



Antrag

**an die Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2023
betreffend**

**Bewilligung eines Kredites von Fr. 1'035'000 für energetische
Sanierung und Umbauten Gemeindehaus.**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möge beschliessen:

Für die energetische Sanierung und Umbauten Gemeindehaus Wila gemäss Projekt vom 19. September 2023 des Architekturbüros Johann Frei wird ein Objektkredit von Fr. 1'035'000 (inkl. MwSt) bewilligt. Die Kreditsummen erhöhen sich um die teuerungsbedingten Lohn- und Materialaufschläge zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Ausführung.

Das Wichtigste in Kürze

Das in den Jahren 1965-1966 erstellte Gemeindehaus an der Kugelgasse 2 entspricht nicht mehr den energetischen Vorgaben und soll saniert werden. Auch in den Innenräumen sind 25 Jahre nach der letzten grösseren Sanierung eine Auffrischung sowie Massnahmen zur Personalsicherheit angezeigt. Gleichzeitig soll das Gemeindehaus mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet werden.

Im vorliegenden Projekt sind folgende Massnahmen vorgesehen:

- Ersetzen der noch nicht ausgewechselten, luftundichten Fenster, Rollläden und Lamellenstoren sowie der Glaseingangstüren
- Anbringen einer Aussenwärmedämmung bei den Giebelfassaden sowie dämmen des Estrichbodens im Dachgeschoss
- Installieren einer Photovoltaikanlage für den Stromeigengebrauch und die Netzeinspeisung auf den südorientierten Dachflächen
- Verglasen des Schalterbereichs der Einwohnerkontrolle sowie einbauen eines verglasten Schalters im Büro des Steueramtes zum Schutz des Personals
- Anpassen der Elektroinstallationen an den aktuellen Stand der Technik und Sicherheit sowie ersetzen der bestehenden Beleuchtung durch neue energieeffiziente Beleuchtungsmittel
- Notwendige Umbau- und Anpassungsarbeiten im Innern sowie allgemeine Sanierungs- und Unterhaltsarbeiten

Der Gemeindeversammlung wird für die Umsetzung dieses Projekts ein Objektkredit von 1'035'000 Franken beantragt.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Das Gemeindehaus in Wila wurde in den Jahren 1965-1966 nach den Plänen des Architekturbüros Schoch & Heusser aus Winterthur erstellt.

Im zweigeschossigen Bau war anfänglich im Erdgeschoss, im östlichen Gebäudeteil, die Gemeindkanzlei untergebracht. Die Nutzung des mittleren und westlichen Gebäudeteils im Erdgeschoss beinhalteten einen Polizeiposten, eine Militärküche und ein Feuerwehrlokal. Im eingeschossigen westlichen Anbau sind drei Garagen untergebracht. Das Obergeschoss wurde als Wohnnutzung konzipiert, mit drei Wohnungen für den Gemeindeschreiber, die Gemeindeschwester und den Dorfpolizisten. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, bis auf zwei Dachzimmer, welche sich an den beiden Giebelfassaden auf der Nordwest- und Südost-Fassaden befinden.

Über die Jahre wurde das Gemeindehaus umgenutzt und baulich an die Bedürfnisse angepasst. Die Wohnungen im Obergeschoss wurden aufgehoben und zu Büroräumlichkeiten für Kanzlei und Betreibungsamt umgebaut. Auch im Erdgeschoss wurden bauliche Anpassungen inkl. behindertengerechte Toilette gemäss den Nutzungsbedürfnissen vorgenommen. An der Gebäudehülle wurden in verschiedenen Etappen einige Fenster ersetzt.

Das Gemeindehaus entspricht nicht mehr den energetischen Vorgaben. Die Gebäudehülle besteht aus einem einschaligen Mauerwerk und die luftundicht gewordenen Fenster sind vielfach nur 2-fach verglast. Eine energetische Sanierung ist angebracht. Auch in den Innenräumen sind 25 Jahre nach der letzten grösseren Sanierung eine Auffrischung wie punktuellen Malen, energieeffiziente Anpassung der Beleuchtung und der Sanitärapparaten etc. sowie Massnahmen zur Personalsicherheit angezeigt. Gleichzeitig soll das Gemeindehaus mit einer Photovoltaikanlage ausgerüstet werden.

