



Sanierung Gemeindehaus Meinungsaustausch

Herzlich willkommen!

Meinungsaustausch - Ablauf

- Warum wurde der Kredit für die Sanierung abgelehnt?
 - Ihre Meinung ist gefragt!
- Warum muss das Gemeindehaus saniert werden?
 - Einige Fakten
- Wie geht es weiter?
 - Mögliche Schritte

Ihre Meinung ist gefragt!

- **Mögliche Gründe**

- Gebäude muss noch nicht saniert werden
- Kosten sind mit +/-15% zu ungenau
- Das Verfahren führt nicht zum Ziel
- Prioritäten sind nicht richtig gesetzt
- Verwaltung ist anderswo besser untergebracht
- Gemeinde kann sich Projekt nicht leisten
- ...

Fakten - Behindertengleichstellung

- "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)
- Öffentliche Bauten und Anlagen müssen unabhängig von einem Bauprojekt behindertengerecht zugänglich gemacht werden (§ 239d Abs. 1 PBG)

Fakten - Behindertengleichstellung

- Übergangsfrist zur Umsetzung ist am 31. Dezember 2010 abgelaufen
- Seit 1. Januar 2011 kann verfassungsmässiger Anspruch von Menschen mit Behinderungen eingeklagt werden
- Zumutbar sind Umsetzungsmassnahmen, wenn deren Kosten 5% des Gebäudeversicherungswertes des vor dem Umbau bewerteten Gebäudes nicht übersteigen (§ 239d Abs. 3 PBG)

Fakten - Werterhaltung

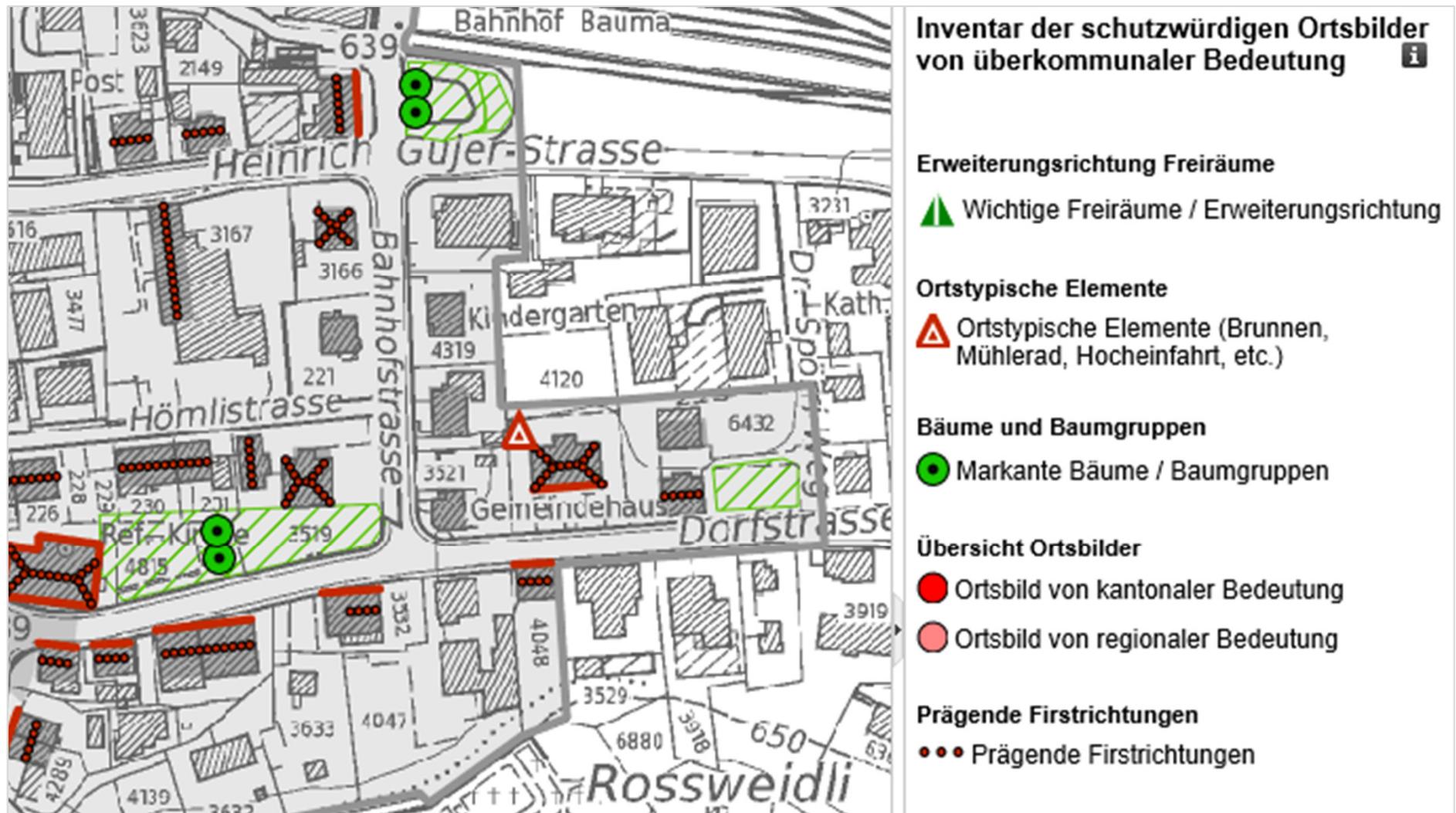
- Wert Ihres(!) Gemeindehauses muss erhalten werden
- Seit Umbau zur Gemeindeverwaltung in den 1970er Jahren wurden fast nur "Pinselformen" vorgenommen
- Lebensdauer Haustechnik, Fenster, WC-Anlagen, Bodenbeläge, Küche etc. ist erreicht
- Sanierungsarbeiten z.B. an Fenstersimsen sind unumgänglich

