

## Festlegungen in der Bau- und Nutzungsordnung

Aufgrund vorgängiger Ausführungen müssen folgende Anpassungen und Änderungen in der Bau- und Nutzungsordnung vorgenommen werden:

### 3.4.2 Ortsbildperimeter (neu)

§ 24 a <sup>(neu)</sup>

#### Ortsbildperimeter

<sup>1</sup> Die im Bauzonen- und Kulturlandplan bezeichneten Ortsbildgebiete weisen besondere räumliche und ortsbauliche Qualitäten auf. Der Ortsbildperimeter bezweckt die sinnvolle Erneuerung und Entwicklung des Ortes unter städtebaulichen Aspekten. Der Übergangsbereich zum öffentlichen Strassenraum und dessen Elemente sind qualitativ gut zu gestalten. Es ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat gewährleistet die fachliche Beratung bezüglich Einordnung ins Ortsbild und zieht bei Bedarf Fachleute oder die kantonalen Fachstellen bei. Hierzu sind Bauvorhaben möglichst vor Beginn der Projektierung anzuzeigen.

§ 26 BNO

Die rechtskräftigen Bestimmungen werden gemäss Rücksprache mit der Fachstelle Ortsbildschutz geringfügig wie folgt präzisiert (rot):

§ 26

Gebäude mit Substanzschutz

<sup>1</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan rot bezeichneten Gebäude sind von kulturgeschichtlichem oder symbolischem Wert und in ihrer Substanz geschützt. Sie sind zu unterhalten und dürfen nicht abgebrochen werden. Sie dürfen aus- und umgebaut werden, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Bei Einhaltung der Schutzziele sind auch Anbauten möglich.

Gebäude mit Volumenschutz

<sup>2</sup> Die im Bauzonen-/Kulturlandplan blau bezeichneten Gebäude sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen geschützt. Zusätzlich zu den in Abs. 1 zugelassenen baulichen Massnahmen dürfen sie abgebrochen werden, sofern die Erstellung von Ersatzbauten gesichert ist. Dieser muss zu einer ortsbaulich mindestens gleichwertigen Situation führen. Als Richtwerte für den Gebäudekubus gelten die Masse der bestehenden Baute. Abweichungen sind möglich, wenn für das Gebäude (z. B. genügende Raumhöhe) eine angemessene Volumenvergrösserung nötig ist. Aus verkehrstechnischen und verkehrsplanerischen Gründen kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

<sup>3</sup> Werden die gesetzlichen Abstände, die nach BauG einer Zustimmung des Departements BVU erfordern, unterschritten, so setzt ein Wiederaufbau die Zustimmung des Departements BVU voraus.

<sup>4</sup> Die zulässigen Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften.

Gebäude mit Fassadenfluchterhalt

<sup>5</sup> Die im Zonenplan mit einer Fassadenfluchtlinie bezeichneten Gebäude müssen bei einem Abbruch und Wiederaufbau auf die gekennzeichneten Fassadenfluchtlinien gestellt werden. Davon kann abgewichen werden, wenn dadurch eine für das Ortsbild gleichwertige oder gar bessere Lösung entsteht. Aus Gründen der Verkehrssicherheit kann eine geringfügige Standortverschiebung verlangt werden.

Beiträge.

<sup>6</sup> Auf Antrag kann der Gemeinderat Beiträge, nach Massgabe der diesbezüglichen kantonalen Regelungen, für besondere Aufwendungen der Eigentümerinnen und Eigentümer zur Erhaltung von Gebäuden mit Substanzschutz gewähren. Beitragsgesuche müssen aufgrund des Kostenvoranschlages gestellt werden. Allfällige Beiträge werden in Abhängigkeit mit der Realisierung aufgrund der Bauabrechnung ausbezahlt.

Die Auflistung über die Schutzobjekte ist ebenfalls in der Bau- und Nutzungsordnung abgebildet und wird wie vorgängig aufgelistet aktualisiert.

#### Mitwirkung und öffentliche Auflage

Die Teilrevision wurde seitens der Gemeinde von einer Nutzungsplanungskommission, bestehend aus Vertretern der Landwirtschaft, der Landschaftskommission, des Bauwesens, des Gewerbes, der Bevölkerung und des Gemeinderates begleitet.

Im Rahmen des Verfahrens wurden die entsprechenden Schritte zur Beteiligung der gesamten Bevölkerung ordnungsgemäss durchgeführt. Es fanden sowohl Info-Veranstaltungen als auch persönliche Gespräche mit Fachleuten und den betroffenen Grundeigentümern statt.

Die öffentliche Auflage über die Teiländerungen Bauzonen- und Kulturlandplan und Bau- und Nutzungsordnung (BNO) «Extensiv genutzte Wiese» und «kommunale Schutzobjekte» fand in der Zeit vom 7. April bis 6. Mai 2015 statt. Es gingen eine Einwendung sowie eine Anfrage ein, die in der Zwischenzeit einvernehmlich erledigt werden konnten.

#### Bestandteile Teiländerung Bauzonen- und Kulturlandplan, Bau- und Nutzungsordnung (BNO)

Die Teiländerung umfasst:

- Teiländerung des Bauzonen- und Kulturlandplans (mit verbindlichem und orientierendem Inhalt)
- Teiländerung der Bau- und Nutzungsordnung (BNO; Bestimmungen zum Bauzonen- und Kulturlandplan)
- Bericht nach Art. 47 RPV (orientierender Inhalt zur Teiländerung)

Der Bauzonen- und Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) bilden die grundeigentümergebundene Bestandteile der Nutzungsplanung. Behördenverbindliche Werke mit orientierendem Charakter sind das vom Gemeinderat erarbeitete Leitbild, das Erschliessungsprogramm und der Verkehrsrichtplan (Plan und Bericht) sowie neu der vom Gemeinderat beschlossene Grundlagenbericht Ortsanalyse samt Plan.

Der Grundlagenbericht «Ortsanalyse/Städtebauliche Kriterien/Ortsbildperimeter» samt Plan ist nicht grundeigentümergebundlich. Er dient der Gemeinde mit seinen ortsbaulichen Erkenntnissen als wichtiges und verwaltungsanweisendes Arbeitsinstrument zur Beurteilung von nachfolgenden Planungen und Bauvorhaben.

Die Beurteilung der Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland durch die kantonale Abteilung Raumentwicklung attestiert der Gemeinde die Erfüllung der Voraussetzungen für die Genehmigung. Die Kriterien in Bezug auf Rechtmässigkeit sowie Übereinstimmung mit dem kantonalen Richtplan ist erfüllt und die regionalen Interessen sind angemessen berücksichtigt.

#### Hinweis

Detaillierte Unterlagen befinden sich auf der Internetseite [www.fahrwangen.ch](http://www.fahrwangen.ch).

#### Antrag

**Die Teiländerung Bauzonenplan und Kulturlandplan sowie Bau- und Nutzungsordnung (BNO), «Extensiv genutzte Wiese» und «kommunale Schutzobjekte» seien zu genehmigen.**

#### Traktandum 4: Nachtragskredit von CHF 205'000.00 (inkl. MWST) für die Sanierung Mehrzweckhalle

#### Sachverhalt

Die Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2014 hat einem Verpflichtungskredit von CHF 450'000.00 (inkl. MWST) für die Sanierung der Mehrzweckhalle zugestimmt. Im Zusammenhang mit den Bauarbeiten der Sanierung ist es zu Mehraufwendungen resp. Abweichungen gegenüber dem Kos-

tenvoranschlag (KV) gekommen. Darüber hinaus zeigte sich, dass zusätzliche Massnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung der Mehrzweckhalle nötig werden, die bei der ursprünglichen Beurteilung der Sanierung nicht festgestellt werden konnten.



## A Sanierung der bestehenden Duschen

Für die Sanierung der bestehenden Duschen, fehlender Wasserdruck, zu wenig Duschplätze und nicht «handyfotosicher» war ein Kostenaufwand von CHF 84'000.00 vorgesehen.

### Ausführung:

Im Zusammenhang mit den Abbrucharbeiten der Plattenbeläge, hauptsächlich im Bereich «Waschraum Militär» haben sich diverse schwere statische Risse in den Wänden hervorgetan. Als Sofortmassnahmen wurden die Decke in diesem Bereich abgestützt und zusätzlich eine neue tragende Wand vorgesetzt, in welche auch die Leitungen und sanitären Bauteile eingelegt werden konnten.



Daraus haben sich Gesamtkosten von CHF 110'000.00 ergeben, gegenüber dem eigentlichen KV von CHF 84'000.00.



## B Neue Küche im Hallenbereich

Für den Bereich Küche im Hallenbereich war ein Kostenaufwand von CHF 144'000.00 vorgesehen.

