

Ersatzneubau Gemeindehaus inklusive Dorfkerngestaltung, Bewilligung Objektkredit

Weisung zur
Urnenabstimmung vom 22. September 2024



Das Wichtigste in Kürze

Das bestehende Gemeindehaus aus dem Jahr 1936 wurde im Jahr 2006 angebaut und renoviert. Es ist inzwischen zu klein und stark renovationsbedürftig – energetisch und funktional. In Erwartung einer späteren neuen Lösung wurde die damalige Sanierung sehr zurückhaltend und kostensparend ausgeführt. Das Gebäude entspricht seit geraumer Zeit nicht mehr den Bedürfnissen und Anforderungen an eine zeitgemässe und kundenorientierte Verwaltung. Diskretion und Sicherheit sind für Kundschaft und Mitarbeitende nur ungenügend gewährleistet. Die Sicherheitsmängel haben in der Vergangenheit wiederholt zu Bedrohungssituationen geführt. Die Platzverhältnisse sind zum Teil prekär und es bestehen keine Raumreserven für das absehbare Wachstum als Folge des Bevölkerungszuwachses.

Der Gemeinderat setzt sich seit rund sechs Jahren mit dieser Situation und der Dorfkernentwicklung von Lindau auseinander. Diverse Möglichkeiten für einen An- und Ausbau sind ausgearbeitet und bewertet worden. Der Gemeinderat hat sich dann für einen Neubau in Lindau mit der dazugehörigen Umgebungsgestaltung entschieden.

Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerb sieht den Neubau des Gemeindehauses mit zwei Gebäuden vor: das Hauptgebäude als Massivbau und ein Nebengebäude in Holzbauweise. Im Hauptgebäude sind alle Räume der Verwaltung untergebracht. Es wird ein nach allen Seiten offenes Haus, das dem Dorfkern von Lindau gerecht wird. Das Nebengebäude beherbergt ein Sitzungszimmer und einen kleinen Saal mit Küche für die Bevölkerung. Ebenfalls befinden sich dort öffentliche, barrierefreie Toilettenanlagen.

Der schön gelegene Dorfkern von Lindau mit seinen markanten Bauten wird mit wenigen, aber äusserst wirkungsvollen Massnahmen zu einem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität aufgewertet. Hier wird auch der Parkplatz der Kirche miteinbezogen. Es wird eine Tiefgarage mit rund 20 Plätzen entstehen und auf dem Chilbiplatz stehen wie bisher 15 Parkplätze zur Verfügung.

Unser neues Gemeindehaus soll ein Dienstleistungszentrum und zusammen mit dem attraktiven neuen Dorfkern ein Begegnungsort für alle Lindauerinnen und Lindauer werden. Der Neubau bietet die notwendige Diskretion und Sicherheit für Gespräche sowie eine moderne, zeitgemässe Arbeitsplatzinfrastruktur für die Verwaltung. Die neuen Gebäude und die zu gestaltende Umgebung des Dorfkerns werden vom Gemeinderat auch in den Legislaturzielen 2022 – 2026 als Einheit in einem «Projekt für Generationen» angesehen.



Visualisierung Dorfplatz

Termine

Bei Annahme des Objektkredits sind folgende Schritte für die Realisierung geplant:

22. September 2024	Urnenabstimmung, Objektkredit
Ende August 2025	Umzug Gemeindehaus ins Provisorium
September 2025	Start Rückbau/ Baustart
2. Quartal 2027	Inbetriebnahme/ Bezug Neubau

Während der Bauzeit wird das bestehende Angebot der Gemeindeverwaltung für die Bevölkerung vollumfänglich sichergestellt. Der provisorische Betrieb kann in den eigenen Räumen des alten Schulhauses Lindau und in einer Mietlösung im Pfarrhaus sichergestellt werden.



Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie den Objektkredit über Fr. 12'340'000.00 inkl. 8.1% MwSt. für den Ersatzbau Gemeindehaus inklusive Dorfkerngestaltung annehmen?

