GEMEINDE Sirnach

Botschaft zur Volksabstimmung vom 10. Februar 2019

über einen Kredit von CHF 2 048 000.– für die Umbau- und Betriebseinrichtungskosten und der Überführung zum Bilanzwert der Liegenschaft «Alte Migros» aus dem Landkreditkonto ins Verwaltungsvermögen

Inhaltsverzeichnis

Die Abstimmungsfrage 3
Die Vorlage in Kürze 3
Das Raumprogramm 5
Kosten des Projekts 13
Überführung ins Verwaltungsvermögen 14
Raumsituation Gemeinde Sirnach..... 15
Antrag Gemeinderat 16
Empfehlung des Gemeinderats..... 16

Die Abstimmungsfrage lautet:
Wollen Sie dem Kredit in der Höhe von CHF 2 048 000.– für die Umbau- und Betriebseinrichtungskosten und der Überführung zum Bilanzwert der Liegenschaft «Alte Migros» aus dem Landkreditkonto ins Verwaltungsvermögen zustimmen?

Die Vorlage in Kürze
Die Gemeinde Sirnach hat am 20. September 2016 die Liegenschaft «Alte Migros» an der Winterthurerstrasse 15, Sirnach, zu einem Kaufpreis von CHF 1,4 Mio. erworben. Nach dem Kauf zeigte sich, dass eine Fremdvermietung als Zwischennutzung keinen Sinn macht, zumal die Liegenschaft für gemeindeeigene Zwecke nicht nur bestens geeignet ist, sondern auch bereits heute ein entsprechender Bedarf vorhanden ist.

Die Schul- und Gemeindebibliothek ist seit vielen Jahren im Erdgeschoss des Oberstufenschulhauses Grünau untergebracht und leidet unter sehr knappen Platzverhältnissen. Die Bibliothekskommission hat die «Alte Migros» als möglichen Standort für die Schul- und Gemeindebibliothek geprüft und als sehr geeignet befunden. Ebenfalls begründeten Platzbedarf hat die Mütter-/Väterberatung sowie der Jugendtreff Teenie-Talk angemeldet.

Der Gemeinderat Sirnach hat deshalb eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Diese zeigte, dass das vorgesehene Raumprogramm gut in das bestehende Volumen integriert werden könnte. Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie wurden drei örtliche Architektur- und Planungsbüros eingeladen, eine Honorarofferte mit Vorprojekt und Kostenschätzung abzugeben. Der Lösungsansatz der drei eingereichten Angebote war unterschiedlich. Das kostengünstigste Angebot folgte der vom Gemeinderat angestrebten Lösung, indem in der bestehenden Gebäudehülle ein neuer Innenausbau für die angestrebte Nutzung realisiert werden soll.

An der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2017 wurde einem entsprechenden Planungskredit von CHF 95 000.– grossmehrheitlich mit vereinzelten Gegenstimmen zugestimmt. Damit wurde der Gemeinderat beauftragt, das Projekt «Umnutzung Alte Migros» bis zur Stufe «Kostenvoranschlag» weiterzuführen.

DIE VORLAGE IN KÜRZE

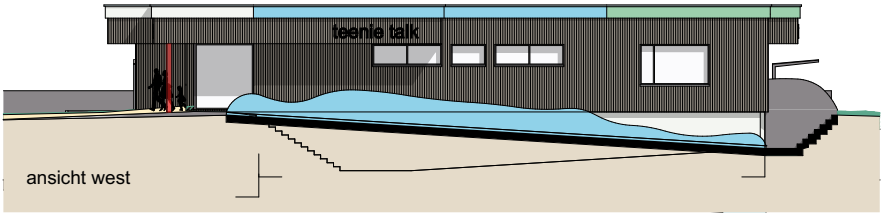
Der Kostenvoranschlag liegt nun vor. Dieser beläuft sich für das Gebäude samt Umgebungsarbeiten und Baunebenkosten auf insgesamt 1,89 Mio. Franken, dies bei einer Genauigkeit von +/– 10%. **Das entspricht Mehrkosten von 13% gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung in der Höhe von 1.67 Mio. Franken.** Die Mehrkosten sind nachvollziehbar und liegen im zulässigen Mass der Genauigkeit eines Vorprojekts. Ein grosser Teil dieser Mehrkosten wäre auch bei einem Neubau angefallen.

Das Landkreditkonto ist dazu da, der Gemeinde schnelle Handlungsfähigkeit zu geben, wobei dann später unter Einbezug der Stimmberechtigten über die weitere Verwendung entschieden wird. Das Landkreditkonto ist jedoch nicht dazu da, solche Kredite aufzuteilen und damit das Verfahren zu steuern. Der Gemeinderat kommt daher zum Schluss, dass dieses Geschäft gesamtheitlich betrachtet werden muss. Die Gemeinde erhält am Schluss ein Gebäude für Bibliothek, Jugendtreff, Mütter-/Väterberatung. Dafür muss sie ein Grundstück kaufen und das darauf befindliche Gebäude umbauen. Die Kosten betragen insgesamt knapp 3,5 Mio. Franken, somit ist die Zuständigkeit beim Stimmvolk an der Urne (Art. 9 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung).

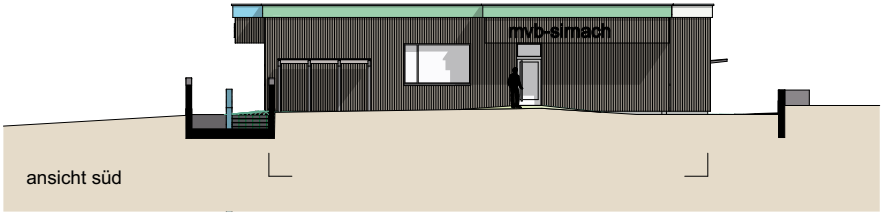
Das Projekt sieht die Neugestaltung folgender Räume vor:

- ✓ neue Schul- und Gemeindebibliothek mit einer Nutzfläche von ca. 202 m^2; bestehend aus einer Bücherausgabe-Theke, Kleinpulte mit PC für Bücherauswahl, Lese- und Café-Ecke
- ✓ Mehrzweckraum mit einer Nutzfläche von ca. 63 m^2; unterteilbar in zwei Räume, direkt zugänglich von der Bibliothek, aber auch unabhängig von der Bibliothek von aussen
- ✓ Mütter- und Väterberatungsstelle (mvb) von ca. 20 m^2; ausgestattet mit Einbauschrank, Wasserbecken und Wickelmöglichkeit
- ✓ Empfangs-/Warteraum von ca. 18 m^2; mit Garderobe und Sitzmöglichkeit, dient der Mütter- und Väterberatungsstelle wie auch dem Mehrzweckraum
- ✓ Jugendtreff «Teenie-Talk» mit einer Nutzfläche von ca. 240 m^2; aufgeteilt in diverse Raumzonen (Spiel-/Gesprächsräume)
- ✓ alle erforderlichen Neben- und Sanitärräume

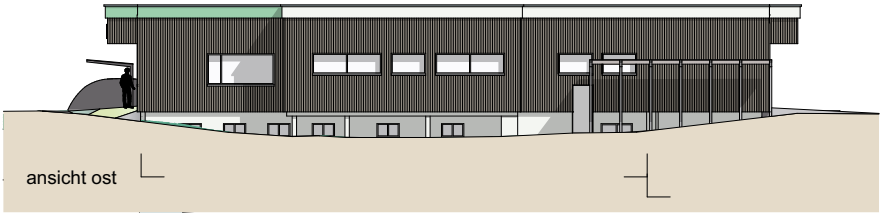
FASSADEN



ansicht west



ansicht süd



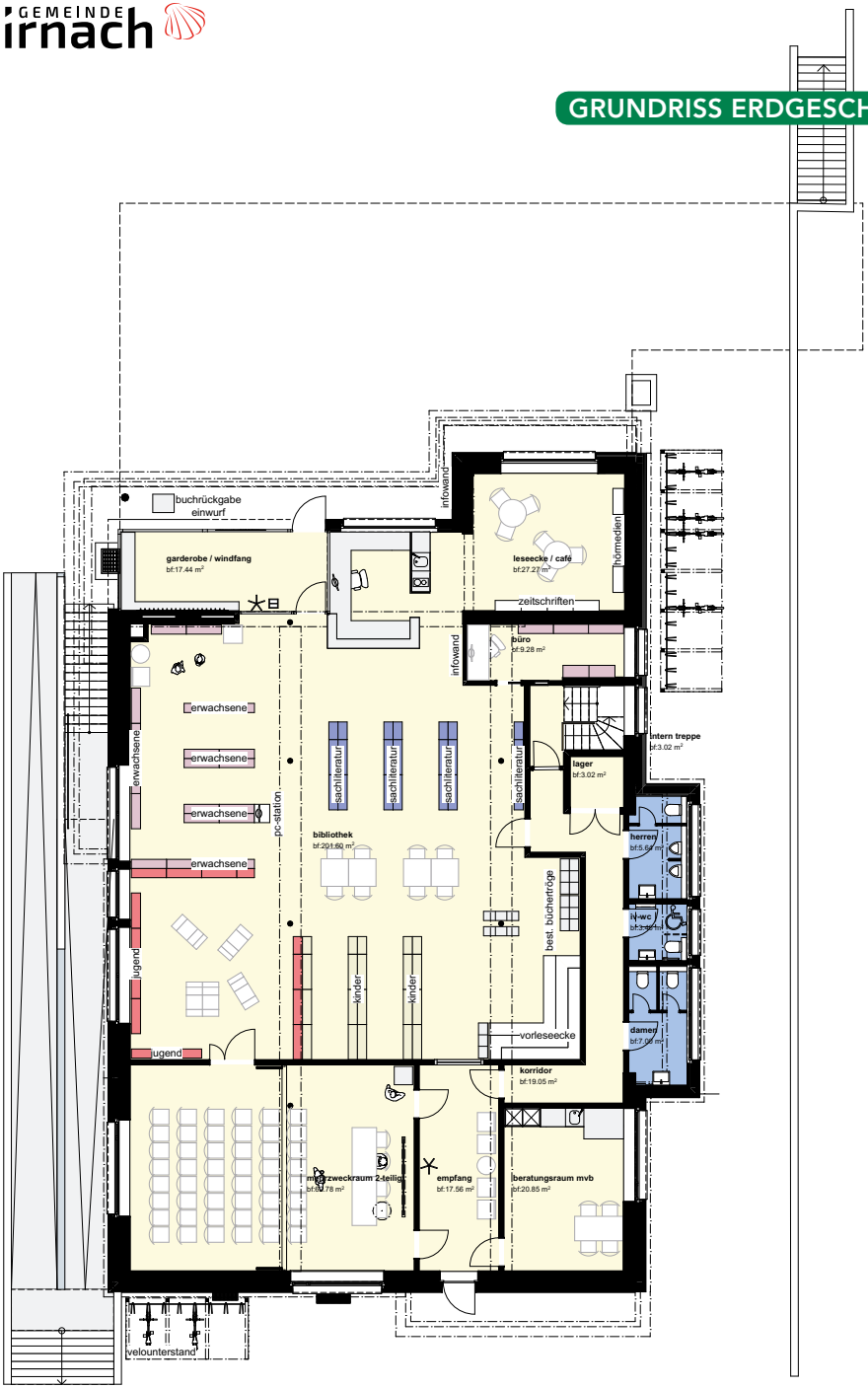
ansicht ost

ansicht nord

fassaden 1:200

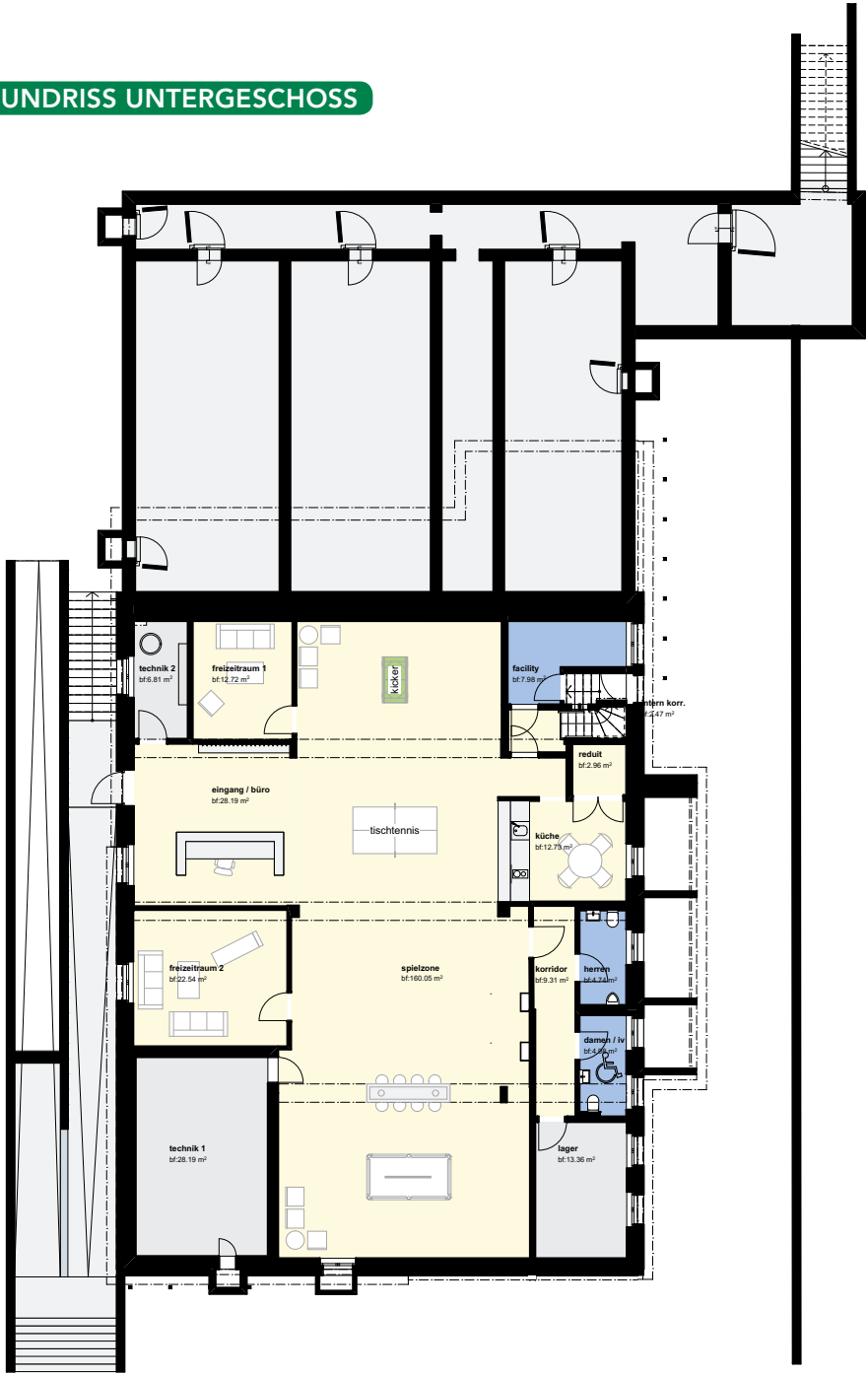
GEMEINDE Sirnach

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



erdgeschoss 1:200

GRUNDRISS UNTERGESCHOSS



untergeschoss 1:200

GEMEINDE Sirnach

umgebung 1:300

VISUALISIERUNG

Eingang Bibliothek

Eingang Bibliothek bei Nacht

Mütter-/Väterberatung Sirnach

Mehrzweckraum innen

VISUALISIERUNG

Bibliothek innen

Teenie-Talk innen

Kosten des Projekts
Im Rahmen des Vorprojekts wurden die mutmasslichen Baukosten pro Kubikmeter ermittelt. Diese Kostenschätzung ergab Kosten in der Höhe von CHF 1 670 000.–, mit einer Kostengenauigkeit von +/– 20%.

Der Kostenvoranschlag für das Projekt wurde auf der Basis von Richtofferten erstellt. Dabei ergaben sich folgende Mehrkosten gegenüber dem Vorprojekt:

CHF 18 000.–	Rückbauarbeiten Elektroinstallationen
CHF 45 000.–	Rückbauarbeiten Oberflächenbeläge
CHF 20 000.–	Universelle Kommunikationsverkabelung (UKV)
CHF 30 000.–	Gebäudeautomation

Zudem wurde bei den Gebäudeaufnahmen im Rahmen der Kostenermittlung festgestellt, dass das bestehende Gebäudevolumen gegenüber den Wettbewerbsunterlagen um ca. 250 m^3 grösser ist.

CHF 107 000.–	Volumendifferenz ca. 250 m^3

Die Kosten für das Detailprojekt betragen somit CHF 1 890 000.–, dies bei einer Kostengenauigkeit von +/– 10%.

Das umbaute Volumen beträgt 3’550 m^3 nach SIA 116. Die Kosten pro Kubikmeter laut Kostenvoranschlag betragen CHF 469.– gegenüber CHF 450.– in der Kostenschätzung für den Wettbewerb. Dies entspricht einer Differenz von gut 4%.

Für Betriebseinrichtungen ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

CHF 110 000.–	Bibliothekseinrichtung
CHF 12 000.–	Einrichtung für Teenie-Talk und Mütter- und Väterberatungsstelle
CHF 36 000.–	WLAN, Audio- und Videoanlage, Sicherheitseinrichtungen
CHF 158 000.–	Betriebseinrichtungen insgesamt

Gesamtaufwand
Für die Bau- und Umbauarbeiten (CHF 1 890 000.–) sowie für die Betriebseinrichtungen (CHF 158 000.–) ist somit mit Gesamtkosten von CHF 2 048 000.– zu rechnen.

ÜBERFÜHRUNG INS VERWALTUNGSVERMÖGEN

Überführung der Liegenschaft ins Verwaltungsvermögen

Die Liegenschaft «Alte Migros» wurde im Jahre 2016 durch den Gemeinderat über das Landkreditkonto erworben. Sie ist damit heute im Finanzvermögen der Gemeinde Sirnach aufgeführt. Wird ein im Landkreditkonto aufgeführtes Grundstück ganz oder teilweise für Aufgaben der Gemeinde verwendet, so ist es in das Verwaltungsvermögen der Gemeinde zu überführen. Die Überführung aus dem Landkreditkonto in das Vermögen der Gemeinde erfolgt in allen Fällen zum Buchwert gemäss letzter Bilanz.

Mit dem Umbau zu einer Schul- und Gemeindebibliothek sind die Voraussetzungen für eine Überführung ins Verwaltungsvermögen erfüllt. Der Buchwert per 31.12.2017 beträgt CHF 1 326 000.–.

In der umgebauten Liegenschaft «Alte Migros» können drei Dienste der Gemeinde Sirnach untergebracht werden, welche sich heute in verschiedenen Liegenschaften befinden.

Mütter-/Väterberatung
Die Beratungsstelle befindet sich heute an der Obermattstrasse 2 in Sirnach. Das Gebäude ist im Besitz der Gemeinde Sirnach und ist sehr alt. Gemäss Immobilienstrategie der Gemeinde Sirnach soll das Gebäude abgebrochen und das Grundstück im Baurecht einem Investor zur Verfügung gestellt werden. Die dazu notwendige Umzonung des Grundstückes aus der öffentlichen Zone in eine W4-Zone hat der Stimmbürger mit der Zustimmung zur revidierten Zonenplanung am 23. September 2018 genehmigt. Bevor das Gebäude jedoch abgebrochen werden kann, muss für diesen Dienst ein alternativer Standort gefunden werden. Die umgebaute «Alte Migros» liegt ideal für diese Beratungsstelle. Sie ist gut erreichbar, hat Parkplätze vor dem Eingang und ist zentral gelegen.

Jugendtreff Teenie-Talk
Der Sirnacher Jugendtreff Teenie-Talk ist eine geschätzte Institution, die schon viele Jahre besteht. Er ist heute im Gebäude «Flurhof» an der Obermattstrasse in Sirnach untergebracht. Diese Liegenschaft ist ebenfalls Teil des Areals, welches umgezont wurde und im Baurecht abgegeben werden soll. Auch diese Liegenschaft wird abgebrochen und es bedarf eines neuen Standortes für den Jugendtreff. Das Untergeschoss in der umgebauten «Alten Migros» hat eine ideale Grösse für einen Jugendtreff.

Schul- und Gemeindebibliothek
Mit dem Projekt Umbau «Alte Migros» erhält die Bibliothek neue Räumlichkeiten mit einem wesentlich grösseren Platzangebot. Der neue Standort ist sehr zentral gelegen und gut sicht- und erreichbar. Mit dem Auszug der Bibliothek aus dem Oberstufenzentrum Grünau wird ein Raum frei, welcher neu für schulische Bedürfnisse genutzt werden kann.

Fazit
Mit dem Projekt «Umbau Alte Migros» lassen sich drei unmittelbar anstehende Raumbedürfnisse der Gemeinde Sirnach ideal lösen. Das bestehende Gebäude an der Winterthurerstrasse in unmittelbarer Nachbarschaft zum Schulhaus Breite weist eine ideale Grösse für die Bedürfnisse der drei erwähnten Dienste auf. Mit dem zu realisierenden Mehrzweckraum wird das Projekt zusätzlich aufgewertet. Dieser steht zukünftig den Nutzern der umgebauten Liegenschaft und den Klassen im Schulhaus Breite zur Verfügung. Zudem ist der Raum auch für externe Organisationen wie z. B. Vereine als Sitzungs- und Veranstaltungsraum nutzbar.

ANTRAG UND EMPFEHLUNG GEMEINDERAT

Antrag Gemeinderat
Damit das Projekt umgesetzt werden kann, hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 24. Oktober 2018 entschieden, die Stimmberechtigten der Gemeinde Sirnach einzuladen und über einen Kredit von CHF 2 048 000.– für die Umbau- und Betriebseinrichtungskosten und der Überführung zum Bilanzwert der Liegenschaft «Alte Migros» aus dem Landkreditkonto ins Verwaltungsvermögen abstimmen zu lassen.

Empfehlung des Gemeinderates
Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen ein

JA zum Projekt «Umnutzung Alte Migros»

und damit einer Zustimmung zum Kredit in der Höhe von CHF 2 048 000.– für die Umbau- und Betriebseinrichtungskosten und der Überführung zum Bilanzwert der Liegenschaft «Alte Migros» aus dem Landkreditkonto ins Verwaltungsvermögen.