

GEMEINDE



BUOCHS

Sanierung Seeplatz 10

Botschaft zur Urnenabstimmung vom 12. März 2023



**Antrag des Gemeinderates auf Krediterteilung von 990'000 Franken
für die Sanierung vom Seeplatz 10**

Abstimmungszeit Sonntag, 12. März 2023
von 9.30 Uhr bis 11.00 Uhr

Abstimmungslokal Gemeindehaus
Beckenriederstrasse 9

**Öffentliche
Info-Veranstaltung** Dienstag, 28. Februar 2023, 19.30 Uhr
Lückertsmatthalle, Buochs

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	3
2. Das Projekt im Detail	5
3. Projektpläne	9
4. Kosten	13
5. Jährliche Folgekosten	14
6. Erträge und Einsparungen	15
7. Stellungnahme und Antrag Gemeinderat	16
8. Stellungnahme Finanzkommission	17
9. Abstimmungsfrage	18
10. Öffentliche Informationsveranstaltung	19
11. Weiteres Vorgehen	20

1. Ausgangslage

Das Gebäude Seeplatz 10 wurde früher als Lager und Feuerwehrlokal genutzt. Heute sind die Garagen im Erdgeschoss an Private vermietet. Das Obergeschoss dient der Gemeinde Buochs in erster Linie als «Kulturraum» und steht für Anlässe verschiedenster Art zur Verfügung wie zum Beispiel:

- Kulturelle Anlässe: Ausstellungen, Vernissagen, Lesungen, etc.
- Gemeindeeigene Anlässe: Aktuelles aus Buochs, Informationsanlässe zu Urnenabstimmungen und Sachgeschäfte Gemeindeversammlung, Projektarbeiten, Jungbürgerfeier, Neuzuzüger Apéro, Sitzungen mit grosser Anzahl Teilnehmer, Versammlungen, Seminare, Kurse, Workshops, etc.
- Private Anlässe: Geburtstagsfeiern, Familienfeste, Klassentreffen, Hochzeitsapéros, Seminare, Kurse, Versammlungen, etc.



Westseite Seeplatz 10 mit Garagen im Erdgeschoss

Nach einer Neu Beurteilung durch die Nidwaldner Sachversicherung betreffend Brandschutz wurde der Gemeinde mitgeteilt, dass mit dem bestehenden Fluchtweg über das Treppenhaus aus Sicherheitsgründen ab sofort nur noch eine Belegung von maximal 50 Personen zulässig ist und die Nutzung eingeschränkt werden muss. Damit wieder eine Belegung mit bis zu 150 Personen möglich ist, wird ein zweiter Fluchtweg von mindestens 1.2 m Breite vorausgesetzt.

In den letzten Jahren fanden im Seeplatz 10 pro Jahr durchschnittlich 30 bis 35 Anlässe statt, die zum Teil über mehrere Tage und Wochen dauerten. Bei einem grossen Teil der Anlässe, waren mehr als 50 Personen anwesend.

Der Seeplatz 10 ist der einzige Saal, welcher in erster Priorität für Anlässe der Gemeinde zur Verfügung steht und für eine längere Zeitperiode belegt werden kann (zum Beispiel Ausstellungen). Der Gemeinderat ist überzeugt, dass seitens der Buochser Bevölkerung ein grosses Bedürfnis für einen öffentlichen «Kultur- und Mehrzweckraum» besteht, welcher von verschiedensten Gruppierungen genutzt werden kann. Kulturelle und weitere Veranstaltungen sowie Vereinsaktivitäten bereichern das Leben und die Gemeinschaft einer Gemeinde. Dem Gemeinderat ist es auch wichtig, dass der Saal im Obergeschoss vom Seeplatz 10 eine Attraktivitätssteigerung erfährt und strebt damit auch eine höhere Auslastung an. Insbesondere durch die vermehrte Nutzung des Raumes für Anlässe, Sitzungen, Seminare, Workshops etc. von Vereinen, Gewerbe und Privater soll dies erreicht werden.

