

GEMEINDE **FLAACH**

Sanierung und Umbau Gemeindehaus Wesenplatz 1

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat Flaach unterbreitet Ihnen das Geschäft "Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 4'600'000.00 für die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses Wesenplatz 1" zum Beschluss an der Urne.

Der Gemeinderat Flaach stellt für die Urnenabstimmung vom 25.09.2022 den Antrag, den Kredit von Fr. 4'600'000.00 für die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses Wesenplatz 1 zu genehmigen.

Flaach, 25.07.2022

Gemeinderat Flaach

Walter Staub
Präsident

Ueli Wäfler
Schreiber

Weisung (Beleuchtender Bericht)

Inhalt

1.	Das Wichtigste in Kürze	3
2.	Das Projekt im Detail	5
	Erweiterung Kellergeschoss	5
	Künftiger Standort der Verwaltung	6
	Ausbau und Nutzung zweites Obergeschoss und Dachgeschoss	7
	Fassaden	8
	Barrierefreiheit	10
3.	Kosten	10
4.	Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission	11
5.	Abstimmungsfrage	12
6.	Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates und der Rechnungsprüfungskommission	12

1. Das Wichtigste in Kürze



(Foto: Aufnahme um 1930, KDP)

Das Gemeindefhaus Flaach ist ein typischer Vertreter des kantonalen Schulhausbaus des 19. Jahrhunderts. Es wurde seinerzeit in zwei Bauetappen erstellt (1826 und 1878) und im Jahr 1926 umgebaut (Treppenhausanbau, Haupteingang). Im Jahr 1962 ist die Schulnutzung weggefallen. Die letzten baulichen Massnahmen stammen aus dem Jahr 1985; seither wurden nur noch weitgehend kosmetische Renovationen vorgenommen (Fassaden im Jahr 1998, Wohnung im Jahr 1999, Verwaltungsräume im Jahr 2017).

Eine vor rund 3 Jahren durchgeführte detaillierte Zustandsanalyse zeigte deutlich auf, dass grosse Teile der Liegenschaft und der Einrichtungen am Ende ihrer Lebensdauer angelangt sind. Es wären hohe Investitionen notwendig, um nur schon den bestehenden Zustand erhalten zu können. Unter diesen Gegebenheiten entschied der Gemeinderat im Mai 2020, der Sanierung des Gemeindehauses Wesenplatz 1 hohe Priorität einzuräumen.

Es besteht hauptsächlich aus nachstehenden Gründen dringender Handlungsbedarf:

- **Energetische Sanierung**
Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Sie kann aber nur soweit energetisch optimiert und nachgerüstet werden, als diese Eingriffe nicht den denkmalpflegerischen Vorgaben widersprechen. Die dicken alten Mauerwerke können mit entsprechendem Aufwand nur innen gedämmt werden. Die Massnahmen müssen bauphysikalisch geprüft werden, da erhöhtes Schadensrisiko besteht.
- **Brandschutz**
Bezüglich Brandschutz bestehen erhebliche Mängel. Das Fluchttreppenhaus verfügt über keine Sicherheitsbeleuchtung und Fluchtwegkennzeichnung. Die Brandabschnitte sind unzureichend gesichert und entsprechen schon lange nicht mehr den geltenden Vorschriften.

- **Behindertengleichstellung**
Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen müssen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz hindernisfrei zugänglich sein. Massgebend ist hier die SIA-Norm 500 "Hindernisfreie Bauten". Das Gemeindehaus Flaach erfüllt im heutigen Zustand diese Anforderungen in keiner Weise.
- **Absturzsicherheit**
Die Vorschriften für Geländer und Brüstungen (SIA-Norm 358) werden in weiten Teilen des Gebäudes nicht eingehalten (Fenster, Treppen, etc.).
- **Beleuchtung**
Die vorwiegend alte Beleuchtung erfüllt die beleuchtungstechnischen Vorgaben an Lichtstärke und Energieeffizienz nicht mehr.
- **Schallschutz Innenlärm**
Schwachstellen bilden die Geschossdecken, welche über einen ungenügenden Trittschallschutz verfügen.

Gemäss Vorprojekt belaufen sich die Gesamtkosten für den Um- und Ausbau, Provisorien und Neueinrichtungen auf Fr. 4'600'000.00. Das ist eine hohe, aber notwendige Ausgabe und eine Investition in die Zukunft der Gemeinde Flaach. Gemeinderat und Rechnungsprüfungskommission erachten diese Investition für die Gemeinde Flaach für finanziell tragbar, ohne dass deswegen eine Steuererhöhung erforderlich ist.

Gibt es Alternativen?

