenstrasse, untere Zugerstrasse und Alte Landstrasse mit gleichzeitiger Sanierung von Strassen und Werkleitungen wird genehmigt.
2. Die erforderlichen Ausführungskredite im Gesamtbetrag von brutto Fr. 4'300'000.00 werden zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Ausgangslage

Die Horgner Verkehrspolitik beinhaltet folgende Ziele:

- Sicherstellung der berechtigten Mobilitätsbedürfnisse
- Erhalten und Verbessern der hohen Lebens- und Wohnqualität
- Erhöhung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden
- Förderung und Ausbau des öffentlichen Verkehrs
- Lärmreduktionsmassnahmen an Stellen mit hohen Lärmbelastungen

Diese Ziele wurden an der Gemeindeversammlung vom 20. September 2007 verabschiedet. Seither müssen Verkehrsprojekte an der Erreichung dieser Ziele gemessen werden.

Bereits realisierte Projekte:

- überdachter regionaler Bushof mit 6 Anlegekanten
- Begegnungszone Bahnhofstrasse
- Neugestaltung der Seestrasse im Dorfzentrum
- Verkehrskreisel Waidli

Weitere Projekte in Bearbeitung:

1. Sanierung Doppelknoten Stocker-/Einsiedler-/Oberdorfstrasse
Das Strassenprojekt ist bewilligt und zwischenzeitlich festgesetzt.
Die Realisierung ist ab Februar 2014 vorgesehen.
2. Sanierung und Neugestaltung Rietwiesstrasse
Das Strassenprojekt steht kurz vor der Festsetzung mit anschliessender baulicher Realisierung (verantwortlich: Kanton Zürich).
3. Sanierung und Neugestaltung Waidlistrasse
Das Strassenprojekt ist im Abschnitt Seestrasse bis Bellavistaweg bereits abgeschlossen. Für den oberen verbleibenden Abschnitt wurde das Vorprojekt bereits im August 2013 gemäss §13 des kant. Strassengesetzes öffentlich aufgelegt (verantwortlich: Kanton Zürich)
4. Umsetzung der «Netzlösung»
Gemäss bewilligtem Verkehrsrichtplan wird der Verkehr von und zur Autobahn nicht auf einer Achse konzentriert, sondern gemäss «Netzlösung», die auch der Kanton mitträgt, verteilt. Diese neue Verkehrsführung im regionalen Verkehrsrichtplan ist mit Regierungsratsbeschluss Nr. 903 vom 21. August 2013 genehmigt worden.

Die Lindenstrasse wird aktuell noch zweispurig im Einbahnsystem in Richtung See befahren. Alle Strassenabschnitte sind heute noch im Eigentum des Kantons Zürich. Diese werden aber im Abtausch mit der Waidlistrasse in das Eigentum der Gemeinde Horgen übergehen.



Abbildung 2: Lindenstrasse, aktuelle Situation mit 2-spurigem Einbahnverkehr

Vorstellung der einzelnen Rahmenbedingungen

Vorgaben

Lichtsignalanlage (LSA)

Der Kanton toleriert keine weitere Verzögerung bei der Sanierung der Lichtsignalanlage Linden-/ Seestrasse. Das Sanierungsprojekt muss bis Ende 2014 erfolgen, damit sich der Kanton massgeblich an den Kosten beteiligt.

Sanierungsbedarf der Wasserversorgung

Seit dem Jahre 2010 sind jährlich mindestens zwei Rohrleitungsbrüche in der Alten Landstrasse aufgetreten, welche jeweils einen grösseren Schaden verursacht und ausserdem den Verkehr (inkl. ÖV) im Dorfzentrum kurzfristig zum Erliegen gebracht haben.

Regenbecken Thalacker

In der Zwischenzeit konnte beim Bau des Regenbeckens «Thalacker» (Abschluss: 2012) ein Mehrvolumen realisiert werden, womit auf das früher geplante Bauwerk «Regenbecken Freihof» verzichtet werden kann.

Projektoptimierung der Gemeinde

Nach erfolgter Analyse des Abstimmungsergebnisses hat der Gemeinderat seine Schlussfolgerungen gezogen und eine Projektoptimierung unter folgenden Rahmenbedingungen durchführen lassen:

- Reduktion der Gesamtbaukosten
- Weniger Verkehr und Lärm in der Alten Landstrasse
- Gestalterische Aufwertung des oberen Dorfzentrums
- Verbesserung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer
- Tempo-30-Regime in der Alten Landstrasse – mit Trottoir
- Lastwagenfahrverbot in der Alten Landstrasse, ausser Anlieferungen
- Buslinien weiter durch die Alte Landstrasse
- Bushaltestelle «Untere Mühle» an der Zugerstrasse bleibt
- Lindenstrasse im Gegenverkehr für Personenwagen, nicht aber für Lastwagen
- LSA Lindenstrasse so planen, dass bei ausserordentlichen Ereignissen in der Alten Landstrasse (Baustellen, Unfälle, Dorffest, etc.) die Ortsbusse befristet über die Lindenstrasse umgeleitet werden können.

