

Einladung

an die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Dachsen zur

Gemeindeversammlung (ausserordentlich)

am Dienstag, 22. August 2023, 20 Uhr,
Aula bei der Primarschule

Beleuchtender Bericht (Weisung) Traktanden

Politische Gemeinde

- 1. Sanierung und Umbau Bahnhofgebäude und Güterschuppen Dachsen - Kreditfreigabe**
- 2. Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz**

Die Akten zu den einzelnen Geschäften liegen zwei Wochen vor der Versammlung während den ordentlichen Schalteröffnungszeiten in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf und stehen unter www.dachsen.ch zum Herunterladen bereit.

Stimmberechtigt sind alle in der Gemeinde Dachsen niedergelassenen Schweizerbürgerinnen und Schweizerbürger, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben. Vorbehalten bleibt der Ausschluss vom Stimmrecht.

Dachsen, im August 2023

Gemeinderat Dachsen

Auszug aus dem Gemeindegesetz

Anfragerecht (§ 17)

Die Stimmberechtigten können über Angelegenheiten der Gemeinde von allgemeinem Interesse Anfragen einreichen und deren Beantwortung in der Gemeindeversammlung verlangen. Sie richten die Anfrage schriftlich an den Gemeindevorstand. Anfragen, die spätestens zehn Arbeitstage vor einer Versammlung eingereicht werden, beantwortet der Gemeindevorstand spätestens einen Tag vor dieser Versammlung schriftlich. In der Versammlung werden die Anfrage und die Antwort bekannt gegeben. Die anfragende Person kann zur Antwort Stellung nehmen. Die Versammlung kann beschliessen, dass eine Diskussion stattfindet.

Protokoll (§ 6)

In Gemeindeversammlungen sowie in Sitzungen des Parlaments und der Behörden wird Protokoll geführt. Das Protokoll enthält mindestens die Beschlüsse, die Wahlergebnisse und die Beanstandungen zum Verfahren.

Rechtsmittel

Gegen Beschlüsse der Gemeinde kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Andelfingen:

- wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 21a und § 22 Abs. 1 VRG) und
- im Übrigen wegen Rechtsverletzungen, unrichtiger oder ungenügender Feststellung des Sachverhaltes sowie Unangemessenheit der angefochtenen Anordnungen innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 Abs. 1 und § 22 Abs. 1 VRG).

Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.

Der Rekurs gegen die Verletzung von Verfahrensvorschriften in der Gemeindeversammlung setzt voraus, dass diese in der Versammlung von irgendeiner stimmberechtigten Person gerügt worden ist (§ 21a Abs. 2 VRG).

Bitte nehmen Sie diese Unterlagen an die Gemeindeversammlung mit.

1. Sanierung und Umbau Bahnhofgebäude Dachsen - Kreditfreigabe

A N T R A G

Der Gemeinderat Dachsen beantragt der Gemeindeversammlung,

1. den Kredit für die Sanierung und den Umbau des Bahnhofgebäudes Dachsen im Umfang von CHF 1'140'000 zu genehmigen;
 2. den Kredit für die Sanierung und den Umbau des Güterschuppens im Umfang von CHF 305'400 zu genehmigen.
-

Sachverhalt

Das Bahnhofgebäude Dachsen stammt aus dem Jahr 1916 und ist ein Zeitzeuge des Romantischen Heimatstils. Das heute 107 Jahre alte, ästhetisch hoch ansprechende, denkmalgeschützte Gebäude hat durch seine zentrale, sichtbare und verkehrsgünstige Lage im Dorf das Potential, ein Hotspot in Dachsen zu werden.

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2006 wurde der Kauf des Gebäudes von den Schweizerischen Bundesbahnen SBB zum Preis von CHF 420'000.00 genehmigt. Die Liegenschaft weist einen grossen Sanierungsstau auf. Deshalb hat sich der Gemeinderat entschlossen, eine Gesamtsanierung ins Auge zu fassen. Ursprünglich war geplant, das Bahnhofgebäude in ein Begegnungszentrum umzubauen. Da ein solches Projekt nebst den Investitionen hohe jährliche Folgekosten generiert, hat sich der Gemeinderat gegen ein solches Projekt entschieden.

