



unser Zeichen Bg

Datum 5. November 2015

Bericht und Antrag an den Wohnerrat

Bauten und Projekte; Liegenschaft Poststrasse 6b; Verpflichtungskredit über Fr. 1'580'000 für die Gebäudesanierung, Gebäudeausstattung, Umgebungs- und Nebenkosten inkl. Reserven

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Wohnerrätinnen und Wohnerräte

Mit diesem Bericht und Antrag unterbreite ich Ihnen der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit über Fr. 1'580'000 für die Realisierung des Umbaus und der Sanierung des Hauses "Sandbüel"/Poststrasse 6b zu Lasten der Investitionsrechnung.

1 Ausgangslage

Das bestehende ursprüngliche Druckereigebäude und nachmalige Polizeigebäude wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erstellt. Wenige Bauteile sind historisch original. Umbauetappen in den 50er und den 80er-Jahren sind ablesbar. Insbesondere wurden die Raum- und Fassadenstrukturen wie auch Erschliessungen massiv umgestaltet. Im Obergeschoss wurde in den 50ern die bestehende Fensterordnung massiv verändert. In den 80ern wurden ein neues Treppenhaus und ein grosses Garagentor im Sockelgeschoss der Hauptfassade nach den damals aktuellen Bedürfnissen eingebaut. Bis unmittelbar vor dem Kauf durch die Gemeinde Herisau wurde das Gebäude von der Kantonspolizei genutzt, die dann im Zeughaus Ebnet neue Räume bezog.

Die Wohnergemeinde übernahm die Liegenschaft im November 2010 für Fr. 550'000 in ihr Verwaltungsvermögen. Der Kanton erwartete damals aufgrund einer Marktwertermittlung Angebote über Fr. 700'000 (Ertragswertberechnung) bis Fr. 740'000 (Lageklassenbewertung). Der Assekuranz-Neuwert war mit Fr. 1'622'500 festgelegt. Die Liegenschaft umfasst ein Gebäudevolumen von 2'200 m³ auf einer Grundstückfläche von 447 m² in der 3-geschossigen Kernzone (K3).

Seitens der Gemeinde musste damals bereits festgestellt werden, dass die Liegenschaft mit diversen einschränkenden Grundbuchlasten belegt ist. Einschneidend sind die Bau- und Pflanzungsbeschränkung (Parzelle Nr. 1093) und die Aussichtsverbauungsbeschränkung zugunsten der westseitigen Hauszeile an der Schmidgasse (Parzellen Nr. 1092, 1093, 1094, 1095, 1109) was heisst, dass das Gebäudevolumen nicht über den Bestand hinaus vergrössert werden kann und somit mit einem Neubau beispielsweise mit einem zusätzlichen Geschoss die Nutzflächen nicht vergrössert wer-



den könnten. Weiter musste damals ein grosser Sanierungsbedarf festgestellt werden, der sich in den folgenden 5 Jahren noch verschlechtert hat.

Ein erstes Angebot von Fr. 500'000 wurde seitens des Kantons nicht angenommen. Der Verhandlungsdelegation hat der Gemeinderat ein Mandat bis max. Fr. 550'000 erteilt. Zu diesem Preis hat dann die Liegenschaft die Hand gewechselt. Für Fr. 20'000 wurde dann auch noch die vor dem heutigen Eingang liegende "Sämlerparzelle" (Betonfläche) von der Dorferkorporation übernommen. Neben dem Erwerb der Liegenschaft für total Fr. 570'000 stehen die vorliegend beantragten Investitionskosten von Fr. 1'580'000 an, sodass sich ein Gesamtinvestitionsvolumen von Fr. 2.15 Mio. ergibt.

Künftig sollen im Gebäude Haus "Sandbüel" das gesamte Betriebsamt sowie die gesamte Abteilung Volkswirtschaft mit den Büros für den Förster und die Verkehrsangestellten zusammengefasst untergebracht werden. Weiter findet der Strassenunterhalt des Werkhofes einen zentralen Klein-Stützpunkt im Dorf.

Das Betriebsamt organisiert sich derzeit im Dachgeschoss des Gemeindehauses unter äusserst knappen Platzverhältnissen. Zudem ist der Standort durch den regen nicht immer unproblematischen Kundenverkehr innerhalb des Gemeindehauses problematisch. Die mittelfristig notwendigen zusätzlichen Arbeitsplätze wie auch eine verbesserte Kundensalter-Situation finden im Gemeindehaus keinen Platz mehr. Ausserdem kann den Sicherheitsaspekten nicht genügend Rechnung getragen werden.

