



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 27. Mai 2015

Beschluss Nr. 2015-129 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2013-21

Gemeindehaus; Sanierung; Nicht gebundene Ausgaben und Option Umgebungs- gestaltung; Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015

Sachverhalt

Ausgangslage

Gemeindehaus

Das heutige Gemeindehaus wurde von 1869 bis 1871 als Primarschulhaus erbaut. Im Jahre 1975 wurde das Gebäude umfassend saniert. Im Inneren erfolgten Umbauten für die Gemeindeverwaltung, wobei die Grundstruktur des Gebäudes im Grossen und Ganzen erhalten blieb. Das Gemeindehaus weist in verschiedenen Bereichen einen grossen Sanierungsbedarf aus. Die haustechnischen Installationen verlangen mittlerweile eine Sanierung und die gesetzlichen Auflagen bezüglich Brandschutz, Behindertengleichstellung und Erdbbensicherheit müssen erfüllt werden. Aus betrieblicher Sicht sind die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung an die heutigen Anforderungen anzupassen und erneuerungsbedürftige Bauelemente zu ersetzen.

Inventar Denkmalpflege

Das Gebäude ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege eingetragen. Im Inventarblatt wird folgender Schutzzweck formuliert: Integrale Erhaltung von Form und Substanz: Äussere Erscheinung mit der Bänderung des Sockelgeschosses, differenzierte Ausformung der Fenster auf den verschiedenen Geschossen, die Baugliederung als symmetrische Anlage, das Treppenhaus und Abortanbau.

Aufgabenteilung

Das Gemeindehaus soll im Rahmen werterhaltender Instandsetzung und unter Wahrung der denkmalpflegerischen Substanzerhaltung saniert werden. Gleichzeitig sind die Räumlichkeiten der Gemeindeverwaltung betrieblich an die heutigen Anforderungen einer zeitgemässen Verwaltung anzupassen. Die behördlichen Auflagen betreffend des baulichen Brandschutzes, der Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie der Erdbbensicherheit sind zu erfüllen.

Bisherige Schritte

Urnenabstimmung

Die Stimmberechtigten haben an der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 den Kredit von CHF 4'500'000.00 zur notwendigen, umfassenden Sanierung des Gemeindehauses in Bauma verworfen. Die Ablehnung ändert indessen nichts an der Tatsache, dass das Gemeindehaus sanierungsbedürftig ist und elementaren Vorschriften nicht entspricht.



Meinungsaustausch

Als Folge der Ablehnung des Baukredits an der Urne bot der Gemeinderat am 25. Januar 2014 Führungen durch das Gemeindehaus mit anschliessender Präsentation und Diskussion im Saal des Gasthauses "zur Tanne" an. Als Hauptursachen für die Ablehnung des Kredits für die Sanierung des Gemeindehauses wurden in der Diskussion genannt:

- Die Kostenungenauigkeit ist mit 15% zu hoch. Aufgrund der Erfahrungen beim Umbau des Sekundarschulhauses ist zu befürchten, dass die Abweitungstoleranz ausgeschöpft werden muss
- In der Vorlage wurde nicht aufgezeigt, ob ein saniertes Gemeindehaus den künftigen Anforderungen für eine Gemeindeverwaltung genügt. Davon ausgehend, dass es zu weiteren Gemeindefusionen kommt, könnte der Raum im Gemeindehaus knapp werden
- Die Vorgaben der Denkmalpflege sind Kosten treibend. Von der Gemeinde werden kompromisslose Verhandlungen erwartet

Projektierungskredit

Mit Beschluss vom 5. Februar 2014 (Beschluss Nr. 2014-15) hat der Gemeinderat die Arbeitsgruppe zur Sanierung des Gemeindehauses beauftragt, das Raumprogramm unter Berücksichtigung der anlässlich des Meinungsaustausches gemachten Äusserungen zu prüfen und zu überarbeiten und anschliessend zur Genehmigung vorzulegen. Ferner hat der Gemeinderat die Arbeitsgruppe angewiesen, ihm einen Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits zu unterbreiten. Mit Beschluss vom 16. April 2014 (Beschluss Nr. 2014-68) bewilligte der Gemeinderat den erforderlichen Projektierungskredit von CHF 326'000.00.

