



Protokoll der 13. Sitzung des Gemeinderates vom Donnerstag, 2. Juni 2022 der Amtsperiode 2021-2025, 19:00 bis 22:00 Uhr im/ Gemeinderatszimmer

- Vorsitz:** Spycher Silvia, Gemeindepräsidentin
- Anwesend:** Steiner Bianca, Gemeinderatsersatzmitglied
Amiet Joris, Gemeinderatsmitglied
Bichsel Peter, Gemeinderatsmitglied
Blum Marco, Gemeinderatsmitglied
Brotschi Viktor, Gemeinderatsmitglied
Danz Brigitte, Gemeinderatsmitglied
Hugi Simon, Gemeinderatsmitglied
Mann Aldo, Gemeinderatsmitglied
Nützi Müller Beatrice, Gemeinderatsmitglied
Scholl Christoph, Gemeinderatsmitglied
- Entschuldigt:** Studer Thomas, Gemeindevizepräsident
Kohler Beat, Gemeinderatsersatzmitglied
Mehlhase Sven, Gemeinderatsersatzmitglied
Rüger Jörg Bruno Heinrich, Gemeinderatsersatzmitglied
Schaad Melanie, Gemeinderatsersatzmitglied
Vögeli Adrian, Gemeinderatsersatzmitglied
von Büren Stephan, Gemeinderatsersatzmitglied
von Däniken Timotheus, Gemeinderatsersatzmitglied
- Protokollführung:** Caspar Mario, Gemeindeverwalter
- Referenten:** Hugi Dominique, hugis architekturstube GmbH
Leimer Thomas, Bauverwalter
Zünd Reto, Bauverwalter
Zimmerli Jda, Leiterin Kinderbetreuung
Spycher Tanja, Stv. Gemeindeverwalterin
Zünd Reto, Bauverwalter
Leimer Thomas, Bauverwalter

Traktanden

öffentlich

1. Mehrzweckgebäude, Sanierung, Aufstockung
Richtungsentscheid

nicht öffentlich

2. Diverses
Beitragsgesuch

öffentlich

3. Protokollgenehmigung
Protokoll der 12. Sitzung vom 18.05.22
4. Mitteilungen und Verschiedenes
Mitteilungen und Verschiedenes

nicht öffentlich

5. Personalplanung, Personal, Stellenbeschreibungen, Arbeitsverträge, Arbeitszeit, Lohntabelle, Anstellungen, Repräsentationspauschale, Pensen, Rekrutierung
Anstellung einer Fachperson Kita (80% vom 01.08.2022 bis 31.07.2023)
6. Personalplanung, Personal, Stellenbeschreibungen, Arbeitsverträge, Arbeitszeit, Lohntabelle, Anstellungen, Repräsentationspauschale, Pensen, Rekrutierung
Regelung der Stv. während und nach dem Mutterschaftsurlaub der Stv. Gemeindeverwalterin

0222 Bauverwaltung
66-2022

1. Mehrzweckgebäude, Sanierung, Aufstockung **Richtungsentscheid**

Akten

- Kostenschätzung vom Mai 2022

Ausgangslage

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25.03.21 beschlossen

1. Der Gemeinderat beschliesst, für die Sanierung des Mehrzweckgebäudes die Variante Aufstockung weiterzuverfolgen.
2. Für die Ausarbeitung der Baugesuchsunterlagen wird von der Bauverwaltung Dominique Hugi, von hugis architekturstube GmbH, beauftragt.
3. Für die Erarbeitung und Begleitung des konkreten Projektes wird eine Arbeitsgruppe, bestehend aus einem Vertreter des Gemeinderates, der Feuerwehr, des Werkhofes und der Bauverwaltung eingesetzt. Die einzelnen Gremien melden ihre Vertreter im Nachgang dem Gemeindepräsidium.
4. Die Arbeitsgruppe hat folgende Aufgaben:
 - Sicherstellung des Einbezuges der Feuerwehr und des Werkhofes
 - Würdigung und Kontrolle der Vorschläge seitens des Architekten/Bauverwaltung
 - Antragsstellung an den Gemeinderat im betreffenden Budgetprozess
5. Die Arbeitsgruppe wird gemäss Anhang 5 der Dienst- und Gehaltsordnung entschädigt.

