

Bruttokredit Neubau Toilettenanlage am See

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. **Genehmigung Bauprojekt;**
 2. **Genehmigung Bruttokredit in der Höhe von CHF 290'000**
-

Ausgangslage

Die Sanitäranlagen am See (Stehklo in der Badi und Toitoi im Winter beim Seequai) sind sehr in die Jahre gekommen. 2019 wurde daher eine Konzeptstudie für eine WC-Anlage entlang des Seerundweges erarbeitet und verschiedenen Standorte mit verschiedenen Bewertungsgrössen bezüglich Realisierbarkeit, Kosten und Nutzergruppen evaluiert und bewertet. Für die Standortwahl wurden auch die drei kantonalen Ämter; Amt für Landschaft und Natur (ALN) bezüglich Naturschutzanliegen, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) bzgl. Gewässerabstand sowie Amt für Raumentwicklung (ARE) bezüglich Einordnung in die Landschaft beigezogen. Zusammen mit dem Anforderungsprofil der Gemeinde ergab sich die machbare nun vorliegende Bestvariante.

Mit der Bestlösung stellte die Gemeinde beim Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich einen Antrag um finanzielle Unterstützung. Der Antrag wurde im Mai 2020 genehmigt und ein Kostenbeitrag von 50% der Erstellungskosten in Aussicht gestellt. Mit dem Beitrag des Kantons über den Natur- und Heimatschutzfonds bietet sich der Gemeinde eine einmalige Gelegenheit, mit vertretbaren Kosten eine gute Lösung zu realisieren, die neben den Seegräbner Badegästen auch andern Nutzenden des Erholungsgebietes einen Mehrwert schafft und die sensible Uferzone von «Wildpinklern» entlasten wird.

Projekt

Das vorliegende, sorgfältig aufgearbeitete Projekt bietet eine zweckmässige Lösung mit wesentlichen Verbesserungen gegenüber der Studienvariante im gleichen Kostenrahmen.

Das Projekt sieht vor, ein WC-Häuschen mit behindertengerechter Toilette und kleinem Service-raum zwischen den beiden Erholungs-zonen Bootssteg (200m) und Badi (100m) zu erstellen. Wasser-, Abwasser- und Stromanschlüsse werden mittels Bohrverfahren vom bestehenden Pumpwerk „See“ geführt. Dieses Verfahren und die dadurch mögliche Leitungsführung haben den Vorteil, dass nur geringe Bodeneingriffe nötig sind (Baugruben für Bohrvorrichtungen), keine Wiederherstellungskosten anfallen und die Beeinträchtigungen der Erholungssuchenden am See minimal sein werden.



Abbildung 7: Fotomontage Aussenansicht.

Die WC-Anlage wird im Holzbau erstellt und innen vandalensicher ausgebaut.

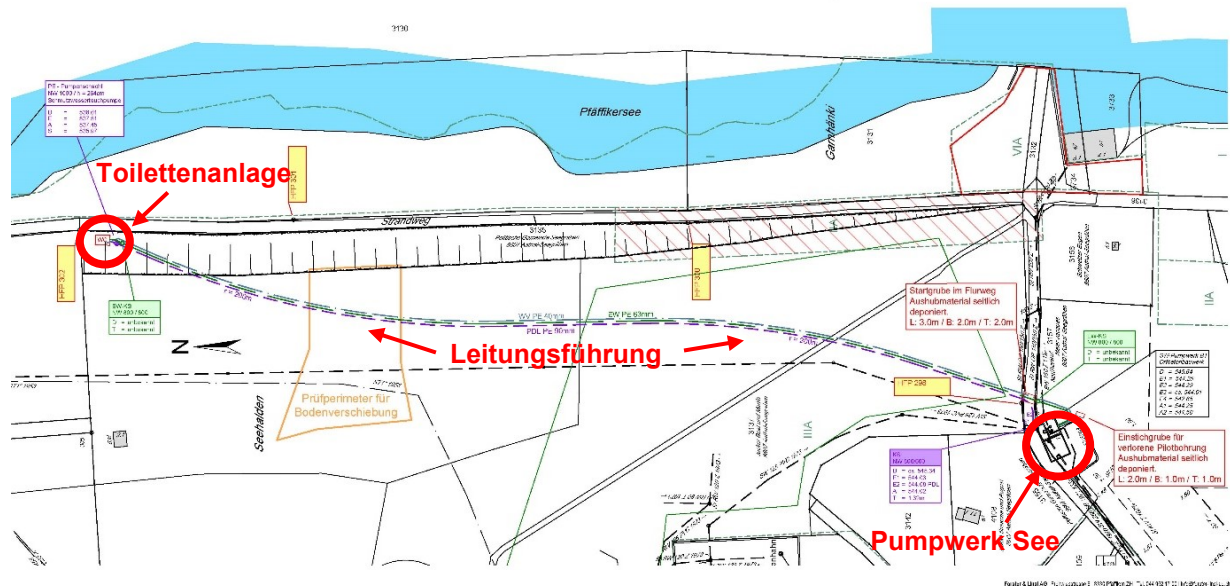


Abbildung 8: Situationsplan mit Leitungsführung

Kosten

BKP 0	Grundstück (Aufwand für Erschliessung; ergänzt 9.6.21/mth)	CHF	88'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	6'000.00
BKP 2	Gebäude	CHF	167'500.00
BKP 20	Baugrube	CHF	17'500.00
BKP 21	Rohbau 1	CHF	54'000.00
BKP 22	Rohbau 2	CHF	19'000.00
BKP 23	Elektroanlagen	CHF	12'000.00
BKP 24	Heizung-, Lüftungs- + Klimaanlage	CHF	3'000.00
BKP 25	Sanitäranlagen	CHF	14'000.00
BKP 26	Transportanlagen	CHF	10'000.00
BKP 27	Ausbau 1	CHF	10'000.00
BKP 28	Ausbau 2	CHF	8'000.00
BKP 29	Honorare	CHF	30'000.00
BKP 4	Umgebung	CHF	0.00
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	15'800.00
BKP 7	Reserven und Unvorhergesehenes	CHF	11'700.00
BKP 0-9	Totale Investitionskosten inkl. 7.7 % MwSt.	CHF	289'000.00