Die Büros der Volkswirtschaft sind derzeit auf verschiedene Gebäude verteilt (Gemeindehaus, Windegg, Gartenbau), was für die Organisation und Führung der Abteilung nicht optimal ist. Das Büro des Försters wurde mehrmals herumgeschoben, letztmals vom Haus Emdwiese in das Gebäude des Gartenbauamtes.

Am Haus "Sandbüel" besteht nebst den notwendigen Umbauten für die räumliche Organisation der neuen Nutzungen ein erheblicher Sanierungsbedarf mit beträchtlichen Kosten. Gedanken über einen Neubau an derselben Stelle musste nach eingehender Prüfung verworfen werden, da das Grundstück grundbuchlich mit einer Höhenbaubeschränkung zu Gunsten der Bauten an der Schmidgasse belastet ist. Weiter führt ein öffentlicher Weg zur Schmidgasse. Diese Einschränkungen waren im Rahmen des Kaufes bekannt und wurden zusammen mit dem damals grob abgeschätzten Sanierungsbedarf bei der Festlegung des Kaufpreises berücksichtigt.

Ein Neubau im Rahmen der Bestandesgarantie, also auf dem gleichen Grundriss und mit der gleichen Höhe macht wenig Sinn und würde kaum bessere Raumlösungen für die Bedürfnisse bieten. Ausserdem käme ein Abbruch und Wiederaufbau mit allen Anschlussstellen zu den Nachbargebäuden, der Schmidgasse (Stützmauern), dem öffentlichen Weg mit den Treppen und dem Platz vor dem Gebäude bedeutend teurer zu stehen.

Die neuen Eigentümerschaften der anschliessenden Nachbarhäuser entlang der Schmidgasse haben die Absicht, die Bauten sanft zu renovieren und zu vermieten. Eine Neubebauung im Sinne einer Quartierentwicklung ist momentan nicht mehr realistisch, was Gespräche anlässlich der Studie Quartierentwicklung Rosengarten/Windegg ergaben. Somit muss auch für die Gemeindeliegenschaft ein Umbau für ihre Bedürfnisse und eine Sanierung des Gebäudes im Vordergrund stehen.



2 Zustand der Bausubstanz

Im Hinblick auf die künftige Nutzung des Hauses "Sandbüel" wurde der Zustand analysiert. Dabei hat sich gezeigt, dass zwar die Grundstruktur des Gebäudes intakt ist, aber viele Bauteile einen grossen Sanierungsbedarf aufweisen.

Die Fassade weist viele Schäden auf (Risse, Abplatzungen, Ablösungen und Hohlstellen), die Holzgesimse und Kreuzstöcke sind stark abgewittert und teils verfault. Türen und Fenster haben teilweise noch eine Doppel- oder gar Einfachverglasung, zudem sind die Anstriche bereits stark abgebaut. Vielen Bauteilen fehlt seit Jahren der notwendige Schutz. Beschattungen fehlen auf der Ostseite teilweise, die Vorhandenen sind zu einem grossen Teil beschädigt. Im Innenbereich sind die Nutzflächen wie Boden- und Wandbeläge sowie weitere Bauteile ein Flickwerk, teils beschädigt und stark abgenutzt. Bauteile wie Brüstungen und Treppengeländer genügen den heutigen Normen und Anforderungen nicht mehr. Im gesamten Gebäude entsprechen die verwendeten Leuchten und Leuchtmittel nicht mehr dem Stand der zeitgemässen Beleuchtungstechnik in Bezug auf den Energieverbrauch und die Anforderungen an die Arbeitsplatzbeleuchtung. Aussenbeleuchtungen bei den Zugängen fehlen gänzlich. Die elektrischen Installationen aus den frühen 80ern entsprechen den technischen Anforderungen und Vorschriften nicht mehr. Die EDV-Installationen entsprechen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Zustand der Wärmeverteilung und der Heizkörper (teilweise mit Rost) machen zumindest einen Teilersatz nötig. Die Heizzentrale selbst ist neuwertig, ausreichend dimensioniert und voll funktionstüchtig.