Die Gemeindeversammlung hat am 13.12.21 beschlossen

Der Verpflichtungskredit Nr. 0292.5040.01 Aufstockung/Sanierung Mehrzweckgebäude (inkl. Photovoltaikanlage) in der Höhe von brutto CHF 2'105'000.- wird beschlossen.

Vom Bruttokredit von CHF 2'105'000.- sind zurzeit CHF 165'777.- bereits in Anspruch genommen worden (siehe Akten). Gemäss aktueller Kostenschätzung vom Mai 22 müssen nun mit Bruttokosten von neu CHF 2'540'000.- gerechnet werden.

Grundlage	Betrag
GVB vom 13.12.21	2'105'000
Kostenschätzung Mai	2'540'000
Zusatzkredit	435'000
Einsparungsmöglichkeiten	200'000
Zusatzkredit mit Einsparungsmöglichkeiten	235'000

Eintreten wird beschlossen

Dominique Hugi, hugis architekturstube GmbH, betont, dass die Preise aufgrund des Ukraine-Konfliktes und der Corona-Pandemie um den Faktor 1.3 höher sind. Er zeigt den Stand des Aufstockungs-Projektes anhand einer Präsentation auf. Er erwähnt insbesondere, dass ursprünglich 1.85 Mio. Franken (MCHF) für die Fassadensanierung, eine vollbelegte Photovoltaik-Anlage und einen Heizungsersatz vorgesehen waren. Heute betragen die Kosten aufgrund des erwähnten Verteuerungsfaktors sowie den nachträglichen Anpassungen rund MCHF 2.54. CHF 200'000.- könnten eingespart werden. Dies wäre ohne Qualitätseinbussen für das Gebäude möglich. Zurzeit ist eine Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) mit einer Leistungs- von 100 – 150 kWp auf den beiden Nebengebäuden vorgesehen. Die Photovoltaik-Anlage passt gut zur geplanten Wärmepumpe. Zurzeit werden verschiedene Stromspeichervarianten geprüft. Das Holz soll direkt aus dem Leberberger Wald bezogen werden (robustes Mondholz), was günstiger kommen wird. Die Fassade soll analog der Fassade des Kindergartens erstellt werden. Die von der Feuerwehr angebehrten Anpassungen des Tors, die zurzeit zur Diskussion stehen, sind in den Kosten enthalten. Grundsätzlich müsste das Tor nicht angepasst werden; der Verzicht dazu würde zusätzliche Kosteneinsparungen von CHF 20'000.- ergeben.




