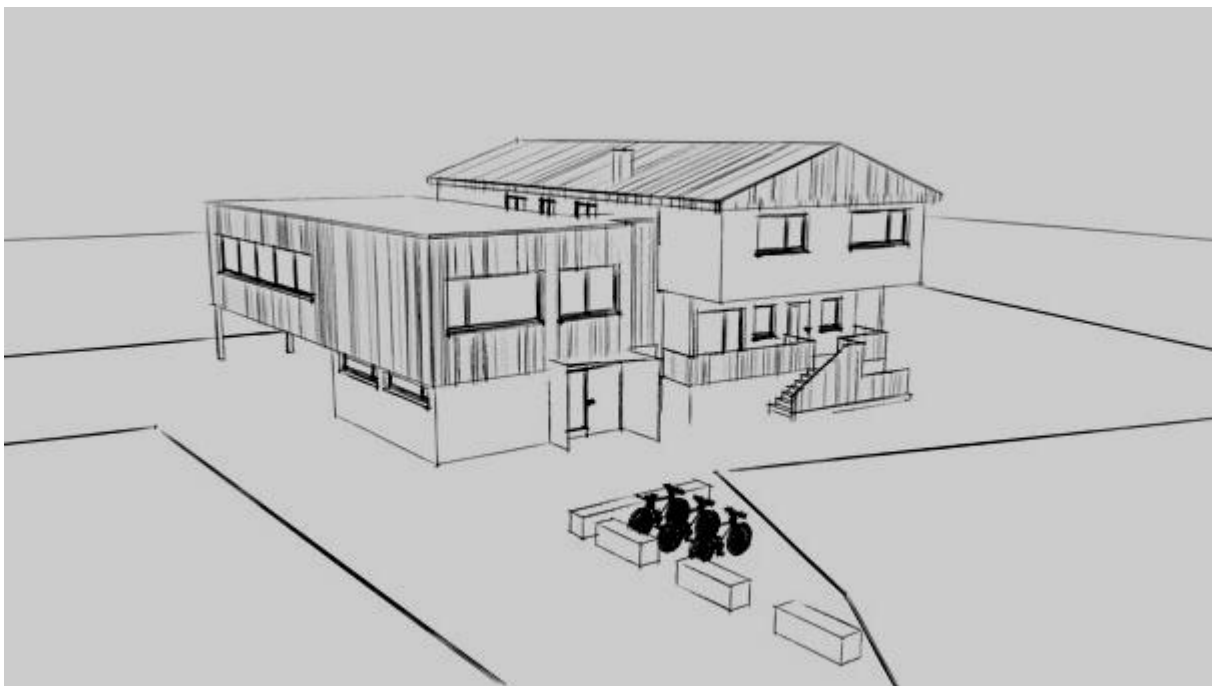




# Ortsgemeinde Eichenwies

**Ausserordentliche Bürgerversammlung  
Freitag, 14. September 2012, 20.00 Uhr  
in der St. Josefskirche Eichenwies**

**Gutachten und Antrag  
„Sanierung und Erweiterung  
Alter Kindergarten“**



## **Traktanden**

1. Wahl der Stimmzähler
2. Gutachten und Antrag „Sanierung und Erweiterung Alter Kindergarten“
3. Allgemeine Umfrage

Geschätzte Ortsbürgerinnen  
Geschätzte Ortsbürger

Wir laden Sie herzlich zur ausserordentlichen Bürgerversammlung in die St. Josefskirche ein.

Fehlende Stimmausweise können bis Donnerstag, 13. September 2012 bei der Aktuarin, Monika Büchel-Wüst, Looweg 6a, Oberriet bezogen werden (Tel. 071 760 09 76).

Diese Unterlagen werden jeder Haushaltung der Stimmberechtigten zugestellt. Weitere Exemplare können bei der Aktuarin bezogen werden.

Das Protokoll der Ortsbürgerversammlung liegt vom 28. September bis 12. Oktober 2012 bei der Aktuarin öffentlich auf.

## **Rückblick**

An der Bürgerversammlung vom 19. März 2010 stimmten die Bürgerinnen und Bürger der „Übernahme von Auftrag und Vermögen des Einwohnervers Eichenwies“ durch die Ortsgemeinde Eichenwies zu.

Im Bericht und Antrag zu dieser Übernahme führte der Ortsverwaltungsrat aus, dass mit der Übernahme der Liegenschaft auch die „Verpflichtungen und Aufgaben“ des Einwohnervers durch die Ortsgemeinde weiter geführt werden. Zu den Aufgaben des Einwohnervers zählte auch die Führung des Mehrzweckraums als öffentlich zugänglicher Saal im Dorf Eichenwies.

Im Amtsbericht 2010 konnte über die Übernahme der Liegenschaft und des Vermögens des Einwohnervers berichtet werden. Dabei informierte der Ortsverwaltungsrat auch darüber, dass er sich mit möglichen baulichen Massnahmen am Gebäude befasst.

Mit dem Voranschlag 2011 stimmte die Bürgerschaft einem Kredit für Projektierungsarbeiten zu. Im Zuge der Ausarbeitung eines Projekts zeigte sich, dass die Umsetzung einen grösseren Umfang annehmen wird. Dies aufgrund der Schallisolierung zwischen dem Mehrzweckraum und der darüber liegenden Wohnung.

Die schlechte, bzw. fehlende Schallisolierung zwischen Wohnung und Mehrzweckraum wirkt sich negativ auf die Nutzbarkeit der öffentlichen Räumlichkeiten aus.

Es wurde eine schalltechnische Beurteilung an ein spezialisiertes Akustikunternehmen in Auftrag gegeben. Die Beurteilung durch das Ingenieurbüro ergab, dass eine zeitgemässe Schallisolierung zwischen den beiden Stockwerken nur mit erheblichem Aufwand zu bewerkstelligen ist. Eine Schallisolierung zwischen Saal und Wohnung nach der gängigen SIA-Norm würde bedeuten, dass die Raumhöhe im Saal auf 2.3 m reduziert werden müsste.

Der Ortsverwaltungsrat lud drei ortsansässige Architekturbüros zu einem Studienauftrag ein. Ziel des Auftrags war, möglichst verschiedene Varianten zur zukünftigen Nutzung der Liegenschaft zu erhalten. Der Studienauftrag wurde so formuliert, dass auch zusätzliche Wohnungen eingeplant werden konnten. Zusätzliche Wohnungen sollten als Kapitalanlage, bzw. als zukünftige Einnahmequellen dienen.

Aus dem Studienauftrag resultierten drei unterschiedliche Lösungsansätze.

Der Verwaltungsrat entschied sich für das Projekt von 4d-holzarchitektur. Der Rat wählte dieses Projekt, weil eine konsequente Trennung zwischen Wohnbereich und öffentlichem Bereich vorgesehen war. Mit drei Wohnungen im bestehenden Gebäudeteil eröffnete sich der Ortsgemeinde zudem eine neue Einnahmequelle. Der Rat war der Meinung, dass mit diesem Projekt die Liegenschaft langfristig optimal genutzt werden könne. Das Projekt nutzt die nördliche Parzellenhälfte optimal aus. Mit 17 Parkplätzen auf eigenem Grund kann die unliebsame Situation mit Autos auf der Kindergartenstrasse massiv entschärft werden.

Bei der Projektierung war zudem wichtig, dass der Schulgemeinde die Nutzung der Rasenfläche südlich des Gebäudes mit einer Vereinbarung zugesichert ist. Der Nachweis für eine Spielwiese war eine Bedingung, damit damals der neue Kindergarten gebaut werden konnte.

Im Amtsbericht 2011 wurde das Projekt beschrieben und festgehalten, dass die Kosten für das Projekt 1.4 Millionen Franken nicht übersteigen sollen. Der Präsident informierte an der Bürgerversammlung 2012 über das vorgesehene Projekt und eröffnete auch die Diskussion darüber. Die Diskussion wurde im März 2012 nicht genutzt.