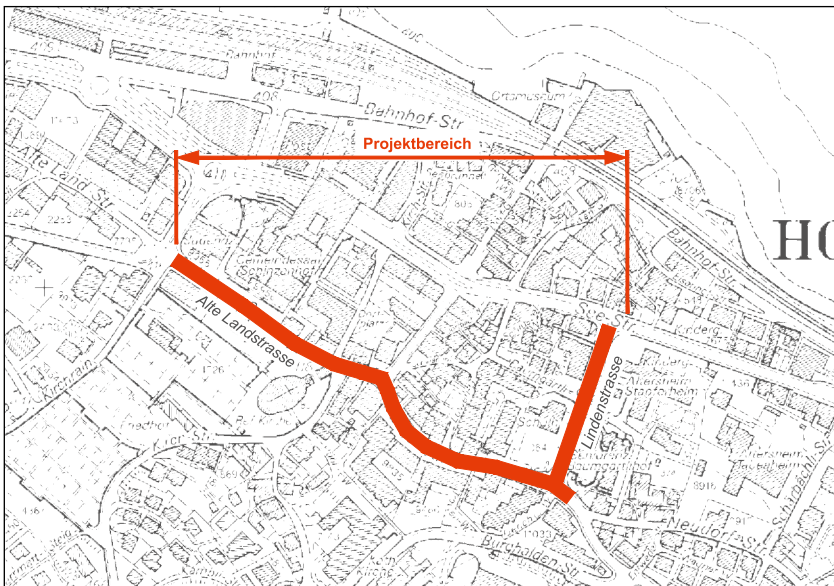


Abbildung 3: Projektperimeter

Geplantes Verkehrsregime 2014

Anstelle der strassenrechtlich bereits bewilligten Begegnungszone in der Alten Landstrasse und unteren Zugerstrasse ist neu folgendes Verkehrsregime vorgesehen:

- Tempo-30-Zone in der Alten Landstrasse und unteren Zugerstrasse. Nach erfolgter Kreditabstimmung und dem Strassenabtausch zwischen Kanton und Gemeinde muss dieses geänderte Verkehrsregime noch polizeirechtlich bewilligt werden.
- Die Buslinien 132, 134 und 155 verkehren weiterhin via Alte Landstrasse und bedienen die Bushaltestelle «Untere Mühle»
- Die Lindenstrasse wird im Gegenverkehr betrieben; dies ergibt folgende Fahrbeziehungen zwischen Autobahn und Dorfzentrum:
 - PW: neu in beiden Richtungen via Lindenstrasse - Seestrasse
 - LKW dorfeinwärts: Zugerstrasse - Lindenstrasse - Seestrasse
 - LKW dorfauswärts:
 - Seestrasse - Waidlistrasse - Zugerstrasse
 - Seestrasse - Stockerstrasse - Einsiedler-/Zugerstrasse

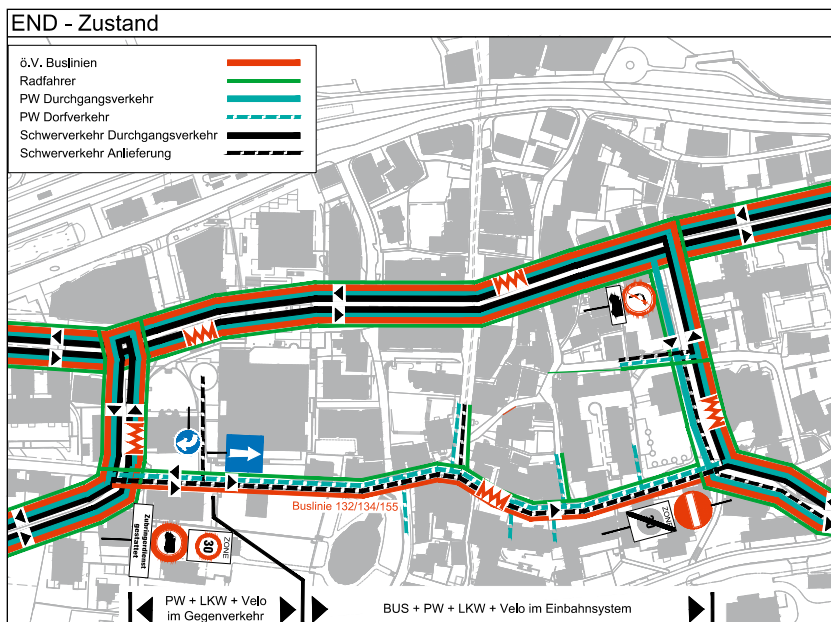


Abbildung 4: Schematische Verkehrsführung Alte Landstrasse und Lindenstrasse (neu)

Tempo-30-Zone

Die Alte Landstrasse von der Stockerstrasse bis zur Einmündung in die Lindenstrasse/Zugerstrasse ist neu als Tempo-30-Zone vorgesehen. Für Fussgänger werden weiterhin durchgehende Trottoirs angeboten.

Der Ortsbus kann durch die Tempo-30-Zone geführt werden, hingegen ist das Öffnen dieses Strassenabschnitts für die Velofahrer im Gegenverkehr nicht möglich. Für die neue Tempo-30-Zone Zentrum wird ein Lastwagenfahrverbot vorgesehen, wobei die notwendigen Anlieferungen (Zubringerdienst) gestattet sind.