3 Zielsetzung

Das zugrunde liegende Konzept sieht vor, dass im Haus "Sandbüel" alle Büros- und Schalterräume für das Betriebsamt und die Abteilung Volkswirtschaft untergebracht werden. Dazu finden auch die ebenso notwendigen Besprechungs-, Wart- und Pausenräume für die Mitarbeitenden Platz. Im Untergeschoss können die dringend notwendigen Archivräume geschaffen werden. Im Untergeschoss und im Erdgeschoss gibt es Raumreserven für später zu konkretisierende Bedürfnisse, die jedoch nur mit zusätzlichen Investitionen, hauptsächlich Wärmedämmungen und Ausbauarbeiten, aktiviert werden können.

Im Projekt sind gemäss aktuellem räumlichem Bedarf insgesamt 15 Arbeitsplätze vorgesehen, 7 für die Volkswirtschaft und 8 für das Betriebsamt. Insgesamt sind 2 Reserve-Arbeitsplätze fest eingeplant, wovon einer im Betriebsamt sowie einer in der Volkswirtschaft. Weiter sind im Obergeschoss ein Pausenraum und ein Besprechungsraum zur gemeinsamen Nutzung vorgesehen. Im Erdgeschoss steht insbesondere für das Betriebsamt ein hindernisfrei erschlossener kleiner Besprechungsraum zur Verfügung. Im Südteil des Erdgeschosses sowie im Untergeschoss stehen noch Raumreserven zum späteren Ausbau zur Verfügung (4-5 Arbeitsplätze). Im Untergeschoss ist genügend Raum für die Archive der beiden Abteilungen vorhanden.

Betriebsamt:

- 8 Arbeitsplätze + 1 Reserve
- 3 Schalter
- 1 Warteraumzone
- 1 hindernisfrei erschlossener Besprechungsraum im EG



Volkswirtschaft:

- 7 Arbeitsplätze + 1 Reserve
- 1 Schalter

Gemeinsame Räume:

- 1 Besprechungsraum
- Aufenthaltsraum

Zudem fehlt heute ein zentral gelegener Klein-Stützpunkt des Werkhofes für die Reinigung der öffentlichen Aussenräume im Dorfzentrum. Dieser findet im unbeheizten und nicht unterkellerten südlichen Teil des Erdgeschosses einen geeigneten direkt erschlossenen Platz.

Grundsätzlich soll die Sanierung zurückhaltend erfolgen und es sollen nur jene Bauteile erneuert werden, deren Substanz sanierungsbedürftig ist.

4 Ausblick/Gesamtschau

Im Zusammenhang mit dem Projekt "Sandbüel" muss die räumliche Situation in den weiteren Verwaltungsliegenschaften betrachtet werden. Dabei sind nicht nur räumliche, sondern auch organisatorische Entwicklungen vorgesehen.

Räumliche Situation nach Realisierung des Projektes "Sandbüel":

Gemeindehaus:

Erdgeschoss:

- Bestand: Bereits heute sind 46.90 m² (ehemals Informatik) als Reservebüros frei oder nur sporadisch genutzt
- Projekt Sandbüel: 50.60 m² werden frei aufgrund Wegzug Volkswirtschaft
- Absehbarer Bedarf (Reorganisation):
 - Umgestaltung Eingangsbereich mit Front-Office sowie Warte- und Ausstellungsbereich sowie Neuorganisation Empfang
 - Neuorganisation Zivilstandsamt und Einwohnerkontrolle mit AHV-Zweigstelle
 - Büro Archivierungsarbeiten
 - Büro-Stützpunkt Chefhauswart

Dachgeschoss:

- Projekt Sandbüel: 110.40 m² werden frei aufgrund Wegzug Betriebsamt
- Absehbarer Bedarf:
 - Räumliche Neuorganisation Erbschaftsamt und Rechtsberatung mit Sekretariat
 - Schaffung Bürostützpunkte für Mitglieder des Gemeinderates
 - Raumreserven

Haus Baumgarten:

- Bestand: Voll genutzt. Bereits ein Sitzungszimmer als Büro umgenutzt. Keine Raumreserven

Haus Windegg:

- Bestand: 6 Büros mit 6 Arbeitsplätzen des Ressorts Soziales (Alimentenhilfe, Jugendsekretariat, Sozialberatung)
- Projekt Sandbüel: 24.00 m² frei aufgrund Umzug Parkplatzbewirtschaftung (> Reserve Ressort Soziales)
- Drittnutzungen/Fremdvermietungen:
 - Pro Juventute: Total 126.70 m² in 7 Räumen im EG und 1. OG (Leitung, Verwaltung, Finanzen, Erziehungsberatung, Mütterberatung, Wartzimmer)
 - Sozialberatung Appenzellerland: 1 Büro 20.70 m²



- Beratungsstelle für Suchtfragen AR: 1 Büro 14.80 m²
Aufgrund der Entwicklung der räumlichen Notwendigkeiten für Gemeindearbeitsplätze muss davon ausgegangen werden, dass das Haus Windegg langfristig nicht zum Verkauf freigegeben werden kann.

