

Kommentar zu den Traktanden der Gemeindeversammlung

Traktandum 3 Bewilligung eines Brutto-Investitionskredites von Fr. 124'000.00 für den Ersatz der Lüftungsanlage im Mehrzweckgebäude (Preisbasis 30. September 2011)

Das im Jahr 1967 erbaute Mehrzweckgebäude am Byfangweg 1 wurde in den Jahren 1998/1999 durch einen Um- und Anbau erweitert. Es umfasst heute die Mehrzweckhalle mit Garderoben und Nasszonen, sowie diverse Räumlichkeiten für den Kindergarten und die Primarschule Pfeffingen. Auch der Mittagstisch wird in diesem Gebäude angeboten. Ferner werden verschiedene Räumlichkeiten und insbesondere die Turnhalle durch diverse Vereine sehr intensiv benutzt.

In den vergangenen Jahren wurden, nebst den üblichen regelmässigen Unterhalts- und Wartungsarbeiten, bereits diverse grössere Gebäude- und Werterhaltungsmassnahmen umgesetzt. Nebst dem Ersatz der Heizanlage (Gasheizung, 1997), der Sanierung der Garderoben und Nasszonen im Untergeschoss (2004/2005), wurden die Hallendecke und die Bühnentechnik erneuert (2008) sowie das Dach des Gebäudes energietechnisch zusätzlich isoliert (2011).

Die im Jahre 2010 in Auftrag gegebene Gebäudezustandsanalyse schlägt verschiedene weitere Massnahmen vor. Diese sollen primär der Werterhaltung und der langfristigen Sicherstellung der weiteren Nutzung des Gebäudes dienen, sowie den heute gestiegenen Anforderungen im energietechnischen Bereich Rechnung tragen.

In einem ersten Schritt ist im kommenden Jahr der Ersatz der Lüftungsanlage vorgesehen. Im Mehrzweckgebäude befinden sich neben der Hauptanlage zusätzlich eine Abluft- und eine Fortluftanlage, die alle ein beträchtliches Alter aufweisen. Die meisten Anlagenteile stammen mehrheitlich noch aus dem Jahr 1967. Die Aufbereitung der Zuluft für die Halle erfolgt über einen Monoblock mit Heizregister. Die Zuluft wird über einen Transportkanal oberhalb des Bühnenbereiches in die Halle eingebracht. Die Abluft, bzw. Fortluft, wird via Hohldecke und/oder Schattenfugen abgesogen und via Ventilator im 1.OG ins Freie transportiert. Die Anlage ist total veraltet und entspricht bei weitem nicht mehr den heutigen Anforderungen. Inwieweit die Regulierung noch funktioniert konnte anlässlich der durchgeführten Gebäudeanalyse nicht abschliessend beurteilt werden. Eine, heute bei Lüftungsanlagen übliche, Wärmerückgewinnung fehlt gänzlich. Dies hat einen unnötigen Verbrauch von Energie zur Folge.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Brutto-Investitionskredit von Fr. 124'000.00 für den Ersatz der Lüftungsanlage im Mehrzweckgebäude zuzustimmen.

Traktandum 4 Bewilligung eines Brutto-Investitionskredites von Fr. 253'000.00 für diverse Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft „Metliweg 14“ (Preisbasis 30. September 2011)

Bei der Liegenschaft Metliweg 14 handelt es sich um ein Gebäude, das in den Jahren 1949/1950 als Zweifamilienhaus konzipiert wurde. Im Erd- und Obergeschoss gab es je eine 4-Zimmer Wohnung mit Küche, ein Bad mit Lavabo und ein sep. WC. Im Untergeschoss befanden sich Kellerräume, Waschküche und Heizung. Das Dachgeschoss galt als Estrich.

Nach der Übernahme der Liegenschaft durch die Gemeinde im Jahre 1999, wurde das Gebäude nach den Vorgaben des Kantons umfunktio- niert und wird heute als Asylbewerber-Wohnheim genutzt. Nebst den bei- den Wohnungen, befinden sich heute im Dachgeschoss 4 Einzelzimmer mit einer kleinen Küche und einer Toilette. Ein Bad gibt es dort nicht; die Duschen befinden sich im Untergeschoss.