Der Gemeinderat setzte sich schon längere Zeit vor Beginn der Projektierungsarbeiten eingehend mit möglichen Alternativlösungen auseinander. Der Standort des Gemeindehauses Wesenplatz 1 hat bekannte Nachteile (z.B. beschränkte Anzahl Parkplätze). Es trifft zweifellos auch zu, dass ein Büro-Neubau "auf der grünen Wiese" rein kostenmässig erheblich günstiger zu realisieren wäre. Es ist andererseits eine Tatsache, dass die Gemeinde Flaach nicht ohne weiteres innert nützlicher Frist über ein geeignetes Grundstück für einen Neubau verfügen kann. Dazu kommt, dass der Sanierungsaufwand für das Gemeindehaus Wesenplatz 1 damit nicht einfach vom Tisch wäre. Der Gemeinderat misst zudem dem ideellen Wert des Gebäudes an seinem prominenten Standort und seiner langjährigen Geschichte als Schul- und Gemeindehaus eine grosse Bedeutung für die Gemeinde Flaach zu. Deshalb kommt beispielsweise ein Verkauf des Gemeindehauses an Dritte für den Gemeinderat nicht in Frage; nach seiner Einschätzung wäre dies bei einer Abstimmung auch kaum mehrheitsfähig. Aus diesen Überlegungen entschied sich der Gemeinderat dafür, den Stimmberechtigten ein Sanierungs- und Umbauprojekt für das bestehende Gemeindehaus vorzulegen. Der Gemeinderat hält daran fest, dass sich das Gemeindehaus Flaach auch künftig an der heutigen, zentralen Stelle im Dorf befinden soll.

Was passiert bei einer Ablehnung?

Grundsätzlich kann der Betrieb im Gemeindehaus Wesenplatz 1 im bisherigen Rahmen weitergeführt werden. Es sind aber auch ohne Umbauprojekt erhebliche, kostspielige Unterhalts- und Sanierungsarbeiten nötig, um die gesetzlichen Vorschriften erfüllen zu können (Brandschutz, Behindertengleichstellung, Sicherheit). Die bestehende Wohnung kann im jetzigen Zustand nicht mehr vermietet werden. Die erwähnten Massnahmen müssen aufgrund der rechtlichen Anforderungen in öffentlichen Gebäuden zwingend umgesetzt werden, verursachen hohen Aufwand (Schätzung: Fr. 1,5 Mio.), bringen aber keine qualitative Verbesserung für die Nutzung. Die Belastung, dass effektiv die gesamte Gebäudestruktur erheblich sanierungsbedürftig ist, bleibt nämlich bestehen, ebenso die Tatsache, dass das Gebäude eine sehr schlechte Energiebilanz aufweist. Betriebliche Einschränkungen und Nachteile (z.B. kein zentrales Archiv für die Gemeindeverwaltung, keine geeigneten Technikräume, zu wenig Raum für die Bibliothek etc.) bleiben bestehen.

Empfehlung:

Gemeinderat und RPK empfehlen einstimmig, dem Bruttokredit von Fr. 4'600'000.00 für die Sanierung und dem Umbau des Gemeindehauses Wesenplatz 1 zuzustimmen.

2. Das Projekt im Detail

Im Juli 2020 beauftragte der Gemeinderat das Büro Meyer Stegemann Architekten AG damit, ein Vorprojekt für den Umbau des Gemeindehauses Wesenplatz 1 zu erarbeiten. Gleichzeitig liess der Rat durch das Büro für Baugeschichte die Schutzwürdigkeit des Gebäudes abklären. Dieses Gutachten bildet eine wichtige Basis für die weitere Planung und die Machbarkeit einzelner Massnahmen. Laut Schutzwürdigkeitsbericht erfüllt die Liegenschaft aus fachlicher Sicht die hohen Anforderungen, die § 203, Abs. 1, lit. c Planungs- und Baugesetz (PBG) an ein kommunales Schutzobjekt stellt. Damit ist beispielsweise ein Abbruch und Neubau des Gebäudes zum vornherein ausgeschlossen.

Erheblich ist für die weitere Planung, dass im Gutachten folgende Elemente des Gebäudes als schutzwürdig eingestuft werden:

- Primärkonstruktion (Fundamentmauern, Aussenmauern, Balkenlagen Hausteil West, Dachwerk)
- Raumgliederung (Mittelgang, Vertikalerschliessung und Erschliessung des Gebäudes)
- Ausstattung (Stube und Nebenstube inkl. Täfer, Ofen, Türen der ehemaligen Lehrerwohnungen; Archivtür)
- Treppenanlage

Der Umgang mit den schutzwürdigen Elementen wirkt sich zusätzlich kostensteigernd auf das Projekt aus.