Projektbeschrieb

Die schematischen Projektpläne sind am Schluss der Weisung aufgeführt (siehe Abbildungen 6, 7 und 8).

Abschnitt 1 (Stockerstrasse - Schinzenhofpassage)

Damit die LKW der Migrosanlieferung nicht durch die ganze Tempo-30-Zone fahren müssen, ist dieser ca. 40 m lange Abschnitt im Gegenverkehr vorgesehen.

Das heute mit einer Mauer abgestufte Gelände zwischen altem Gemeindehaus und altem Sekundarschulhaus erhält eine platzartige Gestaltung. Die Anzahl der bestehenden Parkplätze bleibt unverändert. Die bestehenden Kastanienbäume werden im neuen Kiesparkplatz integriert und bleiben erhalten.



Abbildung 5: Einfahrt zur neuen Tempo-30-Zone Zentrum /Abschnitt 1

Der Zugang zur Schinzenhofpassage ist heute mit Treppenstufen von der Alten Landstrasse abgetrennt. Neu wird der Zugang stufenlos und behindertengerecht möglich.

Abschnitt 2 (Schinzenhofpassage - Restaurant La Fontana)

Dieser enge Abschnitt ist von alten Gebäuden und der hohen Mauer zur Kirche begrenzt. Dieser Strassenabschnitt wird vollständig erneuert. Das Trottoir entlang der Kirchenmauer wird zu Gunsten eines breiteren Trottoirs entlang der Läden aufgehoben. Im Bereich des Hauptzugangs zur Kirche wird eine platzartige Gestaltung realisiert, um sämtliche Fussgängerbeziehungen sicherzustellen.

Abschnitt 2a: Vorplatz Restaurant La Fontana

Beim Restaurant La Fontana weist der heutige Strassenverlauf eine starke Rechtskurve auf. Damit eine Verbesserung erreicht werden kann, wird die Kurve neu geführt und der Treppenzugang angepasst.

Abschnitt 3 (Restaurant La Fontana - Ausfahrt Tiefgarage Coop)

Die heutige Strassenraumgestaltung wird weitgehend übernommen.

Die Bushaltestelle «Untere Mühle» wird zu einer Fahrbahnhaltestelle und in diesem Zusammenhang behindertengerecht umgestaltet. Bei der Bushaltestelle ist zudem ein neuer Personenunterstand vorgesehen.

Die bestehenden Bäume sollen grundsätzlich erhalten bleiben. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze in diesem Perimeter wird ebenfalls belassen.

Abschnitt 4 (Ausfahrt Tiefgarage Coop - Lindenstrasse)

Der Strassenraum wird grundsätzlich auch in diesem Bereich beibehalten. Aufgrund der Verkehrsänderung in der Lindenstrasse wird die Linksabbiegespur von der unteren Zugerstrasse zur Lindenstrasse aufgehoben. Das Trottoir wird in diesem Bereich etwas verbreitert. Der restliche Bereich zwischen Trottoir und Fahrbahn wird als Rabatte ausgebildet.

Parkierung und Parkplatzbilanz

Insgesamt stehen nach Abschluss der Bauarbeiten im oberen Zentrumsbereich wiederum rund 23 öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Alle öffentlichen Parkplätze werden bewirtschaftet.

Abschnitt 5: Lindenstrasse im Gegenverkehr

Heutiges Verkehrsregime: Die Lindenstrasse hat eine Fahrbahnbreite von 6.00 m und besitzt auf der Ostseite ein Trottoir. Eine Fussgängerverbindung auf der Westseite besteht nur im Abschnitt Seestrasse bis zur Einmündung Baumgärtlistrasse.

Geplantes Verkehrsregime: Die Lindenstrasse wird wieder im Gegenverkehr befahren. Dabei wird das Rechtsabbiegen von der Seestrasse in die Lindenstrasse für alle Fahrzeuge (exkl. LKW) gestattet. Für die PKWs kann das Coop-Parkhaus somit direkt ab der Seestrasse erreicht werden. Von Wädenswil her kommende Fahrzeuge auf der Seestrasse können weiterhin nicht in die Lindenstrasse abbiegen.

Fussgängersicherheit hat erste Priorität

Der Fussgängersicherheit und der Schulwegsicherung wird grosse Beachtung geschenkt. Folgende Massnahmen sind vorgesehen:

- Beide Fussgängerstreifen zwischen Schulhaus und Baumgärtlihof erhalten neu eine Mittelinsel.
- Vor dem Schulhaus Baumgärtli wird entlang der Lindenstrasse ein neues Trottoir realisiert.

Die Busse des öffentlichen Verkehrs (Linien 132, 134 und 155) benutzen wie bisher in Richtung Bahnhof weiterhin die Lindenstrasse sowie vom Bahnhof herkommend weiterhin die Alte Landstrasse / Zugerstrasse.

Im Ereignisfall wird es neu möglich sein, diese drei Buslinien temporär «aufwärts» via Lindenstrasse zu führen. Die Haltestelle «Untere Mühle» würde dann befristet zur Lindenstrasse («Baumgärtlihof») verlegt werden.

Es werden neu behindertengerechte Busanlegekanten vorgesehen.

