



Beleuchtender Bericht

Genehmigung Kreditantrag

Sanierung Diessenhoferstrasse 2
«Alter Volg» in Trüllikon

Gemeindeversammlung
Donnerstag, 5. Dezember 2024

Abstimmungstext

Annahme eines Verpflichtungskredits über CHF 1'190'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon (Betrag inkl. 8.1% MWST, Kostengenauigkeit +/- 10%) .

Antrag Gemeinderat Trüllikon

Antrag an die Stimmberechtigten der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2024:

Aufgrund der folgenden Ausführungen beantragt der Gemeinderat Trüllikon bei den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Trüllikon die Annahme eines Verpflichtungskredits über CHF 1'190'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon (Betrag inkl. 8.1% MWST, Kostengenauigkeit +/- 10%).

Abstimmungsempfehlung Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die RPK empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Trüllikon die Annahme eines Verpflichtungskredits über CHF 1'190'000.00 für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» in Trüllikon (Betrag inkl. 8.1% MWST, Kostengenauigkeit +/- 10%).

Der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten zur Genehmigung des Kredits für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» ein Projekt vor.

Objekt: Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg»

Kataster-/GVZ-Nr.: 3298 / 178

Grundstückfläche: 1'102 m²

Finanzielle Zuteilung: Teil des Finanzvermögens

Versicherungswert: CHF 932'477.00

Ausgangslage

Die Liegenschaft 3298 mit den beiden Gebäuden Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) und Diessenhoferstrasse 4 (Neuer Volg) umfasst 1'102 m², liegt in der Kernzone K1, ist im Besitz der Gemeinde Trüllikon und Teil des Finanzvermögens.



Grundstück 3298 an der Kreuzung Andelfinger-, Rudolfinger- und Diessenhoferstrasse

Diessenhoferstrasse 2

Das Gebäude mit Versicherungsnummer 178 ist erstmals auf einer Luftaufnahme von 1929 dokumentiert, erstellt wurde es wahrscheinlich 1927. Auf einer Luftaufnahme von 1924 ist das Grundstück noch als Gartenanlage mit offenem Bachlauf erkennbar.

Auf Kartenausschnitten der swisstopo ist der Neubau ab 1932 eingetragen.



Karte 1931 ohne Neubau



1932 mit Neubau

Das Gebäude Diessenhoferstrasse 2 wurde mehrmals erweitert, einmal Richtung Süden und einmal Richtung Osten. Es ist anzunehmen, dass die Erweiterungen mit der Nutzung als Volg Ladenlokal zusammenhingen (Lager, Anlieferung, Ladenerweiterung, Parkierung). Die bereits vor dem Neubau 1927 bestehende, östlich gelegene Scheue wurde 2011 rückgebaut zugunsten des Neubaus des heutigen Volg Ladenlokals. Die Wärmeversorgung für beide Gebäude ist immer noch im Gebäude Diessenhoferstrasse 2. Ebenso die Steuerung der PV-Anlage auf der südlichen Dachfläche des neuen Gebäudes.



Die Anbauten beim alten Volg wieder rückgebaut, die ursprüngliche Gartenanlage jedoch nicht.

Liegenschaftenstrategie

Der Gemeinderat hat in den Jahren 2021/23 alle Liegenschaften im Besitz der Gemeinde systematisch erfasst. Ziel war, zu prüfen, ob die Liegenschaften administrativ richtig zugeteilt sind (Verwaltungs-/ Finanzvermögen) und ob die Gemeinde die Liegenschaften langfristig behalten oder abgeben möchte. Nicht zuletzt ist die erarbeitete Liegenschaftenstrategie nun das Instrument, um Investitionsbedarf zu erkennen, die kommenden Investitionen für Instandhaltung/-stellung zu priorisieren und im Rahmen der Finanzplanung koordiniert zu budgetieren und zu finanzieren.