Sanierung und Erweiterung Werkhof- und Feuerwehrgebäude

- 1 Projekt
- 2 Kosten
- 3 Fragen / Diskussion

Projekt Stand Mai 2022

Bild 1






2

Projekt Stand Mai 2022

Bild 2



3

Projekt Stand Mai 2022

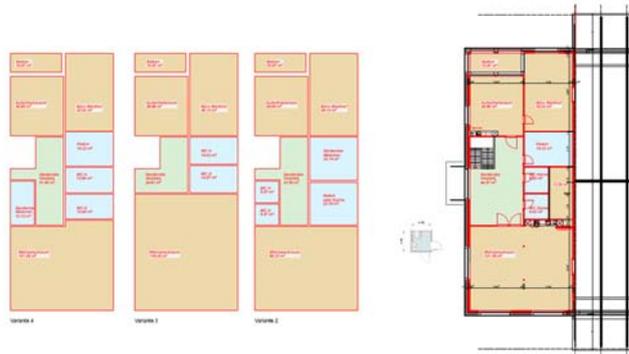
Erdgeschoss



4

Projekt Stand Mai 2022

Obergeschoss



5

Kosten Fassadensanierung/Photovoltaikanlage/Heizung Stand Mai 2020



BKP	Arbeitsgattung	KV Mai 2020 inkl. MWSt	Photovoltaikanlage	Ersatz best. Ölheizung
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	0	0	0
2	Gebäude	715'000	250'000	130'000
4	Umgebung	10'000	10'000	0
5	Baunebenkosten	20'000	0	0
Total inkl. MWSt		745'000	260'000	130'000
Total Fassadensanierung		745'000		
Total Fassadensanierung inkl. Photovoltaikanlage		1'005'000		
Total Fassadensanierung inkl. Photovoltaikanlage + Ersatz Heizung durch WP		1'135'000		

6

Kosten mit Aufstockung Stand Februar 2021



Ausgangslage

Beim Gebäude der Feuerwehr und Werkhof müssen die Fassade, die Vordächer, die Oblichter, die Heizung, der Konfiskatraum saniert und die Tore ersetzt werden.

In Zusammenhang mit der Sanierung wurden folgende Anliegen und Anregungen der Nutzer formuliert.

Der Feuerwehr fehlen folgende Räume :

- Schulungsraum für ca. 45 Personen, eine Garderobe für Frauen mit sämtlichen Sanitäreinrichtungen
- ebenfalls fehlen Garderoben und die dazugehörenden Sanitäranlagen für die Jugendfeuerwehr (Geschlechter getrennt)

Aussenbereich Feuerwehr :

- ein Unterstand für ca. 20 Zweiräder, ein Waschplatz für Schuhe im Aussenbereich (ähnlich Fussballplatz)
- Anpassung am Schlauchschacht

7

Kosten mit Aufstockung Stand Februar 2021



BKP	Arbeitsgattung	Fassadensanierung inkl. Heizung	Aufstockung	Sep. Gebäude
0	Grundstück	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	0	20'000	25'000
2	Gebäude	1'010'000	680'000	500'000
4	Umgebung	60'000	0	25'000
5	Baunebenkosten	15'000	30'000	30'000
9	Ausstattung	10'000	20'000	20'000
Total		1'095'000	750'000	600'000
Total Fassadensanierung mit Aufstockung oder Sep. Gebäude		1'845'000		1'695'000

8

Kosten

mit Aufstockung

Stand Mai 2022



Total Fassadensanierung mit Aufstockung oder Sep. Gebäude	1'845'000	1'695'000
--	------------------	------------------

<ul style="list-style-type: none"> + alles in einem Gebäude + weniger Unterhalt + Betrieblicher Ablauf besser - höhere Kosten bei einer Etappierung - höhere Investitionskosten 	<ul style="list-style-type: none"> + einfachere Etappierung + Gebäude könnte bei Niedrigverbrauch verkauft werden + tiefere Investitionskosten - zusätzlicher Landverbrauch - mehr Unterhalt
--	---

Die Preise im Baugewerbe haben sich in den letzten zwei Jahren um rund 25 - 35 % erhöht.

Total 2022	=	1'845'000 * 1.30	=	2'398'500
------------	---	------------------	---	-----------

9

Kosten

mit Aufstockung

Stand Mai 2022



BKP	Arbeitsgattung	Photovoltaikanlage	Kostenschätzung +/- 15%
0	Grundstück	0	0
1	Vorarbeiten	0	50'000
2	Gebäude	160'000	2'125'000
4	Umgebung	0	140'000
5	Baunebenkosten	0	45'000
9	Ausstattung	160'000	20'000
Total inkl. MWSt		160'000	2'380'000
Total Photovoltaikanlage, Aufstockung, Fassadensanierung und Heizungsersatz			2'540'000

10

Kosten

mit Aufstockung

Stand Mai 2022



Mehraufwände gegenüber der Kostenschätzung vom Oktober 2020

Schwarzbelag "Ersondenbohrungen im Vorplatzbereich" ca. 1000 m2	50'000
Erweiterung Vordach auf der Seite der Feuerwehr	65'000
Treppenlift	25'000
Total Mehraufwände	140'000