Mit dem Voranschlag 2012 beantragte der Ortsverwaltungsrat an der Bürgerversammlung einen Projektierungskredit von Fr. 15'000.--.

Mittlerweile wurde das Projekt verfeinert und ein detaillierter Kostenvoranschlag ausgearbeitet.

Am 30. August 2012 werden die Bürgerschaft sowie die direkten Anwohner an einer Informationsveranstaltung über das Projekt detailliert informiert.

## Projekt

Das Projekt sieht nördlich des bestehenden Gebäudes einen Neubau mit den öffentlichen Räumen vor. Der Saal, ein Sitzungszimmer sowie eine Küche und ein Abstellraum befinden sich im Obergeschoss des Neubaus. Im Erdgeschoss sind die sanitären Anlagen und der Eingangsbereich. Das erste Obergeschoss wird mit einem Lift behindertengerecht erschlossen. Auf der Ostseite des Gebäudes ist ein Fluchtweg über eine Treppe geplant.

In das bestehende Gebäude werden 3 Wohnungen eingebaut. Im Erdgeschoss ist eine 4½-Zimmerwohnung vorgesehen, im Obergeschoss je eine 4½-Zimmer- und eine 2½-Zimmerwohnung. Die Wohnungen werden über eine Aussentreppe und einen gedeckten Eingang erschlossen.

Der bisherige Werkraum im Untergeschoss des Gebäudes soll zukünftig für Kellerabteile sowie als Mehrzweckraum für die Mieter genutzt werden. Der Keller wird mit einem direkten Zugang von aussen erschlossen.

Es sind gesamthaft 17 Parkplätze vorgesehen. Drei der Parkplätze sind gedeckt.

Die Kosten waren während der Projektierung ein zentrales Thema. Es zeichnete sich bereits früh ab, dass der vorgegebene Kostenrahmen von 1.4 Mio. Franken knapp angesetzt war. Zudem stellte sich heraus, dass der Mehrzweckraum behindertengerecht erschlossen werden muss und ein zusätzlicher Fluchtweg vorzusehen ist. Weiter ergaben sich durch die Schliessung der Deponie König nicht erwartete zusätzliche Kosten für das Aushubmaterial.

Der Kostenvoranschlag des Architekturbüros ergab nach mehreren Überarbeitungen einen Betrag von Fr. 1'485'000.-- Fr. für das gesamte Projekt. Darin nicht enthalten ist eine Sonnenkollektoranlage für die Wassererwärmung, welche mit ca. Fr. 20'000.-- veranschlagt ist.

Schlussendlich beschloss der Rat, bei der Bürgerschaft einen Kredit für das Gesamtprojekt von 1.5 Mio. Franken zu beantragen.

Mit diesem Kredit sollen im bestehenden Gebäude 3 Wohnungen mit Kellerabteilen integriert und auf der Nordseite des Gebäudes ein Anbau für öffentliche Räumlichkeiten und 17 Parkplätze erstellt werden. Die Sonnenkollektoranlage wird realisiert, sofern dies im beantragten Kredit umsetzbar ist.

Kostenverteilung:

Bestand / Wohnungen: Fr. 670'000.00  
Neubau Fr. 830'000.00

An der bestehenden Wohnung werden keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen. Es ist vorgesehen, das Bad zu erneuern. Die Sanierung der Aussenhülle ist von primärer Bedeutung. Auf das bestehende Mauerwerk wird eine verputzte Wärmedämmung aufgebracht. Zudem werden die bestehenden Fenster durch neue Kunststoffenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt.

Beim Neubau wird das Erdgeschoss inkl. Decke in Massivbauweise erstellt. Das Obergeschoss mit dem Saal wird in Holzelement-Bauweise angefertigt. Die Wände werden verputzt und die Decke bleibt als Holz sichtbar. Als Fenster werden Holz-Metallfenster ebenfalls mit 3-fach-Verglasung eingebaut. Im Erdgeschoss wird aussen eine verputzte Wärmedämmung, im Obergeschoss eine hinterlüftete Fassade montiert. Das Flachdach wird mit einer Gefällsdämmung und bituminöser Abdichtung mit Schutzschicht aus Rundkies ausgeführt.

## Ziel / Nutzung

Die Ortsgemeinde Eichenwies leistet mit den öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten einen Beitrag an die Allgemeinheit gemäss ihrem Verfassungsauftrag:

*Die Ortsgemeinde erfüllt mit ihren Mitteln gemeinnützige, kulturelle und andere Aufgaben im öffentlichen Interesse. Ihre Leistungen kommen der Allgemeinheit zugute. (Art. 93 Kantonsverfassung)*

Die 3 Wohnungen werden der Ortsgemeinde zukünftig Einnahmen generieren und einen wesentlichen Bestandteil der finanziellen Grundlage der Ortsgemeinde bilden.

Die Aufgabe des ehemaligen Einwohnervers zum Erhalt der öffentlichen Räume wird umgesetzt.

Der Saal im Neubau entspricht flächenmässig dem bisherigen Angebot. Die Infrastruktur, insbesondere die sanitären Anlagen werden den Anforderungen an öffentliche Räumlichkeiten angepasst.

Die Nutzung des neuen Saales wird im bisherigen Sinne weitergeführt. Es sollen weiterhin Kurse und Veranstaltungen für die Allgemeinheit stattfinden. Auch die Schule und die Kirchgemeinde werden den Saal weiterhin nutzen. Mit der zeitgemässen Infrastruktur sollen bspw. auch Firmen für Seminare und Workshops angesprochen werden. Die neuen Räumlichkeiten sind nicht als Party- oder Festhalle gedacht. Eine solche Nutzung ist nicht angebracht, da sich der Saal mitten in einem Wohngebiet befindet, die Parkplatzzahl beschränkt und die Zufahrt nicht geeignet ist.

### **Rendite / Finanzierung**

Die Bruttorendite über das gesamte Projekt (Wohnungen inkl. öffentlicher Räumlichkeiten) beträgt 3.5% bis 4%.

Die Mieten der Wohnungen sollen familienfreundlich angesetzt werden, aber dem Marktwert entsprechen. Für die Investition in die Wohnungen von rund Fr. 670'000.-- kann somit eine Rendite von über 6% erreicht werden.

Mit den öffentlichen Räumlichkeiten wird keine Rendite zu erzielen sein. Der Ertrag wird im selben Rahmen wie bisher, bei etwa Fr. 7'000.-- pro Jahr, liegen.

Zur Finanzierung sollen vorwiegend die Eigenmittel der Ortsgemeinde eingesetzt werden. Zudem verwaltet das Kassieramt der politischen Gemeinde Oberriet ein Konto mit rund Fr. 160'000.--, welches für den „Alten Kindergarten“ bestimmt ist. Dieser Betrag wird für das Projekt eingesetzt. Die Mittel stammen aus der Verteilung des Vermögens der ehemaligen Mädchensekundarschule.

### **Antrag**

Geschätzte Ortsbürgerinnen und Ortsbürger

Der Verwaltungsrat der Ortsgemeinde Eichenwies stellt Ihnen folgende Anträge:

1. Die Ortsbürger genehmigen den Kredit über Fr. 1'500'000.-- für die Sanierung und Erweiterung der Liegenschaft „Alter Kindergarten“ gemäss dem vorliegenden Gutachten.
2. Der Verwaltungsrat wird ermächtigt, über die Finanzierung aus den vorhandenen Eigenmitteln und der Aufnahme von Hypotheken zu beschliessen.

Eichenwies, 17. August 2012

#### **Ortsverwaltung Eichenwies**

Der Präsident                      Die Aktuarin

Romeo Gächter                      Monika Büchel-Wüst