Das ganze Gebäude ist ab Kellerdecke komplett in einer Holzständerbau- weise mit Holzbalkenlagen als Geschossdecken konstruiert. Die Bausub- stanz, insbesondere Fassade, Fenster und Dach genügen nicht mehr den heutigen energie-, wärme- und schalltechnischen Anforderungen. Auch die elektrischen Installationen erfüllen die heutigen Vorschriften nicht. Ins- besondere fehlen Erdleiter sowie Fehlerstromschutzschalter und die In- stallationen sind lediglich auf eine Stromstärke von 6 Ampère ausgelegt. Sollte eine Sanierung der Liegenschaft auf die heute geltenden Vorschrif- ten und den heutigen Standard angestrebt werden, käme dies einem Neubau gleich. Der Gemeinderat hat sich deshalb dafür entschieden, durch geeignete Massnahmen die Wert- und Nutzungserhaltung der vor- handenen Substanz für die kommenden 15-20 Jahre sicherzustellen um den gesetzlichen Anforderungen in Bezug auf die Unterbringung der Asyl- bewerber gerecht zu werden.

Es sind insbesondere folgende Arbeiten vorgesehen:

- Fassaden: Anbringen einer zusätzlichen Dämmung
- Dach: Anbringen einer zusätzlichen Dämmung
- Keller: Dämmung der Kellerdecke
- Fenster: Fensterersatz
- Elektrische Installationen: Nachrüsten gemäss heutiger Vorschriften
- Sanitärbereich: Ersetzen des Nassraumes im UG, sowie der defekten Armaturen und Garnituren
- diverse Maler- und Schreinerarbeiten

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Brutto- Investitionskredit von Fr. 253'000.00 für diverse Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft „Metliweg 14, zu genehmigen.

Traktandum 5 Bewilligung eines Brutto-Investitionskredites von Fr. 115'000.00 für den Errichtung eines Unterstandes an der Bushaltestelle „Pfeffingen Post“ (Preisbasis 30. September 2011)

Am 21. Mai 2011 reichten die Herren Alois Ruckli und Hans Peter Zeuggin einen schriftlichen Antrag zu Handen der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2011. Sie bitten darin zu prüfen, ob an der Bushaltestelle „Pfeffingen, Post“ in Richtung Aesch ein Unterstand errichtet werden kann.

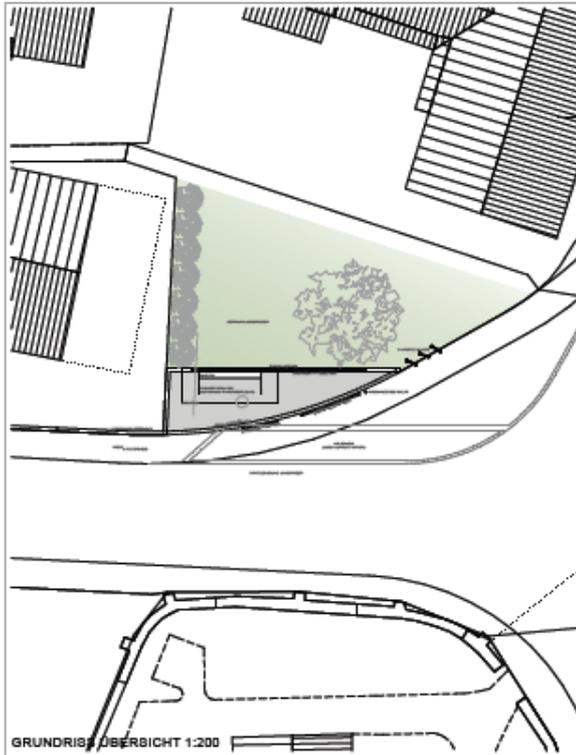
Der Gemeinderat hat den Antrag entgegengenommen und beschlossen der nächsten Gemeindeversammlung ein Ausführungsprojekt zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Mit der Projektausarbeitung wurde das Büro Markus Jermann + Partner AG in Dittingen beauftragt.

Bei den vom Büro Jermann + Partner AG vorgeschlagenen Varianten wurden Vor- und Nachteile einander gegenübergestellt und folgende Bedingungen festgehalten:

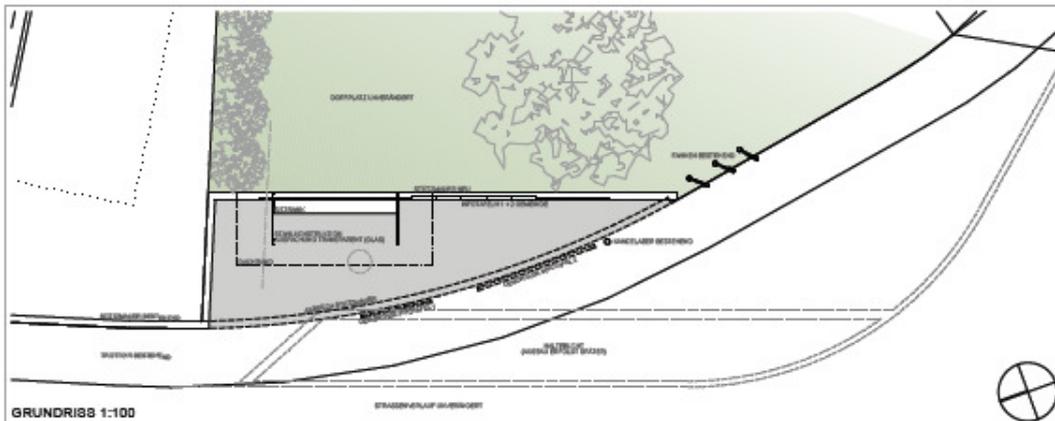
- Das Projekt darf nicht mit den für das Jahr 2015 geplanten Tiefbauarbeiten „Wasserleitungersatz und Einbau Trennkanalisation Hauptstrasse, Abschnitt Dorfplatz bis Alter Kirchweg“ im Widerspruch stehen.
- Es muss die Lage einer allfälligen zukünftigen Bushaltebucht berücksichtigen, damit keine Verschiebung des Unterstandes notwendig wird.
- Es wird eine Lösung bevorzugt, welche kein Grenz- oder Näherbaurecht zu den anstossenden Parzellen benötigt.

Der Gemeinderat unterbreitet folgenden Realisationsvorschlag:

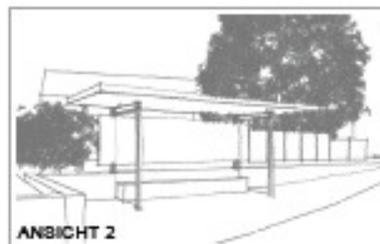
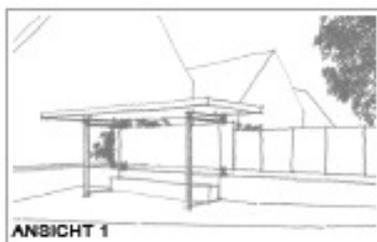
Grundriss Übersicht (Pläne nicht masstabsgetreu)



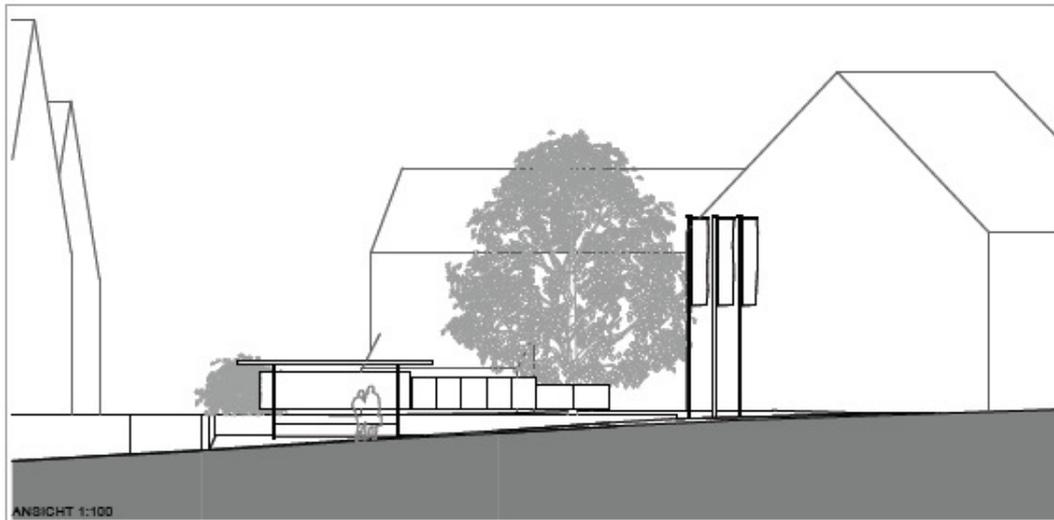
Grundriss (Plan nicht massstabsgetreu)



Ansichten Detail Unterstand



Ansicht (Plan nicht massstabsgetreu)



Der oben vorgeschlagene Projektentwurf wird aus nachfolgenden Gründen favorisiert.

- Die Ausführung eines individuellen Unterstandes verursacht keine Mehrkosten gegenüber der an diesem Standort nicht befriedigenden Standardlösung „BLT-Häuschen“.
- Die Beton/Metall/Glas-Konstruktion des Unterstandes tritt sehr offen in Erscheinung.
- Der Bau des Unterstandes benötigt kein Näherbaurecht zur nördlich angrenzenden Parzelle.
- Die auf der Stützmauer angebrachten Infotafeln sind weiterverwendbar und werden rechts vom neuen Unterstand neu montiert.
- Die Dorfplatz-Linde wird durch das Bauprojekt nicht tangiert.
- Die gewählte Platzierung des Unterstandes lässt den Bau einer zukünftigen Bushaltestelle zu.
- Allerdings muss die bestehende Stützmauer im Bereich des neuen Unterstandes abgebrochen und, nach hinten versetzt, neu erstellt werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, den Brutto-Investitionskredites von Fr. 115'000.00 für die Errichtung eines Unterstandes an der Bushaltestelle „Pfeffingen, Post“, zu genehmigen.

