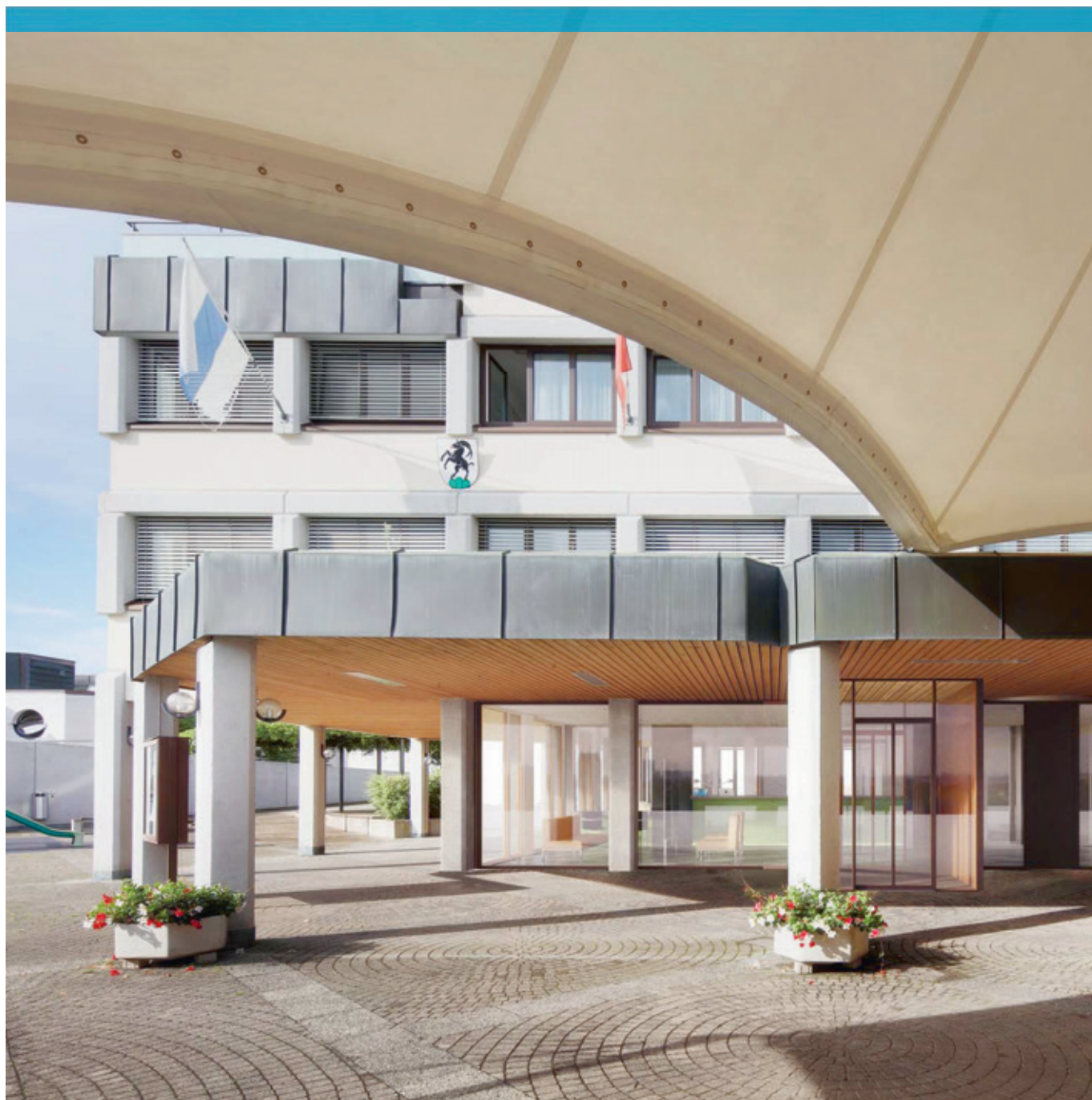


Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Gemeinde
Steinhausen



Sanierung und Umbau Rathaus
Baukredit

In Kürze.

Das Rathaus wurde vor über 35 Jahren erstellt und in Betrieb genommen. Nach dieser Zeit drängen sich eine grössere, gebäudezyklisch bedingte Sanierung sowie dringend erforderliche Investitionen in den Brandschutz und die Personensicherheit auf.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger genehmigten an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 einen Projektierungskredit sowie an der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2016 einen Zusatzkredit zum Projektierungskredit für die Sanierung, den Umbau und die Neuorganisation des Rathauses.

Mit dem Projektierungskredit wurde ein Projekt mit einer Flächenausdehnung über die gesamte Nutzfläche der Bahnhofstrasse 3 erarbeitet. Nachdem sich die errechneten Kosten dieses Projekts nicht wie geplant entwickelt hatten, entschied sich der Gemeinderat für einen Projektstopp und eine Überarbeitung. Die neue Zielvorgabe war es, die Verwaltung auf der gegenwärtigen Nutzfläche des Rathauses verdichtet zu organisieren und damit die Baukosten zu reduzieren. Die gegenüber dem ersten Projekt frei gewordene Fläche steht zur Vermietung zur Verfügung und bildet damit weiterhin eine Reserve für eine zukünftige Entwicklung der Verwaltung.

Der Baukredit für das Projekt beläuft sich gemäss detaillierter Kostenschätzung auf CHF 7,5 Mio. Der Baubeginn ist frühestens im Herbst 2018 vorgesehen. Die Verwaltung kann somit voraussichtlich Anfang 2020 ihren Betrieb im umgebauten Rathaus aufnehmen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den vorliegenden Baukredit zu genehmigen.

Steinhausen, 8. Januar 2018

Gemeinderat Steinhausen

Barbara Hofstetter, Gemeindepräsidentin

Thomas Guntli, Gemeindeschreiber

Inhaltsübersicht.

1	Ausgangslage	4
2	Ursprüngliches Projekt und Richtungsänderung	4
3	Sanierung und Umbau	5
4	Raumprogramm / Raumbedarf	7
5	Bauliche Neuorganisation	8
6	Projektbeschreibung	9
7	Provisorium	12
8	Kostenübersicht	13
9	Investitionsfolgekosten und Finanzierung	14
10	Weiteres Vorgehen	15
11	Stellungnahme Finanzkommission	16
12	Empfehlung des Gemeinderates	16
13	Pläne	17

Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Sanierung und Umbau Rathaus

1. AUSGANGSLAGE

Die Liegenschaften Bahnhofstrasse 1 und 3 am Dorfplatz wurden im Jahr 1982 erstellt. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 1 befindet sich in Privatbesitz. Die Gemeinde Steinhausen ist Eigentümerin der Liegenschaft Bahnhofstrasse 3, in deren südlichen Teil das Rathaus mit der Gemeindeverwaltung liegt. Im nördlichen Gebäudeteil befinden sich im Erdgeschoss ein Ladenlokal (ehemalige Apotheke), im 1. und 2. Obergeschoss Flächen für Büronutzung und im 3. und 4. Obergeschoss fünf Wohnungen. Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 3 wurde gut unterhalten. Eine umfassende gebäudezyklische Sanierung fand jedoch bisher nicht statt.

Dank der weitsichtigen Planung von 1982 mit entsprechenden Reserveflächen war es bisher möglich, den wachsenden Platzbedarf der Gemeindeverwaltung mit kleineren Umbauten oder Erweiterungen innerhalb der Liegenschaft Bahnhofstrasse 3 abzudecken. Zudem wurden die Arbeitsplätze des Schulsekretariats ins Schulleitungsgebäude im Sunnegrund verlegt. Bei der Eröffnung 1982 waren im Rathaus zwölf Arbeitsplätze angesiedelt, heute sind es deren 40.

Sämtliche Abteilungen im Rathaus stossen räumlich an ihre Grenzen. Für ein effizientes, teamorientiertes Arbeiten müssen die Raumstrukturen und die damit verbundene Anordnung der Arbeitsplätze verbessert werden. Die Einhaltung der Brandschutzvorschriften und die Umsetzung eines zeitgemässen Sicherheitskonzeptes sind zwingend erforderlich und können zusammen mit dem geplanten Umbau wirtschaftlich umgesetzt werden.

Der Gemeinderat beauftragte eine Projektgruppe unter Zuzug der erforderlichen Fach- und Spezialplaner, ein detailliertes Projekt auszuarbeiten.

2. URSPRÜNGLICHES PROJEKT UND RICHTUNGSÄNDERUNG

Im Rahmen des an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2014 genehmigten Projektierungskredits wurde eine erste Grobkostenaussage auf der Basis einer Machbarkeitsstudie von ca. CHF 8 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ ermittelt. In der Folge wurde in Zusammenarbeit mit dem beauftragten Planungsteam ein detailliertes Projekt ausgearbeitet mit errechneten Baukosten von CHF 9,8 Mio. (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$).

Der Gemeinderat erachtete diesen Kostenvoranschlag als zu hoch und beschloss eine Richtungsänderung. Das Projekt hatte neu auf der gegenwärtigen Nutzfläche verdichtet und mit einem neuen Projektansatz im Bereich der Büroorganisation kostengünstiger geplant zu werden, um die ursprünglich geschätzten Baukosten von CHF 8 Mio. nicht zu überschreiten. Die veränderte

Die gemeindliche Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 3 mit dem Rathaus bedarf nach rund 35 jähriger Betriebszeit einer Sanierung und nachhaltiger Investitionen in den Brandschutz und die Sicherheit.



Situation Bahnhofstrasse 1 und 3

Das mit knapp CHF 10 Mio. veranschlagte Projekt "Sanierung, Umbau und Erweiterung Rathaus" wurde vom Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen mit dem Ziel, die Kosten zu reduzieren. Dabei soll die Verwaltung verdichtet auf der gegenwärtigen Nutzfläche des Rathauses organisiert werden.

Ausgangslage erforderte eine Anpassung in der baulichen Organisation der Verwaltung, wobei die räumlichen Strukturen auf ein modernes, anpassungsfähiges, und kundenfreundliches Konzept ausgerichtet werden. Für die neue Projektierung bewilligte die Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2016 einen Zusatzkredit von CHF 290'000.

Mit dem Beschluss zur Richtungsänderung hat der Gemeinderat folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Kosteneinsparungen
- Organisation auf der gegenwärtigen Nutzfläche
- Neues Konzept einer geschlossenen Verwaltung
- Anpassungsfähige Raumstrukturen
- Erhalt der Erweiterungsflächen
- Förderung einer aktiveren Zusammenarbeit

Mit dem Erhalt der Erweiterungsflächen im Gebäudeteil Nord bleiben einerseits die Nutzflächen für die zukünftig möglichen Weiterentwicklungen oder Veränderungen der Verwaltung bestehen und andererseits generiert die erneute Fremdvermietung der Gewerbe-, Büro- und Wohnräume der Bahnhofstrasse 3, Gebäudeteil Nord, der Gemeinde Mieteinnahmen. Insbesondere das Ladenlokal im Erdgeschoss soll auch zukünftig einen Beitrag für einen attraktiven und belebten Dorfplatz leisten.

3. SANIERUNG UND UMBAU

Liegenschaften unterliegen einer technischen und wirtschaftlichen Alterung. Bei der Bewirtschaftung rechnet man mit Sanierungszyklen von 25 bis 30 Jahren um die Werterhaltung und Funktionalität sicherzustellen. Der gebäudezyklische Sanierungsbedarf beim Rathaus ist nach einer Betriebsdauer von rund 35 Jahren gegeben, da eine umfassende Sanierung bisher nicht stattgefunden hat. Diese Sanierungsarbeiten sollen sinnvollerweise zusammen mit dem Umbau und einer räumlichen Neuorganisation der Verwaltung ausgeführt werden.

Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Sanierung und Umbau Rathaus



Luftaufnahme aus dem Jahr 2015 - Bahnhofstrasse 1 und 3 mit dem Dorfplatz

Die Überbauung Bahnhofstrasse 1 und 3 bildet eine Einheit mit unterschiedlichen Eigentümern. Aus energetischen und altersbedingten Gründen werden die Fenster ersetzt und die teilweise undichten Flachdächer saniert und wärmedämmtechnisch gemäss den gültigen Anforderungen verbessert. Das äussere Erscheinungsbild der Überbauung wird jedoch nicht verändert.

Auf den Flachdächern wird eine Photovoltaikanlage als Beitrag zur Förderung der erneuerbaren Energien erstellt. Das Tragwerk als Skelettbau und die Grundstruktur bleiben weitgehend bestehen und werden bezüglich Anforderungen an die Erdbebensicherheit bautechnisch normerfüllend ertüchtigt und wo nötig zusätzlich verstärkt. In der Planung wurde der Fokus darauf gelegt, mit den vorhandenen Gebäudestrukturen weiter zu arbeiten und auf grössere Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz zu verzichten.

Der Innenausbau des Rathauses wird unter Einhaltung der Brandschutzvorschriften komplett erneuert und auf die Bedürfnisse einer modernen Verwaltung ausgerichtet. Die Skelettbauweise mit Stützenraster ermöglicht die Erstellung von offenen Raumstrukturen. Einzig der Kern des Gebäudes mit der Erschliessung und der Lage der Nasszellen bleibt bestehen.

Die Gebäudetechnik wird für den Gebäudeteil Süd mit dem Rathaus komplett erneuert. Die Einführung einer kontrollierten Lüftung mit Aktivkühlung garantiert ein angenehmes Raumklima in den Büroräumen. Die notwendigen Instal-

lationen müssen an der Deckenuntersicht montiert werden. Da es sich um einen Umbau handelt und das Gebäude Standardraumhöhen von knapp 2.40 m aufweist, ist die zusätzliche Reduktion der Raumhöhen nicht zu umgehen.

Die Anforderungen an die Personensicherheit können mit dem Umbau erfüllt werden. Ebenso können die erforderlichen Investitionen zur Umsetzung des Brandschutzkonzepts (Brandabschnitte, Fluchtwege) vorgenommen werden.

Beim Gebäudeteil Bahnhofstrasse 3 Nord werden abgesehen vom Fensterersatz und der partiellen Sanierung der Gebäudehülle (Flachdächer, Absturzsicherungen) vorläufig keine weiteren Sanierungen oder Umbauten im Gebäudeinnern durchgeführt.

4. RAUMPROGRAMM / RAUMBEDARF

In der detaillierten Planung hat sich gezeigt, dass sich der Raumbedarf wie auch die Raumanforderungen der Verwaltung auf der gegenwärtigen Nutzfläche im Rathaus umsetzen lassen. In der Projektierungsphase konnten weitere Optimierungen vorgenommen werden. Die Mitarbeitenden der Verwaltung wurden aktiv in den Prozess miteinbezogen. Ebenso wurden vertiefte Abklärungen bezüglich der Schalterfrequenzen, der Belegung der Besprechungszimmer und weiterer Raumanforderungen oder absehbarer Entwicklungen durchgeführt und fortlaufend in die Planung integriert.

Die Erfahrung der letzten Jahre und Jahrzehnte hat gezeigt, dass die Verwaltung tendenziell wächst. Dies ist einerseits auf das Wachstum der Bevölkerung und den Ausbau der gemeindlichen und privaten Infrastruktur sowie andererseits auf die Zunahme der Aufgaben der Gemeinde und auf die steigende Komplexität und die erhöhten Anforderungen dieser Aufgaben zurückzuführen.

Aktuell sind im Rathaus 32 Mitarbeitende in einem Pensum von total 2'560 Stellenprozenten tätig. Dazu kommen drei Lernende sowie die fünf Gemeinderäte. Aktuell werden somit im Rathaus 40 Arbeitsplätze genutzt. Im vorliegenden Projekt sind durch eine verdichtete Anordnung total 46 Arbeitsplätze geplant. Die Obergrenze an möglichen Arbeitsplätzen auf der gegenwärtigen Nutzfläche liegt bei maximal 50.

Die Umsetzung der baulichen Neuorganisation generiert eine grosse Flexibilität. Das vorliegende Konzept ermöglicht langfristig den teilweisen Einbezug von Erweiterungsflächen des Gebäudeteils Nord.

Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Sanierung und Umbau Rathaus

5. BAULICHE NEUORGANISATION

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass für eine zeitgemässe, zukunftsorientierte, aber auch anpassungsfähige Infrastruktur eine bauliche Reorganisation der Verwaltung notwendig ist und die Umsetzung in Synergie mit den Umbau- und Sanierungsarbeiten eine einmalige Chance darstellt.

Die zukünftige Organisation sieht das Konzept einer Verwaltung mit zentraler Kundenzone im Erdgeschoss und reiner Büronutzung in den übrigen Geschossen vor. Zukünftig sollen alle Kundenkontakte zentral im Erdgeschoss (Schalterhalle und Besprechungszimmer) abgewickelt werden. Die Kunden zirkulieren nicht mehr im ganzen Gebäude. Dieses Konzept verbessert die Kundenfreundlichkeit und die Sicherheit im Gebäude.

Parallel zur geplanten Sanierung wird auch die Verwaltung baulich und räumlich neu organisiert. Dies kann im Zuge der Umbauarbeiten optimal und wirtschaftlich erfolgen.



Visualisierung Kundenzone im Erdgeschoss

Die einzelnen Abteilungen werden so angeordnet bzw. die Arbeitsplätze werden so gestaltet, dass ein effizientes Arbeiten und kurze Wege gewährleistet sind. Für Kundengespräche, Kommissionen oder interne Besprechungen stehen fünf Sitzungszimmer unterschiedlicher Grösse im Erdgeschoss zur Verfügung.

Die offene Büroraumgestaltung ermöglicht mehr Flexibilität für zukünftige Weiterentwicklungen sowie Nutzungsanpassungen ohne grösseren baulichen Aufwand. Die Integration der heute vorhandenen grossflächigen Gangzonen sichert dabei geeignete Arbeitsplatzflächen. Das Konzept entspricht somit attraktiven und effizienten Raumstrukturen.

Allen Mitarbeitenden im Rathaus kann unabhängig vom Arbeitspensum weiterhin ein persönlicher Arbeitsplatz in einem Teambüro angeboten werden.



Visualisierung: Arbeitsplätze im 1. und 2. Obergeschoss

Alle Arbeitsplätze haben eine direkte Tageslichtversorgung aufgrund ihrer Anordnung entlang der Fensterfront. Ein stimmiges gestalterisches Gesamtkonzept wird durch eine neue Möblierung ermöglicht.

Das Projekt wurde durch die Datenschutzbeauftragte des Kantons Zug geprüft. Durch das Konzept der teilweise geschlossenen Verwaltung kann in Bezug auf Datensicherheit und Persönlichkeitsschutz eine wesentliche Verbesserung zur heutigen Situation erzielt werden.

Im 3. Obergeschoss wird für den Gemeinderat in einem bestehenden Raum ein neues Sitzungszimmer geschaffen. Im gleichen Raum werden auch die Arbeitsplätze für die Mitglieder des Gemeinderats eingerichtet.

6. PROJEKTBSCHREIBUNG

Der beauftragte Architekt und die diversen Fach- und Spezialplaner erarbeiteten das vorliegende Projekt zusammen mit einer Projektgruppe unter Berücksichtigung der gesetzten Rahmenbedingung.

Die vorhandene Bausubstanz wird, wo nötig, einer vollumfänglichen Sanierung unterzogen. Diese umfasst die Ertüchtigung der Tragstruktur, der Erdbbensicherheit, des hindernisfreien Bauens, aber auch von Teilen der Gebäudehülle (Fenster und Flachdächer) und die gesamtheitliche Erneuerung der Gebäudetechnik sowie des Innenausbaus im Bereich des Rathauses. Dieser

Die Sanierung umfasst im Rathaus die gesamtheitliche Erneuerung der Gebäudetechnik, inkl. des Einbaus einer kontrollierten Lüftung. Der neue Innenausbau kann wirtschaftlich im Einklang mit der Sanierung erfolgen. Für die gesamte Liegenschaft Bahnhofstrasse 3 sind ein Fensterersatz und die notwendige Flachdachsanierung vorgesehen.

Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Sanierung und Umbau Rathaus

wird vor allem durch die organisatorischen Abläufe und die akustischen Anforderungen an ein Team-Büro bestimmt.

Gebäudetechnik

Mit der geplanten Sanierung werden die Nasszellen im Bereich des Rathauses saniert oder umgebaut und somit kann auch ein Leitungersatz wirtschaftlich erfolgen. Steinhausen verfügt über eine ausgezeichnete Trinkwasserqualität. Deshalb sind auf den einzelnen Geschossen Anschlüsse für Trinkwasserstationen vorgesehen.

Mit dem Anschluss an den Wärmeverbund Steinhausen Zentrum müssen im Rahmen der Sanierung nur noch die Gruppenaufbauten inkl. deren Regulierungen ersetzt werden. Die Wärmeverteilung im Rathaus wird angepasst oder ersetzt.

Durch den Einbau von neuen, dichten Fenstern kann der natürliche Luftaustausch ohne koordiniertes Fensterlüften nicht mehr gewährleistet werden. Mit dem Einbau einer neuen kontrollierten Lüftung mit Aktiv-Kühlung soll dieser Missstand behoben werden. Zudem ist diese Massnahme ein wirksamer Beitrag an einen energiebewussten Betrieb, da Energieverluste durch unkoordiniertes Fensterlüften minimiert werden können.

Innenausbau

Das Gebäude wird im Bereich des Rathauses auf den Rohbau rückgebaut und anschliessend der Innenausbau komplett erneuert. Die vorhandene Gebäudestruktur mit einem Stützenraster ermöglicht dabei Innenwände oder Bürotrennwände in Leichtbauweise ohne tragende Funktion einfach zu integrieren. Um die Anforderungen an die Anpassungsfähigkeit, die Flexibilität oder die Veränderbarkeit in der Nutzung zu erfüllen, werden diese Leichtbauwände erst zum Schluss erstellt. Einzig Bauteile, die durch die gebäudetechnischen Installationen bedingt sind, werden massiv ausgebildet. Durch den Einsatz von hochwertigen Baumaterialien, unterstützt durch die neue Möblierung, werden sehr gute innenräumliche Qualitäten geschaffen.

Energie

Der geplante Fensterersatz zu Gunsten von dreifach isolierverglasten Renovationfenstern sowie die Sanierung der Flachdächer wird, unterstützt durch die Integration der kontrollierten Lüftung, eine positive Auswirkung auf den Gesamtenergiebedarf haben. Eine wärmedämmtechnische Ertüchtigung der Fassade ist aus Rücksicht auf das gesamtheitliche Erscheinungsbild nicht vorgesehen. Die komplette Beleuchtung wird in energieeffizienter LED-Technik ausgeführt.



Visualisierung: Gangzone mit Besprechungszimmer / Teambüro

Schallschutz/Akustik

In Teambüros kommt dem Schallschutz eine bedeutende Rolle zu. Einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Luftschalls wird die vollflächige, heruntergehängte und schallabsorbierende Decke leisten. Auch die Wahl der einzusetzenden Materialien im Innenausbau ist entscheidend. Deshalb werden die Böden mit textilen Belägen versehen, die auch für die Lufthygiene von Vorteil sind. Zusätzlich sind schallabsorbierende, bewegliche Elemente (Stellwände) im Raum vorgesehen, die gleichzeitig auch zur räumlichen Trennung zwischen den Arbeitsplätzen genutzt werden können.

Brandschutz und Sicherheit

Sämtliche Brandabschnitte sind mit einem Feuerwiderstand von 60 Minuten auszuführen. Ebenso müssen für die Fluchtwege (Treppenhäuser) bauliche Anpassungen vorgenommen werden.

Es wird die gleiche Schliessanlage und Zutrittskontrolle eingesetzt wie in der Zentrumsüberbauung.

Hindernisfreies Bauen

Öffentliche Gebäude sind gemäss Behindertengleichstellungsgesetz hindernisfrei zu erschliessen und zu realisieren. Durch die ebenerdige Erschliessung ab dem Dorfplatz sowie den internen Personenaufzug ist dies gewährleistet.

Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Sanierung und Umbau Rathaus

7. PROVISORIUM

Als Provisorium steht während der Bauzeit der Nordteil der Liegenschaft Bahnhofstrasse 3 direkt neben der Verwaltung zur Verfügung. Dies ist eine logistisch sinnvolle und kostengünstige Lösung. Die Kosten von CHF 204'000 für das Provisorium sind im Baukredit enthalten.

Alle Abteilungen können im vorgesehenen Provisorium integriert werden, so dass auf eine externe, kostenintensive Lösung verzichtet werden kann. Zudem kann die Verwaltung auch während der Bauzeit direkt ab dem Dorfplatz erreicht werden. Die Einwohnerkontrolle findet in den Räumen der ehemaligen Apotheke Platz. Vier der fünf Wohnungen im 3. und 4. Obergeschoss stehen für die Zwischennutzung ebenfalls zur Verfügung.

Bauliche Massnahmen oder Anpassungen für das Provisorium sind keine vorgesehen. Lediglich die Elektroinstallationen sind zu erneuern.

Im Vergleich mit der aktuellen Nutzfläche stehen im Provisorium ca. 30 % weniger Büroflächen zur Verfügung. Für eine befristete Lösung von ca. 15 Monaten wird diese Einschränkung als zumutbar eingestuft.

Nach Inbetriebnahme der neuen Verwaltung werden die Räume des Provisoriums erneut fremdvermietet. Im vorliegenden Projekt ist eine Erneuerung des Innenausbaus in diesem Gebäudeteil nicht vorgesehen. Bei den Büro- und Gewerberäumen wird eine langfristige Lösung mit möglichem Mieterausbau bevorzugt.

Während den Umbauarbeiten kann die Verwaltung die übrigen Flächen an der Bahnhofstrasse 3 als Provisorium nutzen. Die kurzen Wege und die bestehende Infrastruktur ermöglichen dabei eine wirtschaftliche Inhouse-Lösung.

8. KOSTENÜBERSICHT

Für die Sanierung und den Umbau des Rathauses wird mit folgenden, von einer externen Fachperson berechneten Kosten gerechnet (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$ bezogen auf Erstellungskosten):

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	CHF	160'000
BKP 2 Gebäude	CHF	6'600'000
Baumeisterarbeiten	CHF	360'000
Fenster- und Türersatz	CHF	960'000
Sanierung Flachdächer	CHF	250'000
Lamellenstoren	CHF	250'000
Elektroanlagen	CHF	920'000
Heizungs- und Lüftungsanlagen	CHF	870'000
Sanitäranlagen	CHF	250'000
Gipsler, Schreiner, Metallbau	CHF	1'010'000
Innenausbau (Oberflächen)	CHF	670'000
Honorare	CHF	1'060'000
BKP 4 Umgebung	CHF	20'000
BKP 5 Baunebenkosten	CHF	30'000
BKP 9 Ausstattung (Neumöblierung)	CHF	360'000
Unvorhergesehenes (5 % von BKP 2)	CHF	330'000
Antrag Baukredit (inkl. MWST)	CHF	7'500'000
Projektierungskredit vom 11. Dez. 2014	CHF	475'000
Zusatzkredit vom 15. Dez. 2016	CHF	290'000
Total Kosten inkl. Projektierung (inkl. MWST)	CHF	8'265'000

Für den geplanten Umbau des Rathauses wurde an der Gemeindeversammlung vom 8. Juni 2017 im Rahmen der Gewinnverwendung 2016 eine Rückstellung von CHF 2 Mio. gebildet.

Im Rahmen einer ersten Machbarkeitsstudie zum genehmigten Projektierungskredit von CHF 475'000 wurde von geschätzten Baukosten (Volumenschätzung) von CHF 8 Mio. mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ ausgegangen. Nach erfolgter detaillierter Projektierung wurden die Kosten mit knapp CHF 10 Mio. ausgewiesen, was zum Projektstopp und zum Richtungsänderungsentscheid des Gemeinderats (vgl. Ziffer 2) führte.

An der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2016 bewilligten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger den Zusatzkredit zum Projektierungskredit von CHF 290'000 für die erneute Projektierung. Die Grobkostenaussage wurde neu mit CHF 7,1 Mio. bei einer Kostengenauigkeit von $\pm 25\%$ errechnet.

Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Sanierung und Umbau Rathaus

Die vorliegenden Mehrkosten gegenüber der Grobkostenschätzung von rund CHF 400'000 sind auf die Projektentwicklung innerhalb der neuen Projektierungsphase zurückzuführen. So konnten zahlreiche Inputs und Empfehlungen berücksichtigt werden, wie zusätzliche räumliche Unterteilungen oder die Schaffung von mehr Stauraum. Zudem wurde die Neumöblierung auf das ganze Projekt ausgedehnt, was Mehrkosten von CHF 150'000 zur Folge hat.

Kostengliederung

Die Liegenschaft Bahnhofstrasse 3 erfordert unabhängig der baulichen Reorganisation Investitionen in den Gebäudeunterhalt (gesamtheitliche Gebäudesanierung und Umsetzung der Auflagen bezüglich Brandschutz und Sicherheit). Die Kosten für den Innenausbau der Verwaltung machen rund 1/6 der Gesamtkosten aus.

Sanierung der Gebäudesubstanz/Gebäudeunterhalt	CHF	5,9 Mio.
Anteil Gebäudeteil Süd (Rathaus)	CHF	5,1 Mio.
Anteil Gebäudeteil Nord (Provisorium)	CHF	0,8 Mio.
Brandschutz und Sicherheit	CHF	0,3 Mio.
Neuorganisation der Verwaltung	CHF	1,3 Mio.
Total Baukredit	CHF	7,5 Mio.

9. INVESTITIONSFOLGEKOSTEN UND FINANZIERUNG

Die Investitionsfolgekosten bestehen aus den Unterhaltskosten sowie den Kapitalfolgekosten. Die Kapitalfolgekosten bestehen aus einem Abschreibungsanteil und einem Zinsanteil.

Die jährliche Abschreibung beträgt innerhalb der Nutzungsdauer von 33 Jahren 3 % oder CHF 225'000. Die Auflösung der Rückstellung macht über dieselbe Nutzungsdauer jährlich 3 % oder CHF 60'000 aus. Die Finanzierung der Investition erfolgt grösstenteils mit zusätzlichen Fremdmitteln. Die Berechnungsgrundlage für die Kapitalkosten ist auf Grund der Amortisation die Hälfte des Baukredits multipliziert mit dem Zinssatz. Das Zinsumfeld war in den letzten Jahren anhaltend niedrig, so dass die Berechnung mit einem Zinssatz von 1 % (ca. CHF 37'500) erfolgt.

Die Gemeinde Steinhausen hat sich in den letzten Jahren mit den guten Rechnungsergebnissen eine sehr solide Finanzsituation geschaffen. Das Eigenkapital beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 104 Mio. Das Nettovermögen (Finanzvermögen abzüglich Fremdkapital) beträgt CHF 64 Mio. Im Fremdkapital ist ein langfristiges Darlehen von CHF 20 Mio. enthalten. Im Rechnungsjahr 2016 war die Gemeinde in der Lage, CHF 10,1 Mio. für die Finanzierung der Investitionen aufzuwenden. Die gute finanzielle Situation lässt es zu, dass die Gemeinde die Sanierung und den Umbau und die bauliche Neuorganisation des Rathauses realisiert.

Weder für die jährlichen Unterhaltskosten, noch bei den Betriebskosten ist für das Rathaus mit einem Mehraufwand zu rechnen. Bei den Betriebskosten übt die verbesserte Energieeffizienz sogar positiven Effekt auf den Gesamtenergiebedarf aus.

Das Rathaus erfährt durch den Umbau keine Flächenzunahme der Nutzfläche, daher ist auch nicht mit einem Mehraufwand in der Bewirtschaftung zu rechnen. Der Personalaufwand für den Gebäudeunterhalt und die Reinigung dürfte ebenfalls der heutigen Situation entsprechen.

Zusammenfassung

Abschreibungsanteil (3 % von CHF 7,5 Mio.)	CHF	225'000
Entnahme aus Rückstellung (3 % von CHF 2 Mio.)	CHF	- 60'000
Zinsanteil (½ der Investition zum Zinssatz von 1 %)	CHF	37'500
Total Investitionsfolgekosten pro Jahr	CHF	202'500

10. WEITERES VORGEHEN

Wird der Baukredit angenommen, kann die Baueingabe im Frühjahr 2018 erfolgen. Sofern während der öffentlichen Auflage keine Einsprache eingeht, kann die Baubewilligung ca. zwei Monate nach Baueingabe erteilt werden. Parallel dazu wird das Planungsbüro die Ausführungsplanung und die Ausschreibungen vornehmen.

Es ist vorgesehen, Ende 2018 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Bei einem normalen Verlauf der Bauarbeiten erfolgt die Inbetriebnahme Anfang 2020.

Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Sanierung und Umbau Rathaus

11. STELLUNGNAHME FINANZKOMMISSION

Bei Kreditbegehren von über CHF 1 Mio. hat die Finanzkommission gemäss Art. 22 Ziffer 8 der Gemeindeordnung eine Empfehlung zuhanden der Stimmberechtigten abzugeben. Gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2010 beurteilt die Finanzkommission nachfolgende Kriterien:

- Kann sich die Gemeinde das Projekt finanziell leisten?
- Ist die Finanzierung sichergestellt?
- Wurden alle finanziellen Konsequenzen eines Projekts im Antrag berücksichtigt?
- Ist der Antrag für die Stimmbürger transparent dargestellt und formuliert?

Nicht beurteilt werden gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2010 folgende Kriterien:

- Ist das Projekt für die Gemeinde sinnvoll und zweckmässig?
- Wurden Alternativen geprüft?
- Alle planerischen, bau- und ausführungstechnischen Fragen.

Die Finanzkommission hat die Vorlage auf die oben genannten, von ihr zu beurteilenden Kriterien geprüft. Sie stellt fest, dass sich die Gemeinde dieses Einzel-Projekt gemäss heutigem Wissensstand leisten kann und die Finanzierung sichergestellt ist. Die Finanzkommission empfiehlt den Stimmberechtigten den Kredit zur Annahme.

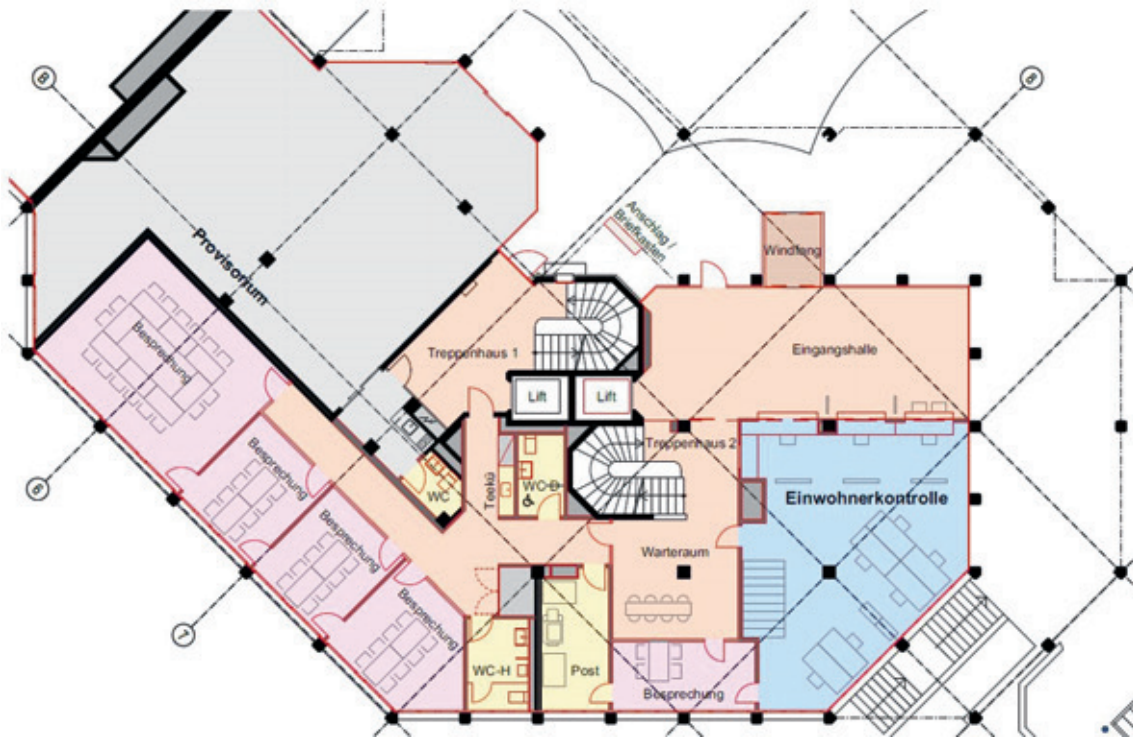
12. EMPFEHLUNG DES GEMEINDERATES

Die geplante Sanierung der Liegenschaft Bahnhofstrasse 3 sowie der Umbau des Rathauses und die damit verbundene moderne bauliche Neuorganisation der Verwaltung können im Einklang miteinander optimal umgesetzt werden. Mit der Umsetzung des nachhaltig geplanten Projekts wird verhindert, dass in Zukunft laufend notwendige, kleinere Sanierungen und bauliche Anpassungen über einen längeren Zeitraum vorgenommen werden müssen. Es wird die Infrastruktur für eine zeitgemässe, kundenfreundliche und effiziente Verwaltung geschaffen, die ein wichtiger Bestandteil einer attraktiven Gemeinde ist. Der Gemeinderat ist deshalb von der Nachhaltigkeit dieses Projekts überzeugt. Er empfiehlt den Steinhauser Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Baukredit von CHF 7,5 Mio. (inkl. MWST) für die Sanierung und den Umbau des Rathauses zu genehmigen.

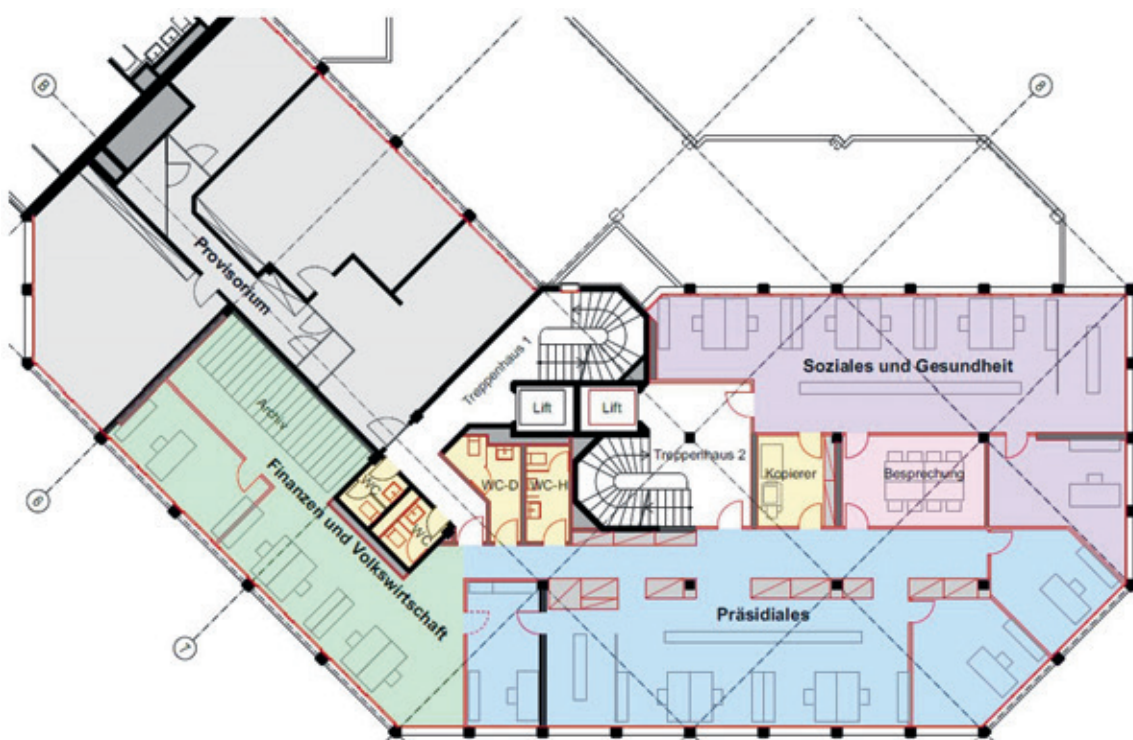
ABSTIMMUNGSFRAGE

Wollen Sie dem Baukredit von CHF 7,5 Mio. (inkl. 7,7 % MWST) mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ für die Sanierung und den Umbau des Rathauses zustimmen?

13. PLÄNE



Grundriss Erdgeschoss

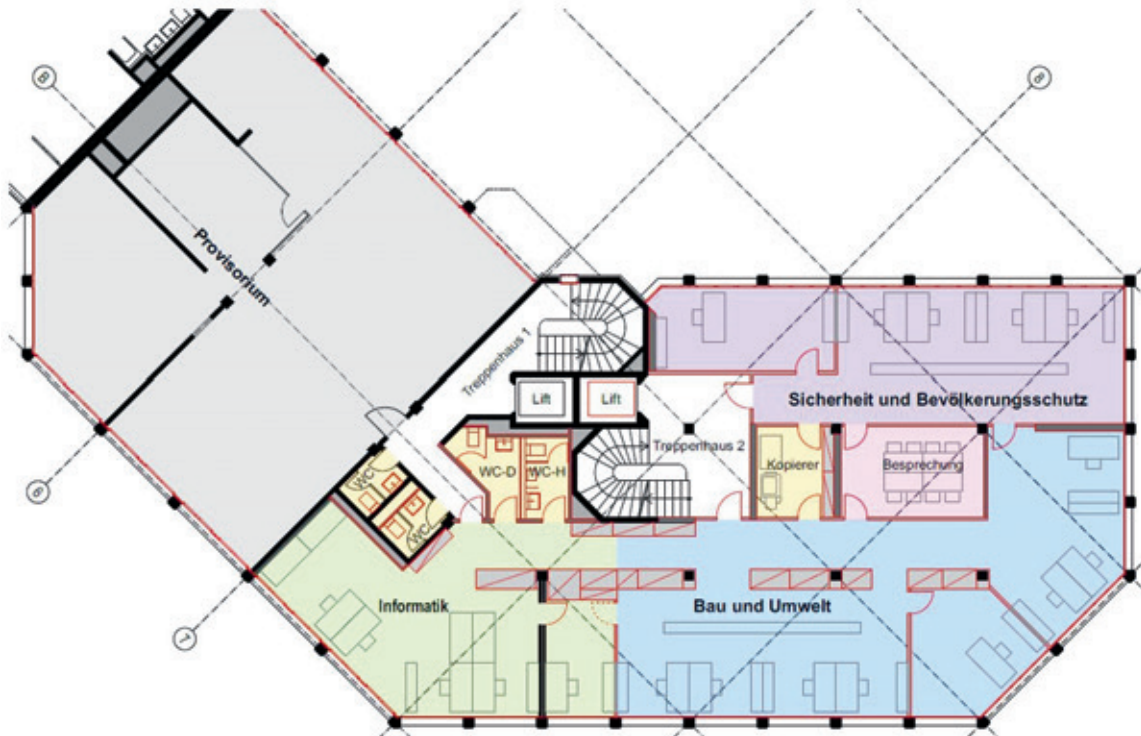


Grundriss 1.Obergeschoss

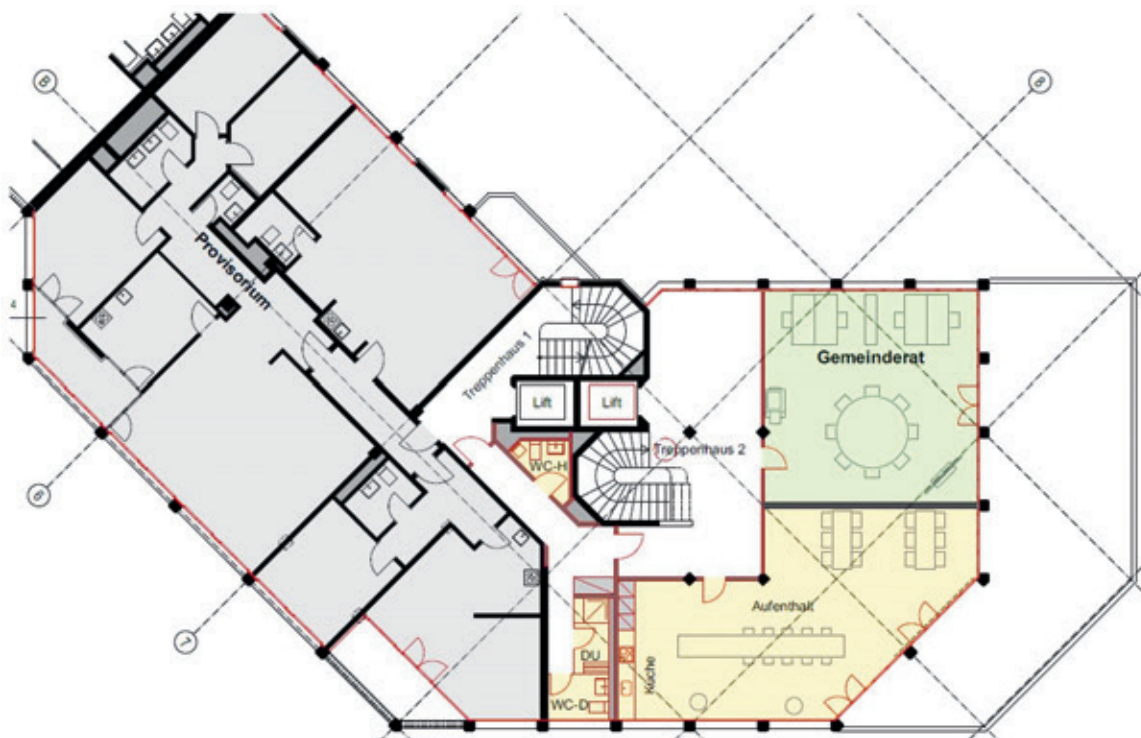
Urnenabstimmung

vom 4. März 2018

Sanierung und Umbau Rathaus



Grundriss 2.Obergeschoss



Grundriss 3.Obergeschoss

INFORMATIONEN

HINWEIS STIMMRECHT

An der Urnenabstimmung sind gemäss § 27 der Kantonsverfassung alle in der Gemeinde Steinhausen wohnhaften Schweizerinnen und Schweizer stimmberechtigt, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben und die nicht unter umfassender Beistandschaft stehen (Art. 398 ZGB), sofern sie den Heimatschein mindestens fünf Tage vor der Urnenabstimmung hinterlegt haben.

HINWEIS ABSTIMMUNGSVORLAGE

Diese Abstimmungsvorlage wird an sämtliche Stimmberechtigte in der Gemeinde Steinhausen zusammen mit dem Stimmmaterial im A4-Format verteilt.

Weitere Exemplare der Abstimmungsvorlage können auf der Website www.steinhausen.ch, Rubrik Gemeinde/Politik/Wahlen und Abstimmungen, als PDF-Datei abgerufen werden. Weitere Bestellmöglichkeiten bestehen per E-Mail unter info@steinhausen.ch oder per Telefon 041 748 11 13.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gestützt auf § 17^{bis} Gemeindegesetz in Verbindung mit § 67 des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen (Wahl- und Abstimmungsgesetz; WAG; BGS 131.1) kann wegen Verletzung des Stimmrechts und wegen Unregelmässigkeiten bei der Vorbereitung und Durchführung von Wahlen und Abstimmungen beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden. Tritt der Beschwerdegrund vor dem Abstimmungstag ein, ist die Beschwerde innert zehn Tagen seit der Entdeckung einzureichen.

Ist diese Frist am Abstimmungstag noch nicht abgelaufen, wird sie bis zum 20. Tag nach dem Abstimmungstag verlängert. In allen übrigen Fällen beträgt die Beschwerdefrist 20 Tage seit dem Abstimmungstag (§ 67 Abs. 2 WAG). Bei Abstimmungs- und Wahlbeschwerden ist ausserdem glaubhaft zu machen, dass die behaupteten Unregelmässigkeiten nach Art und Umfang geeignet waren, das Abstimmungs- und Wahlergebnis wesentlich zu beeinflussen (§ 68 Abs. 2 WAG).

ÖFFENTLICHE ORIENTIERUNGSVERSAMMLUNG

Die öffentliche Orientierung zur vorliegenden Urnenabstimmung findet am Donnerstag, 15. Februar 2018, um 19.30 Uhr, im Gemeindesaal statt.



Gemeinde Steinhausen

Bahnhofstrasse 3
Postfach 164
6312 Steinhausen

Telefon 041 748 11 11

info@steinhausen.ch
www.steinhausen.ch