

# 6. November 2024 - Infoveranstaltung

Herzlich Willkommen

---

# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	Silvan Büttler	10 Min
3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»	Karin Berglas	10 Min
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
Fragerunde	Alle	15 Min
5. Arealentwicklungen	Silvan Büttler	5 Min
6. Dorfmitte	Karin Berglas	5 Min
Allgemeine Fragerunde	Alle	5 Min
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---

# Begrüßung und Einleitung

---

# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	<b>Silvan Büttler</b>	<b>10 Min</b>
3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»	Karin Berglas	10 Min
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
Fragerunde	Alle	15 Min
5. Arealentwicklungen	Silvan Büttler	5 Min
6. Dorfmitte	Karin Berglas	5 Min
Allgemeine Fragerunde	Alle	5 Min
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---

# Gebührenreglement für das Bauwesen der Gemeinde Vordemwald (Baubewilligungsgebührenreglement)



# Ausgangslage

- Der Gemeinderat hat aufgrund des finanziellen Druckes ein 4 Säulen-Prinzip inkl. Strukturpaket beschlossen.
  - Das Strukturpaket umfasst verschiedene Massnahmen, um einerseits höhere jährlich wiederkehrende Erträge zu generieren und andererseits Kostenreduktionen zu erwirken.
  - Folglich hat die Geschäftsleitung im Auftrag des Gemeinderates das Gebührenreglement, welches Bestandteil der Bau- und Nutzungsordnung ist, überprüft und angepasst.
  - Der Gemeinderat beurteilt die Gebührenanpassung wie von der Geschäftsleitung vorgeschlagen als zweckmässig und klar – in der Synopse sind die Anpassungen aufgeführt (Anhang zu den Erläuterungen).
-

# Wesentliche Anpassungen

- Grundsatz: Die Gebühr darf im Regelfall den Deckungsgrad von 80 % der angefallenen Kosten nicht überschreiten. Bei Verrechnung nach Aufwand gilt ein Stundenansatz von CHF 125.
  - Die Gebühr für Baugesuche beträgt neu 3 ‰ der errechneten Bausumme (anstatt 2 ‰), mindestens aber CHF 400 (anstatt CHF 150) und neu höchstens CHF 50'000.
  - Erhöhung der Gebühr für Kleinbauten, geringfügige Um-, An- und Aufbauten auf pauschal CHF 200 bis max. CHF 700 (anstatt pauschal CHF 100).
  - Neu § 11 Gebühren von CHF 43 für Kontrollen nach LRV für Öl- und Gasheizungen mit einer Leistung von weniger als 1 MW.
  - Neu § 14 Kompetenzen für Gebührenanpassungen – der Gemeinderat kann die Gebühren aufgrund der Kostenentwicklung an den Landesindex der Konsumentenpreise anpassen.
-

# Prüfung durch den Preisüberwacher



## **Empfehlung des Preisüberwachers**

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen und in Anwendung der Artikel 1 f., 13 und 14 PüG empfiehlt der Preisüberwacher der Gemeinde Vordemwald Folgendes:

- Falls die Gebührendurchschnitte in der Regel überschritten werden: **Überarbeitung der Baubewilligungsgebühren**, z.B. Senkung Promillewert.
  - Überprüfen der Höhe des Stundenansatzes.
  - Senkung der administrativen Gebühr für Kontrollen nach LRV für Öl- und Gasheizungen mit einer Leistung von weniger als 1 MW auf CHF 20.
-

# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	Silvan Büttler	10 Min
<b>3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»</b>	<b>Karin Berglas</b>	<b>10 Min</b>
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
Fragerunde	Alle	15 Min
5. Arealentwicklungen	Silvan Büttler	5 Min
6. Dorfmitte	Karin Berglas	5 Min
Allgemeine Fragerunde	Alle	5 Min
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---

# Ausgangslage

- ❖ Ressortleitungen führten bisher operative Aufgaben und Projekte technischer Natur mit Unterstützung Architekten, Ingenieure und Planer (Hochwasserschutz, Sanierungsprojekte Liegenschaften u.dgl.)
- ❖ Bisher glücklicher Umstand, dass sich Gemeinderatsmitglieder hauptberuflich organisieren konnten
- ❖ Gemeinde benötigt eine operative Leitung Technischer Dienst in der Verwaltung - > Nachholbedarf
- ❖ Fachfrau/Fachmann vor Ort (weitgehend Ersatz externer Fachleute)



