



Antrag

des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 01.03.2022/ ml

3319 Sondervorlage von CHF 22'500'000 (als Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum (Planung und Ausführung) und von CHF 25'000'000 (als Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum und Bibliothek (Planung und Ausführung)

1. Ausgangslage

Die Gebäude der Gemeindeverwaltung an der Schossstrasse 34, Baujahr 1939, und dem eingeschossigen Anbau, Baujahr 1968, sind am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Die haustechnischen Anlagen sind in den Betriebsjahren fachgerecht gewartet worden, jedoch hinsichtlich von Reparaturkosten und Energieeffizienz nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben und instand zu halten. Die wärmetechnischen Gebäudedämmungen sind nach den Normen und Vorgaben der 1930er und 1960er Jahren erstellt worden und somit weit von einem zeitgemässen ökologischen und ökonomischen Standard entfernt.

Die gestiegenen Aufgaben der Gemeindeverwaltung führten dazu, dass im Jahr 2012 ein provisorischer Containerbau für das Dienstleistungsangebot des Kindes- und Erwachsenenschutzes (KES) durch die Gemeinde erworben werden musste. Diese Übergangslösung war für vier Jahre ausgelegt.

Eine Aufstockung der Flachbaute, welche in der Planung von 1968 angedacht wurde, ist aufgrund der veränderten gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich Statik (Tragsystem) nicht mit der bestehenden Konstruktion lösbar. Eine Instandstellung und Aufstockung der Bestandesbauten mit den aktuellen Anforderungen von Statik, Haustechnik und Dämmung sind aufgrund der Kosten-/Nutzenüberlegung und der massiv kürzeren Nutzungsdauer von instand gestellten Bauten keine Option gegenüber einem Neubau.

Nach einer früheren Ablehnung der Planungen der Gemeindeverwaltung an der Bahnhofstrasse wurde bei der nachgängigen Analyse das weitere Vorgehen geplant. Unter partizipativen Einbezug der Öffentlichkeit durch den Gemeinderat wurden folgende Parameter festgelegt:

- Die Verwaltung soll am jetzigen Standort bleiben
- Zusätzlich soll eine öffentliche Einstellhalle vorgesehen werden
- Die Angebote der Bibliothek sollen an diesen Standort
- Allenfalls weitere Nutzungen der öffentlichen Hand

Unter diesen Voraussetzungen wurde im Jahr 2017 ein Architekturwettbewerb gestartet. Im Jahr 2019 konnte der Wettbewerb ausgewertet und das Siegerprojekt «Captus» gekürt werden. Aus diesem Prozess wurde für die Projektplanung ein Vertrag mit der Planergemeinschaft ARGE LEISMANN AG, Architektur Stadtplanung (Gewinner Wettbewerbsprojekt), und Andreas Akeret, Baumanagement, erarbeitet. In diesem Vertrag sind auch die Leistungen der Fachplaner wie Bauingenieur, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Kälteplaner etc. definiert.

Im Jahre 2020 wurde ein Vorprojekt «light» dem Einwohnerrat und der Bau- und Planungskommission des Einwohnerrats (BPK) vorgelegt. Durch die damals ermittelten Baukosten von

rund CHF 30 Millionen und die spezifischen Fragen zur Realisierung des Projektes, entschied sich der Gemeinderat für eine Zwischenüberarbeitung des Projektes. Ziel der Zwischenüberarbeitung war, ein Bauprojekt mit einem Kostenrahmen von CHF 25 Millionen zu planen und die Fragen, welche beim Vorprojekt «light» durch den Einwohnerrat, die BPK und den Gemeinderat gestellt wurden, abzuklären und zu beantworten.

Nun liegt das Resultat der Zwischenüberarbeitung vor. Das Vorhaben wurde merklich optimiert, die Kostenvorgabe kann eingehalten werden. Wichtige und kostenrelevante Punkte konnten in der Zwischenüberarbeitung geklärt werden.

2. Erwägungen

Das Wichtigste in Kürze:

Die Gemeinde Pratteln beabsichtigt am heutigen Standort der Gemeindeverwaltung ein neues, qualitativ hochwertiges Gemeindezentrum und eine Bibliothek zu erstellen. Dabei werden Aussenstellen der Verwaltung am geplanten Standort zusammengefasst (Gemeindezentrum). Eine separate Baute mit der Nutzung der Gemeindebibliothek soll ebenso am geplanten Standort realisiert werden und für die Bevölkerung ein modernes Angebot wie öffentliche Lesungen oder Veranstaltungen im Umfeld eines einladenden öffentlichen Aussenraums geschaffen werden.

Nach der Sanierung der beiden Schulhäuser Burggarten und Schloss, der neuen Platzgestaltung der Alten Dorfturnhalle und des Doppelkindergartens Grossmatt sowie dem öffentlichen Spielplatz Grossmatt, wird mit dem vorgesehenen Projekt die Zentrumsachse von Pratteln im Norden mit einer hochwertigen Aussenraumgestaltung, das Dienstleistungsangebot der Gemeinde und der Bibliothek für die Öffentlichkeit, ein attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsraum geschaffen. Die vorgesehene Projektumsetzung folgt entsprechend der aufgeführten Sanierungen und Aufwertungen der Gesamtkonzeption des geographischen Zentrums von Pratteln.

Die beantragten Kosten für die Planung und Ausführung der beiden Bauten betragen CHF 22'500'000 (Kostendach) für die Baute Gemeindezentrum und CHF 25'000'000 (Kostendach) für das Gemeindezentrum und die Gemeindebibliothek. Der Gemeinderat hat bei der Erarbeitung des Vorprojektes, mit einer zusätzlichen Zwischenüberarbeitung, das Projekt auf die notwendigen Bedürfnisse reduziert und mit den beauftragten Planern für die wichtigsten Kostenelemente Richtpreisofferten eingeholt. Unabhängig vom beauftragten Planer-Team, welches aus dem Projektwettbewerb der Jahre 2018/2019 hervorgegangen ist, wurde ein weiteres auf Baukostenplanung spezialisiertes Büro, direkt von der Gemeinde Pratteln beauftragt, aufgrund der Planung eine Kostenerhebung zu erstellen.

Aufgrund der beiden separaten Baukostenermittlungen, welche nahezu dieselben Gesamtinvestitionssummen aufweisen, sieht der Gemeinderat die beantragten Baukosten von Gesamthaft CHF 25'000'000 (als Kostendach) mit heutigem Wissens- und Preisindexstand als gesichert an.

Bei einer Zustimmung der Vorlage ist geplant, ab Frühjahr 2023 die Dienstleistungen der Gemeinde am Standort Hexmatt, im erworbenen Schulraumprovisorium, zu platzieren. Parallel soll der Baubewilligungsprozess des Projektes durchgeführt werden, so dass die Rückbauarbeiten der bestehenden Gebäude an der Schlossstrasse ab Sommer 2023 in Angriff genommen werden können. Es wird mit einer Bauzeit von rund zwei Jahren gerechnet. Somit kann die Inbetriebnahme der Bauten Gemeindezentrum und Bibliothek gegen Ende des Jahres 2025 erfolgen.

2.1. Projektbeschrieb Gemeindezentrum

2.1.1 Einstellhalle und Untergeschosse:

In der geplanten Einstellhalle unter dem öffentlichen Platz des Neubaus, befinden sich 44 Stellplätze (inklusive drei IV-Parkplätze). Fünf weitere Stellplätze (inkl. einem weiteren IV-Parkplatz), sind im Aussenbereich angeordnet. Es stehen somit im Vergleich zum heutigen Bestand 20 Stellplätze mehr auf dem Grundstück der Gemeindeverwaltung zur Verfügung. Diese Parkplät-

ze können für die Öffentlichkeit als gedeckte Möglichkeit im Zentrum von Pratteln angeboten werden. Lademöglichkeiten für die E-Mobilität werden im Innen- und Aussenbereich vorbereitet. Die Stromgewinnung wird mittels PV-Anlage auf dem Dach gewährleistet und trägt zu einer optimalen Energiebilanz bei. Die bisher von den Verwaltungsmitarbeitenden genutzten Parkplätze beim Kultur- und Sportzentrum, können künftig vollumfänglich durch die Öffentlichkeit genutzt werden. Im Aussenraum werden der Bevölkerung und den Kunden der Gemeindeverwaltung ausreichend überdachte Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen.

Für die Mitarbeitenden besteht die Möglichkeit, ihr Velo in einem abschliessbaren Fahrradraum abzustellen. In Verbindung mit Garderoben, inklusive Duschen, werden Anreize geschaffen, so dass mehr Mitarbeitende das Velo für die Fahrt zur Arbeit nutzen.

Des Weiteren sind im Untergeschoss Archivräume sämtlicher Abteilungen der Verwaltung untergebracht sowie jegliche Haustechnik und IT-Räumlichkeiten.

Gegenüber dem Projektwettbewerb entfällt eine ursprünglich angedachte Möglichkeit der Platzierung der Kopfstation des MMN (Multimedia-Netz, vormals GGA), da diese nach Abklärung mit dem Kanton Basel-Landschaft am bestehenden Standort verbleiben wird. Dieser Verzicht wurde auch im Zuge der Projektoptimierung durch den Gemeinderat, mit dem Gedanken, das Projekt auf das Wesentliche zu beschränken, gefordert.

2.1.2 Erdgeschoss und Empfang der Bevölkerung

Im Erdgeschoss wird der Besucher über einen offenen Schalter empfangen und von hier allenfalls an die zuständige Stelle weitergeleitet. Die Platzierung der Schalterbereiche als Bindeglied zu den Kunden/innen ist grosszügig und zu Gunsten von optimierten, verwaltungsinternen Betriebsabläufen im Vorprojekt überarbeitet worden.

Die Aufteilung der Anlaufstellen für die Einwohnerdienste, der Steuerauskunftsstelle sowie der Gemeindepolizei ermöglicht aufgrund der dezentralen Anordnung ohne Diskretionskabinen einen Persönlichkeitsschutz für die Einwohner/innen. Für Anliegen der Bevölkerung, welche dennoch eine zusätzliche Anforderung an die Diskretion fordern, dienen einerseits Raumtrenner zwischen der Wartezone und den Kundenshaltern, andererseits stehen im Gebäude genügend Sitzungszimmer in den unterschiedlichsten Grössen zur Verfügung.

Eine Wartezone befindet sich im offenen und hellen Lichthof, der sich über alle Geschosse bis zum Oblicht erstreckt. Hier wird der Bevölkerung ein Blickbezug zu allen Verwaltungsabteilungen gewährt. Diese vertikale Verbindung wird verstärkt durch die einladende Wendeltreppe. Sie ersetzt den ursprünglich angedachten zweiten Erschliessungskern und bildet mit der zentral positionierten Liftanlage den Zugang in die oberen Geschosse.

Der Verzicht auf einen zweiten Erschliessungskern wurde in der Projektüberarbeitung als zusätzliche Kostenoptimierung geplant, mit dem Resultat, dass das Gebäude Gemeindezentrum eine Volumenreduktion erhält. Diese Massnahmen wurden mit der Zulässigkeit hinsichtlich des Brandschutzes geklärt und sind wie geplant zulässig.

2.1.3 1. Obergeschoss

Im ersten Obergeschoss sind die Arbeitsplätze und Kundenbereiche der Abteilung Gesundheit und Soziales angeordnet. Die internen, zielgerichteten Betriebsabläufe der Abteilung wurden von den verantwortlichen Planern aufgenommen und in mehreren Zwischenschritten auf den vorliegenden Projektstand gebracht. Die Aspekte der Sicherheit der Mitarbeitenden wurden ebenso berücksichtigt, wie auch ein kundenfreundliches Ambiente.

2.1.4 2. Obergeschoss

Im zweiten Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Abteilungen der Verwaltung. Im östlichen Teil des Grundrisses liegen die Räume der Schulleitung. Diese ist zum heutigen Zeitpunkt in einer externen Liegenschaft eingemietet. Die Räumlichkeiten der Schulleitung sollen zur Vervollständigung der Gemeindeverwaltung und besseren Interaktion zwischen den Abteilungen im

Neubau integriert werden. Im gleichen Stockwerk soll die Abteilung Bildung, Freizeit und Kultur, welche verwaltungsintern eng mit der Schulleitung zusammenarbeitet, platziert werden. Zuletzt ist auch die Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt auf diesem Geschoss geplant. Die Kundenbereiche werden, wie im ganzen Gebäude, zentral um die Wartezonen der Gebäudemitte angeordnet. Durch die neue Integration der Schulleitung in das Gebäude Gemeindezentrum werden Abläufe und Interaktionen zwischen der Verwaltung und der Primarschule Pratteln vereinfacht, die IT-Komponenten vereint und auch Mietkosten von jährlich rund CHF 35'000 eingespart.

2.1.5 3. Obergeschoss

Im dritten Obergeschoss sind die Nutzungen für die Verwaltungsleitung mittels Konferenzzimmer sowie Büros für den Gemeindepräsidenten und den Gemeindeverwalter mit der dazugehörigen Abteilung Stab (Personal und Recht, IT und Kommunikation und Politik) sowie die nötigen Aufenthaltsräume für das Personal vorgesehen. Wie im gesamten Gebäude sind im 3. Obergeschoss die Nachtzugänge für Sitzungen ausserhalb der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung festgelegt und geplant worden, so dass der Sicherheitsaspekt für diese Zeiten gewährleistet werden kann (Ausgangsmöglichkeiten für Kundinnen und Kunden, abendliche Kommissionssitzungen und gleichzeitig geschlossene Bereiche für Datenschutz).

2.1.6 Dachfläche Gemeindezentrum

Die Dachfläche hat neben den geplanten Oblichtern, welche eine natürliche Belichtung in das Zentrum des Gebäudes sowie das öffentliche Treppenhaus bringen, eine beträchtliche Fläche für eine Photovoltaikanlage ausgewiesen. Diese soll auf den freien Flächen realisiert werden. Nach der Überarbeitung der Planunterlagen befindet sich neu eine begehbare Aussenfläche als Personal-Aufenthaltsraum auf dem Dach. Diese Lösung ersetzt den vorher geplanten Balkon im 3. Obergeschoss, der somit entfällt. Auch diese Projektanpassung ist eine weitere Massnahme der Kostenoptimierungen zum geplanten Projekt.

2.2. Projektbeschreibung Umgebungsplanung

Die bisherige Verbindungsstrasse zwischen der Gemeindeverwaltung (Haupteingang) und dem Schulhaus Grossmatt entfällt. Das Höhenniveau des Schulhauses wird für den Vorplatz der Gemeindeverwaltung übernommen. Es entsteht ein grosszügiger öffentlicher Platz, der von den Gebäuden Schulhaus, Gemeindeverwaltung und Bibliothek eingefasst wird. Der Platz ist von allen Richtungen aus zugänglich und ist gleichzeitig Haupteintrittszone zu den genannten Bauten. Begrünte Flächen, schattenspendende Bäume und Sitzbänke werten den Platz zusätzlich auf, geben ihm Aufenthaltsqualität und leisten ergänzend einen Beitrag gegen die Entstehung von Hitzeinseln rund um die geplanten Bauten und dem bestehenden Schulhaus Grossmatt. Auf versiegelte Flächen wird soweit wie möglich verzichtet, so dass Versickerung von Regenwasser auf der Parzellenfläche ermöglicht wird. Somit werden auch die gemeindeeigenen Kanalisationen und Entwässerungsleitungen hinsichtlich der Wassermengen bei Starkregen entlastet und ein indirekter Beitrag zum Hochwasserschutz der Gemeinde Pratteln vorgehen.

Die Aussenflächen des Schulhauses werden harmonisch mit eingebunden und gehen als Gesamfläche bis zum neuen Kindergarten und Spielplatz ineinander über. Städtebaulich wird somit eine Verbindungsachse vom neuen Gemeindezentrum zur historischen Ortsmitte mit den sanierten Schulhäusern Burggarten und Schloss, inklusive dem aufgewerteten Platz der Dorfturnhalle, geschaffen, respektive weitergeführt. Auch verkehrstechnisch ist die Parzelle gut eingebunden. Unmittelbar vor dem Verwaltungsgebäude befinden sich fünf Autoabstellplätze (inkl. ein IV-PP), die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt

über die neu gestaltete Seitenstrasse und es stehen ausreichend Veloabstellplätze für Besucherinnen und Besucher zur Verfügung.

Im Norden wird die bisher einspurige Einbahnstrasse als Verbindung zwischen Schlossstrasse und Burggartenstrasse auf zwei Spuren ausgebaut. Ein einseitiges Trottoir sorgt für zusätzliche Sicherheit der Fussgänger. Die momentan einspurige Verkehrsführung mit Rechtsvortritt um die Gemeindeverwaltung erfährt eine Entflechtung und die Kreuzungsbereiche werden übersichtlicher.

2.3. Projektbeschrieb Neubau Bibliothek

In der Weiterentwicklung (Zwischenüberarbeitung) des Vorprojektes, wurde von der Wettbewerbsvorlage die Bibliothek und Ludothek in einem Gebäude zu vereinen, aus kostentechnischen und betriebsorganisatorischen Gründen, Abstand genommen. Die neue Planung sieht nur noch einen Neubau für die Bibliothek vor. Der Baukörper auf der östlichen Seite der Parzelle ist als eingeschossiger Holzbau vorgesehen. Die erforderliche Fläche von 400 m² kann mit einer zusätzlichen Lagerfläche von 85 m² gewährleistet werden.

Die Gemeindebibliothek ist aktuell im Obergeschoss an der Bahnhofstrasse 16 eingemietet. Durch den Bezug der Bibliothek am geplanten Standort entfallen Mietkosten von ebenfalls jährlich rund CHF 35'000 für die Nutzung Bibliothek.

2.3.1 Untergeschoss Neubau Bibliothek

Die Bibliothek schliesst im Untergeschoss an die Einstellhalle der Überbauung an. Der Erschliessungskern der Bibliothek erfüllt gleichzeitig die Vorgabe für einen zusätzlich erforderlichen Notausgang der Einstellhalle. Über diesen Weg ist die Bibliothek auch mit der Gemeindeverwaltung verbunden. Die Nasszellen und WC-Anlage, welche auch als öffentliches WC genutzt werden kann, werden im Untergeschoss platziert. Im Norden wird ein Veranstaltungsraum vorgesehen, welcher durch die geplante Höhenplatzierung an zwei Fassadenseiten mit natürlichem Tageslicht versorgt wird. Dieser Raum kann durch die Nutzerinnen und Nutzer der Bibliothek, der Verwaltung und auch der Bevölkerung reserviert und genutzt werden.

2.3.2 Erdgeschoss Neubau Bibliothek

Der Haupteingang orientiert sich zum neuen öffentlichen Gemeindeplatz. Im Bereich des Eingangs sind ein Multiraum und das Backoffice angeordnet. Die restliche Bibliotheksfläche wird offen gestaltet und lässt die Möglichkeit einer flexiblen Einteilung für Bereiche von Kinderbüchern und Literatur für Jugendliche und Erwachsene zu. Die verglaste Holzständerkonstruktion schafft eine Verbindung vom Innen- und Aussenraum und gewährt der Besucherin/dem Besucher einen Blick ins Freie. Auch nach oben öffnet sich der gesamte Bibliotheksraum und gibt die Aussicht auf die Dachkonstruktion frei.

2.3.3 Dachfläche Bibliothek

Die Dachfläche der Bibliothek soll, wie bereits beim Gemeindeverwaltungsgebäude, mit einer PV-Anlage ausgestattet werden. Es ist vorgesehen, die Dacheinkleidung direkt mit den PV-Elementen auszugestalten. Die geplante Dachform wurde in mehreren Planungsschritten entwickelt und ermöglicht der Baute Bibliothek eine eigenständige städtebauliche Erscheinung. Ein ursprünglich vorgesehene Flachdach zeigte sich in der städtebaulichen Betrachtung als nicht stimmig und liess die Baute innerhalb der Gesamtkonzeption als Fremdkörper wirken.

2.4. Kostenzusammenstellungen

Mit dem erarbeiteten Vorprojekt inklusive der Zwischenüberarbeitung in Zusammenarbeit mit der beauftragten Planergemeinschaft ARGE LEISMANN AG, Akeret Baumanagement AG, den weiteren beauftragten Fachplanern der ARGE sowie dem unabhängigen Baukostenplanungsbüro Christen, Basel, liegen die ermittelten Gesamtkosten nun vor (Dokumentationen des Bestands, der Projektbeschreibung mit den Sanierungsmassnahmen sowie die Kostengrundlagen). Die Baukosten wurden ohne Reserven, mit einer vertieften Planung hinsichtlich der haustechnischen Anforderungen, der Brandschutzplanung sowie weiterer kostenrelevanter Elemente erfasst.

2.4.1 Kostenaufteilung Neubau Gemeindezentrum:

Zusammenstellung des Kostenvoranschlags (Kostenermittlung Christen Baukostenplanung, Basel; Preisbasis Januar 2022) für die Planung und Realisierung Projekt Neubau **Gemeindezentrum** (gerundet):

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten / Abbrüche	CHF	900'000.00
2	Gebäude	CHF	18'118'000.00
4	Umgebungsarbeiten	CHF	994'000.00
5	Baunebenkosten / Gebühren / MwSt.	CHF	2'116'000.00
Total	Kostenvoranschlag per 1. März 2022	CHF	22'128'000.00
Kostendach		CHF	22'500'000.00

2.4.2 Kostenaufteilung Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek:

Zusammenstellung des **Gesamtkostenvoranschlags** (Kostenermittlung Christen Baukostenplanung, Basel; Preisbasis Januar 2022) für die Planung und Realisierung Projekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek (gerundet):

BKP			
1	Vorbereitungsarbeiten / Abbrüche	CHF	970'000.00
2	Gebäude	CHF	20'336'000.00
4*	Umgebungsarbeiten	CHF	994'000.00
5	Baunebenkosten / Gebühren / MwSt.	CHF	2'339'000.00
Total	Kostenvoranschlag per 1. März 2022	CHF	24'639'000.00
Kostendach		CHF	25'000'000.00

*= Bei der Bibliothek werden keine Umgebungskosten erfasst. Wenn die Bibliothek durch die Prattler Bevölkerung nicht gewünscht wird, wird dieses Baufeld in die Ausführung der Umgebungsplanung integriert. Im Umkehrschluss werden jedoch auch keine Kosten für die Umgebungsgestaltung zur Bibliothek aufgerechnet.

Nicht eingerechnet in der Sondervorlage sind die Möblierungen und Umzugskosten. Dabei wurden die bestehenden Arbeitsplatzausstattungen inventarisiert und hinsichtlich der geplanten Lebensdauer erfasst. Als Grössenordnung kann davon ausgegangen werden, dass rund 2/3 des bestehenden Mobiliars der Nutzung Gemeindeverwaltung weiterverwendet werden kann. Die bisher nicht aufgeführten Kosten werden im Laufe des Jahres 2022 zusammengestellt und entweder in der laufenden Erfolgsrechnung budgetiert oder mittels separater Vorlage beantragt.

2.5. Gebäudestandard und Nachhaltigkeit

Für die Planung der Bauten Gemeindezentrum und Bibliothek wurden im Vorfeld als Leitlinie der Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) festgelegt. Der Standard basiert auf den Anforderungen von Minergie-ECO und deckt alle Aspekte der Nachhaltigkeit ab, indem die Bereiche Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt berücksichtigt werden. Auf eine zusätzliche Zertifizierung wird jedoch bewusst verzichtet, denn diese ist auch immer mit finanziellem Aufwand verbunden hinsichtlich Zertifizierungsgebühr sowie Mehrkosten für Planung, Bau und Dokumentation. Dennoch wurden, bereits in der Vorprojektphase, immer wieder die Kriterien zum Label Energiestadt im Auge behalten. Die daraus entstehenden Vorgaben hinsichtlich Betriebsenergie, Gesellschaft/Soziales, Mobilität und Umgebung erfüllt der Neubau der Gemeindeverwaltung und Bibliothek, vor allem auch im Bewusstsein ihrer Vorbildfunktion für kommende Bauvorhaben in der Gemeinde.

Das Gebäude fügt sich gut in die Gesamtumgebung ein, bindet in diesem Fall das Schulhaus Grossmatt in das städtebauliche Gestaltungskonzept mit ein und verknüpft Aussenbereiche miteinander. Umgebaute Flächen erfahren eine maximale Ausnützung, indem selbst Verkehrsflächen durch Sitzgelegenheiten, Informations- und Kundenbereiche als Begegnungs- und Kommunikationsflächen dienen. Dies sind nur einige Beispiele im Bezug der Kriterien zur Nachhaltigkeit nach SNBS, die in der Planung berücksichtigt wurden.

Auch im Hinblick auf die Materialwahl wird auf eine zukünftig einfache und wirtschaftliche Gebäudebewirtschaftung (Reinigungen, Reparaturen etc.) geachtet. Zudem wird viel Wert darauf gelegt bereits in der Planung spätere Folgekosten im Gebäudeunterhalt zu dezimieren. So wurden bereits Fensterflächen gegenüber dem ursprünglichen Vorhaben minimiert. Sie lassen sich nun öffnen und haben zudem einen geringeren Unterhalt. Im Bereich der Haustechnik stehen vor allem zweckmässige Lösungen im Vordergrund, um auch hier möglichst wartungs- und störungsanfällige Vollautomatik zu vermeiden.

PV-Anlagen auf den freien Dachflächen der Gemeindeverwaltung und der Bibliothek ergänzen das Energiekonzept und tragen als weiteres Kriterium zum Thema Nachhaltigkeit bei.

Die Heizung der beiden Gebäude wird mittels einem Fernwärmeanschluss betrieben. Im Vergleich zur Ölheizung, welche vormals die Gemeindeverwaltung versorgte, wird eine CO₂-Reduktion von 57 Tonnen pro Jahr erreicht.

2.6. Finanzierung

Die Baukosten werden in erster Linie durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Da es sich um eine Investition handelt, wirkt sich dies buchhalterisch erst mit den jährlichen Abschreibungen auf die Erfolgsrechnung aus. Das Gemeindezentrum und die Bibliothek werden nach der Fertigstellung innert 30 Jahren linear abgeschrieben, das heisst, dass während 30 Jahren die Erfolgsrechnung jährlich um jeweils rund CHF 0.8 Mio. belastet wird.

In den vergangenen Jahren sind für das Vorhaben Gemeindezentrum und Bibliothek jedoch Einlagen in eine Vorfinanzierung getätigt worden. Mit der Entnahme aus den Vorfinanzierungen kann der Abschreibungsaufwand für die ersten 12 Jahre vollständig entlastet werden. Somit ist die Finanzierung von fast der Hälfte der Investitionssumme bereits heute gesichert und ein Gegenwert zum Zeitpunkt der Fremdkapitalaufnahme im Eigenkapital vorhanden. In den kommenden Jahren besteht bei positiven Rechnungsabschlüssen jeweils die Möglichkeit zu weiteren Einlagen in diese Vorfinanzierung, was die Entlastung der Erfolgsrechnung für zusätzliche Jahre ermöglicht.

2.7. Termine und Zwischenlösungen Gemeindeverwaltung

Der Gemeinderat hat sich bei der Sondervorlage 3301 «Kauf eines Schulraumprovisoriums» schon mit den strategischen Überlegungen zu den provisorischen Standorten der Gemeindeverwaltung befasst. Mit dem Kauf dieses Provisoriums kann der zeitnahe Umzug der Dienstleitungen der Gemeindeverwaltung am Standort Kiesparkplatz Hexmatt erfolgen. Da nicht alle

Arbeitsplätze an diesem Standort untergebracht werden können, werden Verwaltungseinheiten ohne regelmässigen Kundenkontakt auf weitere verfügbare, gemeindeeigene Liegenschaften verteilt. Dies ermöglicht eine kostenoptimierte Unterbringung der Verwaltung und kann mit den anstehenden geplanten Schulhaussanierungen zeitlich koordiniert werden. Die weitere Zeitabfolge sieht somit folgenden Fahrplan vor:

- Freigabe Investitionskredit durch Einwohnerrat: Frühjahr 2022
- Volksabstimmung Investitionskredit: Herbst 2022
- Ausarbeitung Baubewilligung: ab Herbst 2022
- Umzug Verwaltung zu prov. Standort: ab Frühjahr 2023
- Rückbau bestehende Gebäude Verwaltung: ab Frühjahr/Sommer 2023
- Möglicher Baubeginn: Sommer 2023
- Mögliche Fertigstellung und Bezug: Ende 2025

3. Beschluss

3.1 Dem Kredit von CHF 22'500'000 (Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum (Planung und Ausführung) wird zugestimmt.

3.2 Dem Kredit von CHF 25'000'000 (Kostendach) für die Erstellung des Neubaus Gemeindezentrum und der Bibliothek (Planung und Ausführung) wird zugestimmt.

3.3 Die Beschlüsse 3.1 und 3.2 sind gemeinsam dem obligatorischen Referendum gemäss Gemeindeordnung (GO) §7 Abs. 2a unterstellt und werden der Prattler Stimmbevölkerung als Volksabstimmung unterbreitet.

Gemeindepräsident

Stephan Burgunder

Gemeindeverwalter

Beat Thommen

Beilagen

- Plansatz Architekt
- Umgebungsplanung
- Phasenabschlussbericht Architekt
- Materialkonzept
- Kostenzusammenstellung
- Visualisierungen