

## 2. Bericht und Antrag betreffend Baukredit in der Höhe von Fr. 10'700'000.00 für den Neubau eines Wohnhauses mit Restaurant und Gewerberaum an der Schulstrasse

### *Vorprojekt*

Im Herbst 2022 wurden drei Architekturbüros beauftragt, Projektstudien für die Überbauung des Areals an der Schulstrasse auszuarbeiten. Die Auftragsarbeiten wurden den stimmberechtigten Ortsbürgerinnen und Ortsbürgern im Juni 2023 anlässlich der Sommergemeindeversammlung vorgestellt. Aus der Prüfung der Projekte wurde schlussendlich dasjenige von Architekt Alex Müller zur weiteren Bearbeitung empfohlen. Entgegen der ursprünglichen Absicht, eine Bäckerei mit Bistro zu erstellen, entschied sich die Ortsbürgerkommission für einen Restaurantbetrieb, welcher über längere Öffnungszeiten verfügt und beispielsweise auch den Vereinen als Treffpunkt nach den Trainings dient. Ein vollwertig ausgerüstetes Restaurant mit entsprechender Infrastruktur hat zudem die Möglichkeit, für Veranstaltungen im benachbarten Zufikerhuus ein Catering anzubieten.

Am 20. November 2023 haben die Stimmberechtigten einen Kredit in der Höhe von Fr. 300'000.00 für die Projektierung des Neubaus bewilligt. In der Folge wurden die Architekturdienstleistungen, gestützt auf die interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (ehemals Submissionsdekret), an Architekt Alex Müller, Zufikon, vergeben. Gleichzeitig wurde ein Begleitgremium eingesetzt, welches mit Mitgliedern der Ortsbürgerkommission, der Finanzkommission, des externen Architekturbüros und der Verwaltung besetzt wurde. Anlässlich von insgesamt 6 Sitzungen wurde die Projektstudie bis zum jetzt vorliegenden Bauprojekt überarbeitet.



Situationsplan



Ansicht von der Schulstrasse



Ansicht von der Oberdorfstrasse

### *Bauprojekt*

Das Bauprojekt auf den Parzellen Nr. 1645, Nr. 664 und Nr. 639 umfasst den Neubau eines Wohn- und Gewerbehouses mit einem Restaurant und einer Gartenterrasse.

Der gastronomische Betrieb bietet 80 Sitzplätze im Innenraum und ca. 90 Sitzplätze im Aussenbereich. Das Restaurant ist mit einer Küche ausgestattet, welche auf eine gutbürgerliche Speisekarte ausgerichtet ist. Die Gartenterrasse verfügt über einen gedeckten Pavillon und eine grosszügige Grünfläche, welche zum Verweilen einlädt. Die Kühl- und Tiefkühlzellen sind im Erdgeschoss angeordnet, sonstige Nebenräume wie Technik, Lager, Garderoben usw. befinden sich im Untergeschoss.

Im Untergeschoss befinden sich zudem eine Tiefgarage sowie die notwendigen Keller- und Nebenräume. Die Besucherparkplätze zu den Wohnungen und für das Restaurant sind oberirdisch angeordnet.

Ebenfalls im Erdgeschoss wird ein Gewerberaum realisiert, welcher sich für eine nicht störende Nutzung eignet.

Vom Obergeschoss bis ins Dachgeschoss sind insgesamt 7 attraktive Mietwohnungen mit 3 ½ oder 4 ½ Zimmern projektiert.

Für eine stimmige Einordnung ins Dorfbild wird die Fassade ab dem Obergeschoss mit einer hinterlüfteten Holzschalung verkleidet. Damit wird eine Vorgabe der Ortsbürgerkommission umgesetzt, wonach der Rohstoff Holz eine wichtige gestalterische Funktion übernehmen soll.

### *Energie*

Der Neubau setzt konsequent auf Nachhaltigkeit und soweit wie möglich auf erneuerbare Energien. Die Baute wird nach Minergie-Standard-Bauweise realisiert, ohne aber zertifiziert zu werden. Die kostenpflichtige Zertifizierung bietet keinen Mehrwert für die Ortsbürgergemeinde Zufikon als Eigentümerin des Gebäudes.

Das gesamte Steildach wird mit einer Photovoltaik-Indach-Anlage ausgerüstet. Die Abschlüsse und Zwischenelemente werden aus optischen Gründen mit Blindmodulen bestückt.

Es ist eine Erdsondenwärmepumpe für die Heizung und für die Bereitstellung von Warmwasser vorgesehen. Das Freecooling über die Bodenheizung in den Wohnungen und im Restaurant wird realisiert. Aus Kostengründen sowie wegen dem Mehrwert eines Free-coolings durch die Erdsonden wird auf den Anschluss an den Wärmeverbund der Einwohnergemeinde Zufikon (Holzschnitzel) verzichtet. Sowohl in Bezug auf die Baukosten wie auch hinsichtlich des späteren Betriebs und der daraus resultierenden Nebenkosten zulasten der Mieterschaft zeigt sich der Anschluss an die Fernwärme als nicht konkurrenzfähig.

