

Beleuchtender Bericht

Gemeindeversammlung

Montag, 3. April 2023, 19.30 Uhr

Bucksaal, Schulhaus Buck,
Falkenstrasse 1a, Tagelswangen

Traktanden

1 Werkhof Berghof,
Genehmigung Bau-
abrechnung Einbau
eines Personal- und
Warenliftes

2 Werkhof Berghof,
Genehmigung
Bauabrechnung
Umbau Räumlich-
keiten

3 Neubau Gemeinde-
haus und Gestaltung
Dorfkern Lindau;
Genehmigung Projek-
tierungskredit Phase
31-33

Traktanden

- 1** — Werkhof Berghof, Genehmigung Bauabrechnung Einbau eines Personal- und Warenliftes
- 2** — Werkhof Berghof, Genehmigung Bauabrechnung Umbau Räumlichkeiten
- 3** — Neubau Gemeindehaus und Gestaltung Dorfkern Lindau; Genehmigung Projektierungskredit Phase 31-33

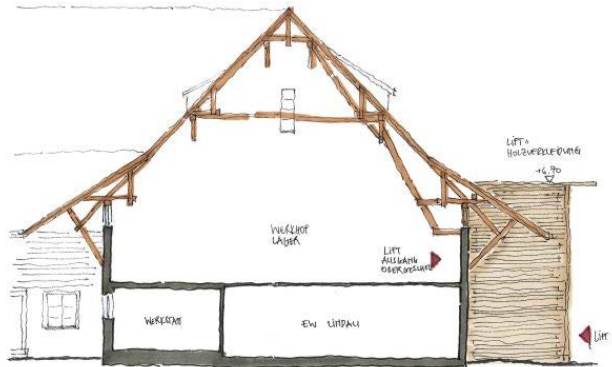
1 Werkhof Berghof, Genehmigung Bauabrechnung Einbau eines Personal- und Warenliftes

Einleitung

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 hat auf Antrag des Gemeinderates für den Einbau eines Liftes im Lagerraum des Werkhofs Berghof einen Kredit von Fr. 252'000.00 bewilligt.

Aufgrund eines revidierten Kostenvoranschlages vom 20. Januar 2021 bewilligte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 10. Februar 2021 als gebundene Ausgabe einen Zusatzkredit von Fr. 30'000.00, da für zusätzliche Auflagen des Brand-schutzes sowie Änderung der Liftgrube Mehrkosten zu erwarten waren.

Mit Datum vom 23. April 2020 wurde das eingereichte Baugesuch bewilligt. Die erforderlichen Bauarbeiten erfolgten Ende 2020 bis Anfangs 2021.



Projektansicht Aufzug Lift

Ausgeführte Arbeiten

- Erstellen der erforderlichen Liftgrube
- Erstellen des Liftschachtes
- Erstellen der notwendigen Anschlüsse (Baumeister, Elektriker usw.)
- Einbau der Aufzugsanlage
- An- und Abschlussarbeiten für die Aufzugsanlage im Lagergeschoss und aussen an der Bedachung und im Erdgeschoss
- Holzverschalung des Aufzugsschachtes

Erstellter Liftanbau

Mit dem neuen Personen- und Lastenaufzug in den Dachraum des Gebäudes wurde der Transport von schwerem Material in den Lagerraum des Obergeschosses für die Gemeindewerke und das Elektrizitätswerk erleichtert und verbessert.

Durch den Einbau einer festen Aufzugsanlage konnte eine merkliche Verbesserung der Arbeitssicherheit für alle Mitarbeitenden erreicht werden.



Baubrechnung

| Arbeitsgattung | Kredit Gemeindeversammlung (Fr.) | Abrechnung (Fr.) | Abweichung (Fr.) |
|--|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Bauarbeiten | 183'000.00 | 212'783.15 | +29'783.15 |
| Baunebenkosten | 6'300.00 | 3'920.50 | -2'379.50 |
| Honorare | 52'500.00 | 56'048.00 | +3'548.00 |
| Unvorhergesehenes / Rundung | 10'200.00 | | -10'200.00 |
| Total Kosten | 252'000.00 | 272'751.65 | +20'751.65 |
| Zusatzkredit Gemeinderat | 30'000.00 | | -30'000.00 |
| Gesamtkosten | 282'000.00 | 272'751.65 | -9'248.35 |
| Kostenunterschreitung gegenüber bewilligten Krediten | | 9'248.35 | |

Für die Abrechnung wurde der Baukostenindex nicht berücksichtigt.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

Die Bauabrechnung für den Einbau eines Personal- und Warenliftes im Werkhof Berghof mit Gesamtkosten von Fr. 272'751.65 und einer Kreditunterschreitung von Fr. 9'248.35 gegenüber dem Gesamtkredit von Fr. 282'000.00 wird genehmigt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK Lindau hat den Antrag geprüft. Sie beantragt der Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. April 2023, über die Bauabrechnung für den Einbau eines Personal- und Warenlifts im Werkhof Berghof mit Gesamtkosten von Fr. 272'751.65 und einer Kreditunterschreitung von Fr. 9'248.35 gegenüber dem Gesamtkredit von Fr. 282'000.00 zuzustimmen.

2 Werkhof Berghof, Genehmigung Bauabrechnung Umbau Räumlichkeiten

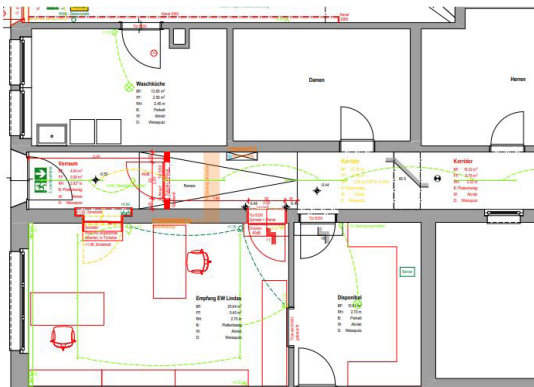
Einleitung

Die Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 hat auf Antrag des Gemeinderates für den Umbau der Wohnung im 1. Obergeschoss zu Arbeitsräumlichkeiten für das Werkpersonal und das Büro des EW Lindau AG einen Kredit von Fr. 232'000.00 bewilligt.

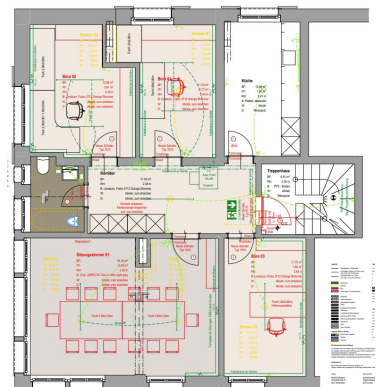
Mit Datum vom 23. April 2020 wurde das eingereichte Baugesuch bewilligt. Die erforderlichen Bauarbeiten erfolgten in der Zeit von Mitte Mai bis Ende Juni 2020. Nach erfolgter feuerpolizeilicher Schlusskontrolle am 4. August 2020 konnten die Räume bezogen werden.

Ausgeführte Arbeiten, neue Raumaufteilung

In der Detailplanung zeigte sich, dass im Erdgeschoss auf den gemeinsamen Schalterraum Werke / EW Lindau AG verzichtet werden kann. An dessen Stelle wurde ein separater Eingangsbereich mit Schalter und Büroraum für die EW Lindau AG erstellt. Das 1. Obergeschoss ist gemäss dem bewilligten Vorprojekt umgebaut und saniert worden.



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Sitzungszimmer 1. OG nach Umbau

Baubrechnung

| Arbeitsgattung | Kredit Gemein- deversammlung (Fr.) | Abrechnung (Fr.) | Abweichung (Fr.) |
|---|--|---------------------|---------------------|
| Bauarbeiten | 134'500.00 | 147'631.75 | +13'131.75 |
| Baunebenkosten | 6'900.00 | 4'170.65 | -2'729.35 |
| Mobiliar | 24'000.00 | 9'735.20 | -14'264.80 |
| Honorare / Vorstudien | 58'900.00 | 66'949.00 | +8'049.00 |
| Reserve | 7'700.00 | 0.00 | -7'700.00 |
| Gesamtkosten | 232'000.00 | 228'486.60 | -3'513.40 |
| Kostenunterschreitung gegenüber bewilligten Krediten | | 3'513.40 | |

Für die Abrechnung wurde der Baukostenindex nicht berücksichtigt.

Am 10. Februar 2021 bewilligte der Gemeinderat als gebundene Ausgabe einen Zusatzkredit von Fr. 37'000.00, da gegenüber der Kostenschätzung für zusätzliche Auflagen des Brandschutzes sowie Abänderungen im Bad Mehrkosten zu erwarten waren.

Aufgrund der günstigen Vergaben der Bauarbeiten, den höher geschätzten Kosten im Kostenvoranschlag sowie einigen nicht benötigten Arbeiten wurde der Zusatzkredit nicht beansprucht.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

Die Bauabrechnung für den Umbau der Räumlichkeiten im Werkhof Berghof mit Gesamtkosten von Fr. 228'486.60 und einer Kreditunterschreitung von Fr. 3'513.40 gegenüber dem genehmigten Kredit wird genehmigt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK Lindau hat den Antrag geprüft. Sie beantragt der Gemeindeversammlung dem Antrag des Gemeinderates anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. April 2023, über die Bauabrechnung für den Umbau der Räumlichkeiten im Werkhof Berghof mit Gesamtkosten von Fr. 228'486.60 und einer Kreditunterschreitung von Fr. 3'513.40 gegenüber dem genehmigten Kredit zuzustimmen.

3 **Neubau Gemeindehaus und Gestaltung Dorfkern Lindau; Genehmigung Projektierungskredit Phase 31-33**

1. Die Vorlage in Kürze

Die Gemeinde Lindau will das bestehende, renovationsbedürftige Gemeindehaus durch einen Neubau ersetzen, welcher neben energetischen Verbesserungen auch den veränderten Bedürfnissen und Anforderungen der Verwaltung gerecht wird.

Im Zuge dieser Arbeiten soll auch der Dorfkern aufgewertet werden. Zu diesem Zweck wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt, welcher das Architekturbüro Ernst Gerber Architekten + Planer AG für sich entscheiden konnte. Dieses Wettbewerbsprojekt wird derzeit von den Architekten aufgrund der Rückmeldungen der Wettbewerbsjury überarbeitet (siehe Gemeinderatsbeschluss vom 28.09.22).

Um die weitere Projektierung der SIA-Phasen 31 (Vorprojekt), Phase 32 (Bauprojekt) und Phase 33 (Bewilligungsprojekt) beauftragen zu können, ist die Genehmigung eines Projektierungskredites notwendig.

Das Projekt von Ernst Gerber Architekten + Planer AG umfasst den Neubau des Gemeindehauses in einem Hauptbau für die Verwaltung und einem Nebenbau für die öffentliche Nutzung. Eine Tiefgarage verbindet die Bauten unterirdisch. Der Dorfkern wird ganzheitlich betrachtet und mit gezielten Massnahmen zu einem Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet. Die Baukosten für das Gemeindehaus inkl. Freiraumgestaltung werden basierend auf den Projektstand Wettbewerb auf Fr. 11'520'000.00 inkl. MwSt. (+/- 20 %) geschätzt.

