

Baukredit Gesamtsanierung Gemeindehaus Dorf, Pfäffikon

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderats

1. Die Gemeinde Freienbach saniert das Gemeindehaus Dorf, Etzelstrasse 13, Pfäffikon, mit gleichzeitigem Abbruch und Neubau des westseitigen Annexbaus.
2. Dafür wird ein Kredit von Fr. 8000000 plus auflaufende Teuerung ab 1. April 2015 bewilligt.
3. Der vorgenannte Bruttokredit reduziert sich um allfällige Denkmalschutz- sowie Förderbeiträge, welche für die energetischen Verbesserungen an das Sanierungsprojekt ausbezahlt werden.
4. Die Finanzierung hat, soweit erforderlich, auf dem Darlehensweg zu erfolgen.
5. Die Verzinsung und Amortisation erfolgt im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bericht

Ausgangslage

Das denkmalgeschützte Gemeindehaus Dorf befindet sich im Zentrum von Pfäffikon. Das markante Hauptgebäude aus dem 16. Jahrhundert ist im kantonalen Inventar geschützter Bauten und Objekte (KIGBO). Das Haus umrahmt zusammen mit den Bauten und Anlagen der katholischen Kirchgemeinde und der Kirche St. Meinrad den Dorfplatz Pfäffikon. Die Anlage der Kirchgemeinde wurde im Jahr 1965 erbaut. Der gesamte Dorfplatz wurde im Jahr 2003 neu gestaltet. Das Gemeindehaus Dorf in Pfäffikon ist baulich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine Gemeindeverwaltung. Es wurde letztmals im Jahr 1989 teilsaniert. In diesem Verwaltungsbau befinden sich die Finanzabteilung mit dem Einwohneramt, dem Steueramt, den Informatikdiensten, den Personaldiensten und dem Rechnungswesen sowie die Abteilung Bildung mit der Schul- und Musikschulverwaltung.

Nach über 25 Jahren steht eine Gesamtsanierung an. Das Gemeindehaus Dorf ist gleichzeitig an die geänderten Bedürfnisse der Verwaltung anzupassen. Als Ausgangslage wurde eine Auflistung aller Arbeitsplätze in den fünf Verwaltungsabteilungen der Gemeinde Freienbach – Finanzen und Bildung im Gemeindehaus Dorf, Gesellschaft im Gemeindehaus Brüel sowie Präsidiales und Bau im Gemeindehaus Schloss – erstellt, unter Berücksichtigung der aktuellen Pensen pro Arbeitsplatz. Berücksichtigt wurde hierbei, dass zurzeit beim Kanton Schwyz das Projekt eSteuern.ch läuft, welches ab 2019 im Steueramt Freienbach inklusiv Lehrling nur noch drei statt wie heute fünf Arbeitsplätze nötig macht. Auf dieser Basis wurde ein Grundrisskonzept erarbeitet, welches die personelle Entwicklung in allen Abteilungen der Gemeindeverwaltung Freienbach unter folgenden Prämissen berücksichtigt:

- Das bestehende Mietverhältnis mit dem Kloster Einsiedeln für das Gemeindehaus Schloss wird weitergeführt.
- Das Gemeindehaus Dorf, welches im Eigentum der Gemeinde Freienbach ist, ist einer Gesamtsanierung zu unterziehen. Das bestehende Volumen des städtischen Hauptgebäudes wird intern umgebaut. Ein Lifteinbau soll alle Stockwerke erschliessen. Der westliche Annexbau wird zurückgebaut und neu – mit guten internen Verbindungen – durch zwei zusätzliche Geschosse erweitert.
- Die Büroflächen im Gemeindehaus Brüel werden für andere Nutzungen frei.

Soll-Zustand nach der Sanierung

Das Sanierungsvorhaben umfasst hauptsächlich die innere Organisation der Verwaltung und damit verbunden die gesamte Erneuerung der Sanitäräume/Toiletten und

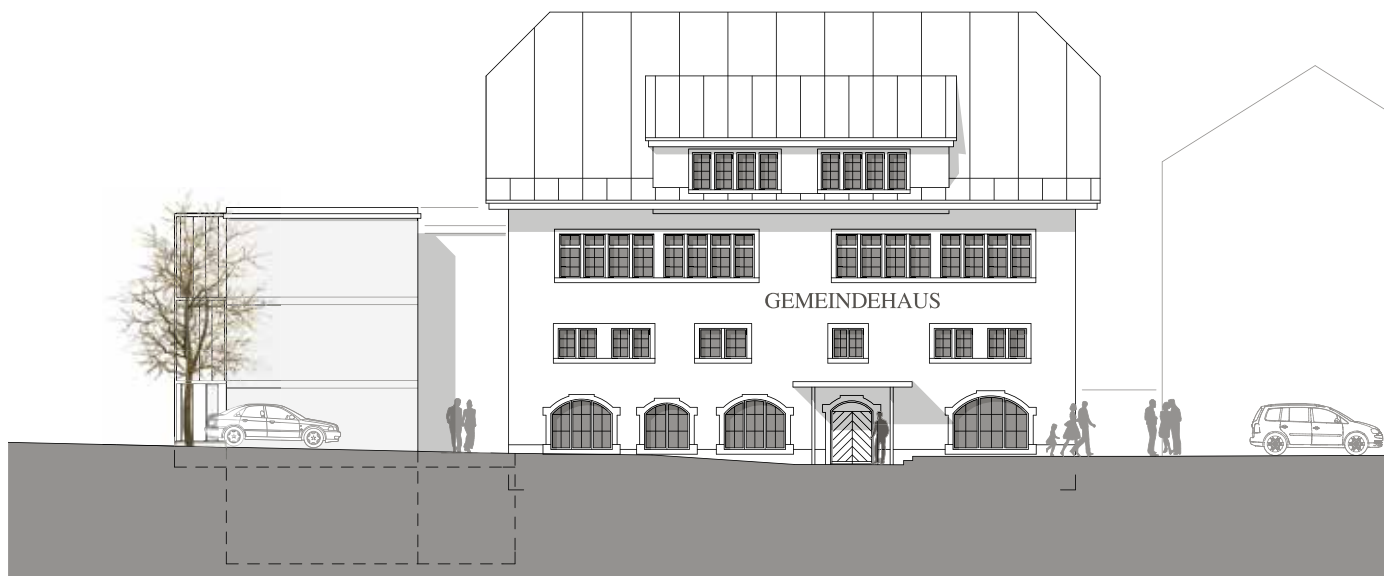


Abbildung 1: Südfassade

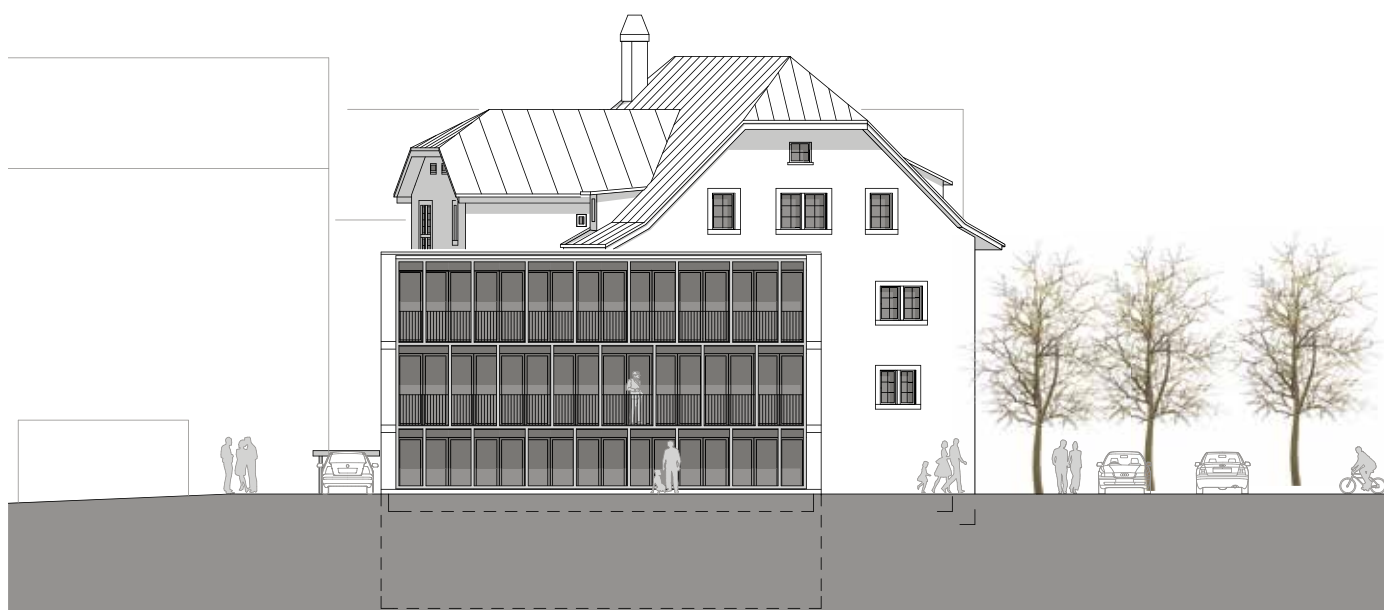


Abbildung 2: Westfassade

der Infrastruktur sowie den Einbau eines Lifts über alle Geschosse. Das Erscheinungsbild der Hauptfassade wird nicht verändert. Die Fassadenhaut wird, wo notwendig, ausgebessert und als Ganzes neu gestrichen. Verändert wird die nördliche Nebenfassade, bedingt durch den Einbau des Lifts und die Umstrukturierung der Nasszellen. Unklare und störende Elemente werden im Rahmen der Sanierung entfernt oder verbessert. Das Erdgeschoss des Hauptbaus muss im Sockelbereich gegen Feuchtigkeit

abgedichtet werden. Die gesamten Sanierungsarbeiten haben in Zusammenarbeit mit und nach den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege zu erfolgen.

Erdgeschoss

Das Hauptgebäude ist nicht unterkellert. Das Erdgeschoss erfährt eine komplette Neuorganisation unter Einbezug des Nebengebäudes, welches abgerissen und durch einen unterkellerten Neubau ersetzt wird. Die publikumsinten-

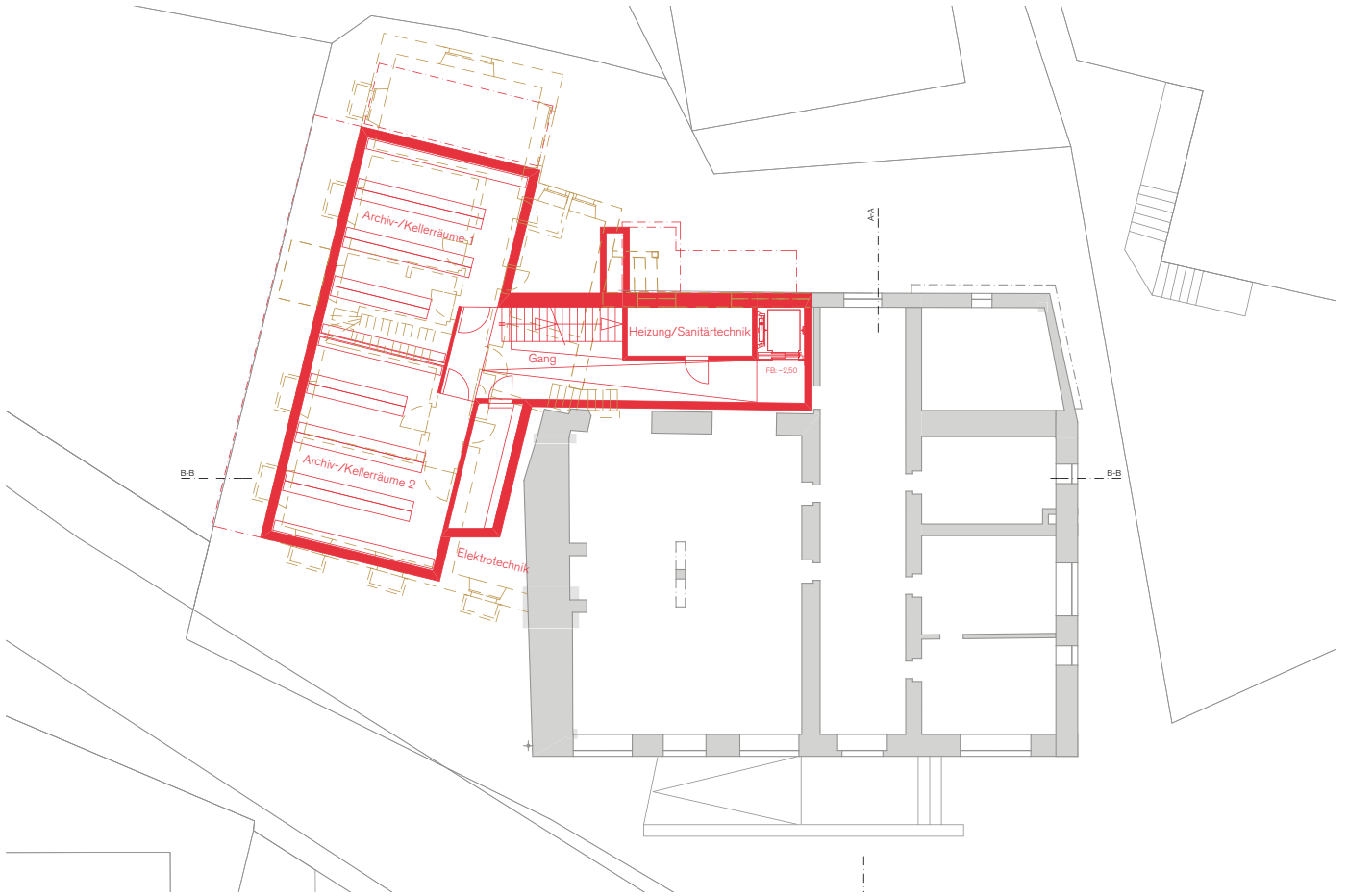


Abbildung 3: Untergeschoss

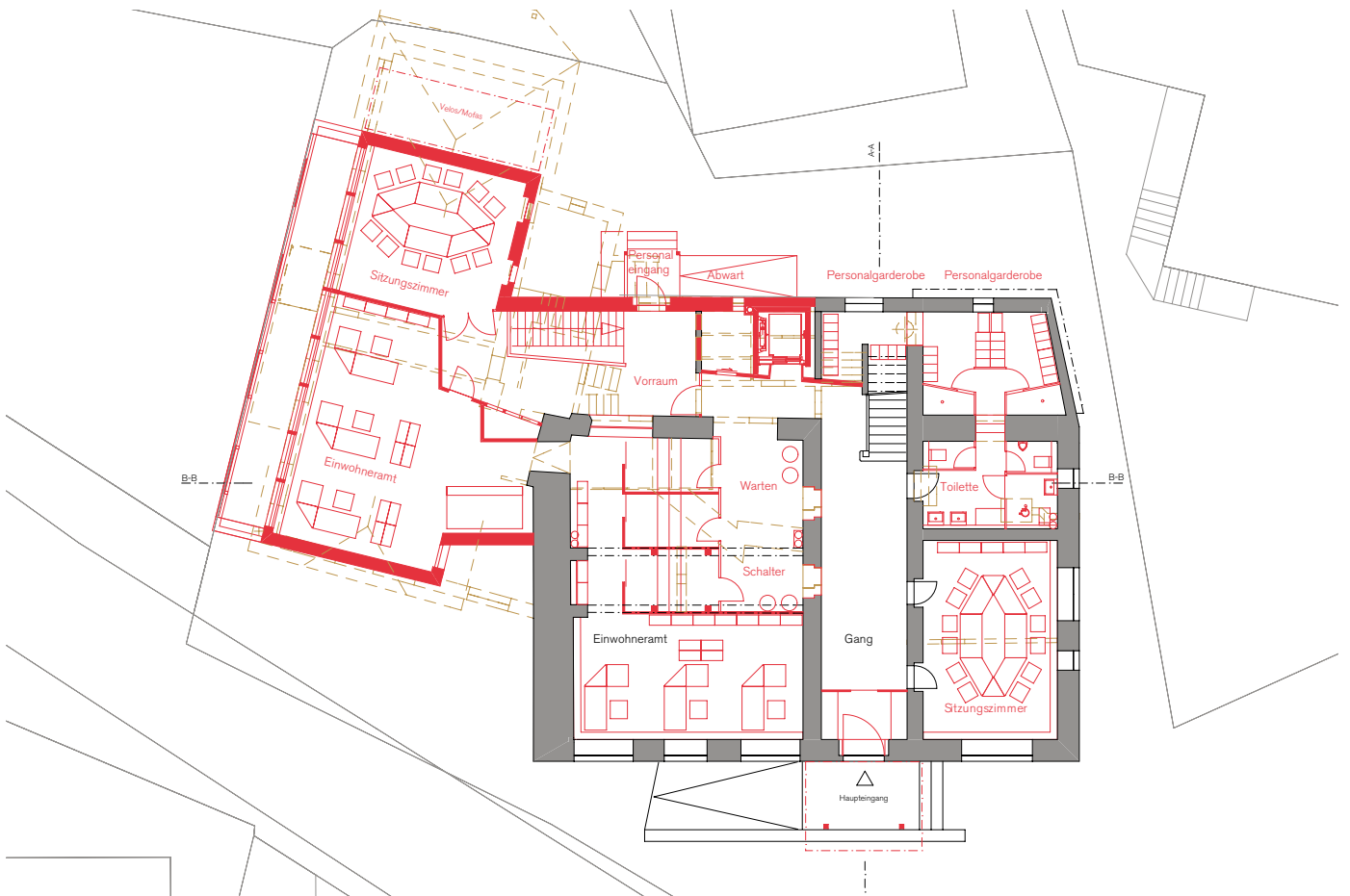


Abbildung 4: Ergeschoss

sivste Nutzung auf diesem Geschoss bildet das Einwohneramt mit einem Warteraum und drei Schaltern. Zusätzlicher Platzbedarf im Einwohnermeldewesen kann mit den neuen Büroräumlichkeiten abgedeckt werden. Im Nebengebäude ist zudem wieder ein Sitzungszimmer untergebracht. Aus dem aktuell an den Bewährungsdienst des Kantons Schwyz vermieteten Büro und dem Warteraum des Einwohneramts entsteht neu ein Sitzungszimmer. Die Heizung wird ins Untergeschoss des Anbaus umplatziert und der bestehende Öltank wird entfernt. An dieser Stelle sind neu Toiletten sowie die Personalgarderoben vorgesehen. Dem bestehenden Haupteingang wird mit einem grösseren Vordach zu mehr Bedeutung verholfen. Der Personaleingang liegt künftig an der Nordfassade, ebenso der gedeckte Velo- und Motoabstellplatz.

Obergeschosse

Im 1. Obergeschoss befinden sich weitere Verwaltungsstellen mit erhöhtem Publikumsverkehr wie das Steueramt, das Fürsorgeamt und die Alterskontaktstelle. Neu stehen zwei kleine Räume für Besprechungen aller Verwaltungszweige und eine Toilette zur Verfügung.

Im 2. Obergeschoss ist kein regelmässiger Publikumsverkehr zu erwarten. Finanzen, Personaldienste und Informatikdienste sind hier nebeneinander angeordnet, zudem der Post-/Kopier-/Lageraum und eine Toilette.

Im 3. Obergeschoss kommen die Büros der Abteilung Bildung, der Personalraum sowie Toiletten zu liegen.

Annexbau

Der westliche Anbau mit Abstimmungslokal und Keller ist mit dem Hauptgebäude intern verbunden. Die Geschosshöhen der beiden Gebäude sind heute unterschiedlich, die Verbindung ist aufwendig und erfolgt über enge Treppen. Der bauliche Zustand des Anbaus ist sehr schlecht. Der Keller ist feucht und bei starkem Regen kann Wasser über die Lichtschächte eindringen. Dieser Trakt wird abgerissen und durch einen Neubau ersetzt. Der neue Anbau nimmt im Erdgeschoss annähernd den gleichen Platz ein wie sein Vorgänger. Der Standort liegt zurückversetzt zur Hauptfassade an der Giebelseite. Anstelle des ehemaligen Dachstockes werden neu zwei Vollgeschosse