

Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus Rapperswil BE Erläuterungsbericht zum Mitwirkungsverfahren



August 2019-Version 6

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Leitbild der Gemeinde	3
2.	Projektvorstellungen	4
2.1	Variante A (Gemeindeverwaltung, Wasserversorgung, Laden).....	4
2.2	Variante B (Gemeindeverwaltung, Wasserversorgung)	5
2.3	Variante C (Gemeindeverwaltung)	6
2.4	Provisorium.....	7
3.	Kostenvergleiche	8
3.1	Anlagekosten	8
3.2	Kosten für Bauprovisorium bei Variante B und C.....	9
3.3	Finanzaufwand pro Jahr	9
3.4	Kennwerte / Kostenvergleich BKP 2	9
3.5	Finanzielle Tragbarkeit.....	9
4.	Vor- resp. Nachteile.....	10
4.1	Vorteile	10
4.2	Nachteile.....	10
5.	Mitwirkungsverfahren.....	10
5.1	Mitwirkungsverfahren.....	10
6.	Weitere Schritte	11
6.2	Terminplan.....	11
7.	Diverses.....	11
8.	Genehmigung	11

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Gemeindehaus Rapperswil BE wurde letztmals im Jahr 1960 umgebaut und muss in nächster Zeit saniert werden. Mit einer Sanierung können die Haustechnik modernisiert, das Gebäude besser isoliert und somit zukünftig Unterhalts- und Energiekosten eingespart werden. Im Zusammenhang mit den Sanierungsarbeiten soll zudem erreicht werden, dass das öffentliche Gebäude behindertengerecht erschlossen wird.

Der Gemeinderat erachtet den jetzigen Zeitpunkt für die Sanierung des Gemeindehauses, mit der geplanten Überbauung „Hinder der Chilche“ der Nerinvest AG mit rund 30 Wohnungen für richtig, um die Liegenschaft einem neuen Lebenszyklus zuzuführen.

Die Stimmberechtigten haben an der Gemeindeversammlung im Juni 2017 für die Sanierung des Gemeindehauses und den Neubau eines Annexbaus einen Planungskredit von CHF 140'000.00 bewilligt. An der Gemeindeversammlung vom 26. November 2018 wurde ein Nachkredit beantragt, mit der Absicht die vorhandene Kostenschätzung mit weiteren Detailabklärungen zu untermauern und somit in der Frage der Kosten den Stand eines Kostenvoranschlages zu erreichen. Der Antrag des Nachkredits wurde von den Stimmberechtigten jedoch zurückgewiesen, mit dem Auftrag an den Gemeinderat eine schlankere zweite Variante (ohne Ladenlokal) auszuarbeiten.

Anlässlich einer öffentlichen Mitwirkung sollen alle interessierten Personen die Gelegenheit erhalten, sich über die Projektvarianten zu informieren, die Kostenzusammenstellungen zu studieren und ihre Fragen und Anregungen dem Gemeinderat kund zu tun. Es ist vorgesehen, dass die Stimmberechtigten dann anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. November 2019 über ein geeignetes Projekt abstimmen können.

1.2 Leitbild der Gemeinde

Im Leitbild 2015 bis 2035 der Gemeinde Rapperswil BE ist unter anderem festgehalten: *„Die Wohn- und Lebensqualität in der Gemeinde ist hoch. Für Angehörige aller Bevölkerungsschichten und -gruppen steht geeigneter Wohnraum zur Verfügung. Rapperswil ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen, verfügt über ein vollständiges, qualitativ hochstehendes Grundschulangebot und bietet Jung und Alt die Möglichkeit, die Freizeit in der Gemeinde zu verbringen. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist in der Gemeinde gewährleistet. Die Identifikation mit der Gemeinde, eine gelebte Solidarität und die Teilnahme am öffentlichen Leben sind wichtige Werte.“*

