

8. Verpflichtungskredit als Projektierungskredit für den Umbau des Gemeindehauses

Bericht

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 24. November 2014 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger einen Planungskredit von Fr. 500'000.– (inkl. MwSt.) für das «Schulraumkonzept Riedmatt». Ein wesentlicher Bestandteil der Projektvorgaben war die Entflechtung des Schul- und Verwaltungsbetriebes im Gemeindehaus. Sämtliche Studien haben gezeigt, dass die geforderten Flächen für die Schule ausserhalb des Gemeindehauses und die geforderten Flächen der übrigen Nutzer im bestehenden Volumen des Gemeindehauses erbracht werden können.

Der Gemeinderat hat im Juni 2015 entschieden, eine Vorprojektstudie für das Gemeindehaus in Auftrag zu geben. Damit wollte der Gemeinderat Klarheit über die Machbarkeit eines Umbaus und der daraus resultierenden Kosten im Vergleich zu einem Neubau schaffen. Dies als Grundlage für einen Projektierungskredit, welcher nun beantragt wird.

Der Auftrag für die Vorprojektstudie wurde der a4D Architekten AG erteilt. Das gleiche Architekturbüro ist mit der Planung des neuen Schulhauses sowie der Umbauten der bestehenden Schulhäuser betraut. Weiter hat der Gemeinderat beschlossen, eine separate Kommission für die Planungsarbeiten im Zusammenhang mit dem Gemeindehaus einzusetzen.

Nachfolgend werden die Variante Neubau und die Variante Umbau in Bezug auf Kosten, Raumprogramm/Nutzerwünsche sowie Ortsbild beurteilt:

Kosten

Die Kosten für einen Neubau betragen 5.2 Mio. Franken (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 15 %). Die Kostenberechnung basiert auf dem Volumen des jetzigen Gebäudes, hochgerechnet mit einem m³-Preis von Fr. 800.– (BKP 2). Die Kosten beinhalten keine kontrollierte Lüftung und auch keine Ausführung im Minergie-Standard. Die Grobschätzung der Baukosten vom 15.03.2016 ist Bestandteil der Aktenauflage.

Die Kosten für einen Umbau betragen 4.34 Mio. Franken (inkl. MwSt., Kostengenauigkeit +/- 15 %). Die Kostenberechnung basiert auf den Vorprojektplänen Stand 15.03.2016. Darin eingeflossen sind bereits die Anforderungen der verschiedenen Nutzer. Die Grobschätzung der Baukosten sowie die Vorprojektpläne vom 15.03.2016 sind Bestandteil der Aktenauflage.

Folgende Leistungen sind in den Kosten enthalten:

- Neue Boden- und Deckenbeläge im ganzen Gemeindehaus
- Behindertengerechter Lift vom Untergeschoss (nicht Ebene Kulturraum) bis ins 2. Obergeschoss und Budgetposition für Ausstattung*
- Abdichtung im Kellergeschoss
- Neue Fenster und Aussentüren
- Lüftung für Kulturraum

* Wenn der Lift hinunter bis zur Ebene Kulturraum gehen soll, würde dies zusätzliche Kosten auslösen. Diese Projekterweiterung wird in einer nächsten Projektphase geprüft.

Folgende Leistungen sind in den Kosten nicht enthalten und sind nicht zwingend:

- Aussendämmung der Fassade
- Neuer Dachstuhl
- Kontrollierte Lüftung
- Minergie-Standard

Die Bausubstanz des Gebäudes ist allgemein gut. Fachpersonen haben bestätigt, dass das Gebäude saniert werden kann. Die Feuchtigkeitsproblematik – vor allem im Untergeschoss – kann mit entsprechenden Massnahmen gelöst werden.

Bei beiden Kostenschätzungen sind keine Kosten für Provisorien enthalten. Es ist aktuell vorgesehen, dass die Gemeindeverwaltung während der Bauphase ausserhalb des Gemeindehauses in einem Pavillon geführt wird. Der Pavillon könnte anschliessend als Ersatz des alten Kindergarten-Pavillons dienen. Für die weiteren Nutzer sind bis dato noch keine Ausweichlokalitäten definiert.

Raumprogramm/Nutzerwünsche

Die Abklärungen haben gezeigt, dass die Anforderungen der verschiedenen Nutzer im bestehenden Gebäudevolumen erfüllt werden können. Naturgemäss können bei einem Neubau die Nutzerwünsche durch die freie Wahl der Raumgrössen und deren Anordnung noch besser berücksichtigt werden. Das Raumprogramm vom 04.02.2016 ist Bestandteil der Aktenauflage.

Das Vorprojekt für den Umbau sieht folgende Raumeinteilungen vor:

- Untergeschoss: Bibliothek, Kulturraum
- Erdgeschoss: Gemeindeverwaltung, Bibliothek
- 1. Obergeschoss: Gemeindeverwaltung
- 2. Obergeschoss: Musikraum
- Dachgeschoss: Lager

Ortsbild

Das Gemeindehaus steht weder unter Substanz- noch unter Volumenschutz. Das Gebäude ist nicht kantonal geschützt. Das Gemeindehaus befindet sich in der Dorfzone. Gemäss Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Niederwil dient die Dorfzone der baulichen Einheit und der Eigenart sowie dem Schutz geschichtlich und architektonisch wertvoller Gebäude. Neu-, Umbauten und Renovationen haben sich sinnvoll in das Ortsbild einzuordnen. Das Gebäude befindet sich in direkter Nachbarschaft zur kantonal geschützten Pfarrkirche. Ein Bauprojekt für das Gemeindehaus muss von der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden.

Rechtlich gesehen ist ein Abbruch respektive Neubau des Gemeindehauses nicht unmöglich. Aufgrund seiner Lage im Ortsbild dürfte eine Zustimmung von den kantonalen Stellen für einen Abbruch aber nur sehr schwer zu erlangen sein. Ungeachtet der rechtlichen Rahmenbedingungen ist der Gemeinderat der Ansicht, dass das Gemeindehaus im heutigen Erscheinungsbild zum Ortsbild der Gemeinde gehört.

Gemeinderat und Planungskommission sprechen sich in Abwägung der vorstehenden Kriterien für den Umbau des Gemeindehauses aus.

Damit die Planungsarbeiten bis zur Bauprojekt reife fortgeführt werden können, beantragt der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 220'000.– (inkl. MwSt.). In diesen Kosten sind die bis jetzt angefallenen Planungskosten (Vorprojekt) enthalten. Die Kostenschätzung Projektierungskredit (Phase 31 + 32) vom 14.04.2016 ist Bestandteil der Aktenauflage. Bei einer Zustimmung zum vorliegenden Projektierungskredit wird nur noch die Variante Umbau weiter verfolgt.

Vorgesehen ist, zirka im Jahre 2020 einen entsprechenden Baukredit vorlegen zu können. Der Baustart ist auf Anfang 2021 geplant. Bis dahin wird das Gemeindehaus weiter genutzt und die Schulzimmer dienen als Ausweichfläche während den Umbauarbeiten der Schulhäuser Riedmatt 1 und Riedmatt 2. Dadurch können Kosten für Provisorien eingespart werden.

Antrag

Der Verpflichtungskredit von Fr. 220'000.– inkl. MwSt. für die Planung des Umbaus des Gemeindehauses sei zu genehmigen.