Sanierungsbedarf von Werkleitungen ist ausgewiesen

Strassenentwässerungen

Diese werden komplett erneuert und der neuen Strassengestaltung angepasst.

Strassenbeleuchtung

In der Lindenstrasse wird die Strassenbeleuchtung im Bereich der Bushaltestelle und der Fussgängerübergänge angepasst. In der neuen Tempo-30-Zone wird die bestehende Strassenbeleuchtung grundsätzlich beibehalten und lediglich lokal angepasst.

Kanalisationen

Hierzu sind lediglich lokale Anpassungen sowie die Sanierung von Hausanschlüssen erforderlich.

Wasserversorgung

Die Netzleitung in der Alten Landstrasse wird auf einer Länge von ca. 180 m (D=200 mm) ersetzt. Gleichzeitig werden die Hausanschlüsse und Hydrantenzuleitungen erneuert sowie zwei Hydranten verschoben.

Gasversorgung

Es ist kein Ersatz von Leitungen geplant.

Elektrizität

Es sind nur kleine Anpassungsarbeiten am Netz, Einbau von Abdeckungen auf den Kabelschächten und kleinere Rohrblockergänzungen vorgesehen.

Swisscom und Sunrise

Es sind lediglich kleinere Anpassungen und Ergänzungen am Netz geplant, welche bereits im Projekt erfasst wurden.

Landerwerb

Es ist folgender Landerwerb vorgesehen, bzw. in Bearbeitung:

- Im unteren Teil der Lindenstrasse ist bei der Liegenschaft Lindenstrasse 4 ein Landerwerb von ca. 17 m² erforderlich.
- Im unteren Teil der Lindenstrasse ist bei der Liegenschaft Lindenstrasse 3 die Abtretung des heute noch privaten Trottoirs an den Kanton in Bearbeitung.
- Im oberen Teil der Lindenstrasse ist für die Kurvenverbreiterung der Zuger-/Lindenstrasse ein Landerwerb von ca. 124 m² gemeindeeigenes Land vom Baumgärtlihof erforderlich.

Bauablauf/Bauzeiten

Die Strassenbauarbeiten in der Lindenstrasse erfolgen unter Verkehr und erfordern keine zusätzliche Lichtsignalanlage (LSA).

Die Bauarbeiten sind in der neuen Tempo-30-Zone erst möglich, wenn Teilabschnitte komplett gesperrt werden können. Das setzt voraus, dass die Lindenstrasse bereits vollständig umgebaut und der Durchgangsverkehr definitiv umgeleitet ist. Zudem müssen die Ortsbuslinien 132, 134 und 155 provisorisch und befristet über die Lindenstrasse umgeleitet werden.

Die Zufahrt und Anlieferung für Gewerbetreibende, Kunden und Anwohner sind - mit kleinen Einschränkungen - jederzeit gewährleistet.

Öffentliche Auflage

Nach erfolgter Kreditabstimmung vom 24. November 2013 wird die Projektänderung (Tempo-30-Zone statt Begegnungszone) anfangs 2014 gemäss kantonaler Signalisationsverordnung öffentlich aufgelegt.

Die Projektpläne sind im Gemeindehaus öffentlich zugänglich ausgestellt.

Baustart

Es ist ein Baubeginn an der Lindenstrasse ab Frühling 2014 vorgesehen. In der Folge beginnen die Bauarbeiten in der Alten Landstrasse.

Gleichzeitige Lärmsanierung

Durch diese neue Verkehrsführung verändert sich die Lärmbelastung bei den involvierten Strassenabschnitten. Absprachen zwischen der Gemeinde und dem FALS (Fachstelle für Lärmschutz) haben ergeben, dass ergänzende Lärmsanierungen in einem separaten Projekt umgesetzt werden. Entsprechende Ausführungskredite sind im Bau- und Finanzprogramm ab 2014 eingestellt.

Die Kosten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

	Kostenstelle	MwSt.	Franken
Strassenbau, inkl. Bus	620	inkl.	3'400'000.00
Strassenbau (Anteil LSA Lindenstr.) (*)	620	inkl.	230'000.00
Strassenbau (bei La Fontana)	620	Inkl.	120'000.00
Abwasseranlagen	710	exkl.	150'000.00
Wasserversorgung	702	exkl.	270'000.00
Elektro/EW	861	exkl.	130'000.00
Total (+/- 10%)			4'300'000.00

(*) Restkosten z. L. Kanton betragen nochmals Fr. 230'000.00

Bei den gebührenfinanzierten Kostenstellen (Abwasser, Wasser, Gas und Elektrizität) kann auf die Angabe der Mehrwertsteuern verzichtet werden, da ein Vorsteuerabzug geltend gemacht werden kann. Im Bau- und Finanzprogramm 2014/15 sind Gesamtkosten von Fr. 4'300'000.00 enthalten.

Kapitalfolgekosten

(Gesamtaufwand netto von Fr. 4'300'000.00)

Verzinsung (1.5 % Mittelwert über 13 Jahre) Fr. 64'500.00

Abschreibung (7.5 % Mittelwert über 13 Jahre) Fr. 322'500.00

Jährliche Nettomehrbelastung, Total Fr. 387'000.00

Effektiv beträgt der jährliche Abschreibungssatz 10 % vom jeweiligen Restwert. Der Verzinsungssatz beträgt tatsächlich 3 %; durch die jährliche Abschreibung nimmt aber auch der zu verzinsende Kredit laufend ab. Die jährliche Nettomehrbelastung ist effektiv abnehmend. Der Einfachheit halber werden die ob genannten Kapitalfolgekosten aber auf Grund von Mittelwerten dargestellt.

Betriebliche und personelle Folgekosten

Mit der Projektumsetzung entfällt der - kostenmässig bisher nicht separat ausgewiesene - Unterhalt an den bestehenden schadhafte Werkleitungen.

Sanierungsbedarf Strassenbau (Ohnehinkosten)

Die bestehenden Verkehrsflächen im Projektperimeter sind sanierungsbedürftig und müssten in den nächsten 5-8 Jahren umfassend erneuert werden. Dafür liegt eine Kostenschätzung von Fr. 2'750'000.00 vor (Ohnehinkosten). Im Abstimmungsprojekt werden nun Strassenbaukosten von Fr. 3'750'000.00 ausgewiesen; in diesem Betrag sind diese «Ohnehinkosten» bereits enthalten. Somit kann mit einer Zusatzinvestition von rund Fr. 1'000'000.00 sowohl eine umfassende Erneue-

rung aller Verkehrsflächen als auch eine konzeptionelle und gestalterische Aufwertung der Strassenräume im Projektperimeter realisiert werden. Gleichzeitig wird die Umsetzung der «Netzlösung» im Dorfzentrum abgeschlossen.

Bei Ablehnung der Kreditvorlage

Im Falle einer Ablehnung dieser Kreditvorlage durch die Stimmberechtigten müssten die aufgelaufenen Projektierungskosten z. L. der Laufenden Rechnung 2013 abgeschrieben werden.

Im Weiteren müssten folgende notwendige Bauarbeiten für die Versorgungssicherheit der Wasserversorgung in den nächsten 1 bis 2 Jahren durch den Gemeinderat bewilligt werden:

Arbeiten	MwSt.	Kosten
Wasserversorgung (Alte Landstrasse / Abschnitt Stockerstrasse bis Zugerstrasse)	exkl. Fr.	300'000.00
Belagsinstandstellung	exkl. Fr.	50'000.00
Total Ausgaben	exkl. Fr.	350'000.00

Zusammenfassung

Die attraktive Neugestaltung des Strassenraums im Projektperimeter erhöht die Sicherheit und den Komfort für alle Verkehrsteilnehmer (Fussgänger, Benutzer des Öffentlichen Verkehrs, Behinderte und Autofahrer) massgeblich. Es besteht nun die Möglichkeit, das kleinräumige obere Dorfzentrum vom Durchgangsverkehr zu entlasten und damit die attraktive Neugestaltung des Dorfkerns weitgehend abzuschliessen. Der Gemeinderat ersucht die Stimmberechtigten, dem Kreditbegehren zuzustimmen.

Horgen, 19. August 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 17. September 2013

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Felix Jäckle, Präsident a.i.
Roman S. Gemperle, Aktuar