Mit dem nun vorliegenden Projekt soll der marktfähige Teil des Bahnhofhauptgebäudes zu Marktkonditionen vermietet und der ehemalige Güterschuppen der Bevölkerung zugänglich gemacht werden. Der Güterschuppen ist dafür vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu überführen.

Im Wissen, dass die Spitex am Kohlfirst auf der Suche nach neuen und geeigneten Räumlichkeiten ist, bot der Gemeinderat deshalb das Bahnhofhauptgebäude als möglichen neuen Spitexstandort an. Dies, da aus Sicht des Gemeinderates die Spitex mit ihrer vor Ort Präsenz für das Gebäude eine optimale Mieterschaft darstellt, welche zudem direkt auch Leistungen an die Dachsener Bevölkerung erbringt.

Die Spitex am Kohlfirst ist in den letzten Jahren gewachsen und der bisherige Standort wurde zu klein. Gemäss Spitex erweist sich das Bahnhofgebäude mit seiner sehr zentralen Lage, den besseren Platzverhältnissen und der guten Erreichbarkeit für die Mitarbeitenden und die Bevölkerung aus den Gemeinden Laufen-Uhwiesen, Flurlingen und Dachsen als idealer neuer Stützpunkt für die Spitex am Kohlfirst. Der Spitex-Vorstand entschied sich im Rahmen eines Auswahlverfahrens Mitte März 2023 für den neuen Standort im Bahnhofgebäude Dachsen.

Der ebenfalls denkmalgeschützte Güterschuppen soll mit einfachen Massnahmen der Bevölkerung zugänglich gemacht werden, da eine Beheizung oder weitergehende Belichtung nicht möglich sind. Aus Sicht des Gemeinderates soll der Schuppen sozusagen als Alpgebäude auf 350 m.ü.M. der Bevölkerung zur Verfügung stehen.

Mit der Vermietung des Hauptgebäudes an die Spitex am Kohlfirst und der Nutzung des Schuppens durch die Bevölkerung soll das ehemalige Bahnhofgebäude mit viel Leben gefüllt und zu einem Treffpunkt und attraktiven Ankunftspunkt in Dachsen werden.

A. Bahnhofhauptgebäude

Ist-Zustand

Das Bahnhofgebäude Versicherungs-Nr. 154 beinhaltet eine Waschküche/Heizung, einen Kellerraum, eine Abstellkammer und einen Öltank-Raum im Kellergeschoss, zwei Aufenthaltsräume im Erdgeschoss, eine Dreieinhalbzimmerwohnung im 1. Obergeschoss (aktuell durch eine ukrainische Familie bewohnt), ein nicht ausgebautes Dachgeschoss sowie einen angebauten, gegenüber dem Terrain leicht erhöhten Güterschuppen. Das Gebäude liegt in der Kernzone und ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, wobei Dachsen als Dorf von regionaler Bedeutung eingestuft ist. Das Bahnhofgebäude befindet sich im Gebiet mit besonderer Bedeutung, das mit dem Erhaltungsziel "A" belegt ist. Dies bedeutet, dass alle Bauten, Anlageteile und Freiräume in ihrer Substanz zu erhalten sind.

Die Baukonstruktion ist grösstenteils aus dem bauzeitlichen Erstellungsjahr. Der Zustand weist einen hohen Erneuerungsbedarf aus, da in der Vergangenheit Investitionen für die Instandstellung nur sehr zurückhaltend ausgeführt wurden, da keine langfristige Nutzungsplanung für das Gebäude bestand.

Planerwahlverfahren

Im Rahmen des Projekts «Begegnungszentrum» wurde für die Auswahl des Architekten ein Planerwahlverfahren mit fünf qualifizierten Architekturbüros durchgeführt. Von den vier Büros, die einen Vorschlag eingereicht haben, hat sich der Gemeinderat für das aus seiner Sicht vorteilhafteste Angebot des Architekturbüros Rellstab Huggler Partner AG, Neuhausen am Rheinfall (RHP Architekten AG), entschieden. Da mit einem Planerwahlverfahren nicht ein Projekt juriert, sondern der geeignetste Planer für das Objekt gesucht wird, hat sich der Gemeinderat entschieden, mit dem Architekturbüro Rellstab Huggler Partner AG weiterzuarbeiten. Damit wird sichergestellt, dass das erarbeitete Wissen und Absprachen z.B. im Bereich der kantonalen Denkmalpflege auch ins neue Projekt einfließen können.

