

**Bericht der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF)
sowie Mitbericht der Sachkommission Mobilität und Versorgung (SMV)
zur Vorlage**

Energetische Sanierung des Gemeindehauses; Investitionskredit (Nr. 10-14.128.01)

Bericht an den Einwohnerrat

1. Ausgangslage

Das Gemeindehaus wurde 2011 50 Jahre alt. Unterhaltsarbeiten wurden soweit notwendig regelmässig getätigt. Aus energetischer Sicht ist hingegen der Bedarf an einer umfassenden Sanierung gegeben. Aus diesem Grund hat der Einwohnerrat im Jahr 2010 einen Projektierungskredit in Höhe von CHF 215'000 für die energetische Sanierung des Gemeindehauses gutgeheissen, basierend auf dem Projekt des Wettbewerbssiegers. Neben der Einsparung von Wärme, welche ursprünglich im Vordergrund stand, wurden als Folge von Fukushima auch Massnahmen zur Einsparung von Strom und die Installation einer Fotovoltaik geprüft.

Das Siegerprojekt ging ursprünglich von Kosten von 3,6 Mio. Franken aus, beinhaltete allerdings nur die energetische Sanierung. Im Rahmen der detaillierten Untersuchungen wurden auch bauliche und sicherheitstechnische Mängel erkannt (siehe dazu Seite 2 des Berichts). Für eine Gebäudesanierung mit energetischer Sanierung, welche im Bericht als Variante Midi bezeichnet wird, liegt die Kostenschätzung bei 9,6 Mio. Franken. Darin nicht enthalten ist eine Sanierung des Innenausbaus, welche erst in 25 Jahren fällig wird. Ebenfalls nicht berücksichtigt sind Vorkehrungen zur Erdbebenertüchtigung. Dies ist auch nicht nötig, da keine Eingriffe in die Tragstruktur vorgesehen waren. Bei Kosten von 9,6 Mio. Franken stellte sich die Frage, ob längerfristig ein Neubau an einem anderen Ort nicht die sinnvollere Variante darstellen würde. Gleichzeitig wurde auch eine minimale Sanierung unter gleichzeitiger Prüfung der energetischen Folge in Erwägung gezogen.

Im Lauf der Projektierungsarbeiten wurde zudem im Akustikbelag des Einwohnerratsaals an Decke und Dachschrägen schwachgebundener Asbest festgestellt, welcher aufgrund von mehrfacher Überstreichung zwar „versiegelt“ ist, aber dennoch eine Sanierung erfordert.

2. Vorgehen der Sachkommissionen

Das Ratsbüro überwies die Vorlage zur Berichterstattung an die Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) und zum Mitbericht an die Sachkommission Mobilität und Versorgung (SMV). Die beiden Kommissionen trafen sich an drei Sitzungen mit



Vertretern des Gemeinderats, der Verwaltung sowie dem zuständigen Architekturbüro und liessen sich über die verschiedenen Sanierungsvarianten orientieren. Nach zwei Sitzungen, anlässlich welcher ausgiebig die Vor- und Nachteile der einzelnen Varianten sowie deren Kostenfolgen diskutiert und Fragen beantwortet wurden, kamen nach entsprechenden Abstimmungen zwei Varianten in die engere Wahl. Nach einer weiteren Diskussionsrunde erfolgte die Schlussabstimmung. SPBF und SMV beschlossen in der Folge zudem, einen gemeinsamen Bericht zu verfassen und von einem Haupt- und Mitbericht abzusehen.