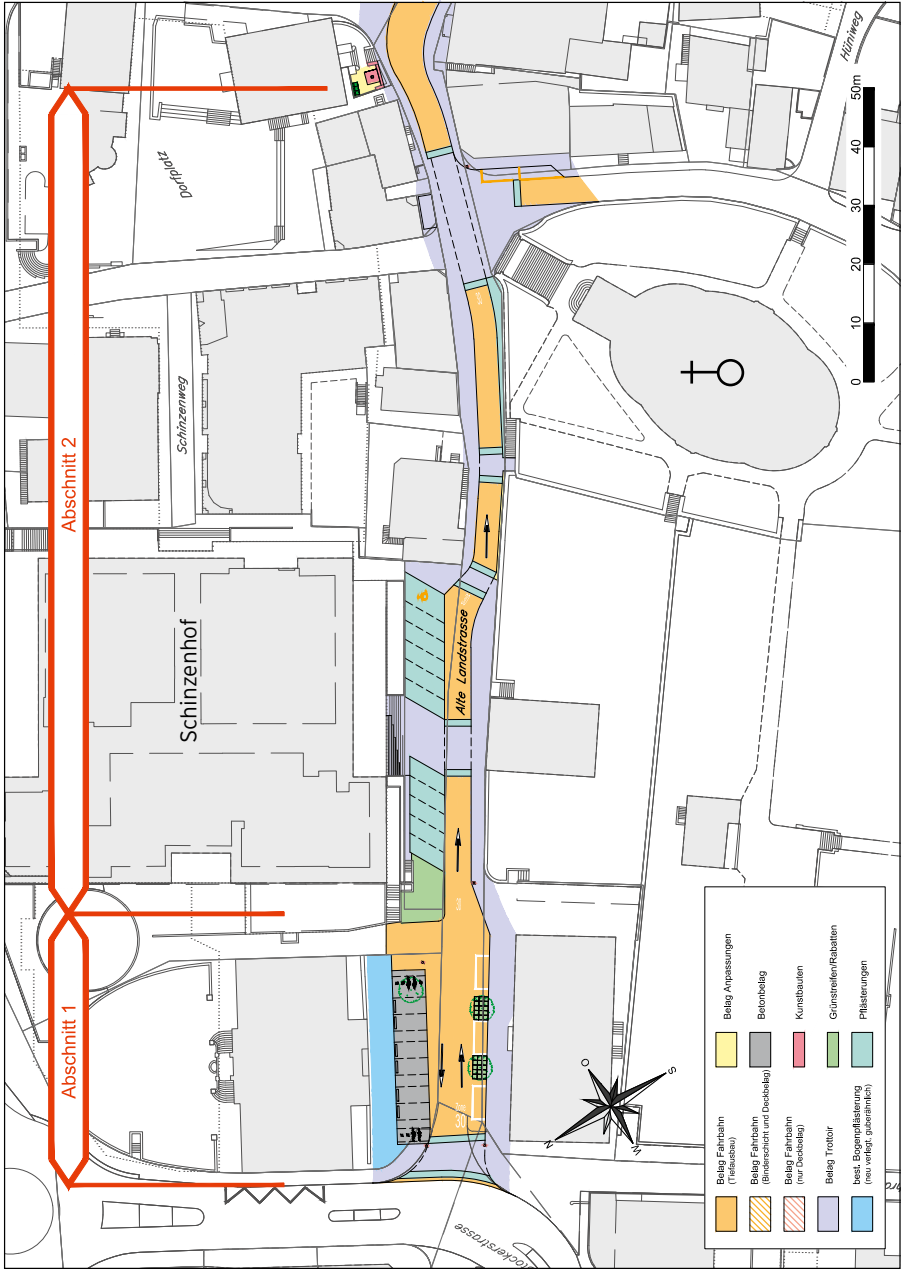


Abbildung 6: Strassenraumgestaltung geplant: Alte Landstrasse

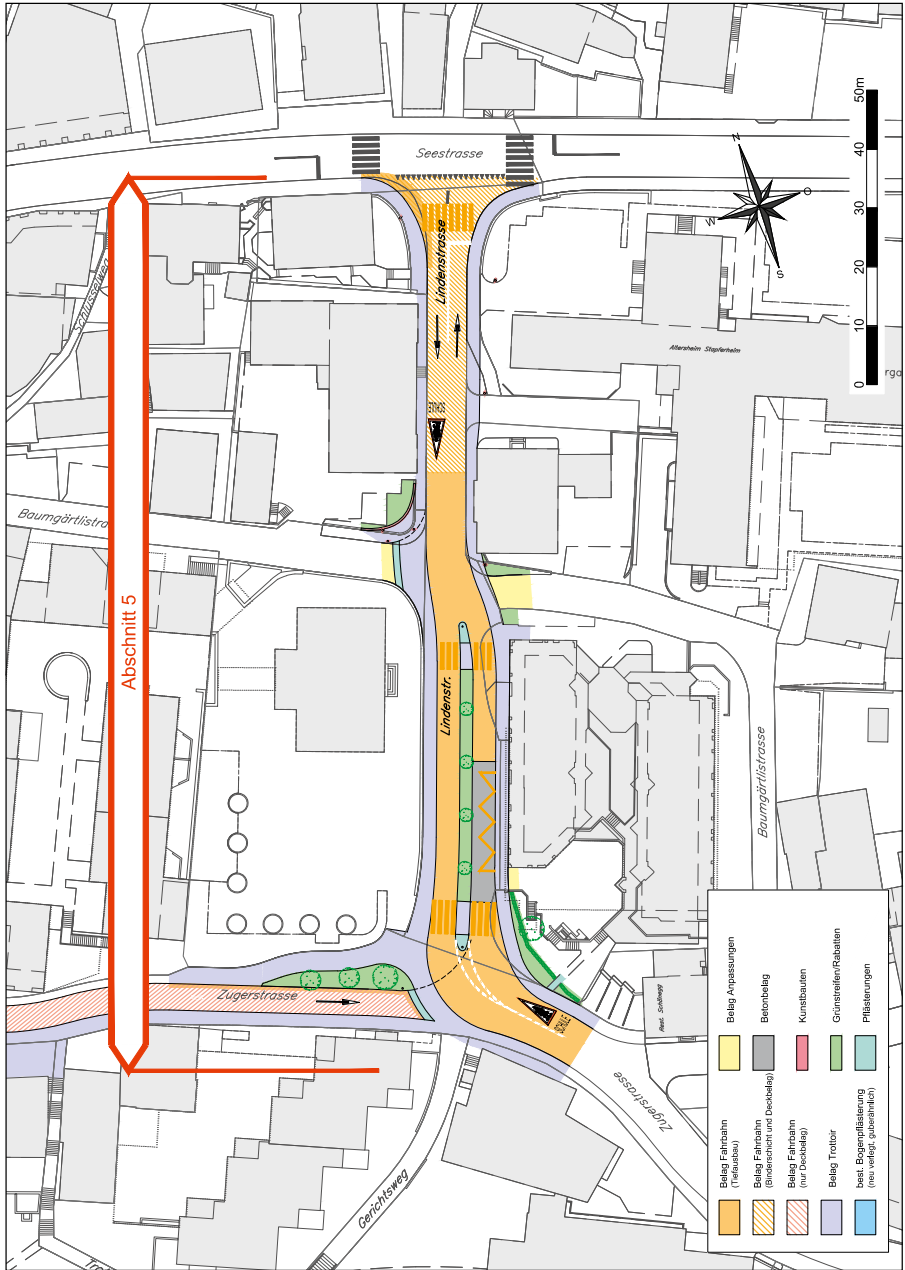


Abbildung 8: Strassenraumgestaltung geplant: Lindenstrasse

2. Alterssiedlung Baumgärtlihof - Energetische Sanierung - Projekt- und Kreditgenehmigung

Antrag

1. Das Projekt für die energetische Sanierung der kommunalen Liegenschaft Baumgärtlihof wird genehmigt.
2. Der erforderliche Ausführungskredit von Fr. 3'080'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung 2014 bewilligt. Der Ausführungskredit erhöht sich um das Ausmass der ausgewiesenen Teuerung.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, untergeordnete Projektanpassungen vorzunehmen.

Bericht

Vorgeschichte

Die Alterssiedlung Baumgärtlihof wurde 1985 durch das Finanzierungsmodell des Bundesamts für Wohnungswesen «WEG» finanziert. Die Gemeinde Horgen bezahlt dem Bund in jährlichen Tranchen diese Vorfinanzierung zurück. Anfangs 2011 teilte der Bund der Gemeinde Horgen mit, dass die Restschuld über 1,1 Mio. Fr. nicht zurückbezahlt werden muss, sofern dieser Betrag in eine energetische Sanierung investiert wird.

Bundesbetrag in der Höhe von 1,1 Mio. Fr. zukunftsgerichtet investieren

Es ist eine grosse Herausforderung die Alterssiedlung Baumgärtlihof so zu sanieren, dass es einerseits energetisch und wirtschaftlich sinnvoll ist und andererseits die Anforderungen des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) eingehalten werden können. Mittels einer Machbarkeitsstudie konnte der Nachweis für eine energetische Sanierung erbracht werden mit dem Resultat, dass der Bund den Betrag von 1,1 Mio. Fr. provisorisch zusichert. Vorbehalten bleibt ein Beginn der Sanierungsarbeiten vor dem 17. Januar 2014.

Projekt energetische Sanierung Baumgärtlihof

Bausubstanz

