

7. Projekt Gemeindehaus

7.1 Variantenentscheid Neubau

7.2 Antrag Verschiebung Bauprojekt um 5 Jahre

7.1 Variantenentscheid Neubau

Über was wird abgestimmt

Das Projekt "Gemeindehaus" ist anspruchsvoll und auch bei Vielen mit Emotionen verbunden. Der Gemeinderat hat sich daher für ein schrittweises Vorgehen entschieden. Damit haben Sie als Stimmbürgerin oder Stimmbürger im gesamten Prozess von der Planung bis zur Realisierung immer die Möglichkeit, sich einzubringen und so die Richtung für das weitere Vorgehen vorzugeben.

Der erste sehr wichtige Richtungsentscheid steht mit dieser Vorlage an. Sie fällen den Grundsatzentscheid, ob das Gemeindehaus als Neubau geplant werden soll.

Planungskredit 2016

An der Einwohnergemeindeversammlung vom 23. Juni 2016 wurde ein Verpflichtungskredit von 220'000 Franken für die Planung der Sanierung und des Umbaus des Gemeindehauses genehmigt. In der Vorlage hielt der Gemeinderat damals fest, dass auf Basis einer Vorprojektstudie mit Kosten von 5.2 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 %) für einen Neubau und mit Kosten von 4.34 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 %) für eine Sanierung mit Umbau gerechnet werden muss. Die Unterlagen der damaligen Vorlage sind Bestandteil der Aktenauflage.

Der Gemeinderat hat für die Planungsarbeiten eine Arbeitsgruppe eingesetzt und Fachspezialisten beigezogen. Die Zielsetzung war, einerseits eine detaillierte Machbarkeitsprüfung einer Sanierung, andererseits aber auch eine Gegenüberstellung mit alternativen Lösungen zu erarbeiten. Dazu wurden zuerst die Grundlagen des Kreditbeschlusses hinsichtlich Raumbedarf, Nutzerbedürfnisse und Gebäudezustand analysiert und aktualisiert.

Projektziele

Im Projekt "Gemeindehaus" will der Gemeinderat folgende Ziele erreichen:

- Langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes (über 30 Jahre);
- Gutes Verhältnis zwischen den Kosten und dem Nutzen;
- Erfüllung der heutigen und zukünftig absehbaren Nutzerbedürfnisse;
- Politische und finanzielle Realisierbarkeit.

Raumbedarf und Nutzerbedürfnisse

Die Bedürfnisse wurden von Grund auf neu erhoben und überprüft. Der Gemeinderat sieht folgenden Bedarf, der zu realisieren ist:

- Gemeindeverwaltung: Wir brauchen für eine bestens funktionierende Gemeindeverwaltung moderne und flexible Büroräumlichkeiten. Damit werden wir auch fit für mögliche zukünftige Veränderungen im Verwaltungsbereich. Flächenbedarf 295 m² (heute 280 m²).
- Kulturraum: Die hohe Auslastung und breite Nutzung zeigen das grosse Bedürfnis nach einem flexiblen Raum mit Bühne und Foyer für die vielen Anlässe, welche unsere Vereine und Organisationen durchführen. Damit bleibt Niederwil als lebhafter Vereins- und Kulturort erhalten. Flächenbedarf 270 m² (heute 218 m²).

- Bibliothek: Unsere Bibliothek ist beliebt und wird seit Jahren von allen Altersgruppen konstant genutzt. Der heutige Standort im Schulareal ist ideal. Wir planen einfache, flexible Räumlichkeiten. Damit decken wir auch dieses Bedürfnis ab und sind anpassungsfähig für mögliche Veränderungen in der Zukunft. Flächenbedarf 124 m² (heute: 62 m²).

Beurteilung der Variante "Sanierung und Umbau"

Die genauen Untersuchungen durch die Fachplaner haben gezeigt, dass der Zustand des Gemeindehauses schlechter als ursprünglich angenommen ist. Eine Sanierung des Gemeindehauses ist technisch machbar, aber deutlich teurer und aufwändiger als erwartet. Und es bleiben trotz der Fachanalysen nach wie vor hohe Risiken bezüglich dem Umfang der Ausführungsarbeiten und schlussendlich der Baukosten. Dabei kann nicht garantiert werden, dass das Feuchtigkeitsproblem im Untergeschoss langfristig gelöst werden kann. Der Bericht ist Bestandteil der Aktenauflage.

Zudem sind in der Vorprojektstudie 2016 die Kosten für den Dachstockausbau, die Dämmung der Gebäudehülle und für eine Liftanlage über alle Ebenen (barrierefreier Zugang) nicht oder nur teilweise enthalten. Gerechnet mit den heutigen Baukosten führt das insgesamt zu einem Mehrbetrag von zirka 2 Mio. Franken gegenüber der ursprünglichen Planung (= 6.389 Mio. Franken, Kostengenauigkeit +/- 15 %).

Trotz den hohen Investitionen ist die Nutzung nicht optimal. Das Gebäude ist auch nach der Sanierung und den Umbauarbeiten nur wenig flexibel und die erforderlichen Nutzungen können nur mit erheblichen Kompromissen erfüllt werden. Vor allem die Verteilung der Gemeindeverwaltung auf zwei Stockwerke und die eingeschränkte Zugänglichkeit, insbesondere beim Kulturraum, bleiben langfristige Nachteile.

Das Gebäude steht in der Mitte des Areals und teilt es auf. Mit einer Sanierung und einem Umbau wird die Gebäudelage wieder neu auf sehr lange Zeit gefestigt. Eine ökonomische Nutzung der Gesamtparzelle ist nicht möglich. Wertvolles Land wird für die nächsten Jahrzehnte blockiert.

Das alte Schulhaus und heutige Gemeindehaus gehört zum Gesicht von Niederwil. Das Gebäude prägt das Dorfbild seit über 100 Jahren. Das ist sicher der Hauptgrund dafür, dass Viele das Gebäude erhalten wollen. Unter diesem Aspekt war für den Gemeinderat eine fachliche Beurteilung wichtig. Deshalb wurde eine Stellungnahme bei der kantonalen Denkmalpflege eingeholt. Im Bericht wird die historische Bedeutung des Gebäudes gewürdigt, jedoch auch festgestellt, dass die vielen baulichen Veränderungen dazu führten, dass das Gemeindehaus aus Optik der kantonalen Denkmalpflege nicht erhaltenswert ist und folglich auch einem Neubau weichen kann. Der Bericht ist Bestandteil der Aktenauflage.

Fazit: Obwohl die Zielsetzung des ursprünglichen Planungskredits stets war, die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses zu planen, haben diese Gründe den Gemeinderat zu einer Neubeurteilung geführt. Der Gemeinderat ist zum Entscheid gekommen, dass eine Sanierung mit Umbau des Gemeindehauses wenig Sinn macht und eine Neuorientierung vorgenommen werden muss.

Beurteilung von Alternativvarianten

Wenn von einer Renovation abgesehen wird, stellt sich zuerst die Frage, welche Alternativen sich für die Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung als zentrale (Pflicht-)Aufgabe der Gemeinde anbieten. Geprüft wurden die folgenden grundsätzlichen Möglichkeiten:

- Einmietung: Die Miete kann eine sehr flexible Option sein, vorausgesetzt, dass überhaupt entsprechende Objekte zur Verfügung stehen. Als Hauptnachteile zu werten sind, dass das jetzige Gemeindehaus trotzdem renoviert werden muss und dass die Kosten langfristig höher ausfallen als bei einem Eigenbau.
- Sanierung mit einem zusätzlichen Anbau: Mit einem Anbau können die Bedürfnisse der Verwaltung gut erfüllt werden. Auch hier muss das bestehende Gebäude aber trotzdem renoviert werden. Die Kosten für diese Variante sind mit Abstand am höchsten.
- Neubau: Damit können sämtliche Bedürfnisse (inkl. Kulturraum und Bibliothek) optimal abgedeckt werden. Der gesamte Aussenraum kann deutlich aufgewertet werden. Zukünftige Erweiterungen sind bei Bedarf möglich. Diese Variante bietet eindeutig das beste Kosten-Nutzen-Verhältnis, auch unter ökologischen Aspekten. Der Nachteil ist der Verlust des bestehenden Gemeindehauses, das für viele Einwohnerinnen und Einwohner einen grossen emotionalen Wert hat.

Fazit: Für den Gemeinderat bietet der Neubau in Abwägung aller Vor- und Nachteile am meisten Chancen. Diese Variante wurde denn auch weiter geprüft.

Beurteilung der Variante "Neubau"

Die Nutzerbedürfnisse können optimal und ohne bauliche Einschränkungen oder Kompromisse gestaltet werden.

Mit dem Neubau wollen wir uns aber auch Optionen für die Zukunft offenhalten. Das Gebäude soll so geplant und gebaut werden, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Büroräumlichkeiten erweitert werden können und allenfalls auch die Realisierung von zusätzlichem Parkraum möglich wird.

Mit dem Neubau bauen wir nur, was wir brauchen, verbauen uns aber die Zukunft nicht.

Die Kosten für das Neubauprojekt belaufen sich auf 6.596 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 15 %). Die Kosten sind in etwa gleich hoch wie bei der Variante "Sanierung und Umbau" (= 6.389 Mio. Franken, +/- 15 % Kostengenauigkeit). Die Risiken bezüglich Umfang der Ausführungsarbeiten und schlussendlich der Baukosten sind bei einem Neubau aber bedeutend tiefer.

Fazit: Unser heutiger und zukünftig absehbarer Bedarf kann bei einem Neubau ökonomisch, ökologisch, funktional und nachhaltig am besten erfüllt werden. Mit einem Neubau können die Nutzungen optimal und ohne bauliche Einschränkungen oder Kompromisse gestaltet werden. Der Aussenraum wird qualitativ deutlich aufgewertet. Zukünftige Erweiterungen für spätere Generationen werden möglich. Wir können das Optimum für die Gemeinde Niederwil realisieren.

Zeitplan und weiteres Vorgehen

Aufgrund des Bauzustandes und der ausgewiesenen Nutzerbedürfnisse sind die aufgezeigten Investitionen in das Gemeindehaus unumgänglich. Bei weiteren Verzögerungen steigt das Risiko für mögliche Reparaturen und die Baukosten werden von Jahr zu Jahr auch nicht weniger.

Der Gemeinderat ist deshalb klar der Meinung, dass das Projekt weiter zügig vorangetrieben werden soll. Dabei ist aber für die Planungsphasen genügend Zeit einzuräumen, damit Sie als Stimmbürgerin oder Stimmbürger die Möglichkeit haben, sich in das Projekt einzubringen. Im Prozess bis zur Realisierung sind deshalb insgesamt vier Gemeindeversammlungsentscheide eingeplant.

Sommerngemeinde 2023: Variantenentscheid Neubau.

Sommergemeinde 2024: Kreditantrag für den Architekturwettbewerb auf der Basis des vollständig vorliegenden Pflichtenheftes. Die Gemeindeversammlung legt damit fest, welches Raumprogramm und in welchem Kostenrahmen geplant werden soll.

Sommergemeinde 2025: Kreditantrag für den Planungskredit auf Basis des Siegerprojektes aus dem Wettbewerb. Die Gemeindeversammlung legt damit fest, ob das Siegerprojekt realisiert werden soll.

Sommergemeinde 2026: Kreditantrag für den entsprechenden Baukredit.

Die Baubewilligungs- und Ausführungsplanung dauert von Juni 2026 bis Juni 2027. Die Bauarbeiten sind von Sommer 2027 bis Anfang 2029 geplant.

Finanzierung

Bereits in der Finanzplanung, die der Gemeinderat an der Wintergemeindeversammlung 2022 präsentierte, war das Projekt enthalten. Inzwischen wurde der Finanzplan überarbeitet und mit dem Rechnungsergebnis 2022 aktualisiert. Es zeigt sich unverändert, dass das Neubauprojekt für die Gemeinde Niederwil finanziell tragbar ist. Das Projekt führt zu einem Anstieg der Nettoverschuldung. Diese beträgt heute 1.46 Mio. Franken. Der Höchststand wird gemäss aktueller Planung im Jahr 2031 mit 7.21 Mio. Franken oder 2'253 Franken pro Einwohner/in erreicht.

Es ist dem Gemeinderat wichtig, dass der Bevölkerung eine gute Infrastruktur zur Verfügung steht und dass gleichzeitig die Gemeindefinanzen gesund bleiben. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass diese Ziele mit dem vorgeschlagenen Projekt und im vorgesehenen Zeitplan erreicht werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Finanzplanung und auch die dabei berücksichtigten Steuerfusserhöhungen (2027 von 103 % auf 107 % und 2030 von 107 % auf 110 %) stets Planwerte sind. Es sind Verschiebungen und Veränderungen möglich und Sie als Stimmbürgerinnen oder Stimmbürger haben stets die Entscheidungshoheit. Die finanzielle Situation und Finanzplanung wird laufend überprüft und bei Bedarf angepasst.

Antrag

Das Projekt "Gemeindehaus" sei auf Grundlage eines Neubauprojekts zu planen.

7.2 Antrag Verschiebung Bauprojekt um 5 Jahre

Über was wird abgestimmt

Ein Komitee hat beim Gemeinderat um eine Abstimmung über eine Verschiebung des Bauprojekts um 5 Jahre ersucht. Der Gemeinderat erachtet diese Frage im Sinne einer transparenten Diskussion über das Projekt als berechtigt. Der Antrag und die Argumente des Initiativkomitees im Wortlaut werden nachfolgend *kursiv* dargestellt. Zu den Argumenten nimmt der Gemeinderat Stellung. Im Übrigen verweist der Gemeinderat auf die vorstehenden Ausführungen.

Argumente des Initiativkomitees

Für das Initiativkomitee (Kreber Marcel Niederwil, Waser Alois Niederwil, Stutz Hanspeter Niederwil, Hufschmid Sepp Niederwil, Gisler Alex Niederwil, Meier Irma Niederwil, Moor Thomas Nesselbach, Gratwohl Adrian Niederwil, Gratwohl Mario Niederwil) ist der Um- oder Neubau des Gemeindehauses unbestritten und wird mit diesem Antrag auch nicht in Frage gestellt.

Nachfolgend unsere Argumente, weshalb das Projekt um 5 Jahre verschoben werden soll:

- Der Um- oder Neubau des Gemeindehauses kann ohne grosse Einschränkungen, da die Infrastruktur noch intakt ist, um fünf Jahre nach hinten verschoben werden.
- Die Verschuldung kann somit abgeflacht und die gemäss Finanzplan prognostizierten Steuererhöhungen im Jahr 2027 und 2030 möglicherweise verhindert werden.
- Für die aktuelle Unterkunft der Ukraine-Flüchtlinge muss in naher Zukunft kein teurer Ersatz gesucht oder gemeindeeigene Wohnungen geräumt werden.
- Der Unterhalt der bestehenden Anlage "Gemeindehaus" ist überschaubar.
- Die bisher getroffenen Abklärungen können für das künftige Projekt verwendet werden und die bereits geleisteten Ausgaben gehen dadurch nicht verloren.
- Die geplanten Projekte (z.B. Hauptstrasse, Gemeindehaus, Kindergarten) können nachweislich nicht mehr durch die laufenden Einnahmen gedeckt werden und führen zwangsläufig zu einem Anstieg der Fremdfinanzierung.
- Nicht nur die geplanten Investitionen, auch die höheren Zinskosten für die Fremdverschuldung führen zu einer Pro-Kopf-Verschuldung, die den maximalen Verschuldungsrichtlinien des Kantons bedrohlich nahekommen.

Der Antrag lautet: Das Bauprojekt (Um- oder Neubau) Gemeindehaus soll um 5 Jahre verschoben werden.

Argumente des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt die Ablehnung des Antrages aus den folgenden Gründen:

- Das Angehen des Projektes "Gemeindehaus" ist überfällig.
Es ist unbestritten, dass das alte Schulhaus sanierungsbedürftig ist. Die Feuchtigkeit im ganzen Gebäude ist allgegenwärtig und mittlerweile sind mehrere Luftentfeuchter regelmässig in Betrieb.
Mit seinem hohen Energieverbrauch und der ungenügenden Zugänglichkeit (barrierefrei) ist es für eine Gemeinde mit einer Vorbildfunktion nicht mehr zeitgemäss.
Bei einer Verschiebung des Projektes um 5 Jahre müssen wir mit diesem unbefriedigenden Zustand bis mindestens 2034 leben.
- Aus Sicht der Finanzen gleichen sich die Vor- und Nachteile einer Verschiebung aus.
Der Gemeinderat teilt das Anliegen des Komitees, die finanzielle Belastung für die Gemeinde und die Steuerzahler vertretbar zu halten.
Die Investitionen in das Gemeindehaus fallen aber in jedem Fall an und es gilt: «Verschoben ist nicht aufgehoben».
Eine Verschiebung um 5 Jahre reduziert daher alleinig die Zinsbelastung über diese Zeit. Demgegenüber stehen aber Unterhaltsarbeiten und die Entwicklung der Baukosten und der Teuerung – und die werden erfahrungsgemäss nicht gering sein und die Zinersparnisse mit grosser Wahrscheinlichkeit eliminieren.
- Das Projekt "Gemeindehaus" bietet eine grosse Chance für unsere Gemeinde
In den letzten 3 Jahren haben wir uns in der Gemeinde, den Nutzergruppen und den Vereinen intensiv mit dem Projekt beschäftigt und viele Vorarbeiten geleistet. Diese positive Dynamik kann nun in die Umsetzung eingebracht werden. Das Interesse der Bevölkerung am Projekt und an dessen Weiterentwicklung ist gross.
Auch wenn gewisse Abklärungen wiederverwendet werden können, muss das Projekt bei einer Verschiebung um 5 Jahre wieder von Grund auf neu gedacht und erarbeitet werden.

Antrag des Komitees:

Das Bauprojekt sei um 5 Jahre zu verschieben.

Der Gemeinderat empfiehlt die Ablehnung des Antrages.