

Antrag

**an die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2024
betreffend**

**Bewilligung eines Projektierungskredites von Fr. 250'000 zur
Erarbeitung von Vor- und Bauprojekt für die Sanierung und
den Umbau des Mehrzweckhauses Zentrum (Batzhaus).**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, sie möge beschliessen:

1. Für die Erarbeitung eines Vor- und Bauprojektes für die Sanierung und den Umbau des Mehrzweckhauses Zentrum (Batzhaus) wird ein Projektierungskredit von Fr. 250'000 (inkl. MwSt) bewilligt.
2. Die Kreditsumme erhöht sich allenfalls um die teuerungsbedingten Lohnaufschläge zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Abrechnung sowie allfällige Auslösung von Projektoptionen und Anpassung der honorarberechtigten Bausumme bei grösseren Abweichungen des Kostenvoranschlages von der Grobkostenschätzung.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Planungsaufträge in eigener Kompetenz zu erteilen.

Das Wichtigste in Kürze

Das heutige Ortsmuseum (Batzhaus, Tösstalstrasse 33) im Zentrum von Wila weist bauliche und betriebliche Mängel auf. Nach Varianten- und Machbarkeitsstudien und gemäss der Liegenschaftenstrategie aus dem Jahr 2021 soll das Gebäude nicht abgebrochen, sondern in ein Mehrzweckgebäude mit Bibliothek, Ortsmuseum und Gemeinschaftsraum umgenutzt und an die aktuellen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Brandschutz und Behindertengerechtigkeit angepasst werden.

Das Projekt überzeugt aufgrund der sinnvollen Trennung der Zugänge in die verschiedenen Nutzungseinheiten, der bescheidenen Eingriffstiefe in die alte Infrastruktur und entsprechend der guten Planbarkeit der Kosten im Bauprojekt. Zusätzlich überzeugt die schöne Gestaltung der strassenseitigen Holzfassade und die Aufenthaltsqualität im Gemeinschaftsraum für Vereine und Private, wobei der Raum mit entsprechender Öffnung gegen Ost und West bei Veranstaltungen ins Zentrum eingebunden werden kann.

Der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2024 wird für die Projektierung dieses Projektes ein Kredit von Fr. 250'000 beantragt.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

Das heutige Ortsmuseum (Batzhaus, Tösstalstrasse 33) im Zentrum von Wila weist bauliche und betriebliche Mängel auf. Nach Varianten- und Machbarkeitsstudien und gemäss der Liegenschaftenstrategie aus dem Jahr 2021 soll das Gebäude nicht abgebrochen, sondern in ein Mehrzweckgebäude mit Bibliothek, Ortsmuseum und Gemeinschaftsraum umgenutzt und an die aktuellen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Brandschutz und Behindertengerechtigkeit angepasst werden.

Im Rahmen einer selektiven Generalplaner-Submission haben fünf Generalplaner-Teams Lösungsvorschläge und Angebote eingereicht. Dabei wurde der Vorschlag der Tropeano AG, ruggero tropeano architekten aus Zürich am besten beurteilt. Dieses Team wurde daher für die Instandstellung und Umnutzung des Mehrzweckhauses Zentrum (Batzhaus), vorbehältlich der Kreditgenehmigung durch die Gemeindeversammlung, beauftragt.

Für die Kreditgenehmigung der Realisierung ist eine Volksabstimmung erforderlich. Zeitlich ist diese im Jahr 2025 vorgesehen. Als Abstimmungsgrundlage dient das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag. Für die Sanierung und Umnutzung ist ein Kreditrahmen von insgesamt 2.5 Mio. Franken (inkl. MwSt) vorgesehen.

Mit Beschluss vom 22. Mai 2023 bewilligte der Gemeinderat Wila für die Begleitung einer Generalplaner (GP)-Submission (selektives Verfahren) einen Kredit von Fr. 43'000 und beauftragte damit die BBS Ingenieure AG aus Winterthur. Das Ergebnis aus der GP-Submission dient als Grundlage für den vorliegenden Antrag.

Projekt

Lösungsvorschlag

Das Generalplaner(GP)-Team, Tropeano AG, ruggero tropeano architekten, hat im Rahmen des Angebots folgenden Lösungsvorschlag eingereicht. Dieser wird durch das GP-Team zusammen mit der Auftraggeberin und den Behörden weiterentwickelt. Zudem sind weitere Mitwirkungsveranstaltungen mit der Bevölkerung geplant.

