

Reg. Nr. 3.4.871

Nr. 10-14.128.01

Energetische Sanierung des Gemeindehauses; Investitionskredit

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

Kurzfassung:

Basierend auf dem aus einem Wettbewerb hervorgegangenen Projekt der Architekten Egli - Fistarol - Sintzel hat der Einwohnerrat im September 2010 einen Projektionskredit für die energetische Sanierung des Gemeindehauses beschlossen. Inzwischen konnte die Projektionsphase abgeschlossen werden. Es wurden fünf Varianten mit unterschiedlich tiefen baulichen Eingriffen mit unterschiedlichen energetischen Einsparungen und Kosten ermittelt.

Im Laufe der Projektierung stellte sich auch die Frage, ob anstelle einer umfassenden Sanierung des Gemeindehauses nicht ein Neubau die bessere Lösung wäre, weil ein neues Gebäude deutlich energieeffizienter gebaut und gleichzeitig das Raumprogramm der Verwaltung optimiert werden könnte. Zudem hat ein umfassender Kostenvergleich gezeigt, dass die Kosten für eine energetische Sanierung langfristig mit jenen eines Neubaus vergleichbar sind. Allerdings ist noch offen, auf welchem Areal der Neubau realisiert werden könnte.

Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat nun zwei Varianten zum Entscheid vor:

- Die Variante „Status quo“ geht vom minimalen ordentlichen Unterhalt des heutigen Gemeindehauses aus. Für die dringende Asbestsanierung und der Giebelämmung im Einwohnerratsaal ist ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 410'400 notwendig. Gleichzeitig kann die Variante Neubau weiter untersucht werden.
- Die Variante Midi bedeutet eine umfassende energetische Sanierung des bestehenden Gemeindehauses nach MINERGIE®-Standard. Für die Realisierung dieser Variante ist ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 9'655'440 notwendig.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, die Variante „Status quo“ zu realisieren und einen Neubau für die Gemeindeverwaltung zu prüfen.

Politikbereich: Ressourcen, Infrastruktur

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat, Tel.: 079 311 59 20
Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen, Tel.: 061 646 82 27
Patrick Scheffler, Leiter Hochbau, Tel.: 061 646 82 53

März 2012



1. Einleitung

Basierend auf dem Wettbewerbsprojekt der Architekten Egli - Fistarol - Sintzel hat der Einwohnerrat am 7. September 2010 einen Projektierungskredit zur energetischen Sanierung des Gemeindehauses gutgeheissen. Inzwischen konnte die Projektierungsphase abgeschlossen werden. Es wurden fünf Varianten mit unterschiedlich tiefen baulichen Eingriffen, energetischen Einsparungen und deren Kosten geprüft. Ergänzt wurden die Sanierungsvarianten mit einer Neubauvariante mit Grobkostenschätzung.

Als im vergangenen Herbst der Projektierungskredit gesprochen wurde, lag die Zielsetzung der energetischen Sanierung beim Einsparen von Wärmeenergie. Inzwischen wurde, infolge der atomaren Katastrophe in Fukushima, in der Schweiz eine Wende in der Energiepolitik eingeleitet. Aus diesem Grund wurde das Sanierungspaket ergänzt. Neben Wärme wurden in den untersuchten Varianten auch Möglichkeiten zur Reduktion des Stromverbrauchs ausgewiesen. Zudem wurde die Möglichkeit, auf dem Dach des Saaltrakts Strom mit einer Photovoltaikanlage zu produzieren, unter Einbezug der Ortsbildkommission geprüft. Untersucht wurden die Kosten und der Ertrag.

Das Gemeindehaus wurde im letzten Jahr 50 Jahre alt. Aus architektonischen Gründen basiert das Konzept des Wettbewerbsprojekts auf einer Innensanierung mit neuen Fenstern. Detaillierte Untersuchungen im Rahmen der Projektierung haben gezeigt, dass eine nachhaltige energetische Sanierung nicht ohne Erneuerung der veralteten Haustechnik erfolgen sollte. Aufgrund der detaillierten Untersuchungen liegt nun eine genaue Übersicht über den baulichen Zustand des gesamten Gemeindehauses inkl. Saaltrakt vor. Der Wettbewerb war allein auf eine energetische Sanierung ausgerichtet; die dazu erforderlichen Aufwendungen wurden vom Verfasser des Siegerprojekts auf 3,6 Mio. Franken geschätzt. Der in die Jahre gekommene Gebäudekomplex hat aber neben dem energetisch hohen Verbrauch eine Menge weitere bauliche wie auch sicherheitstechnische Mängel. Dies ging erst aus der detaillierten Untersuchung hervor. Die energetische Sanierung sollte langfristig ausgerichtet sein. Folgende weitere bauliche Anpassungen sind notwendig bzw. sinnvoll:

- Erneuerung der Heizung, Lüftung/Kühlung, Sanitärinstallationen
- Erneuerung der Elektroverteilungen
- Brandschutzmassnahmen
- Schadstoffsanierungen (Asbest)
- Photovoltaikanlage auf dem Saaldach
- Erneuerung der Beleuchtung
- notwendige Korrektur des Dämmperimeters des Saalgebäudes durch raumklimatische Vorgaben über das Museumslager.

Diese baulichen Massnahmen kosten mit der Erneuerung der Gebäudehülle insgesamt 9,6 Mio. Franken (siehe 3.2 Variante Midi). Entgegen der Vorprojekt-Kostenschätzung ist darin nicht nur die energetische Sanierung enthalten, sondern eine Gebäudesanierung mit energetischer Sanierung. Noch nicht enthalten ist dabei die Sanierung des Innenausbau, die gemäss dem standardisierten Unterhaltsprogramm erst in 25 Jahren notwendig wird.



Bei diesem umfassenden Erneuerungsbedarf hat sich die Frage gestellt, ob ein Neubau des Gemeindehauses an einem anderen Standort langfristig nicht die bessere Lösung wäre. Zudem wurde geprüft, ob mit minimalem Aufwand (siehe Pkt. 4.1. Variante Mini) eine energetische Verbesserung erzielt werden könnte.

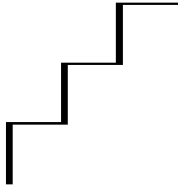
Während den Projektierungsarbeiten wurde im Akustikbelag des Einwohnerratsaals an Decke und Dachschrägen schwachgebundener Asbest festgestellt. Der Akustikbelag wurde in der Vergangenheit mehrfach überstrichen, deshalb ist der Asbest „versiegelt“. Die Tatsache, dass mit dem intakten Akustikbelag die Gefahr nur sehr gering ist, entbindet die Eigentümerin nicht davon, die Sanierung zu veranlassen. Dieser Raum muss zwingend saniert werden, auch wenn die Gesamtsanierung des Gemeindehauses nicht erfolgen würde. Die sofortige Ausführungsplanung zur Asbestsanierung und deren bauliche Umsetzung gemäss SUVA-Norm sollen nach dem einwohnerrätlichen Entscheid zur energetischen Sanierung erfolgen.

2. Projektierung

Das Gemeindehaus ist ein Gebäudekomplex, der aus einzelnen Bautrakten wie Saal-, Verwaltungs- und Nebentrakt besteht (siehe Beilage 1). Zu Beginn der Projektierung wurde festgestellt, dass die wärmetechnische Sanierung in vielen Bereichen auch Auswirkungen auf die Haustechnik hat. Folglich wurden die Kosten für eine Gesamtsanierung ermittelt und anschliessend in einzelne Module nach Baumassnahmen aufgeteilt. Die jeweiligen energetischen Einsparungen wurden explizit ausgewiesen. Des Weiteren wurde das gesamte Gemeindehaus traktweise daraufhin untersucht, das beste Kosten-/Nutzen-Verhältnis herauszufinden. Das Ergebnis zeigt sich in den Varianten *Status quo* (Asbestsanierung und ordentlicher Unterhalt), *Mini*, *Mini+*, *Midi*, *Maxi* und *Neubau* (siehe Beilage 2).

Neben den Abklärungen für die verschiedenen Sanierungsvarianten wurde auch die Möglichkeit untersucht, das Gebäude in seiner Grundrissstruktur zu optimieren. Es stellte sich die Frage: Entspricht die Grundrissorganisation des Gemeindehauses den heutigen Anforderungen eines modernen Dienstleistungsbetriebs im Gemeinwesen? Dazu wurden Gemeindeverwaltungsbauten von Gemeinden vergleichbarer Grösse herangezogen. Das Ergebnis zeigte, dass eine „Zellenstruktur“ mit Einzel- und Doppelbüros mit variablen Sitzungszimmern heute immer noch die angestrebte und somit richtige Form ist (Bsp. Reinach/BL, Projekt Gemeindehaus Affoltern am Albis, neues Gemeindehaus Volketswil). Lediglich die durchschnittliche Raumgrösse je Arbeitsplatz ist in Riehen aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur deutlich höher, weil die meisten Büros auch einen Besprechungsbereich aufweisen.