Projektbeschreibung Hauptgebäude

Das Bahnhofhauptgebäude soll in Büroräumlichkeiten mit ca. 20 Arbeitsplätzen umgebaut werden, wobei der Umbau durch die Gemeinde nutzungsunabhängig erfolgt. Die spezifischen Installationen der Spitex wie Innenausstattung, Möblierung, Trennwände, usw. werden durch diese erstellt und finanziert.

Der von der Gemeinde vorzunehmende Umbau beinhaltet eine Dachsanierung, eine Erneuerung der haustechnischen Installationen sowie ein innerer Umbau zu Büroflächen. Energetisch ist ein Ersatz der Fenster im EG und ein Ersatz der Öl-Heizung durch eine Wärmepumpe vorgesehen.

Die Projektkosten belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf 1.14 Millionen Franken.

Die kantonale Denkmalpflege hat sich im Vorfeld zu den geplanten Umbau- und Sanierungsarbeiten positiv geäußert.

Vermietung

Mit dem Verein Spitex am Kohlfirst wird ein langfristiger Mietvertrag zu Marktkonditionen abgeschlossen. Der Mietzins beträgt CHF 44'000.00 pro Jahr exkl. Nebenkosten. Der Mietvertrag kann erstmals nach 10 Jahren voraussichtlich per 31.12.2034 gekündigt werden. Es besteht eine Option zur Verlängerung um fünf Jahre.

Dem Gemeinderat wird das entschädigungslose Nutzungsrecht des Dachgeschosses ausserhalb der Bürozeiten in Einzelfällen eingeräumt.

Argumente für das Projekt

- Nachhaltige Ertüchtigung der geschichtsträchtigen Liegenschaft
- Langfristige und rentable Vermietung
- Reduktion der finanziellen Belastung infolge Behebung des bisherigen Einnahmeverzichts
- Attraktiver Arbeitgeber mit wichtiger öffentlicher Funktion
- Standortförderung und Steigerung des attraktiven Ortsbildes

Argumente gegen das Projekt

- Investitionskosten
- Verlust einer Asylwohnung
- Verlust der allgemein zugänglichen freiRAUM-Räumlichkeiten am Bahnhof, welche auch durch die Spielgruppe FrechDACHSE genutzt werden

Zu diesen Argumenten ist aus Sicht des Gemeinderates zu bemerken, dass die Investitionskosten dem langfristigen Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes dienen und durch den Mietzins ein marktkonformer Ertrag generiert wird. Für die Asylwohnung sowie die bestehenden Angebote im freiRAUM wird auf den Baubeginn hin durch den Gemeinderat eine Ersatzlösung organisiert und der Güterschuppen soll neu als allgemein nutzbarer Raum zur Verfügung gestellt werden. Sofern für eine Veranstaltung zudem mehr oder besser ausgebauter Raum benötigt wird, gibt es hierfür nach wie vor andere Möglichkeiten, z.B. die Nutzung der Mesmerschür im Laufen.