Gemäss Art. 217 Abs. 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann der Kanton Gemeinden Subventionen bis zur Hälfte der beitragsberechtigten Ausgaben für Massnahmen im Interesse von Erholungsgebieten gewähren. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat schriftlich bestätigt, sich mit dem maximalen Beitrag von 50% resp. bis zu einem Kostendach von CHF 145'000 zu beteiligen. Entsprechend ist für die Gemeinde ein Beitrag in gleicher Höhe zu erwarten. Da der Beitrag des Kantons nicht absolut, sondern prozentual gesprochen wurde, ist der Kredit der Gemeindeversammlung als Bruttokredit zu beantragen.

Folgekosten

Die Nettoinvestitionen der Toilettenanlage werden auf 33 Jahre abgeschrieben. Was für den der Gemeinde verbleibenden Anteil zu Kapitalfolgekosten von CHF 4'400/Jahr führt. Diese würden den künftigen Erfolgsrechnungen belastet.

Der Reinigungsaufwand wird ebenfalls aufgrund des ganzjährigen und regelmässigeren Reinigungsintervalls steigen. Dieser soll jedoch hauptsächlich durch gemeindeeigene Ressourcen abgedeckt werden. Zudem entfallen die Miet- und Reinigungskosten von rund CHF 3'500/Jahr für die Toilet-Box, welche jeweils sechs bis sieben Monate bei der Schiffände stand. Von einem «Eintrittspreis» wird aus organisatorischen Überlegungen und Erfahrung anderer Gemeinden abgesehen.

Zeitplan

Das Bewilligungsverfahren benötigt die koordinierte Zustimmung durch die kantonalen Fachstellen. Mit den vom Projekt betroffenen Stellen wurde das Vorhaben im Vorfeld besprochen. Dennoch ist mit einem Bewilligungsverfahren von drei bis vier Monaten zu rechnen. Daher wurde das Verfahren für die kantonale Beurteilung bereits in die Wege geleitet, um bei einer Zustimmung zum Kredit zeitnah nach der Gemeindeversammlung mit der Umsetzung beginnen zu können, damit die Arbeiten im Herbst 2021 abgeschlossen werden könnten.

Beurteilung des Gemeinderats

Die Gemeinde Seegräben ist in der privilegierten Lage, seinen Einwohnenden mitten im Naturschutzgebiet in einer vor bald 30 Jahren vom Kanton genehmigten Erholungszone eine schicke Badi zu bieten. Dies beinhaltet aber auch die Verantwortung, die für Sauberkeit und Hygiene erforderlichen minimalen Infrastrukturen bereit zu stellen. Mit Überzeugungskraft des Gemeinderats konnte beim Kanton eine hälftige Mitfinanzierung und damit ein fairer Kostenteiler erreicht werden.

Abschied der RPK zum Sachgeschäft „Bruttokredit Neubau Toilettenanlage am See“

Die RPK hat dieses Sachgeschäft am 20. April und 20. Mai 2021 diskutiert und beraten.

Zwar besteht ein bestimmtes Bedürfnis für eine neue, moderne sanitärische Lösung am Seeufer zwischen der Badi Seegräben und der Schiffländi. Das vorliegende Projekt ist äusserlich zudem attraktiv gestaltet und würde sich so gut in die Umgebung einfügen. Allerdings würde die neue Anlage nur über eine WC-Schüssel ohne Pissoir verfügen, was angesichts der vielen Seebesucher an schönen Tagen viel zu wenig ist. Damit würde die jetzige Situation mit einer mobilen Anlage während sechs bis sieben Monaten im Jahr am Bootsanleger nicht nachhaltig verbessert. Zudem ist einerseits nicht sicher, ob die Erholungsuchenden rund um den Bootsanleger das neue, weiter entfernte Angebot auch wirklich nutzen würden. Andererseits ist ebenso unklar, ob die Gäste der Badi tatsächlich den Weg unter ihre Füsse nehmen würden, um sich auf der neuen Anlage zu versäubern.

Die RPK sieht daher derzeit keine Notwendigkeit für dieses teure Bauprojekt. Angesichts der angespannten Finanzlage und nachgerade in Kenntnis der Schlussabrechnung eines anderen Bauprojekts erscheint diese Investition - trotz der in Aussicht gestellten finanziellen Beteiligung des Kantons - als nicht tragbar. Ausserdem ist es mit Blick auf die angespannte kommunale Finanzsituation nicht die vordergründige Aufgabe der Gemeinde, eine WC-Anlage zu bauen, welche zur überwiegenden Mehrheit von Nichtseegräbnern benutzt werden wird.

Die RPK empfiehlt daher der Gemeindeversammlung, den Antrag des Gemeinderates auf Genehmigung eines Baukredits von brutto Fr. 290'000.00 für die Umsetzung des Neubauprojektes Toilettenanlage am See abzulehnen.

Seegräben, 20. Mai 2021

Für die Rechnungsprüfungskommission:

Der Präsident:

Der Aktuar:

Th. Meyer

L. Pfirter