3. Sanierungsvarianten

Wie dem Bericht des Gemeinderats zu entnehmen ist, wurden diverse Varianten geprüft. Diese sollen nachstehende kurz und stichwortartig zusammengefasst werden:

- Status quo

Asbestsanierung und ordentlicher Unterhalt;

Investitionskosten: CHF 410'400 (für Asbestsanierung und Giebeldämmung). *Während der Sachkommissionsberatungen bestätigte die SUVA auf entsprechende Anfrage, dass hinsichtlich des Asbests momentan keine Gefahr bestehe, solange der Verputz keine Verletzungen aufweise. Es müssen folgende Sicherheitsrichtlinien eingehalten werden: Prüfung des Verputzes nach jedem Anlass; Instruktion an alle, die im Saal Arbeiten ausführen, dass der Verputz nicht verletzt werden darf; Durchführung von Raumluftmessungen alle ein bis zwei Jahre. Aufgrund dieser Bestätigung kann die Verwaltung die Asbestsanierung über das beabsichtigte Sanierungsdatum 2013 hinausziehen, sodass die entsprechenden Investitionskosten entfallen.*

- Mini

Teilsanierung mit Ausrichtung auf den Ersatz oder die Verbesserung von einzelnen Gebäudeteilen bezüglich ihrer Energieeffizienz; keine eigentliche Gebäudesanierung, sondern im Wesentlichen ein Fensterersatz

Energieeinsparung: 35% Wärmeenergie, 0% Strom

Investitionskosten: CHF 3,34 Mio.

- Mini + Haustechnik

Ergänzend zur minimalen energetischen Sanierung werden Haustechnik (Elektro- und Sanitärinstallationen) und Brandschutz erneuert.

Energieeinsparung: 37% Wärmeenergie, 25% Strom Beleuchtung.

Investitionskosten: CHF 6,71 Mio.

- Midi

Entspricht einer Gesamtsanierung mit allen Sanierungsmassnahmen, die in den nächsten 30 Jahren notwendig wären. Die Gebäudehülle wird in einem Zug umfassend energetisch saniert und der Energieverbrauch wird wesentlich reduziert. Die veralteten Installationen



Seite 3

werden erneuert und dem heutigen Stand der Technik angepasst. Mit den Massnahmen an der Gebäudehülle und der Optimierung des Energieverbrauchs für die Beleuchtung werden die Anforderungen des MINERGIE®-Standards für Verwaltungsbauten erreicht und die MINERGIE®-Zertifizierung des Gemeindehauses (ausser Nebentrakt) kann von der Gemeinde beantragt werden.

Energieeinsparung: 56% Wärmeenergie, 25% Strom Beleuchtung

Investitionskosten: CHF 9,66 Mio.(+/- 10%).

- Maxi

Zusätzlich zur Variante Midi erfolgt der Einbau einer kontrollierten Lüftung im Bürotrakt und der Ersatz der alten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlanlage im Saalbau. Weiter sind zusätzliche, kostenintensive Dämmmassnahmen eingerechnet. Auch hier werden die MINERGIE®-Anforderungen im Büro, Verbindungs- sowie im Saaltrakt erfüllt.

Energieeinsparung: 64% Wärmeenergie, 25% Strom Beleuchtung

Investitionskosten: CHF 11,28 Mio.

- Neubau

Bei der Variante Neubau auf einem anderen Grundstück handelt es sich um kein konkretes Projekt, sondern um eine approximative Kostenschätzung auf Basis eines von der Gemeindeverwaltung definierten Raumprogramms. Für eine optimale Energieeinsparung des Neubaus ist die Ausführung der Volumetrie, Gebäudehülle und der Installationen gemäss den Vorgaben von MINERGIE-P-ECO ® oder ein Positivenergiehaus anzustreben.

Energieeinsparung: 90% des heutigen Verbrauchs

Baukosten: CHF 17,6 Mio. (Grobkostenschätzung \pm 25 %).

Die Einzelheiten der verschiedenen Varianten sowie deren Vor- und Nachteile können direkt dem Bericht des Gemeinderats (Seite 4 ff) sowie dessen Beilage 2 entnommen werden.