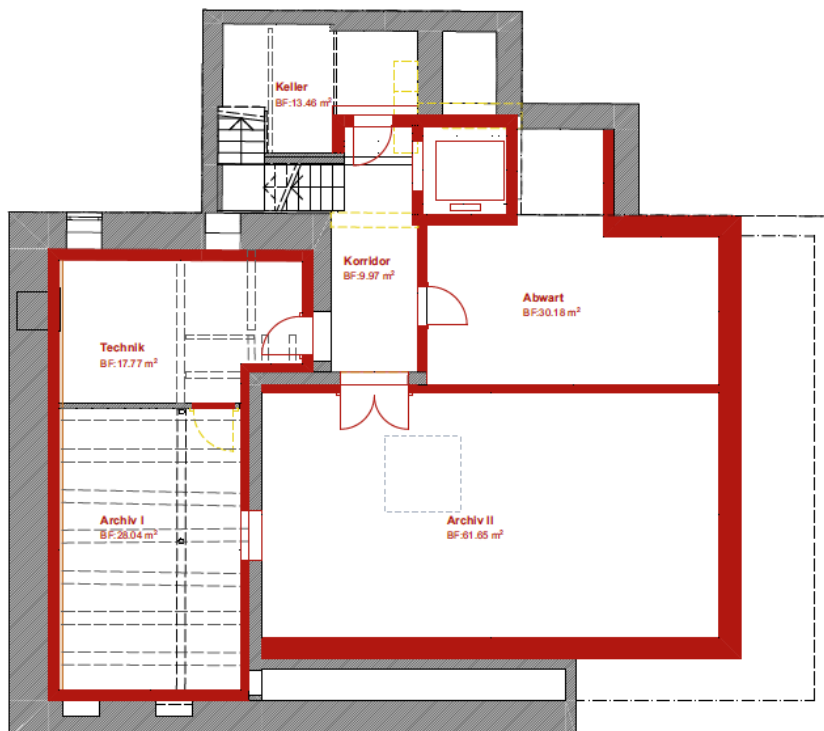
Unter diesen Gegebenheiten befasste sich der Gemeinderat intensiv mit der zukünftigen Nutzung und den Anforderungen. Im Vordergrund standen dabei folgende Hauptthemen:

- Erweiterung Kellergeschoss (Archiv, Technikräume)
- Künftiger Standort der Verwaltung
- Ausbau und Nutzung Dachgeschoss
- Barrierefreiheit (Rampen, Lifteinbau)

Erweiterung Kellergeschoss

Trotz zunehmender Digitalisierung sind nach wie vor viele Original-Akten aufzubewahren. Aktuell ist das Archiv der Gemeindeverwaltung in verschiedenen Räumlichkeiten im Gemeindehaus verteilt. Der bestehende Kellerraum im Gemeindehaus würde für die Zukunft nicht ausreichen. Zudem werden künftig Technikräume benötigt. Das Projekt sieht deshalb eine zusätzliche Unterkellerung des ostseitigen Teils vor.

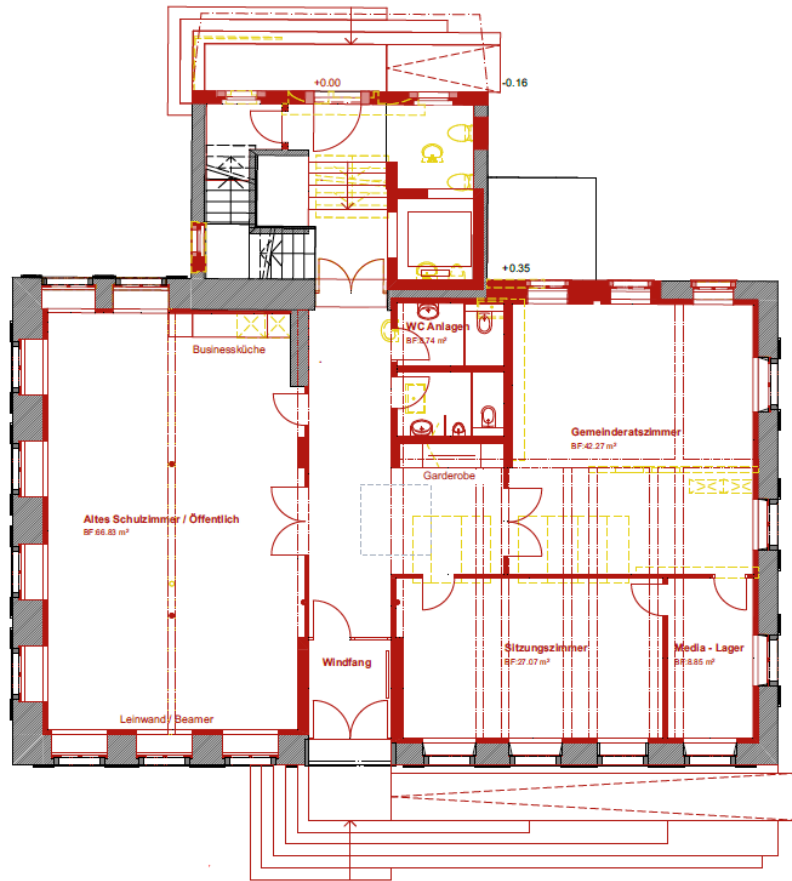
Untergesch



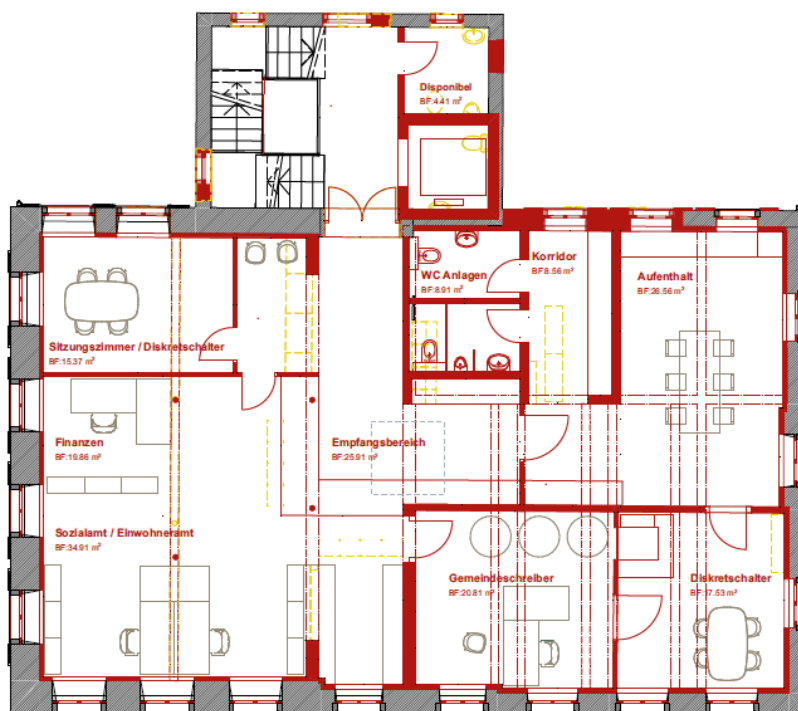
Künftiger Standort der Verwaltung

Aktuell befindet sich die Gemeindeverwaltung bekanntlich im ersten Obergeschoss. Der Gemeinderat prüfte sorgfältig, ob die Verwaltung nicht künftig im Erdgeschoss platziert werden soll. Die Einschränkung aus dem Schutzgutachten, wonach der Mittelgang zwingend erhalten bleiben muss, hätte aber für die Verwaltung betrieblich erhebliche Nachteile zur Folge. Nach Abwägung aller Vor- und Nachteile entschied der Gemeinderat schliesslich, die Verwaltung auch nach dem Umbau im ersten Stock zu belassen. Im Erdgeschoss entstehen dafür grosszügige Sitzungszimmer; der heutige Gemeindesaal bleibt bestehen und kann von der Öffentlichkeit und den Vereinen genutzt werden.

Erdgeschoss



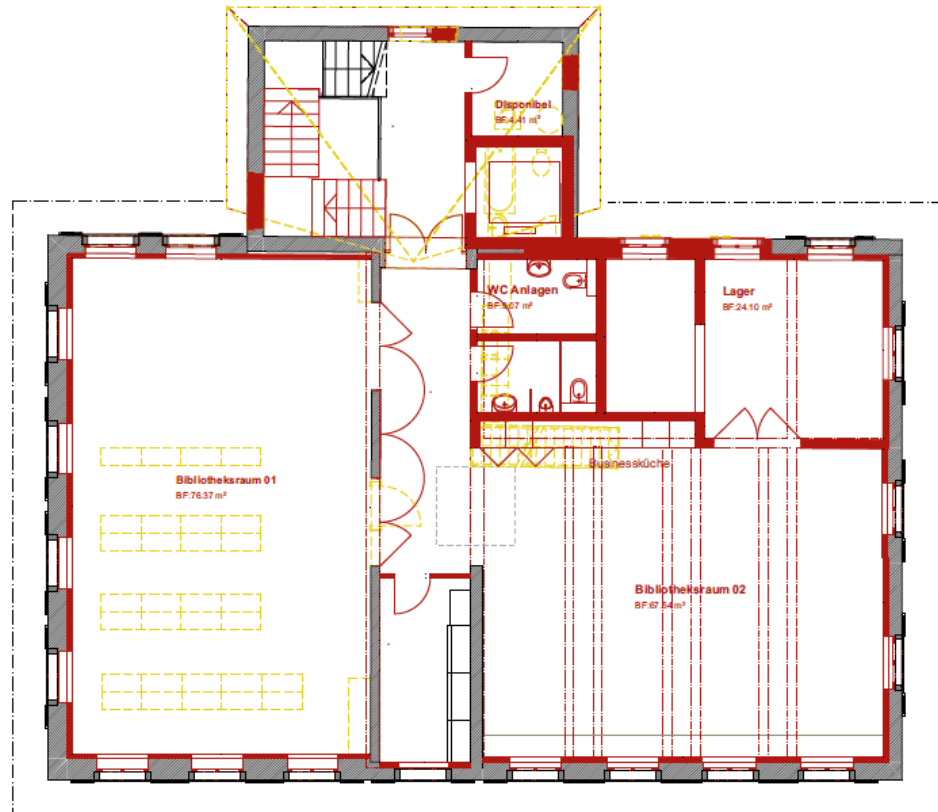
Erstes Obergeschoss



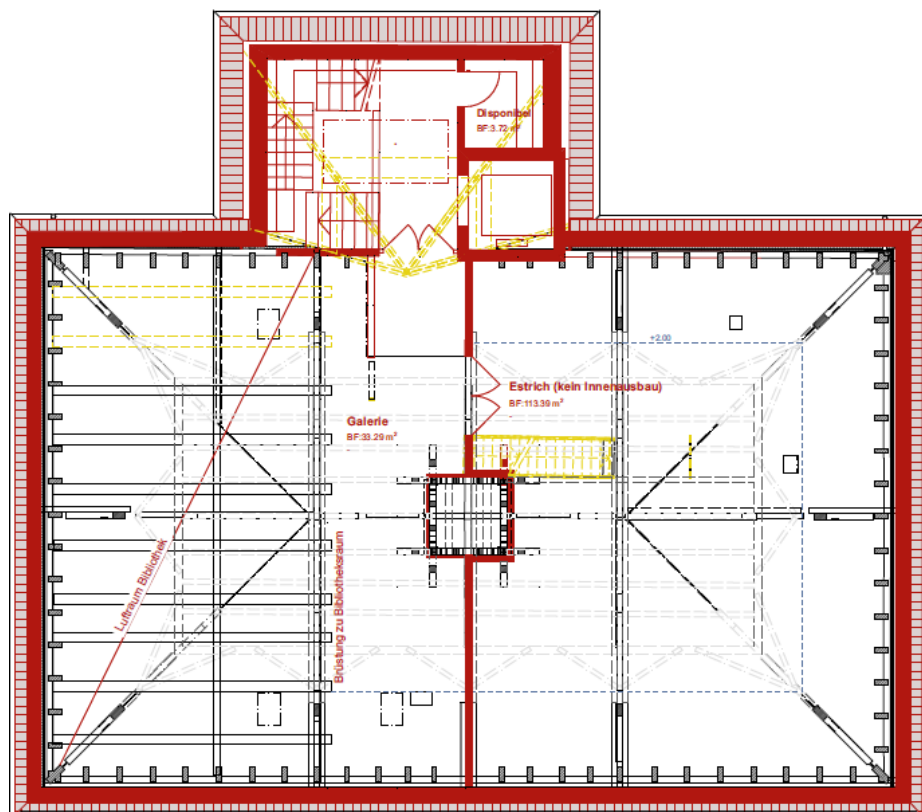
Ausbau und Nutzung zweites Obergeschoss und Dachgeschoss

Intensiv beraten wurde auch die mögliche Nutzung des zweiten Obergeschosses und des Dachgeschosses. Es gab beispielsweise Überlegungen, einen Gemeindesaal im zweiten Obergeschoss einzurichten und das Dachgeschoss als großes, repräsentatives Sitzungszimmer zu nutzen. Nicht zuletzt aus Kostengründen soll jedoch auf den Ausbau des Dachgeschosses verzichtet werden. Einig war sich der Gemeinderat, im Gebäude keine Wohnung mehr einzubauen. Das zweite Obergeschoss soll künftig vollumfänglich der Bibliothek zur Verfügung stehen; sie erhält damit genügend Fläche für ihre Bedürfnisse.

