



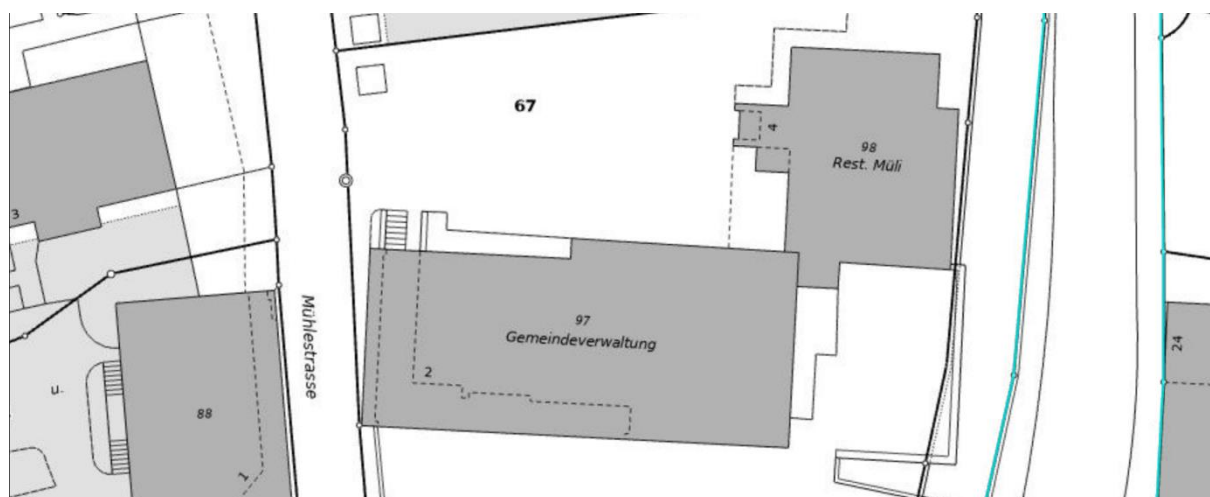
Traktandum 4

Abklärungs- und Projektierungskredit von CHF 160'000 inkl. MWST, zuzüglich Teuerung nach dem Landesindex für Konsumentenpreise, Basis Dezember 2020, Stand August 2022, mit 104,8 Pkt., für den Umbau des alten Postlokals und die Instandsetzung des 1. Obergeschoss der Gemeindeverwaltung Niederlenz

Antrag

Der Abklärungs- und Projektierungskredit von CHF 160'000 inkl. MWST, zuzüglich Teuerung nach dem Landesindex für Konsumentenpreise, Basis Dezember 2020, Stand August 2022, mit 104,8 Pkt., für den Umbau des alten Postlokals und die Instandsetzung des 1. Obergeschoss der Gemeindeverwaltung Niederlenz sei zu genehmigen.

In der Liegenschaft Mühlestrasse 2 (Gemeindehaus) befinden sich neben 12 Kleinwohnungen der Ortsbürgergemeinde (im 2. Obergeschoss und im 1. und 2. Dachgeschoss) im 1. Obergeschoss die Gemeindeverwaltung sowie im Erdgeschoss die ausser Betrieb gesetzte Poststelle. Das Erdgeschoss hat die Einwohnergemeinde im Jahr 2018 von der Post Immobilien AG im Stockwerkeigentum erworben.



In den letzten Jahren gab es immer wieder Probleme mit den Steigleitungen. Die Ortsbürgergemeinde beabsichtigt die Wohnungen (Bäder und Küchen) sowie die Steigleitungen zu sanieren. Dieses Projekt ist nicht Bestandteil der Vorlage.

Gemeinde Niederlenz - Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2022

Das Betriebsamt wird auf Anfang 2024 in die Gemeindeverwaltung integriert. Zudem soll die Bevölkerung mit den Schalteranlagen mehr Privatsphäre erhalten und ein effizienterer Arbeitsablauf des Verwaltungsbetriebs geschaffen werden.

Das geplante Bauvorhaben beinhaltet die räumlichen und baulichen Anpassungen für die Bereiche Erdgeschoss und 1. Obergeschoss unter Beibehaltung der Fassade. Die Fassade im Bereich Erdgeschoss Süd wird leicht angepasst. Die Verwaltung erhält einen neuen Zugang für Kunden im Bereich des alten Posteingangs. Das Personal der Verwaltung teilt sich wie bis anhin den Gebäudezugang mit den Mietern der Wohnungen.

Teeküche, Aufenthaltsbereich und Nasszellen inkl. den Steigleitungen sind End-of-Life und müssen ersetzt werden. Zudem sollen die Räume im 1. Obergeschoss aufgefrischt werden. Das Erdgeschoss (ehemals Postlokal) wird komplett umgebaut. Die Machbarkeitsstudie hat gezeigt, dass mit einer Instandsetzung die notwendigen Brandschutzmassnahmen umgesetzt, die Altlasten (Plattenkleber) fachgerecht entsorgt und so die bestehenden Räumlichkeiten werterhaltend instandgesetzt werden können. Künftig sollen weiterhin funktionale, schlichte, zeitgemässe und zweckmässige Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Die Wärmeerzeugung, die Sanitärverteilung UG und die Medien ausserhalb des Gebäudes sind nicht Gegenstand der Sanierung.

Erneuerung Gemeindeverwaltung

- Erdgeschoss: Umbau und Einbau Büroräume mit 10 Arbeitsplätzen
- Erdgeschoss: Nasszellen, Dusche Mitarbeiter und Garderoben
- Erdgeschoss: Einbau Diskretions-Schalteranlage
- Obergeschoss: Instandsetzung und Anpassung Büroräume mit 11 Arbeitsplätzen
- Sanitär: Leitungen / Fallstränge ersetzen, Brandschutz ertüchtigen
- Wärmeabgabe (Heizkörper) anpassen
- Elektroinstallationen: Unterverteilungen ersetzen, Anpassarbeiten Büro und Neuinstallation Erdgeschoss, Instandstellen Nasszellen und Teeküche, Steigzonenleitungen ersetzen
- Malerarbeiten an Wänden und Decken in allen Räumen
- Bodenbeläge ersetzen oder auffrischen
- Altlasten: fachgerechtes Entsorgen
- Erdbebensicherheit qualitativ überprüfen

Ausstattung Gemeindeverwaltung neu

- Mobiliar
- Teeküche

Realisierung

- die Realisierung erfolgt in Etappen

Mit dem Planungskredit sollen wirtschaftliche Lösungsvorschläge geprüft, die Instandsetzung mit dem Umbauvorhaben der Ortsbürgergemeinde auf Synergien hin abgestimmt, geprüft und die Realisierungstermine koordiniert werden. Zudem soll ein Kostenvoranschlag (+/- 10 %) für den Realisierungskredit erarbeitet werden.

Gemäss Schätzungen ist mit nachstehenden Kosten (Vorprojekt und Bauprojekt) zu rechnen:

- | | | |
|---|-----|---------|
| • Abklärungen Bausubstanz
(Erdbebenertüchtigung, Altlasten und Brandschutz) | CHF | 10'000 |
| • Projektierungskosten
(Architektur, Baumanagement, haustechnische Anlagen) | CHF | 120'000 |
| • Nebenkosten
(4 % der Abklärungs- und Projektierungskosten) | CHF | 5'000 |
| • Einwohnergemeinde (Bauherrschaft)
Weitere Aufwendungen, Kostenermittlungstoleranz (10 %) | CHF | 13'000 |
| • Reserve | CHF | 12'000 |

Gemeinde Niederlenz - Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2022

- **Total inkl. MWST**

CHF 160'000

Falls die Ortsbürgergemeinde die Sanierung der Wohnungen ablehnt, kann der Umbau der Gemeindeverwaltung trotzdem erfolgen.

Einblick Zustand altes Postlokal und Verwaltungsbetrieb 1. Obergeschoss, September 2022

Schalteranlage 1. OG (West)



Teeküche



Schalteranlage 1. OG



Einblick Erdgeschoss

WC Anlagen



Gemeinde Niederlenz - Einwohnergemeindeversammlung vom 25. November 2022

Posträume



WC-Anlagen Erdgeschoss



Alter Eingang



alte

ss



Beilage: