

Eine sichere Finanzierung für das neue Gemeindehaus

Das neue Gemeindehaus löst die prekären Platzprobleme und wird auch langfristig die wachsenden Infrastrukturanforderungen an Volketswil abdecken. Die Volketswiler Be-

völkerung erhält damit ein zentrales und modernes Dienstleistungszentrum. Diese Investition ist ein wichtiger Schritt in die erfolgreiche Zukunft von Volketswil.

Baukredit gemäss TU-Vertrag und geschätzten Bauherrenleistungen

Inhalt	Kosten in Fr.
Totalunternehmer Werkpreis pauschal	nicht indiziert 23 626 194.00 *
Budgetpositionen	indiziert 1 623 806.00
MwSt. 7,6 %	1 919 000.00
Werkpreis inkl. MwSt.	27 169 000.00
Optionen inkl. MwSt. (Nettobetrag der +/- Positionen)	indiziert 660 000.00
Altlasten inkl. MwSt.	indiziert 2 642 650.00
Kostenschätzung Bauherrenleistungen:	
Diverse Bauherrenleistungen	2 438 000.00
Reserveposition Bauherrschaft	1 200 000.00
Kosten Bauherrenleistungen	3 638 000.00
MwSt. 7,6 %	276 488.00
Total Bauherrenleistungen inkl. MwSt.	indiziert 3 914 488.00
Total Gesamtprojektkosten 7,6 % MwSt.	34 386 138.00
Erhöhung MwSt. 0,4 % von Fr. 31,9 Mio.	128 000.00
Total Gesamtprojektkosten inkl. 8 % MwSt.	34 514 138.00

Diese Baukreditübersicht basiert auf detaillierten Berechnungen des Gesamtleiters mit dem beteiligten Team und der Liegenschaftenabteilung der Gemeinde. Ein gewichtiger Posten ist die Entsorgung von Altlasten auf der Parzelle. Die über 2,6 Mio. Franken ent-

sprechen 7,65 Prozent der Gesamtkosten. Die Kosten erhöhen oder reduzieren sich je nach Stand des Zürcher Baukostenindex (BKI) Stand April 2010 (Basis April 2005: 112,2 Punkte). *Über 68 Prozent (Anteil Totalunternehmer) sind nicht von diesem Index abhängig!

Details zum Baukredit

Inhalt	Kosten in Fr.	Total gerundet
Werkpreis gem. TU-Vertrag, inkl. 7,6 % MwSt.		27 169 000.00
Optionen gemäss Totalunternehmer:		
Zuschlag für den Einbau von Fensterflügeln	45 000.00	
Einsparung durch den Einbau von Kunststofffenstern	-300 000.00	
Tageslichtoptimierte Verbunddraffstoren	24 000.00	
Zuschlag für die Beschaffung von Büro- und Arbeitsplatzleuchten	194 000.00	
Zusatzkosten für Steuerung Wasserspiel	50 000.00	
Zusatzkosten Umgebung Dorfweise	240 000.00	
Zusatzkosten Umgebung Dorfplatz	360 000.00	
Total Optionen exkl. 7,6 % MwSt.	613 000.00	
Total Optionen inkl. 7,6 % MwSt.		660 000.00
Altlasten inkl. 7,6 % MwSt.		2 642 650.00
Kostenschätzung Bauherrenleistungen:		
Speicherwasserkanal, inkl. Honorare usw.	142 000.00	
Verwaltungsprojekte	190 000.00	
Betriebseinrichtungen, Geräte	274 000.00	
Umzugskosten (ohne EDV-Aufwand)	300 000.00	
Informatik (EDV-Infrastruktur, Serverräume)	450 000.00	
Grundsteinlegung, Aufrichte, Künstl. Schmuck	300 000.00	
Direkt beauftragte Unternehmungen	570 000.00	
Bauherrenhaftpflicht	32 000.00	
Techn. Erschliessung für Mieter Bank	180 000.00	
Reserveposition Bauherrschaft	1 200 000.00	
Bauherrenleistungen exkl. 7,6 % MwSt.	3 638 000.00	
Bauherrenleistungen inkl. 7,6 % MwSt.		3 914 488.00
Gesamtprojektkosten		34 386 138.00
Erhöhung MwSt. per 1.1.2011 auf 8 %		128 000.00
Gesamtprojektkosten inkl. 8 % MwSt.		34 514 138.00

Diese detaillierte Zusammenstellung zeigt, dass im Baukredit diverse Nebenpositionen bereits enthalten sind. Dazu gehören verschiedene Optionen, die im pauschalen Werkpreis des Gesamtleiters Halter AG, Zürich, nicht enthalten sind. Zum Beispiel Massnahmen zur Qualitätserhöhung der Arbeitsplätze und die gesamten Umgebungsarbeiten. In den Bauherrenleistungen sind unter anderem Betriebseinrichtungen, alle Umzugskosten sowie auch die gesamte

Einrichtung der Informatik-Infrastruktur enthalten. Auch die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 8 Prozent ab 1. Januar 2011 ist bereits berücksichtigt.

Trotz dieser minutiösen Planung ist im vorliegenden Budget zur grösstmöglichen Sicherheit eine Reserveposition enthalten.

Der Gemeinderat und die Baukommission werden alles daran setzen, dass diese Reserveposition nicht vollständig eingesetzt werden muss.

Kapitalfolgekosten

Die Berechnung erfolgt A) gemäss Direktion der Justiz und des Innern des Kantons Zürich und B) gemäss der aktuellen marktwirtschaftlichen Situation (Modellansatz HRM2 ab 2014). Die betrieblichen Folgekosten und auch die Investitionsfolgeerträge werden bei beiden Varianten identisch berechnet.

Bei A) sind für Abschreibung und Verzinsung 10 Prozent der Nettoinvestitionen vorzusehen, also 3 451 400 Franken. Bei B) wird eine mittlere Gebäudenutzungsdauer von 50 Jahren ange-

nommen. Dabei wird mit 50 Prozent Fremdkapital zu 2 Prozent Zins gerechnet. Das entspricht dem internen Zinssatz der Betriebsbuchhaltung, liegt jedoch aktuell über den momentan möglichen Zinsabschlüssen für die öffentliche Hand.

Auf der anderen Seite entfallen Mietzinse und diverse Unterhaltskosten. Zusätzlich können auch verschiedene Mieteinnahmen verbucht werden. Diese Einnahmen basieren entweder auf bereits diskutierten Vorverträgen oder einem vorsichtig geschätzten minimalen Mietzins.

Was	Betrag gerundet Fr.	A)	B)
Abschreibungen		3 451 400.00	690 000.00
Zinsen		0.00	340 000.00
Jährliche Kapitalkosten		3 451 400.00	1 030 000.00
Betriebskosten			
2 % der Nettoanlagekosten Fr. 27 829 000.00 (TU-Werkpreis + Optionen)		557 000.00	557 000.00
Personelle Folgekosten		0.00	0.00
Total jährliche Folgekosten		4 008 400.00	1 587 000.00

Investitionsfolgeerträge:

Wegfall von Mietzins- und Unterhaltskosten	-355 000.00	-355 000.00
Zusätzliche Mietzinseinnahmen	-323 000.00	-323 000.00
Total Minderkosten / Mehreinnahmen	-678 000.00	-678 000.00

Total jährliche Nettofolgekosten	3 330 400.00	909 000.00
---	---------------------	-------------------

Reduktion Mietkosten / zusätzliche Mieteinnahmen pro Jahr

Wegfall von Mietzins- und Unterhaltskosten	Betrag gerundet Fr.
Wegfall Mietzinsen der Bibliothek	-76 000.00
Wegfall Unterhaltskosten Gemeindehaus, Pavillon (Basis Budget 2011)	-279 500.00
Total Kostenreduktion aus heutigen Standorten pro Jahr	-355 500.00

Vermietung an Dritte:	Betrag gerundet Fr.
Parkgebühren Tiefgarage und Aussenparkplätze	
60 Tiefgaragenplätze, 20 Aussenabstellplätze	84 000.00
Einnahmen KAPO (Fläche 220 m ²)	41 000.00
Zürcher Kantonalbank, Rohbau (Fläche 632 m ²)	105 400.00
Schulgemeinde (Fläche 305 m ²)	57 000.00
Amt für Jugend- und Familienberatung (Fläche 193 m ²)	36 000.00
Total zusätzliche Mietzinseinnahmen pro Jahr	ca. 323 400.00

Aufgestauter Instandhaltungs-/ Instandsetzungsbedarf (Werterhaltung)

Dank dem Bau des neuen Gemeindehauses werden aufwendige, teilweise dringliche Instandhaltungskosten von gegen 13 Millionen Franken eingespart. Das sind mehr als 37 Prozent der Gesamtkosten für den geplanten Neubau.

Objekte	Betrag gerundet Fr.
Gemeindehaus	3 400 000.00
Verwaltungspavillon	630 000.00
Mehrzweckgebäude	8 900 000.00
Total aufgestauter Investitionsbedarf	12 930 000.00

Das neue Gemeindehaus eröffnet zusätzliche Chancen

Gemäss vertraglich vereinbartem Kaufrecht hat die reformierte Kirchgemeinde die Möglichkeit, das an die Kirche angrenzende Grundstück (oder Teile davon) mit oder ohne die bestehenden Gebäude zu erwerben.

Das Mehrzweckgebäude an der Zentralstrasse 20 a + b mit der zugehörigen

Grundstücksfläche ist für das Alters- und Gesundheitszentrum eine perfekte Möglichkeit, den ebenfalls dringlichen zusätzlichen Flächenbedarf abzudecken.

Damit kann an zentraler Lage und gleich neben dem bestehenden Alters- und Gesundheitszentrum in der Au das wachsende Dienstleistungs- und Raumbedürfnis auch für die ältere Generation erfüllt werden.

Klare Finanzaussichten

Aus der mittelfristigen Finanzplanung 2011 bis 2014 ist ersichtlich, dass die Finanzierung des neuen Gemeinde-

hauses gut verkraftet werden kann. Der nachstehende Mittelflussrechnungsplan zeigt, dass die liquiden Mittel Ende 2014 immer noch über 16 Millionen Franken betragen werden.

In Tausend Franken	2011	2012	2013	2014	2011-2014
Cashflow Laufende Rechnung	-1 100	-2 230	-2 380	3 740	-1 970
+ Aufnahme Fremdkapital			8 500	8 500	17 000
- Nettoinvestitionen	8 169	12 681	10 521	12 057	42 428
Veränderung liquide Mittel	-9 269	-14 911	-4 401	183	-28 398
Veränderung Liquidität					
Bestand liquide Mittel	31.12.10	45 000			
Veränderung 2011-2014			-28 398		
Bestand liquide Mittel	31.12.14	16 602			



Das neue Gemeindehaus löst die Platzprobleme der Gemeindeverwaltung.



Reformierte Kirchgemeinde und Alters- und Gesundheitszentrum gewinnen dank dem neuen Gemeindehaus zentrale Platzreserven.



Wichtige Termine für Ihre Agenda

Info-Veranstaltung 2
Montag, 17. Januar 2011,
19.30 Uhr, im KUSPO
Informieren Sie sich!
Sie erfahren viele weitere interessante Details und haben auch Gelegenheit, Fragen zu stellen.
Urnenabstimmung über den Gesamtbaukredit «Neues Gemeindehaus»
Am Abstimmungswochenende vom 11. bis 13. Februar 2011.