

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1347
vom 19. Juli 2007
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Sanierung Gemeindehaus

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Am 13. März 1977 haben die Horwer Stimmberechtigten dem erforderlichen Kredit für den Neubau des heutigen Gemeindehauses zugestimmt. Gleichzeitig wurde der Bau eines Mehrzweck- und Einwohnerratssaals, am Standort des heutigen Gemeindehausplatzes, zwischen Foyer und Dorfbach, abgelehnt. Mit dem Bau des Gemeindehauses konnte die Ortskernplanung mit der Turn- und Sporthalle (heute erweitert zur Horwerhalle) und dem Oberstufenschulhaus mit einem weiteren öffentlichen Gebäude im Zentrum ergänzt werden. Am 14. Dezember 1979 wurde das Gemeindehaus eingeweiht und seiner Bestimmung offiziell übergeben. Die Baukosten haben sich auf 4,9 Mio. Franken belaufen.

Das Gemeindehaus wurde von der Architektengemeinschaft ORIGO, Martin D. Simmen, dipl. Architekt ETH SIA, Horw/Luzern, Gastone Battagello, dipl. Architekt ETH SIA, Horw/Kriens und Robert Sigrist (bis 1977), dipl. Architekt ETH/SIA, Kastanienbaum, geplant.

Das Gebäude steht auf geramnten Holzpfählen. Die Geometrie des Gemeindehauses beruht auf einem Grundraster von 90 x 90 cm, einem Raumteilungsraaster von 270 x 270 cm sowie einem Stützraaster von 540 x 540 cm bzw. 270 x 540 cm. Der Gebäudekern ist auf Betonstützen und Betondecken erstellt. Dies ermöglicht, die einzelnen Stockwerke mit relativ wenig Aufwand umzubauen und zu unterteilen. Die Abtrennung zwischen den Büros erfolgte in der Regel mittels nichttragender Wände. Das Aussenmauerwerk ist als Zweischalen-Backsteinmauerwerk ausgebildet (K-Wert 0.5). Die Innenwände im Gebäudekern, die zum Teil tragende Funktion haben, bestehen ebenfalls aus Backstein. Den Abschluss der Büroräume gegen die Korridore hin bilden Einbauschranksfronten anstelle von Wänden. Es wurden Kupfer-Fassadenelemente vorgehängt. Die Fenster sind mit Isolierverglasung nach den damaligen Isolationswerten versehen. Als Sonnenschutz dienen Rafflamellenstoren.

2 Erneuerungsbedarf

In das Gebäude selber wurde in den letzten 27 Jahren nicht sehr viel investiert. Es wurden Teppiche ersetzt, Malerarbeiten ausgeführt und die Telefonverkabelung ausgewechselt sowie die fehlende EDV-Verkabelung eingezogen. Für die Optimierung der Lichtverhältnisse in den dunklen Korridoren wurden etappenweise neue Leuchten montiert. Auf Grund von geänderten Bedürfnissen wurden verschiedene Zwischenwände verschoben. Gestützt auf unseren Bericht und Antrag Nr. 1282 haben Sie am 18. März 2004 Umbauten vor allem im Untergeschoss bewilligt (u.a. Einbau Sitzungszimmer, Ausbau neue Kellerräume, Renovation Autoeinstellhalle).

Auf den ersten Blick handelt es sich beim Gemeindehaus immer noch um einen ansprechenden Bau. Das Gebäude weist, entsprechend seinem Alter, diverse kleinere Mängel auf. Die vier hauptsächlichsten Schwachpunkte sind:

- Fehlende Sicherheit (insbesondere für das Sozialdepartement)
- Mangelnde Kundenfreundlichkeit gemäss heutigen Standards (es fehlen u.a. ein kundenfreundlicher Empfang, offene Sitzschalter, Besprechungsmöglichkeiten, usw.)
- Die Arbeitseffizienz durch die teilweisen engen Raumverhältnisse und Einzelbüros ist nicht optimal.
- Während den Sommermonaten herrschen teilweise Temperaturen von über 32 Grad in den Büros.

Bereits 1977 wurden in der Abstimmungsbotschaft als Hauptziele erwähnt:

- Die Verwaltungsaufgaben müssen auf allen Stufen ökonomisch und rationell erfüllt werden können.
- Das Raumprogramm muss für die Öffentlichkeit eine optimale Dienstleistung gewährleisten.

Diese Zielsetzungen gelten auch heute noch. Abläufe können optimiert werden, was sich positiv auf die Kosten und die Effizienz auswirken wird.

3 Raumbedarf

Ziel des Neubaus vor bald dreissig Jahren war eine zentrale Verwaltung. An diesem für unsere Kundinnen und Kunden wichtigen Grundsatz wollen wir weiterhin festhalten. Alle Dienstleistungen sollen an einem zentralen Ort mit der Gemeinde abgewickelt werden können. Trotzdem mussten wir vor Jahren das Betriebsamt ins Schulhaus Hofmatt (Trakt II), die Liegenschaftsverwaltung ins Dorfhaus und den Musikschulleiter in den Pavillon beim Oberstufenschulhaus auslagern. Die Abteilungen bzw. Arbeitsstellen Betriebsamt, Liegenschaftsverwaltung bzw. Musikschulleiter sollen im Sinne einer zentralen Verwaltung zurück ins Gemeindehaus.

Mit dem Bericht und Antrag Nr. 1330 haben wir Ihnen beantragt, die Raumknappheit durch Zuzumietung von Räumlichkeiten am Gemeindehausplatz 16, unmittelbar neben dem Gemeindehaus, zu lindern. Der Mietvertrag ist auf fünf Jahre befristet, da auch die Gemeindeverwaltung einem starken Wandel unterzogen ist und nicht klar ist, welche Dienstleistungen in ein paar Jahren noch von der Gemeinde selber angeboten und welche ausgelagert werden. Anfangs Juli 2007 hat das Baudepartement die Räumlichkeiten am Gemeindehausplatz 16 bezogen.

Die Büroräumlichkeiten im Dorfhaus sollen aufgegeben und die frei werdenden Räume vermietet werden. Da sich eine Gelegenheit in der Papiermühle, unmittelbar beim Jugendtreff ergeben hat, ist die Soziokulturelle Animation bereits seit Ende April 2007 vom Dorfhaus in die Liegenschaft am Papiermühlweg 1 umgezogen. Damit hat das Team der Soziokulturellen Animation seine Büroräumlichkeiten optimal vor Ort, direkt beim Jugendtreff.

Für die Ermittlung des Raumbedarf wurde von der Firma bbo planungen ag, Dänikon, ein Raumhandbuch erarbeitet. Die Firma hat grosse Erfahrung bei der Beratung von Gemeindeverwaltungen. Sie hat u.a. die Gemeinde Littau beim Neubau der Gemeindeverwaltung beraten. Das Raumhandbuch wurde Ihnen zum Bericht und Antrag Nr. 1330 Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung nachgeliefert. Dieses bildete die Basis für das vorliegende Sanierungskonzept.

4 Sicherheit

Heute werden die Kundinnen und Kunden in den einzelnen Büros zu Gesprächen empfangen. Es ist für externe Personen dadurch praktisch im gesamten Gemeindehaus möglich, ungehindert die Räumlichkeiten zu betreten.

Leider haben mehrere Fälle in der vergangenen Zeit in der Schweiz gezeigt, dass auch Mitarbeitende einer Verwaltung Gewaltakten ausgesetzt sind. Auch in Horw ist es schon zu Tötlichkeiten gekommen, die jedoch glücklicherweise glimpflich verlaufen sind. Dabei hat sich gezeigt, dass der Polizeiposten im Gemeindehaus ein wesentlicher Vorteil ist. Gemäss Mitteilung des Justiz- und Sicherheitsdepartements bleibt der Polizeiposten Horw für die nächsten Jahre erhalten und ist ab 1. Januar 2008 Mieter der Räume im Erdgeschoss. Die Vorfälle haben aber doch aufgezeigt, dass auch in Horw die Sicherheit verbessert werden muss.

U.a. aus diesem Grund sehen wir vor, dass Gespräche mit Kundinnen und Kunden wenn immer möglich in Diskretkabinen stattfinden mit separaten Zugängen für Kundschaft und Personal. Gleichzeitig kann auch die Sicherheit der Akten gewährleistet werden (Entwendung, unerwünschte Sicht auf heikle Dossiers, wie z.B. Fallbezeichnung im Sozialbereich). Die Kabinen sollen so ausgerüstet werden, dass nicht ohne weiteres ein tätlicher Übergriff stattfinden kann (büroseitige Verglasung, durchgehender Besprechungstisch mit Blende zur Trennung des Bereichs für die Mitarbeitenden sowie Kundinnen und Kunden usw.). Zudem sollen sämtliche Türfallen im Gemeindehaus durch Türknaufe ersetzt werden, d.h. ein Zutritt ist nur noch entweder mittels Schlüssel oder Türöffner möglich.