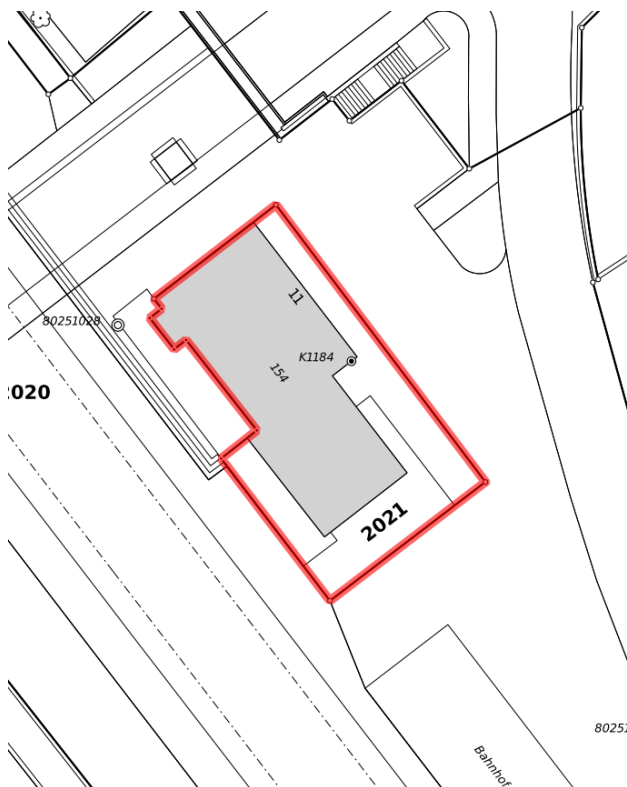


Abbildung 1: Situationsplan

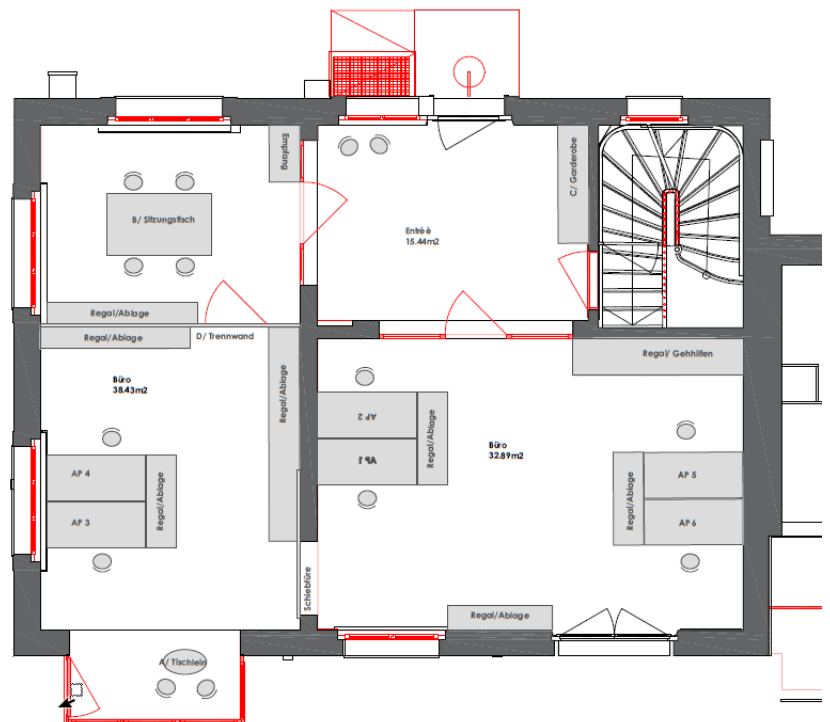


Abbildung 2: Grundriss EG Hauptgebäude, Variante

B. Güterschuppen

Ist-Zustand

Der Güterschuppen befindet sich, mit Ausnahme des ins Objekt einkragenden öffentlichen WCs, im Urzustand. Die Fassade, das Dach und die Zugänge sind punktuell sanierungsbedürftig. Zudem bestehen im Inneren aufgrund des in der Vergangenheit eingedrungenen Meteorwassers einige kleinere Schäden und Faulstellen.

Projektbeschreibung Güterschuppen

Das Projekt beinhaltet einerseits eine Instandsetzung des Güterschuppens und den Einbau eines (unge-dämmten) Unterdaches. Mit letzterem soll ein künftiges Eindringen von Meteorwasser verhindert werden. Damit der Schuppen für die Allgemeinheit zugänglich wird, sollen ein Treppenzugang in Metall sowie ein Hebelift (bei den Gleisen) eingebaut werden.

Im Innern ist ein einfacher Holzausbau mit einem Podest, Tischen, einem Tresen und einer Garderobe geplant. Mit dem Podest soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass vom Inneren des Güterschuppens ein Ausblick nach draussen möglich wird, da die Fenster erhöht angebracht und aufgrund des Denkmalschutzes nicht veränderbar sind. Im Aussenbereich wird eine einfache Absturzsicherung angebracht.

Für die künftige Nutzung des Schuppens lancierte der Gemeinderat im letzten Jahr einen Ideen-Wettbewerb. Seitens der Bevölkerung gingen verschiedene Ideen ein. Der Gemeinderat hat sich in der Folge für die Idee des Brauvereines Stationsbier ausgesprochen, welche im Schuppen eine Schaubrauerei einrichten und 1x pro Woche einen für die Allgemeinheit zugänglichen Ausschank anbieten möchte. Nebst dem selbstgebrauten Bier können selbstverständlich auch nicht alkoholische Getränke konsumiert werden.

