



## Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 14. Juni 2023

### Kredit von 2,98 Mio. Franken für energetische Sanierung der ehemaligen Swisscom-Telefonzentrale und Umnutzung zu Schulwerkstätten der Sekundarstufe Buechholz

#### Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

1. Die Liegenschaft, Kat.-Nr. 8488 Buchholzstrasse 15 (Telefonzentrale) wird per 1. Juli 2023 zum Buchwert von 927'715.25 Franken vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt. Der erforderliche Kredit von 930'000 Franken wird bewilligt.
2. Für die energetische Sanierung und den Umbau der ehemaligen Telefonzentrale der Swisscom zu Schulwerkstätten der Sekundarstufe Buechholz wird ein Ausführungskredit von 2,05 Mio. Franken (inkl. MWSt) bewilligt.

#### Das Wichtigste in Kürze

Der Gemeinderat hat das Gebäude der alten Telefonzentrale der Swisscom an der Buchholzstrasse 15 im vergangenen Jahr zu einem Preis von 0,8 Mio. Franken erworben. Der Kauf von Liegenschaften erfolgt jeweils in das Finanzvermögen der Gemeinde. Mit der geplanten Nutzung für die Schule muss die Liegenschaft dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden. Für den aktuellen Buchwert (Kaufpreis zuzüglich vorbereitende Planungsarbeiten) ist eine Ausgabenbewilligung erforderlich. Dabei handelt es sich um einen rein buchhalterischen Vorgang. Die Überführung reduziert das Nettovermögen und wirkt sich auf die zukünftigen Abschreibungen aus.

Die bis auf die verbleibenden, separat zugänglichen Swisscom-Einrichtungen im 2. Untergeschoss leerstehenden Räumlichkeiten sollen neu für die benachbarte Sekundarschule Buechholz genutzt werden. Dies bietet die Möglichkeit, die im Schulhaus Buechholz A vorhandenen und erneuerungsbedürftigen Werkstätten komplett aus dem Schulgebäude auszulagern. Dies bietet enorme Vorteile durch bessere Materiallogistik, grosszügigere Platzverhältnisse mit besserer Übersicht sowie frei werdenden Flächen, die als Klassenzimmer genutzt werden können. Die akute Platznot kann dadurch wesentlich gelindert werden.

## Ausgangslage

Im Schulhaus Buechholz ist der einwandfreie Schulbetrieb nur noch unter grossen Zugeständnissen aufrecht zu erhalten. Das Schulhaus Buechholz ist an der Grenze seiner räumlichen Kapazitäten angelangt. Infolge der hohen Belegungsdichte ist es oft laut in den Gängen, man hat keinen Platz, die Schüler müssen für Gruppenaufträge verteilt werden. Auf das Jahr 2024 muss eine zusätzliche Klasse gebildet werden. Eine Überprüfung auf mögliche Umorganisation der Unterrichtsräume im Schulhaus ergab, dass die gegenwärtige Platzsituation mit sinnvollen Um- und Auslagerungen schrittweise entspannt werden kann. Mit dem Kauf der ehemaligen Telefonzentrale der Swisscom an der Buchholzstrasse 15 durch die Gemeinde Zollikon bot sich die Gelegenheit für einen solchen Schritt. Mit der Verschiebung der Schulwerkstätten in einen nahe gelegenen externen Standort wird es möglich, zum einen die betriebliche Sicherheit der Werkstätten entscheidend zu verbessern und zum anderen die bisher dafür verwendeten Räume in Standard-Klassenzimmer umzunutzen.

Das Gebäude ist nicht gedämmt. Mit dem beantragten Ausführungskredit von 2,05 Mio. Franken (inkl. MWSt) wird die ehemalige Telefonzentrale energetisch saniert und zu Holz- und Metallwerkstätten umgebaut.

## Investitionsprogramm

Im Investitionsprogramm sind für die Planungs- und Ausführungsleistungen und die Erstellung einer Photovoltaikanlage bisher insgesamt 1,95 Mio. Franken (inkl. MWSt) eingestellt:

- |   |         |                                  |                   |
|---|---------|----------------------------------|-------------------|
| • | 2022/23 | Planungsleistungen (GR 2022-166) | 100'000 Franken   |
| • | 2023    | Ausführungsleistungen            | 1'700'000 Franken |
| • | 2023    | Photovoltaikanlage               | 150'000 Franken   |

Im Rahmen des Budgets 2023 müssen die Ausführungsleistungen um 200'000 Franken erhöht werden. Dies ergibt ein Investitionsprogramm von total 2,15 Mio. Franken (inkl. MWSt), von denen 100'000 Franken für Projektierungsleistungen bereits bewilligt sind.