Aus diesen Leitgedanken befürwortet der Gemeinderat, dass

- das bestehende Gemeindehaus umgebaut und saniert werden soll. Mit massvollem Aufwand soll die bestehende Gebäudehülle unter Wahrung ihrer gestalterischen, strukturellen und konstruktiven Gesetzmässigkeit und unter Beachtung der ökologischen Vorgaben so saniert werden, dass die Betriebs- und Unterhaltskosten wirksam gesenkt, der fortlaufende Wertzerfall unterbunden und das Gebäude als Ganzes einem weiteren Lebenszyklus zugeführt werden kann. Den besonderen Ansprüchen der Nutzer ist bei der Wahl der Massnahmen Rechnung zu tragen.
- Idealerweise sind Räumlichkeiten für die Gemeindeverwaltung, für den Gemeindeverband der Wasserversorgung Saurehorn sowie die Poststelle im bestehenden Gemeindehaus oder in einem Neubau / Anbau vorzusehen.
- Ein Lebensmittelladen steigert die Standortattraktivität der Gemeinde und generiert jährliche Einnahmen.

2. Projektvorstellungen



2.1 Variante A (Gemeindeverwaltung, Wasserversorgung, Laden)

Die Variante A sieht die Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses vor, mit Schaffung von Büroräumen für die Gemeindeverwaltung und die Wasserversorgung Saurhorn. Zudem soll im Annexbau die Möglichkeit geschaffen werden, einen Laden mit einem Angebot an Gütern des täglichen Gebrauchs zu führen.

Die bestehenden WC-Anbauten auf der Rückseite des Altbaus werden entfernt, damit sich der neue Baukörper gewinnbringend mit dem winkelförmigen Altbau verbinden kann.

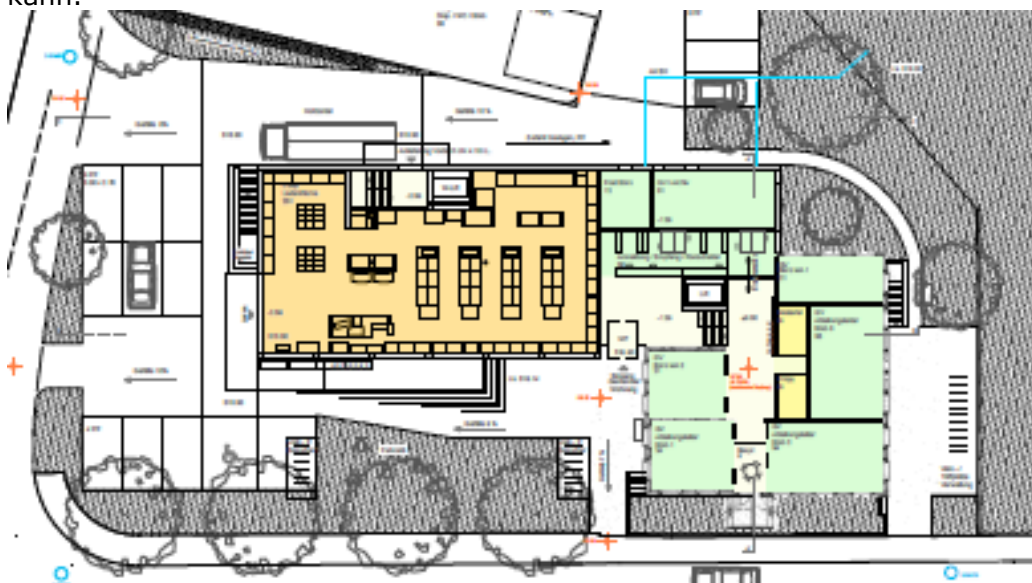
Die neue kräftige Erscheinung vom historischen Gemeindehaus mit dem schlanken Anbau erzeugt eine gemeinsame Identität für die beiden Institutionen Gemeindeverwaltung und Wasserversorgung. Alle Zugänge sind hindernisfrei und rollstuhlgängig erreichbar.

Archive und Werkstatt mit Dienstfahrzeugen der Wasserversorgung befinden sich im Untergeschoss. Die Fahrzeuge gelangen über die Einstellhalle der neuen Wohnüberbauung zu den unterirdischen Standplätzen.

Im Untergeschoss soll der dringend notwendige Platz für genügend Archivräume geschaffen werden. Die oberirdischen Nutzflächen von Verwaltung und Verkauf lassen sich flexibel aufteilen und bewirtschaften. Übergreifende Nutzflächen ermöglichen fließende Raumabfolgen im Empfangsbereich und in der Begegnungszone mit Aufenthalt, Foyer und Sitzungsräumen. Im Obergeschoss werden Büroräume für die Bauverwaltung und die Wasserversorgung sowie Sitzungsräume geschaffen. Die Wohnung im Dachgeschoss soll erhalten und weiterhin vermietet werden können. Somit kann eine räumliche Reserve für die Zukunft erhalten bleiben und weiterhin laufend Mietzinseinnahmen generiert werden.

Die Variante A kann etappiert werden, was bedeutet, dass zuerst der Annexbau erstellt wird. Die Gemeindeverwaltung kann anschliessend während der Sanierungs- und Umbauphase des Altbaus vorübergehend im neuen Annexbau den Betrieb weiterführen.

Durch die wiederkehrenden Mieteinnahmen der Wohnung und des Ladenlokals erreicht dieses Projekt die beste Wirtschaftlichkeit. Die Einnahmen wirken sich auf die Folgekosten so aus, dass bei der Umsetzung der Variante A bald mit positiven Ergebnissen gerechnet werden kann.





2.2 Variante B (Gemeindeverwaltung, Wasserversorgung)

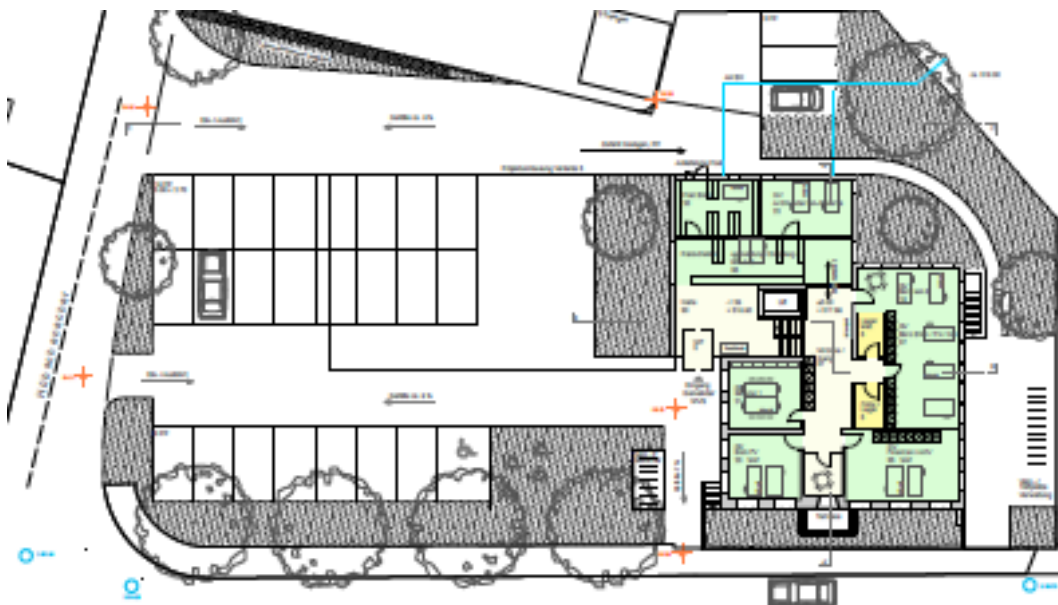
In einer reduzierten Variante B wurde versucht, die Bedürfnisse der Gemeindeverwaltung mit der Schaffung von zusätzlichen Büro- und Archivräumen im Altbau zu erreichen. Damit das öffentliche Gebäude behindertengerecht erschlossen werden kann, ist die Erstellung eines Lifts unumgänglich. Zudem sollen im Hinblick auf eine möglichst wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes ebenfalls Büroräumlichkeiten für die Wasserversorgung Saurehorn geschaffen werden, welche im Stockwerkeigentum verkauft oder vermietet werden können. Um diese Zusatznutzung zu ermöglichen, soll die Dachwohnung zu Bürofläche umgenutzt werden. Die bestehenden WC-Anbauten auf der Rückseite des Altbaus werden entfernt, damit ein bescheidener winkelförmiger Anbau für die Lifterschliessung und Infrastrukturräume eingefügt werden kann.