Emdwiese:

- Bestand: voll ausgenutzt (1 Arbeitsplatz PraktikantIn/Reserve)

Bahnhofstrasse 20 (Haus Wiesental):

- Bestand: Nutzbare Räume voll belegt durch das Ressort Soziales (Beratungsstelle für Flüchtlinge und Projekt Wiesental/AIDA)
- Zukunft: Für die Liegenschaft besteht ein Kaufrechtsvertrag mit der Hotel Herisau AG zur Realisierung einer Neuüberbauung. Das Gebäude steht nur mittelfristig für Zwischennutzungen zur Verfügung. Nach der Sanierung der Hochwassergefahren (Entlastungsstollen zur Glatt und Brühlbach) müssen für diese Dienstleistungen Ersatzräume gefunden, gegebenenfalls zugemietet werden.

Waisenhausstrasse 10:

- Bestand: 4 Büros mit 6 Arbeitsplätzen Schulverwaltung (2. Obergeschoss)
- Drittnutzungen/Fremdvermietungen: 5 Büros mit 5 Arbeitsplätzen, 6 Therapieräume, 2 Wartezimmer vom Kanton AR, Zentrum für Schulpsychologie und Therapeutische Dienste (ZEPT)

Gartenbauamt (Verwaltung):

- Bestand: 1 Büro mit 2 Arbeitsplätzen
- Projekt Sandbüel: 1 kleines Büro wird frei aufgrund Umzug Gemeindeförster

Beim derzeitigen Stand der Organisation kann davon ausgegangen werden, dass der Raumbedarf durch die Sanierung der Liegenschaft Sandbüel sowie die durch die Entflechtung frei werdenden Raumreserven für die nächsten fünf bis zehn Jahre ausreichend gedeckt werden kann. Dies unter dem Vorbehalt, dass in dieser Zeit keine neuen Bereiche mit entsprechenden Raumbedürfnissen durch die Gemeinde übernommen werden müssen, was derzeit auch nicht absehbar ist.

5 Projekt

5.1 Massnahmen Aussensanierung

Um die Kosten der Sanierung trotz teils grossen Schäden am Gebäude möglichst gering zu halten, wird die Fassade nicht voll saniert, sondern nur örtlich repariert. Fehlender Sonnenschutz wird nachgerüstet, defekte Bauteile werden ersetzt. Die Dachhaut wird ersetzt, funktionslose Bauteile werden demontiert. Dämmungen werden wo nötig ergänzt. Im Gebäudeinnern werden die bestehenden Strukturen soweit möglich im bestehenden Zustand belassen.

Der Aussenbereich wird aufgewertet, der Garten auf der Westseite aufgeräumt und mit einer neuen Umzäunung versehen. Da der neue, hindernisfreie Zugang zum Gebäude über eine fremde Parzelle (resp. fremde Parkplätze) erfolgt, müssen hier noch Verhandlungen mit den Nachbarn geführt werden. Als Lösung bietet sich hier ein Parkplatzabtausch an.

5.2 Massnahmen Innensanierung

Die neuen Räumlichkeiten für das Betreibungsamt und die Volkswirtschaft organisieren sich geschossweise.

Das Betreibungsamt im Obergeschoss wird mit drei Schaltern ausgestattet. Um die Organisation zu erleichtern, wird die Zuweisung an die Schalter mittels Ticketsystem gemacht. Der Abteilungsleiter sowie dessen Stellvertreter erhalten ein Einzelbüro, die restlichen Mitarbeitenden sind in einem Grossraumbüro organisiert. Ein weiteres



Einzelbüro auf diesem Geschoss kann wahlweise auch als zusätzlicher Besprechungsraum genutzt werden.

Weiter befinden sich im Obergeschoss ein geräumiger Wartebereich für Kunden des Betriebsamtes, ein grosses Besprechungszimmer sowie der Pausenraum inkl. Teeküche für alle Angestellten im Gebäude.

