



Oberuzwil

Gutachten

Kredit für Anbau
und Sanierung des
Gemeindehauses



Gutachten über den Kredit für den Anbau und die Sanierung des Gemeindehauses

Abstimmung vom 28. November 2021

In Kürze ...

Das Gemeindehaus Oberuzwil aus dem Jahre 1930 platzt aus allen Nähten. Mit einem Anbau an der Ostseite kann die Raumnot langfristig behoben und die Schulverwaltung in das Gemeindehaus integriert werden. Beim bestehenden Gebäude besteht zudem ausgewiesener Sanierungsbedarf (Entfeuchtung, Heizung, Lift, Bodenbeläge, sanitäre Anlagen usw.); dieser soll gleichzeitig mit den zu erstellenden Verbindungen zwischen dem alten und dem neuen Baukörper behoben werden.

Für das Gesamtprojekt wird mit Nettokosten von insgesamt rund 5 180 000 Franken gerechnet. Das Projekt ist für die Gemeinde Oberuzwil aus heutiger Sicht ohne Steuerfusserhöhung finanziell tragbar.

Ausgangslage

Das Gemeindehaus an der Flawilerstrasse 3 in Oberuzwil konnte im Sommer 1930 bezogen werden. Das Innere des Gebäudes wurde letztmals 1992/1993 umfassend um- und ausgebaut. Seither wurde das Dienstleistungsangebot laufend den gestiegenen Bedürfnissen angepasst. Bund und Kanton haben zahlreiche Aufgaben auf die Gemeinden übertragen, die einen höheren Personalaufwand erfordern. Auch mit der Einführung der Einheitsgemeinde hat die Verwaltung zusätzliche Aufgaben übernommen.

Die räumlichen Verhältnisse im Gemeindehaus sind seit einiger Zeit unbefriedigend und extrem knapp. Namentlich die Bau- und Liegenschaftsverwaltung braucht dringend mehr Büro- und Besprechungsraum. Auch der Optimierungsbedarf bei der Schulverwaltung (welche in das Gemeindehaus integriert werden soll), beim Steueramt und beim

Bestattungsamt ist ausgewiesen. Ausserdem fehlen barrierefrei zugängliche Sitzungs- und Besprechungszimmer und die Archivräumlichkeiten sind knapp und teilweise veraltet.

Seit dem Umbau vor rund 30 Jahren wurden im Gemeindehaus nur kleinere Anpassungen vorgenommen. Verschiedene Bauteile und Anlagen sind mittlerweile sanierungsbedürftig (Heizung, Lift, Bodenbeläge, sanitäre Anlagen, Beleuchtung usw. sowie Mauerentfeuchtung im Untergeschoss).

Mit dem Investitionsbudget 2020 wurde ein Planungskredit von 300 000 Franken bewilligt. Gestützt auf eine Machbarkeitsstudie hat der Gemeinderat im November 2020 im freihändigen Verfahren einen Planungsauftrag an die Trunz+Wirth AG erteilt und für die Begleitung der Projekt- und Bauphase eine separate Baukommission eingesetzt.



Projekt

Bei der Erarbeitung des Projektes wurde grossen Wert auf eine möglichst kostengünstige und gleichzeitig solide, den Bedürfnissen auf längere Sicht genügende Lösung gelegt. Der geplante Anbau an der Ostseite passt sich optisch dem bestehenden Gemeindehaus an und fügt sich harmonisch in die Umgebung ein. Das Projekt ist mit der Kantonalen Denkmalpflege abgesprochen.

Auf allen Etagen des Anbaus sind Verbindungen zum bestehenden Gemeindehaus vorgesehen. Nebst den dafür erforderlichen baulichen Massnahmen muss das bestehende Gebäude innenräumlich saniert und dem heutigen Standard an Sicherheit, Beleuchtung und Technik angepasst werden.

Dem Raumbedarf wird im Anbau mit einem flexiblen Cluster von Büro- und Besprechungsräumen entsprochen. Dadurch können für spätere Bedürfnisse relativ rasch einzelne Bereiche umgenutzt werden. Der zusätzlich vorgesehene Versammlungsraum eignet sich hervorragend für grössere Sitzungen und Besprechungen, für öffentliche Informationsanlässe, Versammlungen, Trauungsapéros usw.; er lässt sich dank des neuen, hindernisfrei zugänglichen Nebeneingangs auch unabhängig vom Gemeindehaus nutzen.

Die Heizungssanierung im Altbau in Kombination mit einer neuen Erdsondenwärmepumpe und einer PV-Anlage auf dem Anbau lassen das Gemeindehaus für die nächsten Jahre auch hinsichtlich Energienutzung nachhaltig versorgen.

Bei der Umgebungsgestaltung wurde darauf geachtet, dass der grosse Platz im Osten weiterhin als Parkplatz und Festgelände (insbesondere für die Chillbi) genutzt werden kann. Nicht tangiert wird die Erschliessung des Feuerwehrgebäudes. Die bestehende Wegverbindung nördlich des Gemeindehauses und des Parkplatzes, weiterführend zum Kinderspielplatz und in das angrenzende Quartier soll aufgewertet werden. Vorgesehen ist auch ein Velounterstand für die Öffentlichkeit. Der Zugang zum Gemeindehaus aus östlicher Richtung wird barrierefrei erschlossen. Eine begrünte Vorzone zur Erdgeschossnutzung dient als atmende Lunge.





Architektur

Die Gesamterscheinung des bestehenden Gemeindehauses schliesst sich an die toggenburgische Formensprache an. Die typische Giebelform mit fünf Fensterachsen und einem Mansardendach fügt sich noch heute präsent ins Ortsbild ein. Es gilt, einen dreigeschossigen Anbau in der ähnlichen Körnung wie die Umgebung in den Ort einzuweben.

Der Anbau soll sich durch bewusstes Ab- und Zurückweichen vom Gemeindehaus dem Hauptbau unterordnen. Die exakt gleiche Dachneigung zeigt die Verwandtschaft zwischen beiden Häusern. Ein zweischaliger, gestockter Betonsockel sowie ein Einsteinmauerwerk fügen die beiden Gebäude aneinander – nicht

als Neuinterpretation des Alten, sondern als Geschwisterpaar. Nutzerfreundliche Bodenbeläge, eine dezente Farbgebung sowie eine nachhaltige Materialwahl verleihen den Räumen eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Auf der Ostseite zeigt der Anbau ein neues Gesicht, wahrt aber den grössten Massstab des Gemeindehauses. Ein mineralischer Dickputz mit eingefassten Kunststein-Fenstergewänden lässt vom Parkplatz her ein modernes Gebäude erscheinen, keinen Prunkbau, aber doch einen öffentlichen Bau in edler und zeitgenössischer Ausformulierung.

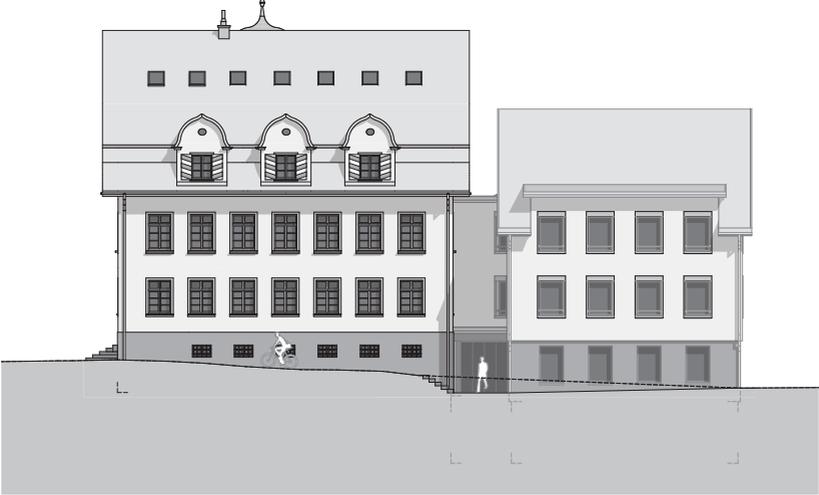
Nordfassade



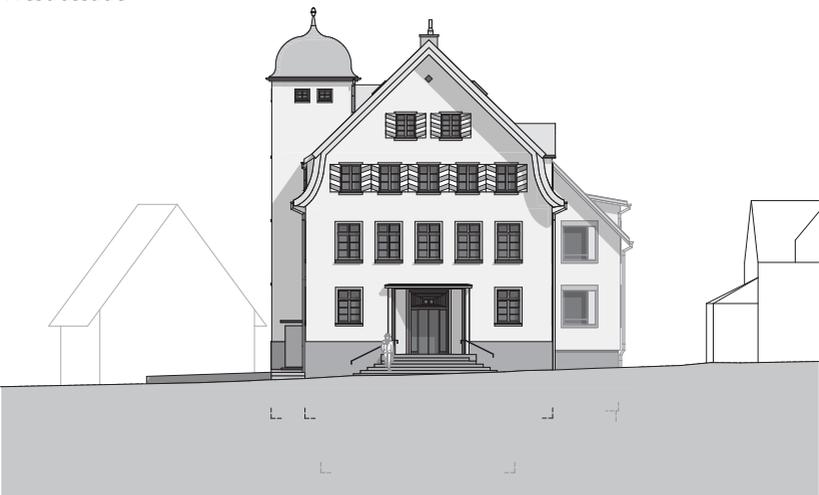
Ostfassade



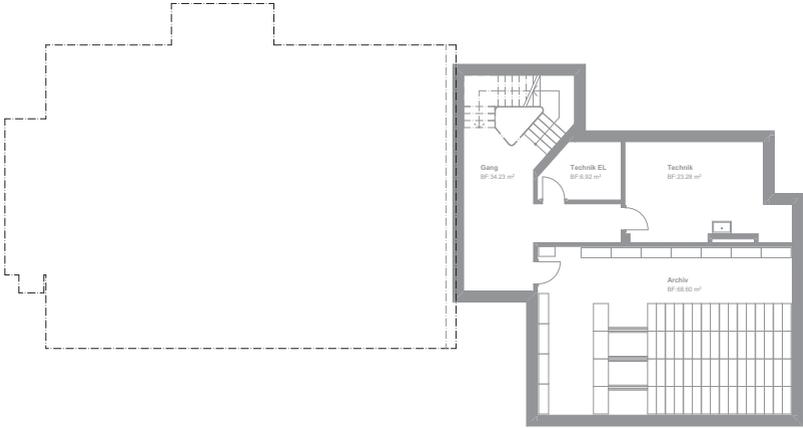
Südfassade



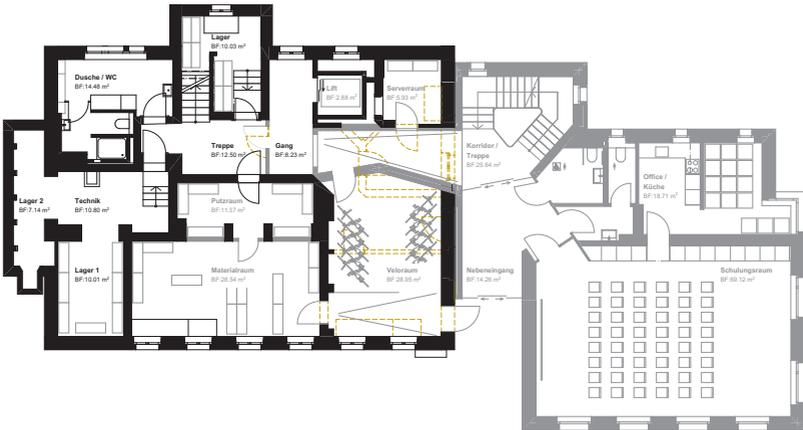
Westfassade



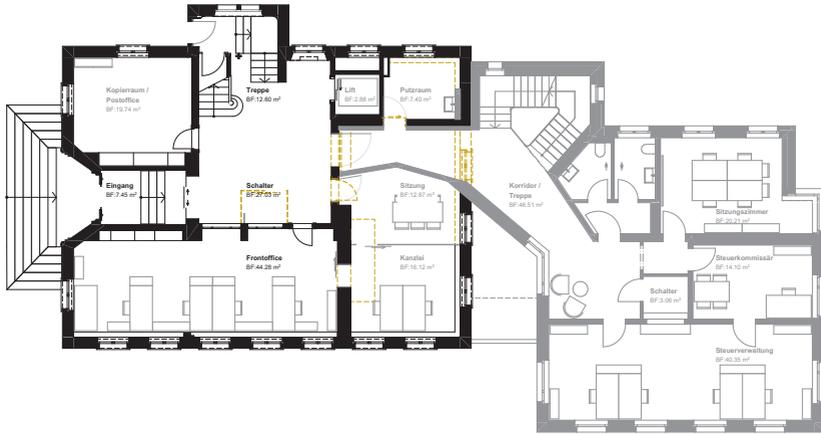
2. Untergeschoss



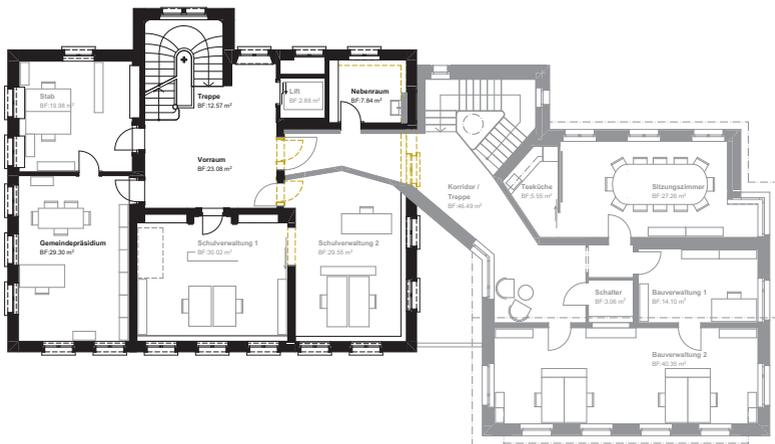
1. Untergeschoss



Erdgeschoss



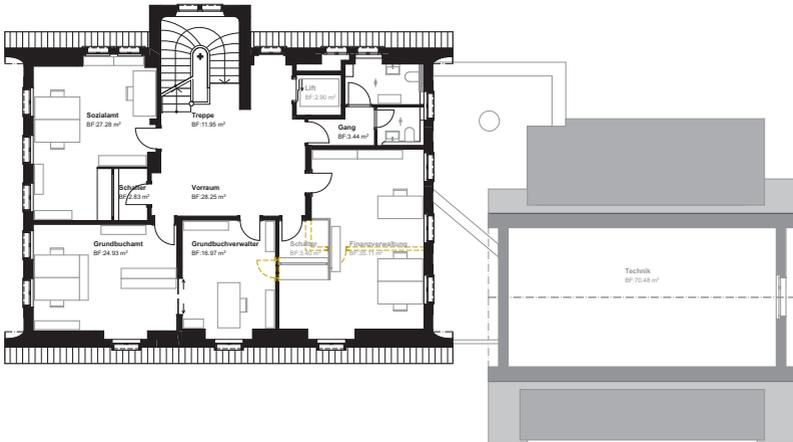
1. Obergeschoss



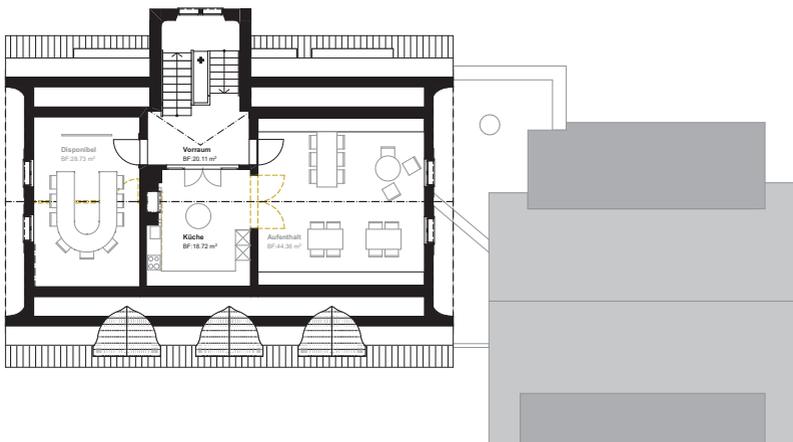
Legende:



2. Obergeschoss



Dachgeschoss



Kosten und Finanzierung

Der Kostenvoranschlag basiert auf Richtofferten und Kennwerten vergleichbarer Projekte (Preisstand Juli 2021).

Vorbereitungsarbeiten	Fr.	220000
Gebäude inkl. Honorare	Fr.	4 166000
Betriebseinrichtungen	Fr.	91000
Umgebung	Fr.	290000
Baunebenkosten	Fr.	210000
Unvorhergesehenes	Fr.	103000
Möbliering	Fr.	100000
Total	Fr.	5 180000

Von den Gesamtkosten entfallen ca. 4,2 Mio. Franken auf den Neubau (inkl. Verbindungen) und ca. 980 000 Franken auf die Sanierung des Altbaus.

Mehrkosten, Amortisation

Durch das Projekt wird zusätzlicher Raum geschaffen. Dadurch ist mit jährlichen Mehrkosten für Reinigung, Unterhalt, Heizung usw. von rund 30 000 Franken zu rechnen. Aufgrund der Festlegung der Abschreibungsquoten nach Art. 7 der Verordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden vom 26.09.2017 beträgt die Abschreibungsfrist 25 Jahre. Somit ergibt sich eine jährliche Abschreibungsquote von 207 200 Franken.

Auswirkungen auf den Steuerfuss

Die Mehrkosten und Amortisationen belasten den Gemeindehaushalt jährlich mit rund 240 000 Franken, was knapp zwei Steuerprozenten entspricht. Diese sind in der mittelfristigen Finanzplanung berücksichtigt und erfordern für sich keine Steuerfusserhöhung.

Urnenabstimmung

Der erforderliche Kredit für den Anbau- und die Sanierung des Gemeindehauses übersteigt die Finanzkompetenz des Gemeinderates und der Bürgerversammlung. Er muss gestützt auf Art. 7 und Art. 32 der Gemeindeordnung der Bürgerschaft zur Abstimmung an der Urne unterbreitet werden. Der Gemeinderat hat die Abstimmung auf den 28. November 2021 angesetzt.

Folgen einer Ablehnung

Ein Verzicht auf das Projekt würde bedeuten, dass für die Verwaltung zusätzliche Räumlichkeiten ausserhalb des Gemeindehauses gesucht und mit der notwendigen Infrastruktur versehen werden müssten. Die Verwaltung würde zunehmend dezentralisiert, die Arbeitsabläufe erschwert statt vereinfacht, die Zugänglichkeit für die Bevölkerung komplizierter. Es wären weiterhin keine hindernisfrei erreichbaren Sitzungs-, Besprechungs- und Versammlungsräume im Gemeindehaus vorhanden.

Beim Gemeindehaus besteht – unabhängig von den teilweise sehr engen Platzverhältnissen – Sanierungsbedarf (Heizung, Lift, Bodenbeläge, sanitäre Anlagen, Beleuchtung, Mauerentfeuchtung usw.). Dieser muss behoben werden, um desolate Zustände zu vermeiden. Die Gemeinde ist darauf angewiesen, ihre Kundinnen und Kunden in einem einladenden, gepflegten Ambiente empfangen und den Mitarbeitenden attraktive Arbeitsplätze und Rahmenbedingungen bieten zu können.

Antrag und Empfehlung des Gemeinderates

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, dem Kredit von 5 180 000 Franken für den Anbau und die Sanierung des Gemeindehauses zuzustimmen.

Oberuzwil, 24. August 2021

Der Gemeinderat

Fahrplan

Genehmigen die Stimmberechtigten den notwendigen Kredit, sollen die Vorbereitungsarbeiten – Baubewilligungsverfahren, Submission usw. – sofort aufgelegt werden, damit die Bauarbeiten im Sommer 2022 beginnen können. Es wird mit einer Bauzeit bis Herbst 2023 gerechnet. Während der Bauphase ist teilweise mit Beeinträchtigungen im und um das Gemeindehaus zu rechnen; die Dienstleistungen der Verwaltung bleiben selbstverständlich während der ganzen Bauzeit gewährleistet.

Informationsveranstaltungen

Gerne erläutern kompetente Ansprechpartner den interessierten Personen das Projekt für den Anbau und die Sanierung des Gemeindehauses am

- **Mittwoch, 3. November 2021, und**
- **Donnerstag, 11. November 2021**

jeweils um 19.30 Uhr im Singsaal des Oberstufenzentrums.

Bei Fragen nehmen Sie bitte mit uns Kontakt auf!

Gemeinde Oberuzwil

Flawilerstrasse 3

9242 Oberuzwil

Telefon 071 950 48 30

gemeinde@oberuzwil.ch

www.oberuzwil.ch