### *Immissionsschutz (Lärm)*

Im Zuge der Projektierung wurde ein Lärmgutachten sowie ein Schallschutznachweis (Lärmimmissionen innen) eingeholt. Beim Lärmgutachten wurden die Aussenterrasse, die Zu- und Abluft des Restaurationsbetriebs und die Zufahrt zu den Aussenparkplätzen und zur Tiefgarage untersucht und beurteilt. Mit dem Schallschutznachweis wurde überprüft, ob die Baukonstruktion in der Weise geplant wurde, dass die Schalldämmung zufriedenstellende Nachtruhe-, Freizeit- und Arbeitsbedingungen gewährleistet. Für den Neubau selbst und für die umliegenden Nachbargebäude gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III. Der Aussenbereich des Restaurants wird von der Schulstrasse abgewandt realisiert. Zudem ist dieser sowohl entlang der Fassade wie auch im Bereich des Pavillons überdacht, was die Lärmimmissionen zusätzlich reduziert. Die Vorgaben gemäss Lärmschutzverordnung sind gegenüber allen Nachbarn eingehalten.

## *Kosten*

Der Kostenvoranschlag für den Neubau des Wohn- und Gewerbehäuses mit einem Restaurant zeigt sich wie folgt:

BKP 1 – Vorbereitungsarbeiten	Fr. 94'000.00
BKP 2 – Gebäude	Fr. 8'915'500.00
BKP 3 – Betriebseinrichtungen	Fr. 255'000.00
BKP 4 – Umgebung	Fr. 585'000.00
BKP 5 – Baunebenkosten	Fr. 329'500.00
BKP 6 – Reserve	<u>Fr. 144'200.00</u>
Total Baukosten	Fr. 10'323'200.00
Bereits erbrachte Leistungen	<u>Fr. 376'800.00</u>
Total Projektkosten	Fr. 10'700'000.00

Von den Baukosten entfallen

- auf die Wohnungen	Fr. 1'590'000.00
- auf das Restaurant	Fr. 2'358'500.00
- auf das Gewerbe	Fr. 178'500.00
- auf den allgemeinen Teil	Fr. 6'196'200.00
- bereits erbrachte Vorleistungen (allgemeiner Teil)	<u>Fr. 376'800.00</u>
Total Projektkosten	Fr. 10'700'000.00

## *Renditeberechnung*

Im Rahmen der Projektausarbeitung hat das Begleitgremium eine Renditeberechnung erstellt. Die Wohnungen und der Gewerberaum sollen zu marktüblichen Preisen vermietet werden. Es handelt sich hier nicht um vergünstigten Wohnraum.

Die Pacht für das Restaurant ist im Vergleich zu anderen Restaurationsbetrieben in der Region mit Fr. 5'900.00/Monat, bzw. Fr. 70'800.00/Jahr (zuzüglich Parkplätze und Nebenkosten) vergleichsweise günstig angesetzt. Damit soll einem innovativen Pächter die Möglichkeit geboten werden, mit einem kreativen Angebot langfristig einen Treffpunkt im Dorf zu schaffen und den Restaurationsbetrieb gewinnbringend zu betreiben.

Der Modellrechnung wurde ein Anlagewert von Fr. 12'775'000.00 (Baukosten zuzüglich Land, 1'721 m<sup>2</sup> à Fr. 1'200.00) zugrunde gelegt. Die Eigenkapitalzinsen sind in der Berechnung mit 1 % enthalten. Unter Berücksichtigung der Unterhaltskosten, der Amortisation, der Versicherungen und der Verwaltungskosten errechnet sich eine Bruttorendite von 2.73 %. bzw. eine Nettorendite von 1.03 %.

Die Finanzierung des Baus erfolgt über das Kontokorrent mit der Einwohnergemeinde Zufikon. Die Aufnahme eines Hypothekarkredits ist nicht vorgesehen.

### *Parzellierung*

Im Hinblick auf die künftige Überbauung sind die Grundstücksgrenzen zu bereinigen. Davon sind die Parzellen Nr. 1645, Nr. 664 und Nr. 639 betroffen, welche sich ausschliesslich im Eigentum der Ortsbürgergemeinde Zufikon befinden. Aktuell wird ein Mutationsvorschlag ausgearbeitet. Die Neuparzellierung mit Flächenabtausch und Begründung diverser Dienstbarkeiten wird der Ortsbürgergemeindeversammlung vom 16. Juni 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt.

### *Zeitplan*

Die Projektierung ist abgeschlossen. Nach Zustimmung der Ortsbürgergemeindeversammlung zum Baukredit kann im Januar 2025 das Baugesuch eingereicht werden.

Gleichzeitig sind die Ausschreibungen für die nächste Etappe gemäss interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vorzunehmen. Mit einem Baustart kann - abhängig vom Baubewilligungsverfahren und allfälligen Einwendungen - frühestens ab Herbst 2025 gerechnet werden. Ein Bezug der Liegenschaft im Jahr 2027 scheint möglich.

### **Antrag:**

Der Gemeinderat und die Ortsbürgerkommission beantragen der Ortsbürgergemeindeversammlung, den Baukredit in der Höhe von Fr. 10'700'000.00 (einschliesslich der bereits erbrachten Vorleistungen) für den Neubau eines Wohnhauses mit Restaurant und Gewerberaum an der Schulstrasse zu genehmigen.