4. Einige Aspekte und Erkenntnisse aus den Diskussionen in der Kommission

- Die Variante „Status quo“ eröffnet neue Möglichkeiten und Lösungsansätze für ein Parkhaus und bei der Dorfkerngestaltung, indem mit einem Neubau an einem anderen Ort ein Rückbau des Gemeindehauses und neue Nutzung dieses Standorts möglich würden.
- Die Variante „Status quo“ macht nur Sinn, wenn Gemeinderat und Verwaltung gleichzeitig mit der Prüfung der Neubau-Variante beauftragt würden.
- Die Variante „Midi“ würde einen Neubau für die nächsten 30 Jahre ausschliessen. Ein Umsteigen von der Variante „Status quo mit Neubau“ auf die Variante „Midi“ wäre bis zu einem gewissen Verfahrensstadium noch möglich.
- Die Kapazität der Büroräume im Gemeindehaus ist heute schon knapp. Bei einem Neubau wären polyvalente Räume mit einer optimalen Auslastung möglich. Es könnte auf die konkreten räumlichen und administrativen Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung



- eingegangen werden. Dies gelänge auch bei einer teuren energetischen Sanierung nicht.
- Die Gemeindeverwaltung erwägt, ab 2015 in den heutigen Räumlichkeiten der Schulzahnklinik ein Kundenzentrum unterzubringen. Das Projekt ist aber noch nicht ausgereift. Bei einer Realisierung würde die gleiche Anzahl Arbeitsplätze wie im Neubau erreicht. Allerdings würde auch bei diesem Vorschlag die Auslegung der Büros viel mehr Platz beanspruchen, was wiederum energieintensiv ist. Ein Neubau ermöglicht Konzentration.

Die Mitglieder beider Kommissionen sind sich mehrheitlich einig, dass bauliche Massnahmen im energetischen Bereich durchzuführen sind. Aufgrund der Erkenntnisse aus obiger Diskussion spricht sich eine überwiegende Mehrheit der Mitglieder beider Kommissionen für die Variante "Status quo mit Neubau" aus. Vereinzelt wird für die Variante „Midi“ plädiert, da aus energetischer Sicht eine gute Sanierung immer besser als die Variante Abriss und Neubau sei. In einer Zwischenabstimmung beschliessen die beiden Kommissionen, sich bei den weiteren Beratungen auf die Varianten „Midi“ und „Status quo mit Neubau“ zu fokussieren und die Varianten „Mini“, „Mini + Haustechnik“ und „Maxi“ nicht weiterzuverfolgen.

5. Chancen und Gefahren der Variante „Neubau“

Dorfkern

Verschiedene Mitglieder beider Kommissionen sprechen sich für einen Neubau des Gemeindehauses an einem anderen Standort aus, um damit die Möglichkeit zu schaffen, den Dorfzentrum neu zu beleben. Verschiedene Studien hätten gezeigt, dass die Grossverteiler eine Magnetwirkung hätten und es sei bekannt, dass die Grossverteiler in Riehen gerne mehr Platz zur Verfügung hätten. Wenn das Gemeindehaus an einen anderen Ort komme, könne man diesem Wunsch entsprechen. Es sei nicht zwingend, dass die Verwaltung mitten im Dorfzentrum platziert sei, da nur ein Teil der Dienstleistungen vom Publikumsverkehr betroffen sei. Diese könnten nach wie vor im Zentrum angesiedelt werden.

Ein Neubau würde zudem der Verwaltung die Möglichkeit geben, ihre Bedürfnisse einzubringen. Zudem könne in einem Neubau die Bürofläche ökonomischer gestaltet werden als es im heutigen Haus möglich sei. 9,6 Mio. Franken (ca. 60% der Kosten für einen Neubau) seien zudem zu viel für ein „Lifting“ des heutigen Gemeindehauses, das in verschiedener Hinsicht als suboptimal angeschaut werde. Die Planung für einen Neubau an einem Standort müsse zügig vorangehen.