Ferner ist der Feuerschutz zu optimieren. Die bestehende Teil-Brandschutzanlage muss als Vollschutzanlage ausgebaut werden. Da das Gebäude vom Foyer bis ins 4. Obergeschoss offen ist, werden auf jedem Stockwerk Brandabschnitte geschaffen.

5 Kundenfreundlichkeit

Ohne den Baustil der siebziger Jahre im Gebäudeinnern vollständig zu verändern, soll sich das Gemeindehaus nach der Sanierung heller und freundlicher präsentieren. Schalter sollen mit schallschluckenden Elementen versehen werden. Diskretkabinen sind grösser und freundlicher zu gestalten, ohne dass sich die Kundinnen und Kunden unserer Gemeindeverwaltung - wie z.B. in den heutigen Diskretkabinen des Steueramtes - eingeengt fühlen müssen.

6 Bearbeitung Kostenvoranschlag

Folgende Planer wurden für die Detailbearbeitung beigezogen:

- Büroplanung: Peter Hegi, bbo planungen ag, Dänikon
- Architekt: Daniel Zehnder, dipl. Architekt ETH/SIA, Niederrohrdorf
- Bauphysiker: Renato Gartner, dipl. Architekt FH/STV, Wettingen

7 Effizienz

Erfahrungen aus anderen Gemeinden zeigen, dass mit einer Effizienzsteigerung in den Arbeitsabläufen von mindestens 10 % gerechnet werden kann. Dies kann erzielt werden durch Teambüros, bessere Büroorganisation usw.

Bei dieser Effizienzsteigerung steht nicht in erster Linie ein Stellenabbau im Vordergrund, wobei selbstverständlich der Personalbestand immer wieder kritisch hinterfragt werden muss. Die Effizienzsteigerung kann erzielt werden durch kürzere Wege, optimalere Kommunikation und damit einen schnelleren Output und eine Qualitätssteigerung. So kann nach Möglichkeit auf Stellenaufstockungen auf Grund zusätzlich übertragener Aufgaben verzichtet werden.

8 Das Sanierungskonzept im Gebäudeinnern

8.1 Untergeschoss

Es bestehen bereits zwei viel benützte Sitzungszimmer und Archive. Es sind keine grösseren Änderungen vorgesehen.

8.2 Erdgeschoss

Das Foyer hat sich als repräsentativer Raum bewährt. Es soll im Wesentlichen erhalten bleiben. Das Hauswartsbüro beim Eingang wird erweitert zu einem Infrastrukturräum für den Grosskopiierer sowie den Post- und Botendienst.

Einwohnerdienste, Zivilstandsamt (dieses befindet sich seit dem 1. September 2007 im Erdgeschoss) sowie Empfang erhalten kundenfreundlichere Schalter (Sitzschalter für Einwohnerdienste). Für die Meldung von Todesfällen steht ein separater Raum zur Verfügung, in dem die Angehörigen empfangen werden können. Dieser Raum steht auch für weitere Gespräche zur Verfügung, die Diskretion verlangen.

8.3 1. Obergeschoss

Diese Etage kann neu vollständig durch das Sozialdepartement genutzt werden. Aus Kostengründen werden nicht sämtliche Räume mit Diskretkabinen ausgestattet. Dem Sozialdepartement stehen jedoch drei Diskretkabinen sowie zwei Sitzungszimmer zur Verfügung. Die Anmeldung erfolgt an einem zentralen Schalter. Gespräche des Sozialdienstes sowie der Sozialberatung finden in den Diskretkabinen mit den notwendigen Sicherheitsvorkehrungen statt.

8.4 2. Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss befinden sich das Gemeinderats-Sitzungszimmer (und Trauungslokal) sowie Teile des Finanzdepartements (Gemeindeammann, AHV-Zweigstelle, Arbeitsamt, Schul- und Liegenschaftsverwaltung, Personalstelle, Leiter Musikschule sowie die Vorsteherin des Sicherheitsdepartements. Zusätzlich verfügt das Geschoss über zwei Diskretkabinen, ein Sitzungszimmer sowie zwei Anmeldeschalter.

8.5 3. Obergeschoss

In dieser Etage sind Teile des Finanzdepartements untergebracht (Leiter Finanzabteilung, EDV, Buchhaltung, Steuern). Neu wird auch das Betriebsamt auf dieser Etage Platz finden, das seit einigen Jahren ins Schulhaus Hofmatt ausquartiert war. Auf diesem Geschoss befinden sich ein Sitzungszimmer, drei Diskretkabinen sowie zwei Anmeldeschalter.

8.6 4. Obergeschoss

Im obersten Geschoss, das bisher durch Teile des Baudepartements belegt war, werden neu Teile des Präsidialdepartements platziert (Kanzlei, Gemeindepräsident). Das Geschoss verfügt über ein Besprechungszimmer sowie einen Anmeldeschalter. Der Aufenthaltsraum für das Personal bleibt am heutigen Standort bestehen. Ein Teil der Terrasse soll mit einem Glasdach als Witterungsschutz versehen werden.

9 Zusammenarbeit

Wir sind laufend bestrebt, unsere Dienstleistungen zu optimieren. Dabei prüfen wir sowohl interne wie auch externe Optimierungsmöglichkeiten. In diesem Zusammenhang wurde auch von Robert Odermatt, SVP, und Mitunterzeichnende, am 15. März 2006 das Postulat Sicherung der Selbständigkeit der Gemeinde Horw durch Ausnützung von Sparpotential: Überprüfung einer Auslagerung des Steueramtes, eingereicht.

Eine der Standortqualitäten einer Gemeinde ist die Nähe zu ihren Kundinnen und Kunden. Diesen Vorteil wollen wir nicht leichtfertig preisgeben. Vor allem auch im Steuerbereich zahlt sich diese Kundennähe aus. Die Steuereinnahmen bilden die wichtigste Einnahmequelle im Haus-

haltsbudget einer Gemeinde. Diese betragen ohne die Sondersteuern (Grundstückgewinnsteuern, Handänderungssteuern, Erbschaftssteuern usw.) rund 54 % bzw. 40 Millionen Franken (Budget 2007).

Die Abweichung bei den budgetierten ordentlichen Steuereinnahmen zum Rechnungsergebnis betrug in den Jahren 2002 - 2004 im Durchschnitt lediglich 1,9 %. Der Durchschnitt fünf anderer Agglo-Gemeinden beträgt 8.2 %). Diese hohe Budgetqualität sichert uns aktuell und für die Zukunft (Finanzplan) die Grundlage für einen gesunden Gemeindehaushalt.

In diesem Zusammenhang muss erwähnt werden, dass die Erstellung der Budgets und der Finanzpläne, gestützt auf den hohen Veranlagungsstand im Zeitpunkt der Planung, erleichtert wird. Ferner wird die Liquidität positiv beeinflusst.

Für ein erfolgreiches Management sind wir auf Monats-, Quartals- und Jahresberichte als wichtiges Führungs- und Planungsinstrument angewiesen, die wir möglichst direkt und schnell vom örtlichen Steueramt erhalten.

Es ist davon auszugehen, dass wir mit unserer fachlich kompetenten und gründlichen Veranlagungsqualität gepaart mit den guten Ortskenntnissen (Horw ist noch überschaubar) bedeutend mehr Steuereinnahmen generieren, als dies bei einer allfälligen Auslagerung der Fall wäre. Das hohe Steueraufkommen Horws ist also nicht allein auf den relativ hohen Anteil an guten Steuerzahlern zurückzuführen. Wir schätzen, dass die Mehreinnahmen bei rund einer halben Million Franken liegen.

Auch aus Sicht der Kundenfreundlichkeit erwarten die Horwerinnen und Horwer möglichst alle Dienstleistungen an einem zentralen Standort in der eigenen Gemeinde. So haben wir uns bereits auch früher mit Ihrer Unterstützung für die Eigenständigkeit unseres Zivilstandsamtes ausgesprochen, was sich bisher sehr positiv ausgewirkt hat. Vor allem seit alternativ auch Trauungen im romantischen Haus am See möglich sind, hat die Anzahl Trauungen in Horw zugenommen.

Gemäss unserem Leitbild gehören wir zu den steuerattraktivsten Gemeinden des Kantons und bieten eine hohe Lebens- und Standortqualität. Beim Steueramt handelt es sich mit den Einwohnerdiensten um die publikumsintensivsten Teile einer Verwaltung, weshalb wir an einem eigenen Steueramt festhalten.

Den Auftrag zur Optimierung unserer Dienstleistungen bzw. zur Zusammenarbeit beschränken wir nicht nur auf unser Steueramt sondern es handelt sich um einen Dauerauftrag für die gesamte Verwaltung. So konnten beispielsweise während der Legislaturperiode 2004 - 2008 im Präsidial-, Finanz- und Baudepartement über 300 Stellenprozent abgebaut werden. Auf Verwaltungsebene ist vieles in Bewegung. Entsprechend wurde auch für die Auslagerung des Baudepartements nur ein Mietvertrag über 5 Jahre abgeschlossen, damit nach Abschluss dieses Zeitraums bei geänderten Rahmenbedingungen sämtliche Optionen offen sind.

