

# Sanierung Gemeindehaus Informationsveranstaltung

Herzlich willkommen!

## Informationsveranstaltung; Programm

- Bisherige Stationen
- Rechtliche Bestimmungen
- Alternativen
- Gebundene Ausgaben
- Situation heute
- Sanierungsmaßnahmen und Provisorium
- Kosten
- Option Umgebungsgestaltung
- Gemeindeversammlung
- Weiteres Vorgehen
- Fragen und Diskussion

## Bisherige Stationen; Übersicht

1974-1976	Umbau Primarschulhaus in Gemeindeverwaltung
Bis 2013	Kleine(re), punktuelle Sanierungen
2010-2013	Prüfung alternativer Standorte
23.09.2013	Verabschiedung Sanierungskredit zuhanden Urnenabstimmung durch Gemeindeversammlung
24.11.2013	Ablehnung Sanierungskredit an Urnenabstimmung
25.01.2014	Meinungsaustausch mit Bevölkerung
April-Juni 2014	Bildung Baukommission und Ausschreibung Architekturleistungen
01.10.2014	Auftragsvergabe an Architekturbüro schibliholenstein
Oktober 2014- Mai 2015	Erarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung und Ermittlung gebundene und nicht gebundene Ausgaben
27.05.2015	Verabschiedung nicht gebundene Ausgaben zuhanden Gemeindeversammlung durch Gemeinderat

## Bisherige Stationen; Meinungsaustausch

- **Hauptursachen für Ablehnung**
  - Kostenungenauigkeit mit +/- 15% zu hoch
  - Unklarheit bezüglich Abdeckung des künftigen Raumbedarfs
  - Kostentreibende Vorgaben der kantonalen Denkmalpflege

## Bisherige Stationen; Meinungsaustausch

- **Antworten auf Hauptursachen**
  - Kostengenauigkeit nicht gebundene Ausgaben heute +/- 10%
  - Kostengenauigkeit gebundene Ausgaben bis Gemeindeversammlung +/- 10%
  - Raumeinteilung flexibel und erweiterbar
  - Vorgaben Denkmalpflege für Gesamtsanierung nicht kostentreibend

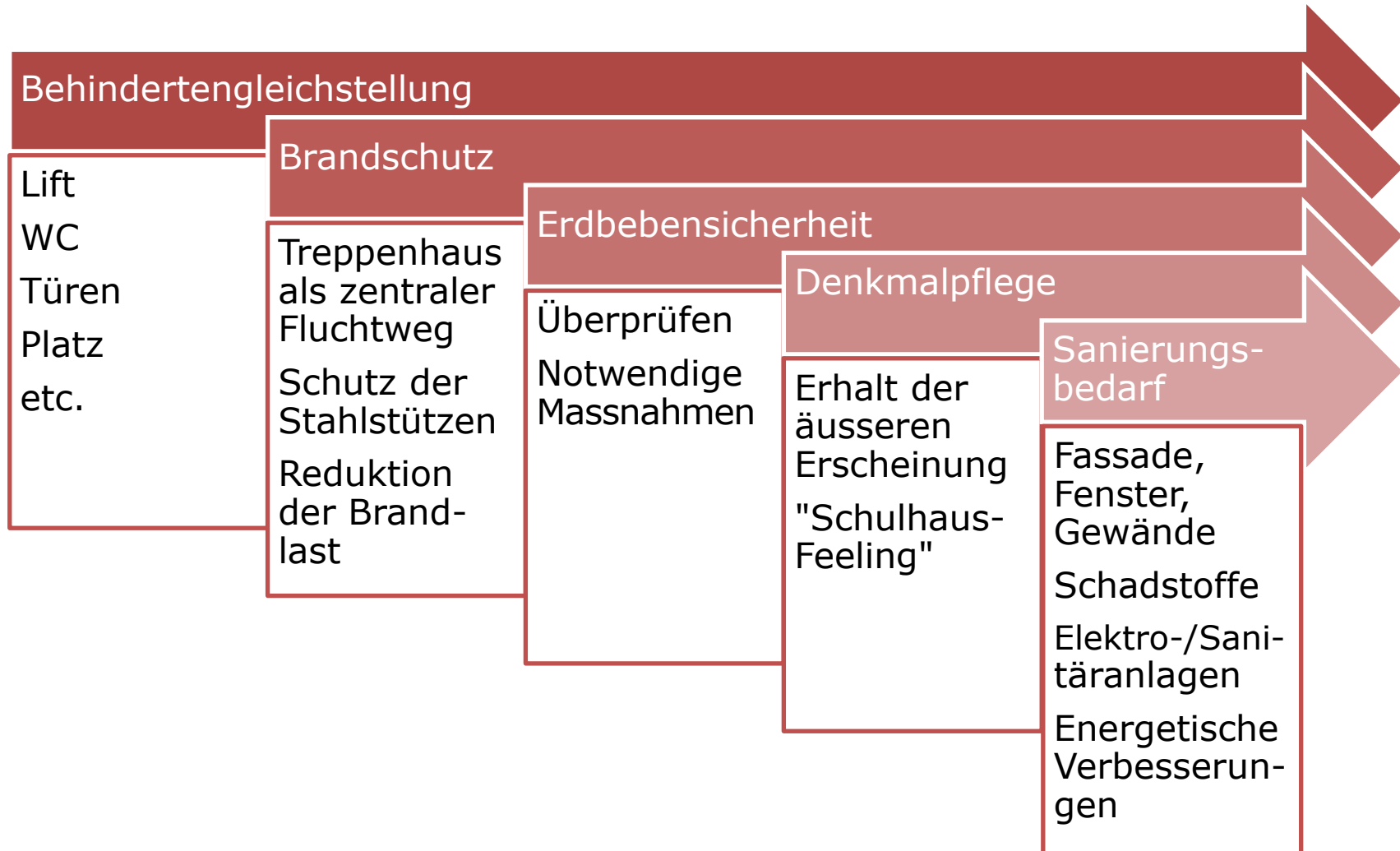
## Bisherige Stationen; Kostengenauigkeitsgrade

<b>Kostenangabe</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>Zweck</b>	<b>Genauigkeit</b>
Grobkosten- schätzung	Raum- programm	Finanzplanung oder Antrag Projektierungs- kredit	+/- 25%
Kosten- schätzung	Vorprojekt	Genehmigung Vorprojekt oder Antrag Objekt- kredit mit Reserve	+/- 15%
<b>Kosten- voranschlag</b>	<b>Bauprojekt</b>	<b>Antrag Objektkredit</b>	<b>+/- 10%</b>

## Bisherige Stationen; Gegenüberstellung 2013-2015

BKP-Hauptgruppen Gegenüberstellung		Grobkosten- schätzung 2013 (+/-15%)		Kosten- schätzung 2015 (z.Z. +/-15%)		Davon neue, nicht gebundene Ausgaben	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	150'000	CHF	179'000	CHF	0
2	Gebäude	CHF	3'430'000	CHF	3'770'000	CHF	189'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	0	CHF	60'000	CHF	0
4	Umgebung	CHF	210'000	CHF	200'000	CHF	0
5	Baunebenkosten	CHF	190'000	CHF	248'000	CHF	21'000
7	Provisorien	CHF	160'000	CHF	106'000	CHF	0
8	Unvorhergesehenes	CHF	20'000	CHF	377'000	CHF	0
9	Ausstattung	CHF	340'000	CHF	205'000	CHF	4'000
<b>Total</b>		<b>CHF</b>	<b>4'500'000</b>	<b>CHF</b>	<b>5'145'000</b>	<b>CHF</b>	<b>214'000</b>

# Rechtliche Bestimmungen; "Domino-Effekt"





## Rechtliche Bestimmungen; Behindertengleichstellung

- **Bauliche Massnahmen bezüglich Behinderten-  
gleichstellung und Werterhaltung führen zu**
  - **Brandschutzmassnahmen**
    - Schutz von Personen, Flucht- und Rettungswege sicherstellen
    - Entstehung/Ausbreitung von Bränden/Explosionen verhüten
    - Besondere Brandschutzvorschriften für Büro- und Gewerbebauten (z.B. Verwaltungsbauten) umsetzen
  - **Massnahmen bezüglich Erdbebensicherheit**
    - Bei Sanierungsmassnahmen Richtlinien/Normalien beachten
  - **denkmalpflegerischen Massnahmen**
    - Denkmalpflege muss sicherstellen, dass architektonisches Erbe an künftige Generationen übertragen wird

## Rechtliche Bestimmungen; Behindertengleichstellung

- **Definition "Behinderung"**
  - Langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen
- **Beispiele**
  - Gehbehinderung (Gehstock, Gehhilfe, Rollator, Rollstuhl)
  - Sehbehinderung (Kurz- und Weitsichtigkeit) und Blindheit
  - Schwerhörigkeit und Gehörlosigkeit

## Rechtliche Bestimmungen; Behindertengleichstellung

- **Was bedeutet "Gleichstellung"**
  - Verringerung von Hindernissen
  - Gleichberechtigte Beteiligung am gesellschaftlichen Leben (selbstständig, ohne Hilfe bzw. "Sonderbehandlung")
- **Adressatinnen und Adressaten**
  - Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
  - Kundinnen und Kunden
  - Behördenmitglieder

## Rechtliche Bestimmungen; Behindertengleichstellung

- **Anspruch**

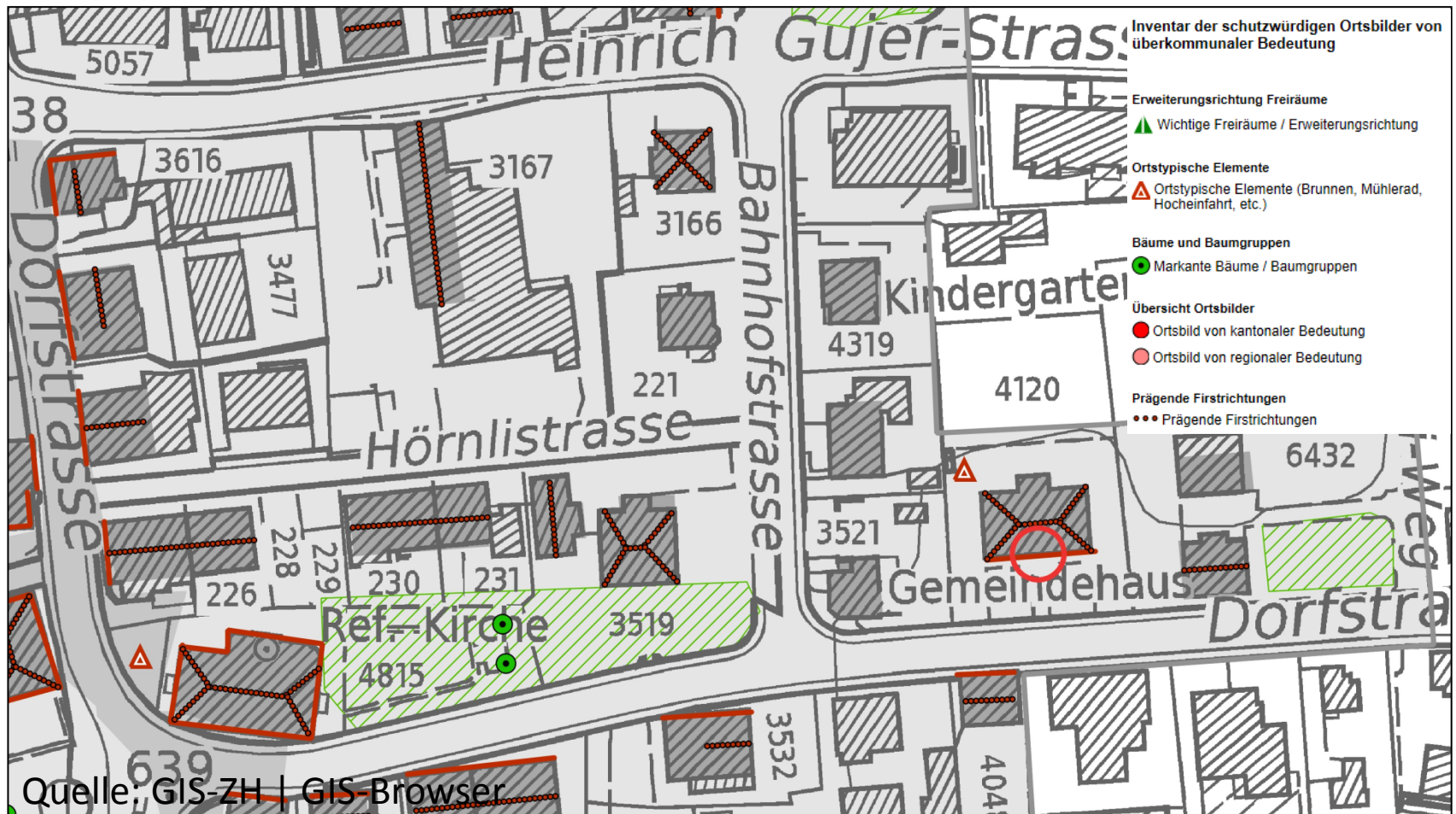
- "Menschen mit Behinderungen haben Anspruch auf Zugang zu öffentlichen Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Leistungen. Entsprechende Massnahmen müssen wirtschaftlich zumutbar sein." (Art. 11 Abs. 4 KV)

## Rechtliche Bestimmungen - Behindertengleichstellung

- **Vollzug**

- Übergangsfrist zur Umsetzung ist am 31. Dezember 2010 abgelaufen
- Seit 1. Januar 2011 kann verfassungsmässiger Anspruch von Menschen mit Behinderungen eingeklagt werden
- "Wer öffentliche Aufgaben erfüllt, stellt unabhängig von einem bewilligungspflichtigen Umbau oder Sanierungsvorhaben sicher, dass die öffentlich genutzten Bauten und Anlagen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind." (§ 239d Abs. 1 PBG)

# Rechtliche Bestimmungen; Denkmalpflege



## Rechtliche Bestimmungen; Denkmalpflege

- **Äussere Erscheinung**
  - Keine äusseren Veränderungen des Gebäudes
- **2. OG und Dachstock**
  - Erhaltung Grundstruktur Lehrerwohnung 2. OG
  - Keine Strukturänderung im Dachgeschoss
- **Treppe/Treppengeländer**
  - Originale Treppenläufe erhalten
- **Umbau aus den 1970er Jahren**
  - Umbau ist nicht relevant
  - Grundstruktur Schulhaus soll erhalten bleiben

## Allgemeiner Sanierungsbedarf

- Wert Ihres(!) Gemeindehauses muss erhalten werden
- Seit Umbau zur Gemeindeverwaltung in den 1970er Jahren wurden fast nur "Pinselformen" vorgenommen
- Lebensdauer Haustechnik, Bodenbeläge, Wände, Fenster, WC-Anlagen etc. ist erreicht
- Sanierungsarbeiten z.B. an Fenstersimsen sind unumgänglich



## Alternativen; Abklärungen

- **Alter Landi**
  - Schlechte Bausubstanz
  - Sanierung und Umnutzung ist aufwändig und teuer
  - Gemeindehaus bleibt sanierungsbedürftig
  - Umnutzung Gemeindehaus in Wohn-/Bürogebäude teuer und kaum nachgefragt
- **Neubau generell**
  - Teuer (8-10 Mio. Franken)
  - Gemeindehaus bleibt sanierungsbedürftig
  - Umnutzung Gemeindehaus in Wohn-/Bürogebäude teuer und kaum nachgefragt

## Alternativen; Abklärungen

- **Werkhof/Militärunterkunft**
  - Schlechte Bausubstanz
  - Sanierung und Umnutzung ist aufwändig und teuer
  - Schwierige Parkierungssituation
  - Gemeindehaus bleibt sanierungsbedürftig
  - Umnutzung Gemeindehaus in Wohn-/Bürogebäude teuer und kaum nachgefragt
- **Gasthaus "zur Tanne"**
  - Grundsätzlich möglich
  - Umnutzung ist teuer
  - Verlust des Gasthauses (Volksentscheid von 1992)
  - Gemeindehaus bleibt sanierungsbedürftig
  - Umnutzung Gemeindehaus in Wohn-/Bürogebäude teuer und kaum nachgefragt

## Gebundene Ausgaben; Definition und Zweck

- **Definition**

- "Ausgaben gelten als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht, durch Gerichtsentscheide, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt." (§ 121 GG)

- **Zweck**

- Vermeidung von Abstimmungen über Ausgaben, die durch eine bestehende Rechtsgrundlage und durch einen fehlenden Ermessensspielraum bereits entschieden sind

## Gebundene Ausgaben; Rechtliches

- **Zuständigkeit**

- Gemäss Gemeindeordnung sind der Gemeinderat, die Schulpflege, die Sozialbehörde sowie die Tiefbau- und Werkkommission zuständig für gebundene Ausgaben
- Delegation "nach oben" verletzt Bestimmung der Gemeindeordnung

- **Aufteilung**

- Die Splittung von gebundenen und neuen, nicht gebundenen Ausgaben ist möglich

## Gebundene Ausgaben; Allgemeines

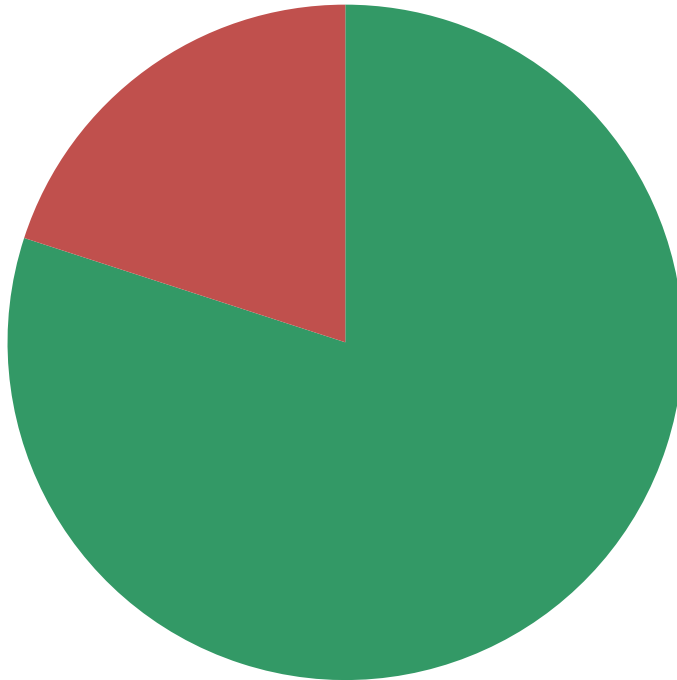
- **Beispiele gebundener Ausgaben**
  - Laufender Unterhalt von Gebäuden für die bestimmungsgemäße Benützung und Wert-erhaltung
  - Reparaturen an Gebäuden und Einrichtungen
  - Wenn mit einem Grunderlass die daraus folgenden Aufwendungen gebilligt worden sind, falls das entsprechende Bedürfnis voraussehbar war (z.B. Erneuerung EDV-Infrastruktur)

## Gebundene Ausgaben; Allgemeines

- Beispiele von neuen, nicht gebundenen Ausgaben
  - Wenn rechtlich und tatsächlich erheblicher Entscheidungsspielraum bezüglich "ob" und "wie" besteht (z.B. Neubau Schulhaus)
  - Mitwirkung der Stimmberechtigten ist nur sinnvoll, wenn aufgrund der konkreten Umstände überhaupt mehrere Möglichkeiten offenstehen

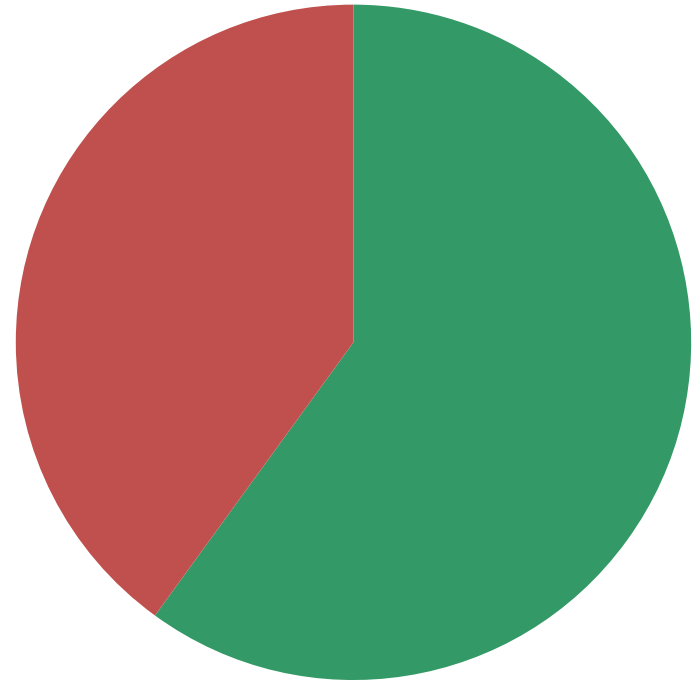
## Gebundene Ausgaben; Neue Praxis

### Splittung



■ gebunden ■ nicht gebunden

### Keine Splittung



■ gebunden ■ Nicht gebunden

## Gebundene Ausgaben; Neue Praxis

- **Beispiele**

- Sanierung Kindergarten Dorf, Bauma

- Gesamtkredit: CHF 725'000
    - Davon nicht gebundene Ausgaben: CHF 30'000
    - Bewilligung gebundene Ausgabe durch Gemeinderat

- Sanierung Reservoir Stoffel

- Kredit: CHF 1'355'000
    - Zusätzlich als nicht gebundene Ausgabe: CHF 125'000
    - Bewilligung gebundene Ausgabe durch Tiefbau- und Werkkommission



# Gebundene Ausgaben; Verständnisfragen



## Situation heute; Eingangsbereich



## Situation heute; Eingangsbereich



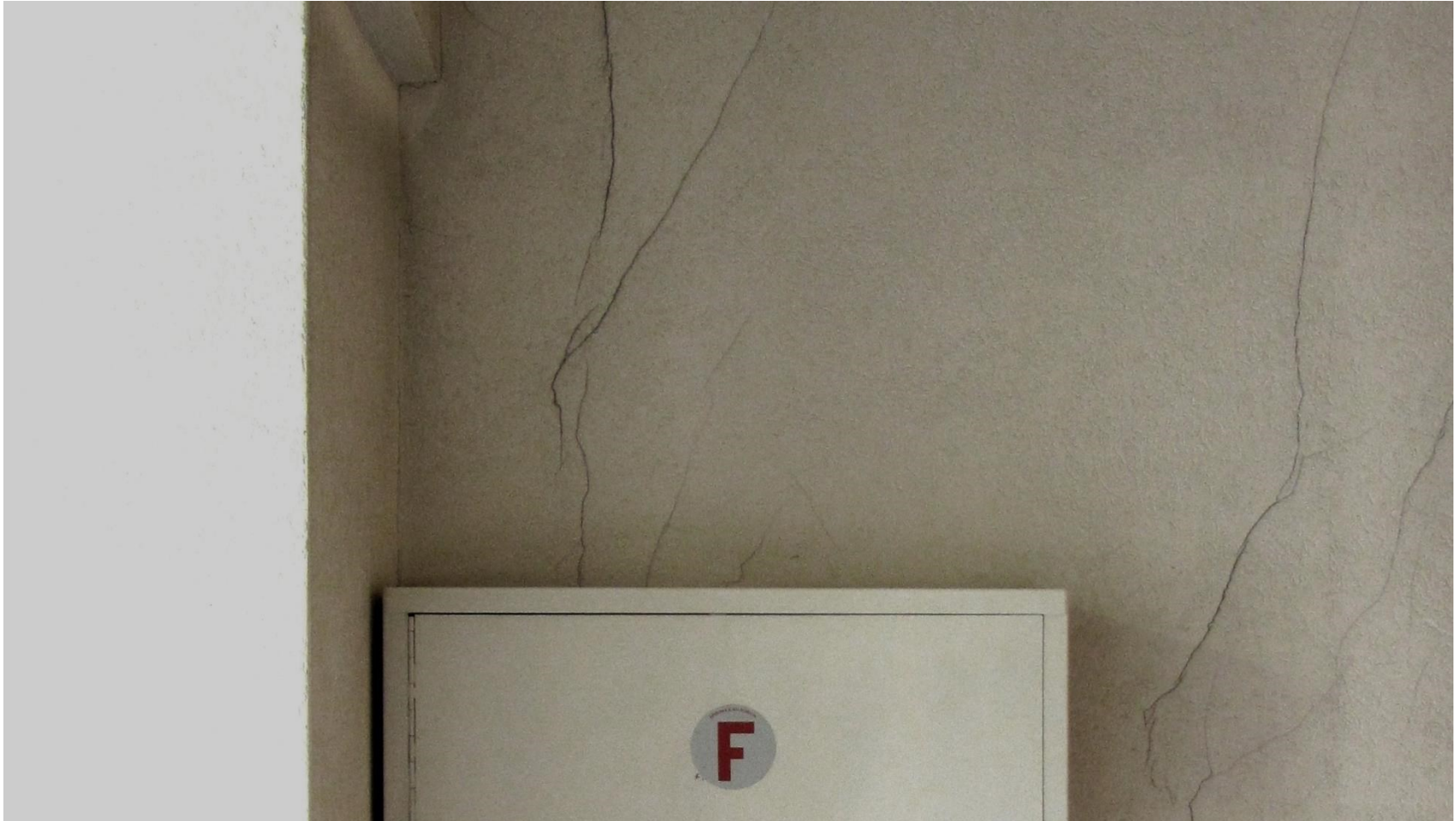
## Situation heute; Gänge



## Situation heute; Treppenhaus



## Situation heute; Wände



# Situation heute; Sitzungszimmer Gemeinderat



## Situation heute; Trauzimmer





# Situation heute; Ehemaliges Schulzimmer



## Situation heute; WC-Anlagen



## Situation heute; Fenster



## Situation heute; Natursteinfensterbänke



## Situation heute; Natursteinfensterbänke



## Sanierungsmaßnahmen; Zusammenfassung

- **Allgemein**

- Haustechnikinstallationen (ohne Heizung)
- Asbestsanierung
- generelle Sanierung nach rund 40 Jahren

- **Gebäudehülle**

- Fassade und Gewände (wo nötig)
- Fenster ersetzen
- Anstrich
- punktuelle Reparaturen an Dachstuhl, Holzwerk, Bedachung und Spenglerarbeiten

## Sanierungsmaßnahmen; Zusammenfassung

- **Tragstruktur**
  - Rückbau nichttragender Wände
  - Sichtbarmachung ursprüngliche Tragstruktur
  - Einbau Liftschacht
  - Tragende Stützen gewährleisten Flexibilität
- **Trennstruktur**
  - Innere Raumaufteilung durch nichttragende Wandelemente
  - Stauraum kombiniert mit Trennelementen (verglast/teilverglast)
  - Multifunktionsraum mit Schiebewand

## Sanierungsmaßnahmen; Zusammenfassung

- **Brandschutz**
  - Treppenhaus wird Brandabschnitt
  - Brandschiebetore mit Fluchttüren bei Schalterbereichen
- **Hindernisfreie Erschliessung**
  - Ebenerdiger Zugang beim hinteren Eingang
  - Erschliessung aller Geschosse mit Lift



## Sanierungsmaßnahmen; Zusammenfassung

- **Haustechnik**
  - Ersatz aller Elektroinstallationen
  - Anpassung Wärmeverteilung
  - Lüftungen inkl. Entfeuchtung UG
  - Erneuerung sanitäre Installationen
- **Innenausbau**
  - Verbesserung Raumakustik
  - Robuste, unterhaltsarme Bodenbeläge
  - Dokumenten-/Archivschränke
  - Neue, flexible Möblierung

## Sanierungsmassnahmen; Zusammenfassung

- **Provisorium**

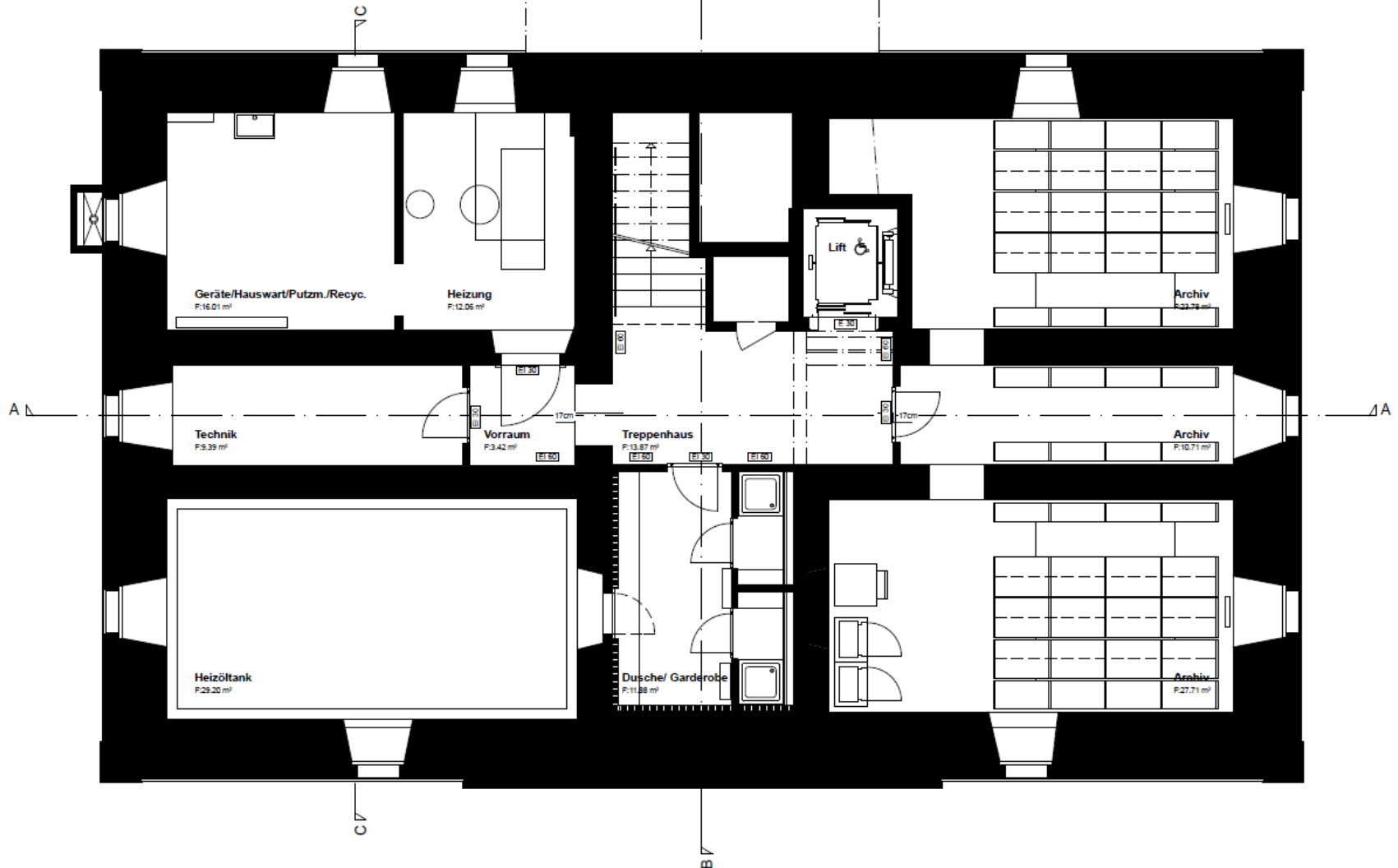
- Unterbringung Verwaltungsabteilungen und -bereiche in ehemaliger Truppenunterkunft beim Werkhof
- Parkplätze für Mitarbeitende bei Sekundarschulhaus

## Kosten; Gegenüberstellung 2013-2015

<b>BKP-Hauptgruppen Gegenüberstellung</b>		<b>Kosten- schätzung (+/-15%)</b>		<b>Davon neue, nicht gebundene Ausgaben</b>	
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	179'000	CHF	0
2	Gebäude	CHF	3'770'000	CHF	189'000
3	Betriebseinrichtungen	CHF	60'000	CHF	0
4	Umgebung	CHF	200'000	CHF	0
5	Baunebenkosten	CHF	248'000	CHF	21'000
7	Provisorien	CHF	106'000	CHF	0
8	Unvorhergesehenes	CHF	377'000	CHF	0
9	Ausstattung	CHF	205'000	CHF	4'000
<b>Total</b>		<b>CHF</b>	<b>5'145'000</b>	<b>CHF</b>	<b>214'000</b>

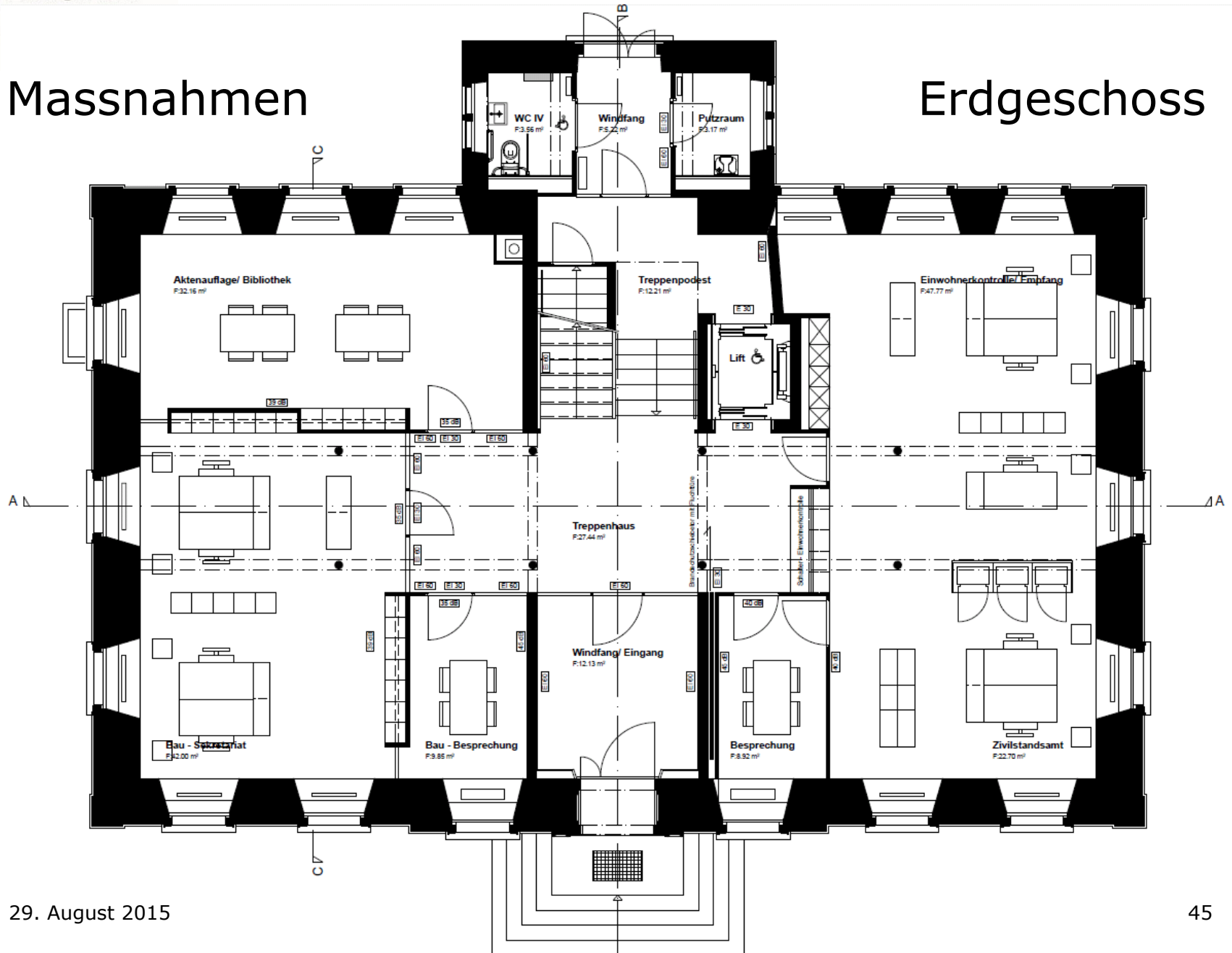
# Massnahmen

# Untergeschoss



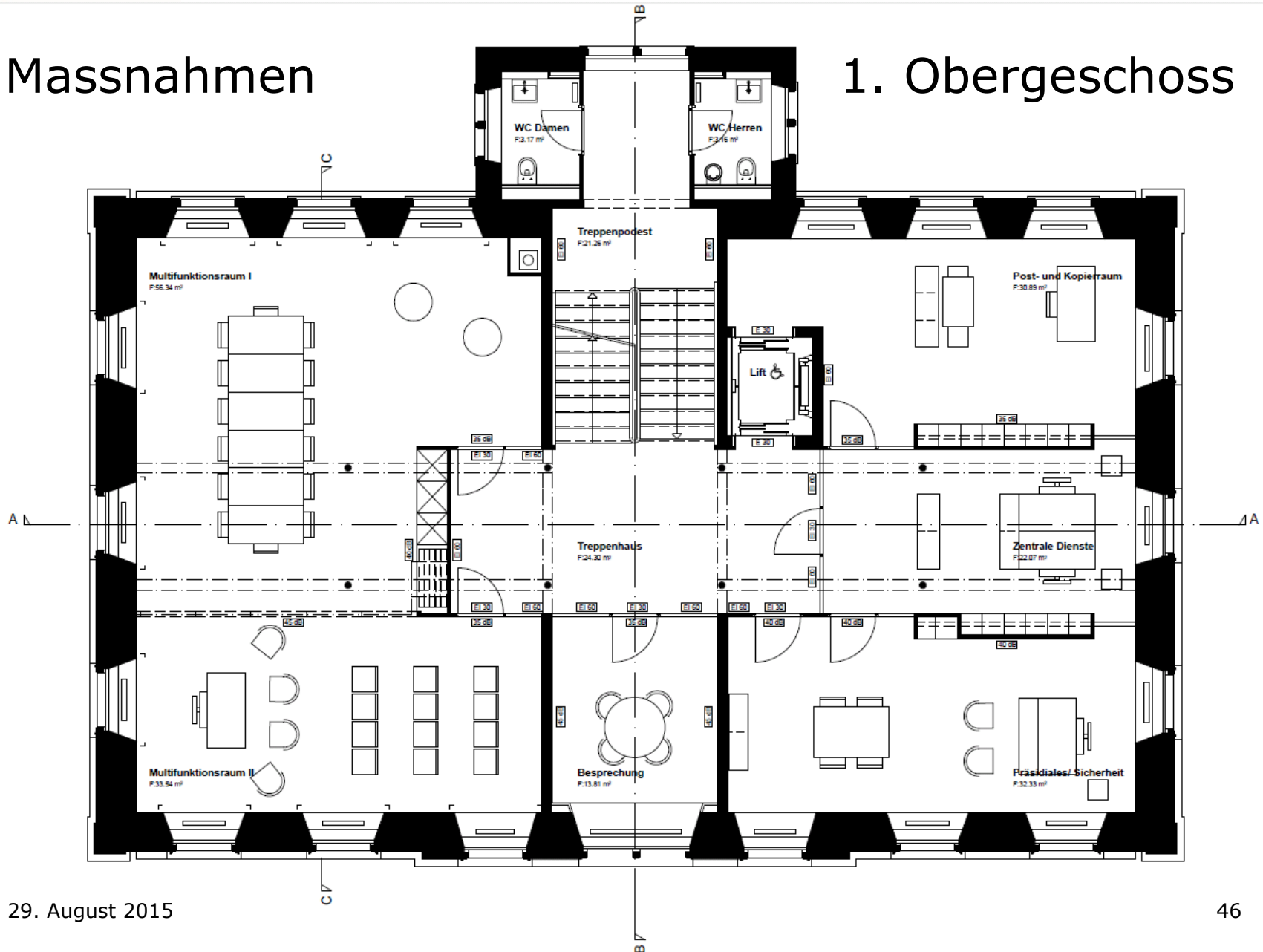
# Massnahmen

# Erdgeschoss



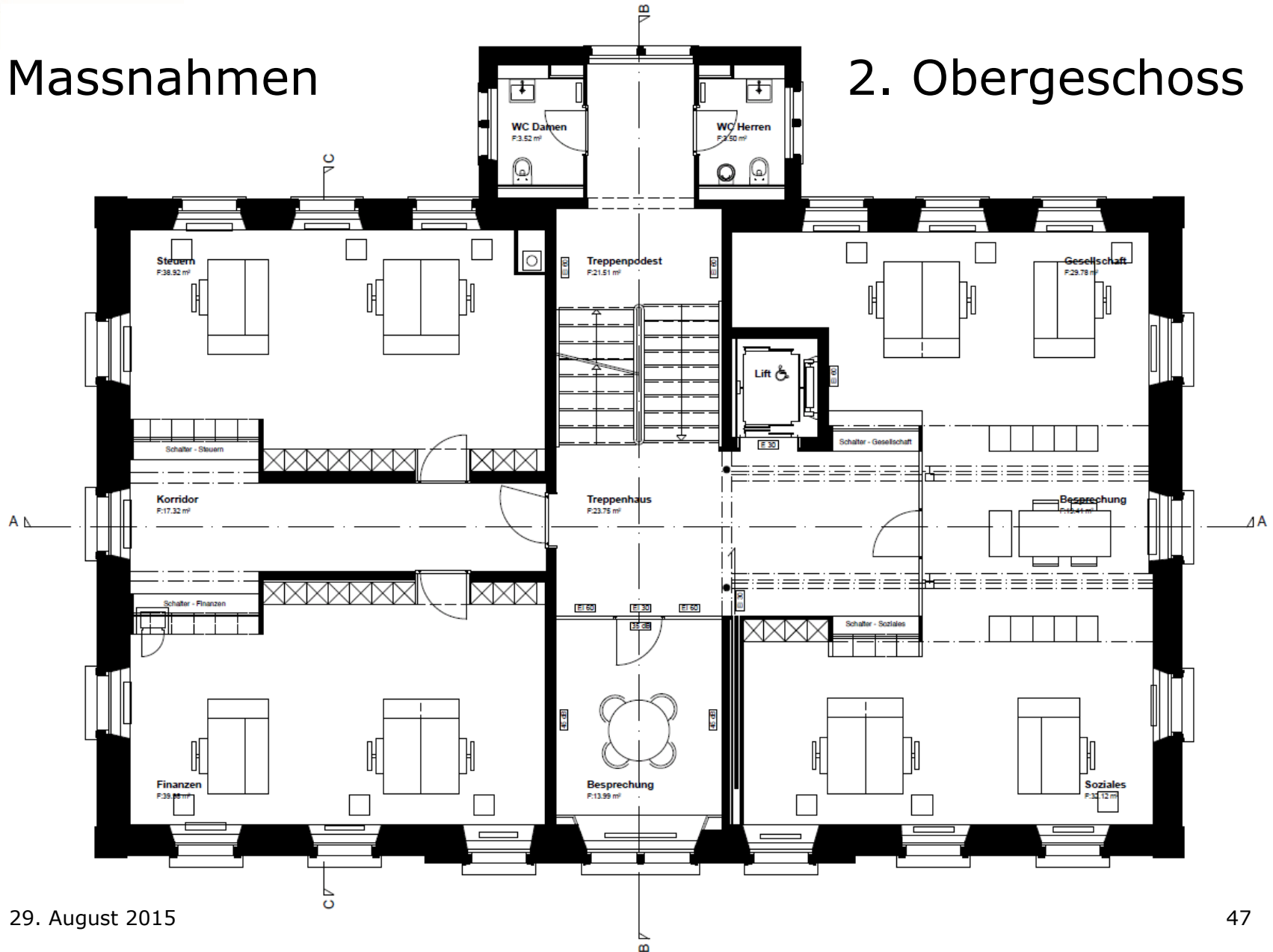
# Massnahmen

# 1. Obergeschoss



# Massnahmen

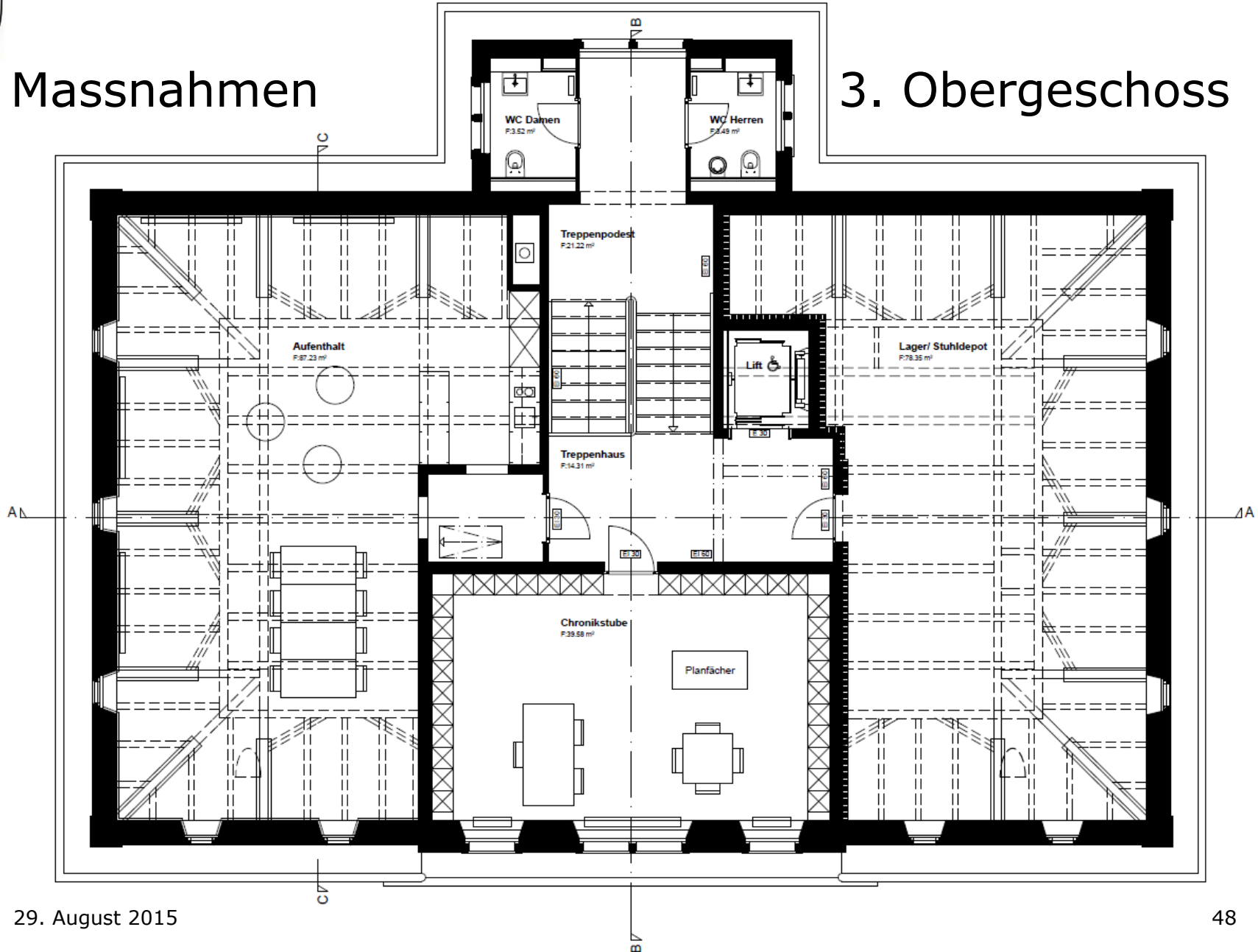
# 2. Obergeschoss





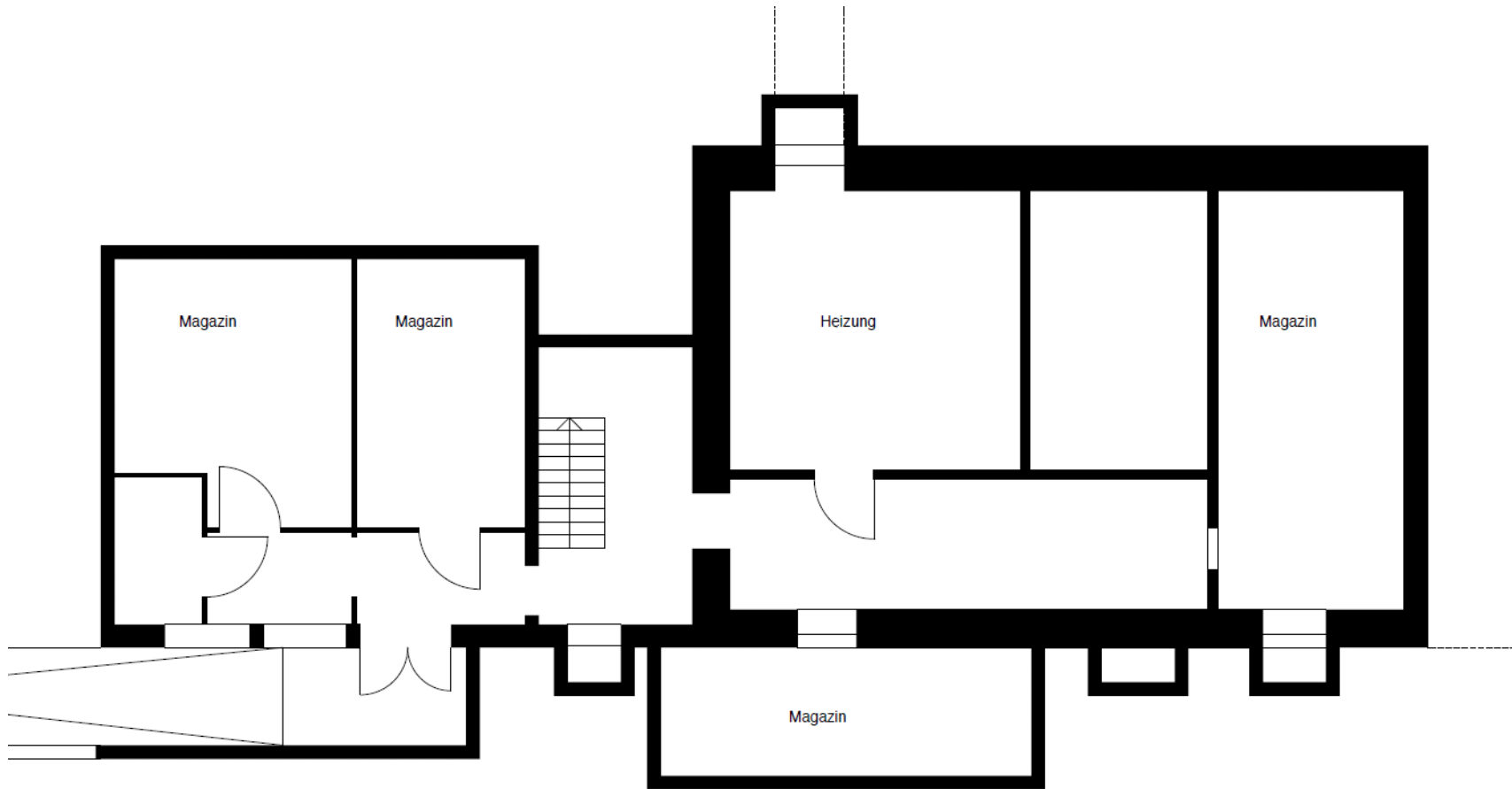
# Massnahmen

# 3. Obergeschoss

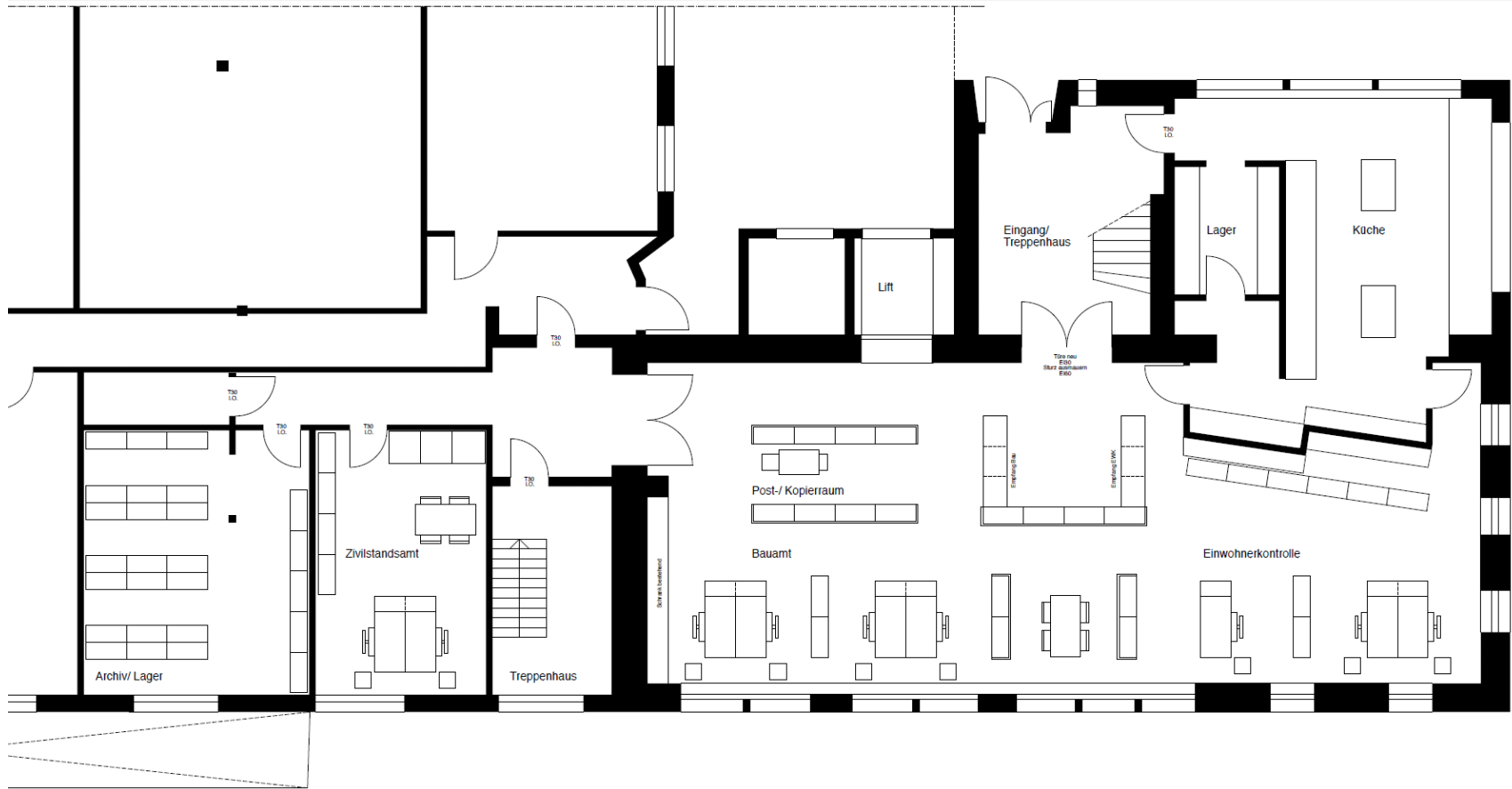




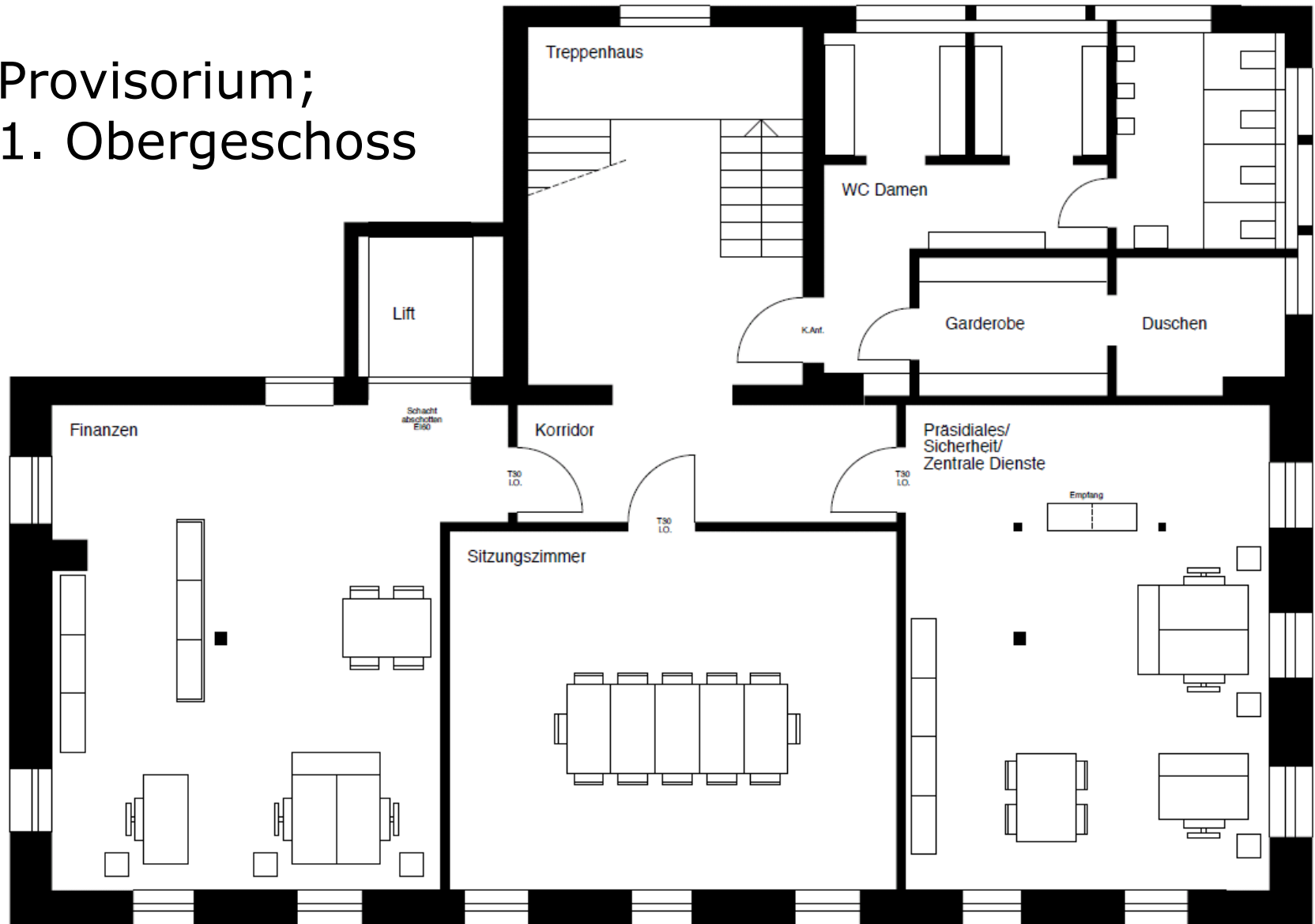
# Provisorium; Untergeschoss



# Provisorium; Erdgeschoss

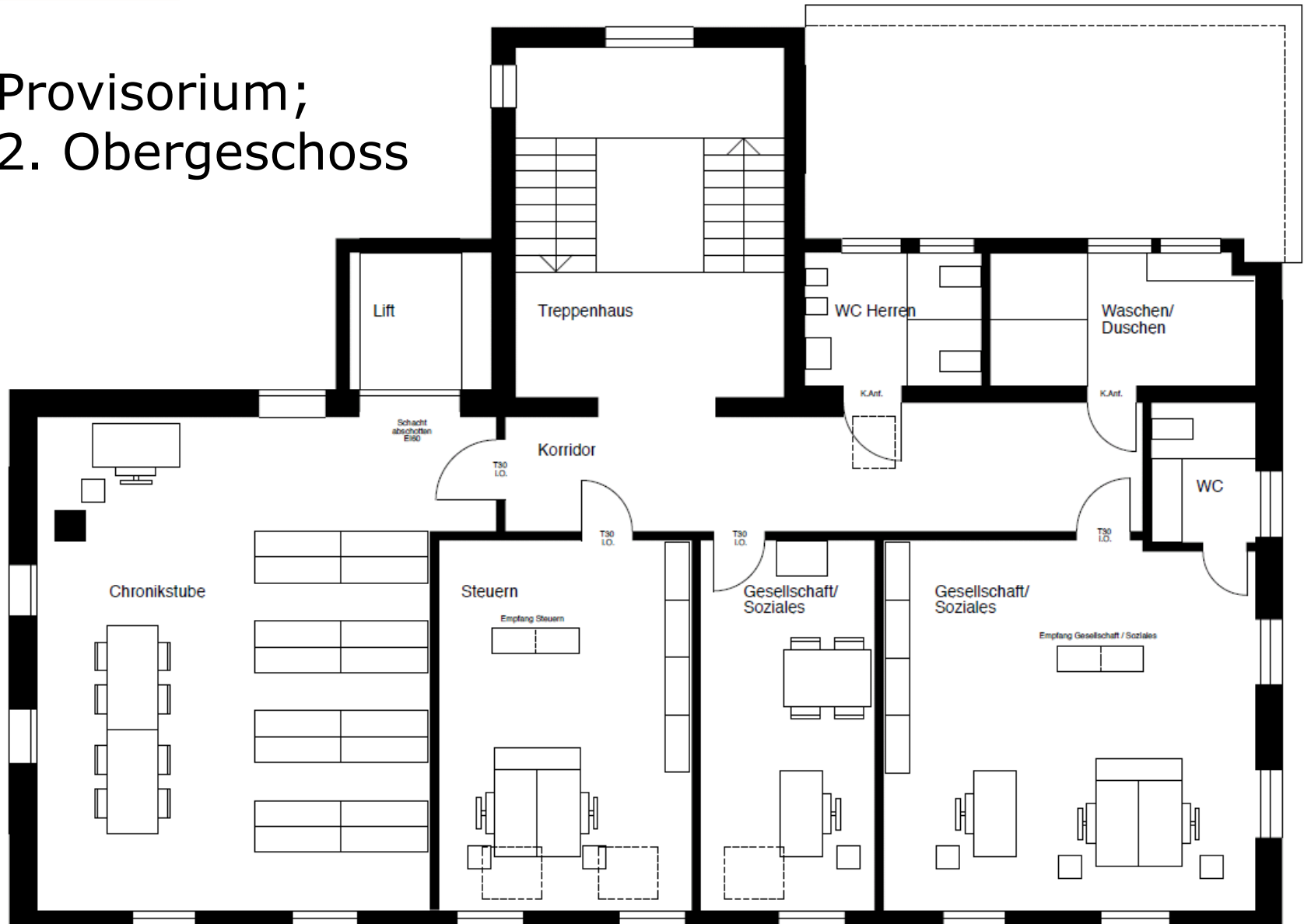


# Provisorium; 1. Obergeschoss





# Provisorium; 2. Obergeschoss



## Kosten; Gebundene Ausgaben

- Alle bereits genutzten Gebäudeteile, Anlagen und Mobilien, die angepasst und/oder erneuert werden müssen sowie Provisorium
- Beispiele:
  - Elektro- und Sanitärinstallationen (Erneuerung)
  - Küche/Aufenthaltsraum (Verlegung in 3. OG)
  - Schadstoffef (fachgerechte Entsorgung)
  - etc.

## Kosten; Nicht gebundene Ausgaben

- Alle Aufwendungen für Bereiche, die heute nicht genutzt werden bzw. nicht vorhanden sind sowie für besonders geeignete Massnahmen
- Beispiele
  - Chronik-Archiv (Ausbau Dachgeschosshälfte)
  - Garderobe für Mitarbeitende (jetzt nur vereinzelt)
  - Duschen (jetzt in ehemaliger Wohnung vorhanden)
  - Automatische Entfeuchtung Archiv (jetzt von Hand)
  - Elastische Wandbeläge Treppenhaus (Stramin)
  - Anteile Sanitär, Elektro, Honorare etc.

Option; Umgebungsgestaltung; Ziel

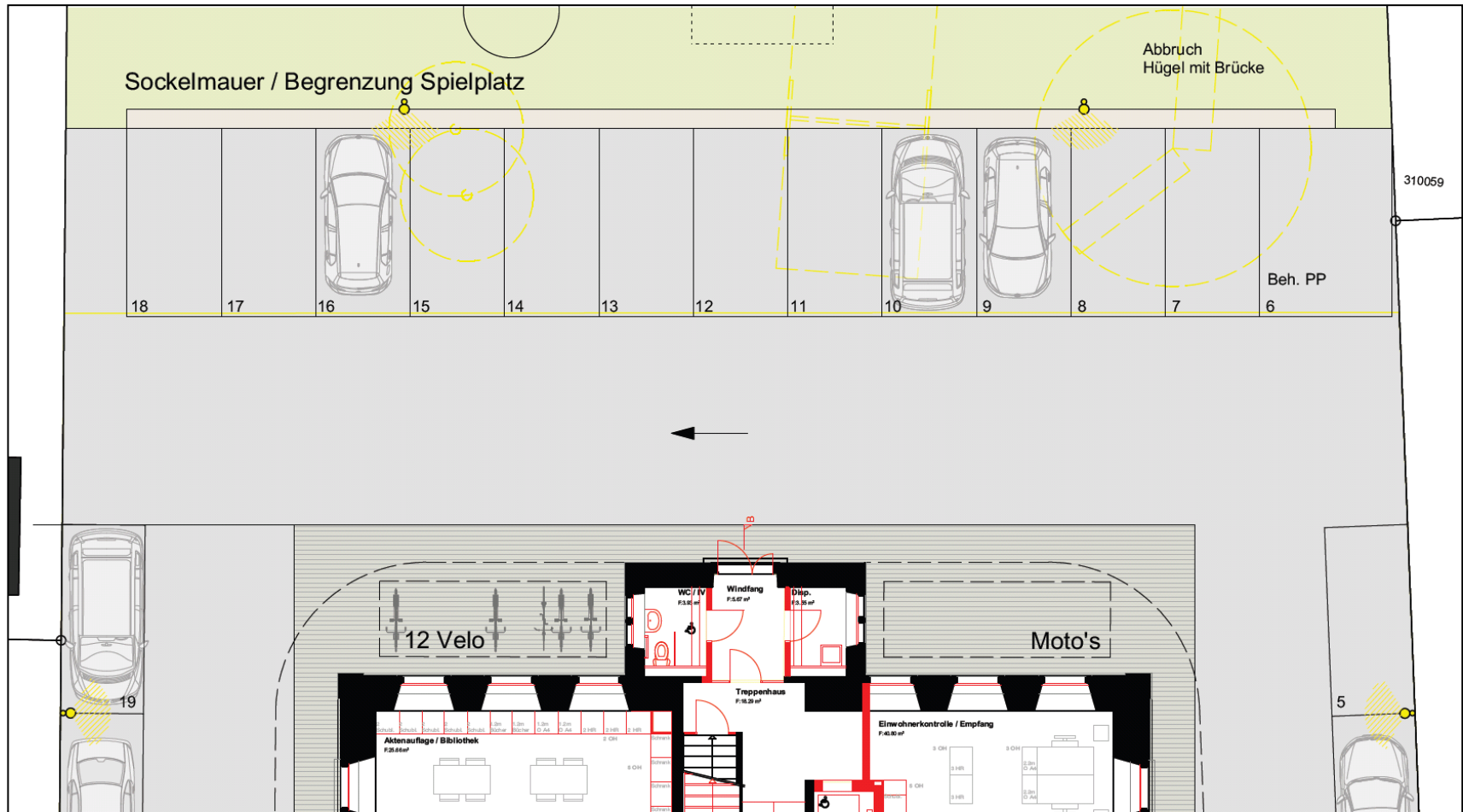
- Entflechtung Fussgänger/innen-Fahrzeuge
- Attraktiverer Vorplatz für Hochzeitsgesellschaften
- Alle notwendigen Sanierungsmassnahmen im und ums Gemeindehaus in einem Aufwisch erledigen

## Option; Umgebungsgestaltung; Kosten

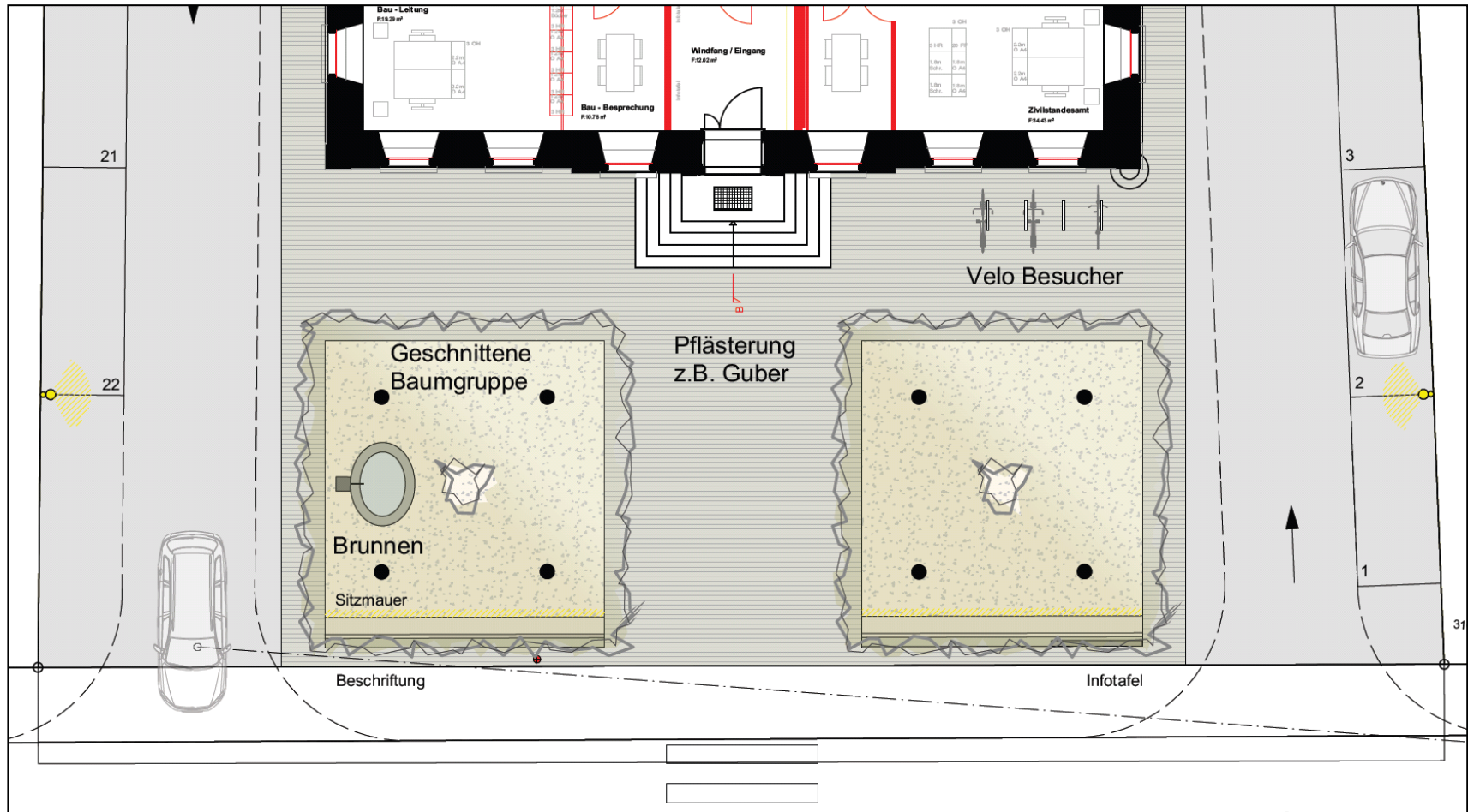
<b>Inhalt</b>	<b>Kosten</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Abgrenzung Gemeindehausplatz gegenüber Strasse mit Sitzmauer</li><li>• Trennung Fahrzeug-/Fusswegverkehr mittels unterschiedlicher Belägen (Asphalt für Fahrverkehr, Pflästerung für Fussgänger/innen)</li><li>• 2 Baumgruppen mit Chaussierung</li></ul>	CHF 310'000



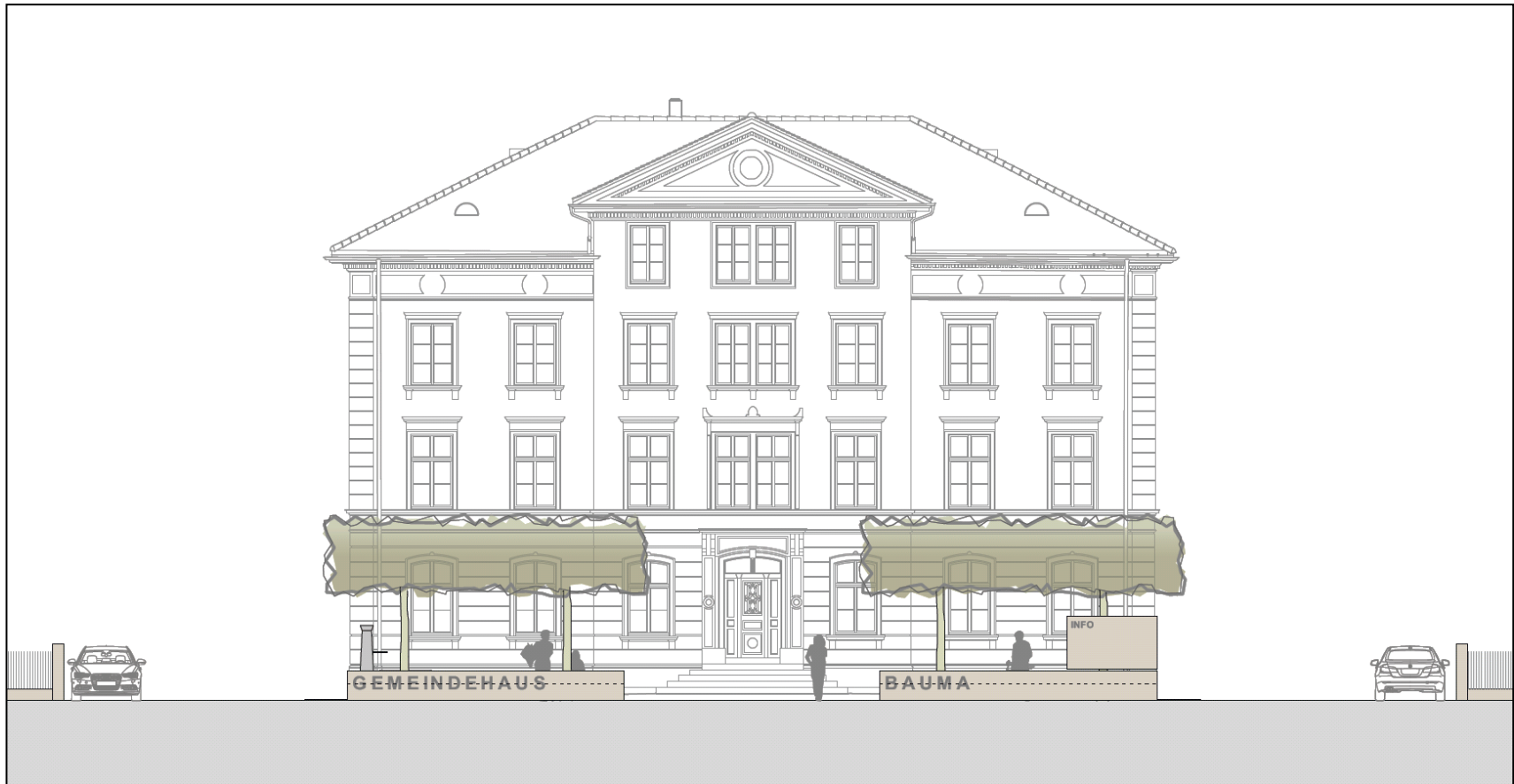
# Option; Umgebungsgestaltung



# Option; Umgebungsgestaltung



# Option; Umgebungsgestaltung



# Option; Umgebungsgestaltung



## Gemeindeversammlung; Anträge

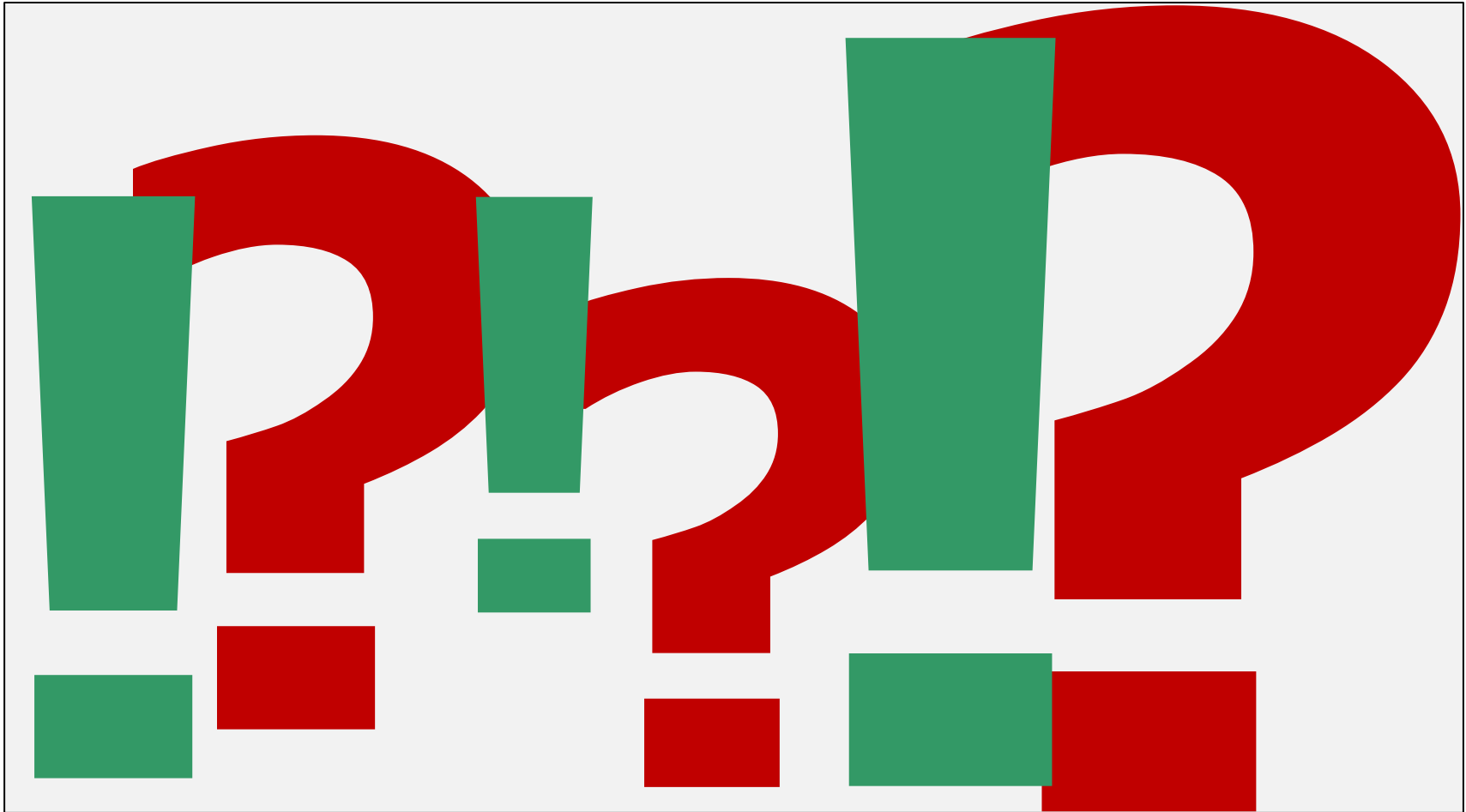
# Die Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 beschliesst:

1. "Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gemeindehauses Bauma wird für die neuen, nicht gebundenen Ausgaben zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 214'000.00 bewilligt.
2. Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gemeindehauses Bauma wird für die Umgebungsgestaltung zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 310'00.00 bewilligt."

## Weiteres Vorgehen; Grobterminplan

- **ab Oktober 2015**
  - Baubewilligungsverfahren
  - Devisierung/Submissionen
- **ab Mai 2016**
  - Vorbereitung Provisorium
  - Ausführungsplanung definitiv
- **ab Juni 2016**
  - Umzug in Provisorium
  - Bauphase
- **Juli 2017**
  - Bezug saniertes Gemeindehaus

# Fragen und Diskussion



## Gemeindeversammlung; Informationsmöglichkeiten

- Website [bauma.ch](http://bauma.ch) (Gemeindeversammlung und politische Informationen)
- Doppelseitige Beilage im Anzeigenblatt vom 3. September 2015
- Aktenaufgabe zur Gemeindeversammlung vom 7. bis 21. September 2015
- Zustellung der Unterlagen auf Bestellung
- Gespräch mit Gemeindepräsidentin, Ressortvorsteher oder Gemeindeschreiber



## Baukommission; Zusammensetzung

- Marianne Heimgartner, Gemeindepräsidentin (Präsidium)
- Paul von Euw, Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften (stv. Präsident)
- Markus Holenstein, dipl. Architekt ETH SIA FSAI (Gesamtleitung)
- Urs Hunziker, dipl. Architekt ETH SIA (Projektleitung)
- Jürg Ammann, dipl. Arch. FH, NDS ETH (begleitender Architekt)
- Damaris Juple, Zivilstandsbeamtin (Kunden- und betriebliche Belange)
- Andreas Strahm, Gemeindeschreiber (organisatorische betriebliche Belange)

# Sanierung Gemeindehaus Informationsveranstaltung

Vielen Dank für Ihr Interesse und  
auf Wiedersehen!