## Projektbeschreibung

Die Projektierung des Bauprojekts ist abgeschlossen und das Baugesuch eingereicht. Die Arbeiten starten vorbehaltlich der Kreditgenehmigung und der Baufreigabe ab Sommer 2023 und dauern bis Ende 2023. Der Schulbetrieb ist davon nicht betroffen. Die Werkstätten werden Anfang 2024 dem Betrieb übergeben.

Mit neuer Fassadendämmung, einer Sanierung des Flachdachs und einer neuen Photovoltaikanlage wird das Gebäude energetisch zeitgemäss ertüchtigt. Das Innere wird zur Nutzung als Schulwerkstätte mit Schrankschichten, Zwischenwänden und Sanitärzonen neu organisiert. Neue Oberlichter sorgen für eine bessere Belichtung der hohen Raumtiefe.

Die Swisscom ist weiterhin als Mieter im 2. Untergeschoss des Gebäudes etabliert. Dies bedarf einer strikten Trennung der Nutzungsbereiche aufgrund geltender Sicherheitsanforderungen (RC3). Ein

neuer, separater Zugang zum Gebäude stellt sicher, dass sich die Sicherheitsbereiche der Swisscom nicht mit dem Schulbetrieb kreuzen.

Die Entflechtung der Erschliessung begründet unter anderem die gegenüber der ursprünglichen Budgetierung um 200'000 Franken höheren Kosten.

### **Kredit energetische Sanierung und Umbau**

Gemäss Kostenvoranschlag betragen die Erstellungskosten 2,15 Mio. Franken (Kostengenauigkeit  $\pm 10\%$ ). Die Bauprojektplanung wurde mit den bereits bewilligten 100'000 Franken abgeschlossen. Für die Ausführungsleistungen wird nun ein Kredit über 2,05 Mio. Franken (inkl. MWSt) beantragt.

<b>Erstellungskosten</b> in Franken, inkl. MWSt	
BKP1 Vorbereitungsarbeiten	340'000
BKP2 Gebäude	1'500'000
BKP4 Umgebung	140'000
BKP5 Baunebenkosten	10'000
BKP6 Reserve	110'000
BKP9 Ausstattung	50'000
<b>Total</b>	<b>2'150'000</b>

### **Termine**

- Auftragserteilung und Beginn Projektierung September 2022
- Bauprojekt und Kostenvoranschlag Februar 2023
- Baueingabe März 2023
- Abstimmung der GV über den Ausführungskredit Juni 2023
- Baubeginn Juli 2023
- Bauvollendung Dezember 2023
- Inbetriebnahme Januar 2024

### **Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

#### **Rechtliche Grundlagen**

Gemäss § 121 Abs. 4 Gemeindegesetz (GG) sind Vermögenswerte der Gemeinde dem Verwaltungsvermögen zuzuweisen, wenn sie unmittelbar zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe genutzt werden.

Bei der Überführung wird der aktuelle Buchwert der Liegenschaft vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen (§ 133 Abs. 1 GG). Beim Buchwert handelt es sich nicht um den Marktwert. In diesem Fall wurde von einer Neubewertung abgesehen und es wird der Kaufpreis inkl. der aufgelaufenen Kosten für die Planung des Umbaus eingesetzt.

## **Überführung der Liegenschaften vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen**

Nach dem Umbau wird die Liegenschaft an der Buchholzstrasse 15 überwiegend durch die Schule genutzt. Entsprechend muss sie dem Verwaltungsvermögen zugewiesen werden. Aufgrund der Höhe des Buchwertes von über 300'000 Franken ist die Gemeindeversammlung für die Überführung der Liegenschaft zuständig.

### **Folgekosten**

#### **Kapitalfolgekosten**

Für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen legt der Gemeinderat gemäss §30 Abs. 1 VGG den Mindeststandard fest. Sowohl der Buchwert aus der Überführung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen als auch die Baukosten für die energetische Sanierung und den Umbau werden der Anlagekategorie "Hochbauten Erneuerungsunterhaltsinvestitionen" zugeordnet und linear über die Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben. Die planmässigen Abschreibungen pro Jahr betragen rund 150'000 Franken.

#### **Betriebliche und personelle Folgekosten**

Personelle Folgekosten entstehen keine. Als betriebliche Folgekosten werden jährliche Reinigungskosten von 15'000 Franken veranschlagt. Dies entspricht einer wöchentlich 2-maligen Unterhaltsreinigung durch eine externe Firma.

### **Empfehlung**

Der Gemeinderat empfiehlt, die Vorlage zu genehmigen.

### **Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon**

- Gemeinderatsbeschluss vom 24. August 2022 (GR 2022-166) zur Buchholzstrasse 15, Zollikon, Telefonzentrale, Instandstellung, Umnutzung, Kredit und Vergabe Planungsleistungen
- Projektpläne Bauprojekt Winzer Partner Architekten AG

Zollikon, im Mai 2023

**Gemeinderat Zollikon**