Architektur- und Baumanagementleistungen

Auf die Ausschreibung der Architektur- und Baumanagementleistungen reichten 23 Architekturbüros einen Antrag auf Teilnahme am zweistufigen, selektiven Verfahren ein. Mit Beschluss vom 16. Juli 2014 (Beschluss Nr. 2014-135) hat der Gemeinderat fünf Büros zur Abgabe eines Angebots zugelassen und am 1. Oktober 2014 (Beschluss Nr. 2014-167) die Architektur- und Baumanagementleistungen gestützt auf das durchgeführte zweistufige, selektive Verfahren der schibliholenstein architekten sia fsai, Zürich, vergeben.

Baukommission

In der Folge arbeitete die Baukommission, bestehend aus

- Marianne Heimgartner, Gemeindepräsidentin;
- Jakob Schoch Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften (bis 31. Dezember 2014);
- Paul von Euw, Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften (ab 1. Januar 2015);
- Jürg Ammann, Zürich, beratender/begleitender Architekt;
- Markus Holenstein, Zürich, beauftragter Architekt;
- Andreas Strahm, Gemeindeschreiber;
- Damaris Juple, Zivilstandsbeamtin;

das Vorprojekt mit Kostenschätzung (Stand 30. März 2015, rev. 20. Mai 2015) aus. Das Dossier enthält die Beschriebe der auszuführenden Arbeiten, die Kosten sowie (als Anhang) die massgebenden Pläne, die Erdbebenberechnung, das Schadstoffgutachten und den Grobterminplan.



Projektbeschreibung

Allgemein

Das Gemeindehaus weist einen hohen Instandsetzungsbedarf auf, ein grosser Anteil der Bauteile hat die Lebensdauer erreicht. Mit Ausnahme der Wärmeverteilung sind die gesamten Haustechnikinstallationen zu ersetzen. Die Schadstoffuntersuchung zeigte Asbestvorkommen an verschiedenen Bauteilen auf. Die Liegenschaft ist einer Gesamterneuerung zu unterziehen.

Gebäudehülle

Die Fassade wird denkmalpflegerisch saniert, der Verputz wird wo notwendig erneuert, die Natursteingewände, Sockel, Ecklisenen, Friese und Fenstergewände werden instand gestellt und teilweise ersetzt, die Holz-DV-Fenster werden komplett ersetzt durch Holzfenster mit 3-fach-IV Verglasung. Die Fassade erhält einen neuen Anstrich aus Kalkfarben. Dachstuhl, Holzwerk, Bedachung und Spenglerarbeiten sind in gutem Zustand und werden punktuell repariert.

Tragstruktur

Die nichttragenden Wände und Einbauten aus den 70er-Jahren werden zurückgebaut und die ursprüngliche Tragstruktur wird wieder sichtbar gemacht. Mit dem Einbau des Liftschachtes aus Ort beton wird die geforderte Erdbbensicherheit erreicht. Die Tragstruktur wird zu einem über das Gebäude durchführenden statischen System bereinigt. Dank der tragenden Stützen wird eine hohe Flexibilität in der Raumgestaltung erreicht.

Trennstruktur

Die innere Raumaufteilung erfolgt über leichte, nichttragende Wandelemente mit Verglasung oder Teilverglasung in Kombination mit Stauraum. Der Raum behält so trotz Gliederung in einzelne Bereiche seine Grosszügigkeit. Dieses Konzept ermöglicht grössere Büroflächen mit Zonierung durch Möbel genauso wie das akustisch einwandfreie Abtrennen einzelner Räume. Der Grad der Offenheit und das Mass der Privatheit wird so funktionsbezogen gesteuert. In einer multifunktionalen Raumeinheit im 1. OG- zentral für Publikum und Mitarbeiter - werden mittels Schiebewand unterschiedliche Raumgliederungen für verschiedenste Nutzungen eingerichtet.

Brandschutz

Das Treppenhaus wird als Brandabschnitt mit Wänden EI60 / EI30 ausgebildet. Bei den Schaltern bilden Brandschutzschiebetore mit Fluchttüre bei Bedarf den notwendigen Brandabschnitt. Die Schalter können so kundenorientiert und transparent gestaltet werden.

Hindernisfreie Erschliessung

Beim Treppenhaus wird ein kleiner Teil des Bodens im Erdgeschoss abgesenkt, wodurch vom hinteren Eingang ein ebenerdiger Zugang zum neuen Lift entsteht. Dieser erschliesst sämtliche Geschosse hindernisfrei. Die Platzierung des Aufzuges gewährleistet eine Überfahrt ohne Dachdurchdringung. Das IV-WC befindet sich beim Hintereingang.

Haustechnik

Die Elektroinstallationen werden ab der Hauseinspeisung komplett neu erstellt. Die Arbeitsplatzerschliessung erfolgt über Bodenkanäle entlang der Fassaden. Die Wärmeerzeugung über eine Ölfeuerung wird aufgrund der laufenden Abklärungen betreffend Fernwärme belassen. Die Wärmeverteilung und die Radiatoren sind in einem gebrauchsfähigen Zustand und werden lediglich angepasst oder ergänzt und mit neuen Thermostatventilen ausgerüstet. Im 3. OG befindet sich noch eine alte Lüftungsanlage, die ausser Betrieb ist und entsorgt wird. Neu werden die Toiletten mechanisch entlüftet, im neuen Aufenthaltsraum im 3. OG wird eine Lüftungsanlage für den Luftaustausch eingesetzt. Für das Archiv im Untergeschoss ist eine Lüftungsanlage mit Entfeuchtung vorgesehen, um die für die Aufbewahrung von Akten nötige Luftkondition zu



gewährleisten. Die sanitären Installationen werden ab der Hauseinführung komplett neu erstellt. Die Toilettenanlagen werden neu gegliedert; im EG befindet sich eine hindernisfreie WC-Anlage. Im Untergeschoss werden neu zwei Duschen für die Angestellten vorgesehen.

Innenausbau

Sämtliche Arbeitsräume werden mit einer abgehängten Gipslochdecke ausgerüstet, um die Raumakustik zu optimieren. Die Bodenbeläge der öffentlich zugänglichen Bereiche werden mit robusten und unterhaltsarmen Steinzeugfliesen ausgestattet, in den Bürozonen werden Teppiche eingesetzt. Im Archiv im Untergeschoss sorgt eine Verschiebebestellanlage für den notwendigen Stauraum. Für die Unterlagen der Einwohnerkontrolle und des Zivilstandsamtes werden feuerfeste Dokumentenschränke vorgesehen. Alle Arbeitsplätze werden neu möbliert.

Provisorium

Während des Umbaus muss das Gemeindehaus geräumt werden. Der Betrieb wird in einem Provisorium in der ehemaligen Truppenunterkunft an der Gublenstrasse 32 eingerichtet, die Parkierung für die Mitarbeiter kann auf dem Areal der alten Landi an der Heinrich Gujer-Strasse 31 organisiert werden.

Kosten

Mit Beschluss vom 15. April 2015 (Beschluss Nr. 2015-91) hat der Gemeinderat das Raumprogramm und das Layout gemäss Vorprojekt vom 30. März 2015 für die Gesamtanierung des Gemeindehauses Bauma genehmigt und gleichzeitig die Baukommission Sanierung Gemeindehaus beauftragt:

- Die Ausrichtung von Subventionen an die Sanierungsmassnahmen zu klären;
- die gebundenen und die neuen, nicht gebundenen Ausgaben des Projekts nochmals auf Zulässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit zu prüfen;
- nach weiteren Einsparmöglichkeiten zu suchen und in die Projektierung einfliessen zu lassen;
- dem Gemeinderat den definitiven Antrag zur Genehmigung des Projekts und Verabschiedung des Antrags betreffen die gebundenen Ausgaben zuhanden der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 zu unterbreiten.

Gebundene und neue (nicht gebundene) Kosten sowie Option

Die Kostenschätzung vom 30. März 2015, rev. 20. Mai 2015, geht von Erstellungskosten (inkl. 8% MwSt, ohne Umgehungsgestaltung) von CHF 5'145'000.00 aus. In dieser Summe sind neue, nicht gebundenen Ausgaben in der Höhe CHF 214'000.00 enthalten. Für die Gestaltung der Umgebung wird in der Kostenschätzung eine Option über CHF 310'000.00 aufgeführt:

• Gebundene Ausgaben	CHF	4'931'000.00	90%
• Neue, nicht gebundene Ausgaben	CHF	214'000.00	4%
• Option Umgebungsgestaltung	CHF	<u>310'000.00</u>	<u>6%</u>
Total	CHF	5'455'000.00	100%



Rückstellungen/Reserven

In den Erstellungskosten von CHF 5'145'000.00 sind als Rückstellungen für zu erwartende Kosten (sogenannte Reserven) total CHF 377'000.00 enthalten. Dem gegenüber enthielt die Grobkostenschätzung im Hinblick auf die Urnenabstimmung vom 24. November 2013 als Reserve/Rundung lediglich CHF 20'000.00.

Grobkostenschätzung-Kostenschätzung

BKP-Hauptgruppen Gegenüberstellung	Grobkostenschätzung 2013 (+/- 15%)	Kostenschätzung 2015 (+/- 15%)	Davon neue, nicht gebundene Kosten
1 Vorbereitungsarbeiten	CHF 150'000.00	CHF 179'000.00	CHF 0.00
2 Gebäude	CHF 3'430'000.00	CHF 3'770'000.00	CHF 189'000.00
3 Betriebseinrichtungen	CHF 0.00	CHF 60'000.00	CHF 0.00
4 Umgebung	CHF 210'000.00	CHF 200'000.00	CHF 0.00
5 Baunebenkosten	CHF 190'000.00	CHF 248'000.00	CHF 21'000.00
7 Provisorien	CHF 160'000.00	CHF 106'000.00	CHF 0.00
8 Reserve/Rundung	CHF 20'000.00	CHF 377'000.00	CHF 0.00
9 Ausstattung	<u>CHF 340'000.00</u>	<u>CHF 205'000.00</u>	<u>CHF 4'000.00</u>
Total	CHF 4'500'000.00	CHF 5'145'000.00	CHF 214'000.00

Die Kosten der Machbarkeitsstudie von 2013 und denjenigen des Vorprojekts miteinander zu vergleichen, ist im Detail nicht möglich, weil die Ansätze bzw. Lösungen zu unterschiedlich sind.

Die Machbarkeitsstudie enthielt mehr geschlossene Räume mit einfach konstruierten Wände. Im Vorprojekt sind dagegen Mehrarbeitsplatzbüros mit Holz-/Glaskonstruktionen vorgesehen. Gegenüber der Machbarkeitsstudie ist im Vorprojekt die Erfüllung der brandschutztechnischen Vorgaben kostenintensiver. Gemäss Vorprojekt müssen einzelne Wandpartien an das Layout angepasst werden, wovon in der Machbarkeitsstudie nicht ausgegangen wurde. Weil Korridore im Vorprojekt gänzlich wegfallen, wird mehr freier Platz gewonnen. Mit diesen offenen Situationen können allenfalls werdende weitere Arbeitsplätze platziert werden. Die Machbarkeitsstudie ging davon aus, dass der Kundenkontakt mehrheitlich in den Büros stattfindet. Das Vorprojekt beinhaltet vier zusätzliche Schalter, die für die Kundschaft eine klarere Zuständigkeit und für die Mitarbeitenden mehr Sicherheit schaffen. Diese Schalter bedingen jedoch aufwändigere Brandschutzmassnahmen.

Erwägungen

Notwendigkeit

Das im 19. Jahrhundert erbaute Schulhaus, das in den 1970er Jahren renoviert und umgenutzt wurde, hat - wie jedes andere Gebäude auch - eine beschränkte Lebensdauer. Die Lebensdauer zahlreicher elementarer Bauteile ist erreicht bzw. zum Teil lange überschritten. Ganz allgemein ist bei Gebäuden nach 30 bis 40 Jahren ein Schub grosser und teurer Sanierungen zu beobachten.

Im vorliegenden Fall führt die Gesamtheit der notwendigen Massnahmen zu einer grossen Eingriffstiefe. Bezüglich der Elektro-, Sanitär- und Lüftungsinstallationen handelt es sich quasi um einen Neubau. Dies führt dazu, dass die bauliche Substanz fast auf den Rohbau zurückgebaut werden muss. Die bestehenden, nicht tragenden Wände sind punkto Schall und Brandschutz



für die Nutzung untauglich. Der Brandschutz von Geschoss zu Geschoss erfüllt die Anforderungen ebenfalls nicht. Hinzu kommen die Vorgaben des Behindertengleichstellungsgesetzes, deren Erfüllung unter anderem den Einbau eines Lifts zur Folge hat. Dass im Zuge der Sanierung auch die vorhandenen asbesthaltigen Elemente entfernt werden, ist selbstverständlich. Die Notwendigkeit der Gesamtanierung des Gemeindehauses ist damit ausgewiesen.

Gebundene Ausgaben

Gemäss § 121 des Gemeindegesetzes (GG) gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch übergeordnetes Recht, durch Gerichtsentscheide, durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane oder durch frühere Beschlüsse zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und ihr sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Entscheidungsspielraum bleibt.

Die Unterscheidung von neuen und gebundenen Ausgaben soll verhindern, dass den Stimmberechtigten ein Geschäft zur Abstimmung vorgelegt wird, obwohl eine bestehende Rechtsgrundlage und ein fehlender Ermessensspielraum der Entscheidung derart vorgreifen, dass der Antrag gar nicht abgelehnt werden darf. Die Unterscheidung soll weiter vermeiden, dass über eine Ausgabe, die die Stimmberechtigten bereits bewilligt haben, ein zweites Mal - und zwar während der Ausführung - abgestimmt wird. Der Sinn der Unterscheidung von neuen und gebundenen Ausgaben besteht somit darin, dass die Stimmberechtigten nicht über Fragen abstimmen müssen, die praktisch keinen Entscheidungsspielraum beinhalten.

In der Praxis ist die Abgrenzung oft schwierig, denn sowohl bei den Kriterien von § 121 GG wie auch bei der Definition in der bundesgerichtlichen Praxis handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, die je nach Sichtweise zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können (H.R. THALMANN, Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz, 3. Auflage 2000, § 121 N 1.1).

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts gelten Ausgaben dann als gebunden, "wenn sie durch einen Rechtssatz prinzipiell und dem Umfang nach vorgeschrieben oder zur Erfüllung der gesetzlich geordneten Verwaltungsaufgaben unbedingt erforderlich sind. Gebunden ist eine Ausgabe ferner, wenn anzunehmen ist, die Stimmberechtigten hätten mit einem vorausgehenden Grunderlass auch die aus ihm folgenden Aufwendungen gebilligt, falls ein entsprechendes Bedürfnis voraussehbar war oder falls es gleichgültig ist, welche Sachmittel zur Erfüllung der vom Gemeinwesen mit dem Grunderlass übernommenen Aufgaben gewählt werden. Es kann aber selbst dann, wenn das 'Ob' weitgehend durch den Grunderlass präjudiziert ist, das 'Wie' wichtig genug sein, um die Mitsprache des Volkes zu rechtfertigen. Immer dann, wenn der entscheidenden Behörde in Bezug auf den Umfang der Ausgabe, den Zeitpunkt ihrer Vornahme oder andere Modalitäten eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit zusteht, ist eine neue Ausgabe anzunehmen. Letztlich ausschlaggebend ist, ob eine Ausgabe durch einen Grunderlass so stark vorherbestimmt ist, dass für ihre Vornahme in sachlicher, örtlicher und zeitlicher Hinsicht kein erheblicher Handlungsspielraum mehr besteht. Ist dies der Fall, liegt eine gebundene Ausgabe vor."

Bei den gebundenen Sanierungsmassnahmen des Gemeindehauses handelt es sich grösstenteils um sogenannten Erneuerungs-Unterhalt. Indem in den vergangenen rund 15 Jahren im Hinblick auf eine Gesamtanierung des Gemeindehauses auf einen kontinuierlichen Gebäudeunterhalt verzichtet wurde, ist der Zeitpunkt für umfassende Sanierungsmassnahmen gekommen. Der Handlungsspielraum ist diesbezüglich klein und die Gebundenheit zu bejahen.

Im Mittelpunkt steht die Frage, wie die Veränderung der Gebäude-/Raumstruktur hinsichtlich der Gebundenheit der Ausgaben zu beurteilen ist. Einerseits schränkt der Lift die Flexibilität der Zuordnung der Räume ein. Wegen des besonders intensiven Kundenkontakts sind Einwoh-



nerkontrolle und Bauamt im Erdgeschoss vorzusehen; andernfalls verteilte sich ein Grossteil des Publikumsverkehrs unnötigerweise auf das ganze Gebäude. Im Rahmen des vorgesehenen Raumprogramms wurde die Flächenzuteilung mit Blick auf die Weisung über die Raumbewirtschaftung in Verwaltungsbauten des Bundes vom Juli 2000 vorgenommen. Vor dem Hintergrund des zu erwartenden Bevölkerungswachstums ist es unabdingbar, dass die Räume flexibel genutzt und darin zusätzliche Arbeitsplätze untergebracht werden können. Auch wenn das Gebäudevolumen nicht vergrössert werden kann, finden in den Mehrarbeitsplatzbüros genügend weitere Arbeitsstationen Platz. Hinzu kommt, dass Besucherinnen und Besucher des Gemeindehauses unvermeidliche Wartezeiten in einer diskreten Umgebung verbringen können sollen, ohne Ohrenzeugen von vertraulichen Gesprächen zu werden, wie es heute der Fall ist. All dies zeigt, dass der Handlungsspielraum, wie das Gemeindehaus künftig seinen Zweck erfüllen soll, gering ist. Die Vorgaben bezüglich Gewährleistung von Behindertengleichstellung und Brandschutz verstärken diese Tatsache.

Im Bewusstsein dieser Tatsachen wurde den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 24. November 2013 der gesamte Kredit (mit gebundenen und neuen Ausgaben) unterbreitet. Rückblickend muss eingeräumt werden, dass der Gemeinderat die ihm gemäss Art. 28 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung zustehende Kompetenz für die Bewilligung von gebundenen Ausgaben nicht an die Stimmberechtigten nicht hätte abtreten dürfen. Diese Einsicht erstreckt sich auch auf frühere, vergleichbare Anträge des Gemeinderates zuhanden der Stimmberechtigten. In den Verlautbarungen nach der Abstimmung und am Meinungsaustausch vom 25. Januar 2014 wurde die Notwendigkeit der Sanierung des Gemeindehauses nie angezweifelt. Aufgrund der Äusserungen anlässlich des Meinungsaustauschs hat der Gemeinderat am 5. Februar 2014 (Beschluss Nr. 2014-15) die zu hohe Kostenungenauigkeit, der fehlende Nachweis betreffend die Platzreserven und die als Kosten treibend empfundenen Vorgaben der Denkmalpflege geortet. Der Unmut gegenüber der Denkmalpflege führte dazu, dass einzelne Votanten Ende Januar von der Gemeinde gegenüber der Denkmalpflege eine "harte" Verhandlungsführung verlangten. Die Gemeinde ist jedoch verpflichtet, das Hauptanliegen der Denkmalpflege, nämlich die Überlieferung des architektonischen Erbes an künftige Generationen, zu unterstützen - als Grundeigentümerin und als Baubewilligungsbehörde. Der Abbruch der heutigen Holztreppe wird von der Denkmalpflege klar abgelehnt und wurde deshalb nicht weiter verfolgt.

Die Gemeinde ist zum Werterhalt des Gemeindehauses verpflichtet. Wie vorstehend erwähnt, kann der Erneuerungs-Unterhalt nicht länger aufgeschoben werden. Es bleibt der Gemeinde auch weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein erheblicher Entscheidungsspielraum. Die dem Gemeinderat zustehende Kompetenz zur Bewilligung von gebundenen Ausgaben ist abschliessend und kann nicht der Gemeindeversammlung abgetreten werden.

Neue, nicht gebundene Ausgaben

Bei den neuen, nicht gebundenen Ausgaben handelt es sich im Wesentlichen um die Aufwendungen für das Chronik-Archiv, die Entfeuchtung der Archivräume sowie den Einbau von zwei Duschen. Auch die Umgebungsgestaltung, welche über die Instandsetzung hinausgeht, zählt zu den neuen, nicht gebundenen Ausgaben; diese Massnahme wird hingegen als "Option" bezeichnet.



Option Umgebungsgestaltung

Die Option sieht vor, das Gebäude und zwei Baumgruppen davor mit einer Pflasterung aus Schweizer Guber zu umfassen. Mit der Pflasterung wird der Fahrbereich optisch eingeschränkt. Zur Dorfstrasse hin sorgt eine Sitzmauer für die nötige Abgrenzung. Die Längsparkierung schafft mehr Platz zwischen Parkbereichen und Gebäude. Durch die zwei Baumgruppen und die Sitzmauer entstehen vor dem Gemeindehaus zwei Plätze mit wesentlich höherer Aufenthaltsqualität, was insbesondere für Trauungen attraktiv ist.

Fazit

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 ist der Gemeindeversammlung aus Gründen der Transparenz das gesamte Projekt "Sanierung Gemeindehaus" auf der Stufe Kostenvoranschlag (+/- 10%) zu präsentieren. Abstimmen können die Stimmberechtigten jedoch nur über die neuen, nicht gebundenen Ausgaben sowie die Option.

Die Machbarkeitsstudie und deren Kosten wurden verifiziert. Es steht fest, dass die Sanierung des Gemeindehauses (gebundene Ausgaben) keinesfalls mehr als 5 Millionen Franken kosten darf. Der Gemeinderat wird im Rahmen seiner Zuständigkeit für die Bewilligung von gebundenen Ausgaben (Art. 28 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung) keinen höheren Baukredit bewilligen. Gemeinderat und Baukommission haben im Zuge der Realisierung alles Notwendige zu unternehmen, dass die Vorgabe eingehalten wird.

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 wird folgender Antrag unterbreitet:
 - 1.1. "Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gemeindehauses Bauma wird für die neuen, nicht gebundene Ausgaben zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 214'000.00 bewilligt.
 - 1.2. Im Zusammenhang mit der Sanierung des Gemeindehauses Bauma wird für die Umgebungsgestaltung zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 310'00.00 bewilligt."
2. Die Baukommission Sanierung Gemeindehaus wird beauftragt, bis zur Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 den Kostenvoranschlag für die Sanierung des Gemeindehauses zu erarbeiten.
3. Die Abteilung Präsidiales+Sicherheit wird beauftragt, die Gemeindeversammlung vom 21. September 2015 vorzubereiten.



4. Mitteilung an:

- Rechnungsprüfungskommission Bauma; Herr Kurt Münger, Präsident; Breitacher 20, 8493 Saland; unter Beilage der Unterlagen; zur Prüfung und Berichterstattung
- Gemeindepräsidentin, Präsidentin der Baukommission Sanierung Gemeindehaus; zur Kenntnis
- Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften, Mitglied der Baukommission Sanierung Gemeindehaus; zur Kenntnis
- Damaris Juple, Mitglied der Baukommission Sanierung Gemeindehaus; im Hause; zur Kenntnis
- Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Herr Jürg Ammann, Voltastrasse 1, 8044 Zürich; zur Kenntnis
- schibliholenstein architekten sia fsai, Herr Markus Holenstein, Verena-Conzett-Strasse 7, 8004 Zürich; zur Kenntnis
- Gemeindeschreiber, Mitglied der Baukommission Sanierung Gemeindehaus; im Hause; zur Kenntnis
- Abteilung Hochbau und Liegenschaften+Tiefbau und Werke; unter Beilage der Unterlagen; zur Ablage im Vorarchiv (Registaturplan 28.03)
- Abteilung Präsidiales+Sicherheit; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registaturplan Nr. 16.04.0)

Gemeinderat Bauma

Marianne Heimgartner
Gemeindepräsidentin

Andreas Strahm
Gemeindeschreiber

Versand: **15. Juni 2015**