Traktandum 6 Bewilligung eines Brutto-Investitionskredites von Fr. 230'000.00 für die Erneuerung der Wasserleitung „Grübelackerweg“ (Preisbasis 30. September 2011)

Im Zuge der jährlichen Werterhaltungsmassnahmen an unserem umfangreichen Wasserleitungsnetz, ist im kommenden Jahr der altersbedingte Ersatz der rund 170 m langen Wasserleitung im Grübelackerweg vorgesehen.

Die 40-jährige Wasserleitung musste in den vergangenen Jahren mehrmals aufgrund von Leitungsbrüchen repariert werden. Das heutige gusseiserne Wasserleitungsrohr soll deshalb, wie heute üblich, durch ein Rohr aus Polyethylen (PE) ersetzt werden. Dadurch wird die Wasserversorgung der dortigen Anwohner auch für die Zukunft gewährleistet.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Brutto-Investitionskredit von Fr. 230'000.00 für den Ersatz der Wasserleitung „Grübelackerweg“ zuzustimmen.

Traktandum 7 Bewilligung eines Brutto-Investitionskredites von Fr. 180'000.00 für die Erneuerung der Wasserleitung „Im Steinler“ (Preisbasis 30. September 2011)

Die rund 45-jährige Wasserleitung Im Steinler weist in den vergangenen fünf Jahren eine überdurchschnittliche Anhäufung von Wasserleitungsbrüchen und hohen Wasserverlusten auf. Da der unterste Bereich der Leitung zwischen Tschuppackerweg und der Liegenschaft Im Steinler 1 bereits in den Jahren 2002 und 2008 ersetzt wurde, beschränkt sich das Projekt auf die restliche rund 130 m lange Leitung bis zum Klusweg.

Das heutige gusseiserne Wasserleitungsrohr soll ebenfalls durch ein Rohr aus Polyethylen (PE) ersetzt werden. Auch diese Investitionsausgabe dient der langfristigen Werterhaltung unseres Wasserleitungsnetzes und damit der Sicherstellung der Wasserversorgung für die Einwohner.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Brutto-Investitionskredit von Fr. 180'000.00 für den Ersatz der Wasserleitung „Im Steinler“ zuzustimmen.

Traktandum 8 Bewilligung eines Brutto-Investitionskredites von Fr. 310'000.00 für das „Kanalsanierungsprogramm 2012“ (Preisbasis 30. September 2011)

Im Jahre 2010 wurde mittels Kanalfernsehuntersuchungen eine aktuelle Zustandsanalyse unseres umfangreichen Kanalisationsnetzes durchgeführt. Entsprechend einer Prioritätenliste werden in den kommenden Jahren die festgestellten Beschädigungen sowie Kalk- und Schmutzablagerungen mittels Roboterverfahren beseitigt. Betroffen sind insbesondere folgende Strassen:

- Allmendgasse (Dorfplatz bis Baumgartenweg)
- Hauptstrasse (ab Liegenschaft 39 bis Dorfplatz)
- Hauptstrasse (Teilbereiche zwischen Nespelmattweg und Römerstrasse, sowie Mettliweg bis Steingrubenweg)
- Im Herrengarten (inkl. ganzer Fussweg bis Einmündung Hauptstrasse)
- Moosackerweg (Teilbereich Nr. 12-16 und 28-36)
- Muggenbergweg
- Römerstrasse
- Vogtackerweg

In den folgenden Abschnitten wurden grössere Schäden festgestellt:

- Hauptstrasse (ab Dorfplatz bis Vogtackerweg)
- Teilabschnitt des Fussweges ab Ende Im Herrengarten bis Höhe Liegenschaft Hauptstrasse 80)
- Nespelmattweg (ab Hauptstrasse bis Höhe Liegenschaft Nr. 16)

Die betroffenen Kanalleitungsabschnitte werden mittels sogenanntem „In-lining-Verfahren“ repariert, d.h. die bestehenden Rohre werden im Innern mit einer neuen Schutzschicht ausgekleidet. Damit kann auf teure und lärmige Tiefbauarbeiten verzichtet werden.

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, dem Brutto-Investitionskredit von Fr. 310'000.00 für das „Kanalsanierungsprogramm 2012“ zuzustimmen.