# Aufgaben Leitung Techn. Dienst

- ❖ Übernahme operative Tätigkeit und Entlastung GR; Berichts- und Antragswesen in technischen Belangen
  - ❖ Projektführung in verschiedenen Bereichen, insbesondere Strasse, Liegenschaften, Ver- und Entsorgung (anstelle Vergabe an Externe);
  - ❖ Schulraumplanung/-erweiterung (Schulgebäude, Turnhalle, Sportanlagen)
  - ❖ Führung Hauswartung und Werkhof in einem Technischen Dienst;
  - ❖ Übernahme von Aufgaben in den Bereichen Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz (zur Entlastung des Leiters Werkhof)
- ➔ andere, ähnliche Gemeinden wie z.B. Biberstein und Unterkulm haben eine solche Funktion geschaffen und bisher gute Erfahrungen gemacht
-

# Eingliederung Organisation

- ❖ Vorerst Eingliederung in bestehende Organisation (3 Abteilungen)
  - ❖ Später ev. selbstständige Abteilung
  - ❖ Massgebend ist Stellenbesetzung resp. Kompetenzabdeckung
  - ❖ Abgrenzung gegenüber Bauverwaltung Rothrist (zuständig für Baugesuche/Baubewilligungen)
  - ❖ Stellenbesetzung zirka Mitte 2025
-

# Kosten

Für das Jahr 2025 wird mit Personalkosten von rund CHF 59'700 inkl. Sozialleistungen gerechnet.

Für die Folgejahre ist mit Personalkosten in der Höhe von rund CHF 103'000 (jährlich) zu rechnen.



# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	Silvan Büttler	10 Min
3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»	Karin Berglas	10 Min
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
Fragerunde	Alle	15 Min
5. Arealentwicklungen	Silvan Büttler	5 Min
6. Dorfmitte	Karin Berglas	5 Min
Allgemeine Fragerunde	Alle	5 Min
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---

# Info Schulraumplanung - Agenda

1. Rückblick Prozess / Planungskredit
2. Überblick Teilprojekte
3. Wettbewerb Neubauprojekte
4. Projekt Innensanierung Schulhaus