Da der Brauverein das Lokal nur während 1 Wochentag benötigt, ist es dem Gemeinderat wichtig, dass mit dem Schuppen auch andere Nutzungswünsche der Bevölkerung abgedeckt werden können. Für die Überlassung stellt sich der Gemeinderat vor, dass dies analog einer zur Verfügungstellung einer "Waldhütte" zu günstigen Konditionen erfolgen soll. Die Vergabe des Schuppens würde über die Gemeinde erfolgen. Mit dem Brauverein soll demgegenüber ein Mietvertrag vereinbart werden, welcher dem Brauverein das Recht auf die dauernde Nutzung des Schuppens jeweils am Donnerstag sichert. Hierfür hat der Brauverein einen Mietzins von ca. CHF 200.00 pro Nutzungsmonat zu entrichten.

Durch die geplanten Einbauten (Podest, Tische, Tresen, Garderoben) sind aus Sicht des Gemeinderates verschiedene Nutzungsmöglichkeiten gegeben, sei dies für ein Familienfest, eine Ausstellung, einen Koffermarkt etc.

Die nicht der Allgemeinheit dienenden Einbauten werden durch den Brauverein erstellt und finanziert. Dabei handelt es sich v.a um die Aufbauten auf dem einkragenden WC sowie die für den Bierausschank und die Bier-Aufbewahrung erforderlichen technischen Einrichtungen. Die bestehende öffentliche Toilette bleibt unverändert und steht den Nutzern des Güterschuppens zur Verfügung.



Abbildung 3: Schnitt Güterschuppen



Abbildung 4: Visualisierung Güterschuppen

Terminplanung

Wird der Antrag des Gemeinderates für die Sanierung und den Umbau des Bahnhofgebäudes und für die Sanierung und den Umbau des Güterschuppens an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 22. August 2023 angenommen, kann das Baubewilligungsverfahren gestartet werden. Neben dem Bau-rechtsentscheid des Gemeinderates ist auch eine Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich ein-zuholen. Zeitgleich wird durch die Projektverfasserin RHP Architekten AG die Bauausschreibung erarbei-tet und die Submission durchgeführt. Ab Anfangs 2024 sollen die Umbauarbeiten starten, so dass die Eröffnung Ende 2024 stattfinden kann.

24. Mai 2023	Projektgenehmigung/Kreditfreigabe durch den Gemeinderat z.Hd. der ausserordentlichen Gemeindeversammlung
25. Mai 2023	Zustellung des Antrages an die RPK
6. Juni 2023	Bevölkerungsinformationsveranstaltung
22. August 2023	ausserordentliche Gemeindeversammlung
August bis Oktober 2023	Baubewilligungsverfahren
Herbst 2023	Ausführungsplanung
Anfangs 2024	Baubeginn
Ende 2024	Bezug Büroräumlichkeiten Spitex Stützpunkt, Fertigstellung Güterschuppen

Kosten

Die Bruttokosten für die Sanierung des Bahnhofhauptgebäudes ergeben sich aus den Projekt- und Ge-bäudekosten. Beim Güterschuppen kommen nebst den Projekt- und Gebäudekosten noch die Landkos-ten hinzu, da das Gebäude sowie das Land vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden muss. Der Kostenvoranschlag für beide Objekte wurde detailliert ermittelt. Er weist eine Genauigkeit von +/- 10% inkl. MWST aus (Preisbasis, April 2023).