Für die Liegenschaft 3298 konnte folgendes festgehalten werden:

- Liegenschaft im Finanzvermögen ist richtig
- Gebäude Diessenhoferstrasse 4 langfristig vermietet an Landi Weinland,
> kurzfristig kein Finanzbedarf erkennbar,
- Gebäude Diessenhoferstrasse 2, 1 Wohnung vermietet, 1 Wohnung nicht vermietet, Ladenlokal vermietet, sehr günstiges Mietzinsniveau, alle kurzfristig kündbar
> aufgestauter Investitionsbedarf innen wie aussen
- Abhängigkeit zwischen den beiden Gebäuden durch gemeinsame Energieversorgung
- Umgebung geprägt von Verkehrs- und Infrastrukturanlagen, kleine Grünfläche isoliert

Schlussfolgerung:

Versorgen und Entsorgen an zentraler gut erschlossener Lage stellen ein wichtiges Merkmal einer dörflichen Infrastruktur dar und entspricht einem Bedürfnis der Bevölkerung. Der Volg Laden mit Postagentur im Dorfkern von Trüllikon bildet somit einen wesentlichen Bestandteil der Lebensqualität und der Identität im Dorf.

Für den Laden hat das Mietmodell den Vorteil, dass für die Betreiber kein Kapital gebunden wird. Die Gemeinde hat den Verbleib des Ladens im Dorf über eine tragbare Mietzinsgestaltung selbst in der Hand, ein Kauf der Liegenschaft käme für Landi Weinland wahrscheinlich nicht in Frage.

Die Aufteilung des Grundstücks und ein Verkauf des Gebäudes Diessenhoferstrasse 2 wurde erwogen, jedoch aufgrund der Abhängigkeiten, der wenig anlegerfreundlichen Grösse und der trotzdem prominenten Lage verworfen.

Mit dem Entscheid für das Halten der Liegenschaft 3298 im Dorfkern wird auch der Entscheid für eine nachhaltige Investition in das Gebäude Diessenhoferstrasse 2 legitimiert. Nachhaltig heisst, dass die Liegenschaft grosszyklisch erneuert wird und nach der Sanierung sowohl innen wie aussen wieder auf einem zeitgemässen Stand ist, welcher für die nächsten 25 bis 30 Jahre keine weiteren Investitionen verlangt.

Der exponierte Standort und die eher bescheidene Grundfläche eignen sich für Ein- oder Zweipersonenhaushalte, welche die zentrale Lage schätzen. Die Wertigkeit des Ausbaus soll nicht luxuriös, aber solide und nachhaltig sein.



Luftaufnahme mit Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg links) und Diessenhoferstrasse 4 (Neuer Volg rechts)

Vorgehen

Für eine mögliche Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) sind verschiedene Gespräche mit dem Architekturbüro OES Architekten AG, Winterthur geführt worden. Daraus resultierte eine erste Machbarkeitsstudie, datiert vom 11.10.2022.

Diese wurde ergänzt mit Vorschlägen zum Dachausbau, zur energetischen Sanierung der Fassade sowie mit Varianten zur Einhausung der heutigen unhübschen Kühlaggregate und Container, datiert vom 18.08.2023.

Für alle aufgezeigten Massnahmen lag ein modular gegliederter Kostenvoranschlag vor, Genauigkeit +/- 10 %.

Der Gemeinderat befasste sich auf Basis dieser Grundlagen vertieft mit dem Thema „Sanierung Diessenhoferstrasse 2“. Aus der Klausurtagung vom 12.01.2024 wurde dazu folgendes festgehalten:

Die vorhandenen Grundlagen mit der Machbarkeitsstudie von OES Architekten AG, Winterthur und die erhobenen Kosten sind seriös erarbeitet und eine gute Grundlage für die weitere Bearbeitung.

Die Variante Abbruch und Neubau wurde der Variante Sanierung nochmals gegenübergestellt und grundsätzlich diskutiert. Ein Neubau könnte aus baurechtlichen Gründen kaum mehr im gleichen Ausmass erstellt werden (Gewässerraum nahe dem eingedolten Bach, nahe an verkehrsbelasteter Kreuzung). Auch finanziell ist ein Neubau aufgrund des geringen Volumens kaum wirtschaftlich. Auch Überlegungen zur Nachhaltigkeit folgen heute dem Trend, bestehende Liegenschaften zu erhalten und zu sanieren.

Mit dem Entscheid zur Variante «Sanierung» einigte sich der Gemeinderat auf die Ausarbeitung einer Abstimmungsvorlage und folgende Aufträge zur Klärung offener Fragen:

- Die aufgezeigten Optionen «Öffnen der oberen Wohnung bis unter das Dach», energetische Sanierung der Fassade und der Wunsch nach einem Aussenraum /Balkon zur Erhöhung der Wohnqualität sollen weiterverfolgt und auf die Machbarkeit und Finanzierbarkeit vertieft überprüft werden.*
- Die Verknüpfung durch eine gemeinsame energetische Versorgung für die Gebäude Diessenhoferstrasse 4 (Neuer Volg) und Diessenhoferstrasse 2 (Alter Volg) wurde damals pragmatisch gewählt. Eine Veränderung nach nur 13 Jahren steht zwar nicht im Vordergrund, soll jedoch ernsthaft überprüft werden, bevor mit der nachhaltigen Renovation des Gebäudes Diessenhoferstrasse 2 erneut langfristig Tatsachen geschaffen werden, welche bei einem Ersatz in zehn Jahren wieder zu unbefriedigenden Lösungen führen (z.B. Erdsonden oder andere Lösung prüfen).*
- Der direkte Aussenraum soll aufgeräumt und ansprechender gestaltet werden. Um die hohen Kosten für eine Einhausung zu umgehen, sollen organisatorische Massnahmen geprüft werden (Lage Kühlanlage, Container, Entsorgungsplatz, etc.)*

Der Gemeinderat hat in der Folge eine Baukommission für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 eingesetzt. Der Baukommission gehörten Gemeindepräsidentin Claudia Gürtler, Gemeinderat Manfred Löffler und Gemeinderat Sven Kollbrunner an. Für die fachliche und methodische Unterstützung hat die Baukommission punktuell Experten beigezogen. Unter anderem wurden die Wärmeerzeugung, die Warmwasseraufbereitung sowie die Kälteanlagen durch Fachpersonen überprüft.

Die Ergebnisse der beauftragten Abklärungen können wie folgt zusammengefasst werden:

Die bestehende Wärmeerzeugungsanlage erfüllt das aktuelle Energiegesetz und hat erst rund die Hälfte der theoretischen Lebensdauer erreicht. Sie weist keine offensichtlichen Fehler auf. Die geplanten Veränderungen am Wohngebäude führen tendenziell eher zu einem sinkenden Wärmeverbrauch. Empfohlen wird jedoch eine Optimierung der Steuerung/Regulierung.

Die bestehende Kälteanlagen müssen resp. dürfen nicht angetastet werden, sofern nur an der Diessenhoferstrasse 2 saniert wird und beim «Neuen Volg» nichts verändert wird. Die Stromversorgung während des Umbaus muss jedoch jederzeit gewährleistet sein. Durch die eventuelle Umsetzung des Nachfüllverbots der Kältemittel in der bestehenden Plus- und Minuskühlanlage mit recyceltem Kältemittel wäre eine Sanierung vor 2030 nicht notwendig.

Warmwasser?

Die Baukommission hat in der Folge in Zusammenarbeit mit den OES Architekten ein beschlussreifes Bauprojekt mit Kostenvorschlag ausgearbeitet, welches obige Erkenntnisse einfließen liess und nun den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern vorgelegt werden kann.

Die projektierte Lösung bietet einen Mehrwert für die Wohnungen, da durch den Anbau ein überdachter Aussensitzplatz pro Wohnung realisiert werden kann. Gleichzeitig können mit dieser Variante die technischen Aggregate der Kühlanlage verdeckt und somit die Fassade neugestaltet werden.

Finanzierung

Die Gratwanderung zwischen markgerechten Mieten und zu erwirtschaftender Rendite lässt sich nicht bewältigen, wenn der gesamte Investitionsbetrag auf die künftigen Mieten umgelegt wird. Dies hat systembedingte Ursachen: Die Einnahmen aus Liegenschaften im Finanzvermögen von Gemeinden fliessen jeweils in den allgemeinen Haushaltsertrag. Im Gegensatz zu privaten Liegenschaften werden keine zweckgebundenen Rückstellungen für Instandhaltung oder werterhaltende Renovationen gemacht.

Um dies nun zu kompensieren und eine praktikable Wirtschaftlichkeits- resp. Tragbarkeitsberechnung anstellen zu können, müssen Annahmen getroffen werden. Aus der Praxis können folgende Werte herangezogen werden:

- 40% als wertvermehrende Investitionen

- 60% über eine Amortisationsdauer von z.B. 25 oder 30 Jahren bereits vereinnahmte, im allgemeinen Haushalt aufgegangene Mietzinseinnahmen.

Werden von den prognostizierten Kosten 40% als wertvermehrende Investitionen eingesetzt und auf marktübliche Mieten umgerechnet, lässt sich eine marktübliche Rendite von gut 3 % erwarten.

FAZIT:

Die Sanierung des Gebäudes Diessenhoferstrasse 2 auf Basis der vorliegenden Unterlagen von Oes Architekten, Winterthur

- entspricht der Liegenschaftenstrategie des Gemeinderates,
- ist aufgrund des baulichen Zustandes notwendig,
- ist in der Gesamtabwägung sinnvoll
- lässt sich in der Beurteilung des Gemeinderats als Investition finanziell verantworten und
- lässt als Liegenschaft im Finanzvermögen eine marktwirtschaftliche Rendite erwarten.

Plangrundlagen

Auf den folgenden Seiten sind folgende Plangrundlagen abgebildet:

- Grundriss Erdgeschoss
- Grundriss Obergeschoss
- Grundriss Dachgeschoss
- Ansicht Süd
- Ansicht Ost
- Ansicht Nord
- Ansicht West
- Details Holzbau

OES
ARCHITECTEN

MFH Diessenhoferstrasse 2, 8466 Trüllikon
Auftraggeber: Politische Gemeinde Trüllikon, Diessenhofenstrasse 11, 8466 Trüllikon

PLAN NR.
581-4.2.2

MASSSTAB
1:500

PLANKRÖSSE
B002

Ausführung:
Erstgeschoss

Datum: 08.08.2024

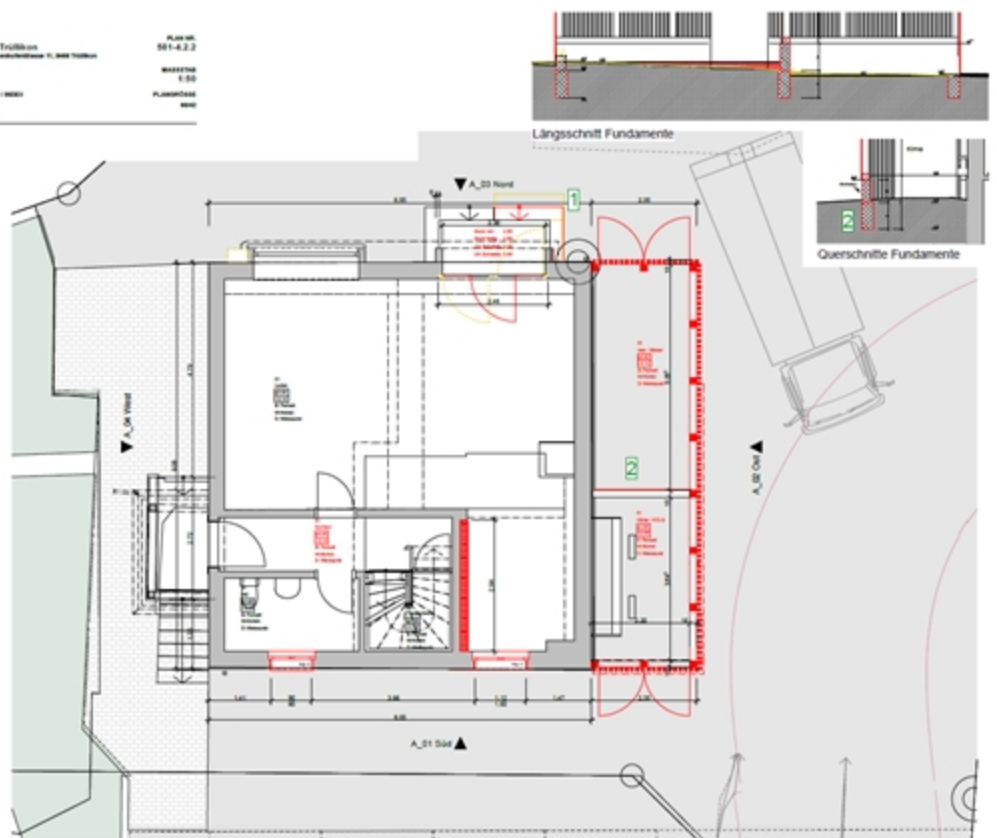
REV. DATUM / INDEX

0000 / 0000

INDEX REVISIONEN

0 -

1 -



OES
ARCHITECTEN

MFH Diessenhoferstrasse 2, 8466 Trüllikon
Auftraggeber: Politische Gemeinde Trüllikon, Diessenhofenstrasse 11, 8466 Trüllikon

PLAN NR.
581-4.2.3

MASSSTAB
1:50

PLANKRÖSSE
B042

Ausführung:
Obergeschoss

Datum: 08.08.2024

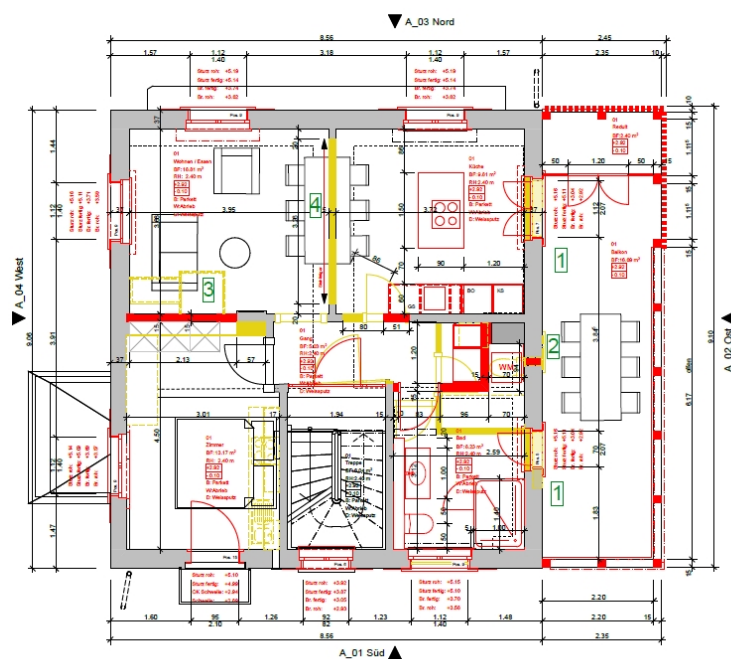
REV. DATUM / INDEX

0000 / 0000

INDEX REVISIONEN

0 -

1 -

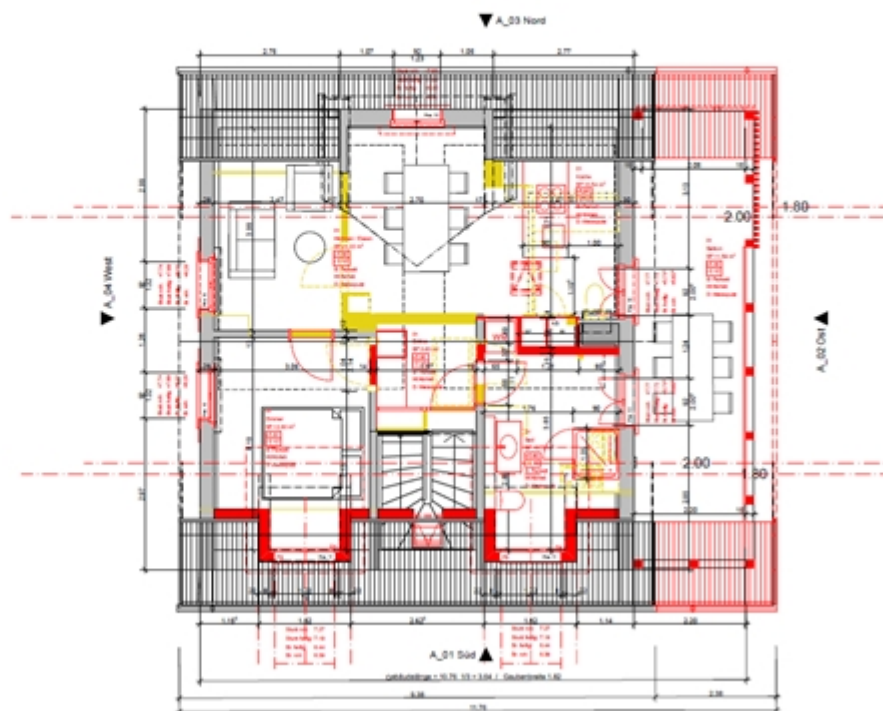


OES
ARCHITECTUR

MFH Diessenhoferstrasse 2, 8466 Trüllikon
Auftraggeber: Politische Gemeinde Trüllikon, Diessenhoferstrasse 11, 8466 Trüllikon
Ausführung: Dachgeschoss
DATUM / GEZEICHNET: 11.07.2024 / 08.08.24 / RW
REV. DATUM / INDEX: 0000 / 0000

PLAN NR.
501-4.2.4
MASSSTAB
1:50
PLANHÖHEN
6040

INDEX: NEUVORGEN
A -
B -



OES
ARCHITECTUR

MFH Diessenhoferstrasse 2, 8466 Trüllikon
Auftraggeber: Politische Gemeinde Trüllikon, Diessenhoferstrasse 11, 8466 Trüllikon
Ansicht Süd
DATUM / GEZEICHNET: 11.07.2024 / 08.08.24 / RW
REV. DATUM / INDEX: 0000 / 0000

PLAN NR.
501-4.4.1
MASSSTAB
1:50
PLANHÖHEN
6040

INDEX: NEUVORGEN
A -
B -



OES
ARCHITECTEN

MFH Diessenhoferstrasse 2, 8460 Trüllikon
Auftraggeber: Postbusch Benetton Trüllikon, Diessenhoferstrasse 11, 8460 Trüllikon

PLAN NR.
501-4.4.4

DESIGN: OES
REDAKTION: OES
ZEICHNUNG: OES

Ansicht West

DATUM: 02.02.2024

REV. DATUM: INDEX

MASSSTAB
1:50
PLANGRÖSSE
80x120

INDEX: REVOLUTION
R: -
S: -



OES
ARCHITECTEN

MFH Diessenhoferstrasse 2, 8460 Trüllikon
Auftraggeber: Postbusch Benetton Trüllikon, Diessenhoferstrasse 11, 8460 Trüllikon

PLAN NR.
501-4.4.1

DESIGN: OES
REDAKTION: OES
ZEICHNUNG: OES

Ansicht West

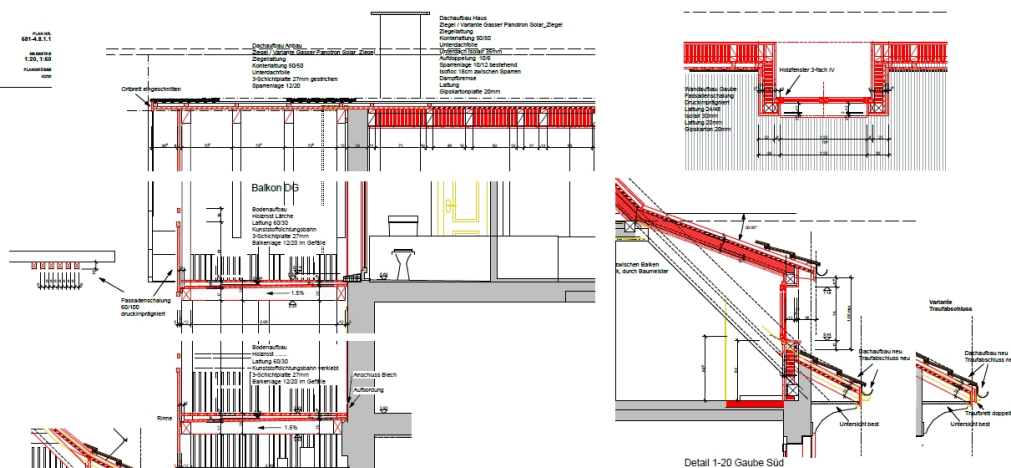
DATUM: 02.02.2024

REV. DATUM: INDEX

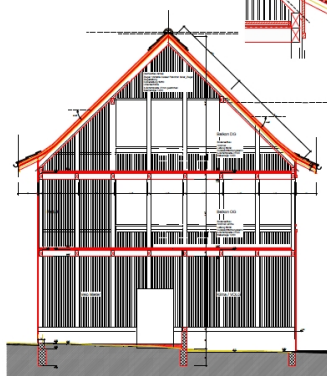
MASSSTAB
1:50
PLANGRÖSSE
80x120

INDEX: REVOLUTION
R: -
S: -

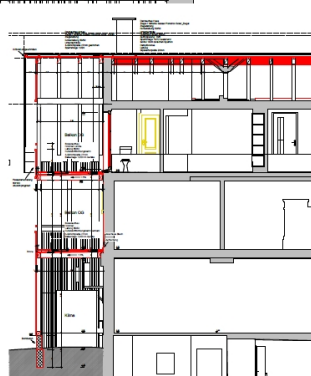
Bestehend
Abbruch
Neu



Detail 1-20 Gaube Süd

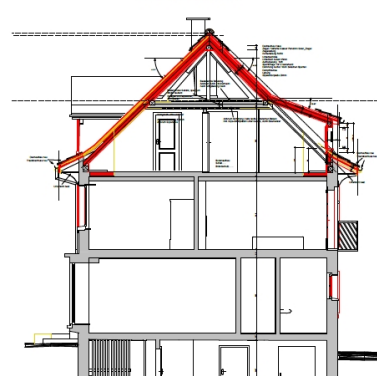


Querschnitt 1-50 Anbau



Längsschnitt 1-50 Anbau

Längsschnitt 1-50 Best



Querschnitt 1-50 Best

Kostenvoranschlag

Preisstand: Zürcher Index der Wohnbaukosten (BKP 2, 4, 5),
Stand 1. April 2024: 114,3 Punkte

Kostengenauigkeit: +/- 10%

MwSt.: Beträge inkl. 8,1% MwSt.

1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	74'500.00
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen	CHF	16'000.00
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	20'000.00
12	Sicherungen, Provisorien	CHF	5'000.00
13	Baustelleneinrichtung	CHF	2'500.00
15	Anpassungen an bestehenden Erschliessungsanlagen	CHF	5'000.00
19	Honorare	CHF	26'000.00
2	Gebäude	CHF	1'043'500.00
21	Rohbau 1	CHF	367'000.00
22	Rohbau 2	CHF	118'000.00
23	Elektroanlagen	CHF	111'000.00
24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	CHF	19'000.00
25	Sanitäranlagen	CHF	107'000.00
27	Ausbau 1	CHF	115'500.00
28	Ausbau 2	CHF	64'500.00
29	Honorare	CHF	141'500.00
4	Umgebung	CHF	40'000.00
42	Gartenanlagen	CHF	35'000.00
49	Honorare	CHF	5'000.00
5	Baunebenkosten	CHF	32'000.00
51	Bewilligungen, Gebühren	CHF	21'000.00
52	Dokumentation und Präsentation	CHF	1'000.00
53	Versicherungen	CHF	2'000.00
58	Rückstellungen und Reserven	CHF	8'000.00
TOTAL		CHF	1'190'000.00

Antrag

Für die Sanierung der Liegenschaft Diessenhoferstrasse 2 «Alter Volg» wird ein Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 1'190'000.00 inkl. MwSt. (Kostengenauigkeit +/- 10%) bewilligt.

* * * *