Das Erscheinungsbild des historischen Gemeindehauses wird durch den rückseitigen hohen Anbau der Liftanlage etwas beeinträchtigt.

Im Untergeschoss sind die Archive der Gemeindeverwaltung und der Wasserversorgung vorgesehen. Die für die Wasserversorgung geplante Werkstatt mit Lager und Anlieferung kann mit den Fahrzeugen über die Einstellhalle der neuen Wohnüberbauung erreicht werden.

Im Erdgeschoss sind die Büroräumlichkeiten der Gemeindeverwaltung inkl. Postagentur geplant. Die Büros der Wasserversorgung können im Obergeschoss untergebracht werden. Die Wohnung im Dachgeschoss wird aufgelöst, damit die Büros der Bauverwaltung und die Sitzungszimmer dort realisiert werden können. Unvorteilhaft ist, dass bei dieser Variante keine Platzreserven für die Zukunft geschaffen werden können.

Bei dieser Variante B ist als Nachteil zu beachten, dass die Gemeindeverwaltung während der Bauzeit von ca. 18 Monaten in einem Provisorium beim Werkhofareal untergebracht werden muss. Dies verursacht zusätzliche Kosten von rund CHF 400'000.00, welche nicht nachhaltig eingesetzt werden können.





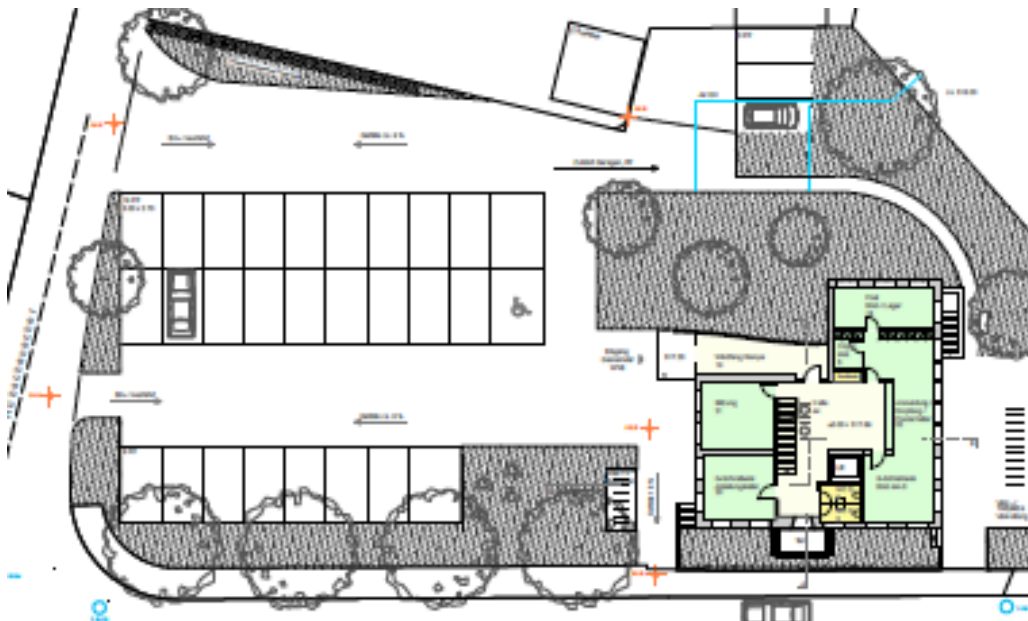
2.3 Variante C (Gemeindeverwaltung)

Bei der Minimalvariante C wird das bestehende Gemeindehaus saniert und optimierte Büroräume für die Gemeindeverwaltung geschaffen. Die Aussenabmessungen des Gemeindehauses bleiben bis auf einen neuen Zugang unverändert. Innerhalb des Gebäudes werden jedoch aufwendige Grundrissanpassungen für die Lifterschliessung und WC-Anlagen notwendig. Das Erscheinungsbild bleibt dank des Lifteinbaus im Zentrum des Gebäudes gewahrt, jedoch geht durch den Lifteinbau viel Platz verloren, welcher dann für die Realisierung der notwendigen Büroräume fehlt. Ein später möglicher Anschluss an die Einstellhalle der neuen Wohnüberbauung wird lediglich vorbereitet.

Das Untergeschoss wird weiterhin für die Archive genutzt. Das Erdgeschoss wird über einen neuen Zugang mit Windfang und Rampe behindertengerecht erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich weiterhin die Büros der Gemeindeverwaltung und der Postagentur. Der Schalter- und Publikumsbereich wird bei dieser Variante C knapp und eng ausgestaltet sein.

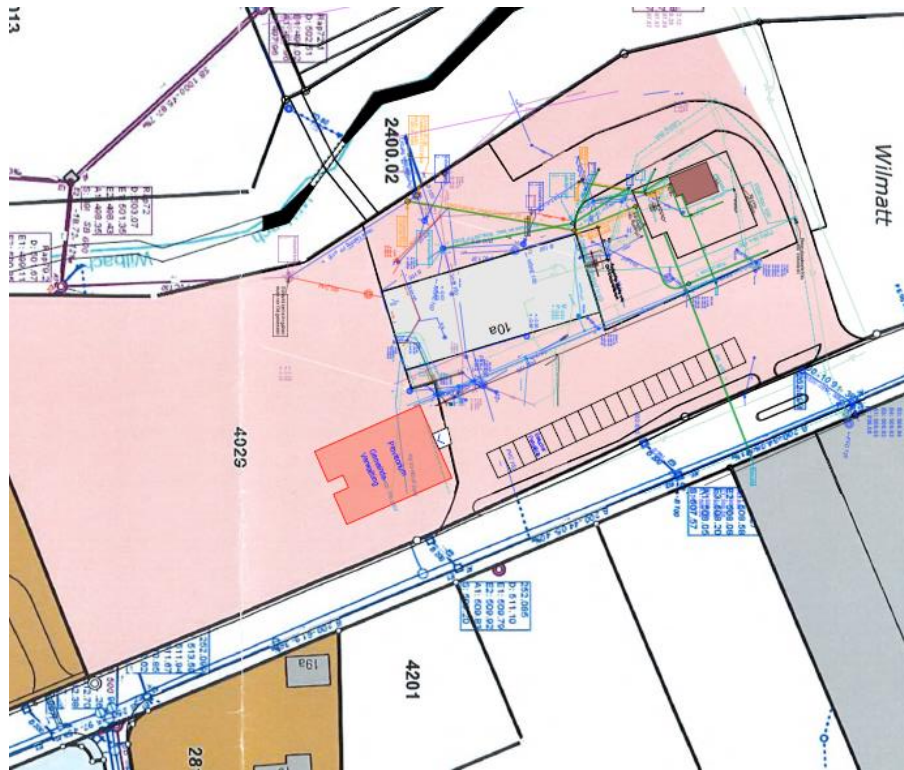
Im Obergeschoss wird die Bauverwaltung untergebracht und ein Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden eingerichtet. Die Wohnung im Dachgeschoss wird aufgelöst um Sitzungszimmer und weitere Arbeitsplätze zu schaffen. Die WC-Anlagen mit Steigzonen sind über alle Geschosse nahe dem neuen Lift angeordnet.

Auch bei dieser Variante muss während der Bauphase ein Provisorium von ca. 18 Monaten beim Werkhofareal installiert werden, damit die Gemeindeverwaltung ihre Dienstleistungen erbringen kann.



2.4 Provisorium

Bei den Varianten B und C muss während der Bauphase von rund 18 Monaten auf dem Werkhofareal ein Provisorium für den Betrieb der Gemeindeverwaltung eingerichtet werden. Dieses Provisorium verursacht zusätzliche Kosten von rund CHF 400'000.00. Diese Zusatzkosten sind nicht nachhaltig und verteuern das Projekt unnötig.



3. Kostenvergleiche

3.1 Anlagekosten



Beschrieb	Variante A	Variante B	Variante C
	in CHF	in CHF	in CHF
Vorbereitungsarbeiten	155'000	145'000	135'000
Gebäude Rohbau, Elektro, Heizung, Sanitär, Transportanlagen, Ausbau, Honorare	5'020'000	3'470'000	2'324'000
Umgebung	330'000	405'000	350'000
Baunebenkosten Bewilligungen, Bauherrenleistungen, Reserve	740'000	540'000	406'000
Mobiliar	80'000	80'000	80'000
Anlagekosten	6'325'000	4'640'000	3'295'000
Bauprovisorium Zusatzkosten		394'000	394'000
Zusätzliche Heizkosten Provis.		15'000	15'000
Umzugskosten	20'000	25'000	25'000
Total	6'345'000	5'074'000	3'729'000
abzüglich Stockwerkeigentum Wasserversorgung	630'000	630'000	0
Anlagekosten netto	5'715'000	4'444'000	3'729'000

Die Kostenermittlung basiert auf Annahmen (Grobkostenschätzung) mit einer Genauigkeit +/-15%

Die Kosten der Haustechnik sind als Komplettersatz der Installationen geschätzt, jedoch ohne Bezug von Fachingenieuren. Die Mehrwertsteuer ist eingerechnet.

Die Anlagekosten bei Variante A können wie folgt zwischen Neubau Gemeinde, Neubau für Ladenlokal und Sanierung Altbau Gemeinde aufgeteilt werden:

Beschrieb	Neubau Gemeinde in CHF	Neubau Laden in CHF	Altbau Gemeinde in CHF	Gesamt in CHF
Vorbereitungsarbeiten Total	72'000	38'000	45'000	155'000
Gebäude	2'500'000	1'200'000	1'320'000	5'020'000
Umgebung	140'000	80'000	110'000	330'000
Baunebenkosten	372'000	178'000	190'000	740'000
Mobiliar	80'000			80'000
Umzugskosten			20'000	20'000
Total Baukosten	3'164'000	1'496'000	1'685'000	6'345'000
abzüglich Stockwerkeigentum Wasserversorgung			- 630'000	- 630'000
Anlagekosten netto	3'164'000	1'496'000	1'055'000	5'715'000

3.2 Kosten für Bauprovisorium bei Variante B und C

Bei den Varianten B und C muss für den Betrieb der Gemeindeverwaltung während der Dauer von rund 18 Monaten ein Provisorium auf dem Werkhofgelände erstellt werden. Für diese Provisorium mit Containern wird mit Kosten von CHF 394'000.00 gerechnet plus zusätzlichen Heizkosten während der Wintermonate.

3.3 Finanzaufwand pro Jahr



Beschrieb	Variante A in CHF	Variante B in CHF	Variante C in CHF
Zinsen + Abschreibungen	212'295.00	199'755.00	167'805.00
Einlage Wiederbeschaffungswert Finanzvermögen	22'440.00	0	0
Wiederkehrende Kosten	234'735.00	199'755.00	167'805.00
Erträge			
Mietzins Ladenlokal	79'340.00	0	0
Mietzins Wasserversorgung für gemeinsam genutzte Räume	5'500.00	5'500.00	
Mietzins Wohnung	22'000.00	0	0
Total Mietzinsertrag	106'840.00	5'500.00	0
Total Wiederkehrende Kosten netto	127'895.00	194'255.00	167'805.00

3.4 Kennwerte / Kostenvergleich BKP 2



Beschrieb	Variante A in CHF	Variante B in CHF	Variante C in CHF
Kosten BKP 2 pro m3	656.00/ m3	769.00/ m3	827.00/ m3
Kosten BKP 2 pro m2 Geschossfläche SIA 416	2'127.00 / m2	2'443.00/ m2	2'800.00/ m2

3.5 Finanzielle Tragbarkeit

Gemäss Finanzplan sind alle Projekte realisierbar. Auch wenn die Investitionen vollumfänglich durch Fremdkapital finanziert werden müssen, sind die Folgekosten bei gleichbleibender Steueranlage von 1,68 tragbar.

Der wesentliche Unterschied im Vergleich der Variante A zu den Varianten B + C besteht darin, dass die wiederkehrenden Mieteinnahmen der Wohnung und des Ladenlokals wesentlich zur Finanzierung des Projektes beitragen. Die Einnahmen wirken sich auf die Folgekosten (Amortisation und Schuldzinsen) so aus, dass bei der Umsetzung des Projekts A früher mit positiven Ergebnissen zu rechnen ist.

4. Vor- resp. Nachteile

4.1 Vorteile

- A
 - + Erhöhung Standort-Attraktivität durch Laden
 - + Wirtschaftlichste Variante mit wiederkehrenden Einnahmen
 - + Wasserversorgung bleibt in Gemeinde
 - + Wohnung bleibt erhalten, allenfalls als Hauswart-Wohnung oder Büroreserve
 - + Gemeinsame Nutzung der Infrastruktur mit der Wasserversorgung
 - + Sehr gute Projektbeurteilung durch Denkmalpflege des Kantons Bern
 - + Etappenweise Realisierung ohne Provisoriumsgebäude möglich
- B
 - + Gemeinsame Nutzung der Räumlichkeiten Gemeinde und Wasserversorgung
 - + oberirdische Parkplätze bleiben teilweise erhalten
- C
 - + tiefste Investitionskosten
 - + oberirdische Parkplätze bleiben erhalten

4.2 Nachteile

- A
 - Verlust eines Teils der oberirdischen Parkplätze
(jedoch Teilersatz in Tiefgarage der Wohnüberbauung möglich)
- B
 - Standort-Attraktivität wird nicht erhöht
 - nicht wirtschaftlich
 - hohe Kosten durch Bauprovisorium
 - Verlust Hauswart-Wohnung
 - hoher Liftanbau
- C
 - Raumverhältnisse sind sehr eng, v.a. im Schalterbereich
 - Standort-Attraktivität wird nicht erhöht
 - Verlust Hauswart-Wohnung
 - keine Mieterträge
 - Provisoriumsgebäude mit Zusatzkosten notwendig
 - späterer Anbau verursacht erneute unnötige Kosten

5. Mitwirkungsverfahren

5.1 Mitwirkungsverfahren

Die öffentliche Mitwirkung dauert vom 23. August 2019 bis 11. September 2019. Die Akten können während der Schalteröffnungszeiten bei der Bauverwaltung Rapperswil BE eingesehen werden.

Am Montag, 26. August 2019, und Dienstag, 3. September 2019, finden jeweils um 19.30 Uhr zwei Informationsveranstaltungen zu den Mitwirkungsakten im Gasthof Bären, Rapperswil BE, statt.

Alle Interessierten können bis am 11. September 2019 schriftlich bei der Gemeindeverwaltung Rapperswil, Hauptstrasse 29, 3255 Rapperswil oder per Mail an gemeinde@rapperswil-be.ch ihre Anregungen unterbreiten.

6. Weitere Schritte

6.2 Terminplan

- Verarbeiten Mitwirkungseingaben
- Projektbereinigungen aufgrund der Mitwirkungseingaben
- Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten

7. Diverses

Im Rahmen der Mitwirkung haben folgende Parteien eine schriftliche Eingabe gemacht. Die Eingabeschreiben sind im Anhang beigelegt.

Anlässlich der Informationsveranstaltung konnten die bestehenden Unklarheiten bei den anwesenden Personen geklärt und deren Anliegen aufgenommen werden. Die bei diesen Gesprächen erörterten Anliegen sind in der Zusammenfassung im Anhang aufgeführt:

8. Genehmigung

Der vorliegende Erläuterungsbericht wurde durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 9. August 2019 zuhanden dem Mitwirkungsverfahren verabschiedet.

Der mit den Mitwirkungseingaben ergänzte Erläuterungsbericht wurde durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 14. Oktober 2019 zuhanden der Stimmberechtigten verabschiedet.