Bahnhofhauptgebäude

Investitionen

1. Vorbereitungsarbeiten	CHF	22'000.00
2. Gebäude	CHF	944'500.00
3. Umgebung	CHF	10'000.00
4. Baunebenkosten	CHF	163'500.00
Total Projektkosten inkl. MWST	CHF	1'140'000.00

Gesamtkosten Bahnhofhauptgebäude inkl. MWST CHF 1'140'000.00

Jährliche Folgekosten

1. Sachaufwand 2% (gerundet)	CHF	23'000.00
2. Verzinsung 1% (gerundet)	CHF	16'000.00
3. Erwartete Mieteinnahmen	CHF	-44'000.00
Total Folgekosten (Folgeeinnahmen)	CHF	-5'000.00

Bei einem beachtlichen Teil der Investitionskosten, ca. 65% d.h. CHF 741'000.00, handelt es sich um reine Instandsetzungskosten. Daher ist eine einmalige Wertberichtigung von ca. CHF 450'000.00 vorzu-nehmen. Der Kredit erhöht sich entsprechend dem Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kosten-voranschlages (Preisbasis April 2023) und dem Baubeginn, zudem auch um eine allfällige Bauteuerung vom Monat des Baubeginns bis zur Bauvollendung.

Güterschuppen

Investitionen

1. Gebäude	CHF	95'320.00
2. Innenausbau	CHF	85'000.00
3. Umgebung inkl. Hebelift	CHF	54'000.00
4. Baunebenkosten	CHF	<u>30'680.00</u>
Total Investitionskosten inkl. MWST	CHF	265'000.00

Überführung Gebäudeteil ins Verwaltungsvermögen
(bestehender Buchwert für Gebäude- und Landanteil) CHF 40'400.00

Gesamtkosten Güterschuppen inkl. MWST CHF 305'400.00

Jährliche Folgekosten

1. Sachaufwand 2.0 %	CHF	6'100.00
2. Abschreibung (20 Jahre, ohne Landanteil)	CHF	14'400.00
3. Verzinsung 1%	CHF	3'000.00
4. Mietzinseinnahmen Brauverein für 6 Mt.	CHF	-1'200.00
5. Sonstige Mietzinseinnahmen	CHF	<u>-800.00</u>
Total Folgekosten	CHF	21'500.00

Finanzierung

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die notwendigen liquiden Mittel zur Finanzierung zu beschaffen. Die in den Gesamtkosten Güterschuppen aufgeführten Überführungen von CHF 40'400 ins Verwaltungsvermögen sind rein buchhalterisch zu verstehen.

Projektgenehmigung

Bahnhofhauptgebäude

Gemäss Art. 16 Ziff. 10 der Gemeindeordnung vom 25. November 2018 ist die Investition in Liegenschaften des Finanzvermögens im Betrag von mehr als CHF 500'000.00 der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Güterschuppen

Gemäss Art. 16 Ziff. 4 der Gemeindeordnung vom 25. November 2018 ist die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben bis CHF 1'000'000.00 für einen bestimmten Zweck und von neuen wiederkehrenden Ausgaben bis CHF 250'000.00 für einen bestimmten Zweck der Gemeindeversammlung zu unterbreiten.

Das Projekt ist in zwei Teile A «Bahnhofhauptgebäude» und B «Güterschuppen» gegliedert. Beide Anträge können unabhängig voneinander genehmigt werden.

Abschied RPK

Rechnungsprüfungskommission Dachsen

Organisation	Politische Gemeinde Dachsen
Projekt / Geschäft	Sanierung / Umbau Bahnhofhauptgebäude CHF 1'140'000
	Sanierung / Umbau Güterschuppen CHF 305'400

Die Rechnungsprüfungskommission begrüsst die umfassende Sanierung des Bahnhofgebäudes und dass dieses an Drittpersonen vermietet und zur Verfügung gestellt werden kann.

Aufgrund der vorhandenen Unterlagen und dem Gemeinderatsbeschluss vom 05. Juli 2023 samt dem beleuchtenden Bericht (Weisung) hat die RPK dieses Geschäft anhand der Checkliste 'zur Prüfung eines Verpflichtungskredites' eingehend studiert und geprüft.

Ebenfalls hat sich die RPK mehrmals mit dem Gemeinderat persönlich darüber ausgetauscht.

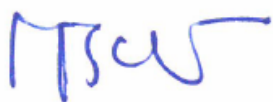
Die Vorlage bedarf der Zustimmung durch eine ausserordentliche Gemeindeversammlung.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme der beiden Kredite für die Sanierung des Bahnhofhauptgebäudes und des Güterschuppens.

Dachsen, 12. Juli 2023

Rechnungsprüfungskommission Dachsen

Der Präsident



Markus Baer

Die Aktuarin



Claudia Hermann