Einsparmöglichkeiten

Oberflächen bei der Austockung innen	20'000
Holz aus eigenem Wald	25'000
Beleuchtung usw.	10'000
Luft- / Wasserwärmepumpe	30'000
Schwarzbelag beim Einbau einer Luft- / Wasserwärmepumpe	50'000
Vordacherweiterung Feuerwehr	65'000
Total Einsparmöglichkeiten	200'000

Diverse Beiträge von Bund, Kanton, Gemeinde, SGV

Förderung Solothurner Holz	
Fördermassnahmen Haustechnik (WP)	
Fördergelder EIV I Pronovo	
Beiträge SGV	

11

Christoph Scholl: Es hat viele Unsicherheitsfaktoren bei der Kostensituation. Wir möchten das Geschäft am 02.07.22 nochmals beraten.

Bei der ursprünglichen Berechnung ging man von 1.85 Mio. Franken (MCHF) aus. Am Schluss haben wir dasselbe Projekt mit MCHF 2.54 Mio. veranschlagt. Den Aufschlag von 30% können wir nicht nachvollziehen. Ursprünglich wurde der Gemeindeversammlung ein Bruttokredit von CHF 2'105'000.- beantragt. Darin war die vollbelegte PV-Anlage bereits enthalten. Dieser Betrag multipliziert mit 1.3 macht bereits MCHF 2.74 aus. Haben wir hier einen zu tiefen Baukostenvoranschlag?

Thomas Leimer, Bauverwalter: Wir haben die Photovoltaikanlage redimensioniert. Zudem wurden die Kosten genauer bestimmt. Es hat sich gezeigt, dass die Kostenabweichungen des ersten KVs eher bei 0 als 15% waren.

Dominique Hugli auf Anfrage von **Peter Bichsel:** Am Anfang hätte ich plus/minus 25% deklarieren müssen. Ich ging hier von Richtwerten aus.

Thomas Leimer: Die Gültigkeitsdauer der Offerten ist zurzeit sehr kurz. Kosten sind zurzeit schwieriger zu ermitteln.

Reto Zünd, Bauverwalter: Wir sind immer noch in einer Phase, bei der von Kostenabweichungen von plus/minus 20% ausgegangen werden muss. Die plus/minus 15% richten sich gemäss SIA-Normen einer Phase "Bauprojekt".

Aldo Mann: Ist der Zeitpunkt für den Ausbau wirklich der Richtige?

Reto Zünd: Man kann das nicht vorhersehen. Tendenziell werden die Preise wahrscheinlich eher nicht mehr so schnell sinken.

Christoph Scholl: Wenn man den Horizont ansieht, so müsste man eine Kostenungenauigkeit von plus 15% ausweisen. Wenn wir nicht bereit sind, ca. 3 Millionen auszugeben, so müssten wir jetzt stoppen. Das wäre ehrlicher. Heute von MCHF 2.54 auszugehen, ist sehr mutig.

Thomas Leimer: Die MCHF 2.15 Mio. reichen nicht. Man kann die MCHF 2.54 Mio. sprechen. Hier kann man sich jedoch Spielraum nach oben einräumen lassen. Die Gefahr besteht dann einzig darin, dass man nicht alles bekommt, was man, Stand heute, will. Bei der Turnhalle hatte der Gemeinderat CHF 300'000.- in der Hand behalten. Aus diesem "Kässeli" hätte man beispielsweise die Baugrundsicherung finanziert, was zum Glück nicht notwendig wurde.

Reto Zünd weist darauf hin, dass, wenn man bis 31.12.23 baut, beim Holzkauf von Förderbeiträgen des Kantons in der Höhe von 10% profitieren werden könnte. Auch würden bei der Heizung Förderbeiträge geltend gemacht werden können. Und auch im Energiebereich können noch Beiträge erwähnt werden.