Die zwei vom Gemeinderat in den Vordergrund gestellten Varianten *Status quo - ordentlicher Unterhalt mit zukünftigen Abklärungen eines Neubaus* und *Midi* wurden mit allen Vor- und Nachteilen aus ökologischer, ökonomischer und betrieblicher Sicht untersucht. Sie werden im Folgenden detailliert beschrieben. Ergänzend werden auch die Varianten *Mini*, *Mini+* und *Maxi* skizziert, die nicht weiterverfolgt werden. Abschliessend wird die Variante *Neubau an einem anderen Ort* aufgezeigt. Bei dieser Variante handelt es sich um kein konkretes Projekt, sondern lediglich um eine approximative Kostenschätzung auf Basis eines von der Gemeindeverwaltung definierten Raumprogramms.



3. Varianten

3.1 Variante 1 „Status quo“ (Asbestsanierung und ordentlicher Unterhalt)

Ordentlicher Unterhalt nach „Rohrer“:

Das Gebäude wird nach einer strategischen Unterhaltsplanung gemäss „Rohrerstudie“ unterhalten. Diese Studie bildet seit 1999 die Grundlage für den ordentlichen Unterhalt für alle gemeindeeigenen Liegenschaften. Aktualisiert und angepasst wird die Studie alle 5 Jahre, letztmals 2007 und somit erneut im 2012. Die Zustandserhebungen der jeweiligen Liegenschaft konzentrieren sich auf die Bewertung der einzelnen Bauteile in Bezug auf deren wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Zudem wird der Anteil der einzelnen Bauteile am Gesamtwert der Bausubstanz bewertet. Am Gemeindehaus werden gegenwärtig keine grösseren Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Gemäss der Studie würden erst 2018 grössere Unterhaltsarbeiten für Fenster und Fassade, 2024 für den Sanitärbereich (Zustand siehe unter Variante *Mini+*) und 2028 im Innenausbau vorgesehen.

Die angewendete Methode der Rohrerstudie beinhaltet die Ermittlung des aus ökonomischer Sicht idealen, theoretischen Instandsetzungszeitpunkts. Dabei werden die wirtschaftliche Lebensdauer eines Bauteils sowie eine allfällige Teuerung berücksichtigt. Die Bauteile werden nicht detailliert z.B. durch externe Unternehmer untersucht, sondern man geht von einer theoretischen Lebensdauer aus. Namentlich im Bereich der Haustechnik sind die vorgesehenen Zeitpunkte theoretischer Natur; in der Praxis kann es zu Verschiebungen kommen. So wurde beispielsweise das Wasserleitungsnetz genau untersucht, weil es immer wieder zu Schäden gekommen ist. Die Untersuchung hat gezeigt, dass das Leitungsnetz zwar nicht sofort erneuert werden muss, eine umfassende Sanierung aber früher als gemäss Rohrerstudie, in den nächsten 5 statt erst in 10 Jahren, erfolgen müsste.

Schadstoffsanierung:

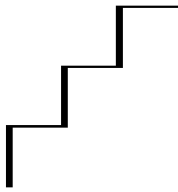
Mit der Variante Status quo muss der Einwohnerratsaal für den weiteren Betrieb asbestfrei saniert werden: Der asbesthaltige Akustikbelag der Decke und der Dachschrägen wird fachgemäss entsorgt und ersetzt. Im Bereich der Aussenwände und des Dachs wird eine Innenisolation angebracht.

Photovoltaikanlage auf Saaldach:

Eine Photovoltaikanlage mit einem jährlichen Ertrag von 47'000 Kwh kann auch ohne Dachsanierung installiert werden. Die Montage der Module auf dem steilen Dach ist aber sehr aufwändig und benötigt Spezialkonstruktionen und eine Absturzsicherung in Form eines Fassadengerüsts.

Die Kosten für die Anpassungen am Bieberschwanzziegeldach für die Montage der Tragkonstruktion sowie der notwendigen Absturzsicherungen für den Saaltrakt werden mit rund CHF 95'000 veranschlagt. Das sind ca. 25% der gesamten Erstellungskosten von CHF 375'000. Die Anlage kostet insgesamt CHF 470'000 und ist demnach sehr unwirtschaftlich. Deshalb ist sie in der Variante Status quo nicht berücksichtigt.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die zu erwartenden Kosten gemäss Rohrerstudie sowie nach aktueller Projektierung (+/-10%):

**1. Etappe 2013**

| | | | |
|---|------------|----------|----------------|
| Baukosten Asbestsanierung ¹ | CHF | - | 383'400 |
| Kosten Isolation Giebelwand über neue Gipsakustikdecke | | - | 27'000 |
| Gesamtkosten | CHF | - | 410'400 |
| Vorhandene Instandsetzungsrückstellungen (ISR in 2013) | CHF | | 4'161'000 |
| Verbleibender Restbetrag in ISR 2013 | CHF | | 3'750'600 |
| Belastung der laufenden Rechnung | CHF | | 0 |
| Rückstellungen ISR 2014 - 2018 (5 Jahre) 245'000.-/a gemäss Unterhaltsplan | CHF | | 1'225'000 |
| Vorhandene Instandsetzungsrückstellungen 2018 | CHF | | 4'975'600 |

2. Etappe 2018 (ordentlicher Unterhalt)

| | | | |
|--|------------|----------|------------------|
| Fensterersatz inkl. Storen ² | CHF | - | 1'796'040 |
| Fassadensanierung | CHF | - | 1'729'200 |
| Sanitärinstallation ³ | CHF | - | 1'134'000 |
| Technische Installationen Lüftungsanlage | CHF | - | 364'320 |
| Gesamtkosten | CHF | - | 5'023'560 |
| Vorhandene Instandsetzungsrückstellungen (ISR) | CHF | | 4'975'600 |
| Belastung der laufenden Rechnung | CHF | - | 47'960 |
| Damit verbleibender Restbetrag in ISR 2018 | CHF | | 0 |
| Rückstellungen ISR 2019 - 2028 (10 Jahre) 245'000.-/a gemäss Unterhaltsplan | CHF | | 2'450'000 |
| Vorhandene Instandstellungsrücklagen 2028 | CHF | | 2'489'160 |

3. Etappe 2028 (ordentlicher Unterhalt)

| | | | |
|--|------------|----------|------------------|
| Innenausbau wie Oberflächen Boden, Wand, Decke, Schreinerarbeiten, Gipserarbeiten | CHF | - | 7'155'500 |
| Flachdach Verwaltung Verbindungstrakt | CHF | - | 167'000 |
| Gesamtkosten | CHF | - | 7'322'700 |
| Vorhandene Instandsetzungsrückstellungen (ISR) | CHF | | 2'489'160 |
| Belastung der laufenden Rechnung | CHF | - | 4'833'540 |
| ISR im Jahre 2028 | CHF | | 0 |
| Rückstellungen ISR 2029 - 2038 (10 Jahre) 245'000.-/a gemäss Unterhaltsplan | CHF | | 2'450'000 |
| Vorhandene Instandsetzungsrückstellungen 2038 | CHF | | 2'450'000 |

Nicht berücksichtigt sind jeweils: Teuerung, Zinsen, Kosten von Umbauten zur Anpassung der Bürostruktur nach Bedarf, Kosten von Reparaturen durch allfällige Mängel an der Haustechnik (erhöhtes Unterhaltsrisiko).

¹ Inkl. Wiederherstellung Einwohnerratsaal.

² Bürgersaal und Nebentrakt sind nicht enthalten.

³ Sanitärinstallationen werden aufgrund detaillierter Untersuchungen gegenüber Rohrerstudie zeitlich vorgezogen von 2024 auf 2018.



Vorteile der Variante „Status quo“:

Die Variante *Status quo* ermöglicht eine Sanierung gemäss Unterhaltsplan in Etappen. Der wirtschaftliche Vorteil dieser Variante liegt in der Ausschöpfung der Lebensdauer einzelner Bauelemente. Diesen Vorteil gilt es abzuwägen gegenüber dem Risiko grösserer Schäden, insbesondere im Bereich der Haustechnik, verbunden mit wiederkehrenden betrieblichen Beeinträchtigungen durch Massnahmen des baulichen Unterhalts.

Für die offenen Nutzungsfragen einzelner Gebäudetrakte, insbesondere des Nebentrakts und allenfalls des Saaltrakts, bleibt Zeit und Spielraum, um Nutzungsänderungen und -optimierungen zu erarbeiten.

Die Identifikation der Bevölkerung mit dem Gemeindehaus bleibt bestehen.

Zudem kann die Variante Neubau weiter untersucht werden.

Nachteile:

Die Sanierung nach Unterhaltsplan berücksichtigt keine zusätzlichen energetischen Massnahmen. Wärmebrücken werden nicht beseitigt, zusätzliche energetische Verbesserungen sind vorerst nicht vorgesehen. Der Wärmeverlust wird zwar durch neue Bauteile, die ersetzt werden (z.B. Fenster), verbessert. Die Zielsetzung der Gemeinde, mit ihren Gebäuden eine vorbildliche Energiepolitik zu betreiben, wird jedoch nicht erreicht.

