



Bericht und Antrag Grosser Gemeinderat

4. Sitzung vom 18.08.2022

22.321.5 Dorfschulhaus (Oberdorfstrasse 2)

Sanierung Gebäudehülle Schulhaus Dorf, Kreditgenehmigung

LNR 7352

TNR 8

Zuständig für das Geschäft: Eva Häberli Vogelsang, Departementsvorsteherin Hochbau
Ansprechpartner Verwaltung: Adrian Koller, Ressortleiter Hochbau

Bericht

Ausgangslage

Das 1846 erbaute Schulhaus Dorf ist im Bauinventar als schützenswertes Gebäude eingestuft. Das Gebäude wurde 1979/80 zum letzten Mal umfassend saniert. Zurzeit dient das Schulhaus Dorf der Tagesschule als Hauptstandort. Gemäss der aktuellen Planung der Schulraumplanung ist vorgesehen, dass das Schulhaus Dorf mittelfristig allenfalls nicht mehr als Schul-/Tagesschulstandort benutzt wird. Für die spätere Nutzung des Gebäudes ist noch keine Strategie festgelegt worden.

Die Fassaden sind teilweise schadhaft und müssen renoviert werden. Bei stürmischen Wetterlagen kommt es vor, dass Wasser durch die Fenster ins Gebäudeinnere eindringt. Um weiter- und tiefergehende Schäden am Gebäude zu verhindern, soll die Fassade saniert werden. Im Frühling 2021 wurde die Erdbebentauglichkeit des Gebäudes durch einen Ingenieur überprüft. Dabei ist die Einwohnergemeinde mittels Fachbericht über den Zustand des Gebäudes informiert und sind gewisse Arbeiten im Rahmen von zukünftigen Sanierungen empfohlen worden. Die empfohlenen Arbeiten werden im Projekt der Gebäudehüllensanierung umgesetzt.

Projekt

In einem ersten Schritt wurde ein Vorprojekt (Beilage 1) mittels Kostenschätzung +/- 15% erstellt. Das Vorprojekt bildet die Grundlage für die Ermittlung der genauen Kosten der Fassadensanierung. Folgende Module sind geplant:

- Sanierung / Ersatz Schindelschirm West. Eine minimale Dämmung oder zumindest der Einbau eines Windpapiers sind möglich. Der Schindelschirm darf jedoch nicht über das Kranzgesims vorstehen.
- Ersatz der Fenster unter Beachtung der historisch korrekten Details (Sprossung, etc.). Material: Holz.
- Der Einbau von Stoffmarkisen in die Fensterleibung
- Renovation und Teilersatz der Fensterläden. Abhängig vom Zustand. Farbgebung nach Bauforschung.
- Renovation Rieg. Farbgebung nach Bauforschung.
- Neuanstrich Dachuntersicht. Farbgebung nach Bauforschung.
- Renovation bestehende Aussenwärmedämmung WC-Anbau.
- Überprüfung und allenfalls Ertüchtigen eines Trägerauflagers in der Westfassade.

Die geplante Aussenrenovation führt zu keinen Präjudizien oder Einschränkungen für allfällige zukünftige andere Nutzungen. Dämmmassnahmen sind gemäss Abklärung mit der Denkmalpflege beim Hauptgebäude nur in den Innenräumen möglich. Da in den Innenräumen keine Renovationen / Anpassungen vorgesehen sind, ist die energetische Sanierung nicht Bestandteil der aktuellen Planung. Bei einer Umnutzung des Gebäudes können umfassende Arbeiten im Inneren, wie beispielsweise zusätzliche Dämmmassnahmen, zusätzliche Verstärkungen der Statik etc. ausgeführt werden.

Gemäss Axioma 7352, BNR 206 sind die Resultate der Erdbebentauglichkeit vorhanden. Es ist geplant, dass bei der Fassadensanierung die empfohlenen Massnahmen des Ingenieurs in das Projekt einbezogen und umgesetzt werden sollen (vgl. oben letzter Punkt).

Weiter hat der Gemeinderat am 02.09.2019 beschlossen das Gebäude am Wärmeverbund anzuschliessen. Das Ressort Hochbau hatte diese Arbeiten unterbrechen lassen, bis die Resultate der Erdbebentauglichkeit vorlagen, um keine vergeblichen Arbeiten ausführen zu lassen.