# Prozess der Schulraumplanung



# Überblick Teilprojekte



## Teilprojekt Schulhaus

- Innensanierung
- Raumanpassungen

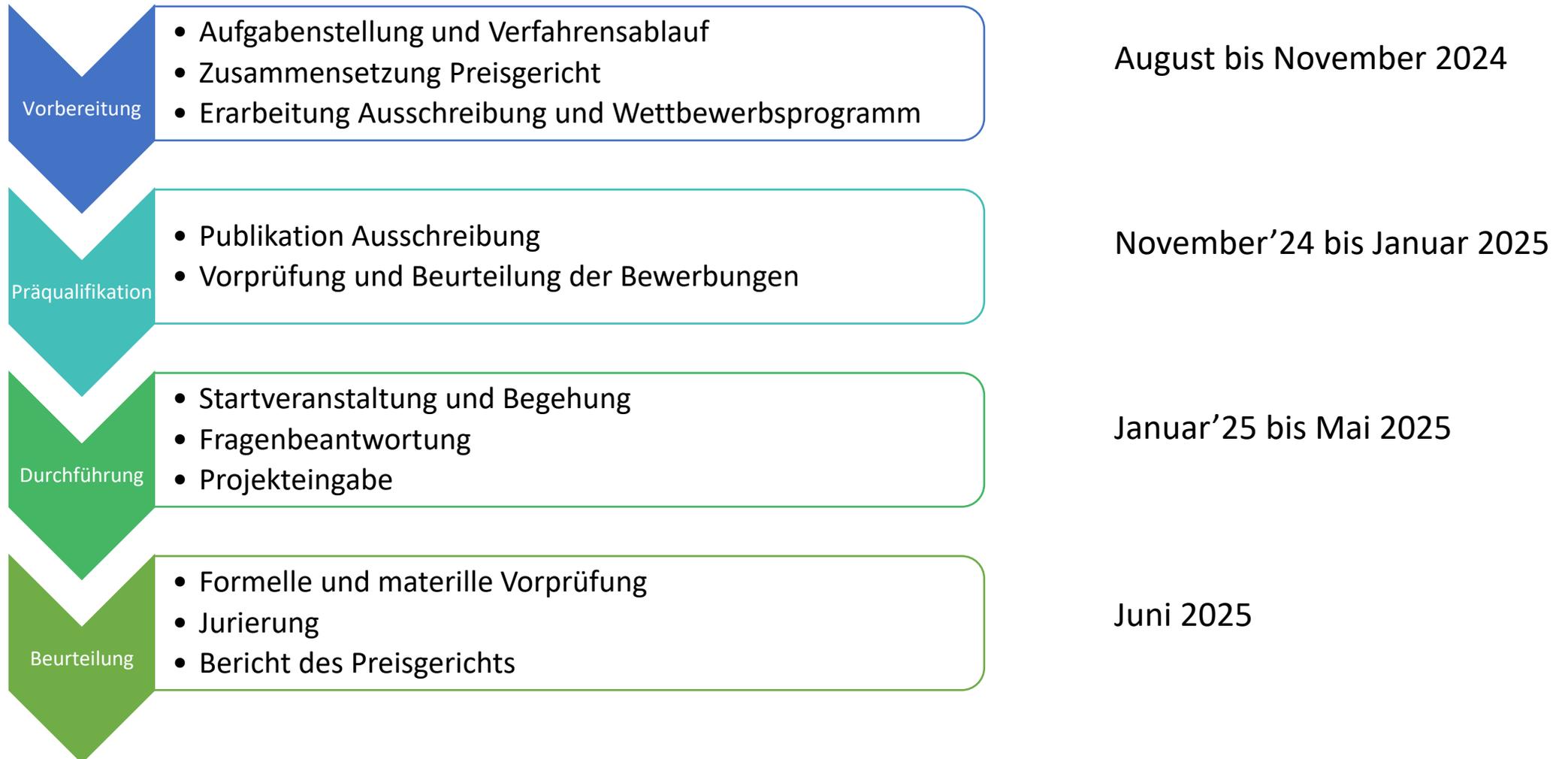
→ Planerwahlverfahren

## Teilprojekt Neubauten

- Scheibenstrasse 3 (Neubau)
- Doppelturnhalle (Neubau)
- Gemeindesaal (bestehend)
- Alte Turnhalle (Umbau)
- Aussenraum

→ Wettbewerbsverfahren

# Ablauf Projektwettbewerb



# Juryzusammensetzung

## Sachpreisrichter

Christoph Braun	GR
Silvan Bütler	GR
Nihal Körber	Schulleiterin
Dieter Altenbach	(Ersatz)

## Fachpreisrichter

Rolf Mühlethaler	Architekt SIA BSA
Bernhard Straub	dipl. Architekt ETH SIA
Simon Schöni	Landschaftsarchitekt FH BSLA SIA
Jan Stebler	Bauingenieur ETH
Oliver Tschudin	Architekt FH SIA (Ersatz Fa. PLANAR)

## Experten (Ohne Stimmrecht)

Hugo Hasler	Hauswart
Jenny Flückiger	Vertretung Vereine
Michel Bauökonomie	Kostenplaner

Fachgremium BNO  
Fachgremium BNO  
Fachgremium BNO

---

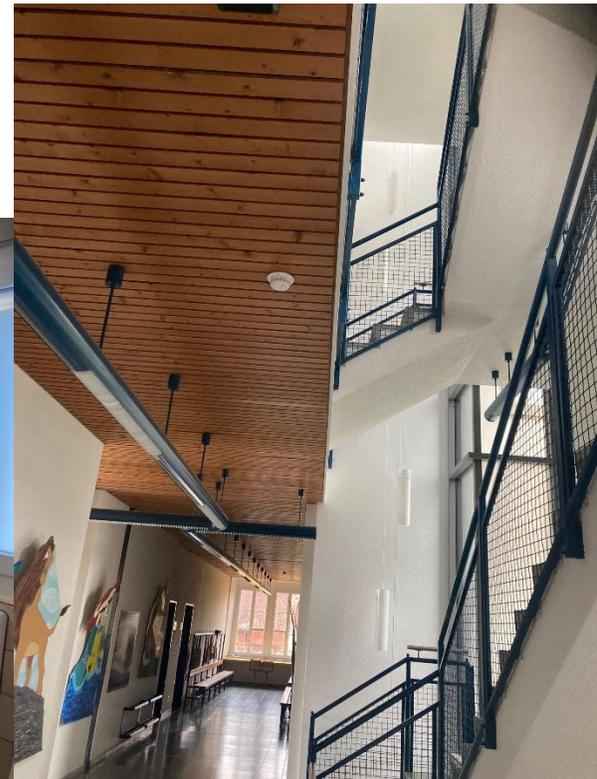
# Innensanierung Schulhaus Verpflichtungskredit