Auf mehrere Jahrzehnte verteilte Unterhaltsarbeiten und Sanierungen sind weniger effizient, kostenintensiver und beeinträchtigen den Betrieb wiederkehrend durch erhebliche bauliche Massnahmen.

3.2 Variante 2 „Midi“ (energetische Sanierung nach MINERGIE®-Standard)

Projektbeschreibung:

Die Variante *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 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.

Massnahmen:

Gebäudehülle:

In der Variante *Midi* wird der Energieverbrauch auf 55 kWh/m² (MINERGIE®-Anforderung) reduziert und alle Bauteile, die einen optimalen Nutzen für die Reduktion des Energieverbrauchs erbringen, werden isoliert. In allen Gebäudetrakten ausser dem Nebentrakt werden die Fenster und Sonnenstoren ersetzt. Die Dächer - und im Nebentrakt die abgewandte östliche Giebelfassade - werden von aussen isoliert. Zusätzlich werden im Verwaltungs- und Zwischentrakt die Fensterbrüstungen und -stürze sowie die Stützen und Aussenwände von innen gedämmt.



Die Decken der Kellerräume werden in allen Trakten, wo es technisch und raumklimatisch sinnvoll ist, isoliert. Im Nebentrakt ist die Isolierung des Bodens zwischen dem Estrichbereich und den Wänden zu beheizten Räumen geplant.

Elektroinstallationen:

In allen Trakten ausser dem Nebentrakt werden sämtliche Elektroinstallationen erneuert und auf den aktuellen Sicherheitsstandard gebracht. Ebenfalls ist eine neue Elektrohauptverteilung vorgesehen. Die Anzahl der Leuchtstellen und die Lichteffizienz der einzelnen Leuchten werden nach den Vorgaben von MINERGIE® optimiert.

Ein neues Konzept der EDV-Verkabelung ermöglicht es, die Leitungslängen zu verkürzen und die heutigen Probleme der Datenübermittlung aufzuheben. Die dezentral angeordneten EDV-Räume werden zusammengefasst, was eine zentrale und kostengünstigere Kühlung dieser Räume ermöglicht.

Mit einer Photovoltaikanlage auf dem Saaltrakt kann ein Viertel des Stromverbrauchs der Verwaltung abgedeckt werden. Die Erstellungskosten belaufen sich auf CHF 375'000, die Vergütungen betragen CHF 18'000 pro Jahr.

Lüftungs- und Heizungsanlagen:

Im Saaltrakt werden die technisch veralteten und ineffizienten Lüftungsanlagen aufgehoben und rückgebaut. Im Bürgersaal wird die bestehende ineffiziente Lüftungsanlage entfernt und im Einwohnersaal wird die Luftheizung durch energieeffizientere Radiatoren ersetzt. Die bestehende Kühlanlage mit dem nicht mehr zulässigen Kältemittel R 22 wird entfernt.

Für die stark genutzten Sitzungszimmer ist für die Lüftung und Kühlung eine lokale Anlage, ein Splitgerät, vorgesehen. Im Verwaltungstrakt und im Saaltrakt werden die Heizverteilungen und die Radiatoren im Brüstungsbereich erneuert.

Sanitärinstallationen:

Die undichten Grundleitungen der Kanalisation werden mit einem Inliner-Verfahren saniert. Sämtliche in die Jahre gekommenen Warm- und Kaltwasserleitungen werden erneuert, die Sanitärapparate und die Plattenbeläge der WC-Anlagen werden ersetzt.

In den Büros werden die nicht mehr genutzten Lavabos entfernt und deren Leitungen stillgelegt.

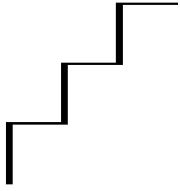
Brandschutzsanierung:

Im Verwaltungstrakt werden die nach den heutigen Vorschriften fehlenden Brandabschnitte eingebaut. In den Korridoren werden der zu geringe Feuerwiderstand der Glasoblichter verbessert, die Fluchtwege signalisiert und eine Sicherheitsbeleuchtung installiert.

Im Bürgersaal kann mit dem Einbau der neuen Fenster der von der Feuerpolizei geforderte zweite Fluchtweg erstellt werden.

Innenausbau:

In den Büros und im Einwohnerratssaal werden die abgenutzten Teppiche und Inlaidböden ersetzt sowie weitere Bodenbeläge aufgefrischt. Malerarbeiten sind in allen Trakten ausser dem Nebentrakt eingerechnet.



Büros mit an den Brüstungen der Fassade eingebauten Regalen erhalten aus dem Möbelprogramm der Verwaltung kompatible Korpusse. Die eingebauten Regale müssen zugunsten der Dämmung entfernt werden.

Schadstoffsanierung:

Sämtliche Gebäudeteile, die mit Schadstoffen belastet sind, werden ausgebaut und ersetzt. Neben dem Akustikbelag im Einwohnerratssaal sind dies insbesondere asbesthaltige Bodenbeläge im UG, Elektrotableaus und Unterdächer aus Eternit.

Kosten/Energieeinsparung/Bauzeit:

Die geschätzten Kosten (+/- 10%) belaufen sich auf 9.66 Mio. Franken inkl. MwSt. Die Energieeinsparung beträgt 56% der Wärmeenergie und 25% bei der Beleuchtung. Die Bauzeit beträgt 17 Monate; alle Abteilungen werden während ca. 10 Wochen in ein Provisorium im Bürgersaal verlegt. Mit Lärmstörungen ist während den ganzen 17 Monaten der Bauzeit zu rechnen. Der Bürgersaal ist während der Umbauzeit für Anlässe nicht nutzbar.

Vorteile der Variante „Midi“:

Das Gebäude wird in seinem heutigen architektonischen Ausdruck erhalten und aus der Sicht der Fachjury des Studienauftrags vorbildlich saniert. Die Zielsetzung der Gemeinde, mit ihren Gebäuden eine vorbildliche Energiepolitik zu betreiben, wird mit der Auszeichnung MINERGIE® erreicht. Die Identifikation der Bevölkerung mit dem Gemeindehaus bleibt bestehen.

Die Beeinträchtigung der Verwaltung durch die Bauzeit von 17 Monaten erscheint lang. Da aber die Gebäudehülle, die Installationen und der Innenausbau umfassend erneuert werden, stehen in den nächsten 30 Jahren - ausser betrieblich bedingten Umbauten - keine weiteren Sanierungsmassnahmen mehr an.

Durch die Isolation der Brüstungen, Stürze und Stützen in den Büros wird das Raumklima an den Arbeitsplätzen wesentlich verbessert.

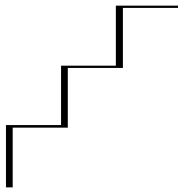
Nachteile:

Die Kosten sind vergleichsweise hoch. Sie werden noch höher, wenn die - in der Variante *Midi* noch nicht eingerechneten - Nutzungsoptimierungen des Nebentrakts⁴ und allenfalls des Saaltrakts hinzukommen.

Aufgrund der Gebäudestruktur ist die Optimierung des Raumbedarfs der Gemeindeverwaltung, was den „Flächenverbrauch“ bei sich ändernden bzw. neu hinzukommenden Aufgaben (z.B. aufgrund der Harmonisierung Gemeindeschulen) aber auch die räumliche Anordnung der Büroflächen betrifft, begrenzt. Betriebliche Umbauten benötigen jeweils weitere Planungen, Kreditanträge und Bauphasen und sind in den Kosten *nicht* enthalten.

Allfällige Massnahmen für eine Erdbebenertüchtigung des Gebäudes wurden nicht abgeklärt und sind nicht Bestandteil des Projekts. Diese Massnahmen würden indessen nur vorgeschrieben, wenn in die Tragstruktur des Gebäudes eingegriffen wird, was weder bei der energetischen Sanierung der Gebäudehülle noch bei der projektierten Gebäudesanierung der Fall wäre.

⁴ Siehe dazu hinten, S. 13ff, Ziff.4.5

**Finanzierung:**

| | | | |
|--|------------|----------|------------------|
| Baukosten ⁵ Variante midi inkl. Asbestsanierung | CHF | - | 9'660'000 |
| Instandsetzungsrückstellungen (ISR in 2013) | CHF | | 4'161'000 |
| Beitrag aus der geplanten, zweckgebundenen Spezialfinanzierung für energetische Sanierungen ⁶ | CHF | | 1'000'000 |
| Verbleibender Restbetrag | CHF | - | 4'499'000 |
| Belastung der laufenden Rechnung | CHF | - | 4'499'000 |
| ISR im Jahre 2038 - 25 Jahre (Vergleich zu Variante Unterhalt) | CHF | | 6'125'000 |

Vergleich zur Rohrerstudie nach ordentlichem Unterhalt bis 2038⁷:

| | | | |
|---|------------|----------|----------------|
| Innenausbau wie Oberflächen Boden, Wand, Decke, Schreinerarbeiten, Gipserarbeiten | CHF | - | 6'730'000 |
| Flachdach Verwaltung Verbindungstrakt | CHF | - | 167'000 |
| Gesamtkosten | CHF | - | 6'897'000 |
| Vorhandene Instandsetzungsrückstellungen (ISR) | CHF | | 6'125'000 |
| Belastung der laufenden Rechnung | CHF | - | 772'000 |
| ISR im Jahre 2038 | CHF | | 0 |

4. Weitere Varianten

4.1 Mini

Projektbeschreibung:

Die Variante *Mini* entspricht einer Teilsanierung mit Ausrichtung auf den Ersatz oder die Verbesserung von einzelnen Gebäudeteilen bezüglich ihrer Energieeffizienz. Diese Variante bedingt zusätzliche bauliche Massnahmen gemäss Unterhaltsplan, verteilt auf zwei weitere Etappen in den nächsten 20 Jahren. In der ersten Phase werden zum Teil Unterhaltsarbeiten für eine in der Zukunft verbesserte energetische Bilanz vorgezogen.

In allen Trakten werden nur die Fenster und der Sonnenschutz ersetzt. Zusätzliche Dämmmassnahmen werden auf ein Minimum beschränkt. Die ineffiziente Lüftungsanlage im Saal wird rückgebaut. Die Minivariante stellt keine Gebäudesanierung dar, sondern ist im Wesentlichen ein Fensterersatz. Die Kosten belaufen sich auf 3,34 Mio. Franken. Es werden 35% Wärmeenergie und 0% Strom eingespart. In den Kosten ist die Asbestsanierung enthalten. Die Bauzeit beträgt 6 Monate, der Betrieb einzelner Abteilungen wird tageweise gestört, es bedarf keines Provisoriums.

⁵ Kostengenauigkeit +/- 10%

⁶ Eine entsprechende Ordnung ist in Vorbereitung.

⁷ Nicht berücksichtigt: Teuerung, Zinsen, Kosten von Umbauten zur Anpassung der Bürostruktur nach Bedarf



Vorteile:

Die Variante *Mini* ermöglicht eine Sanierung in Etappen. Nach der ersten Sanierungsetappe werden weitere Sanierungsetappen fällig, mit dem langfristigen Ziel, das Gebäude auf ein vergleichbares Niveau der Variante *Midi* hinzuführen. Der wirtschaftliche Vorteil dieser Variante liegt in der Ausschöpfung der Lebensdauer einzelner Bauelemente. Diesen Vorteil gilt es abzuwägen mit den zukünftigen kostenintensiven Etappierungen, verbunden mit wiederkehrenden betrieblichen Beeinträchtigungen durch bauliche Massnahmen.

Für die offenen Nutzungsfragen einzelner Gebäudetrakte, insbesondere des Nebentrakts und allenfalls des Saaltrakts, bleibt genügend Zeit, um mittelfristige Nutzungsänderungen und -optimierungen zu erarbeiten.

Die Identifikation der Bevölkerung mit dem Gemeindehaus bleibt bestehen.

Nachteile:

Die Sanierung ist vorwiegend auf den Ersatz der Fenster ausgerichtet. Die Zielsetzung der Gemeinde, mit ihren Gebäuden eine vorbildliche Energiepolitik zu betreiben, wird in den nächsten Jahren nicht erreicht. Die Massnahmen in der Variante *Mini* beinhalten mehrheitlich die um ein paar Jahre vorgezogenen Unterhaltsarbeiten an der Fassade; weitere Sanierungen müssen folgen.

Auf mehrere Jahrzehnte verteilte Sanierungen sind weniger effizient, kostenintensiver und beeinträchtigen wiederkehrend den Betrieb durch erhebliche bauliche Massnahmen.

4.2 Mini+ (mit Haustechnik)

Projektbeschreibung:

Ergänzend zur minimalen energetischen Sanierung wird die Haustechnik (Elektro- und Sanitärinstallationen) erneuert. Gemäss generellem Unterhaltsplan wären diese Arbeiten jedoch nicht vor 2024 vorgesehen. Der gegenwärtige Zustand der sanitären Leitungen wurde durch die Firma Friedlin AG genauer untersucht. Trotz sich wiederholenden Schäden an den Wasserleitungen muss das Leitungsnetz nicht sofort erneuert werden. Das Unternehmen empfiehlt jedoch, eine Sanierung in den nächsten 5 Jahren vorzusehen.

Weiter ist in dieser Variante eine Sanierung des Brandschutzes enthalten, weil dieser nicht mehr den gültigen Normen entspricht. Ebenso wurde die Asbestsanierung berücksichtigt.

Die Kosten belaufen sich auf 6,71 Mio. Franken. Es werden 37% Wärmeenergie und 25% der Betriebskosten bei der Beleuchtung eingespart. Die Bauzeit beträgt 13 Monate. Der Betrieb einzelner Abteilungen wird zeitweilig gestört, ein Provisorium wird nicht benötigt.

Die Vor- und Nachteile sind mit der Variante *Mini* vergleichbar. Ergänzend ist anzumerken, dass bei einem grösseren baulichen Eingriff Synergien genutzt werden sollten. Diese wirken sich positiv auf die Kosten aus. Zudem entgeht der Nutzer einer doppelten Lärm- und Staubemission innerhalb kurzer Zeit, da z.B. die Sanitärinstallationen, wie oben beschrieben, in den nächsten Jahren ohnehin zwingend saniert werden müssen.



4.3 Maxi

Projektbeschreibung:

In dieser Variante sind zusätzlich zur Variante *Midi* der Einbau einer kontrollierten Lüftung im Bürotrakt und der Ersatz der alten Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlanlage im Saalbau vorgesehen. Weiter sind zusätzliche, kostenintensive Dämmmassnahmen eingerechnet. Auch hier werden die MINERGIE®-Anforderungen im Büro, Verbindungs- sowie im Saaltrakt erfüllt. Die Kosten belaufen sich auf 11,28 Mio. Franken. Es werden 64% Wärmeenergie und 25% der Betriebskosten bei der Beleuchtung eingespart sowie durch die Photovoltaikanlage rund 47'000 kWh/a Strom produziert.

Die Bauzeit beträgt 19 Monate, es sind 7 Bauetappen geplant. Der Betrieb wird indirekt durch Lärm über die gesamte Bauzeit gestört. Direkt betroffen ist der einzelne Arbeitsplatz durch Umbauten für ca. 12 Wochen. Während dieser Zeit braucht es jeweils ein Provisorium (z.B. im Bürgersaal).

Die Vor- und Nachteile sind mit der Variante *Midi* vergleichbar. Der Einbau einer kontrollierten Lüftung würde zwar energetische Vorteile bringen, ist aber im Gegensatz zu den Mehrkosten zu unwirtschaftlich. Nach den derzeitigen MINERGIE®-Anforderungen ist der Einbau einer kontrollierten Lüftung in einem Büro- und Verwaltungsbau für das MINERGIE®-Zertifikat nicht notwendig.

4.4 Neubau

Projektbeschreibung:

Bei der Variante Neubau auf einem anderen Grundstück handelt es sich, wie erwähnt, um kein konkretes Projekt, sondern um eine approximative Kostenschätzung auf Basis eines von der Gemeindeverwaltung definierten Raumprogramms.

| <u>Das Raumprogramm enthält:</u> | <u>m2/pro Raum:</u> | <u>Total:</u> |
|---|---------------------|------------------|
| 105 Büros | 18 m2 | 1'890 m2 |
| 10 Besprechungszimmer | 24 m2 | 240 m2 |
| Dokumentationsstelle | 150 m2 | 150 m2 |
| 1 Büro für das Gemeindepräsidium | 24 m2 | 24 m2 |
| 1 Gemeinderatszimmer | 40 m2 | 40 m2 |
| 1 Pausenraum | 36 m2 | 36 m2 |
| 1 Mehrzweckraum für 250 Personen | 250 m2 | 250 m2 |
| Lagerräume UG à 150 m2 | 150 m2 | 150 m2 |
| <u>Abstell-, Neben- und Technikräume</u> | <u>300 m2</u> | <u>300 m2</u> |
| Total Nutzfläche (NF gemäss SIA 416) | 3'080 m2 | |
| Zuschlag für Gebäudehülle, innere Wände, Erschliessungsfläche, Nebenräume, Sanitärräume: 62% der Nutzfläche | | 1'970 m2 |
| Total Geschossfläche (NF + Zuschlag): | | 5'050 m2 |
| Gebäudevolumen: | | |
| 5 Geschosse* (1.UG bis 3.OG), Höhe 20 m | | 20'200 m3 |

*eine Autoeinstellhalle wurde nicht berücksichtigt



Gebäudehülle/Installationen:

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.

Kosten/Energieeinsparung/Bauzeit:

Die Baukosten belaufen sich bei einem Kubikmeterpreis von CHF 870 auf 17,6 Mio. Franken (Grobkostenschätzung mit Kostengenauigkeit $\pm 25\%$). Die Energieeinsparung beträgt unter MINERGIE-P 90% des Gesamtenergieverbrauchs des heutigen Gemeindehauses. Es ist mit einer längeren Planungszeit zu rechnen. Die Störungen für den laufenden Betrieb der Verwaltung beschränken sich auf die Zeit des Umzugs.

Vorteile:

Vorbildliche Energiepolitik:

Die Zielsetzung der Gemeinde, mit ihren Gebäuden eine vorbildliche Energiepolitik zu betreiben, kann mit der Auszeichnung MINERGIE-P-ECO[®] oder dem Label eines Positivenergiehauses und mit einer kompakten Verwaltung, was Volumen und Bürofläche pro Arbeitsplatz betrifft, erreicht werden.

Kompakte Verwaltung:

Ein Neubau ermöglicht das Bündeln von extern untergebrachten Abteilungen an einem Standort (bestehendes Gemeindehaus: 88 Arbeitsplätze, Neubau: 105 Arbeitsplätze). Durch Raumreserven im Raumprogramm kann die Verwaltung in den nächsten Jahren falls notwendig ohne räumliche Umstrukturierungen wachsen.

Bedarfsgerechtes Saalangebot:

Mit einem multifunktionalen Saal können Anlässe im Einwohnerratssaal, Bürgersaal und Landgasthofsaal vereint und zeitlich aufeinander abgestimmt werden.

Chance für Dorfkernentwicklung:

Ein Neubau für die Verwaltung an anderer Stelle und neue Nutzungen an den heutigen Standorten der Verwaltung (Gemeindehaus, Lüscherhaus) könnten Chancen eröffnen, langjährige Probleme im Dorfzentrum zu lösen (Parkierung, Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume, Standort Grossverteiler etc.).

Nachteile:

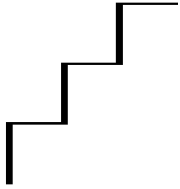
Parzelle:

Für das neue Gemeindehaus muss eine Parzelle gefunden werden, die sich in Bezug auf Grösse und Lage eignet (eine mögliche Parzelle wäre das heutige Parkplatzareal an der Bahnhofstrasse, unter Einbezug der Nachbarparzelle der „Landi“).

Bestehende Landreserven der Gemeinde werden für das neue Gemeindehaus freigegeben und stehen für andere Nutzungen nicht mehr zur Verfügung.

Verfahrensrisiken:

Es stehen ein langer Planungsvorlauf mit Zonenplanänderungen und lange Entscheidungsprozesse mit politischen Risiken an. Für Studien, Wettbewerbe, Umzonungen, Projektbegleitung der Verwaltung etc. ist mit weiteren Kosten zu rechnen.



Umnutzung oder Rückbau des bestehenden Gemeindehauses:

Die Identifikation der Bevölkerung mit dem Gemeindehaus geht verloren. Mögliche Nutzungskonzepte für eine alternative Nutzung sind mit Hilfe von externen Fachpersonen zu eruieren. Je enger die Rahmenbedingungen für das Grundstück oder die Umnutzung des Gemeindehauses formuliert werden, desto schwieriger wird es sein, einen Investor zu finden.

Weiteres Vorgehen bei der Variante Neubau:

1. Festlegen von Rahmenbedingungen:

- Festlegen der möglichen Standorte für die Neubauvariante
- Erstellen eines genauen Nutzungskonzept für einen Neubau
- Erstellen eines Nutzungskonzepts für das bestehende Gemeindehaus(areal)

2. Erstellen Variantenstudie:

- Volumenstudie Neubau
- Variantenstudie Umbau oder Rückbau des Gemeindehauses mit Wirtschaftlichkeitsberechnungen

3. Zonenänderungs- und Bebauungsplanverfahren

4. Projektwettbewerb

Finanzierung:

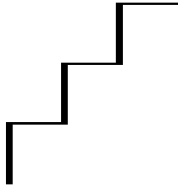
| | |
|---------------------------------------|---|
| Kosten: | 17,90 Mio. Franken (+/- 25%) |
| Reduktion Eigenkapital in der Bilanz: | 18,77 Mio. Franken (Neubewertungsreserve) |
| Energiekosteneinsparung: | ca. 107'000 Franken /Jahr (- 83%) |

Bei einem Neubau können im Vergleich zur heutigen Infrastruktur die Verkehrsflächen sowie die Raumgrößen der Büros optimiert werden. Zudem könnte ein Mehrzwecksaal integriert werden, welcher ein Lösungsansatz zur anstehenden Saalproblematik darstellen könnte. Da im Vergleich zur gegenwärtigen Infrastruktur deutlich weniger Fläche benötigt würde, können mit der frei werdenden Fläche neue Einnahmen (Miet- bzw. Baurechtzinsen, Steuern) generiert werden.

4.5 Kundenzentrum der Gemeinde im Nebentrakt als Option

Aktuell befindet sich die Schulzahnklinik im Nebentrakt des Gemeindehauses. Weitere Räumlichkeiten dieses Nebentrakts werden zudem seit der Aufhebung der Hauswartwohnung im Sinne eines Provisoriums für Büros der Gemeindeverwaltung genutzt.

Die Leistungsvereinbarung für die eingemietete Schulzahnklinik läuft Ende 2014 aus. Das Erdgeschoss des Nebentrakts würde sich gut eignen für die Einrichtung eines Kundenzentrums der Gemeinde, mit einem umfassenden Angebot an Einwohnerdiensten. Unter der Voraussetzung, dass für die Schulzahnklinik ein anderer, besserer Standort gefunden werden kann, könnte dieses Vorhaben spätestens per Anfang 2015 in Angriff genommen werden. Die Obergeschosse des Nebentrakts würden ebenfalls für Büronutzung umgebaut und durch einen Lift erschlossen werden. Mit diesem Projekt könnte - unabhängig von den Varianten für die energetische Sanierung des Gemeindehauses - der Raumbedarf der Gemeindeverwal-



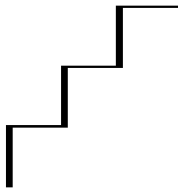
tung im Sinne einer Konzentration der Büroflächen optimiert werden, verbunden mit einem markanten Mehrwert für die Bevölkerung.

Eine grobe Kostenschätzung geht von einem Investitionsvolumen von 1,7 Mio. Franken aus. Bis Ende 2012 wird eine Vorstudie für die Einrichtung und den Betrieb eines Kundenzentrums erstellt.

5. Vergleich der Varianten hinsichtlich Kosten und Finanzierung

5.1 Variantenvergleich tabellarisch

| Sanierung / Unterhalt | Status quo +/- 10% | Variante midi +/- 10% | Neubau +/- 25% |
|--|-----------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| jeweilige Kosten in | | | |
| 2013 | CHF 410'400 | CHF 9'660'000 | CHF 300'000 |
| 2016 | | | CHF 17'600'000 |
| 2018 | CHF 4'936'440 | | |
| 2028 | CHF 7'322'700 | | |
| 2038 | | CHF 6'897'000 | |
| Zwischensumme Varianten | CHF 12'669'540 | CHF 17'660'000 | CHF 17'900'000 |
| Umnutzung Nebentrakt zu Kundenzentrum u. Büros ab 2015 | CHF 1'700'000 | CHF 1'700'000 | |
| Kosten Varianten total | CHF 14'369'540 | CHF 18'257'000 | CHF 17'900'000 |
| Bestand approx ISR in 2038 Gemeindehaus | CHF 2'450'000 | CHF 0 | CHF 3'872'000 |
| Belastung laufender Rechnung in | | | |
| 2013 | | CHF 4'499'000 | |
| 2015 Nebentrakt mit Kundenzentrum | CHF 1'700'000 | CHF 1'700'000 | |
| 2018 | CHF 47'960 | | |
| 2028 | CHF 4'833'540 | | |
| 2038 | | CHF 772'000 | |
| Belastung laufender Rechnung total | CHF 6'581'500 | CHF 6'971'000 | |
| Entnahmen Energiefonds geplant | | CHF 1'000'000 | |
| Energieeinsparung / a Verbrauch 2010 CHF 130'000/a | | CHF 62'000 | CHF 107'000 + mögl. Energiegewinn |
| Ertrag Photovoltaik Saaldach 40'000 kWh/a | | CHF 20'000 | |



5.2 Langfristige Betrachtung bezüglich der Finanzierung (Auswertung Tabelle)

„Status quo“ und „Midi“:

Bei den beiden Sanierungsvarianten *Status quo* und *Midi* muss in der langfristigen Betrachtung mit erheblichen Belastungen der laufenden Rechnung gerechnet werden. Die Variante *Midi* mit einer energetischen Sanierung kostet effektiv ca. 4 Mio. Franken mehr als die Variante mit ausschliesslich ordentlichem Gebäudeunterhalt gemäss Rohrerstudie. Zudem kann im Jahr 2038 bei einer Beschränkung auf den blossen Unterhalt mit einer Instandsetzungsrückstellung (ISR) in der Höhe von 2,45 Mio. Franken gerechnet werden.

Neubau:

Bei der Variante Neubau wird die laufende Rechnung nicht belastet, da die Investitionskosten aktiviert werden können. Da das bestehende Gemeindehaus bereits einmal abgeschrieben wurde, führt selbst ein Rückbau des Gemeindehauses nur zu Bilanzveränderungen und hat keinen Einfluss auf die laufende Rechnung. Weitere finanzielle Auswirkungen auf die Gemeinderechnung sind schwierig absehbar, da diese stark mit der zukünftigen Verwendung des Gemeindehausareals zusammenhängen. Unter finanzieller Betrachtungsweise stellt der Neubau die günstigste Variante dar.

