

Antrag/Weisung **Gemeindehaus Plus**

Projektierungskredit Antrag und Weisung

Sitzung vom	05. April 2016	L2.02.2
-------------	----------------	---------

Die Gemeindeversammlung vom 7. Juni 2016 beschliesst auf Antrag des Gemeinderates gestützt auf Art. 11, Ziffer 3 der Gemeindeordnung:

- 1** Das heutige Gemeindehaus soll saniert und räumlich erweitert werden.
- 2** Für die Ausarbeitung eines Projektes zur Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses (Projektname "Gemeindehaus Plus") wird ein Kredit von CHF 1'265'000.00 bewilligt.
- 3** Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die Projektierungsarbeiten in Auftrag zu geben, sie zu begleiten sowie zu finanzieren.

Weisung

Einleitung

Der Gemeinderat Wallisellen beabsichtigt, das Gemeindehaus zu sanieren und zu erweitern. Gleichzeitig soll der Aussenraum aufgewertet und nutzungskonform gestaltet werden.

Das Gemeindehaus wurde zusammen mit dem Werkgebäude und der Bibliothek im Jahre 1967 eingeweiht und bezogen. Zum Zeitpunkt der Einweihung zählte die Gemeinde Wallisellen knapp 10'000 Einwohner. Heute wohnen knapp 16'000 Einwohner in Wallisellen. Mit dem Bevölkerungswachstum der Gemeinde Wallisellen geht auch die Personalentwicklung der Verwaltung einher. Die Zahl der Gemeindeangestellten ist auf rund 120 Personen angestiegen. Dazu geführt haben eidgenössische und kantonale Gesetzgebungen, die zusätzliche Aufgaben an die Gemeinden übertragen sowie die wachsende Einwohnerzahl.

Um dem steigenden Flächenbedarf an Büroräumlichkeiten gerecht zu werden, erfolgten im Laufe der Jahre verschiedene bauliche Eingriffe. Die Aufstockung des Werkgebäudes und der Bau des Pavillons sind die auffälligsten Anpassungen. Um dem wachsenden Raumbedarf gerecht zu werden, mussten verschiedene Abteilungen aus dem Gemeindehaus ausgelagert werden. Ausserdem bezog "die werke versorgung wallisellen ag" im 2011 den Neubau an der Industriestrasse 13.

Sanierungsbedarf

Durch die laufenden Sanierungs- und Werterhaltungsmassnahmen wurde der Bausubstanz und dem äusseren Erscheinungsbild stetig Sorge getragen.

Trotzdem häufen sich seit einigen Jahren verschiedentlich Mängel im grösseren Umfang. Die Fassaden und Dächer sind undicht. Dies führt zu Wassereintritt in den Büros und schlägt sich in hohen Energieverbrauchskosten nieder. Die undichte Bedachung hatte zur Folge, dass die Bibliothek per Ende 2015 das Gebäude verlassen musste. Die gesamte Gebäudehülle ist dringend sanierungsbedürftig.

Auch im Gebäudeinnern sind umfangreiche Sanierungsarbeiten erforderlich. Zudem entsprechen die Gebäude nicht mehr den baulichen Anforderungen des Brandschutzes.

Der Aussenraum mit seinen Einrichtungen und Anlagen erfüllt die Anforderungen an die heutigen Nutzungen nur noch bedingt. Gleichzeitig hat er im Laufe der Zeit sehr viel von seiner ursprünglichen gestalterischen Qualität eingebüsst.

Zielvorgaben

Verwaltung an einem Ort zusammenfassen

Ortsbaulich nimmt das Gemeindehaus eine wichtige Stellung ein. Im Zusammenspiel mit der Umgebung bilden die drei Baukörper den Auftakt zur Verwaltungs- und Freizeitzone von Wallisellen. Dieser Ort bietet Raum für eine Vielzahl von öffentlichen Nutzungen und (Aussen-) Anlässen und ist somit auch fest verankert im Alltag des Gemeindelebens.

Wegen des Platzmangels im Gemeindehaus mussten ganze Verwaltungsabteilungen dezentral in anderen Liegenschaften untergebracht werden. Dadurch fehlt eine einheitliche Anlaufstelle für die Bevölkerung und es entsteht ein hoher Koordinationsaufwand unter den einzelnen Abteilungen. Der Standort soll künftig wieder zu einer zentralen Anlaufstelle für alle Verwaltungsdienstleistungen werden. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sollen ihre Leistungen in einem örtlich zusammengehörigen Dienstleistungs- und Kompetenzzentrum erbringen. Damit wird das Gemeindehaus auch wieder zu einem attraktiven Begegnungsort für die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde.

Nachhaltigkeit / Wirtschaftlichkeit

Die Gemeinde Wallisellen als Energiestadt legt grossen Wert auf ökologische Nachhaltigkeit. Das erhebliche Energieeffizienzpotential der bestehenden Gebäude soll ausgeschöpft werden. Im bestehenden Gebäude dürfte der angestrebte Minergiestandard nicht erreicht werden können, deshalb ist es umso wichtiger, dass eine Kompensation im Erweiterungsbau erfolgt. Die weitere Nutzung des Gebäudekörpers des heutigen Ge-

meindehauses hat wirtschaftliche Vorteile. Durch die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses können die Nutzungen zudem funktional so angeordnet werden, dass gesamthaft optimale Betriebsabläufe gewährleistet sind.