CHF 1`860`00.00

---

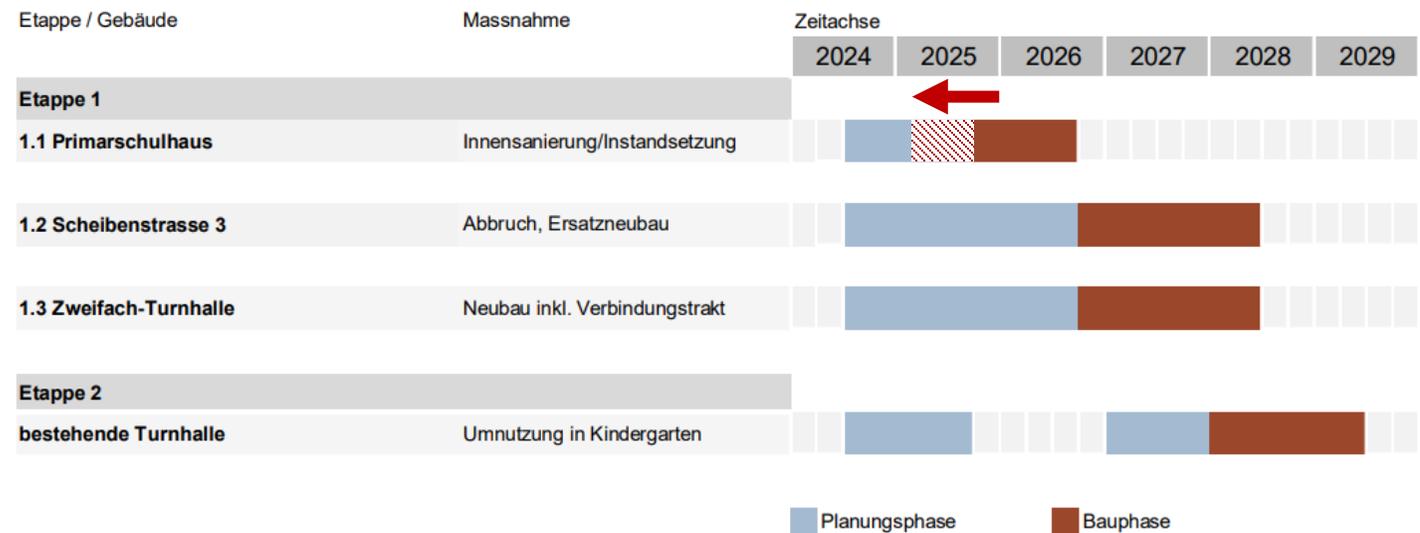
# Ausgangslage

- Abgrenzung Teilprojekt Innensanierung Schulhaus von SRP
- Baujahr 1895 => Umbau 1984 => Aussensanierung 2020
- Unterhaltsintensiver Innenraum nach 30 Jahren Betrieb
- Überfälliger Sanierungsbedarf (Lebensdauertabelle)



# Vorprojekt

- Für die Ausarbeitung des Baukredits wurde ein Vorprojekt durchgeführt.
- Vorgaben Machbarkeit SRP inkl. Kostenrahmen CHF 1.3 Mio
- Etappierung
- „So viel wie nötig“



