

Traktandum 4

Überbauung Rathausplatz Vorgehensvorschlag und Kredit für Projektanteil

Grosse Überbauungen haben neue Akzente in unserem Dorfbild gesetzt (Pfistern, Schutzengel, Gotthard, Bahnhofpark, Bahnmatt, Früebergstrasse, Sagimatt usw.). Es gilt, mit dem quantitativen Wachstum auch in qualitativer Hinsicht Schritt zu halten. Um für diese notwendige Entwicklung in den verschiedenen Bereichen unseres Gemeindelebens (Bildung, Kultur, Freizeit, Verwaltung usw.) die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen, sind grosse Investitionen notwendig. Manches konnte bereits verwirklicht werden oder ist in die entsprechenden Wege geleitet (Schulhäuser Sennweid, Dorfmatte; Musikschule, Dorfstrasse, Bahnhofplatz, Werkhof usw.).

Ein von seiner Bedeutung im Ortsbild her besonders wichtiges Projekt hingegen wartet seit Jahren darauf, verwirklicht zu werden: Die Überbauung Rathausplatz zwischen Rathaus und Kreuzplatz. Nun bietet sich der Einwohnergemeinde die Chance, gemeinsam mit den anderen Landeigentümern Alfred Müller AG, Rolf Jung, Alfred Staub und der Bürgergemeinde einen Gebäudekomplex zu erstellen, der einen markanten Schwerpunkt unseres Dorfkerns bilden wird. Ausserdem bietet sich die Möglichkeit, die Verwaltung mit Ausnahme des Rektorates im Komplex Rathaus / neues Verwaltungsgebäude zusammenzuführen. Ebenfalls kann die Bibliothek, die am jetzigen Standort seit langem aus allen Nähten platzt, integriert werden. So entsteht ein eigentliches Informations- und Kommunikationszentrum an zentralster Lage. Das Architekturbüro Stöckli, Schellinger + Partner Architekten AG, Zug, hat es verstanden, das seinerzeitige Wettbewerbsprojekt so weiterzuentwickeln, dass mit dem Rathaus und der Rathaus-Schüür ein harmonisches Ensemble und ein attraktiver neuer Platz entstehen wird.

1. Einleitung

1.1 Der Architekturwettbewerb im 1987/1988

Bereits damals war ein neues Verwaltungsgebäude im Bereich Rathausplatz-Marktgassee an der Gemeindeversammlung das zentrale Thema. Die Gemeindeversammlung genehmigte im Juni 1987 einen Kredit von CHF 300'000.– zur Durchführung eines Architekturwettbewerbes und für die Vorprojektierung eines Verwaltungsgebäudes auf dem erwähnten Areal. Als Sieger des Wettbewerbes wurde vom Beurteilungsgremium Architekt Josef Stöckli, Zug, mit dem Projekt «Erlebbaar» ausgewählt. Das Projekt einer neuen Verwaltung wurde dann nicht mehr weiterverfolgt, weil damals andere dringlichere öffentliche Bauten zu realisieren waren. Von diesem genehmigten Kredit stehen, nach Durchführung des Wettbewerbes, also vor der jetzigen Weiterbearbeitung, noch rund CHF 180'000.– zur Verfügung.

1.2 Kauf des ZKB-Gebäudes

An der Urnenabstimmung im September 1997 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger dem Kauf des ZKB-Gebäudes zugestimmt. In der damaligen Vorlage wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Kauf die Option für den Standort der Verwaltung im Projekt «Erlebbaar» offen lässt. Der Kauf wurde vorrangig getätigt, damit das Gebäude an zentralster Lage nicht in irgendwelche Hände gerät und ein grosser Teil der gemieteten Flächen für die Gemeindeverwaltung kurz- und mittelfristig sichergestellt werden konnte.

1.3 Bebauungsplan Rathausplatz

An der Gemeindeversammlung vom 13. Januar 2000 wurde der Bebauungsplan Rathausplatz einstimmig genehmigt. Im Anschluss daran kam die Idee auf, mit der Überbauung Rathausplatz auch eine neue gemeindliche Bibliothek zu realisieren. Deshalb wurde eine Teilrevision des Bebauungsplanes erforderlich, welche an der Gemeindeversammlung vom 11. Dezember 2000 behandelt wurde. Mit dem Bebauungsplan wird die rechtliche Grundlage geschaffen, damit der Gemeinderat gemäss den Festlegungen des Bebauungsplanes entsprechende Baubewilligungen erteilen kann. Auf der Basis des revidierten Bebauungsplanes steht der Gemeinde, entsprechend ihrem Grundstücksanteil, eine maximale anrechenbare Geschossfläche von rund 4'000 m² zu.

1.4 Standortevaluation Verwaltung

Im Frühjahr 1999 hat der Gemeinderat eine Arbeitsgruppe beauftragt, die mittel- und langfristige Unterbringung der Verwaltung aufzuzeigen. In diese Abklärungen wurden die Liegenschaften ZKB-Gebäude, Neubau «Erlebbaar», Rathaus und Leihgasse 11 einbezogen. Die verschiedenen Varianten wurden mit den Kriterien Investitionskosten, Betriebskosten, etappenweise Realisierung, betriebliche Anforderungen usw. bewertet. Das Resultat zeigt auf, dass die Zusammenführung der Verwaltung im Projekt «Erlebbaar» gesamthaft gesehen richtig und zukunftsorientiert ist.

Im Rahmen dieser Abklärungen mit Nutzungsstudien zeigte es sich insbesondere, dass das ZKB-Gebäude aufgrund der Gebäudestruktur sowie der noch zirka 20 Jahre dauernden Einmietung durch die Kantonalbank ungeeignet ist, hier die Verwaltung zu platzieren. Vor allem fehlt heute ein optimaler Zugang zur Verwaltung sowie eine für Baar zeitgerechte und bürgerfreundliche Empfangs- und Schalteranlage. Andererseits muss aber aus wirtschaftlichen Überlegungen auch in Betracht gezogen werden, dass mit der ZKB ein langfristiger und finanziell interessanter Mietvertrag abgeschlossen werden konnte. Es macht auch Sinn, wenn die ZKB im Interesse der Belebung der Dorfstrasse weiterhin an dieser zentralen Stelle ihren mit hohen Besucherzahlen frequentierten Sitz beibehält. Die Räumlichkeiten, die bei einem Auszug der Verwaltung frei werden, lassen sich als grössere oder kleinere Bürobereiche an Private vermieten. Diese Flexibilität der individuellen Vermietung stuft der Gemeinderat höher ein als die weitere Unterbringung von Teilen der Verwaltung mit den aufgezeigten mangelhaften Betriebsabläufen, Zugängen, Schalteranlage usw. Würde die Verwaltung aus heutiger Sicht weiter im ZKB-Gebäude untergebracht, so müsste der Verwaltungszugang und insbesondere die Empfangsanlage verbessert werden. Dies würde eine grosse Investition verursachen, die unverhältnismässig ist, wenn zu einem späteren Zeitpunkt die Verwaltung anstelle der Kantonalbank platziert würde.

1.5 Standortevaluation Bibliothek

Bereits im Rahmen der Vorprojektstudien auf dem Areal Schulhaus Dorfmatte wurde im Jahre 1999 die Machbarkeit für die Realisierung einer neuen Bibliothek mit Ludothek untersucht. Es zeigte sich jedoch, dass eine Integration der Bibliothek und Ludothek im Baukörper der neuen Musikschule aus ortsbaulichen Überlegungen nicht machbar ist. Das entsprechend grosse Volumen hätte das schöne und erhaltenswerte Schulhaus Dorfmatte zu stark konkurrenziert und das architektonische Konzept der gesamten Anlage in Frage gestellt.

Eine vom Gemeinderat eingesetzte Kommission führte dann im Frühling 2000 eine Standortevaluation im Zentrum von Baar durch und arbeitete Projektvorschläge aus. Untersucht und gegenübergestellt wurden die Standorte, die im Folgenden mit generellen Merkpunkten aufgelistet sind.

a) Neubau am heutigen Standort

Während der Bauzeit müsste ein aufwändiges Provisorium errichtet werden. Das Land gehört nicht der Gemeinde. Der Standort ist nicht in direkter Nähe der neuen Verwaltung.

b) Schwesternhaus

Dieses Gebäude ist für eine Bibliothek mit Ludothek zu klein. Das erhaltenswerte Gebäude ist zudem für einen Umbau in eine Bibliothek nicht geeignet (viele zu erhaltende Fensterreihen, Lifteinbau usw.).

c) Neubau südlich Schwesternhaus

Ein neuer Baukörper ist aufgrund der ortsbaulichen Lage in seinem Ausmass beschränkt und könnte den Flächenbedarf nur knapp abdecken.

d) Gebäude Rathausstrasse 1

Eine Bibliothek sollte auch im Erdgeschoss platziert werden können. Sie würde aufgrund der geringen Raumhöhe viel Platz beanspruchen (platzsparende Galerielösung ist nicht möglich mit geringen Höhen). Mit der ZKB bestehen mehrjährige Mietverträge (rund 20 Jahre mit Möglichkeit der Vertragsverlängerung) über die Schalterhalle. Dieser Standort wäre somit eher als langfristige Option zu betrachten.

e) Überbauung Rathausplatz

Zentralste Lage mit optimaler Erschliessung. Eine Bibliothek belebt den neuen öffentlichen Platz und trägt zu einem kulturellen Treffpunkt im Baarer Dorf bei.

Der Standort beim Rathaus und eine Realisierung zusammen mit einer Überbauung Rathausplatz wurde unter Abwägung der einzelnen Vor- und Nachteile als eindeutig beste und optimale Lösung beurteilt.

Auf dieser Basis beschloss der Gemeinderat, dass die weiteren Schritte einzuleiten seien, um eine Bibliothek inklusive Ludothek entsprechend zu planen. Als Grundlage für die vorliegende Vorlage dienen die Architekturstudien 1987, welche von der Stöckli, Schellinger + Partner Architekten AG, Zug, zusammen mit dem kantonalen Denkmalpfleger und der Abteilung Planung / Bau aktualisiert und weiterbearbeitet wurden. Im Laufe der Projektierung zeigte es sich, dass mit einem zusätzlichen niedrigen Baukörper zwischen dem gemeindlichen Gebäudeteil (Verwaltung und Wohnungen) und der Rathaus-Schüür wesentliche betriebliche Vorteile erzielt werden können:

- Attraktiver Ausgabebereich mit Foyer für die Bibliothek
- Verlagerung des Buffets aus der Rathaus-Schüür in den Zwischenbau mit entsprechendem Platzgewinn für Anlässe
- Benutzung des Foyers der Bibliothek auch für Anlässe in der Rathaus-Schüür (Doppelnutzung)
- Separater Zugang vom neuen Rathausplatz in die Rathaus-Schüür

1.6 Absicht für einen schlüsselfertigen Kauf beim Totalunternehmer

Die Überbauung am Rathausplatz basiert auf einem Gesamtkonzept, das nur gemeinsam mit allen Grundeigentümern (Einwohnergemeinde, Bürgergemeinde, Alfred Müller AG, Rolf Jung, Alfred Staub) realisiert werden kann. Deshalb sind auch spezielle Organisations- und Vorgehensstrukturen erforderlich, die vom üblichen Vorgehen bei der Realisierung von gemeindlichen Bauten abweichen. Alle Eigentümer sind mit dem Vorgehen für einen schlüsselfertigen Kauf einverstanden und müssen sich am Vorhaben anteilmässig beteiligen. Aus diesem Grund haben sich alle Grundeigentümer in einer Absichtserklärung zu diesem Vorgehen verpflichtet. Vorgesehen ist die Zusammenlegung aller Grundstücke in eine gemeinsame Parzelle, auf der sich die jeweiligen Eigentümer nach Massgabe ihrer eingeworfenen Grundstücksflächen an der Investition beteiligen und ihren Anteil im Stockwerkeigentum erhalten. Die Einwohnergemeinde wird mit einem Anteil von ca. 48% für die Gemeindeverwaltung, die Bibliothek / Ludothek und die Wohnungen der wichtigsten Miteigentümer sein.

Der neue Platz zwischen Rathaus / Rathaus-Schüür und der neuen Überbauung wird für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die unterirdischen Parkplätze werden voraussichtlich vom Totalunternehmer erstellt, gesamthaft bewirtschaftet und können nach Bedarf gemietet oder von den Eigentümern erworben werden. Dasselbe gilt für die öffentlichen Parkplätze, welche nordöstlich des Projektes unter dem Schulhausplatz erstellt werden.

Aus verständlichen Gründen will ein Generalunternehmer, welcher gleichzeitig Grundeigentümer ist, ein Bauvorhaben selbst realisieren. Die Gemeinde und die übrigen Grundeigentümer haben sich mit dieser Situation auseinandergesetzt und wollen die Planung und Realisierung der Überbauung der Alfred Müller AG als Totalunternehmer übertragen. Dabei musste eine für die Gemeinde vertretbare Lösung gefunden werden, welche den gesetzlichen Bestimmungen des Submissionswesens Rechnung trägt. Der Anteil der Gemeinde am gesamten Investitionsvorhaben liegt gemäss den geschätzten Baukosten unter der Hälfte und erlaubt eine Regelung im Sinne eines Beitrages. Die vorgeschlagene Vorgehensweise mit Auflagen an den Totalunternehmer wurde von den zuständigen Vertretern der Baudirektion als gesetzeskonform beurteilt.

Mit einem schlüsselfertigen Kauf, aufgrund eines Angebotes durch den Totalunternehmer Alfred Müller AG (TU), erfolgt keine öffentliche Submission. Die Alfred Müller AG hat sich jedoch verpflichtet, bei ihren Arbeitsvergaben das örtliche und regionale Gewerbe bei den Offertstellungen und ihren Arbeitsvergaben weitgehend zu berücksichtigen. Die Arbeiten ab CHF 383'000.– werden durch den TU zudem öffentlich ausgeschrieben (Der TU ist aber berechtigt, Preis- und Optimierungsverhandlungen zu führen.). Das Angebot des TU für den eigentlichen Kauf wird dann aufgrund von Preisvergleichen mit anderen realisierten Vorhaben überprüft. In einem ersten Schritt soll nun, wie es bei einem Immobilienkauf üblich ist, eine erste Anzahlung im Sinne eines Projektanteiles geleistet werden.

Durch die Übertragung der Planung und Realisierung an einen Totalunternehmer kann sich die Gemeinde auf ihre Kernaufgabe im öffentlichen Dienst sowie nicht delegierbare Bauherrenaufgaben konzentrieren.

2. Ausgangslage und Flächenbedarf

2.1 Verwaltung

Ende der 80er-Jahre befasste sich der Gemeinderat mit der Überbauung beziehungsweise Neugestaltung des Bereiches Rathausstrasse / Kreuzplatz. Es bestand damals schon die klare Absicht, auf diesem Areal ein neues Rathaus zu bauen und die einzelnen Verwaltungsabteilungen zusammenzuführen. Aus verschiedenen Gründen, insbesondere auch weil andere gemeindliche Aufgaben wie Schulbauten, Waldmannhalle, Hallen- und Freibad Lättich usw. höhere Priorität hatten, wurde das Projekt nach dem Abschluss des eigentlichen Projektwettbewerbes zurückgestellt.

In den letzten zehn Jahren hat die Gemeinde Baar, und mit ihr auch die gesamte Verwaltung, eine dynamische und rasante Entwicklung erlebt. Die heutige Unterbringung der Verwaltung an verschiedenen Stellen (ZKB-Gebäude, Rathaus, Leihgasse, Falkenweg) ist vor allem auch aus der Sicht der Bürgerschaft gesehen nicht optimal, und im Bereiche der Zusammenarbeit und Kommunikation innerhalb der Verwaltung ist ein dezentrales System von Nachteil.

Mit dem Projekt «Erlebbaar» bietet sich die einmalige Chance, an guter Lage die verschiedenen Verwaltungseinheiten, inklusive Bibliothek und Ludothek, zusammenzuführen. Lediglich das Schulrektorat erhält ausserhalb der Verwaltung im Rahmen des Dorfmattprojektes separate Räumlichkeiten.

Die Verwaltung hat sich zu einem Dienstleistungsunternehmen entwickelt, das vor allem auch eine optimale Kundennähe und Kundenbetreuung zum Ziele hat. Mit der neuen Gemeindeverwaltung liesse sich auch das vom Gemeinderat und der Verwaltungsleitung angestrebte Ziel verwirklichen, im Parterrebereich eine Empfangs- und Schalteranlage einzurichten. An diesem Hauptschalter sollen möglichst viele Dienstleistungen abgewickelt werden. Die Raumkonzeption hat ergeben, dass die gesamte Verwaltung im neuen Verwaltungsgebäude untergebracht werden kann. Wie und wo die einzelnen Bereiche platziert werden, wird im Rahmen der weiteren Planung festgelegt.

Bezüglich der Anordnung der Schalteranlage und der Büros wurden bereits erste Überlegungen angestellt und diverse Verwaltungen konnten besichtigt werden. Die Verwaltung wird als Dienstleistungsbetrieb und Ansprechstelle für verschiedenste Fragen auch künftig einen hohen Stellenwert haben. Das neue Verwaltungsgebäude enthält insofern auch ein klares Konzept zur weiteren Verbesserung der Bürgerzufriedenheit und zur Erhöhung der Servicequalität. Die Verhältnisse zwischen Verwaltung und Bürger werden marktähnlicher. Bürger verstehen sich immer weniger als Bittsteller. Sie begreifen sich als Kunden, deren Wünsche und Anregungen entsprechend berücksichtigt werden müssen. Wenn sich eine innovative Verwaltung den Bürgern öffnen will, muss sie bürgerorientiert sein. Auch wenn die Verwaltung gerade dieses Ziel in den letzten Jahren verfolgt und zum grossen Teil auch erreicht hat, so muss die heutige dezentrale Verwaltungsplatzierung als negativer Punkt betrachtet werden. Mit der Realisierung einer Gesamtverwaltung kann die Servicequalität erheblich verbessert werden. Mit der Schaffung einer offenen und bürgerfreundlichen Schalteranlage, die als Bürgerbüro bezeichnet werden kann, wird eine zentrale Stelle im kommunalen Verwaltungsbereich realisiert. Hier bekommt der Bürger alle wichtigen Leistungen «aus einer Hand». Auf diese Weise werden umständliche Rundgänge für ein und denselben Sachverhalt vermieden. Die Bürger werden zentral mit den von ihnen gewünschten Dienstleistungen bedient.

Im Zusammenhang mit dem neuen Verwaltungsbau stellt sich die Frage der weiteren Nutzung des heutigen Rathauses. Bekanntlich befindet sich das Rathaus im Eigentum der Bürgergemeinde Baar. Die Einwohnergemeinde ist seit Jahrzehnten im Rathaus eingemietet, und zwischen den beiden Gemeinden herrscht ein gutes Zusammenwirken. Das Rathaus als eine prägnante und geschichtsträchtige Baarer Errungenschaft hat für Baar Symbolcharakter und soll nach Auffassung des Gemeinderates, wenn immer möglich, auch in Zukunft öffentlich genutzt werden können. In welchem Umfang dies stattfinden wird, soll im Rahmen der Detailplanung des Projektes «Erlebbaar» und auch in Absprache mit dem Bürgerrat erfolgen. Der Gemeinderat wird dazu in der späteren Kreditvorlage im Detail Bericht erstatten.

Die Gemeindeverwaltung umfasst heute zirka 70 Arbeitsplätze. Bis im Jahre 2010 dürften, in Anlehnung an die allgemeine Entwicklung und zur Sicherstellung einer optimalen Dienstleistung, rund 85 Arbeitsplätze erforderlich werden.

Der Flächenbedarf pro Arbeitsplatz beträgt aufgrund von Erfahrungswerten rund 30 bis 35 m² pro Arbeitsplatz. Darin enthalten sind nebst der eigentlichen Bürofläche sämtliche Nutzflächenanteile wie Erschliessungsfläche, Sitzungszimmer, WC usw., aber ohne Archivräume im Untergeschoss. Gemäss diesem durchschnittlichen Flächenbedarf lässt sich für die heutige Verwaltung eine Fläche von ca. 2'300 m² ableiten. Ein definitiver Flächenbedarf ist jedoch abhängig vom jeweiligen Projekt mit den betrieblichen Vorgaben und kann deshalb erst im Rahmen der Projektierung festgelegt werden.

Sofern seitens der Gemeinde keine Wohnungen gekauft werden, würden von den insgesamt 4'000 m² (nach Abzug der Fläche für die Bibliothek und Ludothek von ca. 900 m²) im heutigen Zeitpunkt noch rund 800 m² als Reserve zur Verfügung stehen. Die Möglichkeiten für eine langfristige Entwicklung an diesem Standort sollen mit gewerblich genutzten Stockwerkeinheiten abgedeckt werden, die zwischenzeitlich vermietet werden können. Die weiteren Verhandlungen unter den Grundeigentümern werden zeigen, wer wieviel Wohn- und Gewerbeanteil beanspruchen wird. Denkbar sind auch Optionen mit an die Verwaltung angrenzenden Stockwerkeigentümern in den zwei Obergeschossen des Traktes B.

Ein langfristiger Raumbedarf für die Verwaltung soll in horizontaler Richtung sichergestellt werden und nicht nach oben, wo Wohnungen vorgesehen sind. Einerseits würde dies dannzumal höhere Umbauinvestitionen bewirken. Andererseits ist eine öffentliche Verwaltung auf drei Geschossen benutzerfreundlicher und ohne Lift besser erreichbar als auf vier Geschossen.

2.2 Bibliothek mit Ludothek

Die Gemeindebibliothek wurde im Jahre 1971 in den heutigen Räumlichkeiten an der Sternmattstrasse eröffnet. Die Bibliothek verfügte über 6'000 Bücher mit einem Raumangebot von 240 m². Im Jahre 1980 wurde eine Erweiterung der Räumlichkeiten auf 400 m² möglich. 1995 entstand, ergänzend zum Medienangebot der Bibliothek mit heute rund 20'000 Medieneinheiten, eine Ludothek im gleichen Gebäude mit anfänglich 600 Artikeln. Zur Zeit verfügen Bibliothek und Ludothek nur über ein Raumangebot von ca. 450 m².

Im heutigen räumlich sehr beschränkten Bereich der Kinder- und Jugendabteilung gibt es ausser einer grösseren Sitzstufe keine Sitz- oder Aufenthaltsmöglichkeiten. Dies führt oft zu Kollisionen zwischen den Bedürfnissen der Erwachsenen nach einer ruhigen und arbeitsgerechten Zone und dem Bedürfnis der Jugendlichen nach sozialen Kontakten und Gesprächen. Auch die zwei EDV-Plätze zur Abfrage des Bibliotheksbestandes und der eine Internetarbeitsplatz sind vielfach überlastet. Ein zusätzliches Angebot wäre sinnvoll. Sehr prekär ist auch die Situation im 22 m² grossen Mehrzweckbüro, welches sich die Bibliotheksleitung und die neun Teilzeitbeschäftigten teilen müssen. Zudem fehlt es an einem geeigneten Arbeitsraum für die manuelle Aufbereitung der verschiedenen Medien.

Die Bibliothek übernimmt einen kultur- und gesellschaftspolitischen Auftrag, indem sie Medien zur Abdeckung allgemeiner Informationsinteressen, zur individuellen Aus- und Weiterbildung und für den kreativen Freizeit- und Unterhaltungsbedarf bereitstellt. Die Bibliothek leistet einen Beitrag zur sozialen Chancengleichheit und beteiligt sich an der allgemeinen Kulturvermittlung. Der Medienbestand für eine neue Bibliothek soll auf rund 30'000 Einheiten erhöht werden können, um den heutigen und auch den zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Ludothek fördert das Spielen als aktive Freizeitgestaltung und kulturelle Betätigung. Sie bietet die Möglichkeit mit gutem und oft teurem Spielzeug zu spielen und Spielen als etwas Lustvolles, Bereicherndes und Notwendiges zu erfahren. Sie ist Treffpunkt für Kinder und Erwachsene. Um diese vielfältigen Aufgaben wahrzunehmen, braucht es eine räumliche und technische Infrastruktur, die im jetzigen Gebäude nicht gegeben und auch nicht realisiert werden kann.

Der Flächenbedarf für eine neue Bibliothek, kombiniert mit einer Ludothek, beträgt rund 900 m², wovon ca. 150 m² für die Ludothek vorgesehen sind.

2.3 Wohnungen

Gemäss Bebauungsplan Rathausplatz gilt für die Überbauung Rathausplatz insgesamt ein minimaler Wohnanteil von 25 %, der zur Belebung der neuen Überbauung beitragen wird. Im neuen Gebäudetrakt sind über der Gemeindeverwaltung in den beiden Attikageschossen rund 10 Wohnungen (2 ½ bis 5 ½ Zimmer) geplant. Wie viele Wohnungen durch die Einwohnergemeinde selbst realisiert werden, ist mit den übrigen Grundeigentümern noch zu vereinbaren. Wichtig ist, dass der vorgeschriebene Wohnanteil eingehalten wird, und nicht, wer die Wohnungen erstellt. Es ist vorgesehen, die gemeindlichen Wohnungen zu vermieten und / oder teilweise als Eigentumswohnungen zu veräussern.

3. Projektbeschreibung

Die neuen Gebäude der Überbauung Rathausplatz umschliessen einen neuen Platzbereich gegen das Rathaus und die Rathaus-Schüür hin. Über die Rathausstrasse hinweg wird der Platz optisch durch das ZKB-Gebäude abgegrenzt. Mit der neuen Überbauung entsteht ein neuer attraktiver Aussenraum im Zentrum von Baar, welcher den bisherigen Rathausplatz sinnvoll ergänzt. Aufgrund der U-förmigen Gebäudeanordnung entsteht ein vom grössten Verkehrslärm geschützter Platzbereich, der zum Verweilen einlädt und Möglichkeiten für verschiedene öffentliche Nutzungen bietet.

Das Konzept des früheren Wettbewerbsprojektes wurde grundsätzlich beibehalten und nur den aktuellen Gegebenheiten angepasst. Das U-förmige Gebäudevolumen entlang der Rathausstrasse, der Marktgasse und gegen das Schulhaus hin, wird als dreigeschossige Baute mit zwei jeweils zurückgesetzten Attikageschossen ausgebildet. Der Trakt C, welcher als Bauteil der Einwohnergemeinde Baar feststeht, enthält in den Attikageschossen Wohnungen. Im Erdgeschoss und den zwei Obergeschossen sind die Verwaltung und die Bibliothek vorgesehen. Ein material- und höhenmässig eigenständiger Zwischenbau verbindet den Trakt C mit der Rathaus-Schüür. Im südöstlichen Ende des Traktes C und im eingeschossigen Zwischenbau ist die Bibliothek mit der Ludothek platziert. Im Zwischenbau werden Einrichtungen und Anlagen wie Foyer und Buffetanlage geschaffen, die der Bibliothek, aber auch der Nutzung der Rathaus-Schüür, dienen.

Den Anforderungen bezüglich Ökologie und Lärmschutz wird bei der weiteren Planung grosse Beachtung geschenkt.

In den Gebäudeteilen A und B werden die privaten Grundeigentümer voraussichtlich folgende Nutzungen planen:

- Im Erdgeschoss eine Filiale der Raiffeisenbank und andere publikumsorientierte Nutzungen wie zum Beispiel Läden, Café usw.
- In den Obergeschossen Büros, Dienstleistungsbetriebe und Ähnliches.
- In den Attikageschossen vorwiegend Wohnungen.

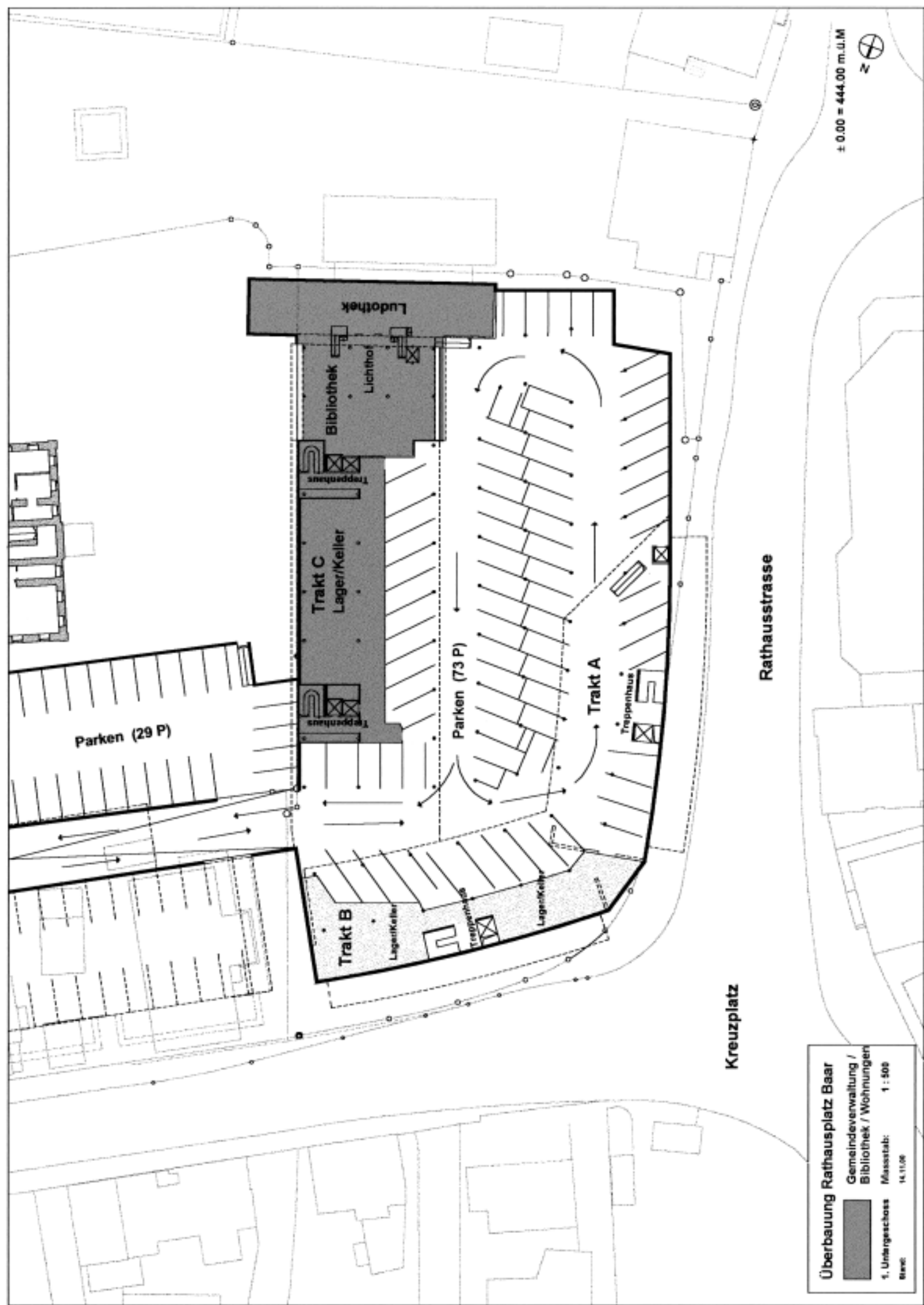
Aus den nachstehenden Plänen ist in den Geschossplänen nur die schematische Anordnung der Nutzungen dargestellt. Auf die Abbildung von Grundrissen wurde bewusst verzichtet, da diese zuerst noch ausgearbeitet werden müssen. Aus den Ansichten sind die generelle Projektidee und Gestaltung der Gebäudehülle ersichtlich.

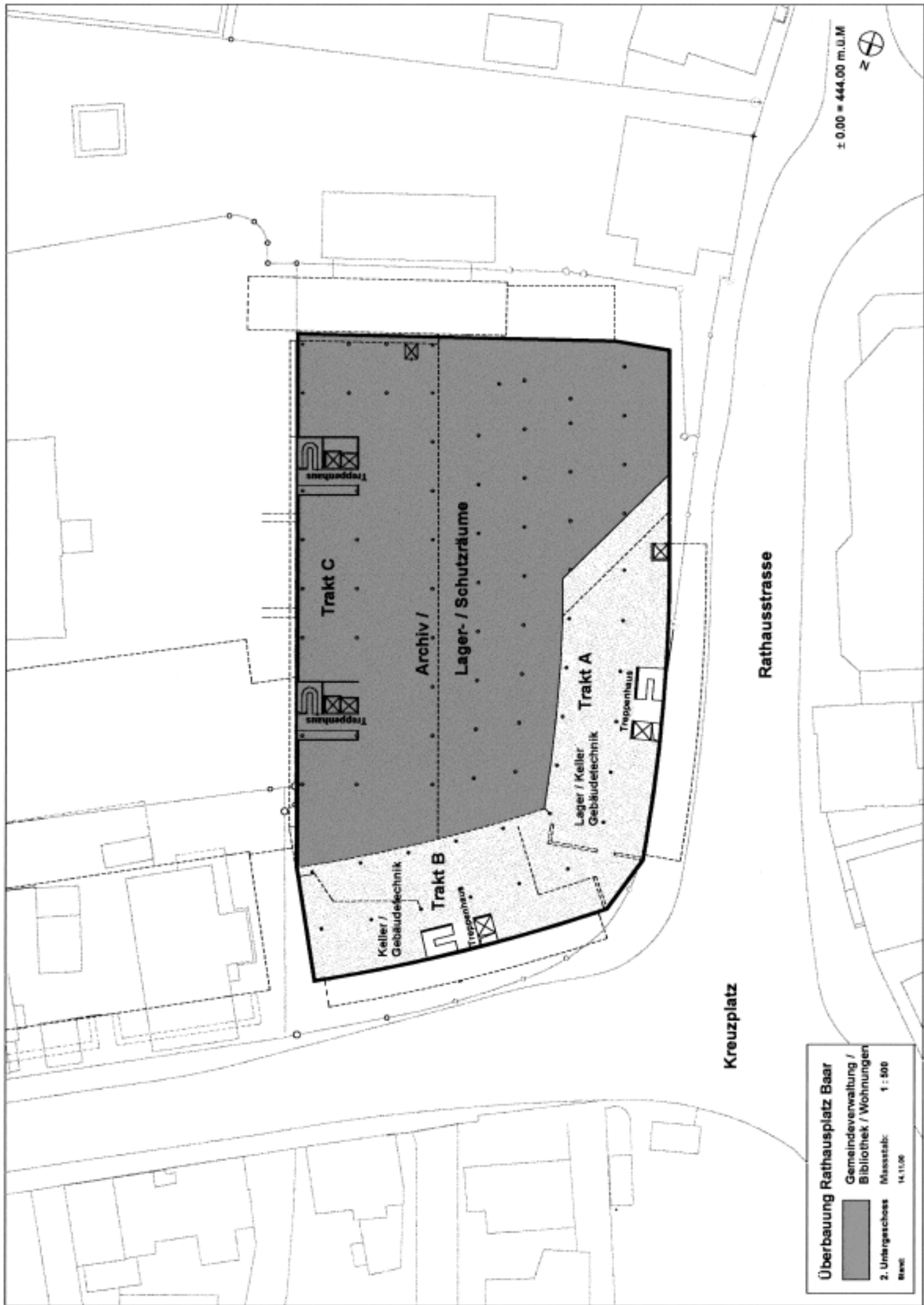
Mit der unter Punkt 4 vorgeschlagenen Projektorganisation wird sichergestellt, dass ein attraktives Gebäude mit hoher architektonischer Qualität geplant wird und Grundrisse realisiert werden, die insbesondere den Anforderungen an eine neuzeitlich organisierte Verwaltung und Bibliothek / Ludothek Rechnung tragen.

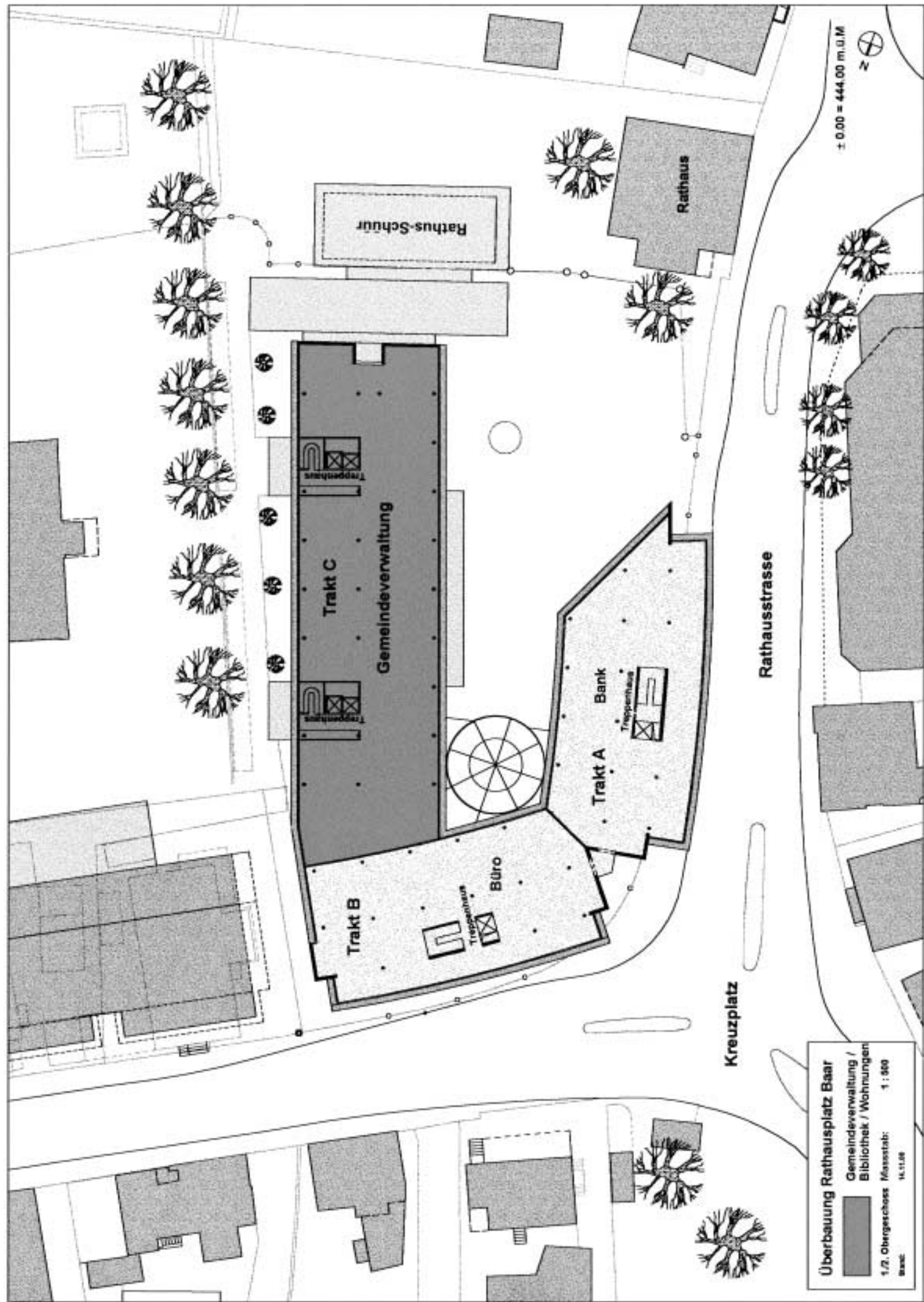


Überbauung Rathausplatz Baar

Erdgeschoss
 Gemeindeverwaltung / Bibliothek / Wohnungen
 Massstab: 1 : 500
 Blatt: 14.11.80







Überbauung Rathausplatz Baar

Gemeindeverwaltung /
Bibliothek / Wohnungen

1./2. Obergeschoss Massstab: 1 : 500

Blatt: 14.11.08

± 0.00 = 444.00 m.ü.M



Rathausstrasse

Kreuzplatz

Rathaus

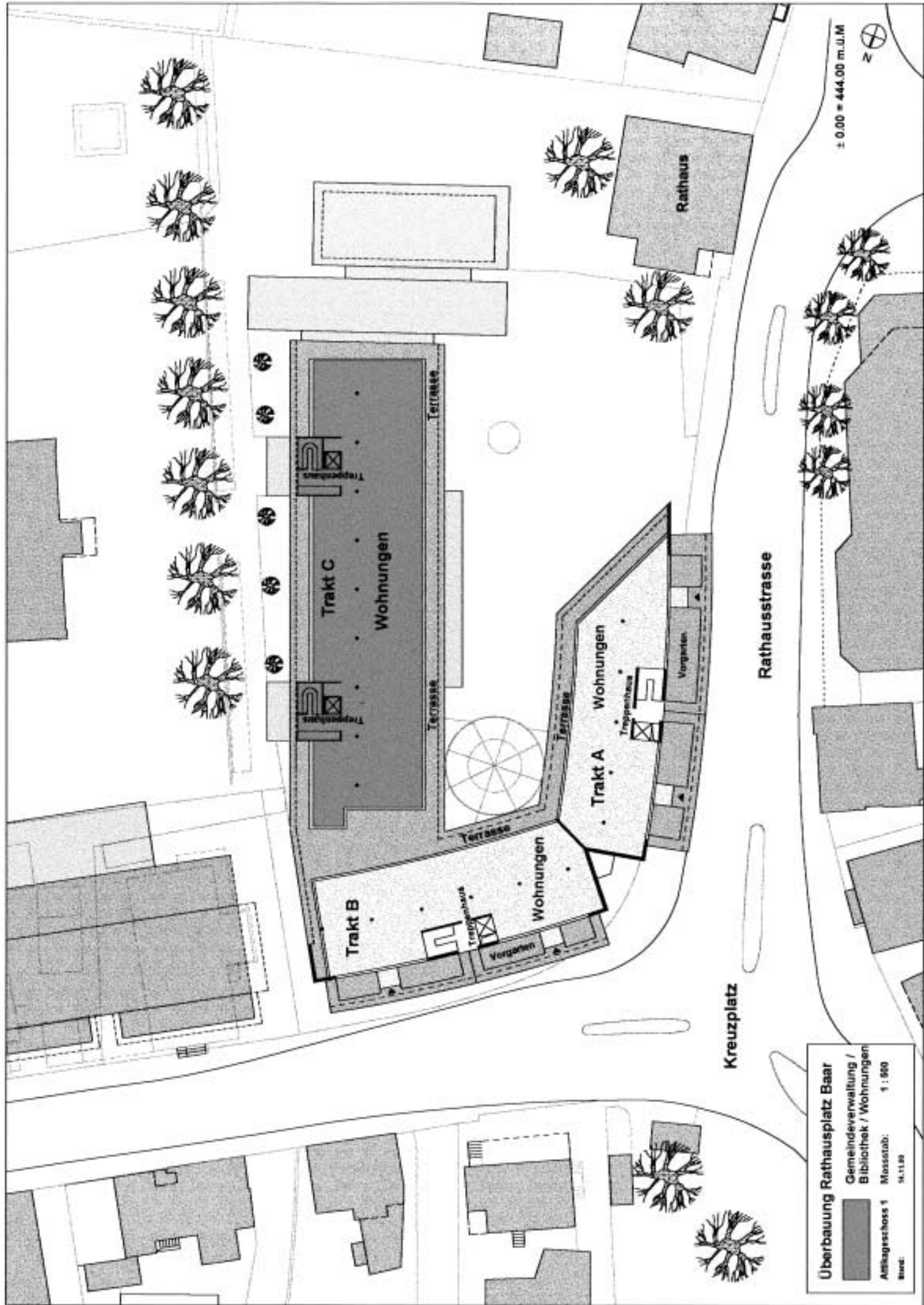
Rathus-Schür

Trakt C
Gemeindeverwaltung

Trakt B

Büro

Trakt A Bank



Überbauung Rathausplatz Baar

Gemeindeverwaltung /
Bibliothek / Wohnungen

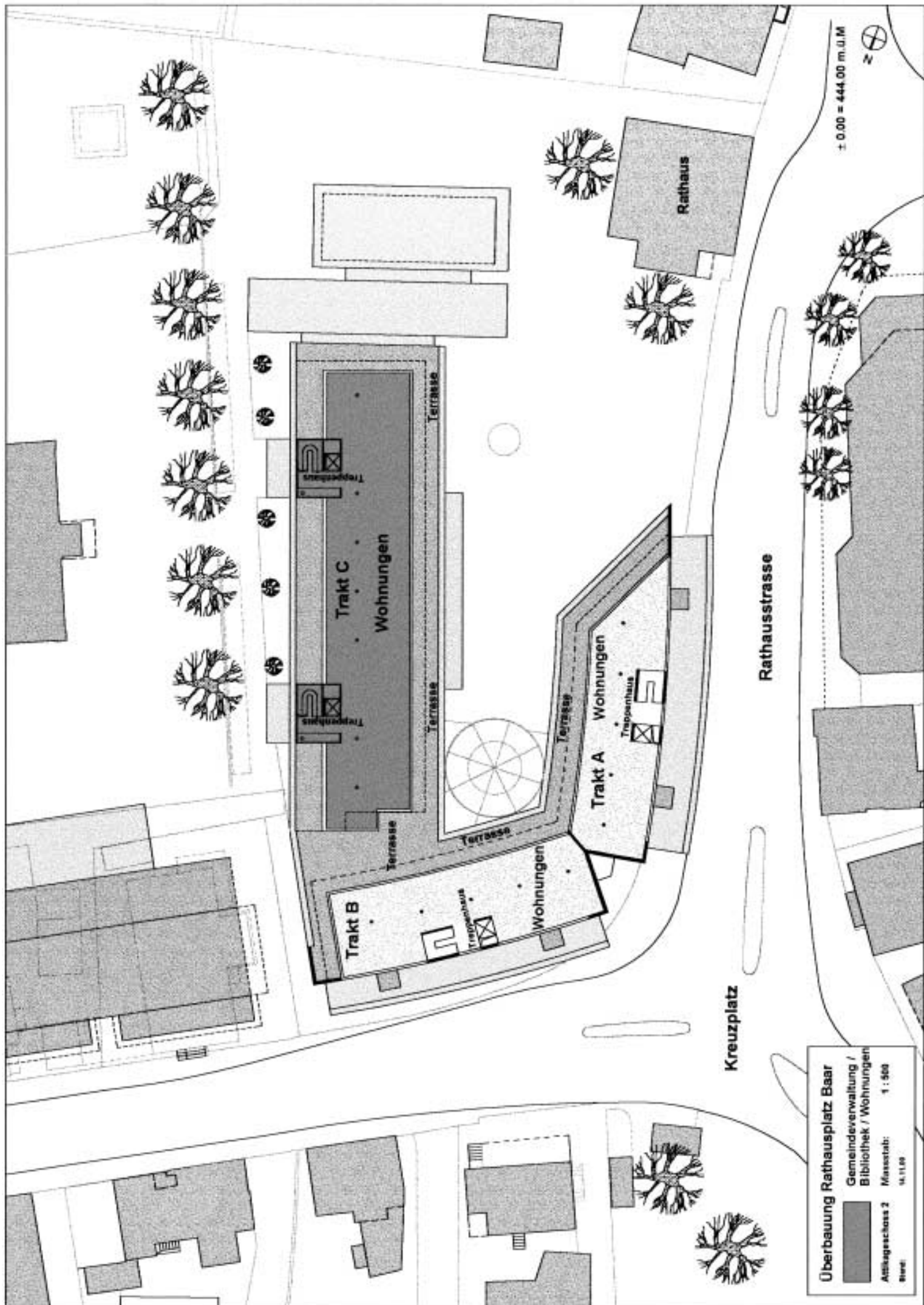
Antikageschoss 1 1 : 600

Massstab: 14.11.89

Blind:

± 0.00 = 444.00 m.U.M.





Überbauung Rathausplatz Baar

Gemeindeverwaltung /
Bibliothek / Wohnungen

Attikageschoss 2

Massestab

1 : 500

14.11.00

± 0.00 = 444.00 m (1:1.11)



Rathausstrasse

Kreuzplatz

Rathaus

Trakt A Wohnungen

Trakt C Wohnungen

Trakt B Wohnungen

Terrasse

Terrasse

Terrasse

Treppenhaus

Treppenhaus

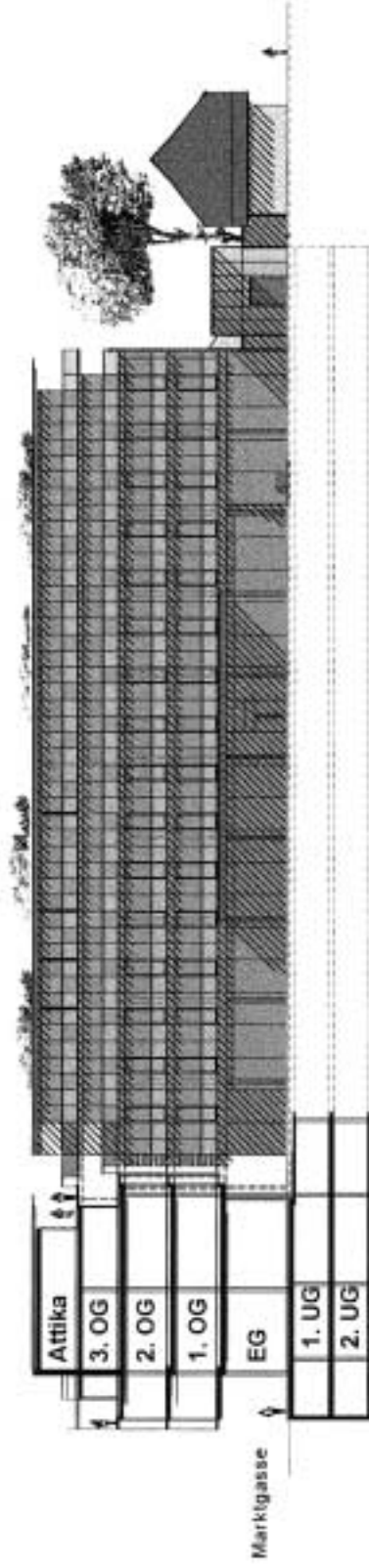
Treppenhaus

Treppenhaus



Ostansicht Trakt C

Ostansicht Trakt B



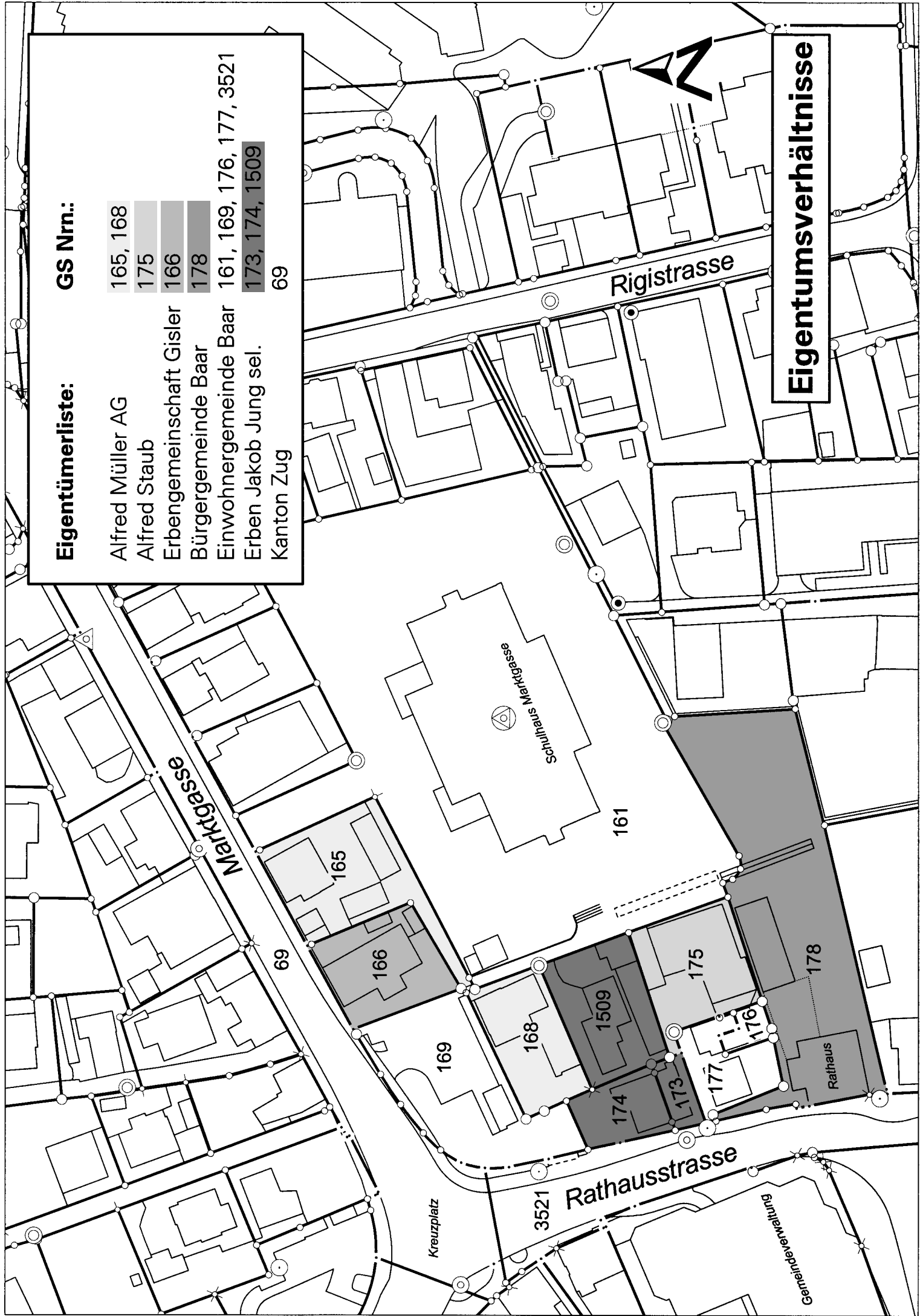
Schnitt Trakt B

Westansicht Trakt C (Innenhof)

Überbauung Rathausplatz Baar

Gemeindeverwaltung /
Bauhof / Wohngebiet

Prozess: Massstab: 1 : 500
Datum: 14.11.20



Eigentümerliste:

Alfred Müller AG
Alfred Staub
Erbengemeinschaft Gisler
Bürgergemeinde Baar
Einwohnergemeinde Baar
Erben Jakob Jung sel.
Kanton Zug

GS Nrn.:

165, 168
175
166
178
161, 169, 176, 177, 3521
173, 174, 1509
69

Eigentumsverhältnisse

4. Wie soll die Überbauung Rathausplatz geplant und realisiert werden?

4.1 Projektorganisation mit externen Beratern

4.1.1 Projektorganisation

Die Projektorganisation besteht aus verschiedenen Gremien und ist im Folgenden dargestellt. Die Aufgaben der gemeindlichen Gremien sind im Einzelnen kurz umschrieben.

Gremium Käufer / Eigentümer

Führungsorgan und Vertreter der Auftraggeber.

Beratung und Beschlussfassung über:

- Terminprogramm
- Dienstbarkeitsverträge
- Ausführung von gemeinsamen Elementen wie z.B. Heizungssystem, Umgebungsgestaltung, Benutzerreglement Tiefgarage, Unterzeichnung Baugesuch, Werkvertrag – Totalunternehmer

Projektleitung der Auftraggeber

Verantwortliches Organ für die termin- und kostengerechte Abwicklung des Projektes unter Sicherstellung der bestellten Qualität.

- Gesamtkoordination
- Kontaktgremium zum Totalunternehmer
- Die Projektleitung lässt Vorschläge ausarbeiten für gemeinsame Anlagenteile zur Vernehmlassung an die Benutzer und anschliessenden Genehmigung durch die Auftraggeber.
- Kontaktstelle für Behörden
- Vertragswesen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Information des TU über Arbeitsvergaben

Gremium Gemeinde-Leitung

Verantwortliche Leitungsgruppe zur Koordination innerhalb der Gemeinde und zur Sicherstellung einer benutzergerechten Bestellung beim Totalunternehmer.

- Antragsstellung an den Gemeinderat für diejenigen Elemente, welche vom Gemeinderat zu beschliessen sind (z.B. Raumprogramm, Betriebskonzept), bevor diese an die Projektleitung weitergeleitet werden.
- Periodische Information des Gemeinderates
- Kontaktstelle zur Projektleitung
- Entwurf Vorlagen für Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung

Arbeitsgruppe Verwaltung

Die Arbeitsgruppe hat sicherzustellen, dass eine zeitgerechte und betrieblich optimale Verwaltung realisiert wird. Ein externer Büroplaner arbeitet, auf der Grundhaltung und nach Vorgaben der Arbeitsgruppe, Vorschläge aus und unterstützt und berätet die Arbeitsgruppe.

- Raumprogramm und betriebliche Vorgaben zur Nutzungsanordnung
- Beratung der Grundrisskonzeption und Organisation der gesamten Verwaltung und der einzelnen Abteilungen
- Anforderungsprofil (Grundriss und Raumlisten, Material- und Farbkonzept, Möblierung) für die Realisierung der Räume als Unterlage für die Bestimmung / Offerte des Kaufpreises und als Vorgabe für die anschliessende direkte Realisierung durch den Totalunternehmer

Die Abteilungsleiter garantieren für eine angemessene Mitwirkung und Information ihrer jeweiligen Abteilungen.

Arbeitsgruppe Bibliothek / Bürgergemeinde

Die Arbeitsgruppe hat sicherzustellen, dass eine zeitgerechte und betrieblich optimale Bibliothek realisiert wird. Dabei sind die betrieblichen baulichen Schnittstellen zwischen Bibliothek und der Rathaus-Schür der Bürgergemeinde festzulegen und zu berücksichtigen. Für die Bibliotheksplanung wird zur Unterstützung ein Berater beigezogen.

- Raumprogramm und betriebliche Vorgaben zum Grundriss
- Beratung der Grundrisskonzeption
- Anforderungsprofil (Grundriss und Raumlisten, Material- und Farbkonzept, Möblierung) für die Realisierung der Räume als Unterlage für die Bestimmung / Offerte des Kaufpreises und als Vorgabe für die anschliessende direkte Realisierung durch den Totalunternehmer

Arbeitsgruppe Wohnungen

Die Arbeitsgruppe hat sicherzustellen, dass marktgerechte Wohnungen realisiert werden.

- Raumprogramm und betriebliche Vorgaben
- Beratung der Grundrisskonzeption
- Anforderungsprofil (Grundriss und Raumlisten) für die Realisierung der Räume als Unterlage für die Bestimmung / Offerte des Kaufpreises und als Vorgabe für die anschliessende direkte Realisierung durch den Totalunternehmer

Politische Kommission

Zur politischen Abstützung des gesamten Vorhabens und des Vorgehens begleitet diese Kommission das Projekt in den wichtigsten Schritten. Nebst den anfänglichen Standortfragen berät die Kommission die Vorlagen an den Souverän und stellt dem Gemeinderat entsprechend Antrag.

Abteilung Planung / Bau

Die Abteilung Planung / Bau ist bei diesem Vorhaben in drei Funktionen:

- 1) Der Bauvorstand leitet das Gremium Gemeinde-Leitung.
- 2) Die Abteilung Planung / Bau ist zuständig für die Begleitung des Vorhabens in baurechtlicher und ortsbaulicher Hinsicht.
- 3) Parallel zum Projekt «Erlebbaar» werden unter der Leitung der Abteilung Planung / Bau für die Umgebung Rathaus / Schulhaus Marktgasse / Schwesternhaus Gestaltungsvorschläge ausgearbeitet. Dazu wird im 2001 ein Studienauftrag unter Planungsteams (Architekten / Landschaftsarchitekten) durchgeführt.

4.1.2 Bauherrenvertreter und Berater

Wie aus dem Organigramm ersichtlich ist, ist für eine seriöse und optimale Projektierung der vorübergehende Beizug eines Bauherrenvertreters und von zwei Beratern erforderlich.

Der Einsatz eines Bauherrenvertreters ist aufgrund der personellen Kapazitäten in der Abteilung Planung / Bau erforderlich. Je nach Phase erfordert die Betreuung des Projektes einen Arbeits-einsatz von bis ca. 60% einer Vollzeitstelle. Deshalb muss im Sinne eines freien Mitarbeiters auf beschränkte Zeit die Kapazität der Abteilung Planung / Bau erhöht werden. Nebst der Kapazitäts-frage ist der Beizug eines externen Bauherrenvertreters ebenfalls sinnvoll, weil die federführende Abteilung auch als zukünftige Benutzerin im Projekt mitwirkt und von der eigentlichen Projekt-betreuung befreit werden soll. Der Bauherrenvertreter hat insbesondere folgende Hauptaufgaben:

- Bauherrenseitige Projektleitung und Beratung
- Kontrolle und Vollzug der Beschlüsse des Gemeinderates
- Wahrung der Interessen der Gemeinde

Aufgrund einer eingeladenen Submission hat der Gemeinderat auf Antrag der Abteilung Planung / Bau Andreas Brunnschweiler, dipl. Architekt ETH / SIA, c/o Brunnschweiler Heer Beratende Architekten AG, Zug, als Bauherrenvertreter beauftragt.

Der Büroplaner hat, in Ergänzung und teilweise an Stelle des Architekten, die Arbeitsgruppe Verwaltung bei der Planung einer bürgernahen und betrieblich optimalen Verwaltung zu unterstützen. Dasselbe gilt entsprechend für den Bibliotheksberater, der ebenfalls noch zu bestimmen ist.

4.2 Das Vorgehen zum schlüsselfertigen Kauf

Der Totalunternehmer (TU) wird das Projekt als Gesamtkonzept planen und ausführen. Das heisst, jeder Eigentümer wird mit dem TU einen Vertrag abschliessen, der seine Interessen wahrnimmt, gleichzeitig aber als Gesamtes ein koordiniertes Vorgehen sicherstellt. Im Vertrag des TU mit der Einwohnergemeinde für die Planung und Realisierung der Verwaltung, der Bibliothek und der Wohnungen werden verschiedene Projektphasen beziehungsweise Ausführungsbereiche zu unterscheiden sein:

Phase a)

Planung bis zur Abstimmung über den Kauf

In dieser Phase erfolgt die eigentliche Projektierung aufgrund der Vorgaben der Besteller.

Der dafür notwendige Projektanteil beinhaltet die Aufwendungen des Totalunternehmers, um die Planung des Bauvorhabens zusammen mit den Bestellern (Grundeigentümern) so weit zu bringen, damit der Kaufpreis offeriert und festgelegt werden kann. Die Höhe des Projektanteiles basiert auf den Aufwendungen für die Architektur- und Ingenieurleistungen bis auf ca. Stufe Vor- und Bau-projekt (inklusive TU-Honorar). Die Grundlage für die Berechnung der Planungskosten bilden die mutmasslichen Realisierungskosten, die auf der Basis des überarbeiteten Wettbewerbsprojektes geschätzt wurden.

Bis zur Beantragung des Kaufkredites müssen die Planungskosten sämtliche bis zu diesem Zeit-punkt aufgelaufenen Kosten abdecken.

Phase b)

Ausführung (nach Genehmigung Kaufbeitrag)

Bei dieser Vertragsphase ist zu unterscheiden zwischen dem Rohbau und dem Ausbau der ge-meindlichen gemeinsamen Bauteile.

Anteil Rohbau

Die vertragliche Regelung wird vor der Urnenabstimmung über den Kaufbeitrag, aufgrund des dannzumaligen Projektstandes mit Kostenvoranschlag und Richtofferten, definitiv festgelegt. So-fern möglich und zweckmässig, ist die Vereinbarung eines Pauschalbeitrages an die Gesamtroh-baukosten vorgesehen. Die bisherigen Planungskosten werden als Akontozahlung angerechnet.

Anteil Ausbau Gemeindeverwaltung und Bibliothek

Für die Ausbaukosten ist eine Regelung vorgesehen, die eine Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse der Einwohnergemeinde zulässt. Im Vordergrund steht für den Ausbau ein Kostendach mit offener Abrechnung. Damit ist eine flexible Planung möglich und es können die dann zumal aktuellsten Grundlagen (bürgernahe Verwaltung, aktuelle Personalstellen, technische Ausstattungen usw.) einfließen.

4.3 Projektanteil

Der Projektanteil setzt sich wie folgt zusammen:

– Projektanteil als Anzahlung an den Totalunternehmer (Phase a)	CHF	650'000.–
– Honorare Bautreuhänder, Spezialisten (Büroplaner, Berater, Bibliothek usw.)	CHF	260'000.–
– Nebenkosten, Repräsentationsmodell, Unvorhergesehenes, Visualisierungen usw.	CHF	220'000.–
	CHF	1'130'000.–
abzüglich Restkredit von 1987	CHF	180'000.–
Total zu genehmigender Projektanteil (inkl. MWSt.)	CHF	950'000.–

4.4 Terminprogramm

Die Meilensteine des Projektes sind:

Entscheid Gemeindeversammlung über Projektbeitrag, Absichtserklärung der Gründung einer Stockwerkeigentümergeinschaft	19. März 2001
Urnenabstimmung über den Kaufkredit des Gebäudeteiles mit Verwaltung, Bibliothek und Wohnungen (Rohbau und Ausbau)	Ende 2001
Öffentliche Auflage des Baugesuches	Ende 2001
Baubeginn	Frühjahr 2002
Bezug	Sommer 2004

5. Kauf / Finanzierung

5.1 Weitere Verwendung des ZKB-Gebäudes und Leihgasse 11

Für die weitere Verwendung des ZKB-Gebäudes (Rathausstrasse 1) ist aus heutiger Sicht eine Fremdvermietung sinnvoll. Vor dem endgültigen Entscheid ist aber auch die Variante Verkauf zu prüfen. Dies macht jedoch erst in der Endphase, vor dem Bezug der neuen Verwaltungsräumlichkeiten, Sinn. Die aktuelle Marktsituation und somit die beste Lösung kann erst zu einem späteren Zeitpunkt beurteilt werden.

Heutige Bilanz des ZKB-Gebäudes (Rechnung 1999)

Eigenmiete	CHF	424'401.—
Fremdmiete	CHF	850'015.50
Nebenkosten	CHF	208'167.50
Total Ertrag	CHF	1'482'584.—
Ertrag	CHF	1'482'584.–
Aufwand	CHF	1'065'466.–
Überschuss	CHF	417'118.–

Zur Zeit wird der Differenzbetrag von Aufwand und Ertrag des ZKB-Gebäudes dem Erneuerungsfonds zugewiesen. Der Erneuerungsfonds wird Ende 2000 den Betrag von CHF 1'345'000.– erreichen.

Der heutige Eigenmietwert für die Büroräume im ZKB-Gebäude von CHF 220.– m²/Jahr liegt unter dem m²-Preis, den Dritte in demselben Gebäude bezahlen. Vor einer allfälligen teureren Fremdvermietung wären aber mit grosser Wahrscheinlichkeit Umbau- und Sanierungsarbeiten, unter anderem im Bereich Klimaanlage und Lüftung, vorzunehmen. Gemäss heute vorliegenden approximativen Schätzungen ist für die Sanierung im Bereich Heizung, Lüftung, Klima (ohne Restaurant) mit Aufwendungen von ca. CHF 1'200'000.– zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, dass die heutige Eigenmiete von CHF 424'000.– zukünftig durch Drittvermietung realisiert werden könnte. Auf den ursprünglichen Kaufpreis von CHF 25'000'000.– ergibt dies eine Bruttorendite von 5.1%. Bei Berücksichtigung der damaligen Abschreibung aus der Freien Reserve von CHF 5'000'000.– resultiert eine Bruttorendite von 6.4%.

Für die weitere Verwendung der Räumlichkeiten im Gebäude Leihgasse 11, die heute von der Abteilung Planung / Bau genutzt werden, ist das gleiche Vorgehen wie bei den Räumlichkeiten des ZKB-Gebäudes vorgesehen.

5.2 Finanzielle Belastung durch Kauf Trakt C

Die folgenden Kostenschätzungen und Berechnungen basieren auf dem Kauf des Traktes C, beinhaltend die Flächen für 70 bis 75 Arbeitsplätze der Verwaltung, die Räume für die Bibliothek mit Ludothek sowie die beiden Attikageschosse mit 10 Wohnungen. Aufgrund der definitiven Flächen für die Verwaltung und Wohnungen sowie den genauen Kosten sind die Berechnungen im Rahmen des Kaufkredites entsprechend anzupassen.

5.2.1 Approximative Baukosten (ohne Landanteil)

Verwaltung:

Rohbau (Teilausbau)	CHF	8'160'000.–	
Ausbau Büros (Innenausbau, EDV)	CHF	3'000'000.–	
Möblierung Büros (70 à ca. CHF 10'000.–)	CHF	700'000.–	
Parkplätze (22 à CHF 35'000.–)	CHF	<u>770'000.–</u>	CHF 12'630'000.–

Bibliothek:

Rohbau (Teilausbau)	CHF	3'680'000.–	
Ausbau, Möblierung inklusive Ludothek	CHF	1'400'000.–	
Parkplätze (5 à CHF 35'000.–)	CHF	<u>175'000.–</u>	CHF 5'255'000.–

Wohnungen:

schlüsselfertiger Ausbau	CHF	5'330'000.–	
Parkplätze (10 à CHF 35'000.–)	CHF	<u>350'000.–</u>	CHF 5'680'000.–

Total approximative Kosten (= Kaufpreis) von Trakt C **CHF 23'565'000.–**

Der Landanteil der gemeindlichen Grundstücke beträgt ca. CHF 4'100'000.–

Aufteilung in Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen (gerundet):

Verwaltungsräume und Bibliothek werden dem Verwaltungsvermögen zugewiesen

	ohne Land	mit Land
– Verwaltung	CHF 12'630'000.–	CHF 14'500'000.–
– Bibliothek	CHF 5'255'000.–	CHF 6'000'000.–
Total Verwaltungsvermögen	CHF 17'885'000.–	CHF 20'500'000.–
Total Finanzvermögen		
– Wohnungen	CHF 5'680'000.–	CHF 7'200'000.–

5.2.2 Heutige jährliche Kosten der Verwaltungs- und Bibliotheksräume

Die Ist-Kosten für die Gemeindeverwaltung an der Rathausstrasse 1 und an der Leihgasse 11 betragen aufgrund von Eigenmietwerten heute

CHF 552'000.–

Die entsprechenden Ist-Kosten für die Bibliothek und Ludothek an der Sternmattstrasse 1 betragen heute

CHF 126'000.–

Total Ist-Kosten für Verwaltungs- und Bibliothek / Ludothekräume CHF **678'000.–**

5.2.3 Auswirkungen auf die Laufende Rechnung

a) Jährliche Abschreibung und Verzinsung

Ausgangspunkt einer Abschreibung nach betriebswirtschaftlichen Überlegungen bildet die Nettoinvestition im Verwaltungsvermögen von CHF 7.8 Mio (approximative Kosten von CHF 17.885 Mio abzüglich einer vorgesehenen Entnahme von CHF 10.0 Mio aus den Freien Reserven, das heisst für Verwaltung CHF 7.0 Mio und Bibliothek / Ludothek CHF 3.0 Mio). Diese sollen über eine mittlere Dauer von ca. 30 Jahren (gewichtet nach Gebäude, Ausbau und Ausrüstung) abgeschrieben werden. Die Zinsen hingegen werden mit 5% von den halben Totalkosten von CHF 17.885 Mio berechnet.

b) Jährliche Betriebskosten

Diese beinhalten die Aufwendungen für Reparaturen, Wasser, Energie, Serviceleistungen, Versicherungen und verrechnete Löhne des Werkdienstes für die Umgebungspflege. Hier wird mit 1.5% der Investition in das Verwaltungsvermögen gerechnet.

c) Jährliche Folgekosten zulasten der Laufenden Rechnung

Verwaltungsräume:

Abschreibung	CHF 5'630'000.–	à 3.0% =	CHF 168'900.–
Verzinsung	CHF 6'315'000.–	à 5.0% =	CHF 315'750.–
Betriebskosten	CHF 12'630'000.–	à 1.5% =	CHF 189'450.–
			CHF 674'100.–

Bibliothek / Ludothek:

Abschreibung	CHF 2'255'000.–	à 3.0% =	CHF 67'650.–
Verzinsung	CHF 2'627'500.–	à 5.0% =	CHF 131'400.–
Betriebskosten	CHF 5'255'000.–	à 1.5% =	CHF 78'800.–
			CHF 277'850.–

Total jährliche Folgekosten zulasten der Laufenden Rechnung CHF **951'950.–**

5.2.4 Vergleich Heute zu Morgen der jährlichen Kosten für Verwaltungs- und Bibliothek / Ludothekräume

	bisher	neu	Differenz
Verwaltungsräume	CHF 552'000.–	CHF 674'100.–	CHF 122'100.– (22%)
Bibliothek / Ludothek	CHF 126'000.–	CHF 277'850.–	CHF 151'850.– (120%)
Gesamthaft	CHF 678'000.–	CHF 951'950.–	CHF 273'950.– (40%)

Wie unter Punkt 5.2.3 a) erwähnt, basieren die Abschreibungsberechnungen auf betriebswirtschaftlichen Grundsätzen. Gemäss § 20 des kantonalen Finanzhaushaltsgesetzes vom 28. Februar 1985 ist das Verwaltungsvermögen jährlich um 10.0% des Restbuchwertes abzuschreiben. Die Einhaltung dieser Vorschrift wird bei buchhalterischer Betrachtung zu Beginn der Nutzung zu erheblichen Mehraufwendungen zulasten der Laufenden Rechnung führen, jedoch über die Lebensdauer kontinuierlich erheblich abnehmen.

5.2.5 Bemerkungen zu den Wohnungen

- a) Wenn die Gemeinde die 10 Wohnungen behält, werden diese dem Finanzvermögen zugeteilt. Durch die Vermietung müssten die Erträge sämtliche Kosten abdecken können. Bei einer Bruttorendite von 6.0% würde eine 2½-Zimmerwohnung à 65.0 m² etwa CHF 2'100.– / Monat, eine 4½-Zimmerwohnung à 125.0 m² etwa CHF 4'050.– / Monat kosten. Diese approximativen Mietpreise liegen an einer oberen Schmerzgrenze, da ein Autoeinstellplatz sowie die Nebenkosten noch nicht darin enthalten sind.
- b) Wenn die Gemeinde für die Wohnungen Stockwerkeigentum begründet und die Wohnungen verkauft, sollte die Gesamtinvestition für Wohnungen in der Höhe von CHF 7.2 Mio gelöst werden können, das heisst, die Gemeinderechnung vollständig entlasten. Ein Verkauf der Wohnungen an dieser zentralen Lage scheint eher möglich als die Vermietung.

6. Stellungnahme der politischen Kommission

Die politische Kommission «Erlebbaar» hat an ihrer Sitzung vom 30. November 2000 die Vorlage einstimmig gutgeheissen und das Projekt für neue Verwaltungsräumlichkeiten mit Bibliothek und Ludothek vollumfänglich unterstützt.

Es soll zudem eine genügende Reserve für die Verwaltung geschaffen werden. Allenfalls sei es sinnvoll, bei den weiteren Verhandlungen unter den Grundeigentümern eine bis zwei Wohnungen für die Gemeinde zu reservieren.

Anträge

1. Dem Vorgehen zu einem schlüsselfertigen Kauf von Stockwerkeigentum gemäss vorstehendem Bericht sei zuzustimmen.
2. Der Kredit für den Projektanteil von total CHF 950'000.– sei zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat sei zu ermächtigen, einen Vertrag mit der Totalunternehmerin Alfred Müller AG im Umfang des Projektbeitrages abzuschliessen.