Ein Kommissionsmitglied vertritt die gegenteilige Auffassung: Ein Erhalt des Gebäudes sei sicherlich ökologischer als ein Abriss. Die Planung und Realisierung eines Neubaus würde zudem sehr lange dauern und es müsse zudem damit gerechnet werden, dass bei einer



Volksabstimmung ein Neubau verworfen würde, da der emotionale Aspekt nicht unterschätzt werden dürfe. Die Belebung des Dorfkerns sei nicht von den Grossverteilern abhängig. Es sei auch nicht erwiesen, dass eine Vergrösserung und Verlegung des Lebensmittelgeschäfts an den Standort des heutigen Gemeindehauses tatsächlich zu einer Belebung des Dorfkerns beitragen werde. Viele Konsumentinnen und Konsumenten würden mit dem Auto zufahren und nach dem Einkauf beim Grossverteiler wieder wegfahren. Ausserdem würde auch das Gemeindehaus das Dorfzentrum beleben. Eine Verzettelung der verschiedenen Abteilungen der Verwaltung an einzelne Standorte sei zudem ineffizient.

Neuer Standort

Die Kommission wird dahingehend informiert, dass der Fokus für den Standort des neuen Verwaltungsgebäudes auf dem Areal an der Bahnhofstrasse liege; es sei aber noch nichts entschieden. In Frage kämen auch Stettenfeld, Areal Hinter Gärten oder Riehen Süd. Andere Städte würden auf dezentrale Lösungen setzen, um das Zentrum anderweitig zu nutzen und zu beleben. Durch kompaktere Bauweise und dank optimierter Raumauslastung könne die gesamte Verwaltung auf kleinerem Raum als heute untergebracht werden (siehe Vorlage S. 11, 4.4). Dafür könnten dezentral belegte Räumlichkeiten anderweitig genutzt werden. Demgegenüber steht der Vorschlag eines Mitglieds, den publikumsintensiven Teil der Verwaltung im Dorf zu behalten und Arbeitsplätze, die keinen Publikumsverkehr haben, auszulagern. Dies mit dem Argument, dass eine zentrale Verwaltung auch Kundschaft ins Dorf bringe.

Ausgestaltung der Vorlage

Einig sind sich alle Kommissionsmitglieder, dass die Vorlage zügig behandelt werden muss. Über das Vorgehen werden allerdings diverse Auffassungen vertreten: Ein Mitglied fordert eine gesamtheitliche Planung an den verschiedenen Schauplätzen im und ums Dorfzentrum (Studienauftrag für ein attraktives und fussgängerfreundliches Dorfzentrum; Standortfrage Schulzahnklinik; Zukunft Weissenbergerhaus; Zukunft Gemeindehaus). Dabei müsse auch der allfällige Abriss des Gemeindehauses thematisiert werden. Einige Kommissionsmitglieder warnen davor, zu viel in eine Vorlage zu packen, da komplexe Vorlagen erfahrungsgemäss bei Volksabstimmungen schlechte Chancen haben. Verschiedene Kommissionsmitglieder sprechen sich dafür aus, die Neugestaltung des Dorfkerns und die Zukunft des Gemeindehauses zumindest zeitlich zu koppeln. Diesem Ansinnen widerspricht ein Mitglied vehement, da dies gewisse Seiten veranlassen würde, sich von der Idee eines Neubaus abzuwenden. Von Seiten der Gemeindevertreter wird bestätigt, dass die Vorlage keinen Einfluss auf die Umgestaltung der Fussgängerzone haben werde. Diese könne, unabhängig der Entscheidung, ob Neubau oder Sanierung vorangetrieben werde, realisiert werden.



Einigkeit besteht auch in der Einschätzung, dass ein Abriss des Gemeindehauses Emotionen auslöst. Deshalb müsse die Vorlage gut begründet und vorbereitet sein. Einig ist man sich zudem, dass die Bevölkerung in die Entscheidungsfindung einzubeziehen ist. Die Meinungen gehen allerdings auseinander, wann der richtige Zeitpunkt dafür sein wird. Ein Mitglied will bereits die Frage Neubau oder energetische Sanierung in einem obligatorischen Referendum zur Abstimmung bringen. Die Idee des möglichst baldigen obligatorischen Referendums habe zum Ziel, schnellstmöglich zu wissen, ob das Volk eine Verschiebung des Gemeindehauses überhaupt wolle oder nicht. Bei einem Nein könne die Weiterentwicklung des Dorfkerns vorangetrieben werden. Denn solange über den Abriss spekuliert würde, würden jegliche weiteren Projekte (auch das Parkhaus) verunmöglicht.

Dieses Vorgehen wird allerdings von der grossen Mehrheit abgelehnt. Dieser Wunsch sei zwar nachvollziehbar, aber die Fakten und Zusammenhänge seien zu komplex für eine Volksabstimmung. Ausserdem sei das Projekt zum jetzigen Zeitpunkt zu wenig ausgereift. Ein Grossteil der Bevölkerung hänge am Bestehenden und stehe Neuem sehr skeptisch gegenüber. Die Mehrheit der Mitglieder spricht sich für das Mittel des obligatorischen Referendums zu einem späteren Zeitpunkt aus, was zur Diskussion führt, ob bereits jetzt festgelegt werden soll, dass der spätere Beschluss des Einwohnerrats dem obligatorischen Referendum unterstellt werden soll.

Es wird über den Antrag eines Kommissionsmitglieds abgestimmt, ob der spätere Einwohnerratsbeschluss (voraussichtlich Ende 2013) betreffend Gesamtplanung dem obligatorischen Referendum unterstellt werden soll:

Der Antrag wird bei fünf Nein-Stimmen, drei Ja-Stimmen und vier Enthaltungen abgelehnt.

Gemäss Auffassung der Befürworter sei wenigstens das obligatorische Referendum über die dannzumalige Vorlage im jetzigen Einwohnerratsbeschluss zu fixieren, wenn schon darauf verzichtet werde, bereits den Entscheid Abriss/Neubau oder umfassende Sanierung der Bevölkerung zur Abstimmung vorzulegen. So sei wenigstens sichergestellt, dass das Volk spätestens zu jenem Zeitpunkt über die Vorlage mitentscheiden könne. Verzichte man auf dieses Vorgehen und würde der spätere Beschluss des Einwohnerrats lediglich dem fakultativen Referendum unterstellt, so drohen zeitliche Verzögerungen von drei bis sechs Monaten, wenn zuerst noch Unterschriften gesammelt werden müssen. Denn so lange dauere es von der Unterschriftensammlung bis zur Referendumsabstimmung.

Die Mehrheit vertritt eine gegenteilige Auffassung und will sich nicht schon jetzt auf ein obligatorisches Referendum verpflichten lassen. Man müsse im Zeitpunkt der Beschlussfassung frei entscheiden können, ob man die Vorlage dem obligatorischen Referendum unterstellen wolle.



6. Zeitplan und Spezialkommission

Die Gemeindevertreter schlagen nachstehenden Zeitplan vor:

Phase 1 (ca. 12 Monate, bis Ende 2013)

- Festlegen von Rahmenbedingungen: Festlegen mögliche Standorte für Neubauvariante; Erstellen Nutzungskonzept für Neubau; Erstellen Nutzungskonzept für bestehendes Gemeindehaus(areal)
- Erstellen Variantenstudie: Volumenstudie Neubau; Volumenstudie Umbau oder Rückbau Gemeindehaus mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Entscheid GR / ER

Phase 2 (ca. 5 Jahre, 2014 - 2018)

- Zonenplanänderung (GR/ER)
- Projektwettbewerb und Projektierungskredit (ER-Beschluss)
- Projektierung bis Baubewilligung
- Kreditvorlage (ER)

Phase 3 (ca. 2 Jahre, 2018 - 2020)

- Ausführungsplanung
- Bauzeit

Phase 4 (ca. 3,5Jahre, 2020 - 2023)

- Bezug Neubau Gemeindehaus
- Start Neubau/Umbau best. Gemeindehaus

Die Mitglieder der beiden Sachkommissionen erachten die Zeitplanung als realistisch und fassten auf dieser Grundlage ihre Beschlüsse.