Weiter wird die Dacheindeckung auf mögliche Schäden überprüft und wo nötig geflickt. Die Fenster werden in die ursprüngliche Höhe eingebaut, das Fensterlicht wird deshalb etwas grösser ausfallen. Dazu benötigt es leichte Anpassungen durch den Schreiner im Innenbereich (Fensterleibungen). Zudem wird der bestehende Sonnenschutz, gemäss den Vorgaben der Denkmalpflege angepasst und durch funkgesteuerte Stoffmarkiesen ersetzt.

Denkmalpflege

Das Gebäude Schulhaus Dorf ist im Bauinventar als schützenswertes Gebäude eingestuft. Aus diesem Grund wurde die kantonale Denkmalpflege bereits bei der Erstellung des Vorprojektes miteinbezogen. Es fand deshalb eine Begehung mit dem zuständigen Denkmalpfleger statt. Hierbei wurden die Absichten des Ressort Hochbau besprochen.

Durch die Denkmalpflege wurde zusätzlich eine Bauforschung zur Ermittlung der bauzeitlichen Farbfassung in Auftrag gegeben und übernommen. Die bauzeitlichen Farbfassung sind deshalb wieder hervorzuheben. Weiter wurden folgende Auflagen durch die Denkmalpflege vorgegeben:

- Die Fenster müssen doppelflügelig und auf die ursprüngliche Höhe eingebaut werden. Zudem sind die Teilungen in den Fenstern beizubehalten.
- Die Fensterläden müssen in Holz erhalten bleiben.
- Der Schindelschirm an der Westfassade darf bei einer energetischen Sanierung nicht über das Kranzgesims ragen.

Energie

Bei der Sanierung der Gebäudehülle wird nur die Aussenfassade renoviert werden. Aufgrund der Auflagen der Denkmalpflege dürfen an der Gebäudehülle keine Veränderungen vorgenommen werden. Dies lässt deshalb keine zusätzliche energetische Sanierung zu. Beim Schindelschirm an der Westfassade wird eine zusätzliche Dämmung, soweit von der Denkmalpflege zugelassen, angebracht werden. Weiter werden Fenster der neusten Generation eingebaut werden, wodurch der Energieverlust vermindert werden kann.

Zusätzliche energetische Dämmmassnahmen müssten im Gebäudeinnern durchgeführt werden. Dies ist jedoch aus betrieblichen Gründen (Tagesschule) und der unklaren zukünftigen Nutzung nicht sinnvoll. Bei Umbauarbeiten zu einer zukünftigen Nutzung könnten zusätzliche energetische Massnahmen ausgeführt werden. Abklärungen zum Anbau (Treppe und WC-Anlagen) führten dazu, dass auf eine zusätzliche Dämmung verzichtet wird, damit auch hier keine Präjudizien für spätere Nutzungen geschaffen werden.

Termine

Die Sanierungsarbeiten werden auf die Sommerferien 2023 geplant. Es ist jedoch nicht möglich, sämtliche Arbeiten während den Sommerferien auszuführen. Aus diesem Grund müssen Vor- und Abschlussarbeiten während des Betriebes der Tagesschule ausgeführt werden. Eine entsprechende Planung und Kommunikation ist deshalb vorgesehen. Folgende Termine sind geplant:

- | | |
|------------------------------------|----------------|
| • Genehmigung Sanierungskredit GGR | 18.08.2022 |
| • Einreichung Baugesuch | September 2022 |
| • Submissionsverfahren | Winter 2022/23 |
| • Beginn der Sanierungsarbeiten | Juni 2023 |
| • Schluss der Sanierungsarbeiten | August 2023 |

Das Wichtigste in Kürze

Wie sich aus den obigen Ausführungen ergibt, liegt der Schwerpunkt des Sanierungsprojektes darin, die Gebäudehülle zu sanieren und vor weitergehenden Schäden zu schützen resp. die Gebäudesubstanz des denkmalgeschützten Gebäude Schulhaus Dorf zu erhalten. Dabei sollen unter anderem auch die nötigen Arbeiten zur Gebäudestatik ausgeführt werden.

Finanzielles

Der Gemeinderat beantragt untenstehenden Investitionskredit gem. Kostenschätzung +/- 15% vom Architekturbüro Arn und Partner AG. Folgende Kosten inkl. MwSt sind geplant:

Vorbereitungsarbeiten	CHF 68'500.00
Fassadenarbeiten	CHF 252'500.00
Fenster	CHF 322'500.00
Dacharbeiten	CHF 43'500.00
Honorare	CHF 99'500.00
Nebenkosten	CHF 19'000.00
Bearbeitungsreserve	CHF 69'000.00
Teuerungsreserve	CHF 34'500.00
Rundungen	CHF 6'000.00
Total inkl. MwSt.	<u>CHF 915'000.00</u>

Die Kostenermittlung beruht auf Elementpreisen. Die Kosten konnten zudem mit den aktuellen Preisen der Sanierung der Bernstrasse 21 (Gebäude Kapo) ermittelt und abgeglichen werden. In der Kostenaufstellung werden zudem offen CHF 109'500.00 als Reserve ausgewiesen. Dies aufgrund der aktuellen Preisschwankungen und Knappheit bei der Beschaffung von Baumaterialien.

Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird bei der kantonalen Denkmalpflege ein Gesuch um Kostenbeteiligung gestellt werden. Die Höhe der Kostenbeteiligung ist jedoch nicht bekannt und wird anhand der eingereichten Rechnungen beurteilt.

Finanzkommission

Nach Art. 58 der kantonalen Gemeindeverordnung ist das beschlussfassende Organ vorgängig über die Kosten, die Folgekosten, die Finanzierung und die Auswirkungen auf das Finanzhaushaltgleichgewicht zu orientieren.

Folgekosten	Nutzungsdauer	Abschreibungs- und Zinssatz	Betrag
Abschreibungen (Schulhaus Hochbau)	25 Jahre	4.00 %	36'600.00
Zinsen (kalkulatorisch)		1.00 %	4'575.00
Total Kapitalkosten pro Jahr			41'175.00
Total Folgekosten pro Jahr			41'175.00

Die Folgekosten des vorliegenden Kreditantrages belasten die Erfolgsrechnung des Allgemeinen Haushaltes mit CHF 41'175.00 pro Jahr.

Gemäss Finanzplanung beträgt der Kapitaldienstanteil (Zinsaufwand + Abschreibungsaufwand im Verhältnis zum Ertrag) des Allgemeinen Haushaltes 6.00%.

Der Kapitaldienstanteil kann als gering bezeichnet werden, die geplante Investition ist für den Allgemeinen Haushalt tragbar.

Die Finanzkommission hat dem Geschäft an der Sitzung vom 21.06.2022 zugestimmt.

Weitere Kommissionen

Die folgenden weiteren Kommissionen haben sich mit dem Geschäft auseinandergesetzt und geben eine Empfehlung ab:

X	Kommission	Datum	Beschluss
	Bildungskommission (BIKO)		
	Hochbaukommission (HBK)	07.06.2022	Verabschiedung z.H. GGR 18.08.2022
	Kommission für Umweltfragen (KOFU)	14.06.2022	Kenntnisnahme
	Kommission für soziale Fragen (KOSOF)		
	Planungskommission (PLAKO)		

	Sicherheitskommission (SIKO)		
	Tiefbaukommission (TBK)		
	Wahl- und Abstimmungskommission (WAKO)		
	Weitere Spezialkommissionen oä		

Rechtliche Grundlagen

Dem Grossen Gemeinderat wird dieser Antrag gestützt auf die folgenden rechtlichen Grundlagen unterbreitet:

		Grundlage	Artikel
Materielle Grundlage			Art.
Zuständigkeit	GGR	OgR	Art. 28
Finanzkompetenz		OgR	Art. 28
Verfahren			Art.

Antrag

1. Der Grosse Gemeinderat genehmigt den Investitionskredit für die Sanierung der Gebäudehülle des Schulhauses Dorf in der Höhe von Fr. 915'000.00.

Eintretensdebatte

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Eintreten

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Detailberatung

Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Der Grosse Gemeinderat fasst folgenden

Beschluss

1. Wird vom zuständigen Sekretariat nach der Sitzung ausgefüllt.

Eröffnung

1. Hochbau (zum Vollzug)
2. Finanzen (zur Kenntnis)

Beilagen

1. Vorprojekt mit Kostenschätzung +/- 15%, Architekturbüro Arn

Sofern dieser Beschluss nicht angefochten wird, tritt er 30 Tage nach der Veröffentlichung, d.h. mit Wirkung ab dem 26. September 2022, in Kraft.