Vorgehen

Machbarkeitsstudie

Zur Klärung der Aufgabenstellung und zur Abschätzung der Grobkosten wurde in einem ersten Schritt eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese bildete die Grundlage für den Vorgehensentscheid durch den Gemeinderat. Ziel der Machbarkeitsstudie war es, am aktuellen Standort mögliche räumliche Szenarien für den Mehrbedarf an Arbeitsplätzen in den kommenden 20 Jahren zu prüfen. Namentlich sollte untersucht werden, ob die gewünschten Nutzungen innerhalb der bestehenden Gebäude abgedeckt werden können oder ob zusätzliche Bauvolumen erforderlich sind. Zuerst wurde aufgrund des bestehenden Raumbedarfs und dem erforderlichen Mehrbedarf für die kommenden 20 Jahre eine detaillierte Flächenberechnung für eine Kapazität von ca. 150 Arbeitsplätze ausgearbeitet.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass am heutigen Standort die Anforderungen an ein künftiges Gemeindehaus erfüllt werden können.

Gestützt auf diese Machbarkeitsstudie und auf das Ergebnis der Überprüfung der Standorte Geerenstrasse und Alpenstrasse hat der Gemeinderat beschlossen, am heutigen Standort festzuhalten und eine Lösung mit einem Ergänzungsbau weiter zu verfolgen. Die diesem Entscheid zugrundeliegenden Überlegungen erläuterte er in einer öffentlichen Informationsveranstaltung vom 8. Februar 2016.

Damit kann der Zielsetzung, möglichst alle Verwaltungsstellen innerhalb der Gemeinde unter einem Dach zu vereinen, entsprochen werden. Die Schulpflege hat sich ebenfalls zugunsten des Standortes beim Gemeindehaus ausgesprochen. Damit können die Verwaltungen der Politischen Gemeinde und der Schulgemeinde an einem Standort zusammengeführt werden.

Verfahren für die Planung und Erarbeitung eines Vorprojektes

Als Verfahren für die weitere Planung der Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses ist die Durchführung eines Wettbewerbs mit Präqualifikation (PQ) vorgesehen. Es bieten sich verschiedenste Lösungsansätze zur Erweiterung und einer Etappierung am Standort an. Zudem gilt es, das architektonische Zusammenspiel von bestehendem Gebäude und Neubau sorgfältig aufeinander abzustimmen. Deshalb erscheint ein Dialog mit den einzelnen teilnehmenden Planungsteams sinnvoll.

Die Verfasser des Siegerprojektes erhalten einen Folgeauftrag. Dieser umfasst zumindest das Vorprojekt mit Kostenschätzung und, vorbehaltlich der Zustimmung des Soveräns, die Projektierung mindestens bis und mit Baueingabe.

Projektierungskredit

In der Investitionsplanung der Jahre 2016 - 2020 sind für die geplanten Anpassungen und die Erweiterung des Gemeindehauses CHF 30 Mio. vorgesehen. Für den Wettbewerb sowie die Erstellung eines Vorprojektes für die Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses Plus ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Projektwettbewerb

- Vorbereitung Grundlagen
- Begleitung Wettbewerb
- Modelle, Ausstellung
- Entschädigung Architekten (Wettbewerb)
- Vorprüfung
- Jurierung
- Schlussbericht

CHF 500'000.00

Ausarbeitung Vorprojekt und Kostenvoranschlag

- Projektbegleitung
- Honorar Architekt
- Honorar diverse Fachplaner
- Nebenkosten CHF 765'000.00

Total Projektierungskredit

- Sanierung und Erweiterungsbau, inkl. MWST CHF 1'265'000.00

Zeitplan

Gemeindeversammlung	Juni 2016
Entscheid Siegerteam	April 2017
Abschluss Vorprojekt	Ende 2017
Urnenabstimmung Baukredit	Mitte 2018

Schlussbemerkungen

Ein erweitertes Gemeindehaus soll eine städtebauliche, freiräumliche und architektonisch attraktive Lösung für die vorgesehenen Nutzungen darstellen. Die Sanierung des Bestandes soll zudem zum Ziel haben, bedarfsgerechte Räumlichkeiten bereitzustellen, die dem heutigen Ausbaustandard entsprechen. Mit der Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gemeindehauses werden die Verwaltungsstellen wieder an einem Standort zusammengefasst. Eine zentrale Verwaltung mit dem Einbezug der Schulverwaltung bietet eine konzentrierte Anlaufstelle für die Bevölkerung. Die Gemeinde Wallisellen leistet damit zudem einen Beitrag an zeitgemässe und attraktive Arbeitsplätze.

Gemeinderat Wallisellen

Bernhard Krismer
Gemeindepräsident

Barbara Roulet
Gemeindeschreiberin

Referent:

- Ressortvorsteher Hochbau und Planung, Gemeinderat Peter Spörri