Ausgangslage

Das alte Gemeindehaus, Baujahr 1936, wurde im Jahr 2006 angebaut und renoviert. Damals betrug die Einwohnerzahl nahezu 4'600 Personen. Heute sind es knapp 6'000 Einwohnende (Tendenz steigend). Das Gebäude ist stark renovationsbedürftig, es entspricht energetisch sowie funktional nicht mehr den Bedürfnissen und Anforderungen an eine zeitgemässe, kundenorientierte Verwaltung. Das Gebäude müsste zeitnah energetisch, statisch und brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Eine Verbesserung der Raumaufteilung ist kaum möglich, da die Gebäudestruktur nicht im Grundsatz verändert werden kann. Bei einem Personalzuwachs innerhalb der Verwaltungen können keine zusätzlichen Arbeitsplätze angeboten werden, da die Anzahl zur Verfügung stehenden Arbeitsplätze bereits ausgereizt ist. Das gesamte Gemeindehaus ist für Kundinnen und Kunden während den Öffnungszeiten frei zugänglich. Die Gemeindeverwaltung erlebte in den letzten 15 Jahren wiederholt Bedrohungssituationen und die Mitarbeitenden sowie die Kundschaft sind aufgrund der jetzigen Situation nicht genügend geschützt. Aktuell stehen im Gemeindehaus keine freien Büros und Sitzungszimmer für Trauergespräche, Sitzungen, Besprechungen usw. zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Möglichkeiten für An- und Ausbauten geprüft, welche jedoch nicht zu überzeugen vermochten. Trotz hoher Investitionskosten wäre die Gebäudestruktur unverändert geblieben. Die für alle unbefriedigenden Situationen betreffend Discretion und Sicherheit hätten nur ungenügend gelöst werden können. Daher wurde

im 2017 eine Mietlösung in Tagelswangen erarbeitet. Die Bevölkerung lehnte dieses Projekt an der Urne ab. Um die Situation innerhalb der Gemeindeverwaltung etwas zu entschärfen, wurden die Sitzungszimmer in einem ersten Schritt in Container und in einem zweiten Schritt in das alte Schulhaus Lindau ausgelagert. Gleichzeitig hat der Gemeinderat Entwicklungsperspektiven sowie diverse Szenarien zur Dorfkernentwicklung erarbeiten lassen. Parallel dazu hat er mit allen interessierten Parteien und Vereinen sowie den Bevölkerungsvertreterinnen und den Bevölkerungsvertretern aus allen Dorfteilen Interviews geführt. An zwei öffentlichen Workshops im Bucksaal wurden Ideen und Szenarien für die Gemeinde erarbeitet. Der Gemeinderat kam zum Schluss, dass ein Ersatzneubau die Missstände sinnvoll und zweckmässig beheben und dem Einbezug der Bevölkerung Rechnung getragen werden kann.

Im 2021 wurde ein Richtprojekt in Auftrag gegeben. Aufgrund dessen hat der Gemeinderat entschieden, dass das neue Gemeindehaus nicht auf dem bestehenden Parkplatz, sondern am gegebenen Ort gebaut und gleichzeitig die Dorfkernentwicklung als Einheit angegangen werden soll. Mit der Erarbeitung des Richtprojektes wurde die Grundlage für einen Projektwettbewerb geschaffen.

Projektwettbewerb

Aufgrund der Aufgabenstellung und der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen entschied sich der Gemeinderat für einen einstufigen, anonymen Projektwettbewerb im offenen Verfahren. Es wurden 35 Projekte eingereicht, welche minutiös geprüft und an verschiedenen Wertungsrundgängen beurteilt worden sind. Das Preisgericht empfahl, das erstrangierte Projekt «Dialog» von Ernst Gerber Architekten + Planer AG aus Bern mit der Weiterbearbeitung zu beauftragen. Alle eingereichten Projektvorschläge wurden anfangs Juli 2022 für zehn Tage der Bevölkerung zugänglich gemacht.

Baukommission

Der Gemeinderat setzte ab der Phase Wettbewerb für die weitere Projektbegleitung eine Baukommission, bestehend aus Mitgliedern des Gemeinderates, der Verwaltung und der Bevölkerung, ein. Die Baukommission wird durch einen externen Bauherrenvertreter unterstützt, der die Projektleitung wahrnimmt.

Projektierungskredit

Die Gemeindeversammlung hat am 3. April 2023 den Projektierungskredit (Phase 31 – 33) von Fr. 1'160'000.00 für das Projekt Neubau Gemeindehaus und Freiraumgestaltung Dorfkern Lindau genehmigt. Die Kreditfreigaben erfolgten phasenweise durch den Gemeinderat.

Projektbeschreibung

Die topographische und zentrale Lage des Bearbeitungsgebiets im Dorfkern von Lindau verlangte eine bewusste Auseinandersetzung mit dem historischen und freiräumlichen Kontext. Das Bearbeitungsgebiet beinhaltet neben der Gemeindehaus-Parzelle auch die umgebenden Frei- und Strassenräume, die Umgebung des alten Schulhauses, den grossen öffentlichen Parkplatz (Chilbiplatz), den Parkplatz der Kirche und die Schaffung einer Verbindung zum Pfarrhausgarten.