Sanierungskonzept

Die Tropeano AG schlägt für das Mehrzweckhaus Zentrum (Batzhaus) einen grösstmöglichen Erhalt des Bestandes vor. Die Qualitäten der verschiedenen Bauepochen sollen gestärkt und Einbauten von geringer Qualität wieder rückgebaut werden, um Wertvolles zum Vorschein zu bringen.

Im Erdgeschoss kann, unter Aufhebung des bestehenden Bades, eine grosszügigere Küche als neues Element realisiert werden. Der historische Herd könnte für bestimmte Anlässe wieder funktionstüchtig gemacht werden. Wertvoller Fensterbestand soll auf geeignete Weise ertüchtigt werden.

Tragwerk

Beim Haupthaus handelt es sich um einen Bohlenständerbau, der grösstenteils aus dem ursprünglichen Baujahr stammt. Teilweise sind die Wände aufgelöst in einen Fachwerkverband. Die sichtbaren Decken bestehen aus Holzbalken.

Aufgrund der Balkendimensionen aus den Gebäudeaufnahmen geht man von vergleichbaren möglichen Nutzlasten wie im Bestand aus. Im Dachgeschoss hingegen ist die Nutzlast deutlich reduziert und erlaubt nur eine leichte Nutzung.

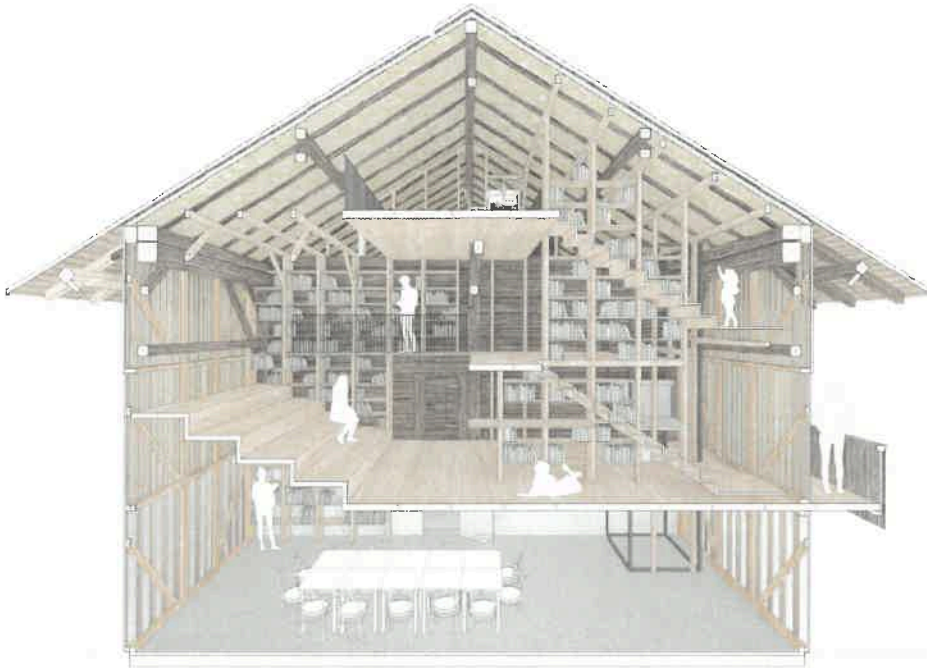
Im Tenn sind die Decken nicht aus dem originalen Baujahr, sondern deutlich jünger. Aus diesen Gründen bietet es sich an, die Nutzungen mit erhöhten Anforderungen an die Nutzlast wie das Kino und die Bibliothek im neuen Tenn zu positionieren. So kann auf aufwändige Verstärkungen im Haupthaus verzichtet werden und die originale Bausubstanz des Haupthauses wird grösstenteils im Originalzustand belassen.

Die Bibliothek und das Kino im Tenn werden in einem sekundären Holzbau (ähnlich einem begehbaren Möbel) neu erstellt, wobei alle originalen Bauteile erhalten werden. Neue, schlanke Decken aus liegendem Brettschichtholz ermöglichen eine Nutzung trotz der geringen Raumhöhen, welche vom Haupthaus vorgegeben werden. Die Decken liegen auf Riegeln und Stützen auf, welche teilweise als Rahmen wirken und zusammen mit zwei in der Fassade liegenden Windverbänden die Horizontalstabilisierung sicherstellen.

