

Traktandum 6
**Zusatzkredit Sanierung Hof
Binzmühle mit Remise, Mittel-
haus und Mühle**



Zusatzkredit Sanierung Hof Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle



Das Wichtigste in Kürze

An der Urnenabstimmung vom 27. September 2020 wurde der Baukredit für die Sanierung des Hofes Binzmühle in der Höhe von 7.7 Millionen Franken bewilligt. Die im Eigentum der Gemeinde stehenden Teile des Hofes Binzmühle umfassen das Mühlegebäude, das Mittelhaus und die Remise. Mit dem vom Souverän bewilligten Verpflichtungskredit konnten die bauanalytischen Planungs- und Sondierungsschritte begonnen werden, um die drei Gebäude detailliert zu untersuchen, die geschichtsrelevanten Elemente zu sichten und umfassend zu dokumentieren. Parallel dazu wurde gemäss den Abstimmungserläuterungen das Projekt redimensioniert und die Nutzungen wurden an die konkreten Bedürfnisse angepasst.

Die vertieften Abklärungen haben unerwartet viele erhaltenswerte Elemente hervorgebracht, deren Erhalt zusätzliche Mittel beanspruchen. Weiter sind im Verlauf der Planung auch sinnvolle Nutzungsänderungen hinzugekommen. Entgegen früheren Annahmen werden die Beiträge für die Sanierung und Restaurierung des Amtes für Archäologie und Denkmalpflege jedoch ebenfalls höher ausfallen. Auch wenn ein Teil der Mehrausgaben durch die Beiträge kompensiert werden kann, sieht das Finanzhaushaltsrecht vor, dass Verpflichtungskredite brutto, also ohne Berücksichtigung von Einnahmen, berechnet werden müssen, weshalb den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern ein Zusatzkredit über 1.1 Millionen Franken unterbreitet wird.



Die Denkmalpflege bei den Bauaufnahmen

Zusatzkredit Sanierung Hof Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle

1. Ausgangslage

Für die Revitalisierung und Neunutzung des Hof Binzmühle wurde an der Gemeindeversammlung vom 27. November 2012 ein Planungskredit in der Höhe von 290'000 Franken für ein Vorprojekt bewilligt. Aufgrund der Komplexität und des Projektumfangs beantragte der Gemeinderat am 29. November 2016 einen Zusatzkredit von 692'000 Franken für die Erstellung eines Bauprojekts. Ein erster Baukredit über 9.218 Millionen Franken wurde anlässlich einer Urnenabstimmung vom 24. November 2019 vom Souverän knapp abgelehnt. Das Bauprojekt wurde unter Berücksichtigung der Ablehnungsgründe überarbeitet. Am 27. September 2020 wurde der reduzierte Baukredit von 7.7 Millionen Franken von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern ebenfalls anlässlich einer Urnenabstimmung gutgeheissen.

Seitdem wurde an der Baueingabe gearbeitet und das Projekt vorangetrieben und optimiert. Parallel mussten die Erkenntnisse der Archäologie, die seit dem Frühjahr 2021 gewonnen wurden, in die Planung miteinbezogen werden. Bei diesen Arbeiten wurden u. a. Täfer und Holzverkleidungen abgetragen, um die innersten Strukturen freizulegen. Es kamen unerwartet viele, bislang unsichtbare Fragmente und schützenswerte Holzstrukturen zutage. Zusammen mit der Planung konnte nun präziser auf die Elemente eingegangen werden und die neuen Erkenntnisse wurden in die architektonische Umgestaltung eingepflegt.



Freigelegte Schichten im Mittelhaus

2. Handlungsbedarf

Der Hof Binzmühle ist ein wichtiger Zeitzeuge, den es zu erhalten gilt. Das sogenannte Mittelhaus ist als Ständerbau von etwa 1800 mit einem spätmittelalterlichen Kern sowie mit der bauoriginalen Stube und dem erhaltenen Mühleraum baugeschichtlich sehr wertvoll. Der Mühleanbau der seit dem Mittelalter belegten Binzmühle wurde nach Mitte des 19. Jahrhunderts erstellt.

Aufgrund des Bruttoprinzips dürfen Aufwendungen für die Restauration und die dafür gesprochenen Beiträge bei der Bemessung von Verpflichtungskrediten nicht miteinander verrechnet werden. Der vorliegende Zusatzkredit betrifft zur Hauptsache die Arbeiten rund um den historischen Kontext, sodass die effektiven Mehrausgaben – namentlich für die Nutzungsänderungen in der Mühle – moderat ausfallen.

3. Umsetzungsvorschlag

3.1 Erhalt der schützenswerten Elemente

Ziel ist die Umsetzung denkmalpflegerischer Massnahmen in Mittelhaus, Mühle und Remise. Der Erhalt der historisch relevanten Elemente steht im Vordergrund. So sind beispielsweise Blockbaustrukturen aus dem 16. Jahrhundert entdeckt worden. Diese Strukturen, wie auch die übrigen Bauteile aus weiteren Epochen, sollen für die Zukunft erhalten bleiben. Folgende Bedingungen und Vorgaben sind planungsrelevant:

- Die Renovation der bestehenden, über 100-jährigen Fenster, unter Einhaltung der heutigen energetischen Vorgaben.
- Der Erhalt der Gebäudestruktur bedingt die maximale Respektierung der Strickwände. Bei dieser Prämisse besteht die Herausforderung in der Ausgestaltung der Grundrisse.
- Die Parkettböden und das Täferwerk sollen erhalten und restauriert werden. Wichtig dabei ist die Lösungsfindung zur Aufbereitung und Einfügung des Holzwerks.
- Die Verschiedenheit der Wandanschlüsse, der Sturzbereiche und der Übergänge zu Türen und Fenster ist überaus anspruchsvoll und verlangt nach durchdachten und spezifischen Konstruktionen.
- Diverse Kunstschreinerarbeiten sind für die Erhaltung eines spätgotischen Flachschnitzerei-Frieses und für ein frühklassizistische Holzbuffet mit Uhrschrank im Erdgeschoss des Mittelhauses notwendig.
- Im Innenbereich sollen die Malereien konserviert und gesichert werden. Eine kosmetische Nachbesserung ist nicht vorgesehen. Im Arkadengang verweist die Dekorationsmalerei direkt auf die Mühlentätigkeit und ist Teil der Geschichte des Gebäudes. Die umfassende Restaurierung dieser Malereien ist aus Sicht des Wiedererkennungswertes und der identitätsstiftenden Wirkung für die Binzmühle attraktiv und wichtig.
- Aus Sicht der baulichen Abfolge und Aufwandsminimierung ist es sinnvoll, das erste Obergeschoss der Mühle westseitig zu sanieren und die vorhandenen Malereien zu sichern.

Zusatzkredit Sanierung Hof Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle

Ursprüngliche Strickwände im Mittelhaus

Im Mühlegebäude wurde, wie bereits in der Tagespresse veröffentlicht (Zuger Zeitung vom 19. März 2021), unter einem Holzverschlag ein Ofen aus dem Jahr 1818 gefunden, der durch Verzierungen des damals bekannten Malers Heinrich Egli, geschmückt ist. Der Ofen wurde vom Aargauer Hafner Jakob Fisch erstellt und soll in die Nutzung im Binzitreff integriert werden.

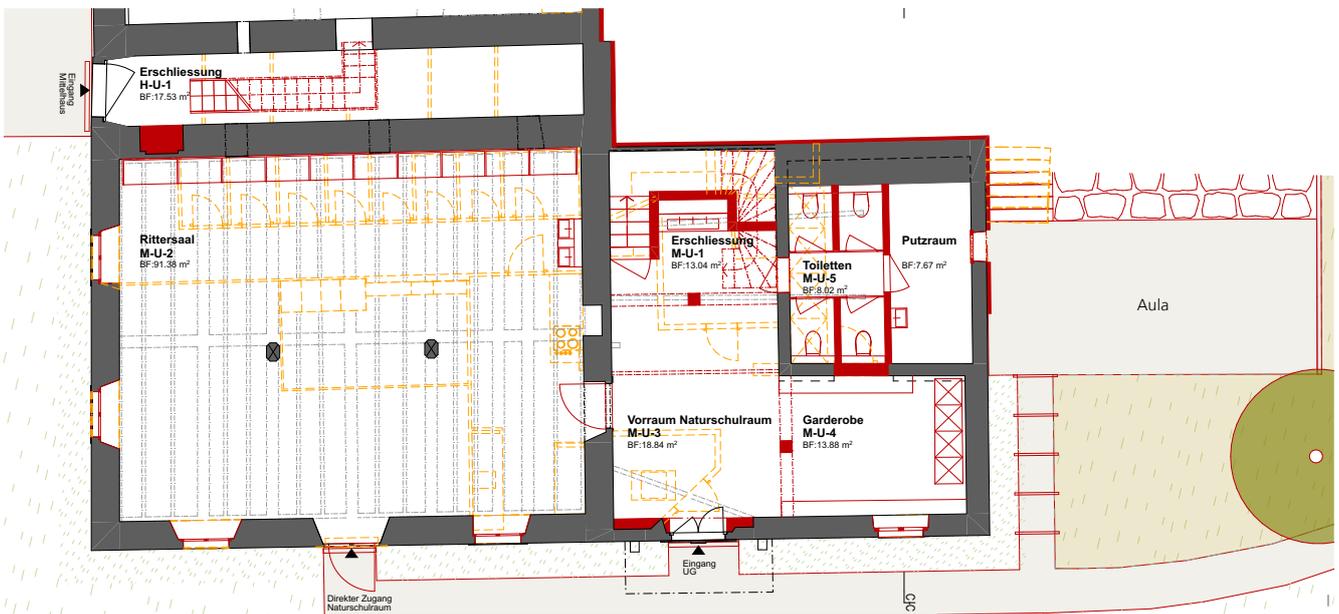
Ein wesentlicher Anteil der Aufwände galt den Analysen rund um die zahlreichen Dekorationsmalereien von Hans Zürcher, Menzingen. Die Wertschätzung der bemalten hölzernen Dachschrägen und farbigen Deckenfriesen erfolgte durch eine Spezialistin, die einen umfangreichen Bericht von der bedeutsamen Innen- und Aussengestaltung erstellte. Die Denkmalpflege Zug stellt die Gebäude daher nicht nur unter kantonalen Schutz, sondern strebt in der Zwischenzeit sogar eine Unterschutzstellung auf Bundesebene an.



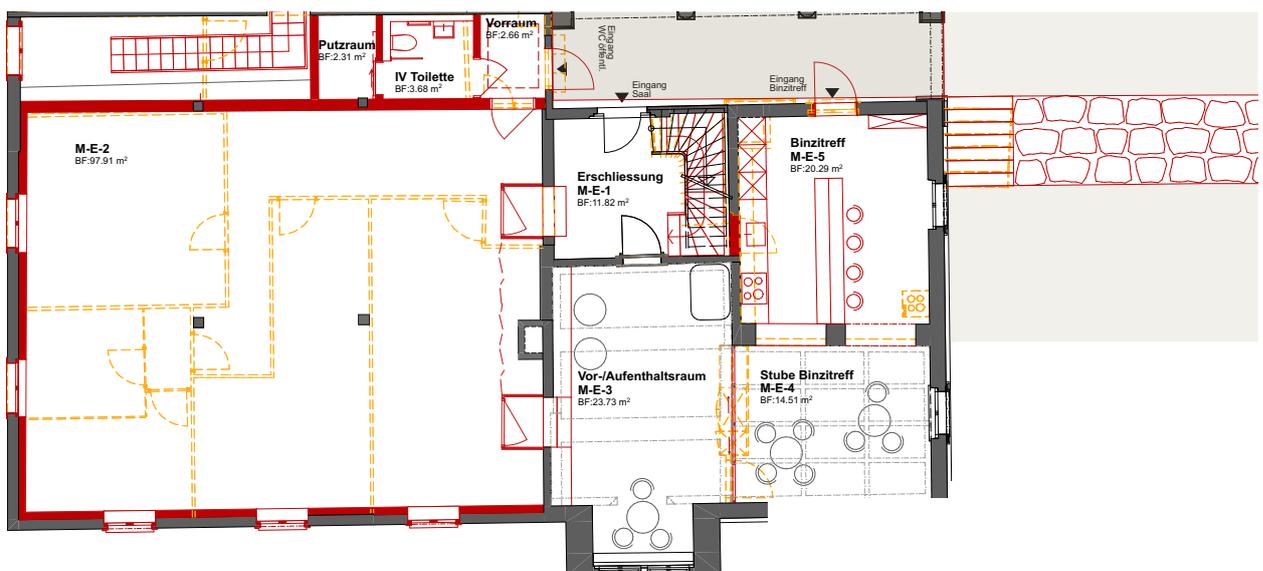
Einblick in die wertvoll ausgestatteten Räumlichkeiten vom Binzitreff und Foyer

3.2 Mittelhaus und Mühle

Um die Nutzungsqualitäten zu optimieren, fanden während der Überführung des genehmigten Abstimmungsprojektes in ein Bauprojekt zahlreiche Gespräche mit allen Beteiligten statt. Wesentliche Verbesserungen konnten in der Mühle vorgenommen werden, da im Gegensatz zum Mittelhaus zusätzliches Entwicklungspotenzial frei geworden ist.



Grundriss Mühle, Untergeschoss



Grundriss Mühle, Erdgeschoss



Zusatzkredit Sanierung Hof Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle

Das Naturschulzimmer soll vom Erdgeschoss ins Untergeschoss verschoben werden. Bisher wurde geplant, das Untergeschoss im Edelrohbau zu belassen. Durch die Verschiebung des Naturschulzimmers ins Untergeschoss fallen höhere Ausgaben an. Für die Rochade sprechen die folgenden Gründe:

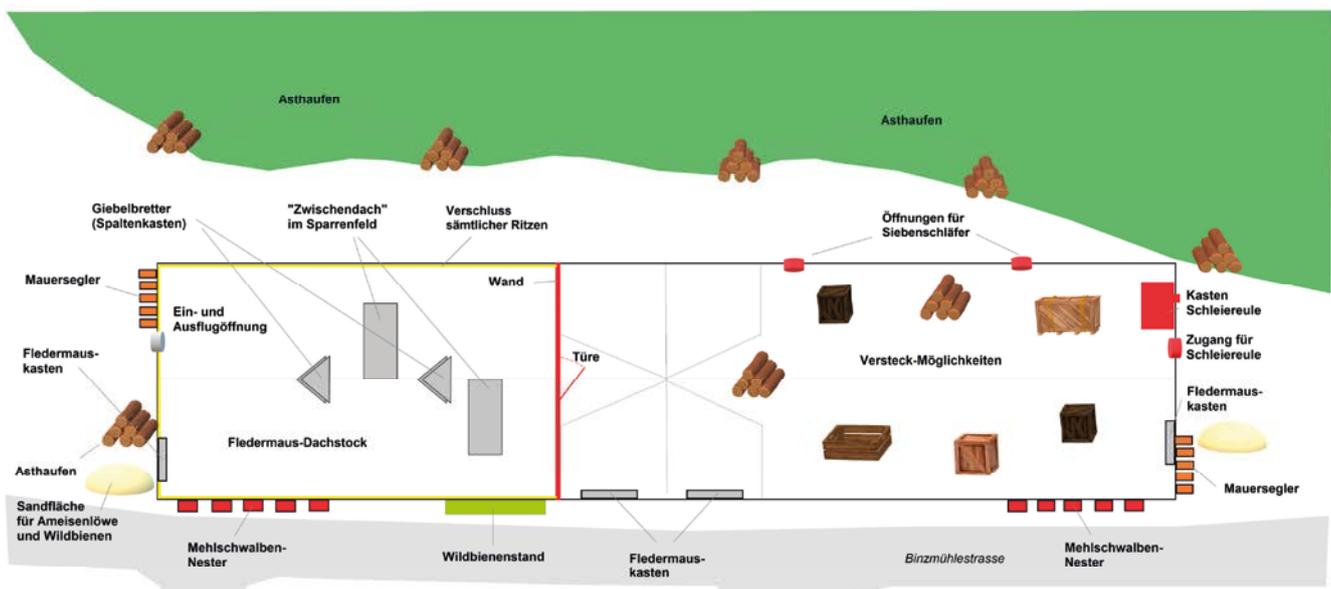
- Die einzelnen Nutzungsströme können voneinander getrennt werden.
- Die Raumgrößen passen besser zu den vorgesehenen Nutzungen.
- Die notwendigen Nebenräume wie Nasszellen und Garderobe befinden sich auf dem gleichem Geschoss.
- Ein separater Zugang führt direkt zu den schulischen Aussenräumen.

Der Binzitreff wiederum hat durch den Geschossabtausch die Möglichkeit, sich je nach Art der Veranstaltung räumlich zu erweitern: So ist das Foyer durch eine Faltwand ebenfalls für den Binzitreff nutzbar und der angrenzende neue Veranstaltungssaal vergrössert das Flächenangebot um ein Mehrfaches. Der Veranstaltungssaal wird im Edelrohbau erstellt. Ein Vollausbau kann bei einer konkreten Nachfrage zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden, was einen Aufschub zum jetzigen Stand durchaus sinnvoll macht.

Der Aussenraum des Binzitreffs soll vergrössert und mit einer Steinarena ergänzt werden. Mit Blick auf die Natur lassen sich laue Sommerabende damit wunderbar im Freien geniessen.

3.2 Remise

Im Dachgeschoss der Remise werden verschiedene Einbauten für die Ansiedlung einheimischer Tiere realisiert. Diese wurden im Vorfeld zusammen mit einem Spezialisten erarbeitet. Ein gemeinnütziger Fonds wird Mittel im Umfang von rund 25'000 Franken einbringen. Folgende Massnahmen sind vorgesehen:



Remise Dachgeschoss mit Umgebung

3.4 Energieversorgung

Das von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern am 27. September 2020 bewilligte Projekt sah vor, die Binzmühle über eine Erdsonden-Wärmepumpe mit Energie zu versorgen. Die Wasserwerke Zug (WWZ) realisieren zurzeit ein Fernwärmenetz in Rotkreuz. Das Fernwärmeprojekt sieht neu vor, dass die Hauptleitung bei der Binzmühle vorbeiführt. Mit der Fernwärme steht alternativ zu der vorgesehenen Erdsonden-Wärmepumpe nunmehr eine weitere Energiequelle zur Disposition. Die Zuleitung der Fernwärme erfolgt entlang der Binzmühlestrasse. Mit einem Abzweiger kann der Hof Binzmühle auf einfache Weise erschlossen werden.

Die sofortige Verfügbarkeit und die weit höhere Vorlauftemperatur der Fernwärme sind sehr vorteilhaft: Die erwartete temporäre Raumnutzung bedingt eine rasche Erhöhung der Raumtemperatur, was eine Wärmepumpe nicht zu leisten vermag. Die Bedienung ist aufgrund der minimalen Technik sehr einfach, somit entfallen Technikräume und Wartungskosten. Die Fernwärme verfügt zudem über eine gute CO₂-Bilanz. Gegenüber der Erdwärme dürften sich die Gesteungskosten die Waage halten.

4. Bezug zu Budget und Finanzplan

Aufgrund der Überarbeitung des neuen Bauprojekts, der Nutzungsanpassungen, insbesondere im Mühlegebäude, und der denkmalpflegerischen Auflagen und Massnahmen wird der bestehende Baukredit von 7.7 Millionen Franken überschritten. Dies veranlasste den Gemeinderat, in mehreren Schritten verschiedene Ausbauszenarien einander gegenüberzustellen und in Abwägung der Vor- und Nachteile die Bestvariante zu ermitteln. Die Mehrausgaben hierfür belaufen sich dabei auf 1'100'000 Franken. Nebst den Beiträgen von der Denkmalpflege sind auch Fördergelder für die energetischen Massnahmen zu erwarten, sodass die Mehrausgaben abgedeckt werden können. Der Gesamtkredit stellt sich folgendermassen dar:

Teilprojekte	Ausgaben (inkl. 7.7 % MwSt.)
Bewilligte Planungskredite vom 27.11.2012 und 29.11.2016	982'000
Bewilligter Baukredit vom 27.11.2021	7'700'000
Total aller Planungs- und Baukredite	8'682'000
Zusatzkredit	1'100'000
Total neu aller Planungs- und Baukredite (brutto)	9'782'000
Beiträge Denkmalpflege	– 750'000
Baukredit netto*	9'032'000
Effektive Mehrausgaben (netto)	350'000

* Die Nettoausgaben erhöhen oder verringern sich je nach Höhe der Kostenbeteiligung des Kantons.

Zusatzkredit Sanierung Hof Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle

Der Zusatzkredit über 1.1 Millionen Franken setzt sich wie folgt zusammen:

Position	Ausgaben (inkl. 7.7 % MwSt.)
Mehraufwand Sanierung Mittelhaus und Mühlegebäude (inkl. Planerhonorare, Konservierung Malereien Mühle)	527'000
Mehrbestellungen (u. a. Naturschulraum, 1. OG Mühle, Binzitreff)	373'000
Umgebung	115'000
Reserven	85'000
Total	1'100'000
Effektive Mehrausgaben (netto)	350'000

In Zusammenhang mit dem Zusatzkredit stellt sich die Frage, ob dieser durch die Gemeindeversammlung oder durch eine Urnenabstimmung beschlossen werden soll. In Art. 9 der Gemeindeordnung (GO) ist festgehalten, dass der Gemeinderat durch Verordnung zu regeln hat, welche Finanz- und Sachgeschäfte er einer Urnenabstimmung unterstellt. Auf Verordnungsstufe wurde in Art. 12 der Geschäftsordnung des Gemeinderats (GO GR) als Ausführungsbestimmung festgelegt, dass Beschlüsse über 7.5 Millionen Franken jeweils einer Urnenabstimmung zugeführt werden müssen. Nicht im Detail geregelt war der Fall, wie mit einem Zusatzkredit zu einem Verpflichtungskredit, der an einer Urnenabstimmung genehmigt wurde, verfahren werden soll.

In der Zwischenzeit hat der Gemeinderat die Bestimmungen in Art. 12 GO GR präzisiert und festgelegt, dass Zusatzkredite zu Beschlüssen, die an der Urne gefällt wurden, bis zu einer Schwelle von 7.5 Millionen Franken an der Gemeindeversammlung und über 7.5 Millionen Franken an der Urne verabschiedet werden.

5. Weiteres Vorgehen

Vorbehältlich der Genehmigung des Zusatzkredits durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind im weiteren Projektverlauf folgende Meilensteine geplant:

Wann	Tätigkeit
4. Quartal 2021	Baubewilligung
Ab 2. Quartal 2022	Realisierung
2. Quartal 2024	Bezug

Antrag

6. Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Zusatzkredit aus den folgenden Gründen zuzustimmen:

1. Die vorgesehenen Rochaden im Mühlegebäude ermöglichen eine optimale Nutzung der bestehenden Flächen. Die Einbindung des Naturschulraumes mit einer festen Infrastruktur ergibt eine pädagogisch wertvolle Unterrichtsmöglichkeit.
2. Der Erhalt der Malereien und Strukturen ist eine historische Bereicherung. Die Ablesbarkeit der verschiedenen Bauepochen macht den Hof Binzmühle zu einem besonderen Zeitzeugen.
3. Mit den zu erwartenden Beiträgen des Amtes für Denkmalpflege und vom Förderprogramm Energie relativieren sich die effektiven Mehrausgaben.
4. Der resultierende kulturelle Gewinn ist dabei bedeutend.

Antrag

Für die weitere Planung und Realisierung des Hofes Binzmühle mit Remise, Mittelhaus und Mühle wird zum bereits bewilligten Objektkredit vom 27. September 2020 über 7'700'000 Franken ein Zusatzkredit zulasten der Investitionsrechnung von 1'100'000 Franken (inkl. 7.7 % Mehrwertsteuer, massgebender Index ist der Zentralschweizer Baukostenindex) genehmigt.

Weitere Unterlagen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Risch:
www.rischrotkreuz.ch, Stichwortsuche «Binzmühle»

