

## **Vorlage Nr. 1210/ 20**



## **Treffpunkt Leimgruberhaus, Kreditabrechnung**

**Leistungsbereich 22/Kultur und Begegnung**

**7. Januar 2020**

# Inhaltsübersicht

1. Ziel der Vorlage .....	3
2. Ausgangslage .....	3
3. Baubeschrieb .....	5
3.1 Ausgrabung .....	5
3.2 Bauarbeiten .....	6
4. Kreditabrechnung .....	8
4.1 Begründung Mehrkosten .....	11
4.2 Nachtragskredit .....	11
5. Konsequenzen .....	12
5.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit .....	12
5.2. Finanzielle Folgen .....	12
5.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen .....	12
6. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat .....	12

## **Zusammenfassung:**

Mit dieser Vorlage soll der Investitionskredit (CHF 2'600'000 - inkl. MwSt. / Kostengenauigkeit +/- 10%) inkl. den Kostengutsprachen (CHF 130'000) für den Umbau der Liegenschaft Schulgasse 1 zu einem Kultur- und Begegnungszentrum über insgesamt CHF 2'730'000 abgerechnet werden. Mit einer Abrechnungssumme von CHF 2'818'331.62 wurde der Kredit um CHF 88'331.62 oder 3.4% überschritten. Die Kostenüberschreitungen lassen sich insbesondere durch die notwendigen Projektanpassungen infolge von Einsprachen der Nachbarschaft erklären. So wurde im Gegensatz zum vom Einwohnerrat genehmigten Projekt 115 m<sup>2</sup> mehr Bruttogeschossfläche respektive 325m<sup>3</sup> mehr Gebäudevolumen geschaffen. Zudem soll mit dieser Vorlage ein Nachtragskredit über CHF 45'000 insbesondere für zusätzliche akustische Massnahmen im Erd- und 1. Obergeschoss bewilligt werden.

## Nr. Vorlage 1210/20

Betrifft:	Leistungsbereich	Nr. 22 / Kultur und Begegnung
	Leistung/Querschnittsleistung	Bauten
Zuständigkeiten:	Ressort	Freizeit und Kultur
	Mitglied des Gemeinderats	Christine Dollinger
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungs-	Stefan Haller
	/Querschnittsverantwortung	

### 1. Ziel der Vorlage

Mit der vorliegenden Vorlage präsentiert der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abrechnung des Investitionskredits für den Umbau der Liegenschaft Schulgasse 1 zu einem Kultur- und Begegnungszentrum (KUBEZ – wie es damals noch hiess) über CHF 2'600'000 inkl. MwSt. abzüglich der Sonnenkollektoren Anlage (ER-Vorlage 1101/14). Wie bereits auch im Rahmen dieser Vorlage kommuniziert, werden mit dieser Vorlage zusätzlich auch die Kostengutsprachen über CHF 130'000 abgerechnet.

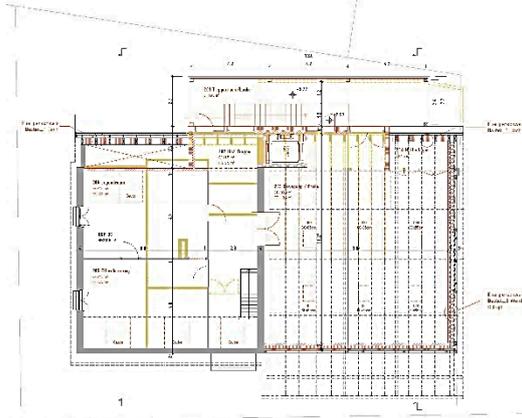
### 2. Ausgangslage

Anlässlich der Sitzung vom 16. März 2015 genehmigte der Einwohnerrat einen Kredit über insgesamt CHF 2.6 Mio. abzüglich der Kosten für die Sonnenkollektoren (inkl. MWST. / Kostengenauigkeit +/- 10%) für die Sanierung bzw. den Umbau der Liegenschaft Schulgasse 1 zu einem Kultur- und Begegnungszentrum. Zudem beauftragte er den Gemeinderat als Alternative zur vorgeschlagenen Pelletheizung zu prüfen, ob der «Treffpunkt Leimgruberhaus» allenfalls an die Heizungsanlage des Gemeindezentrums angeschlossen werden kann.