über dem Erdgeschoss realisiert. Die Verbindung ins Hauptgebäude reduziert sich auf einen schmalen Zwischenbau, welcher tiefer liegt als die Traufe des Hauptgebäudes. Der Anbau setzt sich damit deutlich ab und ordnet sich der Hauptbaute unter. Für das Grenzbaurecht zum westlichen Grundstück KTN 2209 und für eine Grenzabstandsunterschreitung zum nördlichen Grundstück KTN 636 liegen die Zustimmungen der Grundeigentümer schriftlich vor.

Das dreigeschossige Volumen erzeugt eine raumbildende Wirkung zur Schindellegistrasse und hebt sich mit seinem

Flachdach deutlich von der Formensprache des Hauptbaus ab. Die Wahl eines Fassadenmaterials, losgelöst vom verputzten Massivmauerwerk des Hauptkubus, kann weiter zur Klärung der Hierarchie der Baukörper beitragen. Der neue Gebäudeteil mit einem Untergeschoss und drei Vollgeschossen wird in den Geschosshöhen an den Hauptbau angepasst. Die Nutzfläche für die Verwaltung wird mit dem Neubau um zirka 170 m² erweitert.

Anforderungen

Das gesamte Sanierungs- und Anbauprojekt entspricht den heutigen Anforderungen und Vorschriften in Bezug auf Denkmalpflege, Brandschutz, Sicherheit und Behindertentauglichkeit.

Der neue Anbau wird nach geltenden Minergie-Vorschriften gedämmt. Dieser bildet mit dem Hauptbau zusammen wärmetechnisch eine Einheit. Das Hauptgebäude kann aufgrund des Denkmalschutzes die Minergie-Anforderungen nicht erfüllen, wodurch der Minergie-Standard für die gesamte Anlage nicht erreicht werden kann. Als Energiequelle für die Wärmeerzeugung wird neu eine Wärmepumpe mit Erdsonden dienen.

Nutzung

Nach dieser Gesamtanierung und moderaten Erweiterung des Gemeindehauses Dorf, wird die Abteilung Gesellschaft mit Fürsorge, Alterskontaktstelle, Familienkontaktstelle und Abteilungsleitung, welche heute im Gemeindehaus Brüel untergebracht ist, neu im Gemeindehaus Dorf tätig werden. Deren heutige Räumlichkeiten im Gemeindehaus Brüel stehen alsdann für andere Nutzungen, primär zur Vermietung an Dritte, zur Verfügung. Die Gemeindeverwaltung wird damit von heute drei auf zwei Standorte konzentriert. Die Jugendkontaktstelle bleibt aufgrund der Verbindung mit den Jugendräumen am Standort Brüel.