10 Gebäudehülle

Für die Beurteilung der Aussenhülle sowie der Verbesserung der klimatischen Verhältnisse wurde eine bauphysikalische Analyse erstellt.

Mit Ausnahme von partiellen Unterhalts- und Sanierungsarbeiten an den Flachdächern, wurden an der Gebäudehülle bis heute keine wesentlichen Sanierungsarbeiten durchgeführt. Wärmetechnisch entspricht die heutige Situation in vielen Belangen nicht mehr den heute geltenden gesetzlichen Vorschriften. Die Überhitzung der Büroräumlichkeiten in den Sommermonaten, aufgrund eines mangelhaften sommerlichen Wärmeschutzes, ist eine dieser Ursachen. Mit einer Gesamtsanierung könnte das Gemeindehaus nach den geltenden Vorschriften saniert und

dem äusseren Erscheinungsbild für die nächsten 30 bis 40 Jahre ein neues Gesicht verliehen werden.

10.1 Feststellungen

Es fehlen Dilatationsfugen sowie Entwässerungs- und Entspannungsschlitze an der Fassaden-aussenschale.

Die vorgefertigten Betonbrüstungen an den Dachrändern der Flachdachabschlüsse bilden grosse Wärmebrücken. An diversen Stellen ist die Lagerfuge im Backsteingefüge abgerissen und zum Teil sind auch Ausblühungen aufgrund von Feuchtigkeitseinwirkungen sichtbar.

Die Fenster weisen im besten Fall einen Glas-U-Wert von $2,7 \text{ W/m}^2\text{K}$ auf, gegenüber heutigen Standardisolierverglasungen mit $1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$. Die Position der Fenster in der Fassade mittels erkerartiger Konstruktion mit seitlich abgewinkelten Rahmenverbreiterungen ist bauphysikalisch nicht sehr sinnvoll und weist sich wärmetechnisch ungünstig aus. Die Rahmenprofile haben sich aufgrund von Gebäudesetzungen verzogen.

Der U-Wert der 30-jährigen Flachdächer liegt bei $0,47 \text{ W/m}^2\text{K}$, jene der Steildächer ist unwesentlich besser. Heutige Teile der Gebäudehülle bei Neubauten müssen mindestens einen U-Wert von $0,3 \text{ W/m}^2\text{K}$ aufweisen, anzustreben ist sogar ein Wert von $0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Eine Sanierung mit Aufrüstung der Wärmedämmstärke ist angezeigt.

10.2 Sanierung Gebäudehülle

2/3 der Gesamtfassade machen die Fensterflächen aus. In Anbetracht des eher mässigen U-Wertes der bestehenden Fassade von $0,48 \text{ W/m}^2\text{K}$ und der Tatsache, dass sich mittelfristig vermehrt Schäden an der Fassade abzeichnen, ist diese ebenfalls mittelfristig zu sanieren und der U-Wert damit auf $0,2 \text{ W/m}^2\text{K}$ zu verbessern. Die minimal zu erwartenden Innenoberflächentemperaturen an kalten Wintertagen sind um fast 2°C höher als im Ist-Zustand. Da gleichzeitig auch Teile des Dachbereichs, alle Spengleranschlüsse bei Brüstungen und Dachvorsprüngen, Übergänge der Wärmedämmebene von den Fassade in den Dachbereich tangiert werden, ist eine Komplettsanierung der Gebäudehülle anzustreben. Die Kosten belaufen sich auf insgesamt rund 2,43 Mio. Franken. Da es sich um eine komplexe Konstruktion handelt, fallen bei einer Etappierung unverhältnismässig höhere Kosten an, die wiederum eine Realisierung in Etappen nicht rechtfertigen.

Die Betriebskosten für Heizung würden sich nach einer groben Schätzung um ca. 40 % reduzieren.

Die Gesamtsanierung der Gebäudehülle wird sich gemäss bauphysikalischer Analyse in den nächsten Jahren aufdrängen. Ein unbehagliches Raumklima, konstruktive Schwachstellen mit Wärmebrücken, sanierungsbedürftige Fenster und vermehrt zu erwartende Schäden an der Sichtbacksteinfassade, werden in den kommenden Jahren die Kosten für Unterhalt und Betrieb des Gebäudes ansteigen lassen. Die zu ergreifenden Massnahmen sollten in den nächsten 5 Jahren präzisiert und budgetiert werden, so dass anschliessend deren Umsetzung erfolgen kann.

