

Gutachten

Bericht und Antrag über den Umbau und die Sanierung des Gemeindehauses

1 Das Wichtigste in Kürze

Der Osttrakt des Gemeindehauses aus dem Jahr 1959 entspricht nicht mehr dem heutigen energetischen Stand der Technik. Die Gebäudehülle ist nur minimal gedämmt, im Sommer sind die Büros warm, im Winter kalt. Weil die Rollladenkästen ungedämmt sind, zieht es. Der Gemeinderat beantragt, den Osttrakt für 610 000 Franken inkl. MWST zu sanieren und umzubauen. Das bedeutet, die Dämmung der Gebäudehülle zu verbessern, Holz-Metallfenster einzubauen, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach zu installieren und die Büros der Bauverwaltung auf einer Etage zu vereinen sowie die Sozialen Dienste zu zügeln. Dafür sind Abbrüche von Wänden, neue Deckenverkleidungen und neue Kundenschalter nötig. Für die neue Wärmedämmung und die Installation der Photovoltaikanlage wird mit Fördergeldern von rund 18 000 Franken gerechnet.

2 Ausgangslage

Der östliche Teil des Gemeindehauses bildet den Ursprung des Gebäudes. Der Osttrakt wurde im Jahr 1959 erstellt. Damals befanden sich im Erdgeschoss die Gemeindeverwaltung und im Obergeschoss eine Wohnung. Im Jahr 1978 wurde die Wohnung zu Gunsten von Büroflächen verkleinert. Der Estrich wurde im Jahr 1983 zusätzlich gedämmt. Im Jahr 1991 erfolgte der Umbau des Obergeschosses mit Aufhebung der Wohnung. Zusätzlich wurden die Fassaden mit einer Isolation von 8 cm gedämmt, heute sind 20 cm Standard. Im Jahr 1999 wurde der Westtrakt an das bestehende Gemeindehaus bzw. den Osttrakt angebaut. Ausser dem Einbau des Lifts, der Anpassung des Eingangs und der Bürosanierung für das Steueramt erfolgten keine baulichen Anpassungen oder grössere Unterhaltsarbeiten im und am Osttrakt des Gemeindehauses.

Der Gemeinderat liess im Jahr 2021 für das ganze Gemeindehaus einen «Gebäudeenergieausweis der Kantone» (abgekürzt GEAK) erstellen. Dieser zeigte für den Osttrakt des Gemeindehauses verschiedene energetische Mängel auf und empfahl, die Fenster zu ersetzen, die Gebäudehülle zu sanieren und zusätzlich zu dämmen, Solarenergie auf den Dachflächen zu nutzen und auf erneuerbare Heizsysteme umzusteigen.

Die Regionsgemeinden und der Gemeinderat beabsichtigen, die Grundbuchämter im Jahr 2024 zu regionalisieren und das Zuzwiler Grundbuchamt nach Oberbüren zu verlegen. Das hat zur Folge, dass diese Büros frei werden. Der Gemeinderat möchte diesen Umstand nutzen, den Osttrakt zu sanieren und die Bauverwaltung in nebeneinander liegenden Büros mit fünf Arbeitsplätzen auf einem Geschoss zu vereinen; heute ist die Bauverwaltung in zwei Büros auf zwei Geschossen untergebracht. Das Büro der Sozialen Dienste soll vom Osttrakt in den Westtrakt verlegt werden. So kann auch die Sicherheit für die Mitarbeitenden erhöht werden, weil ein zweiter Fluchtweg durch die Büros der Gemeinderatskanzlei vorhanden ist.

Der Gemeinderat beauftragte das Architekturbüro HAB AG, Flawil, die Umbau- und Sanierungsmassnahmen zu planen und einen Kostenvoranschlag auszuarbeiten. Er beabsichtigt, nach der diesjährigen

Bürgerversammlung das Baubewilligungsverfahren einzuleiten, danach die Arbeiten auszuschreiben und nach den Sommerferien die Sanierungsarbeiten zu starten.

3 Kosten

Beim geplanten Umbau des Osttrakts inklusive neuer Büroanordnung handelt es sich vorwiegend um eine Sanierung der Gebäudehülle. Im Gebäude werden keine wesentlichen strukturellen Veränderungen vorgenommen. Die Baukosten belaufen sich gemäss Kostenvoranschlag auf Fr. 610 000.– inkl. MWST:

Sanierung Gebäudehülle und Innenumbau	Fr. 508 000.–
Dachsanierung mit Photovoltaikanlage	Fr. <u>102 000.–</u>
Total inkl. MWST	Fr. 610 000.–

Der Gemeinderat rechnet für die Sanierung mit Fördergeldern von rund 18 000 Franken.

4 Baubeschrieb

Nebst der Sanierung und Dämmung der Gebäudehülle des Osttrakts sollen neue Holz-Metallfenster eingebaut, Trennwände abgebrochen, neue Türen eingebaut und eine Türe zugemauert, die Bodenbeläge, Brüstungs- und Vorhangbretter sowie die Beleuchtung und Decken erneuert, die Wände gestrichen sowie in der Damentoilette die Wand- und Bodenplatten ersetzt werden. Für die Sozialen Dienste und die Bauverwaltung werden neue Kundensalons eingerichtet. Auf dem Dach des Osttrakts soll eine In-Dach-Photovoltaikanlage installiert werden.

5 Details zum Vorhaben

Die Details zum Umbau und der Sanierung des Osttrakts des Gemeindehauses, insbesondere der Baubeschrieb, die Entwürfe der Ausführungspläne, die Kostenvoranschläge sowie der GEAK sind auf www.zuzwil.ch / Projekte / Gemeindehaus aufgeschaltet.

6 Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt, dem folgenden Antrag zuzustimmen:

Für die Sanierung und den Umbau des Gemeindehauses wird ein Kredit von Fr. 610 000.– inkl. MWST bewilligt, zuzüglich allfälliger teuerungsbedingter Mehrkosten und Anpassung der Mehrwertsteuer. Die Investitionskosten werden innert 30 Jahren abgeschrieben.

Zuzwil, 12. Februar 2024

Gemeinde Zuzwil

Gemeinderat