

Gemeindevorstand Ossingen

SCHLUSSRECHNUNG SANIERUNG KÜBLERSCHEUNE

Beleuchtender Bericht des Gemeindevorstandes

Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Ausgangslage	2
B.	Durchgeführte Sanierungsarbeiten an der Küblerscheune	5
C.	Schlussrechnung mit Begründungen	7
D.	Antrag des Gemeindevorstandes	8
E.	Antrag der Rechnungsprüfungskommission	8

A. Ausgangslage

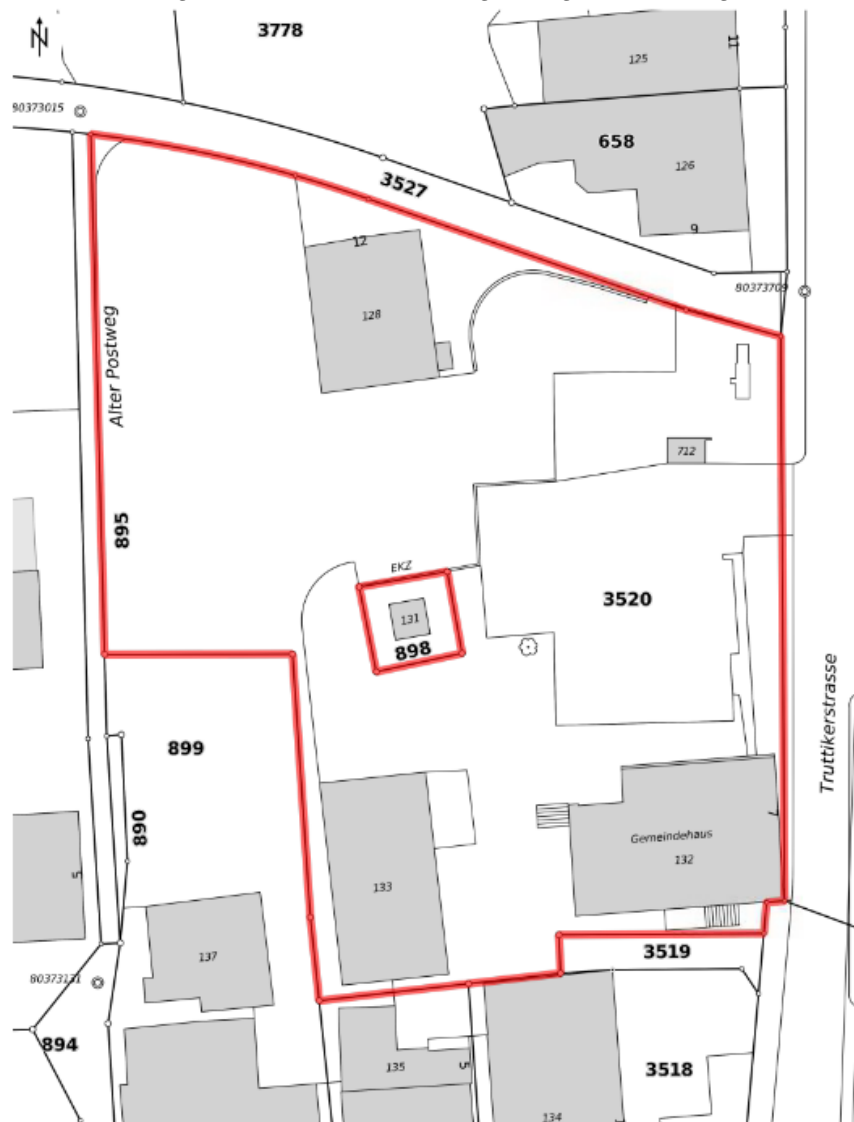
Die Politische Gemeinde Ossingen verfügt über bebautes und unbebautes Grundeigentum. Viele der Liegenschaften dienen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben und werden heute intensiv genutzt und unterhalten. Dennoch besitzt die Gemeinde Gebäude, Plätze und Areale die kaum genutzt werden, jedoch Potential für innere Verdichtung bieten oder als sehr gut gestaltete Begegnungszonen die Gemeinde ökologisch und sozial aufwerten könnten. Eine Arbeitsgruppe hat sich daher mit der Frage befasst, welche Liegenschaften derzeit genutzt bzw. ungenutzt sind und welche Möglichkeiten sich im Rahmen des Leitbildes der Gemeinde Ossingen für diese Objekte bieten. Das Leitbild der Gemeinde Ossingen greift unter anderen auch Themen dieser Art auf:

1. Leitbild 2019 – Leitziel für den Bereich Geografische Lage und Siedlungsstruktur:

Die naturnahe und vielseitige Umgebung ist ein wichtiger Standortfaktor. Es gilt, diesen für Ossingen speziellen Wert zu erhalten und wo notwendig weiterzuentwickeln.

Die naturnahe und vielseitige Umgebung ist nicht nur in Ossingen vorhanden, sondern wird auch von der Bevölkerung gelebt und geliebt. Mit der sehr schönen Kernzone zeichnet das Dorf ein intaktes Bild einer traditionsbewussten Gemeinde. Viele kleine Plätze und Vorgärten bilden erhaltenswerte Freiräume, die für ein Dorf unerlässlich sind. Ein Beispiel ist der Sitzbank unter Linde der Friedrich Lang-Stiftung, welcher naturnah ist und ein wichtiger Standort in der Umgebung von Ossingen darstellt.

Was der Gemeinde fehlt, ist eine entsprechend der Bevölkerung angepasste Bühne für Veranstaltungen jeglicher Art. Die Gemeinde wächst kontinuierlich, die Bevölkerung hat in den letzten Jahren um 30% zugelegt. Die bestehenden Plätze werden den Bedürfnissen kaum mehr gerecht, sollen aber trotzdem im Sinne der ökologischen Dorfaufwertung massvoll erhalten werden. Eine Weiterentwicklung ist jedoch an jenen Orten anzustreben, die ohnehin auf ihre Nutzung und Gestaltung zu überprüfen sind. Die Gemeindehausparzelle ist ein gutes Beispiel dafür, sie lag wie ein Rohdiamant im Dorfzentrum, der nur darauf wartete geschliffen zu werden. Dieser zentrale Ort mit seinen schützenswerten Bauten und den gegensätzlichen Abbruchobjekten bot das nötige Potenzial, eine naturnahe und vielseitige Umgebung für Ossingen zu schaffen, die auch eine zukünftige Weiterentwicklung erlaubt. Mit einer Fläche von knapp 3'000 m² bietet die Gemeindehausparzelle viele Möglichkeiten.

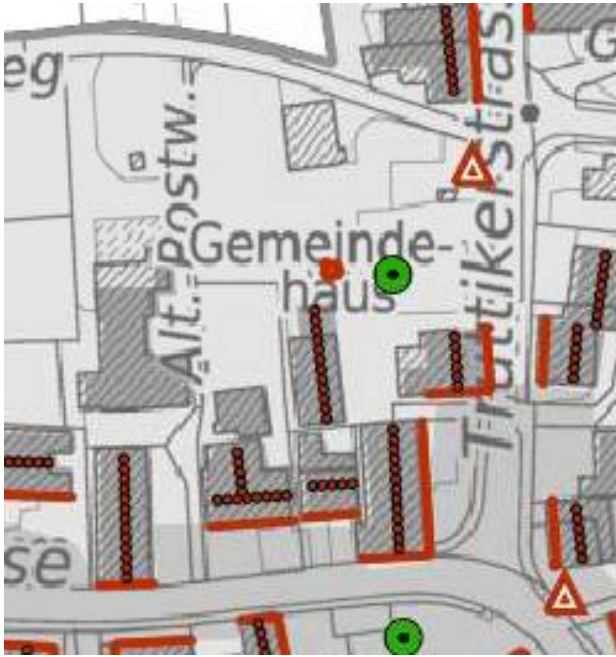


Katasterplan Gemeindehausparzelle Kat.-Nr. 3520 / 989

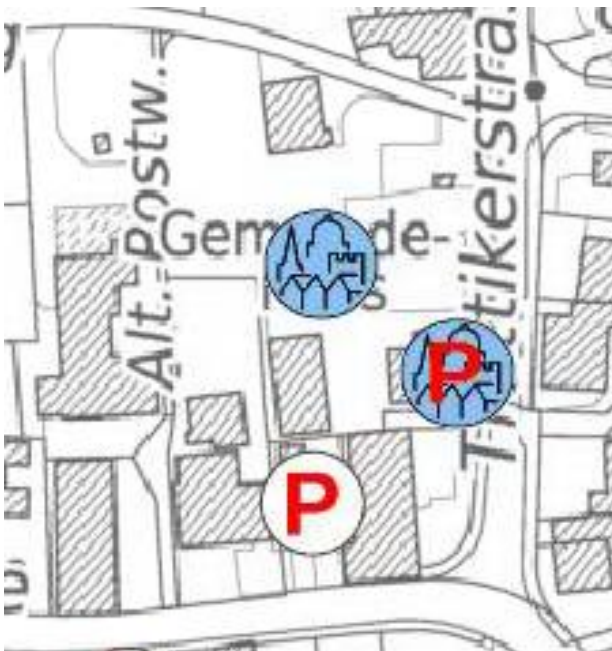
Die Parzelle umfasst folgende Gebäude und Anlagen:

- Gemeindehaus mit Gemeindeverwaltung und Sitzungszimmer (Vers.-Nr. 132)
- Küblerscheune (Vers.-Nr. 133)
- Altes Trafohaus (Vers.-Nr. 131)
- Bankomathäuschen (Vers.-Nr. 712)
- Anschlagkasten
- Öffentlicher Brunnen
- Einfamilienhaus Postweg 12 (Vers.-Nr. 128)

Kartenausschnitte GIS-Browser Kanton Zürich:



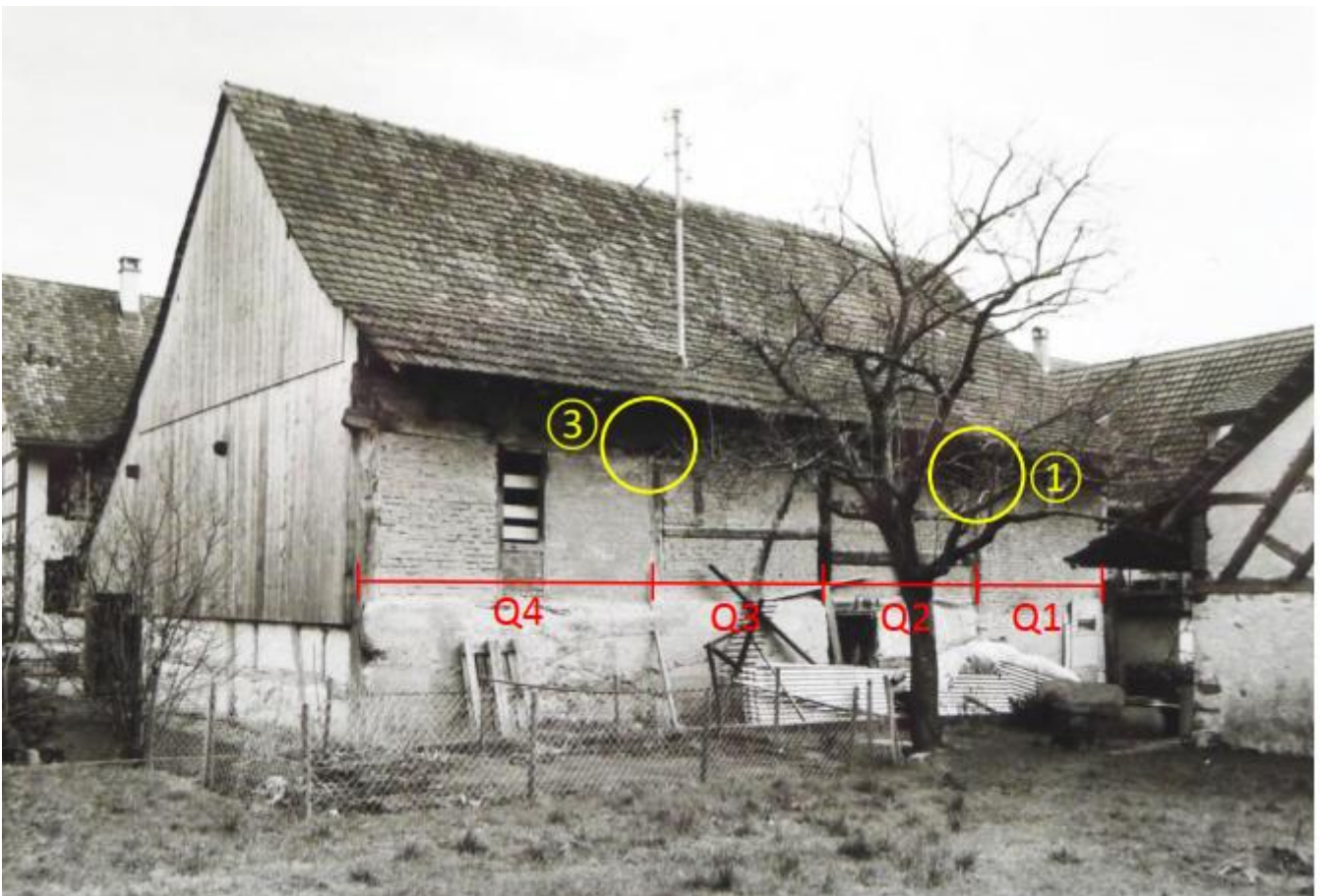
Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder



Denkmalschutzobjekte Kanton Zürich

2. Küblerscheune

Die grosse Parzelle mitten in der Gemeinde Ossingen wurde in der Vergangenheit nur beschränkt genutzt und stellt ein ansehnliches Potential für verschiedenste Nutzungen dar. Derzeit wird vor allem das Gemeindehaus mit der integrierten Gemeindeverwaltung genutzt sowie finden verschiedene Veranstaltungen auf dem Vorplatz wie z.B. Bauernmarkt, Adventsfeier, etc. statt. Die alte Küblerscheune aus dem Jahr 1552 – 1557 hat die Gemeinde im Jahre 1981 erworben mit dem Ziel, einen Wettbewerb für eine neue Zentrumsbebauung zu lancieren. Damals war der Abbruch dieser Scheune vorgesehen, die Gemeinde verzichtete jedoch aus finanziellen und denkmalpflegerischen Gründen darauf bzw. auf die Fortsetzung der Zentrumsbebauungsplanung. Aus Sicht des Ortsbildschutzes kam ein Abbruch der Küblerscheune nicht mehr in Frage bzw. das Gebäude ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Ossingen vermerkt sowie besteht eine Schutzverfügung.



Küblerscheune – unverstellte Ansicht von 2001 der Trauffassade gegen Westen mit den vier Querzonen

Im Zuge der Bauplanung erstellte die Gemeinde ein Gutachten zur Schutzwürdigkeit (erstellt durch IBID, Winterthur am 15. März 2019). Im Gutachten wird festgehalten: «Die zeittypische Konstruktionsweise des Fachwerks im Unterbau (EG/OG) aus dem 16. Jahrhundert ist mit mehreren sichtbaren Langstreben anschaulich erhalten. Gut sichtbar und leicht verständlich ist auch die Aufdoppelung des jüngeren Dachwerks (18. oder frühes 19. Jahrhundert) auf das ältere Unterbaugerüst». Dem Backsteinmauerwerk messen die Gutachter keine besondere Bedeutung bei. Entsprechend schlagen sie einen Substanzschutz des Fachwerks und des Dachwerks vor. Einen Strukturschutz schlagen die Gutachter für das Backsteinmauerwerk der Aussenwände sowie für die Wand im Querbund 2 (Bezeichnung gemäss Gutachten) vor. Das Backsteinmauerwerk könne ersetzt werden – eine andere Ausführung, z.B. in Holz, sei möglich. Dabei müsse darauf geachtet werden, dass sich der Aufbau / die Gliederung des Gebäudes in vier Querzonen in der Ersatzkonstruktion widerspiegelt. Aufgrund der Sichtbarkeit und der damit verbundenen Lesbarkeit der Fachwerk- und Dachwerkkonstruktion schlagen die Gutachter vor, die Konstruktionen innen sichtbar zu belassen. Es bietet sich im Zusammenhang mit der vorgesehenen nicht beheizten Nutzung an.

Der Gemeindevorstand schloss sich grundsätzlich der Einschätzung gemäss Gutachten IBID zur Schutzwürdigkeit an. Der Vorschlag des Schutzzumfanges trägt der Bausubstanz der Küblerscheune vollumfänglich Rechnung, schränkt aber mögliche zukünftige Nutzungen teilweise sehr stark ein. Dem Gemeindevorstand war es ein Anliegen, die Küblerscheune in seinem Erscheinungsbild zu erhalten und dass ihre chronologische Geschichte weiterhin lesbar ist. Aufgrund der zentralen Lage des Gebäudes sowie der direkten Anbindung an den Dorfplatz, muss eine für die Gemeinde sinnvolle Nutzung in Zukunft möglich sein. Dies bedingte, dass ein gewisser Eingriff vor allem im Innenbereich möglich war, jedoch unter grösster Rücksichtnahme auf die schützenswerte Fachwerkkonstruktion inkl. Dachstuhl. Die Querzonen innerhalb des Gebäudes müssen nach dem Umbau / Sanierung auch weiterhin gut lesbar sein. Für eine sinnvolle Nutzung ist eine einheitliche, durchgängige Grundgeschossfläche notwendig, welche minimale Eingriffe zwecks Durchgang zwischen den Querzonen Q3 und Q4 in der Fachwerkkonstruktion erforderte. Ausfachungen mit Rutengeflecht und Lehmauftrag entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Baukunde und verhindern eine allfällige zukünftige Wärmedämmung. Der Gemeindevorstand teilte die Ansicht, dass diese Ausfachungen erhaltenswert sind, jedoch nur insoweit es bautechnisch und finanziell vertretbar bzw. zumutbar ist. Ein Schutzzumfang hat diesem Umstand entsprechend Rechnung zu tragen. Grösste Bedeutung kommt der Fachwerkkonstruktion und dem Dachstuhl zu. Die Lesbarkeit der Querzonen sowie des Dachstuhls im Innenbereich trägt dem durch das Sichtbarlassen der Fachkonstruktion vollumfänglich Rechnung. Im Aussenbereich galt es das gesamte Erscheinungsbild zu erhalten. Aufgrund des Gutachtens erliess der Gemeindevorstand mit Beschluss vom 15. Mai 2019 eine Unterschutzstellungsverfügung, welche im Grundbuch einzutragen war.

3. Zielsetzung der Sanierungsarbeiten

Grundsätzlich galt es die alte Bausubstanz gemäss Gutachten bzw. der Unterschutzstellungsverfügung zu erhalten und das Gebäude der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die derzeitige Nutzung beschränkte sich auf wenige Lagermöglichkeiten für den zweimal monatlich stattfindenden Bauernmarkt. Mit der umfassenden Dachsanierung und das Einbringen einer durchgehenden Bodenfläche sind auch weiteren Nutzungen denkbar wie z.B. Gemeindeversammlungen, Festwirtschaften, Eventlokal für private Anlässe, etc. Das Gemeindehaus verfügt derzeit über keine behindertengerechten, sanitären Anlagen, welche in der Küblerscheune gut zu platzieren waren und gut erreichbar sind. Durch die Aufwertung des Gemeindehausplatzes mit Verbundsteinen und Sandsteineinfassungen, wird die Bevölkerung zum Verweilen eingeladen, sodass das Ensemble Küblerscheune, Vorplatz und Gemeindehaus zum Treffpunkt im Dorf wird und Bühne für die verschiedensten Anlässe bietet. Die Sanierungsarbeiten eröffnen unzählige neue Nutzungsmöglichkeiten und bietet damit der Bevölkerung einen enormen Mehrwert.

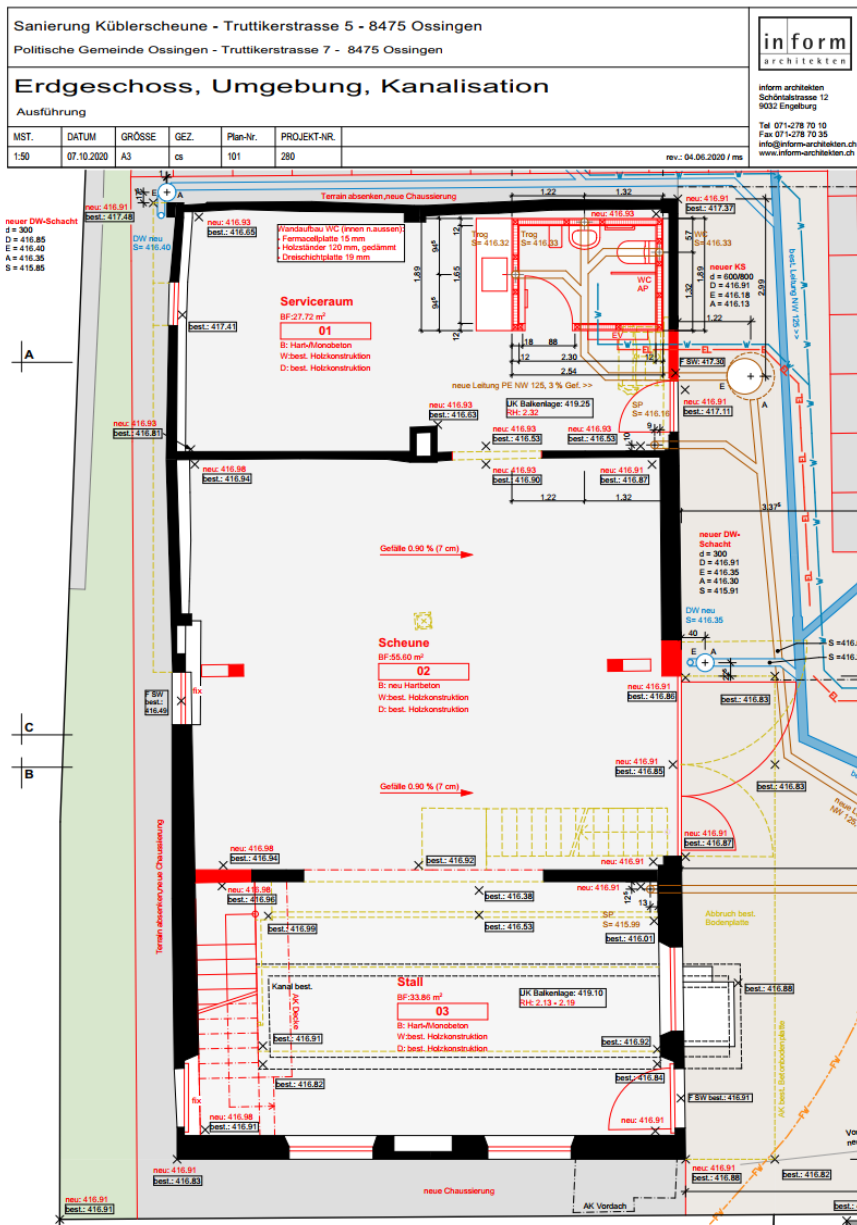
B. Durchgeführte Sanierungsarbeiten an der Küblerscheune

Der Gemeindevorstand setzte sich primär zum Ziel, die Bausubstanz zu erhalten und allfällige Lagermöglichkeiten für den Bauernmarkt und den Werkhof zu ermöglichen. Im Laufe der Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass sich das Sanierungsprojekt sehr komplex gestaltet und die notwendigen Bauarbeiten in einem rollenden Prozess jeweils zu planen und allenfalls kurzfristig wieder zu ändern waren. Aufgrund der maroden Primärkonstruktion auf der West- und Nordseite, waren im Vorfeld umfangreiche Sicherungsmassnahmen notwendig. Im Anschluss fand der Abbruch der alten und defekten Bausubstanz statt sowie konnten unnötige Elemente wie der Kuhstall, Zwischenböden, etc. entfernt werden. Nach dem Erstellen der Werkanschlüsse, welche vom Gemeindehaus her erfolgten, begann der Rohbau. Die Dachsanierung, als wichtigste Sanierungsetappe, erfolgte unter dem Gesichtspunkt, dass das Gebäude jederzeit ausgebaut und isoliert werden kann. Auf dem bestehenden alten Dachstuhl wurde eine neue und zeitgemäss isolierte Dachhaut aufgebaut und wiederum mit Biberschwanzziegeln eingedeckt.

Die Rekonstruktion der Westseite erfolgte mit Altholz, dabei entstanden sehr grosszügige Öffnungen. Der Gemeindevorstand verzichtete auf eine herkömmliche Ausfachung und entschied, die Westfassade grosszügig zu verglasen, um eine genügende natürliche Belichtung der Räumlichkeit zu erreichen. Bereits aus dieser Aufwertung war absehbar, dass die Küblerscheune nicht mehr nur als Lagermöglichkeit dienen soll. Die schöne alte Bausubstanz und der intakte alte Dachstuhl zeigen die

Chronik des Gebäudes auf und sollen den Besucherinnen und Besucher gezeigt werden. Ursprünglich sah der Gemeindevorstand von einer Fassadensanierung ab und erachtet es als genügend, lediglich grössere Löcher und unnötige Fensteröffnungen zu schliessen. Bereits während den Bauarbeiten war es absehbar, dass die Lokalität für verschiedene Anlässe dient und sich einem grösseren Publikum erfreuen wird. Wiederum im rollenden Prozess entschied der Gemeindevorstand, die Fassade im Aussen- und Innenbereich umfassend zu sanieren. Heute präsentiert sich das Gebäude wieder im vollen Glanz und zeigt die einzelnen Elemente und Epochen auch an seiner Aussenhaut. Die dezente Innenbeleuchtung, welche einerseits die alte Bausubstanz zum Strahlen bringt und andererseits genügend Grundbelichtung für Anlässe bietet, rundet die gelungene Sanierung der Küblerscheune ab.

Auf dem ganzen Gelände gab es keine behindertengerechten, sanitären Anlagen. Da die Küblerscheune durch den Umbau und die Platzgestaltung sehr gut erschlossen und deshalb mit verschiedenen Anlässen zu rechnen ist, wurde im Innenbereich ein behindertengerechtes WC eingebaut. Die Umgebung gegen Norden wurde mit einem hellen und freundlichen Verbundsteinplatz moderat erweitert und mit Sandsteinblöcken eingefasst. Eine dezente Möblierung mit Sitzgelegenheiten sowie ansprechender Aussenbeleuchtung lädt Spaziergänger und Besucher des Gemeindehauses zum Verweilen oder einfach nur zu einem Gesprächsaustausch ein. Das Sanierungsprojekt Küblerscheune darf als sehr gelungen bezeichnet werden und bietet bereits heute eine Bühne für verschiedenste Anlässe wie Gemeindeversammlungen, Bring- und Nimmmarkt, Konzerte, Bauernmarkt und vieles mehr.



Ausführungsplan Grundriss

C. Schlussrechnung mit Begründungen

1. Schlussrechnung

BKP	Beschreibung	Rechnung	Kredit	Differenz
112/211	Abbrüche / Baumeisterarbeiten	112'059.15	85'000.00	27'059.15
214	Zimmermann	242'002.30	180'000.00	62'002.30
214.6/221	Aussentüren und -tore / Fenster in Holz	57'120.60	27'000.00	30'120.60
222	Spenglerarbeiten	8'868.60	13'000.00	-4'131.40
224	Bedachung	33'224.25	60'000.00	-26'775.75
226/227.1	Fassadenverputz / Äussere Malerarbeiten	65'670.20	20'000.00	45'670.20
232	Elektroanlagen	18'636.15	15'000.00	3'636.15
233	Beleuchtungen	10'762.95	0.00	10'762.95
254	Sanitäre Anlagen	15'430.95	15'000.00	430.95
273	Schreinereiarbeiten	5'333.45	0.00	5'333.45
282	Wandbeläge / Wandverkleidungen	3'302.05	0.00	3'302.05
281	Bodenbeläge	7'729.70	0.00	7'729.70
285	Innere Malerarbeiten	0.00	15'000.00	-15'000.00
287	Schlussreinigung	0.00	4'000.00	-4'000.00
291	Architekt	120'000.00	100'000.00	20'000.00
292	Bauingenieur	16'023.35	0.00	16'023.35
511	Bewilligungen, Baugespann, Gebühren	410.00	0.00	410.00
531	Bauzeitversicherung	7'620.35	0.00	7'620.35
	Unvorhergesehenes	0.00	16'000.00	-16'000.00
Total		724'194.05	550'000.00	174'194.05

2. Begründungen zu den Abweichungen

Mit Beschluss vom 3. September 2019 hat der Gemeindevorstand die Auftragsvergabe für die Planung und damit den Startschuss für die Sanierung der Küblerscheune gegeben, nachdem die Gemeindeversammlung am 26. August 2019 mit grosser Mehrheit den Baukredit über CHF 550'000.00 genehmigte. Die Bauarbeiten für die Sanierung gestalteten sich sehr schwierig, da aufgrund der Schutzverfügung ein grosser Teil der Bausubstanz zu erhalten war und dies verschiedene Sicherungsmassnahmen erforderte. Im Laufe der Sanierung wurde erst richtig sichtbar, in welchem Zustand sich die Bausubstanz an gewissen Stellen befand. So gestalteten sich bereits die Rohbauarbeiten schwieriger und vor allem kostentreibender. Der Bauingenieur für die Sicherungsmassnahmen sowie der Mehraufwand für den Baumeister und Zimmermann führten zu einer Budgetüberschreitung von ca. CHF 107'000.00. Nach Abschluss der Zimmermannsarbeiten kam die alte Bausubstanz sehr schön zu Geltung und damit auch der Wunsch, das Gebäude einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Demzufolge erhielt die gesamte Fassade einen neuen Verputz und die Räumlichkeiten wurden mit grossen Fensterflächen natürlich beleuchtet. Für abendliche Versammlungen oder Veranstaltungen entschied der Gemeindevorstand, dass ein entsprechendes Beleuchtungssystem zu installieren sei. Diese nicht vorgesehenen Arbeiten führten ebenfalls zu einer Budgetüberschreitung von ca. CHF 85'000.00. Schlussendlich führten die zusätzlichen Arbeiten und der Mehraufwand für die bessere Nutzbarkeit zu einer deutlichen Kreditüberschreitung von CHF 174'194.05. Der Gemeindevorstand sah von der Einholung eines Zusatzkredites ab, weil es einerseits nicht möglich war die Bauarbeiten zu unterbrechen und andererseits es sich nicht um eine Zweckänderung, sondern um andere gebundene Ausgaben handelte, die vom Gemeindevorstand beschlossen und vollzogen werden können. Im Weiteren lag die Zusicherung des Amtes für Raumplanung vor, dass ein Beitrag aus dem Natur- und Heimatschutzfonds zugesprochen werde, in der Höhe von 45% der anrechenbaren Kosten.

Mit Verfügung vom 14. Juli 2022 sichert die Baudirektion des Kantons Zürich einen Beitrag aus dem Natur- und Heimatschutzfonds über CHF 112'000.00 zu. Demzufolge liegen die Nettokosten für die Sanierung der Küblerscheune bei CHF 612'194.05 und damit CHF 62'194.05 über dem genehmigten

Baukredit von CHF 550'000.00 bzw. es liegt eine Kreditüberschreitung von 11% vor. Im Rahmen der Scheunensanierung wurde der Gemeindehausplatz ebenfalls saniert, der Baukredit in der Höhe von CHF 190'0000.00 genehmigte die Gemeindeversammlung vom 15.- Juli 2020. Diese Bauarbeiten sind ebenfalls abgeschlossen und liegen mit Baukosten von CHF 127'914.45 ca. 33% unter dem genehmigten Baukredit.

D. Antrag des Gemeindevorstandes

Der Gemeindevorstand hat an seiner Sitzung vom 3. Oktober 2022 die Schlussrechnung für die Sanierung der Küblerscheune zuhanden der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022 verabschiedet und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern diese zu genehmigen.

E. Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat an ihrer Sitzung vom 31. Oktober 2022 die Schlussrechnung für die Sanierung der Küblerscheune geprüft und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern diese zu genehmigen.

Ossingen, November 2022



GEMEINDEVORSTAND OSSINGEN

Martin Widmer
Gemeindepräsident

Sven Fehse
Gemeindeschreiber