Christoph Scholl: Da wir das Projekt mit maximalen Mehrkosten von 10% in eigener Kompetenz ausführen könnten, ist es zu verantworten, den Zusatzkredit später bei der Gemeindeversammlung einzuholen. Die Energieversorgung haben wir bei der Erarbeitung der Legislaturziele als strategisches Handlungsfeld deklariert. Mich würde es interessieren, wie hoch die Preisdifferenz bei der PV-Ausstattung der gesamten Dachfläche ist. Die Luft-Wasser-Wärmepumpe hat einen tieferen Wirkungsgrad als eine Sole-Wasser-Wärmepumpe. Bei einem höheren Wirkungsgrad könnte mehr Strom für andere Zwecke abgegeben werden. Dies ist aufgrund der drohenden Stromlücke ein wichtiger Punkt. Vielleicht wäre es auch sinnvoller, anstelle Stroms zu verbrauchen, Holzschnitzel zu

verbrennen. Die Rückspeisevergütung der BKW lag im Q4 noch bei 5 Rappen pro kWh. Im Q1 sind es bereits 25 Rappen.

Wir müssen ermitteln, was wir maximal produzieren können und welche Alternativen bei der Heizung zur Verfügung stehen.

Dominique Hugi: Wir können auch Energie sparen, beispielsweise durch Energiesenkungsmassnahmen. Das Dach kann auch in 1-5 Jahren mit einer PV-Anlage ergänzt werden. Das ist der Grund, weshalb wir die mittlere Anlage anstelle der grossen Anlage (Vollbelegung) vorsehen haben.

Thomas Leimer: Die Schnitzelheizung ohne das Schänzli-Quartier würde eine 140 kW-Anlage bedingen, was eine höhere Schnitzelqualität notwendig machen würde. Es spielt keine Rolle, wieviel Energie man produziert, viel wichtiger ist, ob wir diese speichern können. Eine Verstärkung des Daches und das grössere Kabel könnten rund CHF 50'000.- mehr kosten. Ich finde es in diesem Zusammenhang stossend, dass, wenn die Zuleitung zum Haus nicht reicht, diese durch den Grundeigentümer bezahlt werden muss. Das hält Leute von solchen Projekten ab.

Dominique Hugi weist darauf hin, dass das Holz besser zum Bauen als zum Verbrennen genutzt wird. Nur wenn Holz als Baustoff genutzt und so oft wie möglich wiederverwendet wird, kann effektiv CO² eingespart werden.

Aldo Mann: In Anbetracht der Bausumme sind die Mehrkosten von CHF 50'000.- nicht so hoch wie ich erwartet hätte.

Dominique Hugi auf Anfrage von **Christoph Scholl:** Wir kaufen den Rohstoff direkt ein. Das Holz ist deshalb günstiger, weil so der Zwischenhandel ausgeschaltet werden kann.

Gemeindepräsidentin: Das günstigere Holz aus dem Leberbergerwald kann durch die Arbeitsgruppe bestellt werden (Mondholz). Die Photovoltaik-Anlage, die Dachkonstruktion und die Heizung sollen so geplant werden, dass ein Leuchtturmprojekt mit Vorbildfunktion für die Bevölkerung entsteht. Das Geschäft soll im Oktober nochmals im Gemeinderat behandelt werden. Ein allfälliger Zusatzkredit soll an der Dezember-Gemeindeversammlung beantragt werden.

Der Gemeinderat zeigt sich mit diesem Vorgehen einverstanden.

3429 Übrige Freizeitgestaltung
67-2022

2. Diverses
 Beitragsgesuch

0120 Exekutive
68-2022

3. Protokollgenehmigung
Protokoll der 12. Sitzung vom 18.05.22

Akten

- Protokoll der 12. Sitzung vom 18.05.22

Einstimmig wird beschlossen

Das Protokoll der 12. Sitzung vom 18.05.22 wird genehmigt.

0120 Exekutive
69-2022

4. Mitteilungen und Verschiedenes
Mitteilungen und Verschiedenes

Es erfolgen keine Mitteilungen

Selzach, den 08.07.2022

Einwohnergemeinde Selzach

Spycher Silvia
Gemeindepräsidentin

Caspar Mario
Gemeindevorstand