Der Baumgärtlihof wurde 1985 erbaut. Die Gebäudekörper sind dem Erstellungsjahr entsprechend wärmedämmend. Das Gebäude weist keine grösseren Schäden auf, einzig bei der Treppenhausverglasung aus Stahl sind einige Stellen mit Rost vorhanden, welche auf eintretende Feuchtigkeit schliessen lassen. Defekte Bauteile und Anschlüsse werden ausgetauscht. Auf den Totalersatz der Treppenhausverglasung wird aus Kostengründen verzichtet. Das Treppenhaus ist nach dem Umbau per Definition «kalt» und somit bezüglich der energetischen Sanierung nicht relevant. Der grösste Eingriff in die Bausubstanz ist der Totalersatz aller Fenster und Eingangstüren in den oberen Geschossen. Fenster und Verglasungen an der Lindenstrasse müssen teilweise erhöhte schalltechnische Anforderungen erfüllen. Der Ersatz der Verglasungen im Erdgeschoss ist nicht notwendig da diese sich noch in einem guten Zustand befinden und bereits dreifach verglast sind. Zwingende Massnahmen bezüglich Wärmedämmung sind die Wanddämmungen zum Treppenhaus und die Deckendämmungen im 1. Untergeschoss (Garagengeschoss). Das Steildach weist keine richtige Dampfsperre auf. Die Luftdichtigkeit wurde bei der Erstellung mit einer Spanplatte gelöst, welche nicht an die umgebenden Bauteile angeschlossen ist. Dadurch ist es im Winter durch den hohen Luftaustausch der Leckstellen kalt und im Sommer, aufgrund der nur 10 cm Dachdämmung, heiss. Die Behebung dieses Mangels ist mit dieser energetischen Sanierung sinnvoll und wird umgesetzt.



Alterssiedlung Baumgärtlihof

Gebäudetechnik

Die bestehende Gas-/Öl-Heizung wird durch ein Heizsystem mit Erdsonden und einer Wärmepumpe ersetzt. Die Platzverhältnisse um das Gebäude bedingen umfangreiche Vor- und Nebenarbeiten. Ausserdem müssen die Erdsonden auf eine maximal mögliche Tiefe abgesenkt werden (Anzahl Erdsonden 10 Stück, Tiefe 275 m). Auf die Möglichkeit einer thermischen Solaranlage wird verzichtet. Zur Minergie Zertifizierung ist diese nicht notwendig und durch das Wärmeerzeugungssystem Erdsonden wird bereits auf eine nachhaltige Energiequelle gesetzt.

Die bestehenden fast 30jährigen Lüftungsanlagen erfahren einen Totalersatz.