Im Laufe der Beratungen wurde die Bildung einer Spezialkommission angeregt. Diese soll als einwohnerrätliche Kommission den Gemeinderat und die Verwaltung in allen oben zusammengefassten Phasen begleiten und allenfalls frühzeitig auf Entwicklungen Einfluss nehmen können. Da die ständigen Sachkommissionen mit den aktuellen Tages- und Sachgeschäften beschäftigt und zum Teil auch stark belastet sind, macht die Bildung einer Spezialkommission im Sinne einer Entlastung der Sachkommissionen durchaus Sinn. In der Spezialkommission soll jede Fraktion mit je einem Mitglied vertreten sein.



Seite 8 **7. Beschlussfassung und Anträge**

Die Sachkommission für Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) sowie die Sachkommission Mobilität und Versorgung (SMV) beantragen dem Einwohnerrat *einstimmig*, die nachstehenden Beschlüsse zu fassen:

I.

Auf die Vorlage sei einzutreten.

II.

Die Vorlage sei an den Gemeinderat zurückzuweisen.

III.

Es sei dem Gemeinderat der nachstehende Anzug betreffend Nutzungskonzept und Wirtschaftlichkeitsprüfung eines Neubaus für die Gemeindeverwaltung sowie einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals zur Berichterstattung zu überweisen:

„1. Prüfung eines Neubaus für das Gemeindehaus:

Der Gemeinderat wird gebeten, anhand eines Nutzungskonzepts, einer Volumenstudie und einer Wirtschaftlichkeitsberechnung eine Neubauvariante für die Gemeindeverwaltung an einem andern Standort zu prüfen und dem Einwohnerrat darüber zu berichten.

2. Prüfung einer Umnutzung des Gemeindehausareals:

Der Gemeinderat wird gebeten, anhand eines Nutzungskonzepts samt Volumenstudien und Wirtschaftlichkeitsberechnungen die Möglichkeiten einer Umnutzung des jetzigen Gemeindehausareals zu prüfen und dem Einwohnerrat darüber zu berichten.“

IV.

Zur Begleitung des Geschäfts sei eine 7-köpfige Spezialkommission „Gemeindehaus“ einzusetzen, bestehend aus je einem Mitglied pro Fraktion. Der Spezialkommission kommt die Aufgabe zu, die vom Gemeinderat angeforderte Studienarbeit zu begleiten und die Ergebnisse der Arbeiten zuhanden des Ratsplenums zu würdigen.



Da mit diesen Beschlüssen formell noch keine energetische Sanierung beschlossen und auch noch kein Entscheid über eine optimale Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf getroffen wird, wird dem Einwohnerrat *einstimmig* beantragt, die drei nachstehenden Anzüge stehen zu lassen:

- *Anzug David Atwood und Kons. betreffend energetische Sanierung gemeindeeigener Liegenschaften (Nr. 06-10.552.05)*
- *Anzug Roland Lötscher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie (Nr. 10-14.516.02)*
- *Anzug Heinz Oehen und Kons. betreffend optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf (Nr. 06-10.700.02)*

Riehen, 26. September 2012

Sachkommission Publikumsdienste,
Behörden und Finanzen

Handwritten signature of Andreas Zappalà in black ink.

Andreas Zappalà, Präsident

Sachkommission Mobilität und
Versorgung

Handwritten signature of Jürg Sollberger in black ink.

Jürg Sollberger, Präsident