



## Sanierung Gemeindehaus

### Aktennotiz zum Meinungsaustausch

#### Zeit und Ort

- Samstag, 25. Januar 2014, 10.00 Uhr bis 11.25 Uhr
- Gasthaus "zur Tanne", Bauma

#### Einleitung

Gemeindepräsidentin Marianne Heimgartner hält einleitend fest, dass der 24. November 2013 ein denkwürdiger Tag war: Die Stimmberechtigten haben einerseits dem Zusammenschluss mit Sternenberg zugestimmt und andererseits den Kredit für die Sanierung des Gemeindehauses abgelehnt. Nachdem im Vorfeld der Abstimmung kaum kritische Stimmen zum Sanierungsprojekt laut geworden waren, war der Gemeinderat über diesen Ausgang der Abstimmung einigermassen perplex. Eines ist klar: Das Gemeindehaus kann so nicht stehen bleiben. Der Gemeinderat will deshalb mit der Bevölkerung ins Gespräch kommen, um den Gründen für die Ablehnung auf die Spur zu kommen.

#### Mögliche Gründe für die Ablehnung

Der Gemeinderat ist nach der Abstimmung vom 24. November 2013 den möglichen Gründen für das Scheitern der Vorlage nachgegangen und hat in diesem Zusammenhang einige Vermutungen angestellt. Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Meinungsaustausches nennen folgende Gründe für die Ablehnung des Kredits:

##### Vermutungen des Gemeinderates:

- Gebäude muss noch nicht saniert werden
- Kosten sind mit +/-15% zu ungenau
- Das Verfahren führt nicht zum Ziel
- Prioritäten sind nicht richtig gesetzt
- Verwaltung ist anderswo besser untergebracht
- Gemeinde kann sich Projekt nicht leisten

##### Meinungen der Teilnehmenden:

- Gründe für die Ablehnung:
- Kostenungenauigkeit
  - Schlechte Diskussionskultur
  - Kompetente Bankkommission <sup>notwendig</sup>
  - Unangenehme Abklärungen
  - Oberflächliche Weisung
  - Kostenschätzung als Basis ungeeignet
  - Künftige Ansprüche nicht berücksichtigt
  - Alternativen nicht geprüft
  - Pech (sparsame Bürger/innen, Zusammenschluss)
  - Vorstellungen Denkmalpflege



## **Präsentation**

Anhand einer Präsentation erläutern Gemeindepräsidentin Marianne Heimgartner und Jakob Schoch, Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften, die Grundsätze der Behindertengleichstellung und des hindernisfreien Bauens, der Pflicht zur Werterhaltung von Liegenschaften, die Folgen baulicher Massnahmen bezüglich Brandschutz, Erdbebensicherheit sowie die Vorgaben der Denkmalpflege. Der Gemeinderat kann gebundene Ausgaben in eigener Kompetenz bewilligen; für neue Ausgaben sind die Stimmberechtigten - je nach Höhe des Betrages - an der Gemeindeversammlung oder an der Urne zuständig.

## **Fragen/Bemerkungen**

### *Alternativstandorte*

Der Gemeinderat hat einen Neubau, den Alten Landi, den Werkhof und das Gasthaus "zur Tanne" als Alternativen zum heutigen Standort des Gemeindehauses geprüft. Während ein Neubau rund doppelt so teuer wäre wie die beantragte Sanierung, ist die Bausubstanz des Alten Landi und des Werkhofs schlecht - mit entsprechenden Kostenfolgen. Im Werkhof läge das Gemeindehaus überdies abseits vom Dorfzentrum, und die Parkierungssituation wäre wegen der Feuerwehr schwierig. Das Gasthaus "zur Tanne" eignete sich grundsätzlich als Gemeindehaus, doch würde mit einer Umnutzung der Saal wegfallen. Allen Alternativen ist eines gemeinsam: Das Gemeindehaus bliebe unverändert sanierungsbedürftig. Abklärungen haben ergeben, dass ein Umbau des ehemaligen Schulhauses in ein Wohn- oder Gewerbehaus mit grossen Aufwendungen verbunden wäre. Kommt hinzu, dass die Nachfrage nach einem solchen Objekt klein ist.

### *Behindertengleichstellung*

Die einzuhaltenden Vorschriften zielen darauf ab, dass öffentliche Bauten und Anlagen für alle Menschen jederzeit und ohne Hilfe Dritter zugänglich und benutzbar sind, also auch für Personen mit einer Seh-, Hör- oder Körperbehinderung. Ein Treppenlift erfüllt diese Anforderung nicht; insbesondere stellt ein Treppenlift für ältere Personen mit Stöcken oder mit Rollatoren eine kaum unüberwindbare Hürde dar. Der verfassungsmässige Anspruch auf Zugang zu öffentlichen Bauten, Anlagen, Einrichtungen und Leistungen kann von Menschen mit Behinderungen eingeklagt werden. Neben Besucherinnen und Besuchern des Gemeindehauses können auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf einen behindertengerechten Zugang angewiesen sein.

### *Erdbebensicherheit*

Die Frage, ob zur Gewährleistung der Erdbebensicherheit verbindliche Vorschriften existieren, kann bejaht werden. Erdbeben sind im Kanton Zürich selten, aber möglich. Gemäss Anhang der kantonalen Besonderen Bauverordnung I sind zur Erdbebenvorsorge die Tragwerksnormen und das Merkblatt betreffend die Überprüfung bestehender Gebäude bezüglich Erdbeben des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins SIA als Richtlinien und Normalien zu beachten. Dies gilt somit auch für die Sanierung des Gemeindehauses.



#### *Denkmalpflege*

Die Vorstellungen und Vorgaben der Kantonalen Denkmalpflege werden in den meisten Voten als Kosten treibend oder gar als schikanös empfunden. Die Denkmalpflege will die Überlieferung des architektonischen Erbes an künftige Generationen sicherstellen. Dies führt zwangsläufig zu Interessenkonflikten mit der Eigentümer- und der Nutzerschaften von geschützten Objekten. Einzelne Votanten erwarten von der Gemeinde "harte" Verhandlungen mit den Vertretern und Vertreterinnen der Denkmalpflege. Als Beispiel für eine möglich gewordene Verbindung von Alt und Neu wird das Gemeindehaus in Rorbas genannt. Ohne die genaue Prüfung der Gegebenheiten - insbesondere der Zonen und Inventareinträge - können Bauprojekte nicht miteinander verglichen werden.

#### *Parkplätze*

Normalerweise werden die Parkplätze so festgelegt, dass kein öffentlicher Grund beansprucht werden muss. Wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, können die Gemeinden die Zahl der Parkplätze reduzieren. Dies kann beispielsweise bei besonderen Verkehrsverhältnissen oder Natur- und Heimatschutzobjekten der Fall sein. Die Gemeinde kann nicht von Bauherrschaften auf der Erstellung der vorgeschriebenen Anzahl Parkplätze beharren und gleichzeitig beim Gemeindehaus die Vorschriften nicht einhalten. Dies umso weniger, als die Parkplatzsituation rund um das Gemeindehaus in jeder Hinsicht unbefriedigend ist.

#### *Raumprogramm*

Das Raumprogramm wird von Teilnehmenden als wenig zukunftsgerichtet bemängelt. Auf Unverständnis stösst die Tatsache, dass das Sanierungsprojekt keinen einzigen zusätzlichen Quadratmeter Bürofläche enthielt. Angeregt wird ferner, das Gemeindehaus komplett auszuhöhlen, um bei der Raumeinteilung grösstmögliche Freiheit zu erlangen.

Der Gemeinderat erachtet das heutige Gemeindehaus als zukunftsfähig. Mit dem Spielplatzareal hat die Gemeinde genügend Erweiterungsmöglichkeiten für die Gemeindeverwaltung. Es ist ohnehin nicht anzunehmen, dass sich Gemeinden in naher Zukunft im grossen Stil zusammenschliessen. Hält man sich zudem die politischen Prozesse vor Augen, darf davon ausgegangen werden, dass eine tiefgreifende Veränderung der Gemeindeflandschaft nicht vor 20 Jahren zu erwarten ist. Untersuchungen in verschiedenen Kantonen haben überdies gezeigt, dass eine optimale Gemeindegrösse bei ca. 6'000 bis 8'000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt.

#### *Kosten*

Als wesentlicher Grund für die Ablehnung kristallisieren sich die Kosten heraus. Mehrere Teilnehmende befürchteten, dass sich die Kostenschätzung als zu wenig genau herausstellen und die Sanierung schliesslich über 5 Millionen Franken kosten könnte. Als Beispiel wurde verschiedentlich das Sekundarschulhaus genannt (die Bauabrechnung über die Sanierung des Altbaus, die inneren Umbauten und der Einbau einer Holzsnitzelheizung im Sekundarschulhaus schloss mit Mehrkosten von rund CHF 750'000.00 ab). Als Basis für ein derart grosses Projekt wurde ein Kostenvoranschlag mit einer höheren Kostengenauigkeit gefordert.

#### *Kommunikation*

Der beleuchtende Bericht zur Urnenabstimmung vom 24. November 2013 wird punktuell als ungenau und insgesamt zu wenig ausführlich kritisiert. Entscheidend ist, dass die Gemeinde das weitere Vorgehen transparent gestaltet und die Kommunikation mit der Bevölkerung ernst nimmt. So wird vom Gemeinderat erwartet, dass er das überarbeitete Sanierungsprojekt als Ganzes präsentiert, auch wenn die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nur über die nicht gebundenen Ausgaben entscheiden können. Die Arbeiten sollen erst nach dem Entscheid der Stimmberechtigten in Angriff genommen werden.



### **Weiteres Vorgehen**

Gemeindepräsidentin Marianne Heimgartner weist darauf hin, dass die Gemeinde das Gemeindehaus nicht "verlottern" lassen kann, sondern zur Werterhaltung des Gebäudes verpflichtet ist. Der Gemeinderat vertritt die Interessen der Gemeinde gegenüber der Denkmalpflege mit Nachdruck. Die Zusammenarbeit mit dem Architekten hat sich bis jetzt sehr bewährt. Für die Ausarbeitung eines konkreten Sanierungsprojekts gilt er jedoch als vorbefasst und kann deshalb an der Ausschreibung dieser Leistungen nicht teilnehmen. Der Architekt wird die Gemeinde aber als Bauherrenvertreter begleiten und unterstützen.

### **Abschluss**

Die Gemeindepräsidentin hält zum Abschluss fest, dass viele verschiedene Ansichten geäußert worden sind. Der Gemeinderat wird diese Meinungen prüfen und bei der Planung und Festlegung des weiteren Vorgehens einfließen lassen. Die Aufgaben- und Finanzplanung des Gemeinderates stellt sicher, dass sich die Gemeinde finanziell nicht übernimmt. Gemeindepräsidentin Marianne Heimgartner betont, dass der Gemeinderat keine "Salamitaktik" betreiben will und sich mit allen Geschäften sorgfältig auseinandersetzt.

Bauma, 5. Februar 2014

Gemeindeverwaltung Bauma

Andreas Strahm  
Gemeindeschreiber