Fakten – Folgen baulicher Massnahmen

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



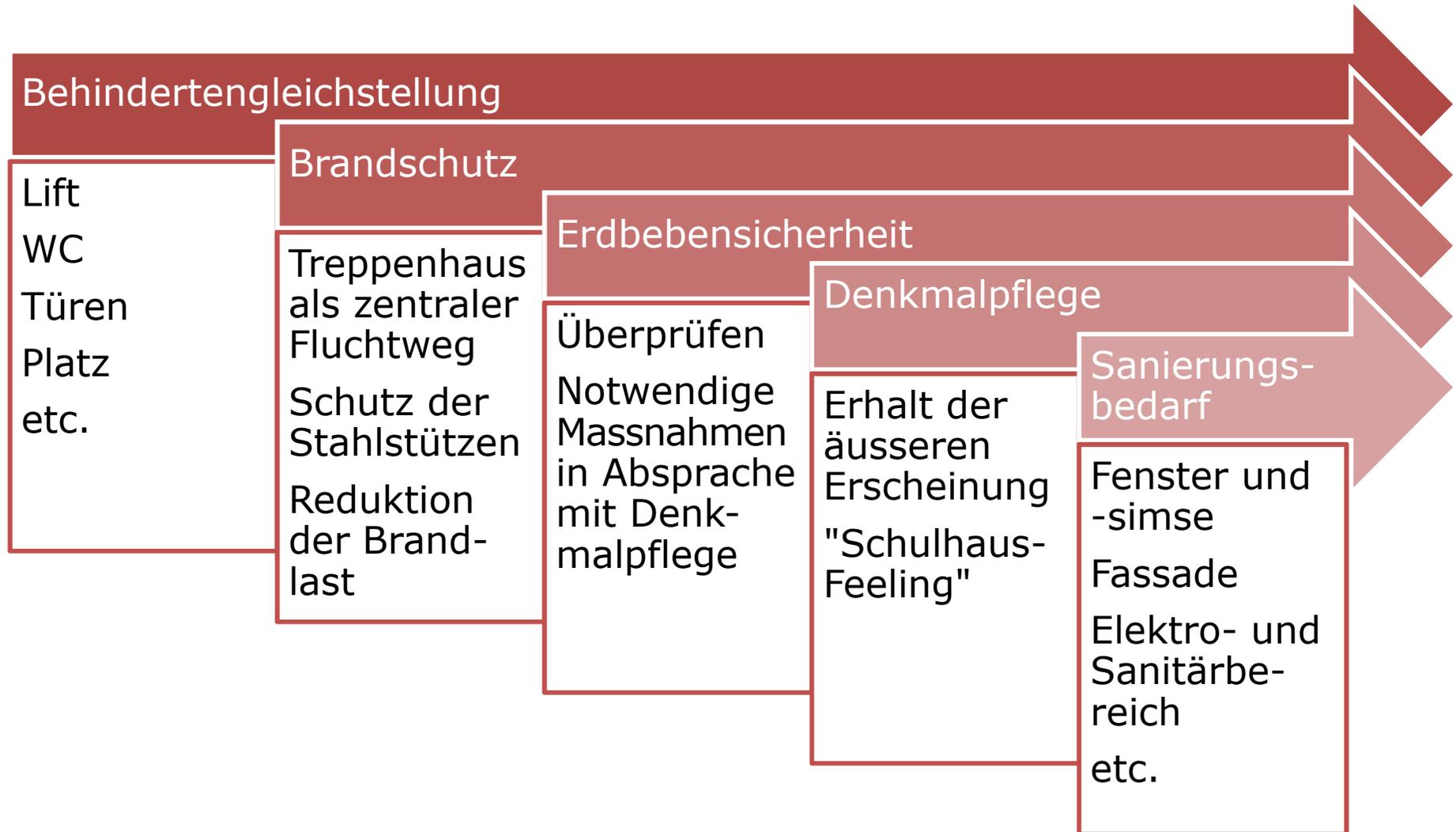
Denkmalpflege - Geschütztes Ortsbild



Denkmalpflege - Vorgaben

- **Äussere Erscheinung**
 - Keine äusseren Veränderungen des Gebäudes
- **Dachstock**
 - Nur House-in-House-Lösung
 - Möglichst keine Strukturänderung im Dachgeschoss
 - Glas-Dachziegel erlaubt, aber keine Oblichter
- **Treppe/Treppengeländer**
 - Originale Treppenläufe sollen nicht ersetzt werden
- **Umbau aus den 1970er Jahren**
 - Umbau ist nicht relevant
 - Grundstruktur soll erhalten bleiben

Fakten – Eins führt zum anderen...



Fakten - Sanierungsbedarf

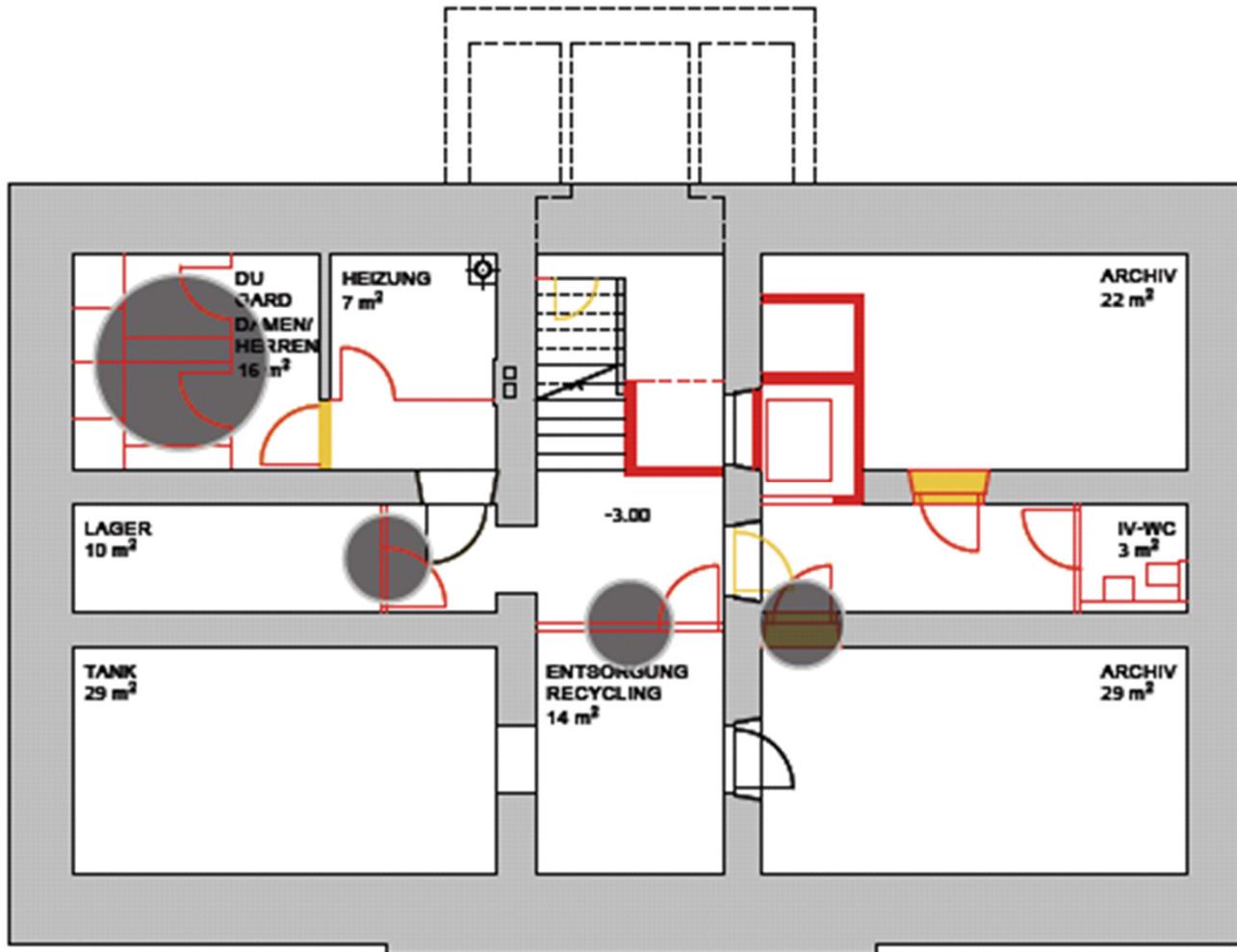
- **Gebundene Ausgaben**
 - Laufender Unterhalt von Gebäuden für die bestimmungsgemäße Benützung und Wert-erhaltung
 - Reparaturen an Gebäuden und Einrichtungen
- **Neue Ausgaben**
 - Wenn rechtlich und tatsächlich erheblicher Entscheidungsspielraum bezüglich "ob" und "wie" besteht
 - Splittung von gebundenen und neuen Ausgaben ist möglich

Fakten - Sanierungsbedarf

- "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)

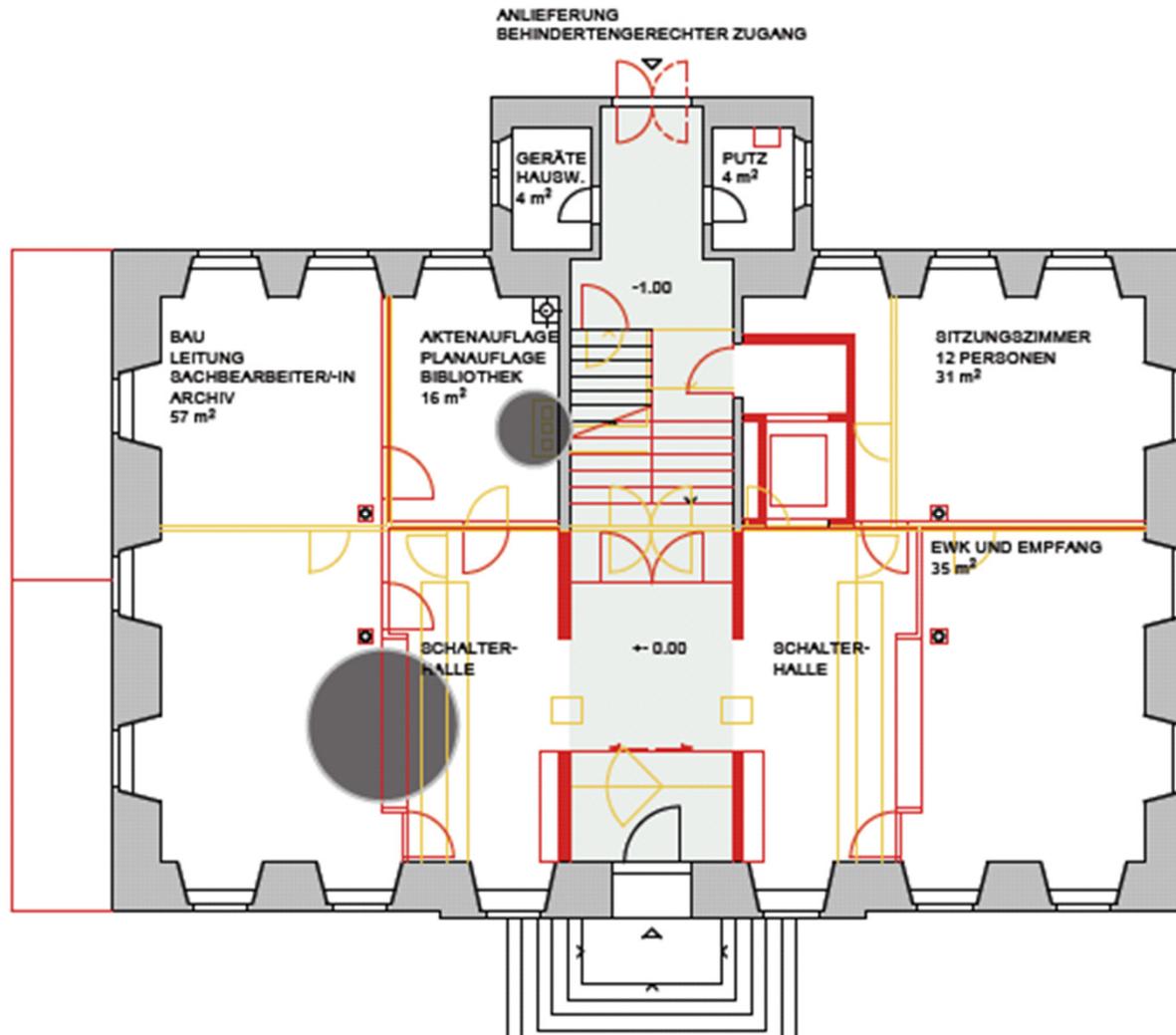


Fakten - Nicht gebundene Ausgaben



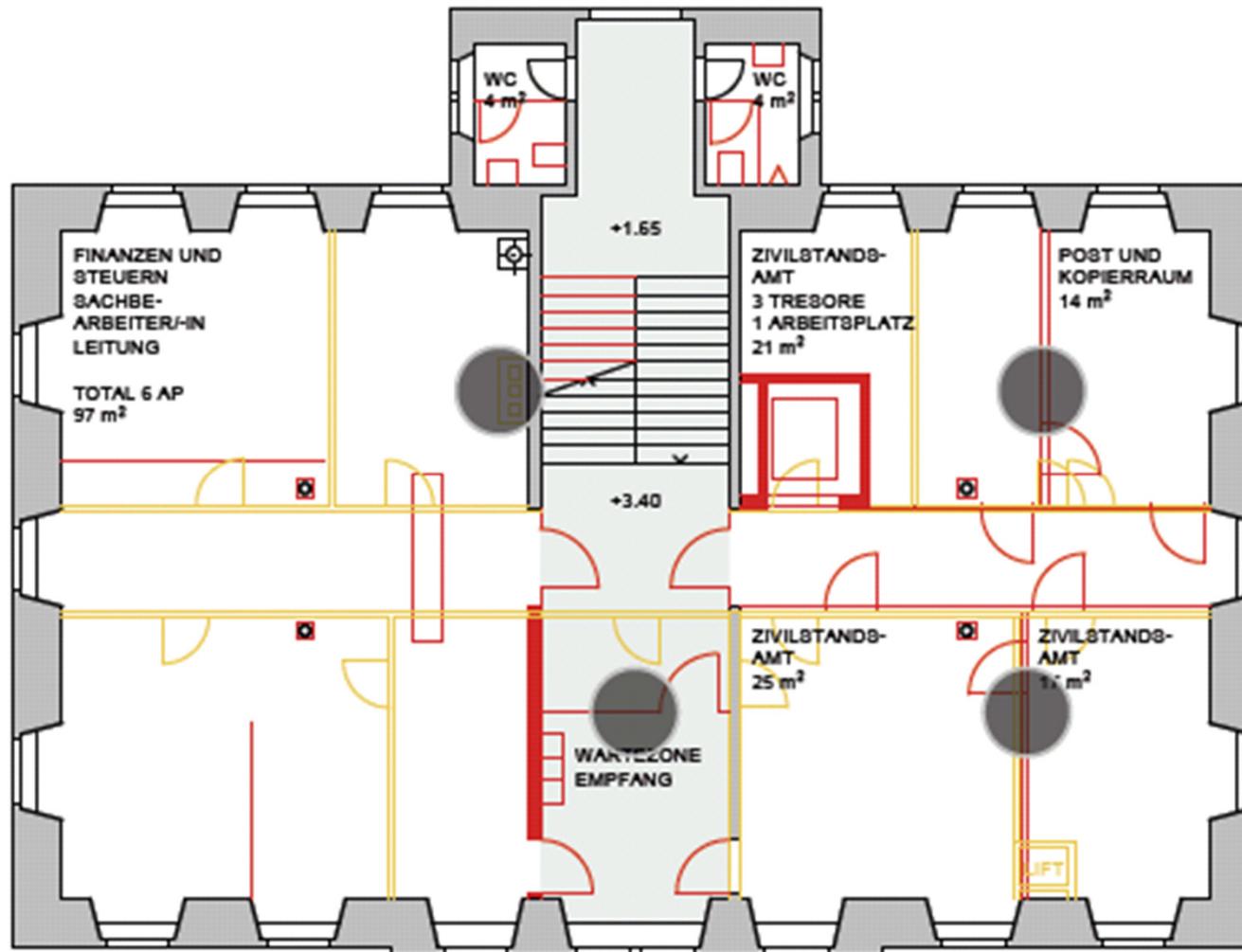


Fakten - Nicht gebundene Ausgaben



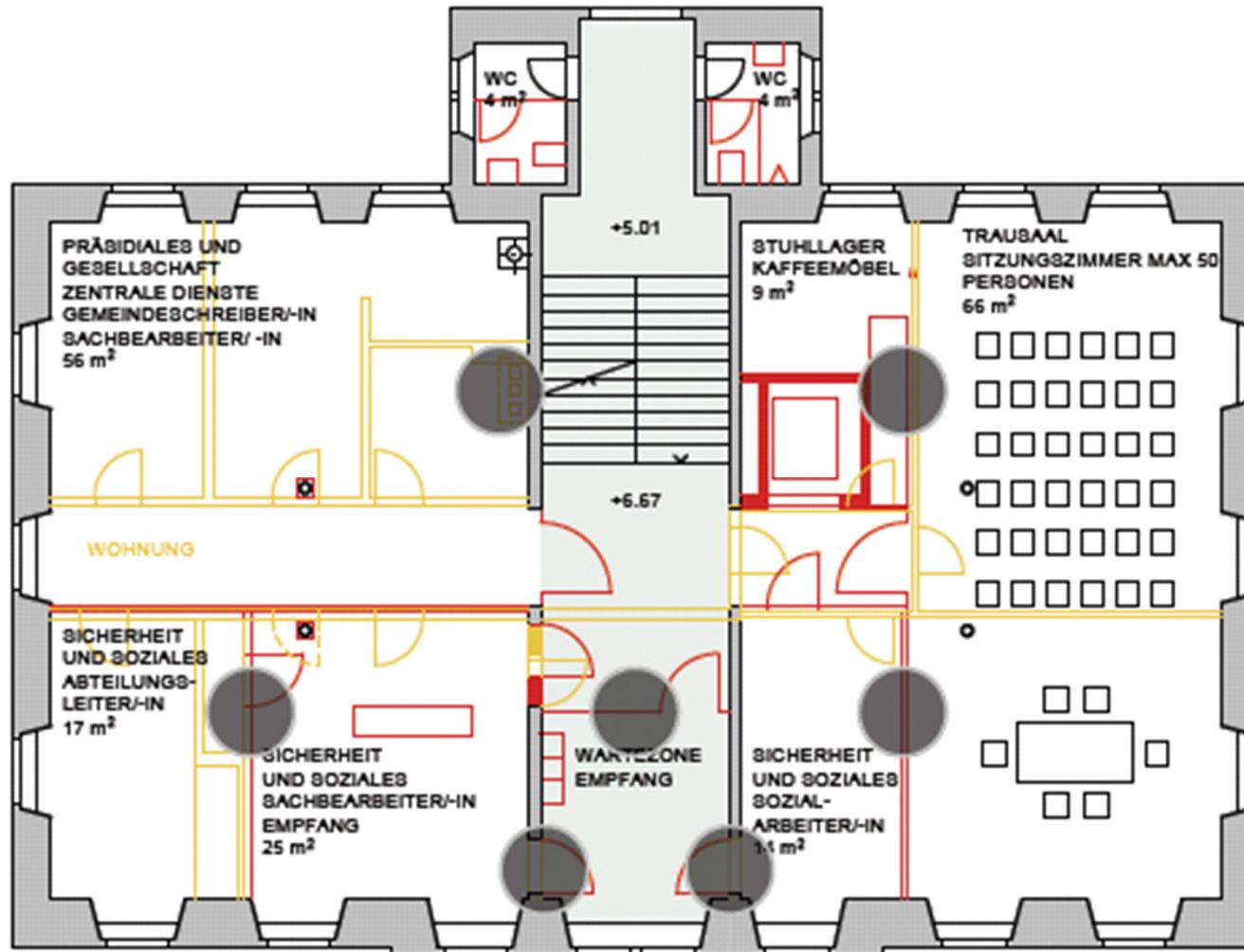


Fakten - Nicht gebundene Ausgaben



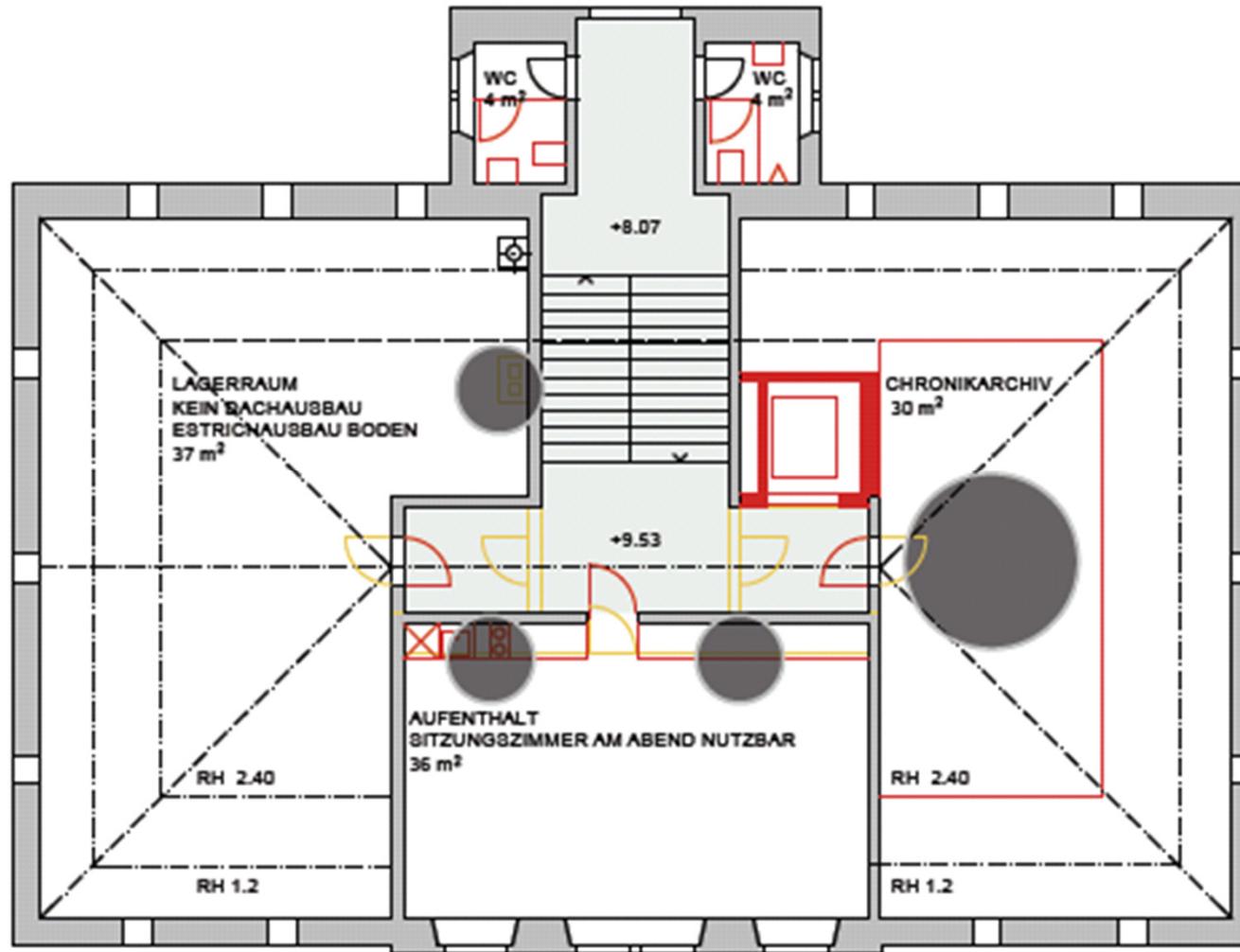


Fakten - Nicht gebundene Ausgaben





Fakten - Nicht gebundene Ausgaben



Fakten - Verfahrensarten

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

Fakten - Verfahrenskosten

Vorprojekt mit Kostenschätzung	Bauprojekt mit Kostenvoranschlag
Entstandene Kosten: CHF 22'186.00 (Stand 31.12.2013)	Kostenschätzung: ca. CHF 100'000.00

Fakten - Alternativstandorte

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

Fakten - Alternativstandorte

- **Werkhof**
 - 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
 - Gemeindehaus bleibt sanierungsbedürftig
 - Umnutzung Gemeindehaus in Wohn-/Bürogebäude teuer und kaum nachgefragt

Wie geht es weiter?

- **Mögliche Schritte**
 - Meinungs austausch auswerten
 - Raumprogramm überprüfen und neu festlegen
 - Massnahmen zur Erfüllung der Vorschriften und zum Werterhalt des Gebäudes definieren
 - Detailprojekt ausarbeiten
 - Gebundene Ausgaben bewilligen
 - Nicht gebundene Ausgaben der Gemeindeversammlung vorlegen

Wie geht es weiter?

- **Kommunikationsmassnahmen**
 - Aktennotiz zu Meinungs austausch auf Website bauma.ch aufschalten
 - Fragen (FAQ's) auf Website beantworten
 - Kommunikation über E-Mail info@bauma.ch
 - Informationen in den Medien und auf Website bauma.ch

Sanierung Gemeindehaus Meinungsaustausch

Vielen Dank für Ihr Interesse und
auf Wiedersehen!