Die beiden neuen Gebäude schaffen zusammen mit der Kirche, dem Pfarrhaus und dem alten Schulhaus eine räumliche Einheit, welche als Dorfkern wahrgenommen wird und neue Aufenthaltsqualitäten schaffen kann. Dieser wird als vielfältig nutzbare Freifläche der Gesamtbevölkerung dienen. Anlässe wie die Chilbi, Märkte, Feste, Mini-Openair Kino etc. können durchgeführt werden. Es werden Spielgelegenheiten und Ruhebereiche mit Sitzgelegenheiten als Treffpunkt für die Bevölkerung angeordnet. Der Natur im Siedlungsraum sowie der Förderung der Biodiversität wird dabei Rechnung getragen.

Gemeindehaus und Umgebung

Das Projekt sieht ein Hauptgebäude in Massivbauweise mit Lochfassade und Walm-dach vor. Das Nebengebäude wird konsequent in Holzbauweise umgesetzt.

Das Hauptgebäude wird in seiner Ansicht ein nach allen Seiten offenes, wertiges Haus. Es steht dabei in Ergänzung zum neu geschaffenen Dorfplatz, der Kirche, dem Pfarrhaus und dem alten Schulhaus Lindau. In diesem reinen Zweckbau sind alle Räume der Verwaltung untergebracht. Dabei werden die Bereiche der Mitarbeitenden und Kundinnen und Kunden entflechtet. Die Letzteren werden im Erdgeschoss direkt bei den Einwohnerdiensten in den neuen Besprechungsräumen empfangen. Bereits geplant und mitberücksichtigt ist, im Hinblick auf die weitere Bevölkerungszu-

nahme, die dringend erforderliche, massvolle Raumreserve für die Verwaltung. Das aktuell dezentral verortete Gemeindearchiv wird neu in das Gemeindehaus zurückgeführt und im Untergeschoss angeordnet.

Das Nebengebäude wird einen Mehrzweckraum mit einer kleinen Küche sowie ein Sitzungszimmer für bis zu 20 Personen beherbergen. Diese Räume stehen den Einwohnerinnen und Einwohnern sowie den Vereinen der Gemeinde zur Verfügung. Sie können auch in Kombination mit kirchlichen Anlässen wie Hochzeiten, Taufen usw. genutzt werden. Grosse Fassadenöffnungen beziehen den Aussenraum mit ein und öffnen den Weg ins Freie. Im Nebengebäude werden öffentlich zugängliche, barrierefreie Toilettenanlagen angeordnet.



Visualisierung Zwischenplatz

Die Projektierung der beiden Gebäude erfolgte in Hinsicht auf das Erreichen der gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards äusserst gewissenhaft. Auf kostenintensive Energie- und Nachhaltigkeitszertifizierungen wird bewusst verzichtet. Das Materialisierungs- und Gebäudetechnikkonzept ist konsequent auf eine nachhaltige Bauweise ausgelegt und optimiert die laufenden Betriebskosten.

Der bestehende und bewährte Fernwärmeanschluss an die Holzsnitzelheizung der Firma Hans Gerber AG wird auch für die Wärmeerzeugung des Ersatzneubaus übernommen. Eine Regenwassernutzung für die WC-Anlagen und die Umgebungsbewässerung ist eingeplant. Auf den Dächern des Haupt- und Nebengebäudes sind vollintegrierte Photovoltaik-Anlagen mit einer Leis-

tung von 41kWp (Kilowattpeak) vorgesehen. Des Weiteren sind Ladestationen für die E-Mobilität eingeplant.

Die Umgebung und der neu geschaffene Platz zwischen dem Haupt- und Nebengebäude bieten diverse Aufenthalts- und Spielbereiche für alle Altersgruppen. Der Spielbereich wird animierend gestaltet, es sind Findlinge, ein Holzkletterspielgerät, ein Sandkasten und eine Hangrutsche geplant. Die bestehenden Bäume werden wo möglich erhalten und mit neuen ergänzt. Ein Wasserspiel ist beim Haupteingangsbereich des Gemeindehauses vorgesehen. Die geplante Wildbienenförderfläche begünstigt die Biodiversität. Eine Wegverbindung zum Pfarrgarten bietet Raum und Bewegungsfreiheit zwischen den neuen und den bestehenden Gärten und Gebäuden.

Dorfkern

Der Dorfkerne von Lindau wird mit wenigen, aber äusserst wirkungsvollen Massnahmen aufgewertet:

- Entsiegelung des Strassenraumes mittels Ersatz Asphalt durch Natursteinpflasterung
- Verkehrsberuhigung
- Begrünung und Beschattung durch Bäume und Hecken
- Gestaltung eines Dorfplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität durch die Schaffung von Sitzgelegenheiten, Spielmöglichkeiten und Ruhezonen
- Behinderten- und altersgerechte Nutzbarkeit von Eltern mit ihren Kindern im Kinderwagen bis zu Seniorinnen und Senioren (Richtlinien «Behindertengerechte Fusswegnetze» mit den zugrunde liegenden Normen)

Auf dem Chilbiplatz werden weiterhin 15 Parkplätze sowie weitere temporäre Parkplätze für grössere Anlässe zur Verfügung stehen. Die Angebote im hinteren Platzbereich, wie die eingezeichneten Spielflächen und die Bodenspiele werden beibehalten. Gleichzeitig werden die Parkplätze neu so angeordnet, dass im vorderen Bereich ein begrünter Sitz- und Aufenthaltsbereich mit Spielmöglichkeiten wie Bocciafeld und Tischtennis geschaffen wird. Der Bereich wird mit Bäumen bepflanzt, welche Schatten spenden. Der Brunnen sowie der Ballfang der bestehenden Spielfläche werden erhalten. Der Platz wird in den südlichen und östlichen Bereichen mit einer neuen

Hecke eingefasst und somit der Grünraum des Dorfkerne erweitert.

Integration Parkplatz Kirche

Es ist das Bestreben des Gemeinderats und der Kirchgemeinde Breite, dass der Parkplatz der Kirche in die Dorfkernegestaltung miteinbezogen und ebenfalls aufgewertet wird. Mit der Integration des Platzes wird ein stimmiges Gesamtkonzept erreicht. Die Parkplätze bleiben erhalten und es kann ein weiterer Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten unter Bäumen geschaffen werden. Die Kosten für diesen Perimeter werden durch die Kirchgemeinde Breite getragen. Der bestehende Brunnen, auf einer separaten Parzelle im Eigentum der Gemeinde, bleibt erhalten. Eine neue Wegverbindung wird den Pfarrhausgarten mit dem Dorfplatz und den öffentlichen Toiletten verbinden.

Parkierung

Die Tiefgarage dient unter anderem als Ersatz für die oberirdisch wegfallenden Parkplätze, welche aktuell entlang der Lättenstrasse angeordnet sind. Die Garage bietet Platz für 20 Fahrzeuge, davon ein IV-Parkplatz. Die Parkplätze sind jederzeit frei zugänglich und für alle nutzbar. Sie werden in das bestehende, gebührenpflichtige Parkplatzkonzept integriert. Es sind mehrere Ladestationen für die E-Mobilität vorgesehen. Mit dem Lift gelangt man zum neu geschaffenen Aussenbereich oder direkt ins Nebengebäude. Die Parkplätze auf dem Chilbiplatz bleiben ebenfalls erhalten.

Strassenraum

Der bestehende Strassenraum rund um das Gemeindehaus ist konfliktbehaftet. Es ist kein Fussgängerstreifen vorhanden und der Strassenraum wird unter anderem von den Schülerinnen und Schülern zum Teil mehrfach überquert. Diese Situation kann mit sanften Massnahmen verbessert werden. Der Haltebereich der Busse muss als Folge der neuen Tiefgarageneinfahrt nach Norden verschoben werden. Im Zuge davon wird eine behindertengerechte Kap-Bushaltestelle gebaut. Diese verhindert ein Überholen des stehenden Busses. Ein gedeckter

Wartebereich schützt die Busfahrenden vor der Witterung. Der Strassenraum im Dreieck altes Schulhaus, Kirche, Gemeindehaus wird leicht verengt.

Diese Massnahmen reduzieren die Geschwindigkeit des Verkehrs und führen zu einer erhöhten Aufmerksamkeit aller Verkehrsteilnehmenden. Damit verbessert sich die Verkehrssicherheit der Velofahrenden sowie der Fussgängerinnen und Fussgänger signifikant.



Visualisierung Dorfkern



Situationsplan Legende

Rot = Perimeter Dorfkerne

Grün= Perimeter Gemeindehaus

Blau= Perimeter Kirche

Raumprogramm

Das Raumprogramm erfüllt die Bedürfnisse und Anforderungen an eine zeitgemäße und kundenorientierte Verwaltung. Für Gespräche und Kundendienstleistungen stehen im Erdgeschoss nebst dem Doppel-

schalter der Einwohnerdienste drei Besprechungszimmer sowie ein Sitzungszimmer zur Verfügung. Trauergespräche können neu in einem diskreten und angemessenen Rahmen durchgeführt werden. Das Raumprogramm für das Haupt- und Nebengebäude beinhaltet Folgendes:

Verortung	Geschossfläche	Funktion
Untergeschoss	990 m ²	579 m ² Tiefgarage 411 m ² Technik/Lager/Archiv/ Entsorgung/sanitäre Einrichtungen
Erdgeschoss	458 m ²	150 m ² Mehrzweckraum im Nebengebäude für die Öffentlichkeit inkl. sanitäre Einrichtungen 276 m ² Büroräumlichkeiten inkl. Besprechungsräume 32 m ² Personalraum
1. Obergeschoss	365 m ²	66 m ² Sitzungszimmer inkl. Vor- raum/Erschliessung im Nebengebäude 299 m ² Büroräumlichkeiten
Dachgeschoss	308 m ²	308 m ² Büroräumlichkeiten
Total Geschossfläche	2'121 m ²	Hauptgebäude, Nebengebäude, Tiefgarage

Legislaturziele 2022–2026

Mit dem vorliegenden Projekt werden diverse Legislaturziele 2022–2026 erreicht. Notabene das Generationenprojekt «Die Gestaltung des Dorfkerns Lindau unter Berücksichtigung des Gemeindehauses». Insbesondere die Freiraumgestaltung deckt die Bedürfnisse der verschiedenen Alters-

und Bevölkerungsgruppen ab. Die geplanten PV-Anlagen und die Nutzung des Regenwassers fördern den bewussten und schonenden Umgang mit der Energie und den natürlichen Ressourcen. Die Ziele zur Mobilität werden mit den E-Ladestationen abgedeckt und die Sicherheit des Langsamverkehrs wird erhöht.

Kosten

Auf Grundlage des Projektes mit Baubeschrieb und Kostenvoranschlag +/- 10% der Ernst Gerber Architekten + Planer AG vom 6. Juni 2024 ist mit folgenden Kosten inkl. MwSt. zu rechnen:

Bezeichnung BKP	Betrag in Fr. inkl. MwSt.
0 – Grundstück	0.00
1 – Vorbereitungsarbeiten	720'000.00
2 – Gebäude	9'808'000.00
4 – Umgebung Perimeter Gemeindehaus	787'000.00
4 – Umgebung Perimeter Dorfkern	1'040'000.00
5 – Baunebenkosten	537'000.00
6 – Reserve	500'000.00
9 – Ausstattung (Mobiliar)	108'000.00
Baukosten inkl. Projektierungskredit	13'500'000.00
Bewilligter Projektierungskredit (Phase 31–33) GV Frühling 2023	-1'160'000.00
Objektkredit	12'340'000.00

Die Optimierung der Erstellungskosten wurde in der bisherigen Projektierung konsequent vorangetrieben. Die Baukommission hat dabei jeden Entscheid sorgfältig abgewogen und im Sinne der Optimierung der Kosten-/ -Nutzenverhältnisse entschieden.

Auf die zwischenzeitlich erfolgte Bauteuerung, die allgemeine Teuerung sowie die Erhöhung der MwSt. konnte kein Einfluss genommen werden. Es wird ein Zweckbau ohne Schnörkel entstehen. Die Materialisierung wurde so gewählt, dass Alterna-

tiven zu kostspieligen Bauteilen gefunden worden sind. Sämtliche bestehende Infrastruktur wird wiederverwertet und es wird nur ergänzt, wo nötig. Die Organisation des Provisoriums wurde entsprechend auf ein Minimum reduziert und kann fast ausschliesslich in gemeindeeigenen Räumlichkeiten erfolgen.

Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen) dieses Projektes legt der Gemeinderat für die planmässige Abschreibung im Verwaltungsvermögen den Mindeststandard fest. Die planmässigen Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten belaufen sich auf:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis in Fr.	Betrag in Fr.
Mobiliar	8 Jahre	108'000.00	13'500.00
Hochbauten	33 Jahre	12'232'000.00	370'666.00
Total Kapitalfolgekosten			384'166.00

Die personellen Folgekosten ergeben sich aufgrund des erwarteten Mehraufwandes für die Bewirtschaftung:

Personalaufwand	Fr. 74'000.00
Personelle Folgekosten (pro Betriebsjahr)	Fr. 74'000.00

Finanzierung

Die Gemeinde Lindau führt die Investition innerhalb ihrer Finanzplanung zusammen mit anderen Vorhaben als Teil einer langfristigen Finanzpolitik. Die Gemeinde Lindau führt aktuell keine Fremddarlehen. Diese Investition wird vollumfänglich aus eigenen Mitteln finanziert.

Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Annahme des vorliegenden Kreditantrages sind die bestehenden Restbuchwerte des alten Gemeindehauses (Abbruch) und des Parkplatzes (Neugestaltung) ausserplanmässig abzuschreiben. Die Restbuchwerte betragen per 31. Dezember 2023, Fr. 148'798.38 (Gemeindehaus, Anlage Nr. 100'006) und Fr. 29'608.24 (Umgestaltung Parkplatz, Anlage Nr. 100'008).

Termine

Das Baubewilligungsverfahren (Phase 33 des bewilligten Projektierungskredites vom 3. April 2023) wird bewusst erst nach der Urnenabstimmung durchgeführt. Der Terminplan sieht folgende Meilensteine vor:

22. September 2024	Urnenabstimmung, Objektkredit
Ende August 2025	Umzug Gemeindehaus ins Provisorium
September 2025	Start Rückbau/Baustart
2. Quartal 2027	Inbetriebnahme/Bezug Neubau

Provisorium während der Bauzeit

Während der Bauzeit wird das Angebot für die Bevölkerung vollumfänglich sichergestellt. Es wird allerdings kein «herkömmlicher» Walk-In-Schalterbetrieb gewährleistet. Ein Termin ist nach vorgängiger Vereinbarung und unter Voranmeldung möglich. Es wird angestrebt, so viele Arbeitsplätze wie möglich im eigenen Liegenschaftsbestand, im alten Schulhaus Lindau unterzubringen. Die Bibliothek wird sich für die Bauzeit verkleinern und es werden zwei Büroräume im Pfarrhaus angemietet. Es werden zwei Schalterräume in Containern auf dem Parkplatz Gemeindehaus zur Verfügung stehen.

Was geschieht bei einem Nein zum Bauprojekt? Konsequenzen einer Ablehnung

Bei Ablehnung des Baukredites wird die Projektierung per sofort gestoppt und das Projekt nicht realisiert. In diesem Fall:

- erfährt der Dorfkern keine Aufwertung und es findet keine Dorfkernentwicklung statt.
- können die Bedürfnisse und Anforderungen an eine zeitgemässe und kundenorientierte Verwaltung weiterhin nur ungenügend abgedeckt werden. Nebst dem stetigen weiter andauernden Wachstum der Gemeinde Lindau haben in den letzten Jahren auch die Anforderungen an eine Gemeindeverwaltung laufend zugenommen, was beides einen entsprechend grösseren Flächenbedarf mit sich bringt. Das heutige Gemeindehaus vermag nicht mehr zu genügen. Es steht momentan kein Sitzungszimmer im Gemeindehaus für die Durchführung von Trauergesprächen, grösseren Besprechungen etc. zur Verfügung. Gewichtige Probleme stellen nach wie vor die Diskretion sowie die Sicherheitsfrage dar. Unter den heutigen Umständen kann die Diskretion für besondere Bedürfnisse nicht ausreichend gewährleistet werden. Der Schallschutz und die Platzverhältnisse sind ungenügend und es bestehen keine Reserven für zusätzliche Arbeitsplätze.
- muss die Bausubstanz des bestehenden Gemeindehauses ertüchtigt werden, da es stark renovationsbedürftig ist. Es sind massive Erneuerungen erforderlich, welche tiefe Eingriffe mit sich bringen würden. Seit der letzten Sanierung des heutigen Gemeindehauses im Jahr 2006 sind zwei Jahrzehnte vergangen. In Erwartung einer späteren neuen Lösung für das Gemeindehaus wurde zudem die damalige Sanierung zu Recht sehr zurückhaltend und kostensparend ausgeführt und von einer Totalrenovation abgesehen. Es ist mit Grobkosten von rund Fr. 3.7 Mio. (+/- 25%) zu rechnen, wobei der Status Quo grundsätzlich beibehalten wird und zu einem unbefriedigenden Ergebnis in Bezug auf die Anforderungen führt.
- ist die Zugänglichkeit des alten Schulhauses Lindau zu ertüchtigen, da diese nicht den Anforderungen an hindernisfreie öffentliche Bauten entspricht. Zudem ist das Gebäude energetisch in einem ungenügenden Zustand und wird mittels Öl beheizt. Die Liegenschaft ist denkmalgeschützt. Es ist mit Grobkosten von rund Fr. 1.7 Mio. (+/- 25%) für die Ertüchtigung zu rechnen, wobei der Status Quo grundsätzlich beibehalten wird.
- die bisherigen Planungskosten für den Wettbewerb und die bisherige Projektierung im gesamten Umfang von ca. Fr. 1.6 Mio. müssen abgeschrieben werden.

Für die Ertüchtigung des bestehenden Gemeindehauses und des alten Schulhauses Lindau ist mit Grobkosten von ca. Fr. 5.4 Mio. (+/- 25%) zu rechnen. Um diese Massnahmen zu projektieren, wäre eine erneute Ausschreibung eines Planermandates nach der Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen erforderlich, was zu einem weiteren Zeitverzug und zusätzlichen Kosten führt.

Freigabe Phase 33 Bewilligungsverfahren / Auflagenprojekt

Der Abschluss der Projektierung bildet die Phase 33 Bewilligungsverfahren / Auflagenprojekt. Diese Phase wird nach einem positiven Ergebnis nach der Urnenabstimmung ausgelöst. Bis zu diesem Zeitpunkt pausiert das Projekt.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Urnenabstimmung vom 22. September 2024, den Objektkredit über Fr. 12'340'000.00 inkl. 8.1% MwSt. für den Ersatzneubau Gemeindehaus inklusive Dorfkerngestaltung zu genehmigen.

Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission

RPK LINDAU

Ersatzneubau Gemeindehaus inkl. Dorfkernplanung, Genehmigung Bauprojekt und Kreditbewilligung (Urnenabstimmung vom 22. September 2024)

Die RPK LINDAU hat den Antrag geprüft.

Sie beantragt den Stimmberechtigten, den Antrag des Gemeinderates anlässlich der Urnenabstimmung vom 22. September 2024

den Objektkredit über Fr. 12'340'000 inkl. 8.1 % MwSt. für den Ersatzneubau Gemeindehaus inklusive Dorfkerngestaltung

abzulehnen.

Begründung

- Die vom Gemeinderat zum Zeitpunkt des Projektierungskredites vorgegebene, zwingende Kostendeckelung des Gesamtprojektes auf CHF 11'900'000 konnte nicht eingehalten werden. Das Gesamtprojekt verteuerte sich gegenüber dem Stand Projektierungskredit von CHF 11'520'000 auf CHF 13'500'000, was einer Erhöhung von 17% entspricht.
- Insbesondere die reinen Gebäudekosten (BKP 2) haben sich trotz Kostenoptimierungen von CHF 1'000'000 gegenüber dem Projektierungskredit um rund CHF 3'000'000 respektive 42% auf rund CHF 9'800'000 verteuert. Somit haben sich die Gebäudekosten gegenüber den Angaben im Projektierungskredit faktisch ohne wesentliche erkennbare Verbesserungen innerhalb von drei Jahren um CHF 4'000'000 erhöht. Davon sind 10% aufgrund der Teuerung sowie der Mehrwertsteuererhöhung erklärbar. Für die restliche Kostensteigerung fehlen nachvollziehbare Fakten.
- Die von der Baukommission beschlossenen Kostenoptimierungen von CHF 1'000'000 sind aus Sicht der RPK zu Lasten der Arbeitsplatz- und Nutzungsqualität erfolgt und müssen allenfalls mit Kostenfolgen nachträglich verbessert werden.
- Die RPK erachtet das Gebäude im Zusammenhang mit den Möglichkeiten von Desk-Sharing und Home-Office als überdimensioniert und dadurch auch finanziell nicht angemessen.
- Das Projekt verursacht zusätzlich jährliche Folgekosten für den laufenden Betrieb von rund CHF 75'000.
- Zusätzlich zu den ausgewiesenen Abschreibungen in der Höhe von CHF 384'000 für die aktuelle Vorlage verursachen zukünftige Investitionen weitere hohe Abschreibungen und werden den Gemeindehaushalt in den kommenden Jahren stark belasten. Daher betrachtet die RPK es als sinnvoll, bereits heute diesen Kostenblock im Auge zu behalten.

Lindau, 11. Juli 2024

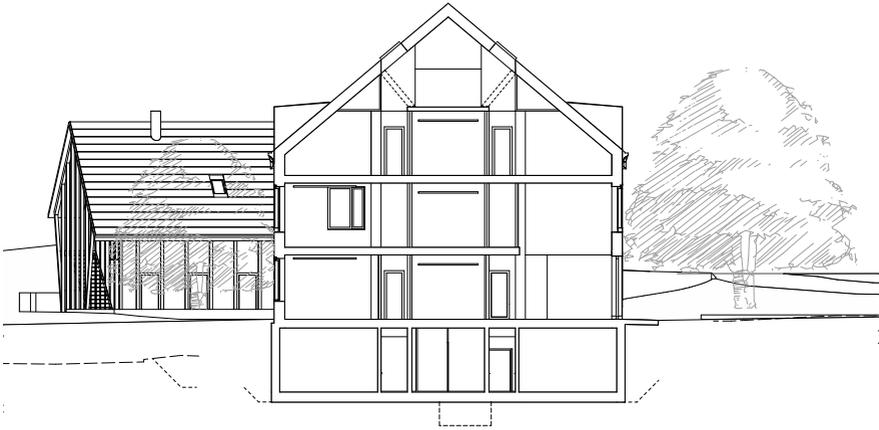
RPK LINDAU

Der Präsident:


Peter Hutter

Der Aktuar:

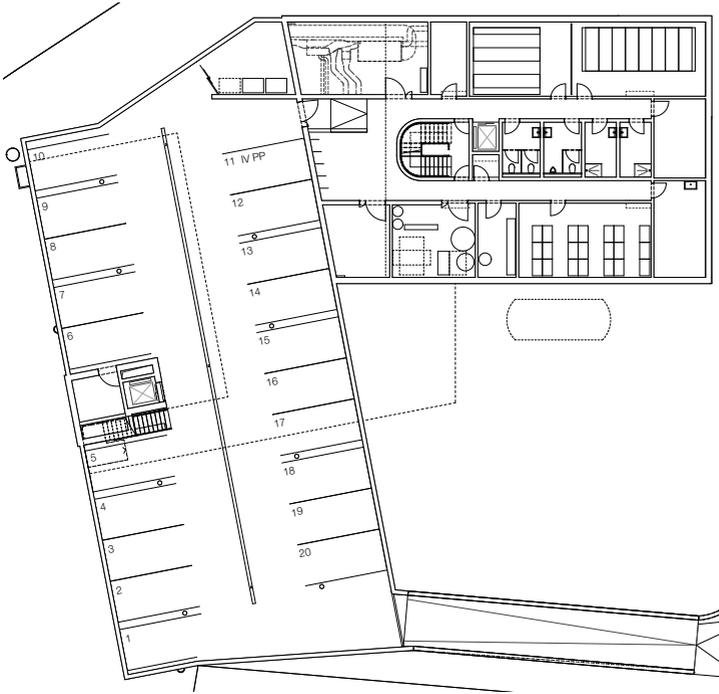

Werner Hollenstein



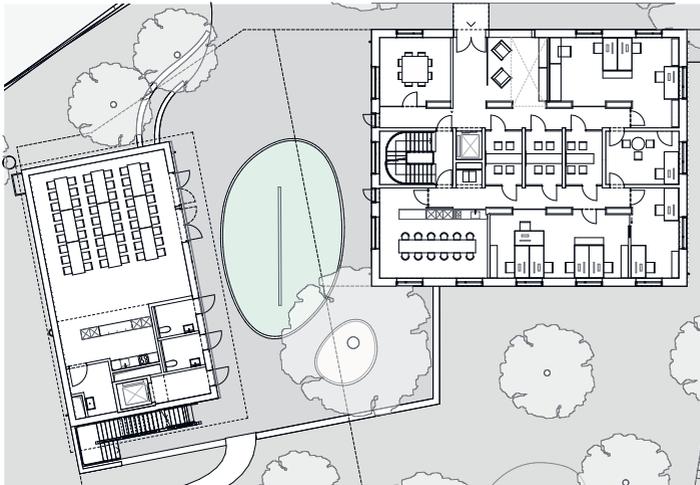
Hauptgebäude Querschnitt



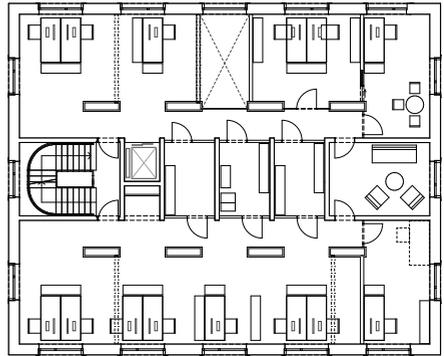
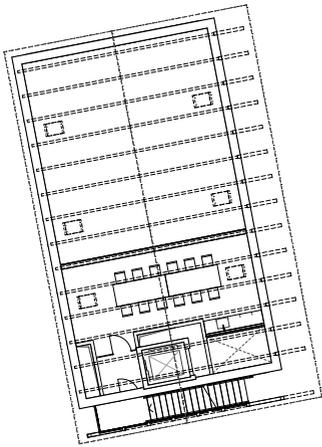
Hauptgebäude Längsschnitt



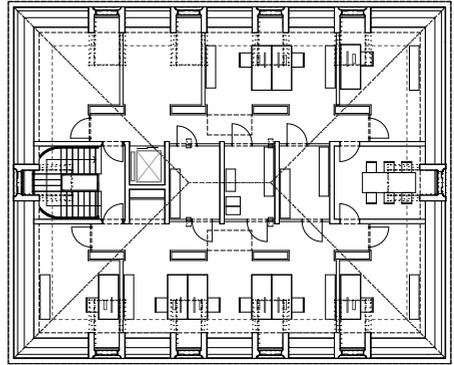
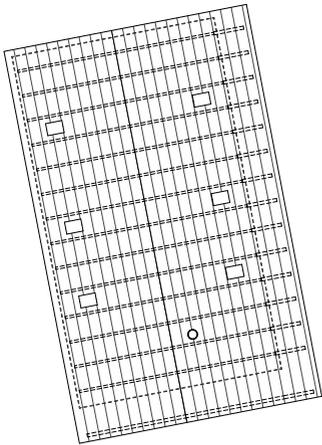
Grundriss Untergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Gemeinde Lindau
Tagelswangerstr. 2
8315 Lindau

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