# Herausforderung

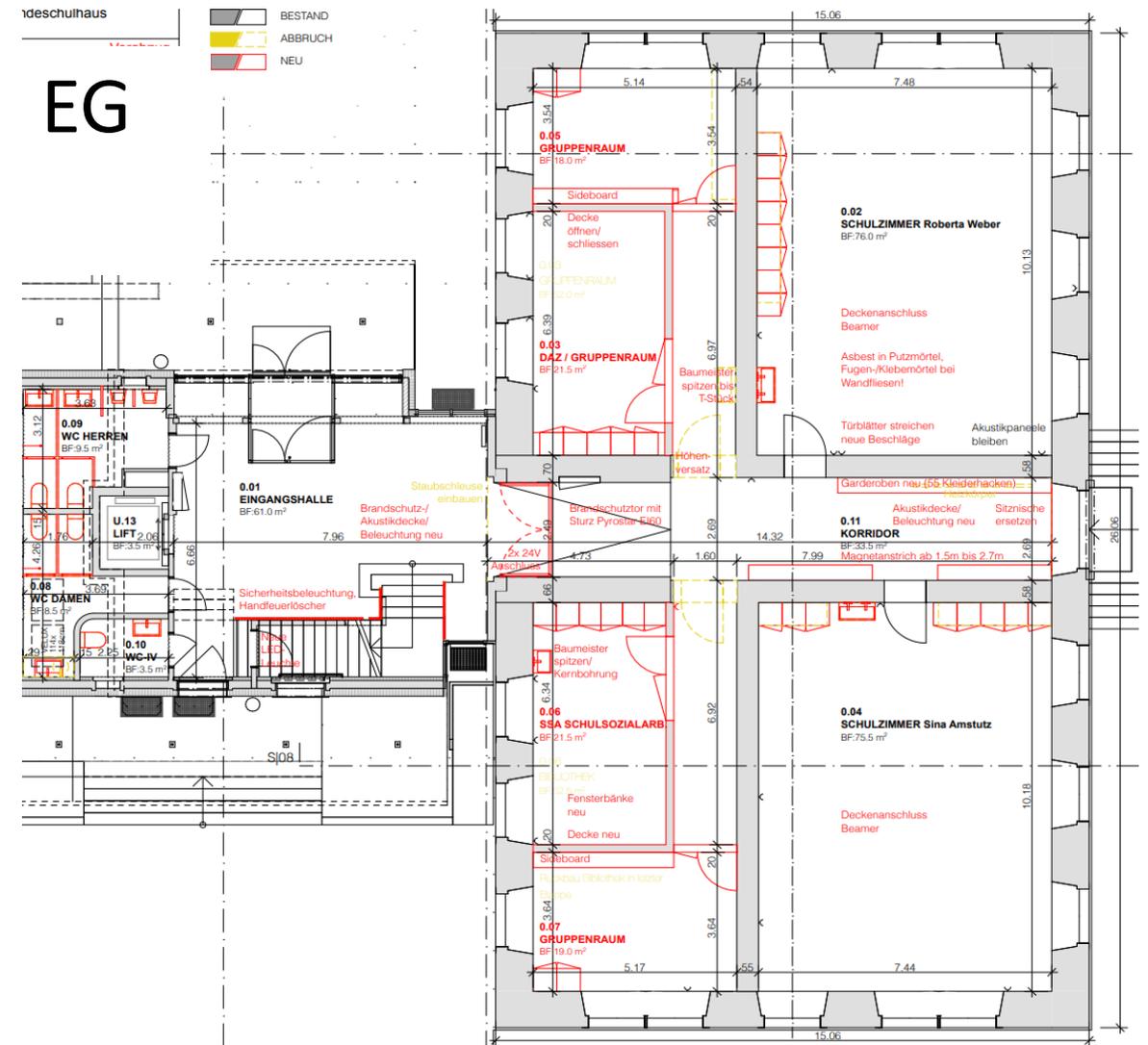
- ca. 9000 m<sup>3</sup> Gebäudevolumen kostengünstig und zweckmässig zu sanieren.
- Neue Vorgaben und Gesetze die beachtet werden müssen.
  - Brandschutz
  - BFU
  - Schadstoffe
- Unterschiedlicher Zustand der Substanz
- Bauen im laufenden Schulbetrieb

=> Es handelt sich um einen Umbau und kein Neubau

---

# Sanierungsarbeiten

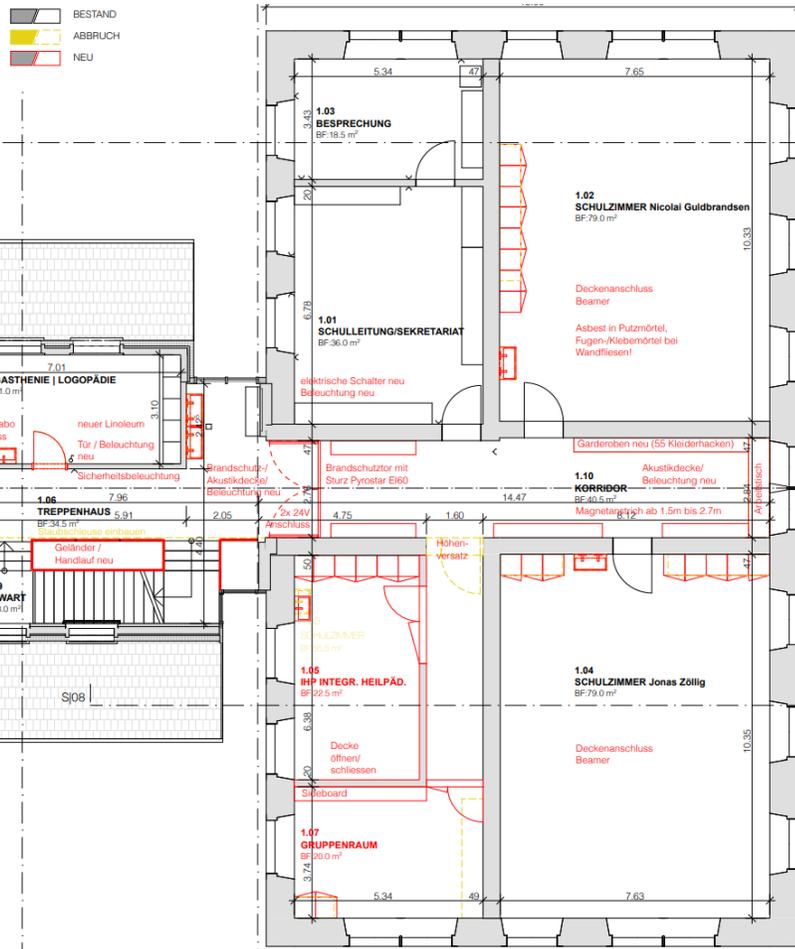
- Räumliche Anpassungen
- Elektroarbeiten
- Brandschutz
- Schadstoffsanierung
- Sanitäreanlagen
- Ersatz festinstalliertes Mobiliar
- Boden/ Wände/ Decken
- Ertüchtigung Keller