### Ausführung:

Es mussten zusätzliche Wasser- und Ablaufanschlüsse, z. B. für Kaffeemaschine und Küchenmischer beim Kochfeld, sowie ein Bodenablauf (bisher nicht vorhanden) eingebaut werden. Die Küche wurde komplettiert (zusätzliche Geschirrspülmaschine sowie Backofen).



Diese Leitungsführungen und Installationen sowie die Anpassungen in der Ausführung führten zu einem Mehraufwand von CHF 11'000.00 gegenüber dem KV von CHF 144'000.00.

## C Ersatz des provisorischen Vordaches «Roter Platz»

Für den Ersatz des Vordaches (Festzelt) war ein Kostenaufwand von CHF 57'000.00 vorgesehen.

### Ausführung:

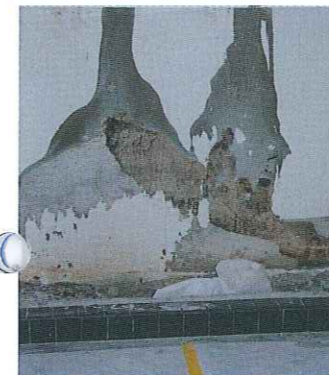
Hier konnte eine kostengünstigere Variante (-CHF 17'000.00) gegenüber dem KV von CHF 57'000.00 realisiert werden.

## D KV Umnutzung bestehender Musikraum/Alternativverwendung

Für die Umnutzung des bestehenden Musikraums war ein Kostenaufwand von CHF 13'000.00 vorgesehen.

### Ausführung:

Kostenmässig wurde der KV (CHF 13'000.00) eingehalten. Bei der ursprünglich geplanten Sanierung erfolgten Anpassungen.



## E Sanierung der bestehenden WC-Anlagen Damen und Herren im Untergeschoss

Für die Sanierung der WC-Anlagen im UG war ein Kostenaufwand von CHF 34'000.00 vorgesehen.

### Ausführung:

Auch hier zeigte sich ein Problem mit der Wand. Im oberen Eckbereich lief jahrelang Kondenswasser (Lüftung) in das Mauerwerk und machte es mürbe, zudem war der Rest in einem schlechten Zustand, sodass entschieden wurde, die Wand abzubrechen und nur noch als Brüstung aufzumauern

und alle Installationen (vandalensicher) Unterputz zu legen. Die neue Wand wurde danach komplett neu geplättelt.



Gegenüber dem ursprünglichen KV von CHF 34'000.00 ergaben sich Mehrkosten von CHF 16'000.00.

## F Neue Zugangstüren Untergeschoss/Kontrolle Flachdach/Diverses

Für die neuen Zugangstüren UG wurde mit einem Kostenaufwand von CHF 22'000.00 gerechnet, für die Prüfung des Flachdaches mit einem Kostenaufwand von CHF 10'000.00.

### Ausführung:

Die Undichtigkeiten des Flachdaches wurden im Vorfeld behoben und mussten nicht mehr z. L. der Sanierung ausgeführt werden. Die neuen Zugangstüren UG wurden ausgeführt. Die Haupteingangstüre im Erdgeschoss wurde im KV nicht berücksichtigt (wurde als allgemeiner Unterhalt gemeindeseitig aufgeführt). Bei der Sanierung musste die gesamte Front gewechselt werden aufgrund von Feuchtigkeitsschäden infolge fehlender Abdichtung Flachdach-Rahmen. Folgen daraus: Demontage Radiatoren und Instandsetzung Eingangsvorplatz.



Die Gesamtkosten dieser Position ergeben CHF 76'000.00 gegenüber dem KV von ursprünglich CHF 32'000.00.

## G Turnhalle/neue Bühnengrundbeleuchtung und neue Akustikanlage

Für die neue Bühnengrundbeleuchtung und eine neue Akustikanlage war ein Kostenaufwand von CHF 70'000.00 vorgesehen.

### Ausführung:

Gegenüber dem KV ergaben sich Mehraufwendungen von CHF 21'000.00 in Bezug auf Turnhallentüre EG, Beamer mit Scherenlift usw.

## H Erstellung eines IV-WC im Eingangsbereich

Im Kreditantrag war dafür ein Kostenaufwand von CHF 16'000.00 enthalten.

### Ausführung:

Die Zugangstüre zum IV-WC wurde nochmals geändert, Zugang neu von der Eingangshalle und nicht durch das Lehrzimmer. Durch die Grundrissänderung des IV-WC ergab sich auch eine Anpassung der Sanitär- und Abwasserleitung. Zudem wurden das bestehende Lehrer-WC entfernt, Garderobenkasten ersetzt (Wunsch Schulleitung), ein neues zusätzliches Lavabo und die Duschenzuleitungen neu montiert.