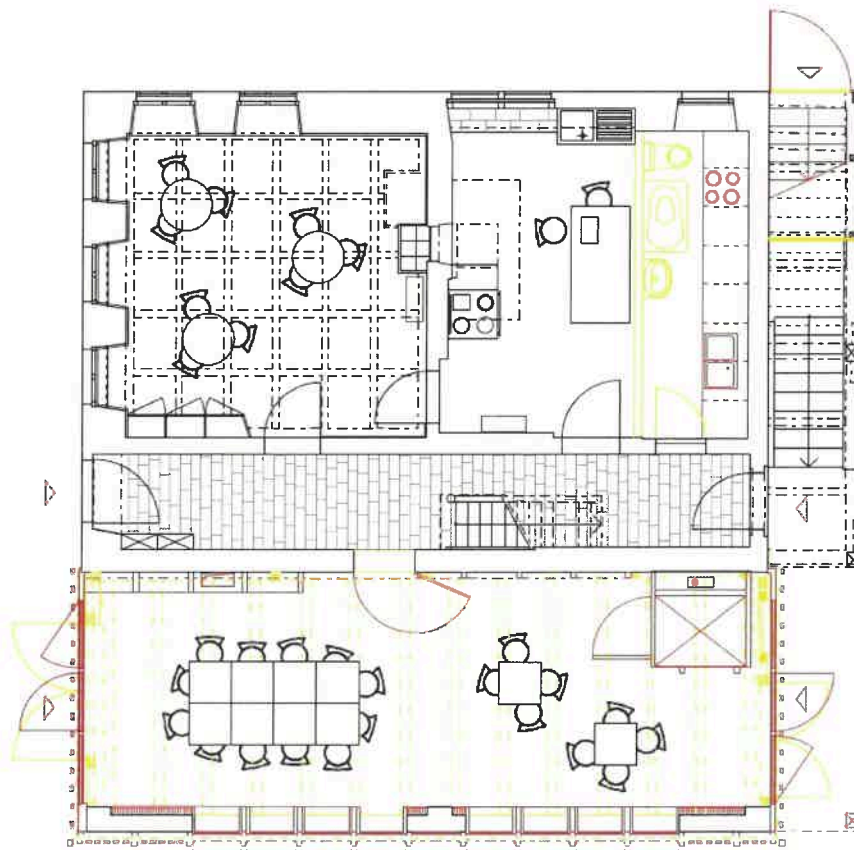
Zugang zur Aufgabe

Zu Beginn der Überlegungen des Architekturbüros stand der Wunsch möglichst viele der gewünschten Funktionen im Tenn unterzubringen. Die Lösung, welche nicht zuletzt auch für die Entfluchtung optimal ist, lag im Entscheid, eine Aussentreppe im Bereich der Laube, zusätzlich zu den bestehenden Treppen, vom Erdgeschoss ins 1. Obergeschoss zu führen. Die stärker frequentierten Räumlichkeiten sind dadurch alle direkt von aussen zugänglich. Das Ortsmuseum soll, wie bisher, im 2. Obergeschoss angeordnet bleiben. Ein behindertengängiger Homelift erschliesst das Gebäude bis zu diesem Geschoss. Der Dachraum wird lediglich noch als Leseplattform oder als Lager für Museumsgegenstände gebraucht.

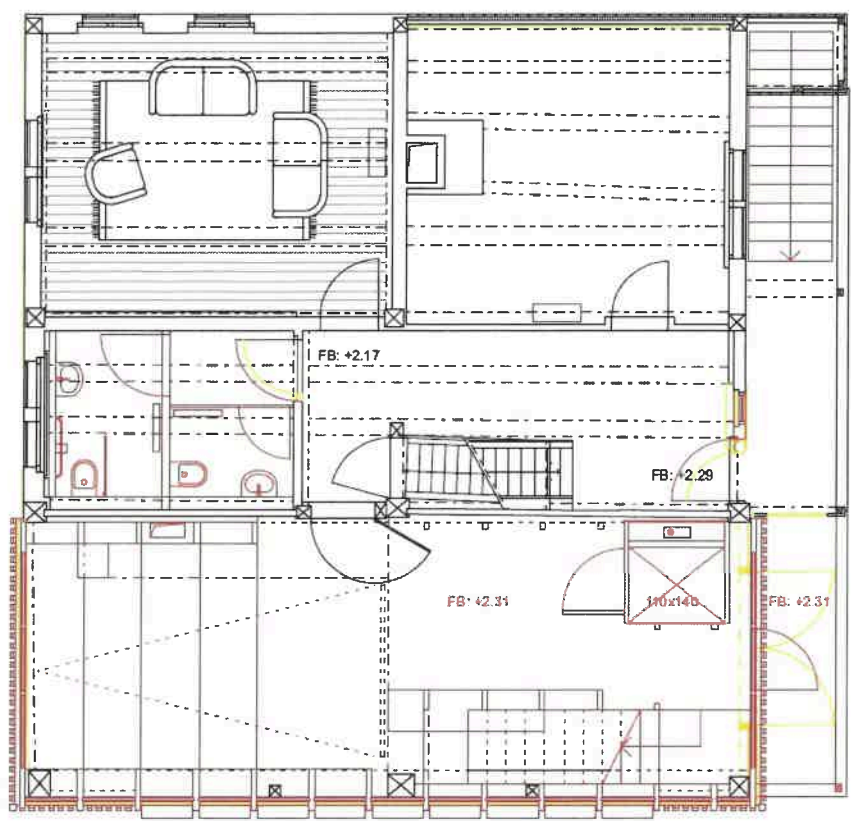
Bilder der Lösungsidee



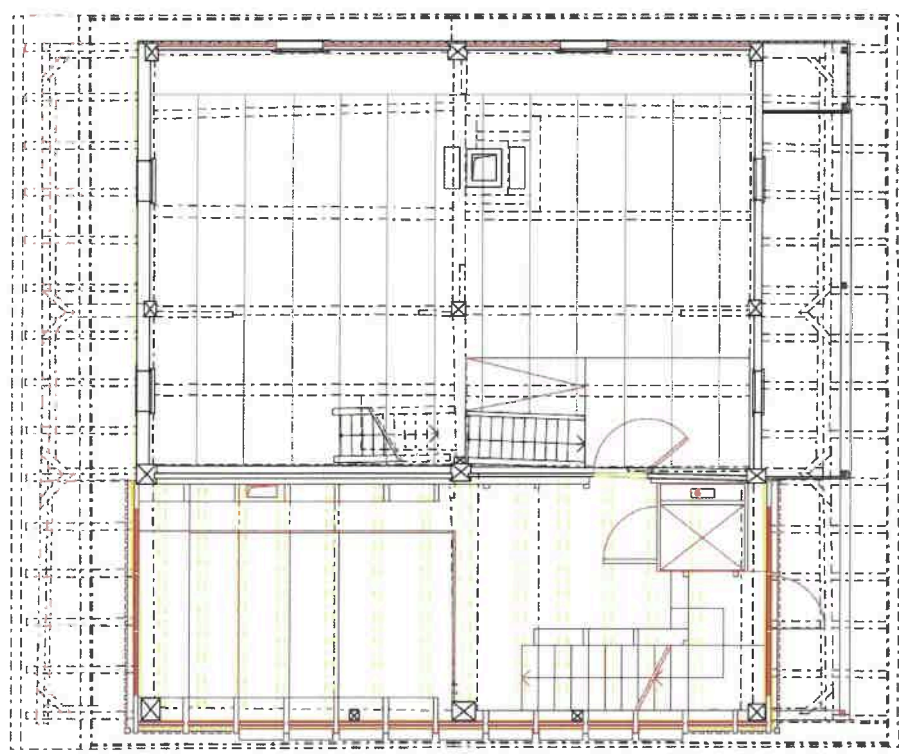
Schnittperspektive - Bibliotheksteil im Tenn