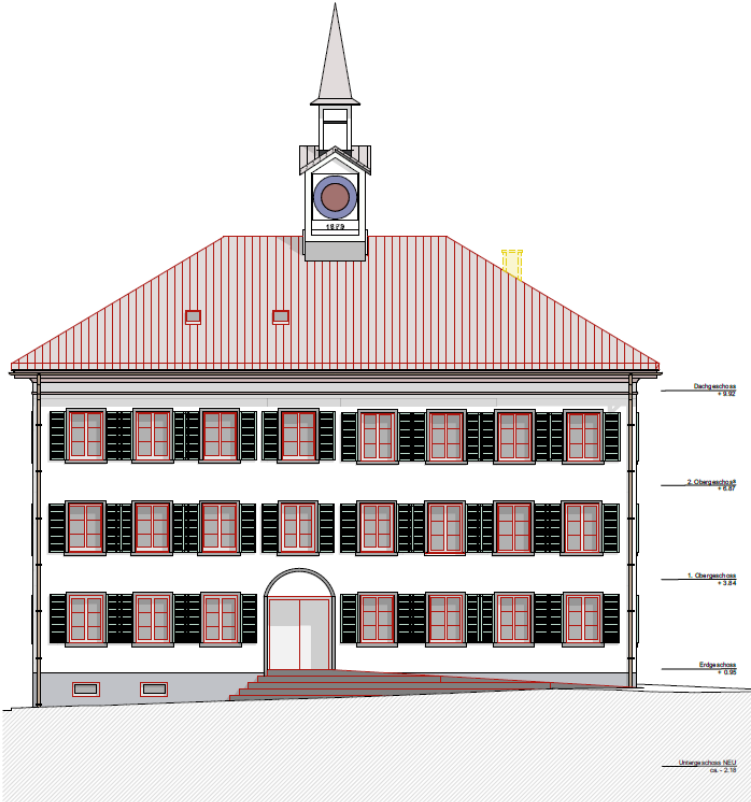
Zweites Obergeschoss



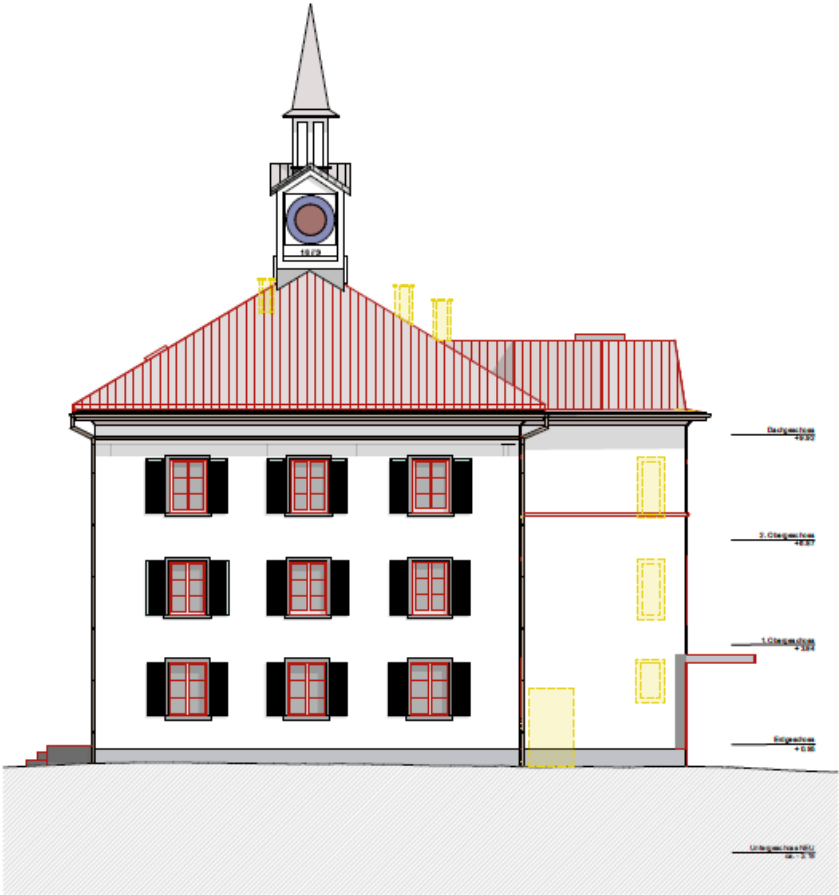
Dachgeschoss



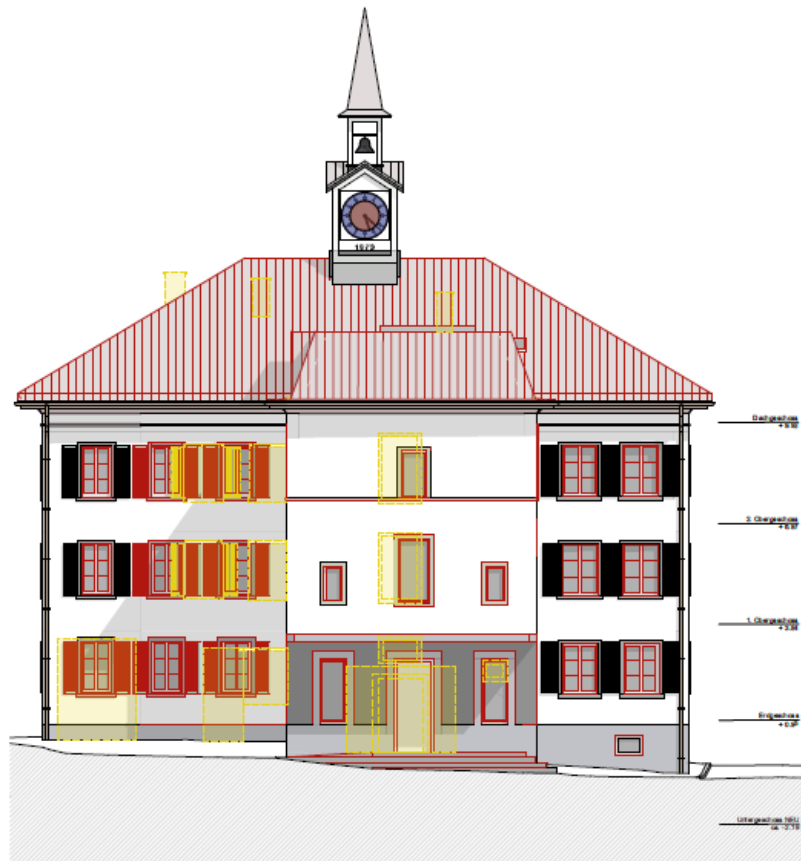
Fassaden



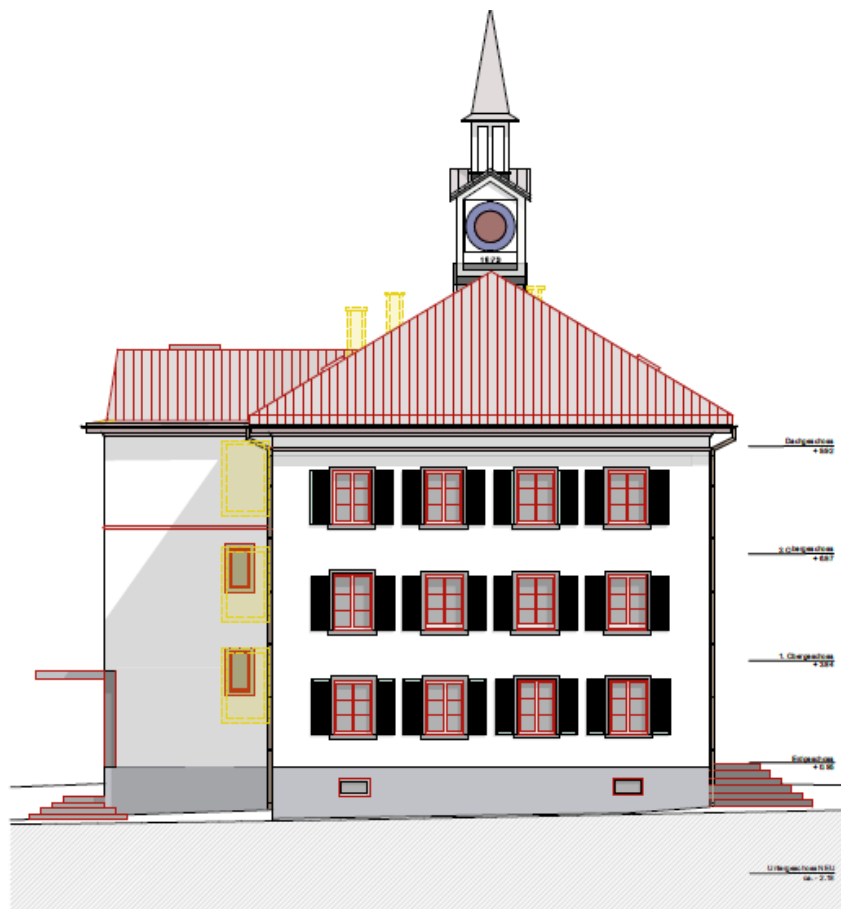
Südfassade



Ostfassade



Nordfassade



Westfassade

Barrierefreiheit

Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz) gilt u.a. für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, für welche nach Inkrafttreten des Gesetzes (01.01.2004) eine Bewilligung für den Bau, oder für die Erneuerung der öffentlich zugänglichen Bereiche erteilt wird.

Der Umbau des Gemeindehauses ist unbestrittenermassen baubewilligungspflichtig, somit müssen sowohl der Zugang zum Gemeindehaus als auch die Innenräume selber entsprechend barrierefrei ausgestaltet werden. Dies wird mit Rampen im süd- und nordseitigen Zugangsbereich, dem Einbau eines Lifts für alle Stockwerke sowie entsprechender Ausgestaltung der Innenräume erreicht.

3. Kosten

Die Kostenberechnungen sehen folgenden Aufwand vor:

BKP	Bezeichnung		Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	12'800.00
2	Gebäude	Fr.	3'766'200.00
4	Umgebung	Fr.	50'000.00
5	Baunebenkosten	Fr.	111'000.00
		Fr.	<u>3'940'000.00</u>
	Umzug, Provisorien	Fr.	75'000.00
	Mobiliar, Einrichtungen	Fr.	200'000.00
	Reserve 10 % (BKP 2, 4, 5, abgerundet)	Fr.	<u>385'000.00</u>
	Kreditsumme brutto	Fr.	4'600'000.00

4. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission



Rechnungsprüfungskommission der Politischen
Gemeinde Flaach

Abschied

Abschied: „Umbau Gemeindehaus am Wesenplatz 1 in Flaach«

Die Rechnungsprüfungskommission hat nach zwei sehr informativen Terminen (Dezember 2021 & März 2022) mit einigen Behördenmitgliedern und dem Architekten, in mehreren RPK-internen Abstimmungsterminen und in schriftlichem Austausch das Thema intensiv diskutiert und hält fest:

Grundsätzliche Gesichtspunkte

- Das Gemeindehaus soll renoviert und nicht nur saniert werden.
- Die Gemeindkanzlei soll im Gemeindehaus am Wesenplatz 1 bleiben
- Die Vergrößerung des Untergeschosses macht im Rahmen eines Umbaus des Gebäudes absolut Sinn.
- Betreffend der Kreditsumme von CHF 4'600'000 unterstützt die RPK den Entscheid, den Risikozuschlag von 10% transparent auszuweisen und diesen natürlich auch nur im Notfall zu gebrauchen.

Finanzpolitische Gesichtspunkte

- **Die finanzielle Tragbarkeit** und Angemessenheit sind aus Sicht der RPK bei der aktuellen, sehr gesunden finanziellen Situation der Gemeinde gegeben.
- Die RPK ist aber auch der Meinung, dass der **finanzielle Gemeindehaushalt** auch in den Jahren während und nach dem Umbau **ausgeglichen** sein kann und muss. Dies mit dem klaren Ziel, den **aktuellen Steuerfuss beizubehalten** und keinesfalls wegen dem Umbau zu erhöhen.
- Dies setzt voraus, dass **alle anderen Ausgaben und Investitionen tragbar** und entsprechend eingeplant beziehungsweise verschoben werden müssen, damit die Investitionen im Rahmen des kantonalen Mittels bleiben (ca. CHF 2'500 pro Person und pro 5 Jahre).

Die RPK empfiehlt somit den Stimmbürgern einstimmig, den Kreditantrag für das Umbauprojekt am Wesenplatz 1 an der kommenden Urnenabstimmung vom 25. September 2022 anzunehmen.

Flaach, den 30.05.2022

Rechnungsprüfungskommission Flaach

der Präsident



Beat Frauenfelder

der Aktuar



Urs Schwarzenbach

5. Abstimmungsfrage

Der Gemeinderat setzte mit Beschluss vom 20.06.2022 die kommunale Urnenabstimmung über den Umbaukredit für die Sanierung des Gemeindehauses Wesenplatz 1 auf Sonntag, 25.09.2022 an.

Den Stimmberechtigten wird folgende Frage zur Annahme oder Ablehnung vorgelegt:

- **Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?**
Genehmigung eines Bruttokredites von Fr. 4'600'000.00 für die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses Wesenplatz 1

6. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates und der Rechnungsprüfungskommission

Der Gemeinderat der Gemeinde Flaach empfiehlt einstimmig, dem Bruttokredit von Fr. 4'600'000.00 für die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses Wesenplatz 1 zuzustimmen.

Die Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Flaach empfiehlt einstimmig, den Kreditantrag für das Umbauprojekt Wesenplatz 1 anzunehmen.

Gemeinderat Flaach