Gegenüber dem KV ergaben sich Mehrkosten von CHF 12'000.00.

## I Unterhaltsarbeiten Allgemein

### Ausführung:

Geräteraumtüre «Roter Platz» wurde im KV nicht berücksichtigt. Die Radiatorenventile mussten ersetzt werden, der Eingangsbereich (Wände) EG und der Gang UG mussten gestrichen werden.

Diese Mehrkosten belaufen sich auf CHF 17'000.00.

Im Verlaufe der Sanierungsarbeiten wurde festgestellt, dass zudem weitere Massnahmen wichtig sind und unmittelbar ausgeführt werden sollten, nicht zuletzt damit spätere höhere Kosten oder Schäden verhindert werden können. Es handelt sich um folgende Positionen:

Bühnenwand	CHF	33'500.00
Pumpenauswechslung	CHF	15'500.00
Geräteräumeinrichtung	CHF	20'500.00
Anpassung Elektrowand	CHF	750.00
Entréematten	CHF	4'100.00
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>74'350.00</b>

## Zusammenstellung und Fazit

Zusammenstellung der Gesamtkosten,		
Total	CHF	654'350.00
Bewilligter Verpflichtungskredit	CHF	450'000.00
Bereits ausgeführte Mehrkosten	CHF	130'000.00
Noch auszuführende Mehrkosten	CHF	74'350.00

**Nachtragskredit gerundet CHF 205'000.00**

### Fazit

Sanierungsarbeiten bei älteren Gebäuden sind schwer abzuschätzen. Bei der Realisierung kommt es oftmals zu neuen Erkenntnissen, es kommen Mängel und Schäden zum Vorschein, die vorher nicht absehbar waren. Der Gemeinderat hat mit Unterstützung des Architekten die bei der Sanierung entstandenen zusätzlichen oder alternativen Arbeiten abgewogen und nach bestem Wissen darüber entschieden. Ein Aufschub dieser Entscheide und Arbeiten war nicht möglich.

Diejenigen Massnahmen, welche noch nicht ausgeführt sind (CHF 74'350.00), sollten aufgrund der Wichtigkeit und Dringlichkeit ebenfalls noch unverzüglich realisiert werden können zur Verhinderung höherer Kosten oder Schäden. Der Gemeinderat bittet deshalb um Gutheissung dieser zusätzlichen Massnahmen.

### Hinweis

Detaillierte Unterlagen befinden sich auf der Internetseite [www.fahrwangen.ch](http://www.fahrwangen.ch).

### Antrag

**Die Gemeindeversammlung spricht einen Nachtragskredit von CHF 205'000.00 (inkl. MWST) für die Sanierung der Mehrzweckhalle.**

## Traktandum 5: Budget 2016 mit einem Steuerfuss von 118 %

Das Budget 2016 wurde nach den Richtlinien und dem Kontoplan des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 (HRM2) erstellt. Investitionsgüter, welche eine mehrjährige Nutzungsdauer aufweisen und Investitionscharakter (Einmaligkeit, Anschaffungsbetrag grösser CHF 50'000, Wertverzehr über mehrere Jahre) haben, werden in der Investitionsrechnung budgetiert. Die Abschreibungen (effektiver, jährlicher Wertverzehr) belasten die Erfolgsrechnung und werden der entsprechenden Funktion belastet.

Das Budget 2016 schliesst mit einem Aufwandüberschuss von CHF 18'112.00 ab.

Die Erfolgsrechnung weist für die Abteilungen folgende Nettoaufwände auf:

Abteilung	Budget 2016	Budget 2015	+/-	%
0 Allgemeine Verwaltung	909'095	957'700	-48'605	-5.08
1 Öffentliche Ordnung u. Sicherheit	489'620	486'250	3'370	0.69
2 Bildung	2'532'580	2'505'851	26'729	1.07
3 Kultur, Freizeit	197'945	189'270	8'675	4.58
4 Gesundheit	266'890	236'650	30'240	12.78
5 Soziale Wohlfahrt	845'730	951'360	-105'630	-11.10
6 Verkehr	538'710	539'300	-590	0.11
7 Umwelt, Raumordnung	93'090	84'170	8'920	10.60
8 Volkswirtschaft	22'410	21'820	590	2.70
<b>TOTAL</b>	<b>5'896'070</b>	<b>5'972'371</b>	<b>-76'301</b>	<b>-1.28</b>