Zweites Minergiegebäude im Portfolio der Gemeinde

Subventionen

Subventionen können beim Gebäudeprogramm und bei der Baudirektion (Minergiesanierung) beantragt werden. Der Subventionsbetrag ist erst provisorisch berechnet. Die definitive Höhe der Beiträge ist erst nach der Umsetzung der Massnahmen bekannt. Das Förderreglement der Gemeinde Horgen schliesst die Subvention einer Gemeindeliegenschaft aus.

Bauablauf

Der geplante Baustart Anfang Januar 2014 muss eingehalten werden damit die Vorgaben des BWO erfüllt sind und schlussendlich auf die Rückzahlung des Bundesbeitrags verzichtet werden kann.

Sämtliche Massnahmen können mit minimalen Einschränkungen für die Bewohnerinnen und Bewohner umgesetzt werden.

Nach der allgemeinen Baustelleninstallation starten die Bauarbeiten mit den Erdsondenbohrungen und der Leitungsverlegung in die Haustechnikräume. Ab Mitte März 2014 sind die inneren Haustechnikarbeiten und die Arbeiten in den Untergeschossen sowie dem Erdgeschoss vorgesehen. Die Hauptarbeiten innerhalb der Wohnungen (Fenster, Türen, Dachdämmungen) erfolgen idealerweise in den wärmeren Monaten Juni bis August. Die Bauvollendung ist für September 2014 geplant.

Kosten energetische Sanierung Baumgärtlihof

Im Bau- und Finanzprogramm 2014 sind für das Projekt 3,08 Mio. Fr. eingestellt.
Die veranschlagten Kosten gliedern sich wie folgt:

Kostenzusammenstellung

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	147'000.00
Baumeisterarbeiten	Fr.	126'000.00
Fenster, Aussentüren, Dämmungen	Fr.	879'000.00
Elektroanlagen	Fr.	100'000.00
Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	Fr.	1'073'000.00
Sanitäranlagen	Fr.	49'000.00
Gipser, Metallbauer, Schreiner	Fr.	210'000.00
Bodenbeläge und innere Oberflächen	Fr.	53'000.00
Honorare	Fr.	365'000.00
Umgebung	Fr.	45'000.00
Baunebenkosten	Fr.	33'000.00
Total +/- 10%	inkl. MwSt.	Fr. 3'080'000.00

Abzüglich Bundessubventionen (zugesichert) 1,1 Mio. Fr.

Kapitalfolgekosten

(Gesamtaufwand netto von Fr. 3'080'000.00)

Verzinsung (1.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	46'200.00
Abschreibung (7.5% Mittelwert über 13 Jahre)	Fr.	231'000.00

Jährliche Kapitalfolgekosten (Mittelwert über 13 Jahre) Fr. 277'200.00

Effektiv beträgt der jährliche Abschreibungssatz 10 % vom jeweiligen Restwert. Der Verzinsungssatz beträgt tatsächlich 3%; durch die jährliche Abschreibung nimmt aber auch der zu verzinsende Kredit laufend ab. Die jährliche Nettomehrbelastung ist effektiv abnehmend. Der Einfachheit halber werden die obgenannten Kapitalfolgekosten aber aufgrund von Mittelwerten dargestellt.

Folgen einer Ablehnung des Projektes

Wird das Projekt abgelehnt, so hat die Gemeinde Horgen die noch geschuldeten Grundverbilligungsvorschüsse in der Höhe von aktuell Fr. 1'100'000.00 dem Bund zurückzubezahlen.

Die im Projekt vorgesehenen Sanierungen nachstehender Bauteile müssten in den nächsten Jahren durchgeführt werden:

- | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|
| - Ersatz Fenster 1.-3. OG | ca. Fr. 730'000.00 |
| - Ersatz Heizungsanlage Oel/Gas | ca. Fr. 250'000.00 |
| - Wärmedämmung Kellerdecke/Schrägdach | ca. Fr. 230'000.00 |
| - Weitere feuerpolizeiliche Auflagen | (Betrag noch nicht bekannt) |

Schlussfolgerung und Antrag

Das Bundesamt für Wohnungswesen verzichtet auf die Rückzahlung der noch geschuldeten Vorfinanzierung in der Höhe von 1,1 Mio. Fr. bei einer energetischen Sanierung der Alterssiedlung Baumgärtlihof. Diese Ausgangslage ist eine einmalige Chance für die Gemeinde Horgen eine bestehende Liegenschaft mit der Unterstützung von Bundesgeldern so zu sanieren, dass diese als zweites Gebäude im Portfolio der Gemeinde Horgen als Minergiegebäude zertifiziert werden kann. Das energetische Sanierungsprojekt ist konsequent nach dem Energieleitbild der Gemeinde Horgen geplant.

Im Sinne einer nachhaltigen Planung und dem Label Energiestadt Horgen ersucht der Gemeinderat die Stimmberechtigten, dem Projekt und Kredit zuzustimmen.

Horgen, 5. August 2013

Gemeinderat Horgen

Theo Leuthold, Gemeindepräsident
Felix Oberhänsli, Gemeindegeschreiber

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Wir empfehlen Ihnen, diesem Antrag zuzustimmen.

Horgen, 20. August 2013

Rechnungsprüfungskommission Horgen

Felix Jäckle, Präsident a.i.
Roman S. Gemperle, Aktuar