Im Erdgeschoss befinden sich neben dem hindernisfreien Eingangsbereich die Büros für die Volkswirtschaft. Der Förster erhält ebenfalls ein Büro auf diesem Geschoss. Die Organisation des Erdgeschosses mit dem behindertengerechten Zugang erfordert es, dass der jetzige Eingang gegen das Nachbargebäude hin verschoben werden muss (Niveauverhältnisse). Ein behindertengerechtes WC ist direkt vom Eingangsbereich aus erreichbar.

Die ehemalige Garage wird neu in zwei separate Teile unterteilt. Während ein Teil künftig dem Tiefbau als zentrumsnaher Stützpunkt dient, steht der andere Teil dem Förster als Einstellhalle zur Verfügung.

Im Untergeschoss befinden sich neben den Technikräumen die Toilettenanlage für die Angestellten sowie diverse Archivräumlichkeiten.

6 Kosten

Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag ist nachfolgend nach Hauptpositionen gemäss Baukostenplan (BKP) der Schweizerischen Zentralstelle für Baurationalisierung zusammengefasst und dargestellt. Grundlage dafür ist der detaillierte Kostenvoranschlag des Büros A2 Architekten vom 3. November 2015 (Bestandteil der beiliegenden Projektdokumentation). Die unter Position BKP 6 offen ausgewiesene Reserve für Unvorhergesehenes und Projektänderungen von ca. 10% oder Fr. 150'000 kann nur mit Entscheidung der Projektsteuerung freigegeben werden.

Kostenzusammenstellung nach BKB Hauptpositionen:

1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	50'000
2	Gebäude	Fr.	1'090'000
	Rohbau 1 und 2	Fr.	317'000
	Elektroanlagen / Leuchten	Fr.	189'000
	HLK Anlagen	Fr.	47'000
	Sanitäranlagen	Fr.	50'000
	Ausbau 1 und 2	Fr.	272'000
	Honorare	Fr.	215'000
3	Betriebseinrichtungen (Ticketsystem Betriebsamt)	Fr.	10'000
4	Umgebung	Fr.	75'000
5	Baunebenkosten	Fr.	15'000
6	Reserven ca. 10%	Fr.	140'000
9	Ausstattung (Möblierung Arbeitsplätze und Gemeinschaftsräume)	Fr.	200'000
Total Verpflichtungskredit		Fr.	1'580'000



Der Kostenvoranschlag hat eine Genauigkeit von +/- 10 % und widerspiegelt den Kostenstand des Schweizerischen Baupreisindex, Hochbau Ostschweiz, vom April 2015 = 100.4 Punkte (Basis: Oktober 2010 = 100 Punkte). In allen Positionen ist die Mehrwertsteuer von zurzeit 8 % enthalten.

Die Finanzkompetenz für einzelne Aufträge, Liefer- und Arbeitsvergaben bis Fr. 20'000 wird an das Ressort Hochbau/Ortsplanung übertragen. Die weitere Kompetenz liegt bei der Projektsteuerung.

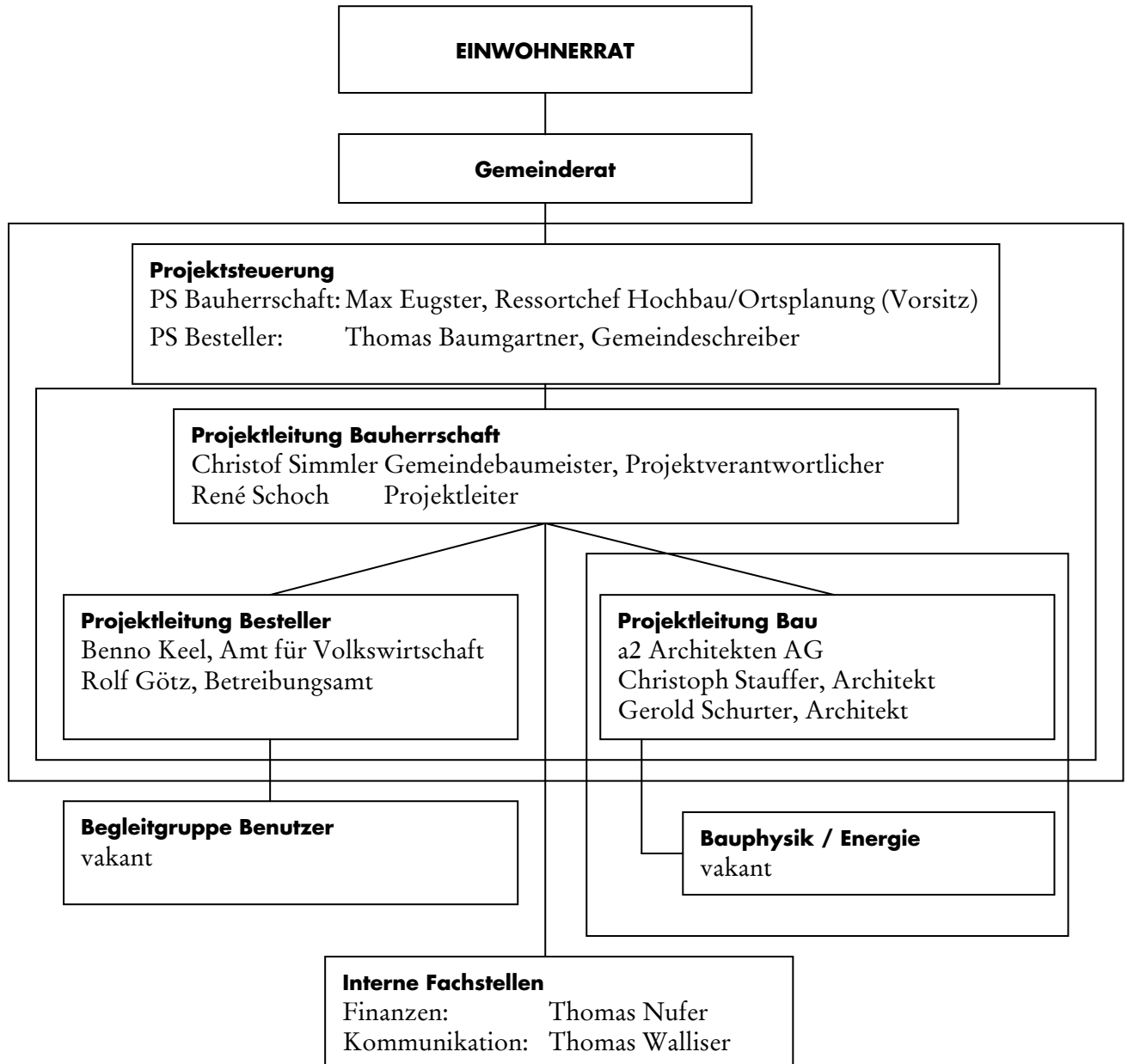
Der Gemeinderat ist regelmässig sowie bei Eintritt ausserordentlicher Umstände mit einem Statusbericht zu informieren.

7 Finanzplan

In der Finanzplanung 2015-2019 sind Fr. 800'000 eingestellt. Die damalige Grobschätzung basierte auf der Annahme, dass einige bestehende Räumlichkeiten im Gebäude für künftige Nutzungen übernommen werden können. Auf Grund der detaillierten Abklärungen und der heutigen technischen Anforderungen sowie der räumlichen Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer ist die Eingriffstiefe bedeutend grösser als damals angenommen. Der Zustand hat sich in den 5 Jahren seit dem Kauf 2010 tendenziell verschlechtert und die Standards und Bedürfnisse sind heute ebenfalls höher als noch vor 5 Jahren. Der vorliegende Kostenvoranschlag enthält zudem sämtliche Arbeitsplatzmöblierungen nebst 10% Reserven.

8 Termine

Baukredit	Dezember 2015
Baubewilligung	März 2016
Ausführungsplanung und Ausschreibung	Frühjahr 2016
Baubeginn	Mai 2016
Abschluss der Bauarbeiten / Bauabnahme	Ende 2016
Bauabrechnung	2017



Antrag

Mit Beschluss vom 3. November 2015 unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Auf die Vorlage einzutreten;
2. für die Realisierung des Umbaus und der Sanierung des Hauses "Sandbüel" / Poststrasse 6b einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'580'000 zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen (INV00007);
3. festzustellen, dass dieser Kreditbeschluss gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. a Gemeindeordnung (SRV 11) dem fakultativen Referendum unterliegt.



NAMENS DES GEMEINDERATES

Renzo Andreani, Gemeindepräsident

Thomas Baumgartner, Gemeindeschreiber