6. Fazit

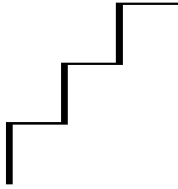
Die Projektierung der energetischen Sanierung des Gemeindehauses erwies sich als schwierig und äusserst komplex. Aufgrund der hohen Kosten, welche eine substanzielle energetische Sanierung des Gebäudes bedingt, musste auch das Entwicklungspotenzial der heutigen Infrastruktur analysiert werden. Dies bedeutet aber, dass der anstehende ordentliche Unterhalt des in die Jahre gekommenen Gebäudes mit ins Spiel kommt.

Bei einer Entscheidung über das weitere Vorgehen sollte zudem der Fokus auf folgende Aspekte erweitert werden:

- Saalangebot im Dorfzentrum
- Standort eines allfälligen Neubaus
- Ziele der Dorfkernentwicklung.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Varianten sieht der Gemeinderat grundsätzlich zwei - sehr unterschiedliche - Vorgehensweisen als taugliche Lösungsmöglichkeiten:

- Variante 1 (*Status quo*) umfasst die zwingend erforderliche Asbest-Sanierung, in Verbindung mit einer vorgezogenen innenseitigen Giebeldämmung über der neuen Akustikdecke im Wohnerratsaal sowie dem später anstehenden ordentlichen Unterhalt (nach Rohrer). Von einer energetischen Sanierung wird abgesehen. Diese Variante eröffnet indessen die Option für weitere Untersuchungen im Hinblick auf einen *Neubau*.
- Variante 2 (*Midi*) führt zu einer umfassenden energetischen Sanierung und bringt substanzielle Energie-Einsparungen. Durch die gleichzeitige Erneuerung der inneren Gebäudeinfrastruktur ist das Gebäude für eine längere Zeit wieder saniert.



7. Termine zur Umsetzung der Variante „Midi“

Terminplan Bewilligungs-/Ausführungsplanung

| Monat | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 |
|----------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Bewilligungsplanung | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ausführungsplanung | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Submissionen | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Vorbereitungsphase | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Asbestsanierung | | | | | | | | | ■ | ■ | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| etappenweise Sanierung der Büros | | | | | | | | | | | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ | ■ |
| Fertigstellung | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | ■ |

Die Bewilligungs- und Ausführungsplanung sowie die Submissionen würden nach der rechtskräftigen Bewilligung des Baukredits 10 Monate in Anspruch nehmen. Die eigentliche Bauzeit beträgt 18 Monate.

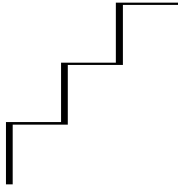
8. Anzüge

Der Einwohnerrat hat dem Gemeinderat mehrere Anzüge betreffend die energetische Sanierung gemeindeeigener Liegenschaften und Gewinnung von Solarenergie mit Schwerpunkt Gemeindehaus zur Berichterstattung überwiesen, welche im Rahmen dieser Vorlage über die energetische Sanierung des Gemeindehauses behandelt werden können.

Es handelt sich dabei um folgende Anzüge:

- Anzug David Atwood und Kons. betreffend energetische Sanierung von gemeindeeigenen Liegenschaften (überwiesen am 23. Mai 2007)
- Anzug Roland Lötscher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie (überwiesen am 25. August 2010)
- Anzug Heinz Oehen und Kons. betreffend optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf (überwiesen am 27. Januar 2010)

Zu den einzelnen Anzügen wird nachstehend Bericht erstattet.



8.1 Anzug David Atwood und Kons. betreffend energetische Sanierung gebäudeeigenen Liegenschaften (Nr. 06-10.552)

Wortlaut:

"Der verantwortungsvolle und sorgfältige Umgang mit der Umwelt und insbesondere mit der Energie hat in der Gemeinde Riehen bereits eine längere Tradition. Als Folge davon hat die Gemeinde Riehen im Jahre 2004 als erste Gemeinde Europas den Energy-Award zugesprochen erhalten.

Über das Erreichte dürfen wir uns freuen, doch Stillstand ist bekanntlich Rückschritt.

Die Gemeinde besitzt eine Reihe von eigenen Liegenschaften. Noch nicht alle dieser Gebäude sind energietechnisch auf dem neusten Stand. Insbesondere beim Gemeindehaus sollte überprüft werden, mit welchen Massnahmen die Energieeffizienz erhöht und damit Energieeinsparungen ermöglicht resp. die Gewinnung erneuerbarer Energie erreicht werden können.

Die Unterzeichnenden bitten den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten,

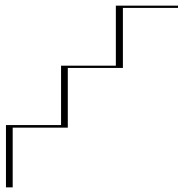
1. bei welchen gemeindeeigenen Liegenschaften mit welchen Massnahmen sich lohnende Energieeinsparungen erzielen lassen.
2. ob und bis wann das Gemeindehaus energietechnisch saniert werden soll (neue Fenster, Nutzung von Sonnenenergie usw.).“

| | | |
|------|----------------------------|-------------------------------|
| sig. | David Atwood | Christine Locher-Hoch |
| | Daniel Albietz | Roland Lötscher |
| | Lukas Baumgartner | Hans Rudolf Lüthi |
| | Niggi Benkler | Rolf Meyer |
| | Conradin Cramer | Annemarie Pfeifer-Eggenberger |
| | Roland Engeler-Ohnemus | Andrea Pollheimer |
| | Simone Forcart-Staehelin | Franziska Roth-Bräm |
| | Siegfried Gysel | Claudia Schultheiss-Bühlmann |
| | Marianne Hazenkamp-von Arx | Jürg Sollberger |
| | Marlies Jenni-Egger | Guido Vogel |
| | Monika Kölliker-Jerg | Peter A. Vogt |
| | Maja Kopp-Hamberger | Peter Zinkernagel |

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Im Zwischenbericht des Gemeinderats vom 18. Januar 2011 wurde eine Grobanalyse über die gemeindeeigenen Liegenschaften angekündigt. Im Laufe des Jahres 2010 wurde eine Auswahl von insgesamt 21 Gebäuden getroffen, deren Ist-Zustand aller Gebäudeteile im 2011 analysiert wurde.

Ausgewählt wurden sämtliche Wohnbauten, wobei die zuletzt wärmetechnisch sanierten Gebäude oder Neubauten nicht berücksichtigt wurden. Des Weiteren wurden öffentliche Bauten wie Kindergärten und Sportanlagen ausgewählt, die Potenzial für grössere energetische Einsparungen besitzen. Exemplarisch aufgenommen wurden auch die denkmalgeschützte Musikschule und das Haus der Vereine, die bereits wärmetechnisch nach denk-



malpflegerischen Vorgaben saniert wurden. In dem daraus resultierenden Bericht wurden Vorschläge über Sanierungsmassnahmen und notwendige Investitionen gemacht.

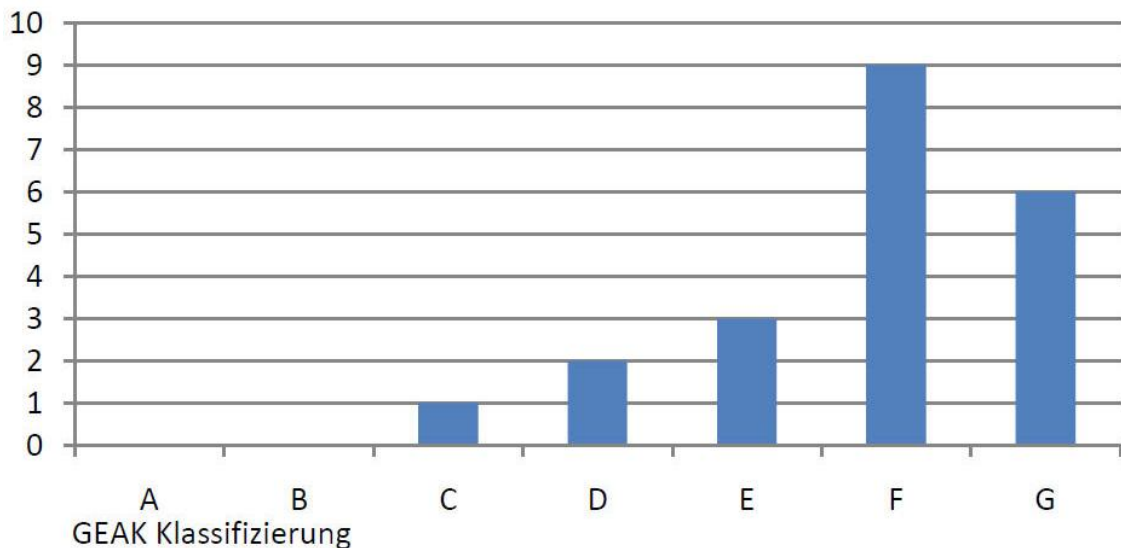
Das vom Grossen Rat im Januar 2009 beschlossene Energiegesetz stellt hohe Ansprüche an den modernen Wärmeschutz. Folglich wurden die meisten der 21 analysierten Gebäude der Gemeinde Riehen in die unteren Kategorien F und G bei der sog. GEAK-Klassifizierung (Gebäudeenergieausweis der Kantone) eingestuft. Den heutigen Anforderungen genügen sie demnach nicht mehr; aus energetischer Sicht sind sie sanierungsbedürftig.

GEAK Klassifizierung Ist-Zustand:

Die GEAK-Bewertung sagt aus, wie energieeffizient ein Gebäude ist. Dabei reicht die Klassifizierung von der besten Kategorie A (sehr energieeffizient) bis hin zu der Kategorie G (wenig energieeffizient). Minergiehäuser entsprechen je nach Grösse des Hauses der GEAK-Kategorie B und C, d.h. sie verbrauchen jährlich zwischen 20 bis 45 kWh/m².

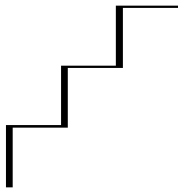
Die folgende Tabelle zeigt, wie die gemeindeeigenen Liegenschaften in Riehen klassifiziert sind.

Anzahl Gebäude



Einsparpotenzial im jährlichen Heizenergiebedarf

Auf der Grundlage der erstellten Grobanalysen wird die Strategie verfolgt, Gebäude mit guter Bausubstanz im Zuge des ordentlichen Unterhalts gemäss Rohrerstudie zusätzlich energetisch zu verbessern, im Besonderen, wenn Synergien von Bauinstallationen genutzt werden können. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Gerüst für Sanierungsarbeiten gestellt werden muss. Dieses kann dann auch für diverse Arbeiten an der Fassade oder am Dach verwendet werden. Hingegen werden grundsätzlich keine Unterhaltsarbeiten zeitlich vorgezogen, mit dem alleinigen Zweck, ein Gebäude energetisch zu sanieren. Die Sanierung von Bauten, wie z.B. der Kindergarten an der Paradiesstrasse (Nr. 11 und 12, siehe nachstehende Tabelle), der in der Grobanalyse sehr schlecht abgeschnitten hat und gemäss Gutachten für eine zeitnahe energetische Sanierung empfohlen wird, ist ökonomisch nicht



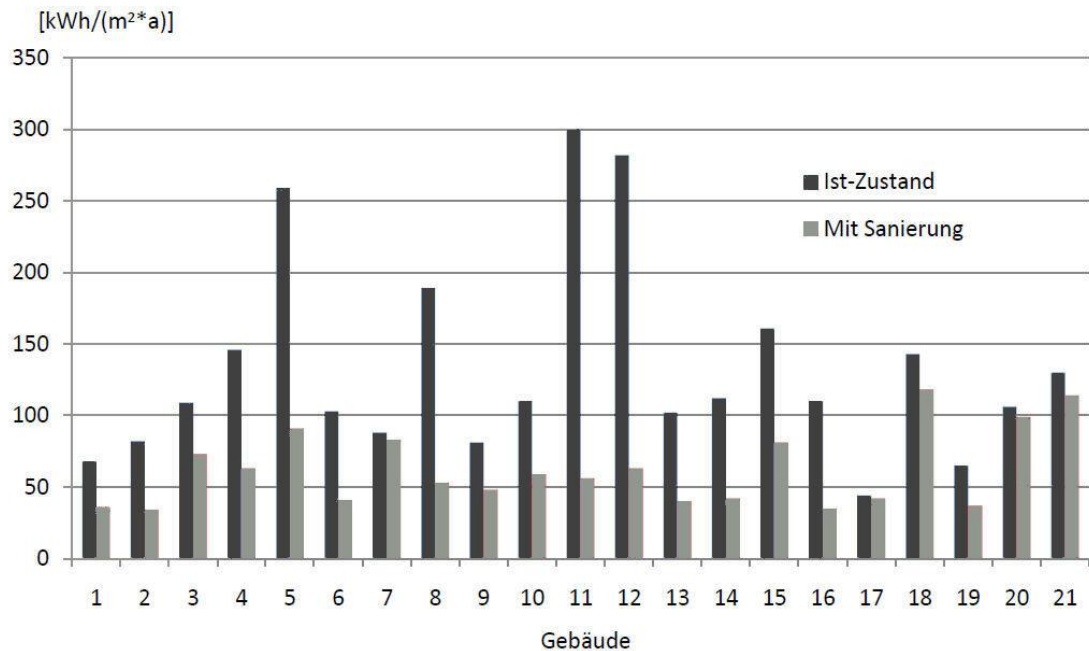
sinnvoll, da das Gebäude keine erhaltenswerte Bausubstanz besitzt. Dieser Bau sollte durch einen Neubau ersetzt werden.

Folgende Gebäude wurden auf Einsparpotenzial im Heizenergiebedarf untersucht:

| | | | | | |
|----|--|----|---|----|--|
| 1 | Baselstrasse 43, Schutzobjekt | 2 | Baselstrasse 45 (Polizeiwache) | 3 | Blutrainweg 12 (Landauer) |
| 4 | Blutrainweg 10 (Landauer) | 5 | Blutrainweg 20 (Landauer) | 6 | Lörracherstrasse/ Brünnlirain |
| 7 | Grendelgasse 21 (Sportanlage) | 8 | Maienbühlweg 31 (Bauernhof) Sanierung nach Pächterwechsel | 9 | Oberdorfstrasse 21 |
| 10 | Oberdorfstrasse 25 | 11 | Paradiesstrasse 45 (Kindergarten) Neubau geplant | 12 | Paradiesstrasse 47 (Kindergarten) Neubau geplant |
| 13 | Rainallee 43 (Fensterersatz 2011 ausgeführt) | 14 | Rainallee 45 (Fensterersatz 2011 ausgeführt) | 15 | Rössligasse 8, im Inventar schützenswerte Bauten |
| 16 | Rössligasse 32 (Fenster werden 2012 ausgewechselt) | 17 | Rössligasse 33/35 | 18 | Rössligasse 51 (Musikschule) Schutzobjekt |
| 19 | Rössligasse 66 | 20 | Schmiedgasse 46 (Kindergarten) | 21 | Siegwaldweg 9 (Kindergarten) |

In der nachstehenden Tabelle ist das Einsparpotenzial dieser Gebäude dargestellt:

Tabelle zum Einsparpotential im jährlichen Heizenergiebedarf der einzelnen Gebäude



Fazit:

Dort, wo zukünftig eine energetische Sanierung sinnvoll erscheint, kann der jeweilige Anteil über die geplante zweckgebundene Spezialfinanzierung für energetische Sanierungen sowie über die Instandsetzungsrückstellungen (ISR) finanziert werden. Die Ausführung erfolgt jeweils *zusammen* mit dem ordentlichen Unterhalt gemäss Rohrerstudie.

Die Anliegen der Anzugsstellenden wurden im vorliegenden Bauprojekt und in der Untersuchungsstudie aufgenommen. Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Anzug **abzuschreiben**.



8.2 Anzug Roland Lötscher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie (Nr. 10-14.516)

Wortlaut

"Mit Bericht vom Mai 2010 beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Projektierungskredit für eine energetische Sanierung des Gemeindehauses.

Auf Seite 6 des Berichts hält der Gemeinderat fest, dass die beinahe in Südrichtung gelegenen Dächer des Gemeindehauses eine gute Gelegenheit zur Installation einer Photovoltaikanlage mit über 1'000m² Fläche bieten. Auf diese Art könnte jährlich ca. 110 MWh elektrische Energie produziert werden.

In der Folge schreibt der Gemeinderat, dass auf diese Massnahme vorerst verzichtet werden soll, da das Gemeindehaus im historischen Dorfzentrum liegt.

Die Unterzeichnenden teilen die Ansicht des Gemeinderats, dass das historische Dorfbild nicht optisch verschandelt werden darf.

Auf kantonaler Ebene hat der liberale Grossrat A. Albrecht mit dem Einreichen einer Motion eine Diskussion über das mögliche Installieren von Sonnenkollektoren auf Hausdächern in der Stadt- und Dorfbildschutzzone in Gang gesetzt.

Der Regierungsrat hat sich bereit erklärt, diese Motion entgegenzunehmen und das Anliegen zu prüfen. (www.grosserrat.bs.ch/dokumente/00437/000000437172.pdf)

Bei den Photovoltaikanlagen wurden in den letzten Jahren auch im technischen Bereich grosse Fortschritte gemacht. So können solche Anlagen heute derart erstellt werden, dass eine optische Störung minimiert werden kann.

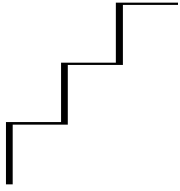
Die Unterzeichnenden bitten deshalb im Rahmen der Projektierung der energetischen Sanierung des Gemeindehauses, auch die Installation einer Photovoltaikanlage zu prüfen und abzuklären, ob und unter welchen Bedingungen eine solche Anlage auch durch Drittpersonen erstellt und betrieben werden kann."

sig. Roland Lötscher
Christian Burri
Roland Engeler-Ohnemus
Christian Griss
Marianne Hazenkamp-von Arx
Christine Kaufmann
Priska Keller-Dietrich
Monika Kölliker-Jerg
Thomas Marti

David Moor
Thomas Mühlemann
Heinz Oehen
Andrea Pollheimer
Franziska Roth-Bräm
Silvia Schweizer
Andreas Tereh
André Weissen
Thomas Zangger

Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Der Gemeinderat teilt die Auffassung der Anzugstellenden, dass die Dachfläche des Saalbaus bezüglich Grösse, Lage und südlicher Ausrichtung gut geeignet ist für die Gewinnung von Solarenergie.



Wie unter der Variante 1 *Status quo* unter Kap. 3.1 beschrieben, kann eine Photovoltaikanlage auch ohne Dachsanierung installiert werden. Die Montage der Module auf dem steilen Dach ist aber sehr aufwändig und benötigt Spezialkonstruktionen und eine Absturzsicherung in Form eines Fassadengerüsts. Die Kosten für die Anpassungen am Bieberschwanzziegel-dach für die Montage der Tragkonstruktion sowie der notwendigen Absturzsicherungen für den Saaltrakt werden mit rund CHF 95'000 veranschlagt. Dies sind ca. 25% der gesamten Erstellungskosten von CHF 375'000. Die Anlage kostet insgesamt CHF 470'000 und ist demnach sehr unwirtschaftlich.

Sollte der Saaltrakt allerdings umfassend energetisch saniert werden wie unter 3.2 Variante 2 *Midi* dargestellt, müsste auch das Dach isoliert werden, mit der Folge, dass das Dach abgedeckt, Spengleranschlüsse angepasst und eine Absturzsicherung erstellt werden müssten. Bei diesen Massnahmen würde es wirtschaftlich Sinn machen, das Dach zusätzlich mit Solarpaneelen zu bestücken.

Die Sanierung des Steildachs ist in den nächsten 30 Jahren im ordentlichen Unterhalt gemäss Rohrerstudie nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine Photovoltaikanlage nur in Variante 3.2 *Midi* eingeflossen.

Die Anliegen der Anzugsstellenden sind im vorliegenden Bauprojekt aufgenommen. Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Anzug **abzuschreiben**.

8.3 Anzug Heinz Oehen und Kons. betreffen optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf (Nr. 06-10.700)

Wortlaut:

"Die Gemeinde Riehen besitzt an der Bahnhofstrasse eine Parzelle (Parz. Nr. 0583), die heute als öffentlicher Parkplatz genutzt wird.

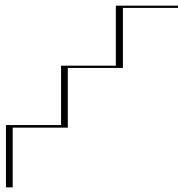
Die Unterzeichnenden bitten den Gemeinderat zu prüfen und zu berichten, ob diese Parzelle an einen privaten Investor im Baurecht abgegeben werden kann. Dabei sollen folgende Auflagen zwingend Geltung haben:

- Für das Areal muss ein Bebauungsplan erstellt werden.
- Auf der Parzelle wird eine Liegenschaft erstellt mit einem zumindest teilweise öffentlichen unterirdischen Parking.
- Für das Projekt wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt.
- Die Überbauung muss die Anforderungen des Minergie P-Standards erfüllen.
- So viele Parkplätze wie im Parking öffentlich zugänglich sind, müssen auf der Allmend im Dorfkern aufgehoben werden.
- Die Bebauung des Areals muss auf den Entwicklungsrichtplan Dorfzentrum abgestimmt sein.

Der Gemeinderat wird weiter gebeten zu prüfen und zu berichten, ob die angrenzende Parzelle (Parz. Nr. 0600) und die Parzelle (Nr. 0082), die heute von der landwirtschaftlichen Genossenschaft genutzt wird, in das Projekt einbezogen werden können."

sig. Heinz Oehen
David Atwood
Roland Engeler-Ohnemus
Hans-Ruedi Hettesheimer

Salome Hofer
Monika Kölliker-Jerg
Franziska Roth-Bräm



Der Gemeinderat nimmt dazu wie folgt Stellung:

Das öffentliche Parkplatzareal neben der S-Bahn-Haltestelle Riehen (im Entwicklungsrichtplan als B7a bezeichnet) soll entwickelt werden. Gemäss Entwicklungsrichtplan sind auf dem Areal ein Neubau mit Mischnutzungen für Wohnen und Gewerbe mit mittlerem Publikumsverkehr angedacht. Heute liegt das Parkplatzareal in der Zone für Nutzungen im öffentlichen Interesse. Das Areal der landwirtschaftlichen Genossenschaft und der nicht öffentliche Parkplatz der Gemeinde bei der Wertstoffsammelstelle sind der Bauzone 2a zugeordnet. Auch für diese Areale sieht der Entwicklungsrichtplan einen Neubau mit Mischnutzung für Wohnen und Gewerbe mit mittlerem Publikumsverkehr vor. Im Rahmen der Zonenplanrevision sollen die Areale aufgrund der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle in die Bauzone 3 umgezogen werden, wie dies auf den Arealen der gegenüberliegenden Strassenseite der Fall ist.

Da es sich beim Areal der Landwirtschaftlichen Genossenschaft um ein privates Grundstück handelt, ist die Entwicklung eines gemeinsamen Bauprojekts nur mit Zustimmung der Grundeigentümerin möglich. Grundsätzlich wäre eine gemeinsame Entwicklung sinnvoll, aber nicht zwingend notwendig. Welche Absichten die private Grundeigentümerin hat, wurde noch nicht geklärt. Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens des Entwicklungsrichtplans Dorfzentrum hat sich die Genossenschaft nicht geäußert. Spätestens nach erfolgter Zonenänderung bzw. vor der Entwicklung eines konkreten Projekts wird das Gespräch mit der Grundeigentümerin gesucht.

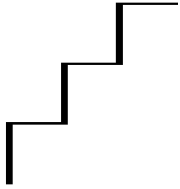
Wie unter der Variante *Neubau* unter Ziff. 4.4 hievordargelegt, könnte das Parkplatzareal beim Bahnhof Riehen ein geeigneter Standort für ein mögliches Neubauprojekt der Gemeindeverwaltung sein. Im Zuge der Entscheidung zur energetischen Sanierung des Gemeindehauses gilt es abzuwarten, ob diese Option berücksichtigt werden soll. Fällt der Entscheidung zugunsten einer umfassenden Sanierung des Gemeindehauses am gegenwärtigen Standort, kann über die künftige Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof weitergedacht werden.

Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Anzug **stehen zu lassen**.

9. Anträge

Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat bezüglich der energetischen Sanierung des Gemeindehauses zwei Beschlussvarianten vor:

- Die Variante 1 *Status quo* geht vom minimalen ordentlichen Unterhalt des heutigen Gemeindehauses aus. Zudem soll der Neubau eines Gemeindehauses an einem anderen Ort im Detail untersucht werden. Für die anstehende Asbestsanierung, verbunden mit der innenseitigen Giebelämmung im Einwohnerratssaal, ist ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 410'400 erforderlich.
- Die Variante 2 *Midi* bedeutet eine umfassende energetische Sanierung des bestehenden Gemeindehauses nach MINERGIE®. Für die Realisierung dieser Variante ist ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 9'655'440 erforderlich.



Seite 23

Nach Abwägen der Vor- und Nachteile der beiden sehr unterschiedlichen Vorgehensweisen beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, sich für die **Variante 1** zu entscheiden.

Im Weiteren beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, die *Anzüge David Atwood und Kons. betreffend energetischer Sanierung gebäudeeigener Liegenschaften* sowie *Roland Lötcher und Kons. betreffend Nutzung des Gemeindehausdaches zur Gewinnung von Solarenergie* **abzuschreiben**.

Schliesslich beantragt er dem Einwohnerrat, den Anzug *Heinz Oehen und Kons. betreffend optimalere Nutzung des Parkplatzareals neben dem Bahnhof Riehen Dorf* **stehen zu lassen**.

Riehen, 6. März 2012

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:

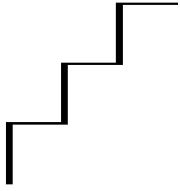
Willi Fischer

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli

Beigefügt: 2 Beschlussesvarianten

Beilagen: Beilage 1 „Situationsplan“
Beilage 2 „Zusammenstellung Varianten“
Beilage 3 „Planbeilagen Grundrisse, Schnitte und Ansichten“



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Investitionskredit für die Asbestsanierung im Einwohnerratssaal des Gemeindehauses

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommissionen] einen Investitionskredit für die Asbestsanierung des Einwohnerratssaals und die innenseitige Giebeldämmung im Einwohnerratssaal des Gemeindehauses in der Höhe von CHF 410'400. Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

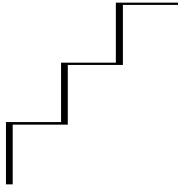
Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli



Beschluss des Einwohnerrats betreffend Investitionskredit für die energetische Sanierung des Gemeindehauses

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats [und der zuständigen Sachkommissionen] für die Realisierung des Bauprojekts zur energetischen Sanierung des Gemeindehauses einen Investitionskredit von CHF 9'655'440. Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Salome Hofer

Andreas Schuppli