Um all diese Nutzungsbedürfnisse abdecken zu können, ist eine Belegung von maximal 50 Personen nicht ausreichend, weswegen zwingend ein zusätzlicher Fluchtweg realisiert werden muss.

Hinzu kommt, dass das Gebäude energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen entspricht. Der Boden, die Wände und die Decke des Obergeschosses sind nur wenig und teilweise gar nicht isoliert. Beheizt wird der Raum mit alten Elektroradiatoren, was einen sehr hohen Energieaufwand bedeutet. Auch der Innenausbau (Bodenbelag, Elektrik, Beleuchtung, Multimedia, etc.) bedarf nach 35 Jahren einer Sanierung und muss den aktuellen Bedürfnissen angepasst werden.

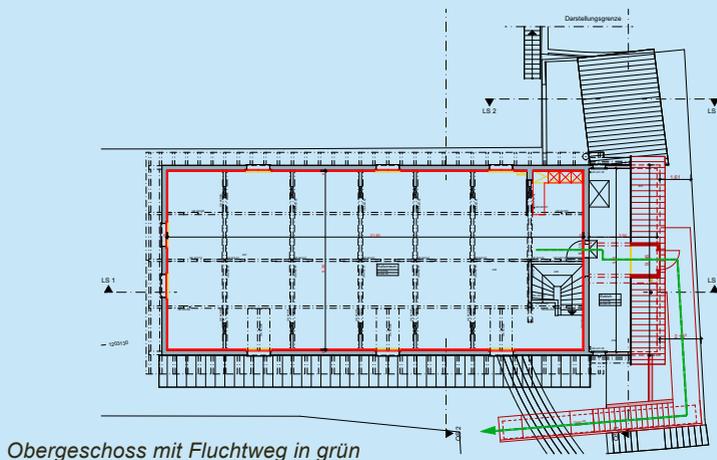
Für eine nachfragegerechte sowie ökologisch und ökonomisch sinnvolle Nutzung ist es zwingend, das Obergeschoss zu sanieren und modern auszubauen.

Der Umstand, dass der Seeplatz 10 in der Ortsbildschutzzone und der Zone landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet liegt sowie im Inventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS) und im Bauinventar der Gemeinde Buochs (Status schutzwürdig A) verzeichnet ist, erfordert eine umsichtige und schonende Sanierungsweise. Dies führt dazu, dass das Gebäude Seeplatz 10 praktisch wie ein geschütztes Gebäude zu behandeln ist. Die Planung und der Umbau erfordern deshalb eine enge Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.

2. Das Projekt im Detail

Brandschutz / Fluchtwege

Für den zweiten Fluchtweg wurden in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege mehrere Varianten abgeklärt, wobei sich ein zusätzlicher Ausgang im rückwärtigen, südlichen Anbau als Best-Variante herausgestellt hat. Der neue, 1.20 m breite Fluchtweg wird über eine Schleppplukarne vom Obergeschoss ins Freie geführt und verläuft anschliessend über einen Fussweg zum Erdgeschoss.



Hindernisfreier Zugang

Da das Obergeschoss für öffentliche Anlässe genutzt wird, muss neu ein hindernisfreier Zugang erstellt werden. Dieser erfolgt mittels einem Treppenlift entlang des neuen Fluchtweges.

Ausbau südlicher Anbau

Der neue zusätzliche Fluchtweg führt durch den südlichen Anbau. Dieser wird als Lagerraum für Stühle, Tische, Ausstellungswände etc. genutzt und weist durch das steile Dach in der Mitte lediglich eine Höhe von 1.40 m aus. Das erschwert das Manövrieren mit Mobiliar und schränkt die Nutzung als Lagerraum erheblich ein. Damit die Raumhöhe vergrössert und das Lager besser genutzt werden kann, wird das gesamte Dach des südlichen Anbaus um 80 cm angehoben und flacher ausgeführt.

Heizung

Heute wird das Gebäude mit einer Elektroheizung über Wandkonvektoren geheizt, was gemäss aktuellem Energiegesetz nicht mehr zulässig ist. Nebst dem Einbau einer Bodenheizung ist deshalb als Energieträger eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Aussenaufstellung vorgesehen. Das Heizsystem wird gleichzeitig so vorbereitet, dass später auch ein Anschluss an einen allfälligen Seewasser-Wärmeverbund möglich ist.

Fassaden- und Dachsanierung

Zur Erhaltung des Gebäudes wird im Obergeschoss die Innenverkleidung bis auf die Fassadenkonstruktion zurückgebaut. Die Aussenverkleidung bleibt bestehen. Die Wärmedämmung erfolgt anschliessend mit entsprechendem Aufbau nach innen. Die Fenster werden durch neue, optisch identische ersetzt. Das Giebeldach wird bis auf die Holzkonstruktion zurückgebaut. Es wird anschliessend neu aufgebaut und energetisch saniert. Die gesamte Aussenfassade des Gebäudes inkl. Fenster, Fensterläden, Türen, Garagentore, Holzschalung bekommt einen an den Bestand angepassten, neuen Farbanstrich.

Innenausbau

Die Wände werden einen weissen Abrieb erhalten. Die Decken werden zur Verbesserung der Akustik mit weissen, schallabsorbierenden Deckenelementen ausgekleidet. Das heute weiss bemalte Holzfachwerk wird sandgestrahlt und anschliessend in der ursprünglichen Natur-Holzfarbe belassen. Dies ergibt einen schönen Kontrast zur weissen Decke und hebt das Fachwerk hervor.

Aufgrund des Einbaus einer Bodenheizung muss der Boden bis auf die Konstruktion rückgebaut werden. Anschliessend wird der Boden neu aufgebaut, wärmetechnisch saniert und mit einem neuen Bodenbelag versehen. Die Küche wird ersetzt und neu ausgestattet. Das Multimediasystem und die Beleuchtung des Raums werden so gestaltet, dass diese für die verschiedenen Grundnutzungen wie kulturelle Ausstellungen, kleinere Konzerte, Seminare, Sitzungen, Informationsveranstaltungen oder private Anlässe entsprechend genutzt werden können.

Näherbaurecht

Die baulichen Massnahmen für den Fluchtweg erfordern ein entsprechendes Näherbaurecht. Die Zustimmung für das erforderliche Näherbaurecht liegt schriftlich vor.

Stellungnahme Denkmalpflege

Die kantonale Denkmalpflegekommission hat das vorliegende Projekt geprüft und dabei die sanfte Aussensanierung, die energetische Innendämmung sowie den Ausbau des Obergeschosses als werterhaltende Massnahmen und für als bewilligungsfähig beurteilt. Der neue zweite Fluchtweg im rückwärtigen südlichen Anbau sei eine Möglichkeit den bestehenden öffentlichen «Kulturraum» der Gemeinde Buochs auf die heutigen Brandschutzvorschriften zu ertüchtigen.

Innenbereich heute



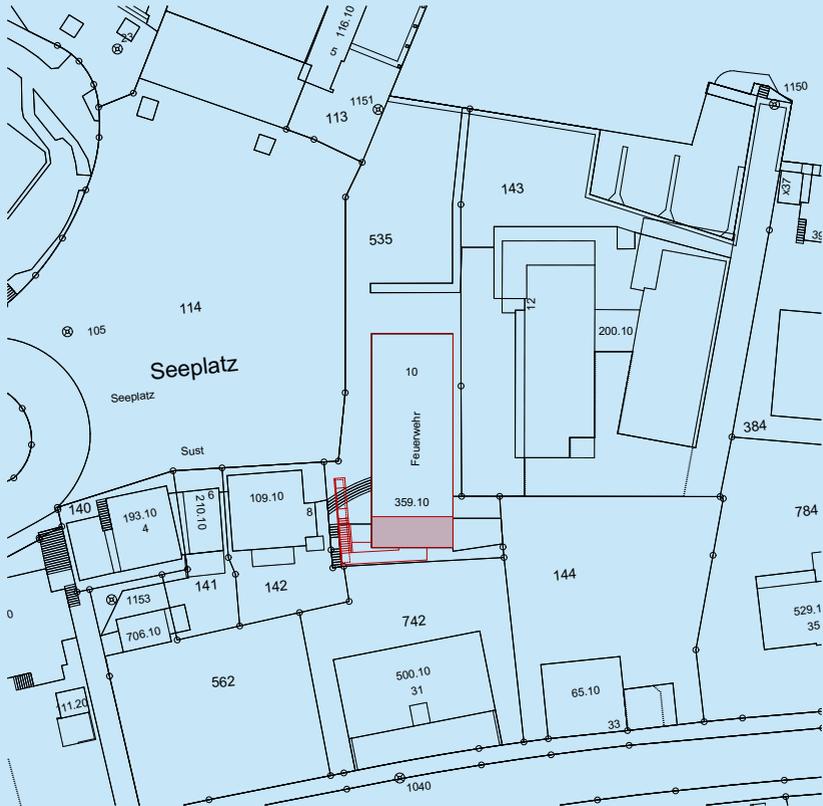
Visualisierung Innenbereich nach Ausbau



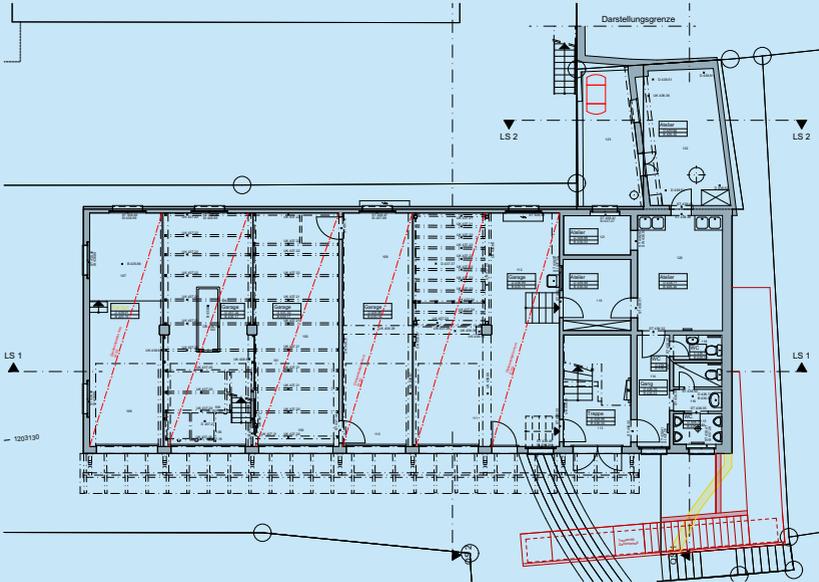
3. Projektpläne

Sämtliche Pläne können unter www.buochs.ch > Gemeinde > Politik, Behörden > Abstimmungen und Wahlen eingesehen werden.

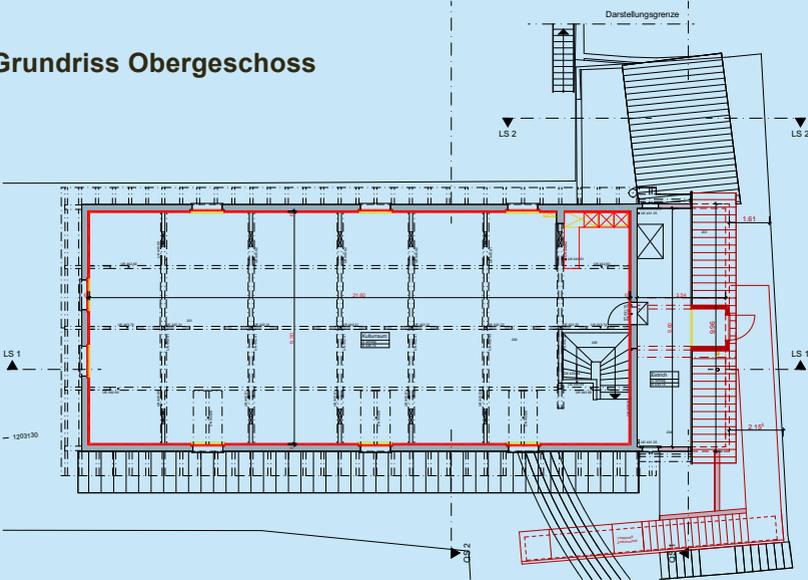
Situation



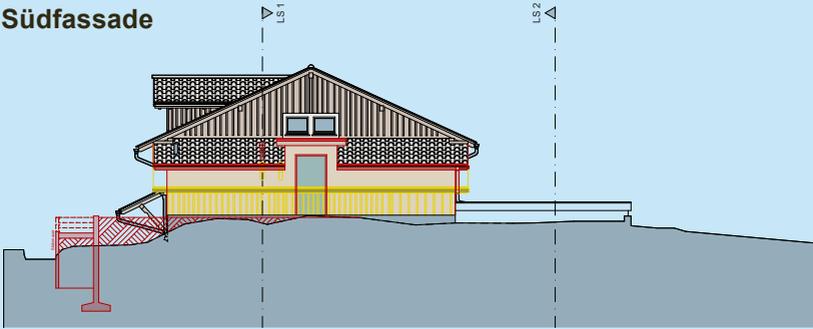
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Südfassade



Westfassade



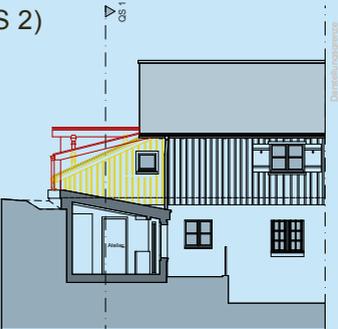
Ostfassade



Längsschnitt 1 (LS 1)



Längsschnitt 2 (LS 2)



Querschnitt 2 (QS 2)



4. Kosten

Das Projekt «Sanierung Seeplatz 10» ist mit Gesamtkosten von 990'000 Franken inkl. MwSt. veranschlagt. Die ermittelten Baukosten basieren auf Richtofferten und Erfahrungswerten ähnlicher Bauten (Preisbasis Anfang Juni 2022). Die aktuelle Lage in der Baubranche lässt leider keine verbindlichen Kostenvoranschläge zu. Differenzen sind auf Grund von Material- und Fachkräftemangel nicht auszuschliessen. Das detailliert ausgearbeitete Projekt erlaubt dabei eine Genauigkeit von +/- 20 Prozent. Im Detail sieht die Kostenaufstellung des Projektes wie folgt aus:

Bezeichnung	Betrag in Franken
Vorbereitungsarbeiten (Bauinstallation)	3'000.00
Rohbau 1 (Gerüste, Zimmermann)	358'000.00
Rohbau 2 (Fenster, Spengler, Dach, Fugen, Maler Aussen)	160'000.00
Elektroarbeiten (Strom, Beleuchtung, Multimedia)	118'000.00
Heizung	59'000.00
Küche	20'000.00
Treppenlift	27'000.00
Ausbau 1+2 (Boden, Innenputze, Metallbau, Maler innen)	97'000.00
Umgebung	49'000.00
Honorare (Architekt, Bauphysiker, Brandschutzingenieur)	85'000.00
Reserve	14'000.00
Total Netto inkl. MwSt.	990'000.00

5. Jährliche Folgekosten

Abschreibung Gebäude und Ausstattung

Die Abschreibungen vom Seeplatz 10 erfolgen nach den Vorgaben des Harmonisierten Rechnungslegungsmodells (HRM2), wobei gemäss Gemeindefinanzhaushaltverordnung für Hochbauten eine Nutzungsdauer von 25 Jahren zur Anwendung kommt.

Darlehenszins

Für die Finanzierung des Projektes wird ein externer Zinsaufwand anfallen, da die Gemeinde dafür Fremdkapital aufnehmen muss und somit die Verschuldung erhöht. Für die ausgewiesenen kalkulatorischen Zinsen kommt ein Satz von 2 Prozent pro Jahr zur Anwendung.

Jährliche Folgekosten			
Abschreibung	1/25 auf CHF 990'000	CHF	39'600.00
Darlehenszins	2% auf CHF 990'000	CHF	19'800.00
Total jährliche Folgekosten		CHF	59'400.00

6. Erträge und Einsparungen

Vermietungen

In der Vergangenheit konnten durch die Vermietung des «Kulturraums» im Jahr Einnahmen von rund 2'000 Franken erzielt werden. Durch die Sanierung und daraus resultierende Attraktivitätssteigerung ist davon auszugehen, dass das Obergeschoss häufiger vermietet werden kann. Die Einheimischen sollen weiterhin von attraktiven Mietkonditionen profitieren. Zudem wird auch eine zunehmende Vermietung an Auswärtige angestrebt, woraus sich die jährlichen Mieteinnahmen wesentlich erhöhen können.

Unterhalts- und Betriebskosten

Die Kosten für den baulichen Unterhalt und die Betriebskosten (Personal, Wasser, Abwasser, Strom, Verbrauchsmaterial, Versicherung, etc.) werden bei den jährlichen Folgekosten nicht eingerechnet. Es darf davon ausgegangen werden, dass sich diese Kosten grundsätzlich im gleichen Rahmen wie bisher bewegen, beziehungsweise durch die Sanierung eher tiefer ausfallen.

Zum Beispiel wird aktuell das Gebäude mit einer Elektroheizung über Wandkonvektoren geheizt, wodurch Kosten in der Höhe von rund 4'000 Franken anfallen. Durch den Wechsel des Heizsystems auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ist mit Einsparungen bei den Heizkosten von rund 1'500 Franken zu rechnen.

7. Stellungnahme und Antrag Gemeinderat

Stellungnahme und Antrag des Gemeinderates an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Buochs

a) Stellungnahme

Ob öffentlicher Informationsanlass, kulturelle Ausstellung, Seminar oder Geburtstagsfeier: Im Buochser «Kultur- und Mehrzweckraum» finden die unterschiedlichsten Veranstaltungen statt. Organisiert von den verschiedensten Vereinen und Gruppierungen. Dem Gemeinderat ist es wichtig, dass der Seeplatz 10 weiterhin entsprechend genutzt werden kann. Zudem wird eine höhere Auslastung angestrebt. Dafür ist eine maximale Belegung von 50 Personen nicht ausreichend, weshalb ein zweiter Fluchtweg zwingend realisiert werden muss.

Ein zweiter Fluchtweg durch den südlichen Anbau alleine würde ca. 260'000 Franken kosten. Da das Obergeschoss aber energetisch saniert und der Innenausbau den heutigen Bedürfnissen entsprechend um- / ausgebaut werden muss, ist die Erstellung eines zweiten Fluchtwegs ohne gleichzeitige Sanierungsmassnahmen nicht vertretbar.

Der «öffentliche Raum» in unserer Gemeinde ist begrenzt. Mit der geplanten Sanierung vom Seeplatz 10 wird die Attraktivität zur Nutzung massgeblich gesteigert. Es entsteht ein moderner und multifunktional nutzbarer Raum, welcher für ein breites Publikum interessant wird. Nebst der Grundnutzung durch die Gemeinde wird mit dem «Kultur- und Mehrzweckraum» auch die Vereinstätigkeit im Dorf unterstützt und ein attraktiver Seminarraum an einem wunderbaren Ort angeboten. Dadurch können höhere Mieteinnahmen generiert und eine Wertschöpfung in unserem Dorf ermöglicht werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass ein Bedürfnis für den «Kultur- und Mehrzweckraum» besteht und deshalb für die Weiternutzung vom Seeplatz 10 ein zweiter Fluchtweg und eine Sanierung ohne zeitlichen Aufschub zwingend notwendig ist.

b) Antrag

Der Gemeinderat stellt den Antrag auf Krediterteilung von 990'000 Franken für die Sanierung vom Seeplatz 10.

Buochs, 28. November 2022

Gemeinderat Buochs

8. Stellungnahme Finanzkommission

Antrag des Gemeinderates auf Krediterteilung von 990'000 Franken für Sanierung vom Seeplatz 10.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Die Finanzkommission Buochs hat sich mit dem in dieser Botschaft beschriebenen Projekt und dem Antrag des Gemeinderates zur Krediterteilung von 990'000 Franken für die Sanierung vom Seeplatz 10 eingehend befasst.

Ohne eine Sanierung sind die Räumlichkeiten aus Sicherheitsgründen nur begrenzt nutzbar. Aufgrund des Alters und des Zustands drängen sich Renovationen am Gebäude auf. Mit der geplanten Instandhaltung können unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse abgedeckt werden und die Räumlichkeiten entsprechen wieder den aktuellen Anforderungen.

Die Investitionen sind im Investitionsplan der Gemeinde Buochs aufgeführt und finanzpolitisch vertretbar.

Die Finanzkommission empfiehlt diesem Sachgeschäft zuzustimmen.

Buochs, 15. November 2022

Finanzkommission Buochs

Marco Röthlisberger, Heinz Achermann, André von Holzen, Yolanda Niederberger und Daniel Bühlmann

9. Abstimmungsfrage

Abstimmungsfrage an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Buochs:

Wollen Sie dem Antrag des Gemeinderates Buochs auf Krediterteilung von 990'000 Franken (Preisbasis Anfang Juni 2022) für die Sanierung vom Seeplatz 10 zustimmen?

Um weiterhin eine Raumbelagung von bis 150 Personen zu ermöglichen, muss ein zweiter Fluchtweg realisiert werden.

Das Obergeschoss genügt den heutigen Anforderungen nicht mehr und muss energetisch saniert werden.

Entstehen soll ein «Kultur- und Mehrzweckraum», welcher die Gemeinde, das Gewerbe, die Vereine wie auch Private nutzen können. Ein «Kultur- und Mehrzweckraum», in welchem längerfristig etwas entstehen kann oder Dauerausstellungen ihren Platz finden.

10. Öffentliche Informationsveranstaltung

Wir laden Sie zur öffentlichen Informationsveranstaltung für die Urnenabstimmung vom 12. März 2023 betreffend dem Projekt «Sanierung Seeplatz 10» wie folgt ein.

Dienstag, 28. Februar 2023, 19.30 Uhr
Lückertsmatthalle, Buochs

Der Gemeinderat Buochs freut sich über ein zahlreiches Erscheinen.

Weitere Informationen können auf der Homepage der Gemeinde Buochs eingesehen und heruntergeladen werden:

**www.buochs.ch > Gemeinde > Politik, Behörden
> Abstimmungen und Wahlen**



11. Weiteres Vorgehen

Bei einer Genehmigung des Verpflichtungskredites wird das ordentliche Baubewilligungsverfahren eingeleitet und die Ausschreibung der Bauarbeiten vorgenommen.

Im besten Fall kann im Juni / Juli 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Fertigstellung der Sanierungsarbeiten ist auf Ende 2023 vorgesehen.