Mit Beschluss vom 2. Mai 2023 bewilligte der Gemeinderat Wila für die Ausarbeitung eines Bauprojekts inkl. Kostenvoranschlag einen Kredit von Fr. 50'000 und beauftragte damit das Architekturbüro Johann Frei aus Winterthur. Diese Projektierung dient als Grundlage für den vorliegenden Antrag.

Projekt

Energetische Massnahmen

Fensterersatz

Ein Teil der Fenster beim Gemeindehaus wurden in den Jahren 2013 / 2019 durch neue Kunststoff-Fenster ersetzt. Die noch nicht ausgewechselten Fenster werden bei der Sanierung durch neue Kunststoff-Fenster ersetzt.

Im Zusammenhang mit dem Fensterersatz werden, bei den entsprechenden Fenstern, die bestehenden Rollläden und Lamellenstoren durch neue Lamellenstoren ersetzt. Die neuen Lamellenstoren werden mit elektrisch bedienbaren Motoren ausgerüstet.

Ersatz der Eingangstüren

Die verglasten Eingangstüren zur Gemeindekanzlei und zum Sitzungszimmer werden aus energetischen Gründen ersetzt.

Die beiden Türen zu den Treppenhäusern werden ebenfalls mit neuen Türen aus isolierten Metall-/ Glaskonstruktionen ersetzt.

Die neue Eingangstüre zur Kanzlei wird als Glasschiebetüre ausgeführt. Die Zutrittskontrolle der neuen Schiebetüre erfolgt über eine Zeitschaltuhr.

Die Türe zwischen Eingangsbereich und Vorplatz zur Einwohnerkontrolle im Erdgeschoss (Windfang) wird ausgebaut.

Aussenwärmedämmung

Bei den Giebelfassaden auf der Südost- und Nordwest-Seite wird eine verputzten Aussenwärmedämmung, inkl. Perimeterdämmung im Erdreich angebracht.

Estrichbodendämmung

Im Dachgeschoss wird auf der gesamten Fläche der Boden mit einer begehbaren Estrichbodendämmung ausgerüstet.

Photovoltaikanlage

Auf den bestens dafür geeigneten südlichen Dachflächen wird eine Photovoltaikanlage angebracht inkl. der notwendigen elektrischen Installationen. Es wird eine möglichst grosse Flächen für den Stromeigengebrauch und die Netzeinspeisung angestrebt. Dazu sind 61 Module à jeweils 430 Watt vorgesehen (Gesamtleistung:26.23 kWp/Leistungsoptimiert).

Sicherheit für Gemeindepersonal

Der Schalterbereich der Einwohnerkontrolle wird mit einer Verglasung abgetrennt, welche auch vor Zugluft schützt (Entfernung Windfang). Im Büro des Steueramtes wird ein neuer verglaster Schalter eingebaut. Zu diesem Zweck müssen bestehende Türen geschlossen bzw. versetzt und eine neue Verbindung neu erstellt werden.

Anpassungsarbeiten

Im Zuge der energetischen Sanierungen sind Anpassungsarbeiten am Gebäude notwendig, wie

- partielle Gipser- und Schreinerarbeiten infolge des Fensterersatzes und der inneren Umbauarbeiten;
- anpassen der Dachgesimse im Ortbereich, infolge Dämmung der Giebelfassaden;
- anpassen der Schliessanlage: Insbesondere werden die Haupttüren mit einem mechanischen Schliess-System bedienbar sein und mit programmierten Öffnungszeiten frei geschaltet werden;
- äussere Malerarbeiten an Fassaden, Balkonbrüstungen, Dachuntersichten inkl. erstellen von leichtem Fassadengerüst;
- neue Metallgeländer bei den beiden Aussentreppen sowie den drei Balkonen.

Weitere Arbeiten

- Bereichsweise werden Wände und Decken in der Gemeindeverwaltung neu gestrichen. Die Bodenbeläge bleiben bestehen und nur wo nötig ergänzt oder instand gestellt.
- Die Elektroinstallationen werden in der gesamten Gemeindeverwaltung überprüft und hinsichtlich Stand der Technik und Sicherheit neu installiert und ergänzt. Die Elektroinstallationen werden auf die neu umgebauten Bereiche angepasst und ergänzt.
- Die bestehende Beleuchtung wird überprüft und durch neue, energieeffiziente Beleuchtungsmittel angepasst und ersetzt.
- Sanitärapparaten (Waschtische, Armaturen, Spiegel, ev. WCs) in den WC-Anlagen und Nasszellen werden wo nötig ersetzt.
- Anpassen/Ergänzen der Beschriftung/Signaletik aussen und innen sowie ersetzen Schaukasten

Diverses

Vor Beginn der Umbau- und Sanierungsmassnahmen wird eine Untersuchung der Bausubstanz hinsichtlich relevanten Bauschadstoffen durchgeführt. Bei allfälligen Schadstoffvorkommen wie Asbest-, PCB- und PAK-haltigen Stoffen, muss zuerst eine Schadstoffsanierung der betroffenen Bereiche durchgeführt werden.

Kosten

Kostenzusammenstellung vom 19. September 2023 (+/- 10%)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	18'309
BKP 2	Gebäude	"	906'080
BKP 4	Umgebung	"	5'385
BKP 5	Baunebenkosten	"	18'905
BKP 6	Reserve / Rundung	"	84'581
BKP 7	Vergütungen	- "	19'800
BKP 9	Ausstattung	"	21'540
	Total inkl. MwSt (8.1%)	Fr.	1'035'000

Im vorliegenden Kostenvoranschlag nicht enthalten ist der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit für das Bauprojekt in der Höhe von Fr. 50'000.

Die Kosten wurden aufgrund von Richtofferten zu einzelnen Arbeitsgattungen sowie von Schätzungen und Berechnungen anhand von Vorausmassen durch den Architekten ermittelt. Massgebend ist die Gesamtsumme des Kostenvoranschlages. Die Aufteilung in die einzelnen BKP-Positionen kann im weiteren Projektverlauf variieren.

Voraussichtlich erhältliche Fördergelder von Gebäudeprogramm und Swissgrid von insgesamt Fr. 19'800 sind im Kostenvoranschlag bereits berücksichtigt.

Folgekosten

Aus betrieblicher Sicht wird die energetische Sanierung der Gebäudehülle mit dem Einbau einer Photovoltaikanlage keine grossen zusätzlichen Mehraufwendungen bei den Unterhaltskosten generieren.

Bei den Kapitalfolgekosten legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VGG den Mindeststandard fest.

Anlagekategorie	Einheit	Basis Fr.	Betrag Fr.
Verwaltungsliegenschaften	Nutzungsdauer: 33 Jahre	1'035'000	31'363
Zinsaufwand	Zinssatz 1 %	1'035'000	3'940
Kapitalfolgekosten			35'303

Empfehlung

Den Stimmberechtigten wird empfohlen, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

8492 Wila, 26. September 2023



Gemeinderat Wila

Simon Mösch
Gemeindepräsident

Balz Zinniker
Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission	
Politische Gemeinde Wila	Kreditantrag Sanierung Gemeindehaus

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat Wila beantragt den Stimmberechtigten:

- Für die energetische Sanierung und Umbauten des Gemeindehauses Wila gemäss Projekt vom 19. September 2023 des Architekturbüros Johann Frei wird ein Objektkredit von Fr. 1'035'000 (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsummen erhöhen sich um die teuerungsbedingten Lohn- und Materialaufschläge zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Ausführung.

Abschied der RPK

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der politischen Gemeinde an ihrer Sitzung vom 02.11.2023 geprüft. Sie stellt dabei fest, dass der Antrag finanzrechtlich zulässig und finanziell angemessen ist. Sie empfiehlt den Stimmberechtigten den Antrag zu genehmigen.

Wila, 02. November 2023

für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident:



Fredi Nessensohn

Die Aktuarin:



Fiona Hofer