Statik

Die horizontalen Tragelemente (Geschossdecken) des Hauptbaus sind in den Gängen als schlaff bewehrte Stahlbetonplatten ausgebildet, die restlichen Decken als Holzbalkendecken. Das Dach ist eine Holzkonstruktion, welche auf den Giebelwänden und der Decke des dritten Obergeschosses aufliegt. Die horizontalen Tragelemente im geplanten Neubauteil bestehen aus schlaff bewehrten Stahlbetondecken, die vertikalen Tragelemente aus Stahlbeton- und Mauerwerkswänden sowie vorgefertigten Stahlverbund- und Stahlstützen.

Das bestehende Gebäude ist flach fundiert. Die Lasten des geplanten Neubaus werden teilweise mittels Fundationsriegeln in die gut tragfähigen Schichten abgetragen. Der Baugrubenabschluss des Anbaus ist durch eine abge-

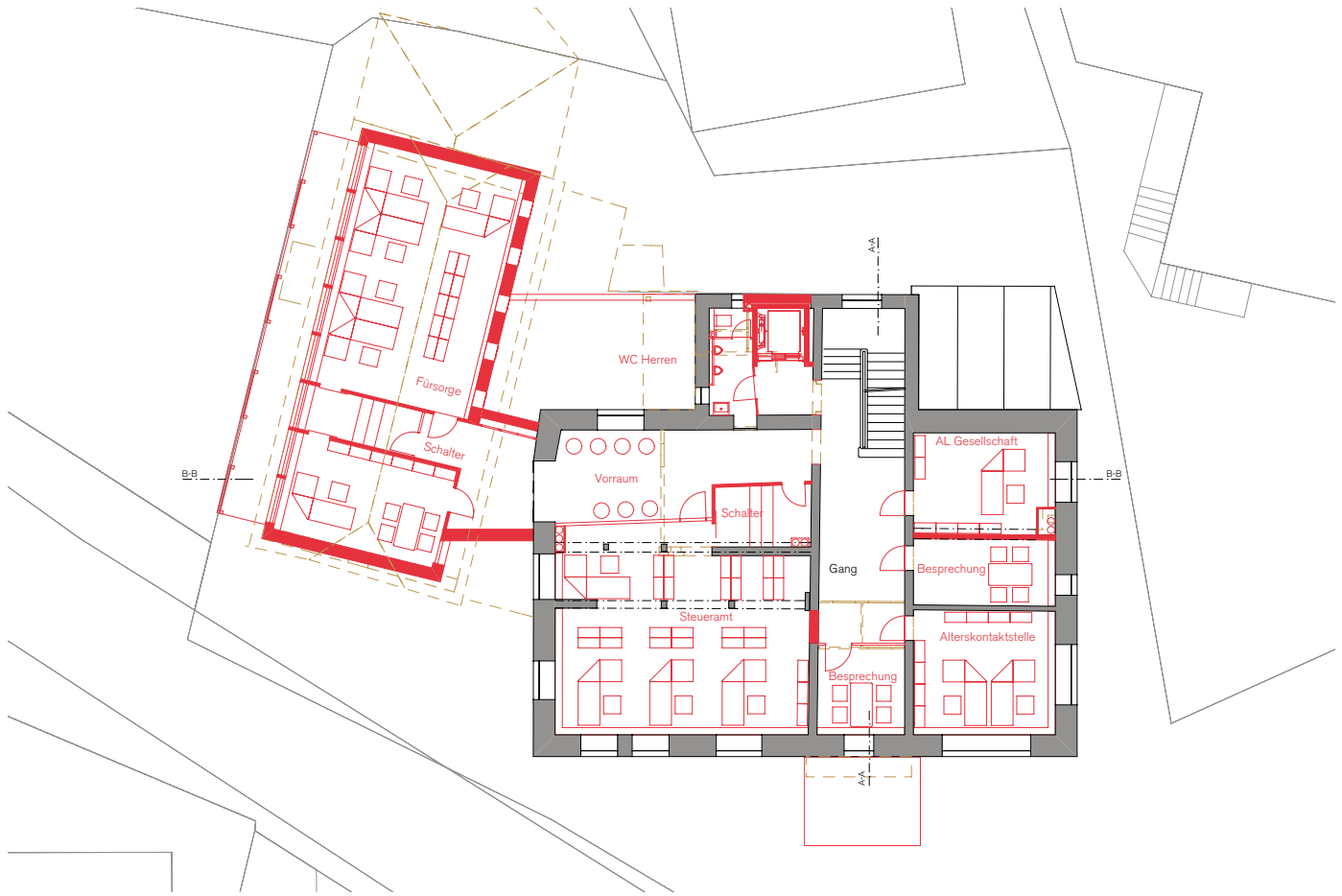


Abbildung 5: Erstes Obergeschoss

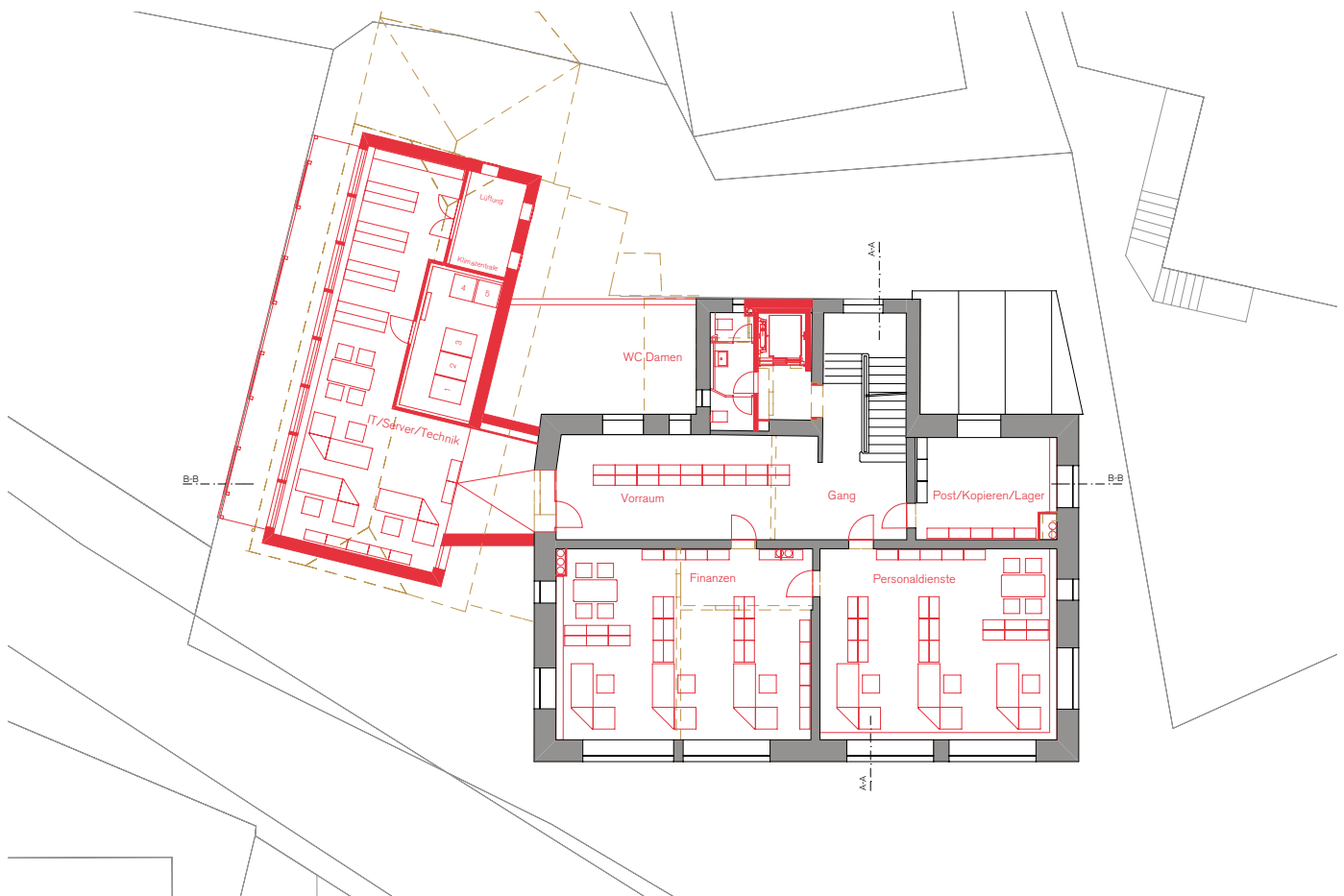


Abbildung 6: Zweites Obergeschoss

spriesste Rühlwand geplant. Im Bereich zum bestehenden Gebäude hin ist eine Unterfangung notwendig.

Das bestehende Gebäude wurde hinsichtlich Erdbebensicherheit nach SIA überprüft. Zusammen mit dem mehrgeschossigen Neubauteil sind im bestehenden Hauptgebäude nach Umsetzung dieses Projekts wieder genügend aussteifende Tragelemente vorhanden, um die Kräfte infolge eines Erdbebens abzuleiten. Dadurch wird die nach heutigen Standards fehlende Erdbebensicherheit des Gemeindehauses Dorf wieder gewährleistet.

Energiekonzept und Haustechnik

Für die Beheizung und die betriebsnotwendige Kühlung der Räumlichkeiten im Gemeindehaus Dorf wurden verschiedene Systeme geprüft. Weil grosser Wert auf die Ökologie gelegt wird, ist eine Erdwärmesondenanlage mit Wärmepumpe und freier Kühlung vorgesehen. Denn aufgrund der Abschätzung der Heiz- und Kühllasten wird für die Kühlung des Gemeindehauses annähernd so viel Leistung wie für das Heizen benötigt. Der grosse Vorteil dieses Systems ist, dass das Gebäude mit minimalstem Energieaufwand gekühlt werden kann. Dies wirkt sich positiv auf die Umwelt und auf die Betriebskosten aus.

Für die Heizwärme- und die Kältegewinnung mittels freier Kühlung wird ein Erdsondenfeld erstellt. Dieses dient als saisonaler Erdwärmespeicher. Eine Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärmesonden-Wärmepumpe) entzieht dem Untergrund über das Erdsondenfeld die Wärme für Heizung und Warmwasser. Energiesparende, drehzahlregulierte Umwälzpumpen steuern die Wärmeverteilung über die Bodenheizung im Neubau und die Heizkörper im Hauptbau, die Luffterhitzer und die Wassererwärmer.

Zur Kühlung der Räume sind Kühldeckensegel vorgesehen. Der Serverraum wird primär über freie Kühlung und bei hohen Wärmelasten über ein Direktverdampfer-Klimagerät gekühlt, damit die Ausfallsicherheit gewährleistet ist. In der Lüftungsanlage wird die Aussenluft mit einem Feinfilter filtriert und durch einen Sole-Wärmetauscher, welcher an das Erdsondenetz angeschlossen wird, in der Heizperiode vorgewärmt sowie im Sommer vorgekühlt. Die Zu- und Abluftvolumenströme in den Büroräumen werden konstant, in den Sitzungszimmern anhand der Luftqualität geregelt. Die Abluft der Toiletten wird über lichtgesteuerte Abluftventilatoren gefasst und separat übers Dach geführt. Im Archiv im Untergeschoss wird ein Luftentfeuchter installiert.

Die gesamten Sanitärinstallationen im Neubau und im Hauptbau werden neu erstellt. Die drei Nasslöschposten im Bereich der Treppenpodeste der Obergeschosse werden ersetzt und neu angeschlossen. Alle Schmutzwasserleitungen werden neu erstellt und in die bestehende Kanalisation geführt.

Elektrokonzept

Sämtliche bestehenden Elektro-Erschliessungsleitungen werden zurückgebaut, neu verlegt und angeschlossen. Die Starkstromspeisung wird im Zusammenhang mit der Wärmepumpenheizung verstärkt. Alle elektrischen Einrichtungen werden komplett erneuert.

Die Beleuchtungsanlagen werden mit LED-Leuchten versehen, mit tageslicht- und präsenzabhängigen Steuerungen. Die ganzen Starkstrominstallationen werden neu erstellt für den äusseren Sonnenschutz, die Wärmeerzeugung und -verteilung, die Einzelraumregulierungen der Raumheizung und für die Steckdosen.

Die technischen Brandschutzeinrichtungen wie Brandmeldeanlage, Notbeleuchtung und Blitzschutz werden gemäss gültigen Vorschriften erstellt. Ebenso sind die Schwachstromeinrichtungen für einen zeitgemässen Verwaltungs- und IT-Betrieb, die Sicherheit des Schalterpersonals, ein Zutrittskontrollsystem und Präsentationseinrichtungen in den Sitzungsräumen vorgesehen.

Gebäudedaten

Das Gemeindehaus Dorf weist nach der Gesamtanierung folgende Gebäudekennzahlen auf:

Gebäudedaten	Hauptbau	Annexbau neu
Bruttogeschossflächen SIA 416	1 039 m ²	496 m ²
Gebäudevolumen SIA 416	3 175 m ³	1 464 m ³

Zeitplan

Vorbehältlich der Erteilung aller erforderlichen Bewilligungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Baubeginn	Sommer 2017
Sanierungsarbeiten	zirka 1½ Jahre
Fertigstellung	Winter 2018

Provisorien

Während der gesamten Sanierungsphase kann das Gemeindehaus Dorf durch die Verwaltung nicht genutzt werden. Eine zeitliche Etappierung, das heisst zuerst Abbruch und Neuerstellung des Annexbaus, mit Verschiebung der Verwaltung in den Neubau, und danach Sanierung des Hauptbaus, ist aufgrund der internen Erschliessungen nicht möglich.

Um den Verwaltungsbetrieb während der Bauphase ungestört aufrecht erhalten zu können, sind folgende Umquartierungen der einzelnen Verwaltungsabteilungen notwendig.

Hierbei kann – durch temporäres Zusammenrücken bestehender Nutzungen – grösstenteils auf vorhandene gemeindeeigene Räumlichkeiten zurückgegriffen werden, um die Kosten für Provisorien möglichst tief zu halten:

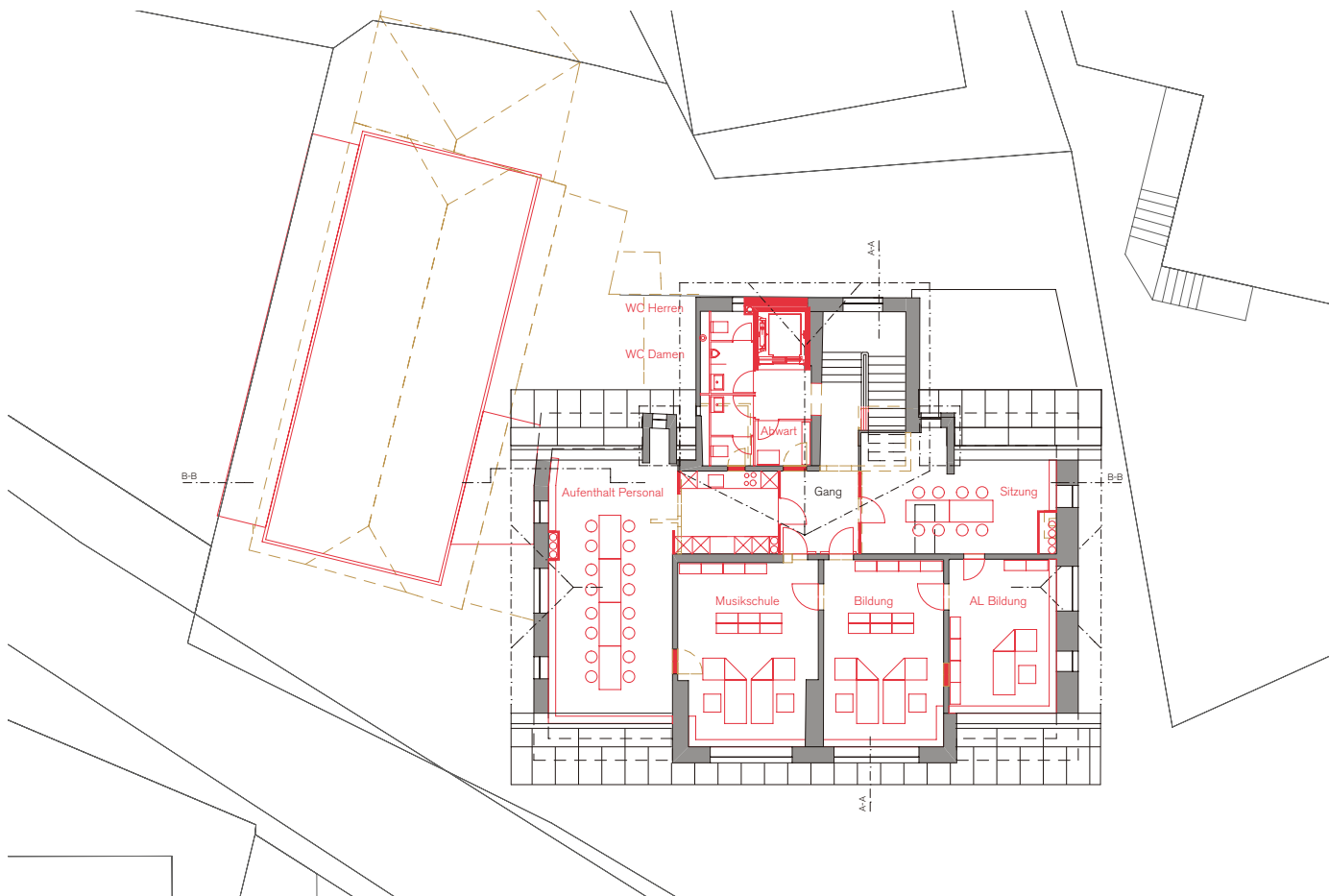


Abbildung 7: Drittes Obergeschoss

- Die Abteilung Bildung mit Schule und Musikschule disloziert in die Schulanlage Felsenburgmatte.
- Die Informatikdienste werden ins Gemeindehaus Schloss verlegt.
- Steueramt, Finanzen und Personaldienst dislozieren ins Gemeindehaus Brüel (in Räumlichkeiten, welche zum Teil sonst für die Jugendarbeit genutzt werden).
- Für das Einwohneramt ist ein Container-Provisorium auf dem Platz zwischen Gemeindehaus und Schulhaus Brüel zu errichten.

Die Kosten für Provisorien, Umzüge, Transporte und dergleichen sind im beantragten Baukredit berücksichtigt.

Kosten

Der beantragte Kredit für die Umsetzung des vorliegenden Projekts der Gemeinde setzt sich gemäss Kostenvoranschlag wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	inkl. MwSt. Fr.
0	Grundstück	5 000
1	Vorbereitungsarbeiten	752 000
2	Gebäude	6 460 000
4	Umgebung	25 000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	91 000
6	Reserve	600 000
9	Ausstattungen	67 000
0-9	Total inkl. 8% MwSt.	8 000 000

Finanzierung, Abschreibungen und Verzinsung

Die Finanzierung erfolgt wenn immer möglich über die frei verfügbaren flüssigen Mittel. Die Investitionen werden im Rahmen des Finanzhaushaltgesetzes verzinst und abgeschrieben. Die Abschreibungen nach Finanzhaushaltgesetz betragen acht Prozent vom Restbuchwert. Die interne Verzinsung beträgt derzeit 2,05 Prozent. Bei einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ist linear mit Abschreibungen in der Höhe von gut 270 000 Franken und internen Zinsen von 82 000 Franken zu rechnen.

Für die ersten fünf Jahre nach Baubeginn ergeben sich folgende Aufwendungen für Abschreibungen und Verzinsung nach Finanzhaushaltgesetz in der Finanzbuchhaltung:

Jahr	Restbuchwert	Abschreibungen	Verzinsung	Total
2017	500 000	40 000	5 000	45 000
2018	5 460 000	437 000	61 000	498 000
2019	7 523 000	602 000	129 000	731 000
2020	6 921 000	554 000	142 000	696 000
2021	6 367 000	509 000	131 000	640 000

An die Gesamtsanierung des denkmalgeschützten Hauptbaus ist ein Subventionsbeitrag seitens der kantonalen Denkmalpflege zu erwarten. Der allfällige Beitrag kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden. Im Rahmen des am 1. Januar 2010 von Bund und Kantonen gestarteten Gebäudeprogrammes wird für die thermi-

schen Verbesserungen ein Förderbeitrag beantragt, ebenso beim Programm Gebäudeautomation der Stiftung Klimaschutz und CO₂-Kompensation KliK. Gegebenenfalls reduziert sich der Baukredit um die entsprechenden Subventionen und Förderbeiträge.

Einsparung von Folgekosten

Mit dem sanierten Verwaltungsgebäude ist für Betrieb und Unterhalt mit folgenden jährlichen Energieeinsparungen gegenüber heute zu rechnen:

- Mit der Erneuerung der gesamten Heiz- und Kühltechnik können zirka 60 Prozent der heutigen Energiekosten für Heizung und Kühlung eingespart werden.
- Durch den Einsatz von modernen LED-Leuchten kombiniert mit tageslicht- und präsenzabhängiger Steuerung kann der Energieverbrauch gegenüber den heutigen Installationen um zirka 70 Prozent reduziert werden.

Empfehlung des Gemeinderats

Die äussere und innere Sanierung des markanten, denkmalgeschützten Gemeindehauses am Dorfplatz in Pfäffikon ist aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und des Alters unumgänglich und zwingend nötig. Mit dem Ersatz aller Fenster und der gleichzeitigen thermischen Dämmung des Dachbodens erfolgt ein wichtiger Schritt zur Reduktion des Energieverbrauchs. Die CO₂-neutrale Wärmeerzeugung mittels Erdsonden-Wärmepumpe macht das Bauvorhaben zu einem innovativen und nachhaltigen Sanierungsprojekt, das die volle Unterstützung der Stimmbürgerschaft verdient. Zudem kann die Gemeindeverwaltung von heute drei auf zwei Standorte reduziert werden. Deshalb empfiehlt der Gemeinderat, dem vorliegenden Kredit für die Gesamtsanierung des Gemeindehauses Dorf zuzustimmen.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass die Gesamtsanierung des Gemeindehauses Dorf in Pfäffikon und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar ist.