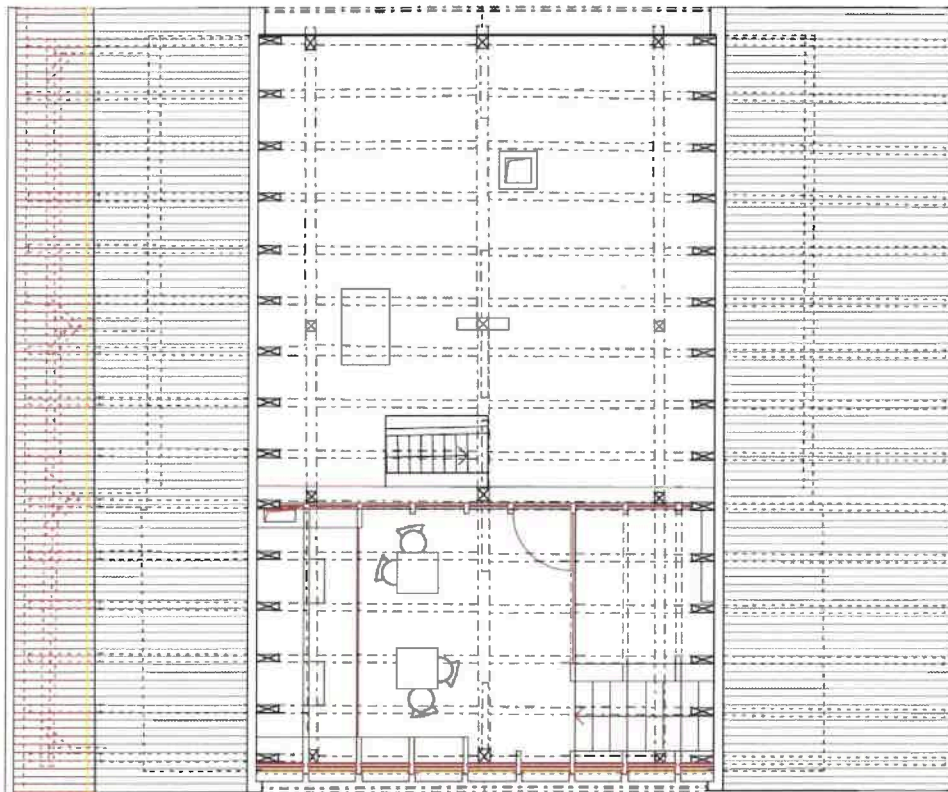
Grundriss Erdgeschoss - Veranstaltungen / Treff / Gemeinschaftsraum



Grundriss 1. Obergeschoss - Kino / Bibliothek / WC / Varia



Grundriss 2. Obergeschoss - Ortsmuseum / Bibliothek



Grundriss 3. Obergeschoss - Schaulager / Technik / Bibliothek

Bei allen oben aufgeführten Abbildungen handelt es sich um Lösungsideen der Tropeano AG, ruggero tropeano architekten.

Vorgesehener Projekttablauf

Die Genehmigung des Baukredits von ca. 2.3 bis 2.5 Mio. Franken für die Umbau- und Sanierungsarbeiten am Mehrzweckhaus Zentrum (Batzhaus) fällt in die Kompetenz der Urnenabstimmung. Die Kreditbewilligung würde an der Abstimmung vom 18. Mai oder 28. September 2025 erfolgen.

Zeitliche Ablauf

- | | |
|----------------|--|
| 2021 | Liegenschaftsstrategie |
| 19. Juni 2023 | Mitwirkungsveranstaltung mit anschliessender Bevölkerungsumfrage |
| bis März 2024 | Durchführung Präqualifikation und Submission |
| 4. Juni 2024 | Informationsveranstaltung |
| 18. Juni 2024 | Gemeindeversammlung |
| Juli 2024 - | |
| April 2025 | Projektierung Vor-/Bauprojekt mit Kostenvoranschlag |
| 18. Mai oder | |
| 28. Sept. 2025 | Urnenabstimmung |

Kosten

Im Projektierungskredit von Fr. 250'000 zur Erarbeitung von Vor- und Bauprojekt für die Sanierung und den Umbau des Mehrzweckhauses Zentrum (Batzhaus) sind die Kosten für die SIA-Phasen 31 Vorprojekt und 32 Bauprojekt für das Generalplanerteam, sowie die geschätzten Aufwendungen für den Brandschutzspezialisten, Bauherrenvertreter, Schadstoffuntersuchungen und Nebenkosten enthalten.

Im vorliegenden Projektierungskredit nicht enthalten sind der vom Gemeinderat am 22. Mai 2023 bewilligte Kredit für die Begleitung einer Generalplaner-Submission im selektiven Verfahren in der Höhe von Fr. 43'000 (inkl. MwSt) sowie der am 26. September 2023 durch den Gemeinderat bewilligte Kredit von total Fr. 26'000 (inkl. MwSt) für die Entschädigung der Planerteams und für die Sitzungsgelder der Fachjury und Experten im Rahmen der Generalplaner-Submission.

Die Politische Gemeinde Wila hat dem Verein Standortförderung Zürioberland (SZO) im November 2023 ein Gesuch um Unterstützung des «Vorprojektes Tourismus-, Kultur-, Wirtschafts- und Begegnungsraum Zentrum» über die Neue Regionalpolitik (NRP) eingereicht. Der SZO unterstützt das vorliegende Projekt gemäss Entscheid und Schreiben vom 27. Dezember 2023 mit einem Betrag von total Fr. 48'000.

Zum Zeitpunkt dieses Gemeinderatsbeschlusses wurden über die Investitionsrechnung (0290.5040.19 - Batzhaus, Tösstalstrasse 33) für das vorliegende Projekt Kosten von total Fr. 62'983.99 verbucht und auf Anlagen im Bau aktiviert. Demgegenüber stehen auf der Ertragsseite der Investitionsrechnung Fr. 48'000 des Vereins Standortförderung Zürioberland.

Empfehlung

Das Projekt überzeugt aufgrund der sinnvollen Trennung der Zugänge in die verschiedenen Nutzungseinheiten, der bescheidenen Eingriffstiefe in die alte Infrastruktur und entsprechend der guten Planbarkeit der Kosten. Zusätzlich überzeugt die schöne Gestaltung der strassenseitigen Holzfassade und die Aufenthaltsqualität im Gemeinschaftsraum für Vereine und Private, wobei der Raum mit entsprechender Öffnung gegen Ost und West bei Veranstaltungen ins Zentrum eingebunden werden kann.

Entsprechend bietet das vorgeschlagene Projekt nicht nur eine hervorragende Infrastruktur für Ortsmuseum und Bibliothek, sondern auch für Veranstaltungen. Das Zentrum mit seinem Gewerbe wird dadurch frequentiert und die öffentliche Infrastruktur mit einer intensiveren Nutzung durch die Bevölkerung aufgewertet. Damit entspricht das Projekt den in den verschiedenen Mitwirkungsanlässen und Begleitgruppen formulierten Ansprüchen:

- Das Mehrzweckhaus Zentrum wird durch dieses Projekt saniert, erschlossen und somit für eine Nutzung durch die breite Öffentlichkeit aufgewertet.

- Die Nutzungen Ortsmuseum und Bibliothek können ohne sich zu konkurrenzieren im neuen Mehrzweckhaus Zentrum platziert werden, wobei für beide Nutzungen eine zweckmässige Infrastruktur zur Verfügung steht.
- Die Fassade zur Tösstalstrasse wird aufgewertet.
- Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum geplant, welcher eine Aufenthaltsqualität aufweist und für Veranstaltungen aller Art genutzt werden kann.

Den Stimmberechtigten wird empfohlen, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

8492 Wila, 8. April 2024



Gemeinderat Wila


Simon Mösch
Gemeindepräsident


Balz Zinniker
Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission	
Politische Gemeinde Wila	Antrag Projektierungskredit zur Erarbeitung eines Vor- und Bauprojektes zur Sanierung Batzhaus

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat Wila beantragt den Stimmberechtigten:

- Für die Erarbeitung eines Vor- und Bauprojektes für die Sanierung und den Umbau des Mehrzweckhauses Zentrum (Batzhaus) wird ein Projektierungskredit von Fr. 250'000 (inkl. MwSt.) bewilligt. Die Kreditsumme erhöht sich allenfalls um die teuerungsbedingten Lohnaufschläge zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags und der Abrechnung sowie bei Anpassung der honorarberechtigten Bausumme.

Abschied der RPK

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag der politischen Gemeinde an ihrer Sitzung vom 08.05.2024 geprüft. Sie stellt dabei fest, dass der Antrag finanzrechtlich zulässig und finanziell angemessen ist. Sie empfiehlt den Stimmberechtigten den Antrag zu genehmigen.

Wila, 14. Mai 2024

für die Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident:



Fredi Nessensohn

Die Aktuarin:



Fiona Hofer