Das Planerteam wurde zwischenzeitlich gebildet. Hierzu wurden Ausschreibungen nach den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens durchgeführt. Mit der Genehmigung des Projektierungskredites können Ernst Gerber Architekten + Planer AG als Generalplaner sowie weitere notwendige Spezialisten von der Gemeinde für die Weiterbearbeitung des Projektes beauftragt werden.

Für diese Beauftragung des Planer- und Spezialistentteams wird eine Projektierungskreditsumme von Fr. 1'160'000.00 inkl. MwSt. benötigt und der Gemeindeversammlung zur Genehmigung beantragt.

2. Chronologie und Ausgangslage

2.1 Aktueller Zustand der Bausubstanz

Das bestehende Gemeindehaus ist stark renovationsbedürftig. Es sind massive Erneuerungen erforderlich, welche tiefe Eingriffe mit sich bringen würden. Nebst dem stetigen weiter andauernden Wachstum der Gemeinde Lindau haben in den letzten Jahren die Anforderungen der Gemeinde laufend zugenommen, was beides einen grösseren Flächenbedarf mit sich bringt, um eine kundenorientierte Verwaltung zu betreiben.

2.2 Sanierungsarbeiten 2006

Seit der letzten Sanierung des heutigen Gemeindehauses im Jahr 2006 sind anderthalb Jahrzehnte vergangen. In dieser Zeit war in der Gemeinde Lindau ein grosses Bevölkerungswachstum festzustellen (Stand Total per 1. Januar 2006: 4'598 Einwohnerinnen und Einwohner und Stand Total per 1. Januar 2022: 5'601 Einwohnerinnen und Einwohner). Das heutige Gemeindehaus vermag nicht mehr zu genügen. In Erwartung einer späteren neuen Lösung für das Gemeindehaus wurde zudem die damalige Sanierung zu Recht sehr zurückhaltend und kostensparend ausgeführt. Zwar wurden in der Zwischenzeit gewisse Unterhaltsarbeiten (zum Beispiel Dachisolation) ausgeführt, aber von einer Totalrenovation wurde abgesehen.

2.3 Bedürfnisse und Anforderungen der Verwaltung

Gewichtige Probleme stellen nach wie vor die Diskretion sowie die Sicherheitsfrage dar. Die Gemeindeverwaltung erlebte in den letzten 15 Jahren wiederholt Bedrohungssituationen. So weisen diverse Büros keinen Fluchtweg auf und sind teils unbeaufsichtigt durch andere Mitarbeitende. Dies entspricht nicht den heutigen Sicherheitsstandards. Das Haus ist für die Bevölkerung frei und unbeaufsichtigt zugänglich. Unter solchen Umständen kann auch die Diskretion für besondere Bedürfnisse nicht ausreichend gewährleistet werden. Der Schallschutz und die Platzverhältnisse sind zum Teil prekär und es bestehen keine Reserven für zusätzliche Arbeitsplätze. Es gibt momentan kein Sitzungszimmer im Gemeindehaus (z.B. Trauergespräche usw.).

2.4 Weitsichtige Lösungen

Mit dem zu erwartenden weiteren Bevölkerungswachstum in unserer Gemeinde braucht es weitsichtige Lösungen. Der Zeitpunkt für ein neues Gemeindehaus ist gekommen, da die seit Langem bestehenden und unterdessen dringlichen Bedürfnissen nun angegangen werden müssen.

Im gleichen Zug soll das Anliegen der Bevölkerung, im Dorfkern Begegnungsorte zu erhalten, aufgenommen werden. Auch die Kirchgemeinde begrüsst, dass ein öffentlich zugänglicher Platz unterhalb der Kirche geschaffen werden kann.

Wenn im Nebengebäude auch Räume für Drittnutzung, die auch ausserhalb der Bürozeiten der Bevölkerung zur Verfügung stehen und ein ebenerdiger Meetingraum mit Terrasse entstehen könnten, wäre das ganz im Sinne der Rückmeldungen aus der Diskussionsphase zur Entwicklung des Dorfkerns.

2.5 Dorfkernentwicklung

Der Gemeinderat Lindau setzte sich in den vergangenen drei Jahren intensiv mit dem Projekt Dorfkernentwicklung Lindau auseinander. Er erstellte eine Stärken-Schwächenanalyse und legte daraus Leitlinien für die Erarbeitung verschiedener Szenarien fest. Unter Einbezug wichtiger Interessensgruppen in der Gemeinde wurden bis Ende September 2019 Szenarien für die Dorfkernentwicklung erarbeitet und bewertet. Die Szenarien sollen machbare und auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Gemeindeverwaltung zugeschnittene Lösungswege aufzeigen.

2.6 Richtprojekt

Der Gemeinderat hat anschliessend ein Architektenteam beauftragt, ein Richtprojekt im Sinne einer Machbarkeitsstudie für die Dorfkernentwicklung Lindau und insbesondere für den Neubau des Gemeindehauses zu erarbeiten, das als Grundlage für einen Projektwettbewerb dient. An der Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2021 haben die Stimmberechtigten dem Antrag des Gemeinderates zugestimmt, einen Architekturwettbewerb für die Dorfkernentwicklung Lindau durchzuführen. Der Gemeinderat Lindau hat sich entschieden, das Projekt «Gemeindehaus und Freiraumgestaltung» mittels eines einstufigen, anonymen Projektwettbewerbs im offenen Verfahren zu evaluieren. Das Ziel ist die Ermittlung eines überzeugenden Bauprojekts in der Kernzone mit einer qualitativ attraktiven Freiraumgestaltung, welches die Akzeptanz der Bevölkerung findet.

2.7 Projektwettbewerb

Ein Projektwettbewerb nach SIA 142 wurde vom November 2021 bis Juni 2022 durchgeführt. Dabei wurde das Projekt «Dialog» von Ernst Gerber Architekten + Planer AG, Bern als Siegerprojekt einstimmig durch die Jury bestimmt (Wettbewerbspläne in der Beilage).

2.8 Projektüberarbeitung und Vorbereitung der Phase Vorprojekt

Das Wettbewerbsprojekt wird aktuell von den Planern aufgrund der Hinweise der Jury überarbeitet. Die Beauftragung für diesen Zwischenschritt konnte durch das bereitgestellte Budget 2022 erfolgen. In dieser Phase wurde nun auch das Planerteam formiert bzw. die Fachplaner evaluiert, so dass ab der Projektierungsphase «Vorprojekt» ein Generalplaner mandatiert werden kann.

3. Bauprojekt

3.1 Perimeter

Das Bearbeitungsgebiet für den Neubau Gemeindehaus befindet sich am Standort des heutigen Gemeindehauses auf der Parzelle Kat. Nr. 3188 in der Kernzone des Ortsteils Lindau. Das Bearbeitungsgebiet Freiraumgestaltung beinhaltet nebst der Gemeindehaus-Parzelle auch die umgebenden Freiräume bzw. Strassenräume bis zu den benachbarten Gebäudefassaden bzw. Einfriedungen sowie die Parzelle Kat. Nr. 864 mit



Bearbeitungsperimeter Neubau Gemeindehaus (rot umrandet)
Bearbeitungsperimeter Freiraumgestaltung (gelb eingefärbt)

dem heutigen Parkplatz des Gemeindehauses. Der Betrachtungsperimeter umfasst hingegen den gesamten Ortskern Lindau mit der Kirche, dem Pfarrhaus und den historischen Bauten entlang der Strassenräume.

3.2 Allgemeiner Projektbescrieb

Städtebauliche Anordnung

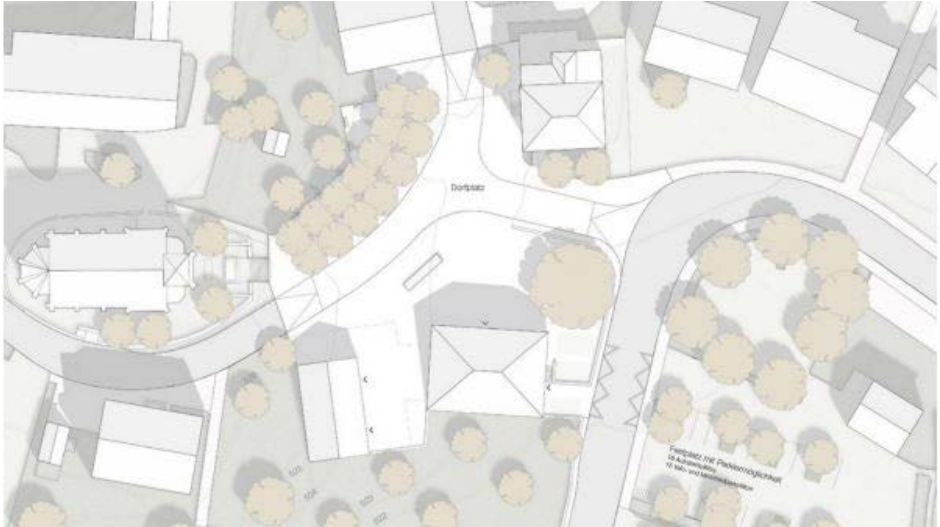
Mit dem neuen Gemeindehaus wird ein funktional und energetisch hochwertiger Neubau geschaffen. Mit seiner präzisen Setzung, der Gebäudevolumetrie und dem architektonischen Ausdruck wird eine gemeinsame Zentrumsfunktion im Dorfkern geschaffen. Das neue Gemeindehaus, die Kirche und das alte Schulhaus werden zu einer räumlichen Einheit zusammengeführt und in ihrer jeweiligen Position gestärkt.

Das Wettbewerbsprojekt reagiert auf die historische Situation und greift die ursprüngliche Bebauungsstruktur auf. Zwei Bauvolumen (Hauptbau und Nebenbau) bilden ein dem Dorfplatz angemessenes Gegenüber. Das Hauptgebäude bildet mit der Kirche und der alten Schule ein Dreiergespann und fasst so den Dorfplatz.

3.2 Allgemeiner Projektbeschreibung

Städtebauliche Anordnung

Mit dem neuen Gemeindehaus wird ein funktional und energetisch hochwertiger Neubau geschaffen. Mit seiner präzisen Setzung, der Gebäudevolumetrie und dem architektonischen Ausdruck wird eine gemeinsame Zentrumsfunktion im Dorfkern geschaffen. Das neue Gemeindehaus, die Kirche und das alte Schulhaus werden zu einer räumlichen Einheit zusammengeführt und in ihrer jeweiligen Position gestärkt.



Situation Stand Wettbewerb, in Überarbeitung

Das Wettbewerbsprojekt reagiert auf die historische Situation und greift die ursprüngliche Bebauungsstruktur auf. Zwei Bauvolumen (Hauptbau und Nebenbau) bilden ein dem Dorfplatz angemessenes Gegenüber. Das Hauptgebäude bildet mit der Kirche und der alten Schule ein Dreiergespann und fasst so den Dorfplatz.

Räumliches Konzept

Das räumliche Konzept sieht vor, dass neben einer verbindenden Tiefgarage ein Haupt- und ein Nebengebäude geschaffen wird, welche das geforderte Raumprogramm der Gemeinde sowie die Wünsche der Bevölkerung abdecken können.

Zudem werden den Anforderungen an die Sicherheit und Diskretion für das Personal der Verwaltung wie auch der Kunden Rechnung getragen indem das Hauptgebäude mit einem zentralen Kern geschaffen wird, welcher die Erschliessungen, Nebenräume und Besprechungsräume aufnimmt. Die Verkehrsflächen können minimiert werden. Die öffentlich zugänglichen Zonen werden so gestaltet, dass die betrieblichen Abläufe sicher und zweckmässig erfolgen können.