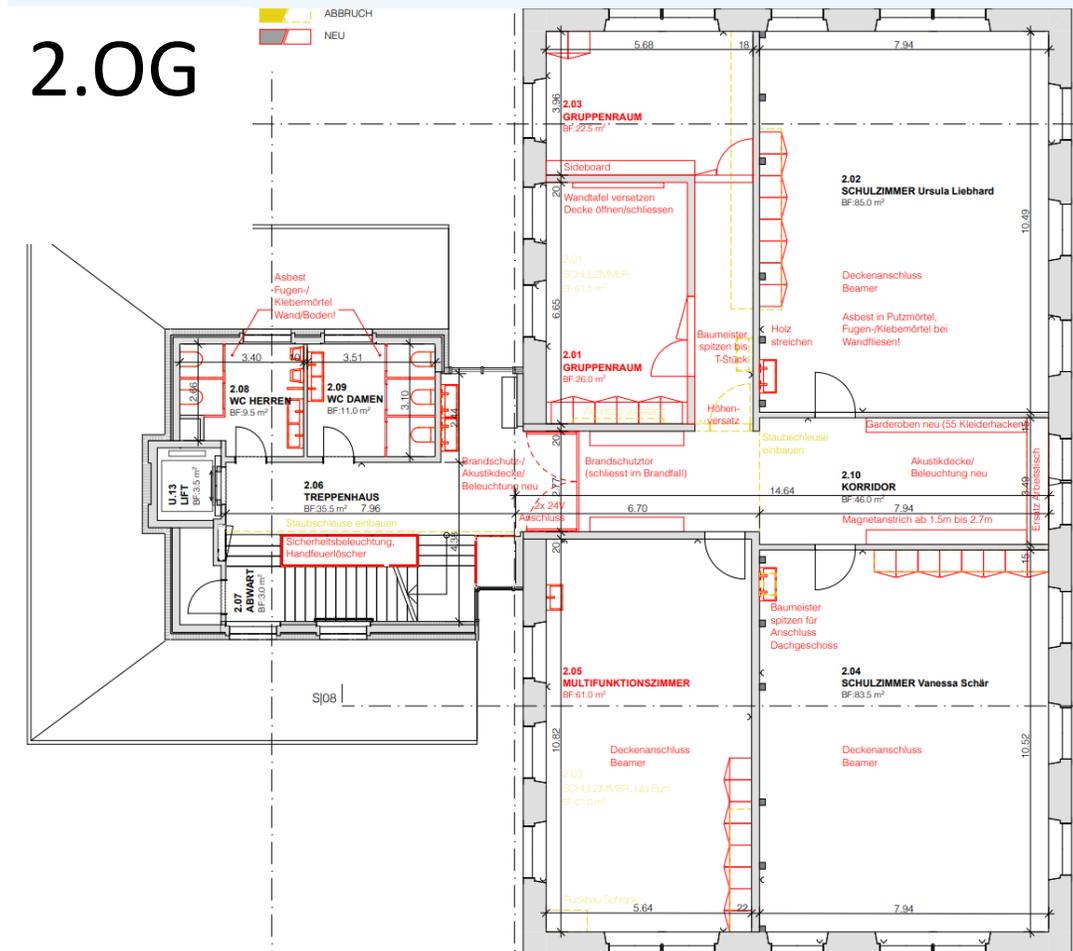
# Sanierungsarbeiten 1. + 2. OG

Sanierung Gemeindeschulhaus

## 1.0G



## 2.0G





# Materialkonzept



# Baukosten inkl. MwSt. und Genauigkeit + - 10%

Gesamtinnensanierung Schulhaus	CHF 1`860`000.00
Baumeister	CHF 151`000.00
Elektroanlagen	CHF 196`000.00
Heizung/ Sanitär	CHF 97`000.00
Gipsarbeiten inkl. Schadstoffe	CHF 470`000.00
Metallbauarbeiten	CHF 78`000.00
Bodenbeläge	CHF 83`000.00
Schreinerarbeiten	CHF 183`000.00
Wandbeläge	CHF 130`000.00
Honorare (Spezialisten, Planung, Leitung)	CHF 317`000.00
Nebenkosten und Diverses	CHF 105`000.00
Reserve	CHF 50`000.00

---

# Kostentreiber

- Die zweckmässige Innensanierung kostet rund CHF 1`300`000.00
  - Massive Kostentreiber (+ CHF 524`000.00), welche Stand Machbarkeit nicht in diesem Ausmass bekannt waren:
  - Brandschutz in Umfang von rund CHF 195`000.00
    - Mehrere Brandschutztüren resp. Tore
    - Alle Decken in den Gängen
  - Schadstoffsanierung im Umfang von rund CHF 329`000.00
    - Asbesthaltiger Grundputz Schulzimmer => keine Gesundheitsgefährdung
-

# Was passiert bei einer Ablehnung?

- Innensanierung ist kaum umsetzbar, da Schulzimmer nicht saniert werden können.
  - Es wäre nur eine einfache «Pinselsanierung» möglich.
  - Raumkonzept muss im Neubau Scheibenstr. 3 umgesetzt werden (Kostenverlagerung).
  - Allgemeine Terminproblematik mit SRP
-

# Weiteres Vorgehen

Februar 2025	Vergabe Planung
Frühling 2025	Baustart Vorbereitungen
Sommer 2025	Beginn 1. Etappe
Frühling 2026	Beginn 2. Etappe
Herbst 2026	Bauende und Inbetriebnahme

---

# Verpflichtungskredit Einwohnergemeinde

Genehmigung eines Verpflichtungskredites von **CHF 1`860`000.00** für den Baukredit Innensanierung Schulhaus (inkl. MwSt., zuzüglich Bauteuerung).



# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	Silvan Büttler	10 Min
3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»	Karin Berglas	10 Min
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
<b>Fragerunde</b>	<b>Alle</b>	<b>15 Min</b>
5. Arealentwicklungen	Silvan Büttler	5 Min
6. Dorfmitte	Karin Berglas	5 Min
<b>Allgemeine Fragerunde</b>	<b>Alle</b>	<b>5 Min</b>
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---

# Fragerunde

Gerne beantworten wir Ihre offenen Fragen

---

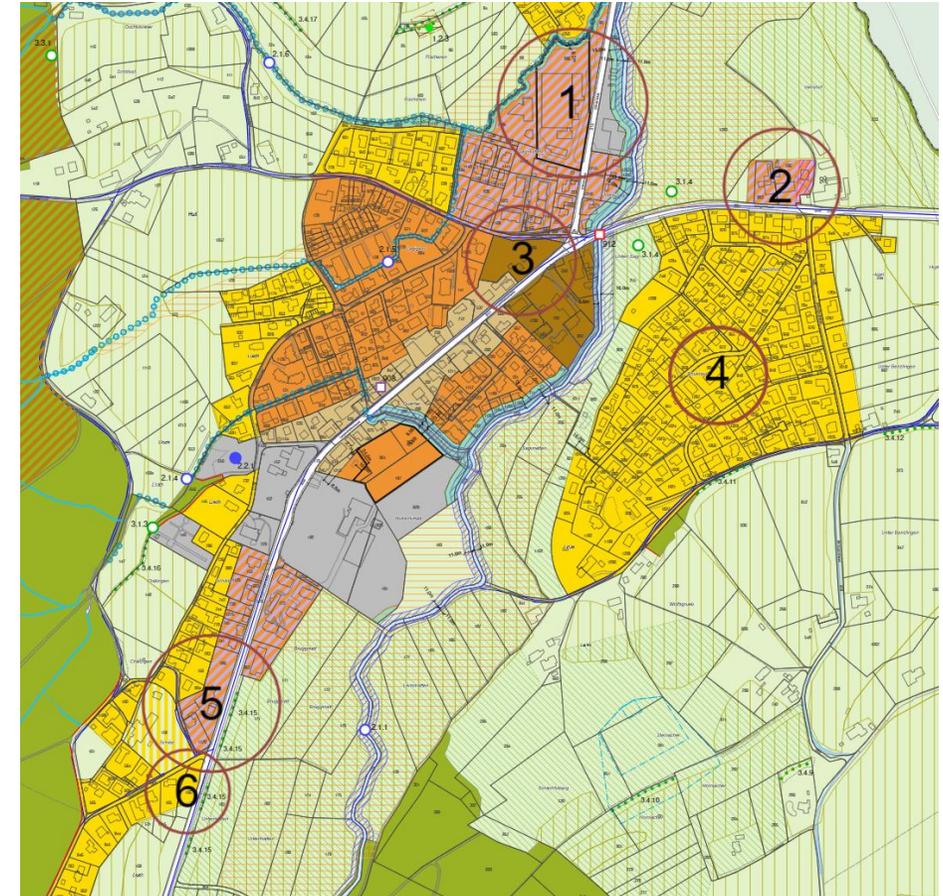
# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	Silvan Büttler	10 Min
3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»	Karin Berglas	10 Min
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
Fragerunde	Alle	15 Min
<b>5. Arealentwicklungen</b>	<b>Silvan Büttler</b>	<b>5 Min</b>
6. Dorfmitte	Karin Berglas	5 Min
Allgemeine Fragerunde	Alle	5 Min
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---