Die Prüfung bezüglich der Wärmeerzeugung ergab, dass die Kapazitäten der Heizungsanlage des Gemeindezentrums ausreichen, damit der «Treffpunkt Leimgruberhaus» ebenfalls noch an diese Anlage angeschlossen werden kann. Auf eine eigenständige Pelletheizung wurde deshalb verzichtet und stattdessen eine neue Wärmeversorgungsleitung von der Heizzentrale im Gemeindehaus, durch die Autoeinstellhalle, über die Schulgasse in den «Treffpunkt» verlegt.

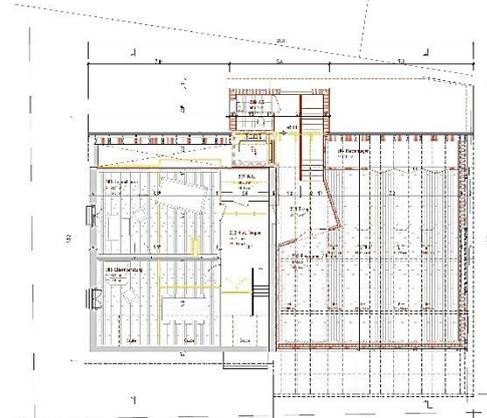
Am 3. Dezember 2015 konnte das Baugesuch für die geplanten Umbauarbeiten eingereicht werden. Aufgrund von Einsprachen seitens der Nachbarschaft musste das Projekt jedoch nochmals umfassend überarbeitet und angepasst werden. Stein des Anstosses war insbesondere der grosse offene Balkon, respektive das offene Treppenhaus im Westen der Liegenschaft. Durch eine Umplanung konnte die gesamte Treppenanlage in das Innere verlegt werden (siehe auch nachfolgende Pläne). Auf der Basis dieses überarbeiteten Projekts wurden anfangs 2016 sämtliche hängigen Einsprachen zurückgezogen, so dass der Gemeinderat das überarbeitete Projekt am 27. Mai 2016 bewilligen konnte.

**Projekt gemäss ER-Vorlage**

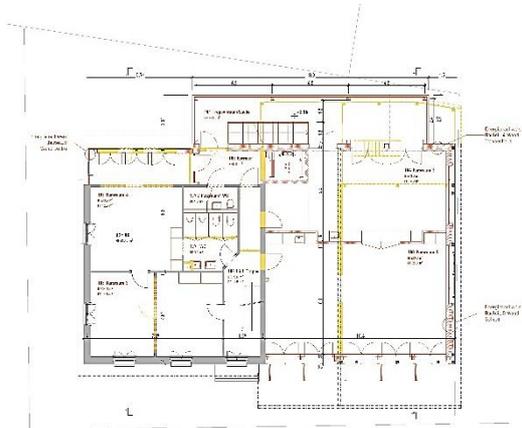


Dachgeschoss

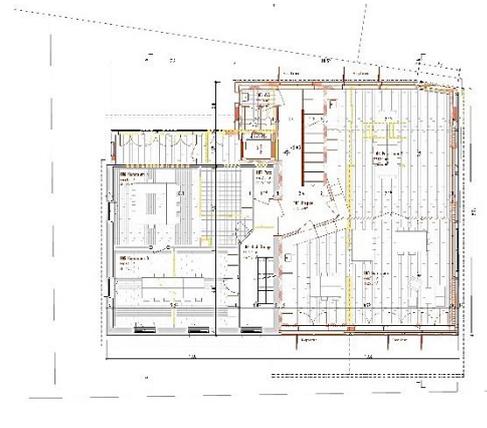
**Bewilligtes und ausgeführtes Projekt**



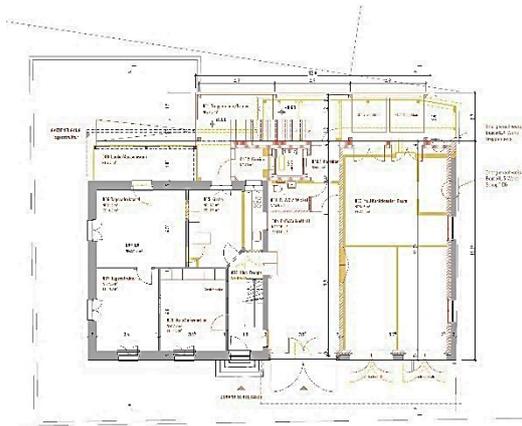
Dachgeschoss



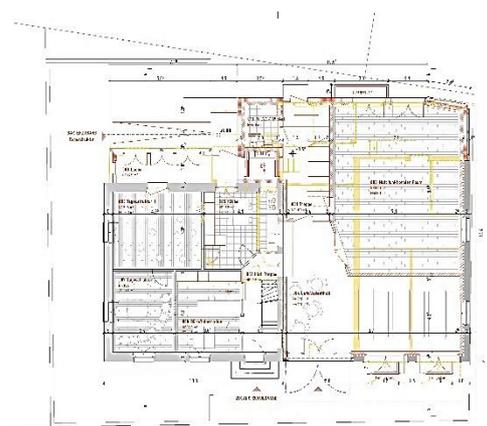
Obergeschoss



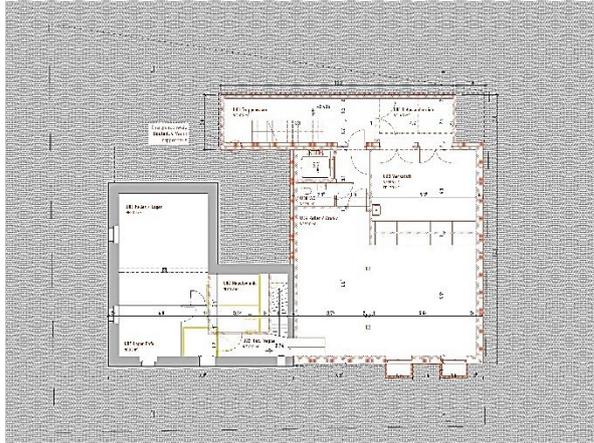
Obergeschoss



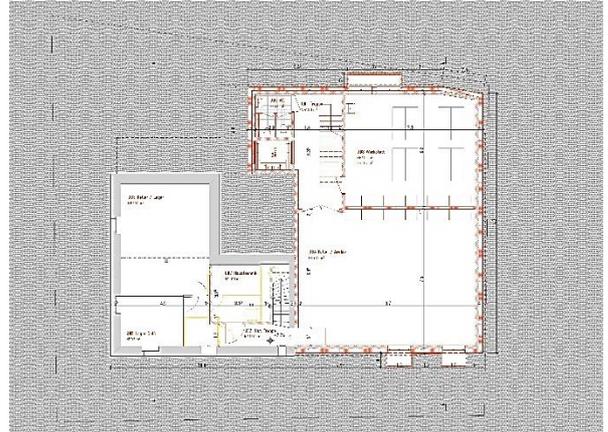
Erdgeschoss



Erdgeschoss



Untergeschoss



Untergeschoss

Im Rahmen der Überarbeitung des ehemaligen Ökonomiegebäudes und der Verlegung der neuen Erschliessung in das Gebäudeinnere, wurden gegenüber dem vom Einwohnerrat bewilligten Projekt 115 m<sup>2</sup> mehr Bruttogeschossfläche respektive 325m<sup>3</sup> mehr Gebäudevolumen geschaffen.

### 3. Baubeschrieb

#### 3.1 Ausgrabung

Da seit den 80iger Jahren im alten Ortskern von Reinach eine frühmittelalterliche Besiedlung nicht nur vermutet, sondern archäologisch detailliert nachgewiesen ist, fanden vor dem Start der eigentlichen Bauarbeiten im Bereich der neuen Unterkellerung archäologische Ausgrabungen statt. Da diese Ausgrabungen grösstenteils innerhalb des bestehenden Gebäudes stattfanden war dies für die Archäologie Baselland keine alltägliche Arbeit.



Bilder Archäologie Baselland

Wie bereits anhand der im Herbst / Winter 2014 durchgeführten Ausgrabungen im nahen Umfeld zu vermuten war, wurden unter der Liegenschaft Schulgasse 1 die Reste zweier Grubenhäuser, mehrere Pfostengruben sowie zwei Gräben vorgefunden und untersucht. Grubenhäuser sind ein typischer Befund für früh- und hochmittelalterliche Siedlungen. Anhand der darin gefundenen Keramikscherben lassen sich beide Befunde ins spätere 7. und frühere 8. Jahrhundert nach Christus datieren.

Der einzige Bereich, wo unter freiem Himmel gegraben wurde, befand sich ganz im Südwesten der untersuchten Fläche. Der dort stattfindende Aushub für eine Sickergrube wurde ebenfalls durch das Team der Archäologie Baselland begleitet. Die Grube enthielt prähistorische Keramikfragmente aus

der späten Bronzezeit, d.h. aus der Zeit rund 1000 v. Chr.. Funde aus dieser Zeit konnten bereits beim Bau des Gemeindezentrums in unmittelbarer Nähe sichergestellt werden.

### 3.2 Bauarbeiten

Nach erfolgter Ausgrabung wurde im Juni 2016 mit den eigentlichen Bauarbeiten begonnen. Um für die Auskernung des Ökonogiebäudes den Dachstuhl zu entlasten wurden in einem ersten Schritt die Dacheindeckung mit Ziegeln abgedeckt und die Ziegel zwischengelagert. Danach begann der Rückbau der Einbauten aus dem späten 20. Jahrhundert (Öltank, Garagen etc.) und die Grabungen für die neue Unterkellerung unter dem ehemaligen Ökonomiebereich. Da in dieser Zeit der Dachstuhl nahezu frei schwebte, wurden die Kräfte mit Hilfskonstruktionen und Stahlseilen auf die Stirnwände übertragen. Stück für Stück schoben sich die neuen Kellerwände unter den bestehenden Ökonomietrakt, was eine sehr vorsichtige und saubere Arbeit des Baumeisters bedingte.



Parallel dazu fanden auch die Ausbrüche im ehemaligen Wohnteil statt. Beim Ausbau wurde zwischen Wohn- und Ökonomietrakt unterschieden. So soll im ehemaligen Wohnteil der Charme des 1903 errichteten Gebäudes, mit den einfachen Lamperien, Brusttäfern, Stuckdecken und Eichenböden bewahrt werden. Die Ausbrüche beschränkten sich deswegen in diesem Bereich vor allem auf die Bäder und Küchen. Im Gegenzug dazu wurde der ehemalige Ökonomietrakt völlig ausgekernt und eine rauere Materialisierung, mit geschlammten Kalkstein- und Betonwänden, rohen Betondecken sowie Kastanien- oder Industrieholzböden gewählt. Die neue, breitere Innentreppe, die vor allem aufgrund von Brandschutzvorschriften erstellt wurde, wurde ebenfalls als vorfabrizierte Betontreppe mit verzinkten Handläufen dem Werkstattcharakter des Ökonomieteils angepasst.



Die ehemalige Holzfassade im Norden, respektive im Osten wurde jedoch belassen und umgenutzt. So wurden zum Beispiel die teilweise verzierten Holzverkleidungen an der Ostfassade aufgeschnitten und mit Scharnieren versehen, so dass diese neu als Fensterläden genutzt werden können. Auch das grosse Scheunentor auf der Ostseite und die alten Fenster auf der Nordseite wurden instand gestellt und als Relikt aus der Entstehungszeit belassen. Aus energetischen Gründen wurde der Ökonomiebereich hinter der ehemaligen Fassade vollständig mit Steinwolle eingepackt. Zur Dämmung des Daches wurden zwischen den Sparren Zellulosefasern eingeblasen.



Durch das Herausbrechen gewisser Innenleichtbauwände kam es im ehemaligen Wohnteil zu völlig neuen Raumkonstellationen. Mit viel Liebe zum Detail wurden durch die Schreiner die Holzverkleidungen aus anderen Räumen zusammengetragen und ergänzt, so dass der Raum wieder als Einheit aus der Zeit der Jahrhundertwende in Erscheinung tritt (siehe Bilder unten).



Sämtliche Fenster wurden durch neue Holzfenster ersetzt respektive es wurden teilweise neue Holzfenster vor die alten bestehenden Fenster gesetzt, so dass der Charakter des Gebäudes bewahrt werden konnte. Vom Naturhistorischen Museum in Basel konnten günstig Massivholzschränke inkl. aufwendige Einbauten erworben werden. Diese konnten aufgrund von Brandschutzvorschriften im Museum nicht mehr genutzt werden und standen somit zur weiteren Nutzung zur Verfügung.



Durch vier neue Dachlukarnen konnte der Dachraum für die Mütter- und Väterberatung sowie das «junge Büro» des Palais noir gut belichtet werden. Der bescheidene Garten wurde durch einen Sandkasten, neue Möblierung, einzelne Büsche, Kräuter und Pflanzmöglichkeiten für die Küche sowie einem neuen Apfelbaum für die Kindertagesstätte und eine Säuleneiche ergänzt.



#### 4. Kreditabrechnung

Die aufgewendeten Kosten sind mit folgenden Krediten, respektive Kostengutsprachen abzurechnen:

- Investitionskredit Umbau der Liegenschaft Schulgasse 1 <sup>(1)</sup>	CHF 2'260'000
- Zusatzkredit Unterkellerung des Ökonomiegebäudes	CHF 340'000
Zwischentotal - vom Einwohnerrat genehmigter Kredit (Kostengenaugigkeit +/- 10%):	CHF 2'600'000
<i>Zusätzliche Kostengutsprachen<sup>(2)</sup></i>	
- Kostengutsprache aus dem Legat Kuhn-Egger <sup>(3)</sup>	CHF 100'000
- Finanzierung Mobiliar Café durch VVR:	CHF 30'000
<b>Total</b>	<b>CHF 2'730'000</b>

(1) In diesen Kosten ist die Reduktion aufgrund des Verzichts auf die Sonnenkollektoren nicht eingerechnet

(2) Wurde bereits im Rahmen der ER-Vorlage 1101/14 kommuniziert

(3) Dieses Geld wurde vor allem für lose Inneneinrichtungen verwendet

Finanzbuchhaltung:

In den Jahren 2016 bis 2019 wurden folgende Beträge abgerechnet:

Jahr	Belastung	Gutschrift	
2016	CHF 963'163.55		
2017	CHF 1'795'465.72		
2018	CHF 66'673.05	CHF 11'050.00	Gutschrift Förderbeiträge Energie
2019	CHF 4'079.30		
Zwischentotal	CHF 2'829'381.62	CHF 11'050.00	
Total Ausgaben	CHF 2'818'331.62		Verrechnung mit Gutschrift
Kredit	CHF 2'730'000.00		inkl. Kostengutsprachen
<b>Kreditüberschreitung</b>	<b>CHF 88'331.62</b>		entspricht 3.4% des bewilligte Kredits von 2.6 Mio. CHF

Baubuchhaltung:

<b>BKP</b>		<b>Kosten gemäss Vorlage (+/-10%)</b>	<b>Abrechnung</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	25'000	24'441.70
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		
	Baumeisterarbeiten	315'000	516'061.90
	Maurerarbeiten	185'000.00	215'000.00
	Unterlagsböden		9'740.65
	Holzbau	266'000	317'520.00
	Dachdecker	87'100	
	Spengler	45'000	30'816.20
	Fenster Aussentüren	105'000	184'071.15
	Sonnenschutz, Verdunkelung	20'000	12'344.50
	Elektriker	73'000	87'344.25
	Heizung / Warmwasser	132'000	99'469.05
	Sanitär inkl. Küche	125'000	95'389.50
	Liftnlagen	90'000	48'000.00
	Gipserarbeiten	85'000	80'854.00
	Malerarbeiten (innen)	110'000	147'827.15
	Metallbauarbeiten	30'000	74'337.15
	Schreinerarbeiten allge.	110'000	156'930.00
	Böden / Parkett	90'000	87'731.77
	Türen / Schränke	85'000	84'532.70
	Plattenarbeiten	35'000	17'324.15
	Baureinigung		4'740.10
	<b>Honorare</b>		
	Bauplanung	155'000	160'000.00
	Bauleitung	140'000	155'000.00
	Ingenieur / Tiefbau	25'000	36'451.10
	Vermessung		6'312.30
	<b>Bewilligungen</b>		
	Baubewilligung	4'000	3'891.00
	Anschlussgebühren	25'000	2'765.60
	Umgebung	20'000	8'737.50
	Inneneinrichtungen	150'000	144'406.95
	Versicherungen		4'383.80
	Diverses		12'957.45
	Reserven/Unvorhergesehenes	66'900	
	<b>Zwischentotal</b>	<b>2'600'000.00</b>	<b>2'829'381.62</b>
	Förderbeiträge Energie		11'050.00
	<b>Total</b>	<b>2'600'000.00</b>	<b>2'818'331.62</b>

#### **4.1 Begründung Mehrkosten**

Einer der Hauptgründe der Mehrkosten von CHF 88'331.62 oder 3.4% des bewilligten Kredits von 2.6 Mio. CHF sind die Projektanpassungen aufgrund der eingegangenen Einsprachen. So ist das ausgeführte Projekt insbesondere im rückwärtigen Bereich des Ökonomiegebäudes nicht mehr mit dem vom Einwohnerrat bewilligten Projekt zu vergleichen. Es wurden insgesamt 115.5 m<sup>2</sup> mehr innenliegende Bruttogeschossflächen, respektive 325 m<sup>3</sup> mehr Gebäudevolumen realisiert. Auch die diesbezüglich notwendigen Umplanungsarbeiten kosteten CHF 20'000. Diese Mehrflächen respektive das zusätzliche Volumen widerspiegelt sich insbesondere in den Mehraufwendungen beim Baumeister und bei den Malerarbeiten. Die Böden hingegen konnten dank kostengünstigen Handwerkern im Rahmen des Kostenvoranschlages abgerechnet werden. Aufgrund der Umstellung der Wärmeerzeugung von einer Pelletheizung auf einen Wärmeverbund mit dem Gemeindezentrum wurden Kosten, die im Kostenvoranschlag bei der Heizung aufgeführt waren, durch den Baumeister abgerechnet (z. B. Graben für Strassenquerung, Kernbohrungen etc.). Ebenfalls wurde ein erheblicher Beitrag der vorgesehenen Umgebungsarbeiten über den Baumeister abgerechnet (Plätze, Wege etc.). Die Mehrkosten bei den Fenstern und Aussentüren lassen sich daraus erklären, dass man sich im Gegensatz zum Kostenvoranschlag bei der Ausführung entschieden hat, die Fenster im ehemaligen Wohntrakt ebenfalls durch neue, moderne und energieeffiziente Holzfenster zu ersetzen.

Da bei der Berechnung der Anschlussgebühren die Wasserstellen des ehemaligen Gebäudes dem Grundeigentümer gutgeschrieben werden und dies im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt war, konnten diese erheblich tiefer abgerechnet werden als vorgesehen. Zudem wurde ein Teil der Inneneinrichtungen, z.B. die Tische und Hocker in der Cafeteria, über die allgemeinen Schreinerarbeiten abgerechnet.

#### **4.2 Nachtragskredit**

Auf Wunsch der Betreiber sollen im 2020 gewisse Nachbesserungen, insbesondere hinsichtlich der Akustik vorgenommen werden. Die Nutzung der Räume hat gezeigt, dass die Nachhallzeiten in den Kurs- und Galerienräumen relativ hoch sind. Deshalb soll in den Kursräumen im 1. Obergeschoss des Wohnteils sowie in der Galerie und im Foyer des Erdgeschosses eine Akustikdecke eingebracht werden. Zudem ist im Multifunktionsraum im Dachgeschoss ein Akustikvorhang vorgesehen. Da aus Sicherheitsgründen die Türen abends geschlossen werden, gleichzeitig abends jedoch auch Kurse angeboten werden, soll zudem eine automatische Türöffnung mit Gegensprechanlage über WLAN installiert werden. Da die Werkstatt im Untergeschoss entgegen der ehemaligen Planung nun auch als Kursraum genutzt wird, muss zudem ein zusätzlicher Radiator montiert werden. Die Kosten für diese vorgesehenen Massnahmen setzen sich wie folgt zusammen:

Sonnerie mit automatischer Türöffnung über WLAN	CHF 7'500
Akustikvorhang 2. Obergeschoss	CHF 3'000
Akustikdecken EG / 1. OG	CHF 24'000
Zusätzlicher Radiator UG (inkl. Leitungsführung)	CHF 6'000
Reserven (10%)	CHF 4'500
<b>Total</b>	<b>CHF 45'000</b>

## **5. Konsequenzen**

### **5.1. Folgen aus Sicht der Nachhaltigkeit**

Mit dem Umbau der Liegenschaft an der Schulgasse 1 zu einem attraktiven Begegnungszentrum konnte eines der letzten Bauernhäuser in Reinach langfristig erhalten und einer zeitgemässen Nutzung zugeführt werden. Zusammen mit dem modernen Gemeindezentrum trägt das Leimgruberhaus einen wesentlichen Beitrag zu einem attraktiven Dorfzentrum bei und gibt dem Platz um den Brunnen des Gemeindezentrums eine neue Identität und Bedeutung. Durch die subtile Renovation, insbesondere des Wohnteils, konnte der Charme des Gebäudes aus den Anfängen des 19. Jahrhunderts bewahrt und kann somit auch nachfolgenden Generationen übermittlelt werden. Aufgrund der damit verbundenen Restaurierung oder Umnutzung vieler bestehender Bauelemente, wie Türen, Fensterläden, Treppen, Stuckdecken, Lamperien, Brusttäfer oder Holzfassaden, konnte sparsam mit Baumaterialien und somit auch mit finanziellen Ressourcen umgegangen werden. Durch den Einsatz von natürlichen und robusten neuen Baustoffen, wie Eiche-, Kastanien- und Industrielholzböden, Kalksandstein- und Betonwänden, Zellulosefasern etc., kann eine langfristige und nachhaltige Nutzung der Liegenschaft sichergestellt werden. Die Wiederverwendung anderweitig nicht mehr nutzbarer Elementen, wie z.B. den Schränken aus dem Naturhistorischen Museum, trug weiter zu einem ressourcenschonendem Umgang bei.

### **5.2. Finanzielle Folgen**

Insbesondere in Anbetracht der umfassenden Umplanungen und den damit verbundenen zusätzlich geschaffenen Flächen, ist eine Kreditüberschreitung von rund 4% zwar nicht erfreulich, aber auch klar und nachvollziehbar begründbar. Insbesondere in Anbetracht des gelungenen und in der breiten Öffentlichkeit mit Freude aufgenommenen Resultats, sind die finanziellen Mittel nach Ansicht des Gemeinderates gut und nachhaltig investiert.

### **5.3. Folgen für Wirkungen und Leistungen**

Mit dem neuen «Treffpunkt Leimgruberhaus» wurde für die Reinacher Bevölkerung und die Reinacher Vereine ein attraktiver, vielseitig nutzbarer Raum geschaffen, der das Stadtzentrum, insbesondere um das Gemeindehaus, nachhaltig belebt. Die Umnutzung der Liegenschaft an der Schulgasse 1 zum «Treffpunkt Leimgruberhaus» trägt somit wesentlich zu einem attraktiven Image und dadurch auch zu einem interessanten und begehrenswerten Wohnort Reinach bei.

## **6. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat**

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

- ://:
1. Der Einwohnerrat genehmigt die Kreditabrechnung für den Umbau der Liegenschaft an der Schulgasse 1 über CHF 2'818'331.62 und damit verbundenen Mehraufwendungen von CHF 88'331.62.
  2. Der Einwohnerrat genehmigt einen Nachtragskredit über CHF 45'000 für diverse Ergänzungen insbesondere im Bereich der Akustik.

### **Gemeinderat Reinach**



Melchior Buchs  
Gemeindepräsident



Stefan Haller  
Geschäftsleiter