Konstruktion

Beide Gebäude werden auf einem massiven Sockel errichtet. Das Gemeindehaus wird seiner Nutzung entsprechend als Massivbau mit einem verputzten Einsteinmauerwerk erstellt. Die Lochfenster reagieren in ihrer Grösse auf den Innenraum und werden durch eine Fenstereinfassung akzentuiert. Die Fassade weist keine Priorisierung auf, nur der Hauptzugang wird hervorgehoben.

Der tragende Kern wird aus geschossweise 90 Grad alternierenden Betonscheiben gebildet. Lichtschächte führen vom Dach bis ins Erdgeschoss und ermöglichen ein Erleben der äusseren Lichtsituation.






Das Nebengebäude wird typischerweise als Holzbaukonstruktion erstellt. Die stehenden Fenster werden in die Ständerkonstruktion eingefügt und ordnen sich der Holzkonstruktion unter.



Symbolbild Stand Wettbewerb, in Überarbeitung



Legende zu Abbildung

-  Hauptbau mit Technikzentrale
-  Nebenbau mit Tiefgaragen-Zufahrt
-  Einstellhalle
-  Umgebung «Bearbeitungsperimeter Gemeindehaus»
-  Umgebung «Bearbeitungsperimeter Gestaltung Dorfkern»

3.2 Projektgliederung

Teilprojekt 1 Hauptbau mit Technikzentrale

Der Hauptbau nimmt die Verwaltung auf. Ein massiver Betonkern nimmt Nebenräume und die Erschliessung in sich auf. Zudem bildet er die Schnittstelle zwischen dem öffentlichen- und dem Verwaltungsbereich. Um diesen Kern werden die Verwaltungsräume angeordnet. Das Gebäude wird als verputzter Massivbau (Einsteinmauerwerk) auf Sichtbetonssockel geplant. Grosszügige Lochfenster auf allen Fassadenseiten und ein Walm-dach, teilweise mit Oblichter, Glasziegel und allfälligen Dachaufbauten, entsprechen der Nutzung und dem klassischen äusseren Ausdruck.

Teilprojekt 2 Nebenbau mit Einstellhallen-Zufahrt

Der Nebenbau steht zum Platz leicht abgedreht und bildet dadurch einen Zwischenraum zum Hauptbau. Ein zweigeschossiger Bau für die öffentliche Nutzung öffnet sich zu diesem Aussenraum. Der Nebenbau wird als Holzbau mit massivem Kern auf einem Sichtbetonssockel geplant.

Teilprojekt 3 Einstellhalle

Zwischen den Gebäuden und unter dem Terrain wird die Einstellhalle angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt ist am südlichen Parzellenrand unter Berücksichtigung der Nachbarparzelle geplant. Dadurch führt der begrünte Hang ungehindert bis zur Tagelswangerstrasse.

Teilprojekt 4 Umgebung «Bearbeitungsperimeter Gemeindehaus»

Die Umgebung auf der Parzelle des Gemeindehauses wird primär durch den südlichen Hang und den Anschluss an den Dorfkern mit Zwischenplatz gebildet. Niveauunterschiede werden aufgenommen und bilden den Abschluss zur Tagelswangerstrasse und Einstellhalleneinfahrt.

Teilprojekt 5 Umgebung «Bearbeitungsperimeter Gestaltung Dorfkern»

Die Aufwertung des Dorfkerns erfolgt durch entsiegelte Flächen und einen verkehrsberuhigten Dorfplatz mit Baumallee. Der «Chilbiplatz», welcher schon heute als Parkplatz verwendet wird, soll erhalten und ebenfalls aufgewertet werden. Besonderes Augenmerk wird auf eine behinderten- und altersgerechte Nutzbarkeit gelegt.

3.3 Nutzung / Betrieb / Raumprogramm

Mit dem Projekt soll der steigende Flächenbedarf der Gemeindeverwaltung gedeckt werden können. Die Betriebsabläufe werden optimiert. Die Sicherheit und die Diskretion für die Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung und der Kundschaft soll erhöht werden. Durch die Entflechtung des Kunden- und Mitarbeiterbereiches wird auch die Arbeitsplatzqualität in der Verwaltung wesentlich erhöht. Es werden nutzungsflexible und anpassbare Raumstrukturen geschaffen. Die Aussenparkplätze sollen reduziert und ein unterirdisches Parkplatzangebot geschaffen werden. Allgemein sollen Umgebungsflächen entsiegelt und eine attraktive Umgebung im Dorfkern mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

3.4 Gebäudetechnik

Wärmeerzeugung und Kühlung

In der Phase Vorprojekt werden verschiedene Systeme zur Wärmeerzeugung und Wärmeverteilung untersucht. Im Fokus stehen dabei nachhaltige Systeme. Eine Möglichkeit stellt der Anschluss an die Fernwärmeversorgung dar, welche bereits beim Bestand in Gebrauch ist. Als weitere, unabhängigere Lösungsvariante bietet sich eine Erdsondenanlage mit Wärmepumpe an. Die Realisierbarkeit einer solchen Anlage muss durch den Geologen abschliessend im Vorprojekt eruiert und ein Nachweis zum thermischen Langzeitverhalten erarbeitet werden. Im bereits vorliegenden Bericht zur «Generellen Baugrundbeurteilung» wurde eine Machbarkeit in Aussicht gestellt.

Lüftung/Klima

Eine kontrollierte Lüftungsanlage soll der Büronutzung entsprechend, jedoch möglichst reduziert, geplant werden. Die Dimension der Lüftungsanlage hat einen Zusammenhang mit dem Zertifizierungsgrad und dem sommerlichen Wärmeschutz. Eine Klimatisierung wird aktuell nicht geplant, muss jedoch in der Phase 31 abgeklärt werden.

Sanitär

Es ist eine Standardausstattung vorgesehen. Eine Regenwassernutzung soll im Vorprojekt geprüft werden.

Elektro

Es ist der Ausbaustandard eines Verwaltungsgebäudes mit PV-Anlage gemäss Minergie-Standard vorgesehen. Die Lichtplanung muss durch den Lichtplaner erfolgen und auch rechnerisch nachgewiesen werden.

3.5 Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Lindau ist Energiestadt. Das Neubauprojekt richtet sich verbindlich nach den Vorgaben gemäss «Gebäudestandard 2011». Der Gebäudestandard 2019.1 soll mit dem Projekt angestrebt werden. Insbesondere soll der Standard Minergie P-ECO erzielt – wenn auch voraussichtlich nicht zertifiziert – werden.

3.6 Provisorien

Der Betrieb der Verwaltung muss während der Bauzeit aufrechterhalten werden. Detaillierte Konzepte für das Bauen unter Betrieb bzw. zum Gebrauch von Provisorien sind in der Phase Vorprojekt zu erarbeiten.

4. Kosten

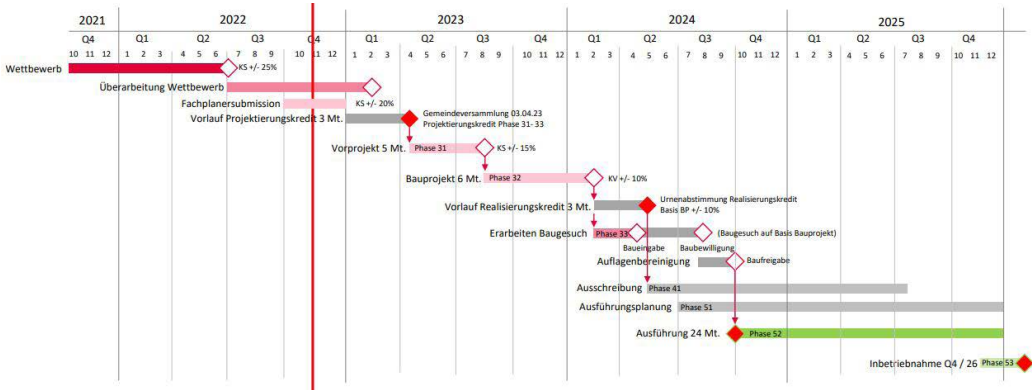
Auf der Grundlage des Wettbewerbsprojektes wurde eine Kostenschätzung +/- 20 % durch das Planerteam erstellt.

| Bezeichnung | Perimeter 1 «Gemeinde- haus» | Perimeter 2 «Dorfkern» | Gesamt- projekt |
|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Grundstück | 0 | 0 | |
| Vorbereitungsarbeiten | 288'000 | 17'000 | |
| Gebäude | 6'403'655 | | |
| Betriebseinrichtungen ¹⁾ | 81'000 | | |
| Umgebung | 1'094'000 | 1'566'000 | |
| Nebenkosten | 421'000 | 83'000 | |
| Reserve | 411'000 | 83'000 | |
| Ausstattung ²⁾ | keine Angaben | keine Angaben | |
| Provisorien ³⁾ | 250'000 | | |
| Total Fr. exkl. MwSt. | 8'948'655 | 1'749'000 | |
| Mehrwertsteuer 7.7% | 689'046 | 134'673 | |
| Rundung | 2'299 | -3'673 | |
| Total Fr. inkl. MwSt. | 9'640'000 | 1'880'000 | 11'520'000 |

¹⁾ Photovoltaikanlage ²⁾ Wird im Vorprojekt ermittelt ³⁾ Schätzung Gemeinde
Kostenstand: Baupreisindex 1. April 2022, 108.6 Neubau Bürogebäude ZH

Mit dem Wettbewerbsprojekt wurden die Anforderungen an den Perimeter «Gemeindehaus» relativ präzise definiert. Der genaue Umfang der Bearbeitung und der Massnahmen zum Perimeter «Dorfkern» müssen in der Projektierung Vorprojekt präzisiert werden. Entsprechend ist die Kostenschätzung zu diesem Perimeter aktuell weniger belastbar.

5. Terminplan



Folgende Projekt-Meilensteine werden zurzeit angestrebt:

Projektierung Vorprojekt → **April bis August 2023**

Projektierung Bauprojekt → **September 2023 bis Februar 2024**

Baubewilligungsverfahren, Basis Bauprojekt → **Februar bis August 2024**

Erstellen Realisierungskreditantrag z.H. Gemeinderat und Volk → **Februar bis Mai 2024**

Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat und Volk (Basis KV ±10% → **Mai 2024**

Rechtskraft Baubewilligung → **August 2024**

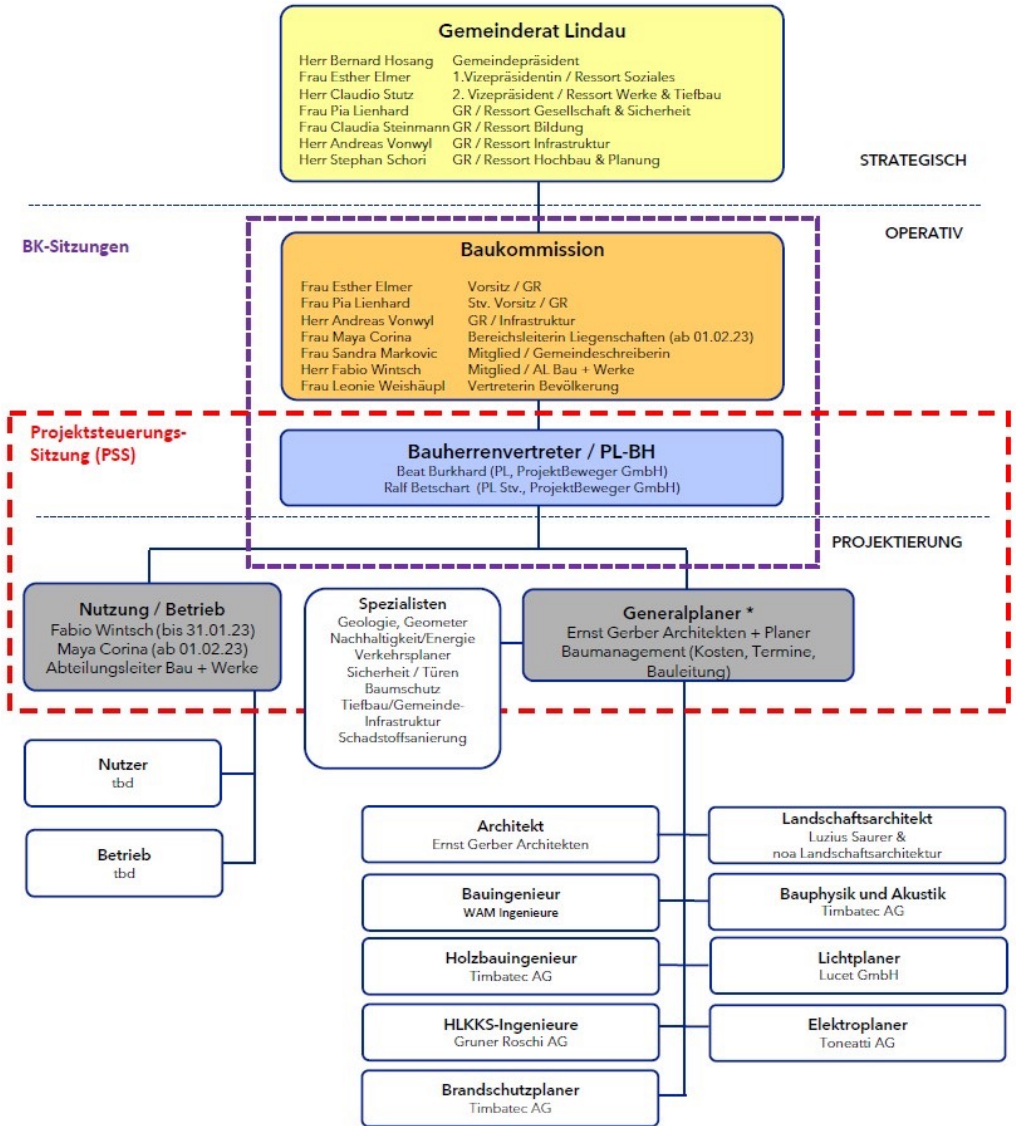
Ausschreibung → **ab Mai 2024**

Baubeginn → **Herbst 2024**

Bauvollendung und Betriebsstart → **Dezember 2026**

Projektabschluss → **Februar 2027**

6. Projektorganisation



* Teilnahme Generalplaner bei BK-Sitzungen nach Bedarf

Beschaffungswesen

Für die Beschaffung ist das öffentliche Beschaffungswesen, d.h. die Submissionsverordnung des Kantons Zürich (Ordnungsnummer 720.11) sowie die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB; SAR 150.950) massgebend.

7. Planungsteam

Mit dem Projektwettbewerb wurde der Architekt (Ernst Gerber Architekten + Planer AG) sowie der Landschaftsarchitekt (Luzius Saurer und Noa Landschaftsarchitekten) bestimmt. Die übrigen für die Projektierung erforderlichen Fachplaner wurden zwischenzeitlich nach den Vorgaben des öffentlichen Beschaffungswesens submittiert. Es besteht die Absicht, dass die Gemeinde mit Ernst Gerber Architekten + Planer AG einen Generalplanervertrag abschliesst und somit alle Fachplaner von Ernst Gerber unter Vertrag genommen werden. Die ebenfalls notwendigen Spezialisten werden direkt durch die Bauherrschaft beauftragt.

Das Generalplanerteam besteht aus den nachfolgenden Planern:

- Architekt, Gesamtleiter und Baumanagement: Ernst Gerber Architekten + Planer AG, Bern
- Landschaftsarchitekt: Luzius Saurer, Hinterkappelen und Noa Landschaftsarchitekten, Zürich
- Bauingenieur Hochbau: WAM Ingenieure AG, Bern
- Bauingenieur Holzbau: Timbatec Schweiz AG, Bern und Zürich
- Elektroingenieur: Toneatti Group AG, Bern
- Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär-Ingenieur: Gruner Roschi AG, Bern und Zürich
- Bauphysik: Timbatec Schweiz AG, Bern und Zürich
- Brandschutzplaner: Timbatec Schweiz AG, Bern und Zürich
- Lichtplaner: Lucet GmbH, Bern

Das Spezialistenteam ist noch nicht abschliessend definiert. Um diese Honorare berücksichtigen zu können, wurden Richtofferten und Kostenschätzungen eingeholt.

- Geometer: Gossweiler Ingenieure AG, Effretikon
- Geologe: Jäckli Geologie AG, Zürich und Winterthur
- Verkehrsplaner, Mobilität: noch zu bestimmen
- Signaletik: noch zu bestimmen
- Sicherheitsplaner: noch zu bestimmen
- Qualitätssicherung Nachhaltigkeit: Stefan Schrader, Zürich
- Altlasten-/Schadstoffspezialist: Carbotech AG, Zürich
- Bauherrenvertretung: ProjektBeweger GmbH, Zürich

8. Projektierungskredit

Aufgrund der vorliegenden Offerten des Planungsteams und der Spezialisten stellt sich der Kredit für die Phase 31 Vorprojekt, Phase 32 Bauprojekt und Phase 33 Bewilligungsprojekt wie folgt zusammen:

| Fr. inkl. MwSt. | Phase 31 Vorprojekt | Phase 32+33 Bauprojekt Bewilligung | |
|---|------------------------|--|------------------|
| Perimeter 1 «Gemeindehaus» | | | |
| Planer Honorare | 181'511 | 458'755 | |
| Planer Honorare Zusatzleistungen | 46'031 | 65'999 | |
| Generalplaner-Zuschlag 5% | 111'377 | 26'238 | |
| Perimeter 1 «Dorfkern» | | | |
| Planer Honorare | 42'746 | 81'857 | |
| Generalplaner-Zuschlag 5% | 2'137 | 4'093 | |
| Honorare Spezialisten | 72'374 | 106'941 | |
| Zwischentotal | 356'176 | 743'883 | 1'100'059 |
| Reserve 5% | | | 55'003 |
| Rundung | | | 4'938 |
| Projektierungskreditantrag CHF inkl. 7.7 % MwSt. | | | 1'160'000 |

Jede abgeschlossene Projektierungsphase wird separat durch den Gemeinderat freigegeben. Mit dem vorliegenden Projektierungskreditantrag wird die Phase 31 verbindlich ausgelöst.

9. Konsequenzen bei Ablehnung des Projektierungskreditantrages

Um eine kontinuierliche Weiterbearbeitung des über den Projektwettbewerb bestimmten Projektes zu ermöglichen, ist eine Beauftragung eines Generalplanerteams für die Phase 31-33 notwendig. Wird dieser Antrag nicht bewilligt, so wird die Planung gestoppt und das Projekt wird weder weiter entwickelt noch realisiert.

In diesem Fall müsste das bestehende Gemeindehaus in den kommenden Jahren aufwändig ertüchtigt werden. Das Gemeindehaus mit Baujahr 1936 wurde letztmals 2006 saniert. Um den in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Anforderungen ansatzweise zu genügen, müsste der Bestand umfassend saniert werden, wobei aber grundsätzlich am Status quo festgehalten würde.

Hierzu wurde folgende Grobkostenschätzung erstellt (Angaben Fr. inkl. MwSt.):

Ertüchtigung bestehendes Gemeindehaus

| | |
|---|------------------|
| Aufgelaufener Instandhaltungs- und Instandsetzungsrückstand | 1'505'000 |
| Provisorien, Modulbau während Bauzeit | 180'000 |
| Schadstoffuntersuchung vor Umbau/Anpassungen | 10'000 |
| Voraussichtliche Altlastensanierung | 50'000 |
| Verbesserung Luftqualität (z.B. Einbau Lüftungs-/Klimaanlagen) | 80'000 |
| Energetische Aufwertung (Dämmung, Dichtigkeit etc.) | 200'000 |
| Massnahmen Erdbebensicherheit | 50'000 |
| Aufbau einer Photovoltaik-Anlage | 85'000 |
| Schallschutzprobleme, Diskretion, Türen | 80'000 |
| Schallschutzbauten WC-Anlage Personal | 35'000 |
| Sicherheitsinstallationen, Schalter, gemäss Bericht Kapo | 180'000 |
| Nachrüstung Brandschutz, Abschlüsse Treppenhaus | 60'000 |
| Nachrüstung Personalräume | 50'000 |
| Umnutzung Dachgeschoss altes Schulhaus als zusätzlicher Universalraum | 50'000 |
| Honorare | 350'000 |
| Nebenkosten | 100'000 |
| Reserven (Umbaureserve 10%) | 325'000 |
| Total Massnahmen Sanierung Gemeindehaus 2022 - 2032 | 3'750'000 |

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeindeversammlung wird beantragt:

Den Projektierungskredit von Fr. 1'160'000.00 (inkl. MwSt.), für die SIA-Teilphasen 31-33 zum Projekt Neubau Gemeindehaus und Freiraumgestaltung Dorfkern Lindau, zu genehmigen. Mit dem vorliegenden Projektierungskreditantrag wird die Phase 31 verbindlich ausgelöst. Der Verpflichtungskreditantrag für die Realisierung wird auf der Basis des Kostenvoranschlages +/-10 % erarbeitet und der Bevölkerung voraussichtlich im Mai 2024 zur Abstimmung vorgelegt. Mit dem vorliegenden Projektierungskreditantrag wird die Phase 31 verbindlich ausgelöst. Der Verpflichtungskreditantrag für die Realisierung wird auf der Basis des Kostenvoranschlages +/-10 % erarbeitet und der Bevölkerung voraussichtlich im Mai 2024 zur Abstimmung vorgelegt.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK Lindau hat den Antrag geprüft. Sie beantragt der Gemeindeversammlung dem Antrag

1. des Gemeinderates anlässlich der Gemeindeversammlung vom 3. April 2023, dem Projektierungskredit von Fr. 1'160'000.00 (inkl. MwSt.), für die SIA-Teilphasen 31-33 zum Projekt Neubau Gemeindehaus und Freiraumgestaltung Dorfkern Lindau, zuzustimmen.
2. Mit dem vorliegenden Projektierungskreditantrag wird die Phase 31 verbindlich ausgelöst. Der Verpflichtungskreditantrag für die Realisierung wird auf der Basis des Kostenvoranschlages +/-10 % erarbeitet und der Bevölkerung voraussichtlich im Mai 2024 zur Abstimmung vorgelegt.



Gemeinde Lindau
Tagelswangerstr. 2
8315 Lindau

Tel 058 206 44 00
info@lindau.ch
www.lindau.ch