Zwar stellen die klimatischen Verhältnisse im heutigen Gemeindehaus während einigen Wochen im Sommer ein grosses Problem dar, da während der wärmeren Jahreszeit die Mitarbeitenden bei Temperaturen von über 30°C arbeiten müssen. Aus finanziellen Überlegungen - die Kosten für eine Gesamtsanierung der Aussenhülle belaufen sich auf 2,43 Mio. Franken - und da eine Gesamtsanierung der Aussenhülle nicht sofort in Angriff genommen werden muss, haben wir uns entschlossen, zur Sanierung der Gebäudehülle weitere Varianten prüfen zu lassen.

10.2.1 Vertikalmarkisen an der West- und Südfassade (Variante 1)

An den Fassaden könnten elektrisch betriebene Vertikalmarkisen montiert werden. Die Kosten belaufen sich auf insgesamt Fr. 370'000.00. Zu berücksichtigen ist bei dieser Variante, dass bei einer späteren Sanierung der Gebäudehülle die Markisen nicht mehr verwendet werden können.

10.2.2 Bestehende Gläser mit Sonnenschutzfilm beschichten (Variante 2)

Eine weitere Möglichkeit ist das Anbringen eines Sonnenschutzfilms auf den bestehenden Fenstergläsern. Die Folie ist von aussen wie auch von innen nicht spiegelnd und somit auch nicht direkt wahrnehmbar. Sie hat eine hohe Lichtdurchlässigkeit und weist ca. 70 % der anfallenden Sonnenenergie ab. Die Folie wird auf die Glasaussenseite aufgebracht und muss ein bis zwei Mal pro Jahr nach Anweisung der Herstellerfirma gereinigt werden. Die Lebensdauer beträgt ca. 10 Jahre. Die Kosten belaufen sich auf total Fr. 135'000.00. Auch bei dieser Variante kann die Folie bei einer Sanierung der Gebäudehülle durch einen Ersatz der Fenster nicht mehr verwendet werden.

10.2.3 Schlussfolgerung Gebäudehülle

Eine Gemeinde hat auch im Energiebereich Vorbildfunktion. Horw hat vor wenigen Wochen das Label "Energistadt" erhalten. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sowie aus Umweltschutzgründen würde sich eine Sanierung der Gebäudehülle rechtfertigen. Die Untersuchungen haben ergeben, dass in den nächsten Jahren eine Sanierung unumgänglich sein wird. Zudem ist bei einer späteren Sanierung der Gebäudehülle mit nachträglichen Anpassungsarbeiten im Gebäudeinnern von Fr. 150'000.00 bis Fr. 200'000.00 zu rechnen, da bei einer Sanierung der Gebäudehülle der gesamte Brüstungsbereich entfernt und wieder montiert werden muss (Radiatoren, Verkabelung, Gips- und Malerarbeiten etc.).

Aus Kostengründen sehen wir jedoch im heutigen Zeitpunkt von der Sanierung der Gebäudehülle ab. Auch gemäss Gutachten lässt sich eine Verschiebung der Sanierung der Gebäudehülle rechtfertigen. Um trotzdem angenehmere Temperaturverhältnisse im Gebäudeinnern zu erhalten, beantragen wir, die Variante 2 (Gläser mit Sonnenschutzfilm) auszuführen. Die Kosten von Fr. 135'000.00 lassen sich auch für die wenigen Jahre bis zu einer Sanierung der Gebäudehülle rechtfertigen.

11 Baukosten

Genauigkeit der Schätzung +/- 10 % auf den Gesamtkosten für die Innensanierung bzw. 20 % auf der Sanierung der Gebäudehülle (bzw. der Varianten)

Preisstand ist der 1. April 2007 = 117.00 Punkte, gemäss Züricher Index der Wohnbaukosten.

11.1 Innen

<u>BKP</u>	<u>Gattung</u>	<u>Erdgeschoss</u>	<u>Obergeschosse</u>
112.0	Räumungen, Demontagen	12'000.00	60'000.00
137.0	Schützen von Bauteilen	12'000.00	40'000.00
112.0	Abbrüche	20'000.00	40'000.00
115.0	Bohr- und Fräsarbeiten	10'000.00	20'000.00
119.0	Entsorgung	8'000.00	20'000.00
211.0	Baumeisterarbeiten	8'000.00	30'000.00
213.0	Montagebau Stahl	0.00	0.00
221.4	Fenster in Aluminium	0.00	0.00
221.6	Aussentüren in Alu/Glas	0.00	0.00
222.0	Spenglerarbeiten	4'000.00	0.00
228.2	Beschattung	0.00	0.00
230.0	Elektroanlagen	20'000.00	95'000.00
239.0	Leuchten und Leuchtmittel	20'000.00	80'000.00

BKP	Gattung	Erdgeschoss	Obergeschoss
236.0	EDV / Schwachstrominstallationen	26'000.00	60'000.00
240.0	Heizungsanlagen	12'000.00	48'000.00
250.2	Sanitäreanlagen	0.00	5'000.00
258.0	Küche	0.00	12'000.00
271.0	Gipserarbeiten	26'000.00	60'000.00
271.1	Innere Wände Leichtbau	0.00	65'000.00
272.1	Schlosserarbeiten Fertigbauteile	2'000.00	0.00
272.2	Schlosserarbeiten	8'000.00	20'000.00
272.3	Schlosserarbeiten 2 Vordach Terrasse 4. OG	0.00	12'000.00
272.3	Innere Verglasungen Metall	0.00	56'000.00
273.1	Wandschränke Gestelle etc.	22'000.00	24'000.00
273.0	Innentüren Holz	4'000.00	40'000.00
273.2a	Schalteranlagen Gemeinde	50'000.00	86'000.00
273.2b	Schalteranlage Polizei	16'000.00	0.00
273.3	Allgemeine Schreinerarbeiten	46'000.00	38'000.00
274.0	Spezialverglasungen innere	0.00	126'000.00
275.0	Schliessanlage	40'000.00	12'000.00
281.2	Bodenbeläge Textilien	20'000.00	96'000.00
281.6	Bodenbeläge Keramik	12'000.00	22'000.00
282.5	Wandverkleidungen Holzwerkstoff	12'000.00	24'000.00
283.4	Deckenverkleidungen Holzwerkstoff	42'000.00	110'000.00
285.0	Malerarbeiten innen	20'000.00	50'000.00
291.2	Architekt und Bauleitung	70'000.00	215'000.00
295.0	Elektroplaner	0.00	12'000.00
296.3	Bauphysiker	1'000.00	2'000.00
411.0	Umgebung Anpassungen baulich	5'000.00	0.00
421.0	Umgebung Anpassungen Gärtner	0.00	0.00
423.0	Ausstattungen	0.00	0.00
429.0	Beschriftungen aussen / innen	6'000.00	0.00
800.0	Reserven unvorhergesehenes	10'000.00	24'000.00
900.0	Möblierung	50'000.00	180'000.00
910.0	Möblierung Demontage und Montage Paternosteranlagen	0.00	30'000.00
911.0	Neue Aktenunterbringung	0.00	40'000.00
991.0	Organisationsplaner Büromöblierung	8'000.00	20'000.00
910.0	Beschriftungen	0.00	16'000.00
		<u>622'000.00</u>	<u>1'890'000.00</u>
			<u>622'000.00</u>
Total			<u><u>2'512'000.00</u></u>

Zudem haben wir auch eine Verlegung des Eingangs von der Marktgasse an den Gemeindehausplatz geprüft. Dadurch könnte der Kundenfluss optimiert werden. Die Besucherinnen und Besucher würden beim Betreten des Gemeindehauses direkt an den Empfang geleitet (der Standort von Empfang und Einwohnerdienste würde getauscht). Die Mehrkosten für diese Variante belaufen sich auf Fr. 162'000.00, weshalb wir aus Kostengründen von dieser Variante abgesehen haben. Wir werden jedoch im Zusammenhang mit einer Sanierung der Gebäudehülle prüfen, ob die bisherigen Fenster im Foyer durch zwei Glas-Schiebewände ersetzt werden sollen, damit bei Anlässen auf dem Gemeindehausplatz das Foyer einbezogen werden kann. Diese Kosten haben wir im Rahmen der Ausarbeitung des vorliegenden Berichts und Antrags jedoch nicht näher geprüft.

