



Projekt Gemeindehaus Niederwil



Traktanden

- Ausgangslage
- Renovation Bestand
- Diskussion / Pause
- Neubau
- Zeitplan / Finanzierung
- Diskussion

Ausgangslage

23.06.2016

Genehmigung Verpflichtungskredit für Planung der Sanierung / Umbau des Gemeindehauses.

07.09.2020

GR-Entscheid Analyse der Planung und Aktualisierung

- Raumbedarf der Gemeinde nach Neubau Riedmatt III
- Nutzerbedürfnisse
- Bauliche Analyse Gemeindehaus durch Fachplaner

Auf Basis der Analysen soll die Sanierung und der Umbau des Gemeindehauses mit alternativen Lösungsmöglichkeiten verglichen werden.

Zielsetzung an das Bauprojekt

- Langfristige Investition (30+ Jahre)
- Hoher Kosten-Nutzen-Grad (ökologisch / ökonomisch)
- Politische und finanzielle Machbarkeit
- Erfüllung der Nutzerbedürfnisse

Bedürfnis Gemeindeverwaltung

- flexiblere Gestaltung der Arbeitsplätze
- effizient = bessere Arbeitsabläufe
- verbesserte Sicherheit
- barrierefrei
- auf einem Geschoss
- 295 m² (Heute: 280 m²)



Bedürfnis Kulturraum

- zusätzlicher Raumbedarf (100 Personen)
- einfache, praktische Bühne
- funktionaler Verpflegungsbetrieb
- gesundes Raumklima
- mehr Nebenraum / Instrumentenlager
- barrierefrei
- 270 m² (Heute: 218 m²)



Bedürfnis Bibliothek

- Platz für Schülerarbeit, Begegnung, Büroecke
- barrierefrei
- Nähe zur Schule optimal
- 124 m² (Heute: 62 m²)



Analyse Bestand

- **Statik** keine Massnahmen notwendig
- **Bauphysik** Gebäudehülle dämmen, Fensterersatz
- **Bauphysik** Feuchtigkeit schwer sanierbar
- **Heizung** grösstenteils in Ordnung
- **Sanitär** vollständiger Ersatz
- **Lüftung** Ersatz und Ergänzung / Radonsanierung
- **Elektro** Ersatz der Verteilung und Steigzonen



Fazit: Zustand schlecht / Sanierung sehr aufwändig

Beurteilung Renovation

- **Gemeindeverwaltung** wird 2-geschossig; geringe Flexibilität
- **Kulturraum** barrierefrei unmöglich; gesundes Raumklima nicht garantiert
- **Bibliothek** barrierefrei mit hohem Aufwand
- **Nebenflächen** enge Platzverhältnisse bleiben bestehend; keine Erweiterung möglich

Beurteilung Standort

- Standort ökonomische Nutzung Gesamtparzelle nicht möglich



Stellungnahme Denkmalpflege 2022

Baujahr 1911 im Heimatstil

Verlust Substanz durch Umgestaltung des Eingangsbereiches
(60er Jahre)

Wird nicht in das Inventar aufgenommen > **Rückbau möglich**

Kosten Sanierung Umbau

2016

| BKP | Gattung | Summe |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| 1 | Vorbereitung | 328'000 Fr. |
| 2 | Gebäude | 3'128'000 Fr. |
| 3 | B-Einrichtungen | 56'000 Fr. |
| 4 | Umgebung | 98'000 Fr. |
| 5 | Nebenkosten | 68'000 Fr. |
| 8 | Reserve | 186'000 Fr. |
| 9 | Ausstattung | 167'000 Fr. |
| Total exkl. Mwst. | | 4'031'000 Fr. |
| MW | Mehrwertsteuer | 310'387 Fr. |
| T | Total | 4'341'387 Fr. |

2023

| BKP | Gattung | Summe |
|-------------------|-----------------|----------------------|
| 1 | Vorbereitung | 150'000 Fr. |
| 2 | Gebäude | 4'616'000 Fr. |
| 3 | B-Einrichtungen | 300'000 Fr. |
| 4 | Umgebung | 120'000 Fr. |
| 5 | Nebenkosten | 276'960 Fr. |
| 8 | Reserve | 250'000 Fr. |
| 9 | Ausstattung | 220'000 Fr. |
| Total exkl. Mwst. | | 5'932'960 Fr. |
| MW | Mehrwertsteuer | 456'838 Fr. |
| T | Total | 6'389'798 Fr. |

nicht enthaltene Kosten Sanierung Umbau

- Dachstock Ausbau
- Dämmung der Gebäudehülle
- komplette Liftanlage für alle Ebenen
- Elektro
- Sanitär / Heizung / Lüftung

Fazit: Die Kosten sind höher als ursprünglich erwartet.

Folgerungen

- > Die Sanierung und der Umbau des Gemeindehauses ist **aufwendig und teuer**.
- > Der Nutzerbedarf kann nur **teilweise oder gar nicht erfüllt** werden.
- > Das Areal um das Gemeindehaus wird **schlecht genutzt**.
- > Gebäude aus Sicht Denkmalpflege **nicht erhaltenswert**.

Fazit: Renovation macht keinen Sinn -> Neuorientierung

Neuorientierung

Miete

Nutzung für Bestand finden

Problem Kulturraum bleibt

Renovation trotzdem notwendig

flexible Lösung für Verwaltung

hohe Kosten

Bestand & Anbau

Raumangebot zu gross

Problem Kulturraum bleibt

Renovation trotzdem notwendig

hohe Kosten

Fazit: Neubau

Neubau

Raumangebot optimal

zukünftige Erweiterungen möglich

Aufwertung Außenraum möglich

barrierefrei möglich

Kosten-Nutzen optimal

Diskussion



PAUSE

15 Min.

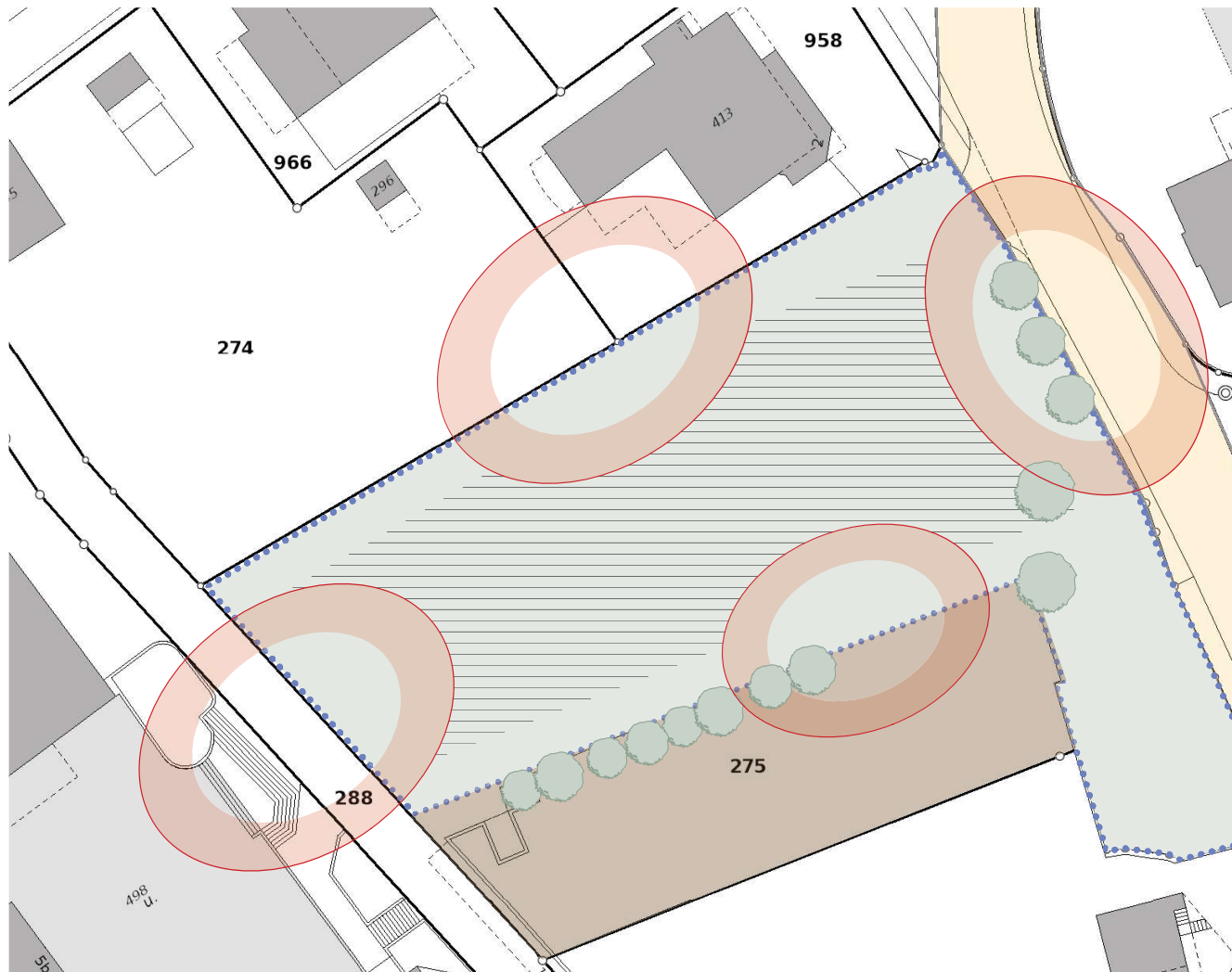
Neubau

- Wie könnten unsere Bedürfnisse (Gemeindeverwaltung / Kulturraum / Bibliothek) in einem Neubau abgedeckt werden?
- Was wäre das Optimum für unsere Bedürfnisse unter einer Kosten / Nutzen Betrachtung?
- Wo sehen wir Synergien mit den übrigen Nutzern?

was wollen wir bauen und warum

- Gemeindeverwaltung - Bau von flexiblen Büroräumlichkeiten
 - wirtschaftlichste Lösung
 - Niederwil für die Zukunft rüsten
 - Kulturraum - Mehrzweckraum mit Bühne und Foyer
 - Hohe Auslastung und breite Nutzung zeigen grosses Bedürfnis
 - Niederwil als lebhafter Vereins- und Kulturort erhalten
 - Bibliothek - Flexibler Raum
 - seit Jahren konstante hohe Nutzung aller Altersgruppen
 - optimaler Standort
-
- Optionen für die Zukunft - offen halten
 - Erweiterung der Büroräumlichkeiten
 - zusätzliche Parkplätze

Neubau Aussenräume



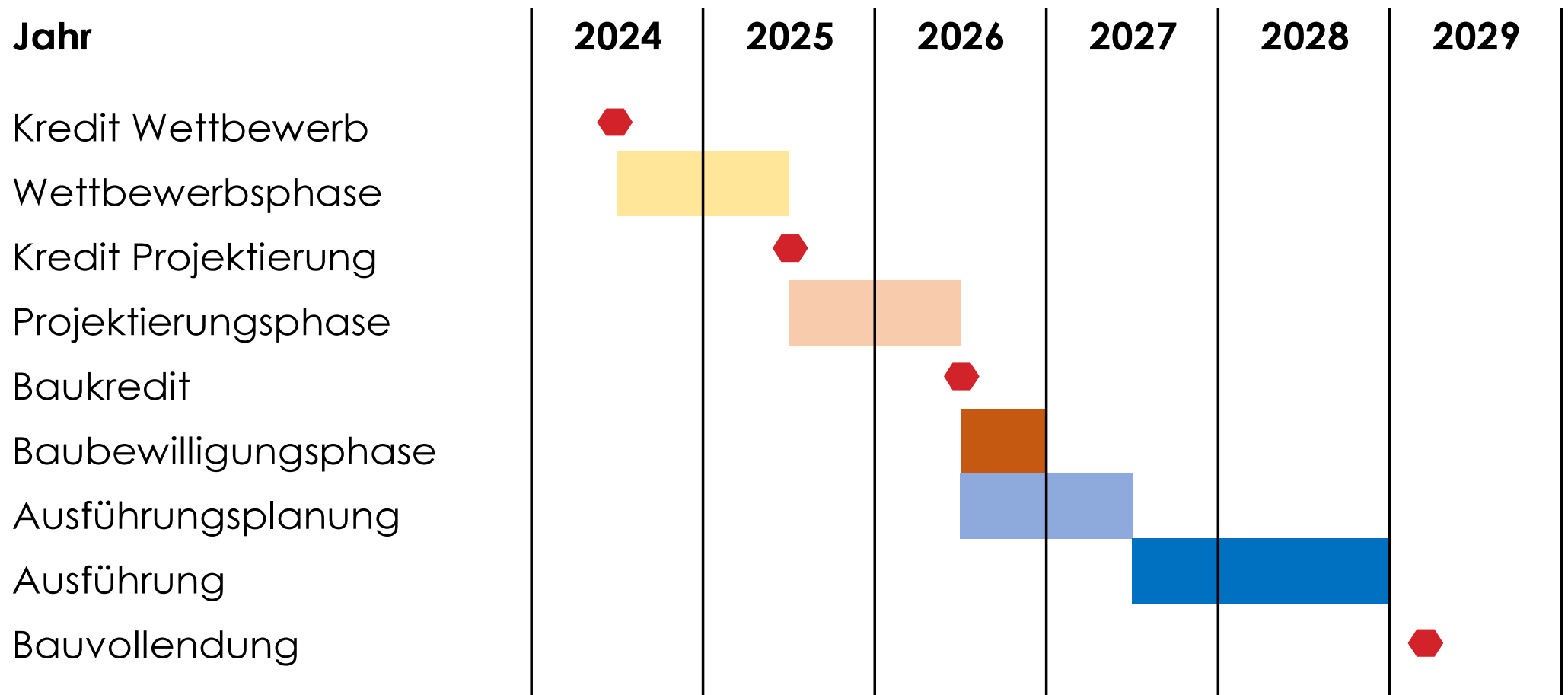
Kosten Neubau

| BKP | Gattung | Summe |
|------------|-------------------|----------------------|
| 1 | Vorbereitung | 250'000 Fr. |
| 2 | Gebäude | 4'100'000 Fr. |
| 3 | B-Einrichtungen | 350'000 Fr. |
| 4 | Umgebung | 550'000 Fr. |
| 5 | Nebenkosten | 325'000 Fr. |
| 8 | Reserve | 250'000 Fr. |
| 9 | Ausstattung | 300'000 Fr. |
| | Total exkl. Mwst. | 6'125'000 Fr. |
| MW | Mehrwertsteuer | 471'625 Fr. |
| T | Total | 6'596'625 Fr. |

Fazit Neubau

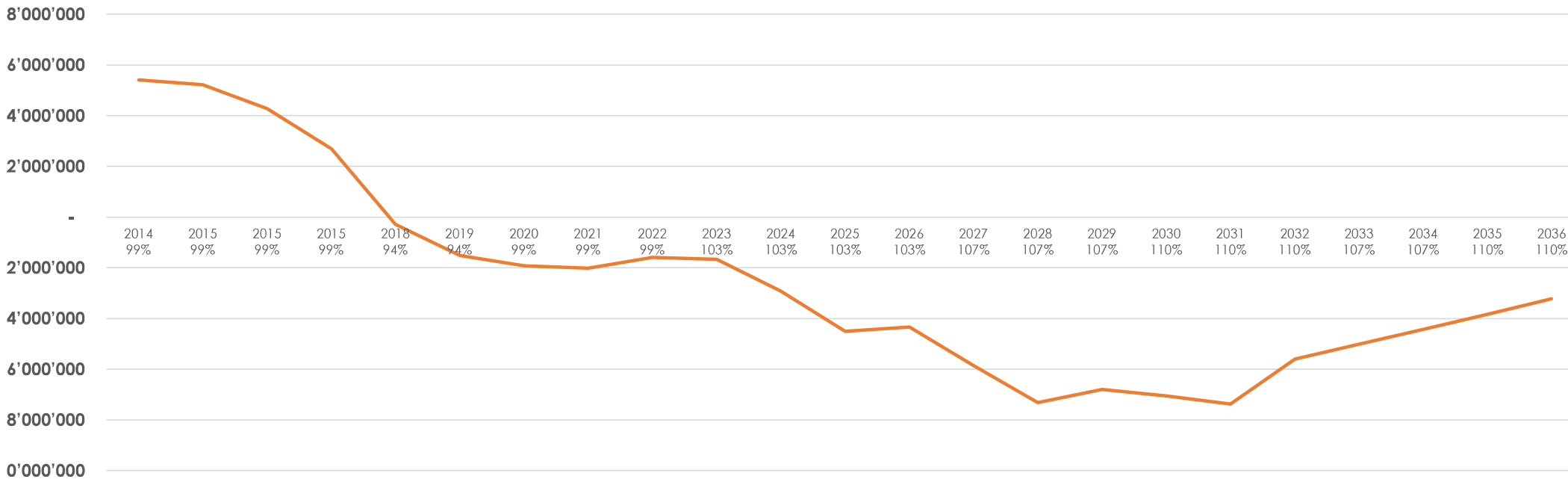
- Der Bedarf und alle geforderten Bedürfnisse können bei einem Neubau **ökonomisch, ökologisch, funktional und nachhaltig** am besten erfüllt werden.
- Die qualitative Aufwertung des Aussenraums wird möglich.
- Zukünftige Erweiterungen für spätere Generationen werden möglich.
- Ein Wettbewerb wird verschiedene Lösungsmöglichkeiten aufzeigen.

Zeitraum Planung & Realisierung



Finanzierung

Entwicklung Nettoschuld 2014 bis 2036



Fazit: Projekt ist finanziell tragbar

Diskussion



Vielen Dank!