# Info zu grösseren Bauprojekten

- 1 Überbauung Gländ** (78 Mietwohnungen)  
Baupolizeiliche Prüfung in Arbeit, Baustart ca. Sommer 2025  
Bezug ca. Herbst 2026
- 2 Überbauung Iselishof** (28 Eigentumswohnungen)  
Baubewilligung erhalten, Baustart ca. Sommer 2025  
Bezug voraussichtlich Winter 2026
- 3 Überbauung Sagi** (11 REFH und 16 Eigentumswohnungen)  
Def. Vorprüfungsbericht von Kanton offen  
Bezug voraussichtlich 2027
- 4 Überbauung Kührain** (10 Eigentumswohnungen)  
Baustart erfolgt, Bezug Dezember 2025
- 5 Überbauung Lärchenhof** (32 Eigentumswohnungen)  
Baustart erfolgt, Bezug ca. Dezember 2025
- 6 Neubau 6 EFH Chratzernstrasse** (6 Einfamilienhäuser)  
Baubewilligung erteilt, Baustart ca. 2025, Bezug ca. 2026/2027

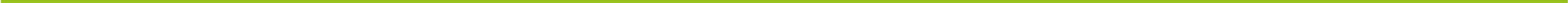


# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	Silvan Büttler	10 Min
3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»	Karin Berglas	10 Min
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
Fragerunde	Alle	15 Min
5. Arealentwicklungen	Silvan Büttler	5 Min
<b>6. Dorfmitte</b>	<b>Karin Berglas</b>	<b>5 Min</b>
Allgemeine Fragerunde	Alle	5 Min
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---

# Dorfmitte



# Masterplan «...vom Zentrum zur Dorfmitte»



*Der Plan zeigt eine mögliche Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren.*

## Stand der Dinge

- Masterplan Ende 2023 erstellt
- Gespräche mit möglichen Immobilienentwickelnden durchgeführt
- Bewertung Areal in Auftrag gegeben
- Immobilienentwicklung evaluieren / Rolle Gemeinde

## Technisch:

- Zustimmung Kanton zu Basisplanung Busschlaufe

# Ausblick

- Gemeinderat wird ca. im Frühjahr 2025 neueste Erkenntnisse mitteilen können (Auslegeordnung nach Bewertung Areal)
  - Nach Möglichkeit konkreter Vorgehensvorschlag / Immobilienentwicklung / Partner
-

# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	Silvan Büttler	10 Min
3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»	Karin Berglas	10 Min
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
<b>Fragerunde</b>	<b>Alle</b>	<b>15 Min</b>
5. Arealentwicklungen	Silvan Büttler	5 Min
6. Dorfmitte	Karin Berglas	5 Min
<b>Allgemeine Fragerunde</b>	<b>Alle</b>	<b>5 Min</b>
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---



# Agenda

1. Begrüssung und Einleitung	Karin Berglas	3 Min
2. Gebührenreglement für das Bauwesen	Silvan Büttler	10 Min
3. Neue Stelle «Leitung Technische Dienste»	Karin Berglas	10 Min
4. Schulraumplanung und Innensanierung Schulhaus	Dieter Altenbach und Christoph Braun	30 Min
Fragerunde	Alle	15 Min
5. Arealentwicklungen	Silvan Büttler	5 Min
6. Dorfmitte	Karin Berglas	5 Min
Allgemeine Fragerunde	Alle	5 Min
7. Abschluss	Karin Berglas	3 Min

---

# Abschluss

- Gemeinde vor grossen und spannenden Herausforderungen
- Gestalten Sie mit!

Herzlichen Dank und einen  
Schönen Abend!

➡ Nächster Termin: Budgetgmeind 21.November 2024

---