11.2 Aussen

<u>BKP</u>	<u>Gattung</u>	<u>Sanierung Gebäudehülle</u>	<u>Markisen (Variante 1)</u>	<u>Sonnenschutz- film (Variante 2)</u>
215.0	Baustelleneinrichtung	45'000		
215.1	Fassadengerüst	45'000		
215.5	Fassade	270'000		
221.1	Fenster	1'410'000		
221.5	Eingang / Türen	20'000		
224.0	Steildächer	65'000		
224.1	Flachdächer	252'000		
500.0	Baunebenkosten und Honorare	275'000		
800.0	Reserven und Unvorhergesehenes	48'000.00		
Total		<u>2'430'000.00</u>	<u>370'000.00</u>	<u>135'000.00</u>

11.3 Gesamtkosten

Wir beantragen Ihnen, vorerst das Gemeindehaus im Innern zu sanieren und die Aussensanierung zu verschieben. Gleichzeitig soll an den Fenstergläsern ein Sonnenschutzfilm montiert werden. Die Gesamtkosten dieser Massnahmen sind:

– Innensanierung	2'512'000.00
– Sonnenschutzfolie	135'000.00
Total	<u>2'647'000.00</u>

12 Würdigung

Die Kosten von rund 2,65 Mio. Franken mögen auf den ersten Blick hoch erscheinen. Wir haben jedoch bereits nach Einsparungen gesucht und auf Wünschbares verzichtet. Das heutige Gemeindehaus ist vollständig abgeschrieben und bietet nach der Sanierung unseren Kundinnen und Kunden sowie den Mitarbeitenden für die nächsten Jahrzehnte zweckmässige, helle und kundenfreundliche Räumlichkeiten. In ein paar Jahren muss jedoch noch die Sanierung der Aussenhülle an die Hand genommen werden. Auch im Vergleich zu einem Neubau rechtfertigen sich diese Kosten, da die Kosten etappiert werden können.

13 Termine

Wir gehen davon aus, dass pro Geschoss mit einer Umbauphase von zwei Monaten zu rechnen ist. Der gesamte Umbau sollte somit innerhalb eines Jahres - bei laufendem Betrieb - ausgeführt werden können:

- Kommissions-Sitzungen: 10./11. September 2007 (BVK, GPK)
- Entscheid Einwohnerrat: 20. September 2007
- Ablauf Referendumsfrist: 20. November 2007
- Vorbereitungsarbeiten: bis Ende Januar 2008
- Beginn Umbauarbeiten: Februar 2008
- Abschluss Umbauarbeiten: September 2008
- Tag der offenen Türe: September 2008

Die Abteilungen werden in verschiedene Provisorien innerhalb des Gebäudes umziehen müssen und Kundschaft wie Mitarbeitende haben mit erheblichen Immissionen zu rechnen, auch wenn wir versuchen werden, die lärmintensivsten Arbeiten an Randstunden zu verlegen. Es ist geplant, dass vorerst das 4. Obergeschoss angepasst und anschliessend bezogen wird, dann soll das 2. Obergeschoss die geplanten Veränderungen erfahren. Anschliessend sind Arbeiten im 3. Stock vorgesehen und dann die Arbeitsräume im 1. Obergeschoss. Abgeschlossen werden die Sanierungsarbeiten mit dem Erdgeschoss.

14 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt über die Mittelbeschaffung der Verwaltungsrechnung der Einwohnergemeinde. Wir gehen davon aus, dass die Ausgaben nicht aus laufenden Mitteln bestritten werden können. Das notwendige Fremdkapital wird im Rahmen des jährlichen Voranschlags ausgewiesen.

15 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- die Sanierung des Gemeindehauses zu beschliessen
- den Sonderkredit von Fr. 2'647'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 090.00.503.00, zu bewilligen.
- der vorgeschlagenen Finanzierung zuzustimmen und uns zu ermächtigen, die notwendigen Mittel zu beschaffen.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Pläne
- Bauphysikalische Analyse Gebäudehülle
- Kostenvoranschläge
- Zeitmatrix
- Visualisierungen

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1347 des Gemeinderates vom 19. Juli 2007
 - gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission sowie der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 9 Bst. f, Art. 53 und Art. 62 Bst. b der Gemeindeordnung vom 19. Oktober 2003
-

1. Die Sanierung des Gemeindehauses wird beschlossen.
2. Es wird ein Sonderkredit von Fr. 2'647'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 090.00.503.00, bewilligt.
3. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt und der Gemeinderat wird ermächtigt, die notwendigen Mittel zu beschaffen.
4. Der Beschluss Ziff. 2 unterliegt gemäss Art. 62 Bst. b der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 Bst. b der Gemeindeordnung).

Horw, 20. September 2007

Brigitte Germann-Arnold
Einwohnerratspräsidentin

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert: