



Strategie des Gemeinderates zur Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Vision
3. Grundsätze
4. Ist-Situation
5. Räumliche Entwicklung
6. Vorgehensplan

1. Ausgangslage

Der Bedarf unserer Gemeinde an Liegenschaften und Räumlichkeiten setzt sich aus einer Vielzahl an Nutzungen zusammen: Primarschule, Kindergarten, Musikschule, Feuerwehr, Werkhof, Wertstoffsammelstelle, Verwaltung, Sport/Freizeit und Kultur. Jede einzelne Nutzung hat dabei ihre ganz spezifischen Anforderungen.

Ziel des Gemeinderates ist es, die heute in fast allen Bereichen unbefriedigende räumliche Situation zu lösen, und zwar so, dass diese auf die nächsten Jahrzehnte hinaus funktioniert. Unsere Gemeinde ist im Jahr 2019 mit der Infrastruktur, insbesondere bei den Liegenschaften am Anschlag. Die heutige Situation ist eine sehr komplexe Nutzungs- und Raumsituation, in der je länger je mehr improvisiert werden muss. Die Gemeinde wird derzeit durch die gewachsene Situation in ihrer Entwicklung blockiert.

2. Vision

Ein auf einer Gesamtstrategie basierender Befreiungsschlag zur Lösung ist notwendig und dringlich. Mit einer bedarfsgerechten Entwicklung im Bereich der Gemeindeliegenschaften sollen Voraussetzungen geschaffen werden, dass der Schule, der Feuerwehr, den Technischen Diensten, der Verwaltung und dem Gemeinderat in Zukunft ausreichend Räumlichkeiten für die Erfüllung ihrer Aufgaben zur Verfügung stehen. Ebenfalls soll im Bereich Sport/Freizeit und Kultur bedarfsgerecht Raum zur Verfügung stehen. Das künftige Raumkonzept soll zudem so ausgelegt sein, dass später organische Weiterentwicklungen möglich sind. Weiter soll es in den Bereichen Verwaltung und Technische Dienste Ausbildungsplätze ermöglichen. Letztendlich soll durch die Verbesserung der räumlichen Situation die Gemeinde auch weiterhin ein attraktiver Arbeitgeber sein. Freiwerdende Flächen (Räume und Grundstücke) können im Zuge der Nutzungsentflechtungen – unter Wahrung der notwendigen Reserven - neuen Nutzungen zugeführt werden.

3. Grundsätze

Die weitere Planung erfolgt zukunftsgerichtet, mit Blick auf eine Funktionsfähigkeit für die kommende Generation. Es handelt sich bei den anstehenden Planungen und Investitionen um ein Generationenprojekt. Nachfolgende Grundsätze geben die Leitplanken für die weitere Planung vor.

Das Ziel ist es, für jede Gemeindeaufgabe und über die nächsten Jahrzehnte zeitgemässe Lern-, Lehr- resp. Arbeits-, Aufenthalts-, und Nutzungsbedingungen mit zweckmässigen und wirtschaftlichen Abläufen zu gewährleisten. Die räumlichen Voraussetzungen dafür sind:

- Jede Nutzung erhält ein passendes Flächen- und Raumangebot inklusive angemessenen Reserven oder Optionen dafür. Dies umfasst sowohl für die jeweilige Nutzung geeignete als auch von der Flächenanordnung und Flächenausdehnung her zweckmässige Räumlichkeiten und Aussenanlagen.
- Jeder Nutzung wird eine geeignete Grundstücksfläche (bzw. wenn zweckmässig, mehrere Grundstücksflächen) mit einem geeigneten Bestandsgebäude resp. Räumlichkeiten zugewiesen. Fehlt ein geeignetes Bestandsgebäude für eine Nutzung, so ist auf einem geeigneten Grundstück ein Neubau zu realisieren.
- Die zur Verfügung gestellten Grundstücke, Räumlichkeiten und Aussenanlagen schaffen für die jeweilige Nutzung qualitativ und quantitativ geeignete Voraussetzungen.
- Die Investitionen in Räumlichkeiten der einzelnen Nutzungen sind wirtschaftlich nachhaltig und umfassen angemessene Nutzungsreserven
- Synergien zwischen einzelnen Nutzungen gilt es, wenn immer möglich zu nutzen, Nutzungskonflikte mit anderen Nutzungen zu vermeiden
- Die Priorisierung der weiteren Planung und deren Umsetzung erfolgt gut abgestimmt in einer Gesamtsicht

4. IST-Situation

Werkhof und Wertstoffsammelstellen

Die Gemeinde besitzt keinen zentralen Werkhof. Fahrzeuge, Geräte, Maschinen sowie Lagermaterial sind in den beiden Ortschaften auf 7 Standorte verteilt. Die Folge einer derartigen Dezentralisierung ist viel unproduktive Zeit, Transporte und Ineffizienz. Der Hauptanteil der Flächen mit Werkhoffunktion, ist heute im Untergeschoss des alten Schulhauses untergebracht. Daraus entsteht ein hohes Konflikt- und Gefahrenpotenzial bei Fahrmanövern, Anlieferungen und Güterumschlag auf dem Pausenhof. Weitere Gefährdungen bestehen durch die dort eingelagerten Betriebsstoffe (Farben, Schmiermittel, Bitumen etc.). Die Tauglichkeit der Räume ist zudem mangelhaft und nicht zeitgemäss. Toiletten, Duschen und Garderoben für das Werkhofpersonal fehlen.

In den Ortschaften St. Pantaleon und Nuglar befinden sich Wertstoffsammelstellen, an denen die Entsorgung der Grundstoffe: Glas, Altöl, Textilien und Alu möglich ist. Durch das nur minimal ausgebaute Angebot werden die Wertstoffe Papier, Karton, Altmetall oder Plastik regelmässig in regionalen Zentren entsorgt. Die heute vorhandenen Flächen lassen keine Entwicklung in diesem Bereich zu.

Verwaltung

Die Räumlichkeiten mit ihrer vertikalen Aufteilung über drei Geschosse sind suboptimal. Es fehlt ein Empfangsbereich mit Diskretionszone. Es besteht kein Aufenthaltsbereich für das Personal. Verpflegungen des Personals finden somit irgendwo im Gebäude MZH statt. Weiter fehlt es an Besprechungsraum, an einem Büro für den Leiter Verwaltung und den Gemeindepräsidenten. Ebenso fehlt es an Raum für einen Ausbildungsplatz. Die bestehende Raumsituation erlaubt keine schlanken Prozesse im Bereich Verwaltung.

Primarschule

Bei der Primarschule besteht aufgrund der integrativ geführten Klassen, insbesondere bei den Gruppenräumen, ein klares Defizit. Ebenfalls nicht ausreichend vorhanden sind zentrale, durch die Lehrpersonen gemeinsam genutzte Flächen für die Unterrichtsvorbereitung. Die Anzahl der Lehrkräfte hat sich in den letzten Jahrzehnten in etwa verdreifacht.

Kindergarten

Der Kindergarten im alten Schulhaus funktioniert bezüglich den vorhandenen Flächen im Erdgeschoss und Obergeschoss. Die Nasszellen sind jedoch veraltet und erfordern einen übermässig hohen Aufwand für deren Reinigung. Das elektrische Verteiltableau ist ebenfalls stark veraltet und erfüllt die heutigen Anforderungen nicht mehr. Ist der Werkhof aus dem alten Schulhaus ausgelagert, würden sich dort freie Flächen ergeben, welche einer anderen Nutzung für die Schule oder der Kultur zugeführt werden können. Generell weist das Haus einen hohen Sanierungsbedarf auf.

Feuerwehr

Die Feuerwehr besitzt in beiden Ortschaften je einen Standort. Das Magazin in St. Pantaleon wurde ursprünglich nur für diese Ortschaft dimensioniert und deckt rund einen Drittel des Gesamtflächenbedarfs ab. Von Seiten des kantonalen Feuerwehrenspektors besteht somit seit 25 Jahren die Auflage, auch für die Ortschaft Nuglar ausreichende Räumlichkeiten zu schaffen. Insgesamt steht der Feuerwehr aktuell nur gut die Hälfte des notwendigen Flächenbedarfs gemäss Richtlinie der Solothurnischen Gebäudeversicherung zur Verfügung. Ein Vollausbau des Magazins in St. Pantaleon ist weder räumlich möglich, noch wäre dieser örtlich sinnvoll: zwei Drittel der Bevölkerung wohnt in Nuglar, ein Drittel in St. Pantaleon. Das Gefahrenpotenzial ist somit in Nuglar rein rechnerisch doppelt so hoch wie in St. Pantaleon. Des Weiteren liegt das Magazin in Nuglar in der engen Garage des alten Schulhauses, blockiert dort Raum, schafft Nutzungskonflikte und entspricht in keiner Weise den heutigen Anforderungen.

5. Räumliche Entwicklung

Werkhof, Wertstoffsammelstelle

Der Gemeinderat hat sich zum Ziel gesetzt, dass alle wesentlichen Bedürfnisse des Werkhofs an einem Standort untergebracht werden. Arbeitsabläufe, die Wirtschaftlichkeit, die Arbeitssicherheit sowie allenfalls bereits vorhandene und geeignete Standorte (z.B. Lagerplätze) sollen dabei berücksichtigt werden. Auch der Bereich Technische Dienste einer Gemeinde ist Veränderungen und Entwicklungen ausgesetzt. Mit dem Bau eines Werkhofs ist dieser Tatsache Rechnung zu tragen. Das Gebäude soll deshalb so gebaut sein, dass mit einem verhältnismässigen Aufwand andere Nutzungen möglich wären. Weiter soll die Investition für einen Werkhof auch in einem vertretbaren Verhältnis zu den übrigen Investitionen der anderen Infrastrukturbereiche stehen.

Das Angebot einer Wertstoffsammelstelle soll eine umweltfreundliche, kostengünstige und zeitsparende Entsorgung zulassen. Die Angebotsplanung soll bessere Lösungen gegenüber der heutigen Realität ermöglichen (z.B. regelmässiges Entsorgen in Zentren). Es gilt in einer Gesamtschau ein Angebot zu definieren, welches für die Einwohner zeitgemäss, attraktiv und wirtschaftlich ist. Das Grundangebot sollte die Entsorgung von: Glas, Speise- und Motorenöl, Textilien, Aluminium, Papier, Karton, Grüngut und Alteisen umfassen. Die zugewiesene/reservierte Fläche für eine Wertstoffsammelstelle soll so ausgelegt sein, dass das Angebot bei Bedarf erweitert werden kann (z.B. Plastik). Aus Gründen der Bewirtschaftung sowie der Aufsicht soll die Wertstoffsammelstelle so nah wie möglich dem Werkhof angegliedert sein.

Eigenleistungen / Fremdleistungen

Es wurden für die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon die Varianten: „Wir machen alles selbst“, „Wir kaufen sämtliche Leistungen ein“ und „Wir arbeiten mit den Nachbargemeinden zusammen“ betrachtet und mittels Kriterien bewertet. Die Bewertung der Varianten hatte ergeben, dass für die Gemeinde Nuglar-St. Pantaleon die Variante «Wir machen alles selbst» die optimale ist:

Folgende Punkte sprechen für diese Variante:

1. Mitarbeitende, die ständig auf ihrer Anlage tätig sind, kennen jedes Detail. Das gewährleistet, dass insbesondere bei Störungen unverzüglich gehandelt werden kann. Weiter ist man mit anlagenspezifischen Sachen bestens vertraut. All das kommt auch der Effizienz sehr entgegen.
2. Treten bei Anlagen, insbesondere in den Bereichen Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Störungen auf, sind die Interventionszeiten mit eigenem Personal deutlich kürzer. Die Anlagen und Einrichtungen sind damit rascher wieder verfügbar.
3. Tagesabläufe bei den Technischen Diensten verlaufen oft nicht so wie geplant. Oft müssen ungeplante Arbeiten sofort erledigt/ausgeführt werden. Das verlangt eine hohe Flexibilität, die mit eigenem Personal eher erreicht werden kann und bei Fremdbezug der Leistungen hohe Kosten verursachen würde.
4. Eigenes Personal identifiziert sich stärker mit den Infrastrukturen und letztendlich dem Dorf, was der Qualität der Arbeiten dienlich ist.

Aus der Analyse der verschiedenen Varianten hat der Gemeinderat entschieden, auch künftig die Leistungen in den Technischen Diensten vorwiegend mit dem eigenen Personal auszuführen.

Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden im Bereich Technische Dienste

Die Erkenntnis, dass auch in Zukunft die Leistungen vollständig mit dem eigenen Personal erbracht werden, soll eine Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden nicht ausschliessen. Gestartet werden könnte diese mit Unterstützung bei ausserordentlichen Situationen wie z.B. Bewältigung von Naturereignissen, kurzfristigen Personalausfällen oder dem Kauf von Geräten und Maschinen für eine gemeinsame Nutzung.

Verwaltung

Die Verwaltung, die Primarschule und der Kindergarten befinden sich gemeinsam situiert, am Rande des historischen Zentrums von Nuglar, auf der Parzelle GB Nr. 1918, in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Unter Berücksichtigung einer raumplanerischen Nachhaltigkeit steht im Vordergrund, die räumliche Entwicklung dieser Bereiche an diesem Standort im Zuge einer

Nachverdichtung zu realisieren. Mit Unterstützung von Fachbüros wurden Varianten für Entwicklungen auf dem Areal geprüft und aufgezeigt. Vorgesehen ist, dass die Bedürfnisse der Verwaltung und des Gemeinderates über dem Foyer der Mehrzweckhalle realisiert werden. Mit dieser Erweiterung und den bereits vorhandenen Verwaltungsflächen können alle Dienstleistungen auf einem Geschoss erbracht werden, was auch dem Kundenkontakt sehr entgegen kommt. Die heute von der Bauverwaltung und dem Gemeinderat genutzten Räume in den unteren Stockwerken können damit anderen Nutzungen zugeführt werden, wie z.B. Teile der ausgewiesenen Bedürfnisse der Primarschule.

Primarschule

Das Raumdefizit aus den integrativ geführten Klassen soll mit dem Bau von 2 Gruppenräumen beim bestehenden Primarschulhaus gelöst werden. Gemäss Studie bieten sich beim Primarschulhaus 2 Orte für den Bau der Gruppenräume an. Ein Vorprojekt soll den optimalen Standort aufzeigen.

Mit dem Bau eines Werkhofs würden Flächen im Untergeschoss des alten Schulhauses frei, welche ggf. der Primarschule zugeschlagen werden können.

Das heutige Sitzungszimmer des Gemeinderates (Medienraum) in der MZH, befindet sich auf demselben Niveau wie der Werkraum der Primarschule. Eine künftige Nutzung dieses Raums durch die Schule ist ebenfalls zu prüfen. Alternativ könnten diese Räumlichkeiten als Aufwärm-, Trainings- und Mannschaftsraum im Sportbereich genutzt werden.

Feuerwehr

Im Rahmen des Projekts „Florian“ hat die Gemeinde in den vergangenen Jahren bereits einen Zusammenschluss mit den Feuerwehren der Region, an einem zentralen Standort in Liestal, geprüft. Feuerwehr und Gemeinderat sind zum Entschluss gekommen, dass eine Zusammenführung für Nuglar-St. Pantaleon nicht anstrebenswert ist.

Die Gründe waren nebst der längeren Interventionszeit bei einem Brand vor allem im Bereich „Ereignis“ auszumachen. Betrifft ein Ereignis - wie bei einem Starkregen - die ganze Region, würde unserer Bevölkerung erst zu einem viel späteren Zeitpunkt geholfen werden können, da die zentralisierte und personell geschwächte Feuerwehr wohl zuerst dort helfen wird, wo die Not am grössten ist (in den Talsohlen). Des Weiteren wäre der Zivilschutz nicht geeignet, in die entstehende Lücke zu springen. Dies nicht nur weil er personell ebenfalls eher knapp alimentiert ist, sondern vor allem deswegen, weil die Mobilisierung bedeutend länger braucht und er frühestens 12 – 24h nach Ereigniseintritt zum Einsatz kommen kann. Auf der Kostenseite gilt es zu berücksichtigen, dass der Bereich „Ereignis“ von der SGV im Rahmen der Feuerwehr subventioniert wird. In einer Organisation ausserhalb der Feuerwehr würde die Gemeinde jedoch keine Subventionen erhalten. Die Mannschaft ist derzeit personell gut aufgestellt. Der Nachwuchs im Kader soll gezielt gefördert werden. Wenn dies gelingt – erste Rekrutierungserfolge sprechen dafür - ist die Feuerwehr für die nächsten Jahre gut aufgestellt. Zu guten Rahmenbedingungen zählt auch die Infrastruktur. Aus diesem Grund soll der Feuerwehr ebenfalls zweckmässiger und ausreichender Raum zur Verfügung gestellt werden. Dies jedoch unter der Voraussetzung, dass der Raum zu einem späteren Zeitpunkt auch anderweitig (z.B. durch den Werkdienst) genutzt werden könnte. Räumlichkeiten innerhalb einer einzigen Gebäudehülle bieten sich auch aus diesem Grund an.

6. Vorgehensplan

Eine räumliche Entwicklung der einzelnen Bereiche wie aufgezeigt, ist mit hohen Investitionen verbunden. Weiter gilt es bezüglich Realisierung einen zeitlich optimalen Ablauf zu finden, damit die verschiedenen Aufgaben im gewohnten Rahmen erbracht werden können. Unter Berücksichtigung dieser wichtigen Aspekte, hat der Gemeinderat nachfolgendes Vorgehen für die räumliche Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften festgelegt.

Hinweis: In der Auflistung sind auch Aktivitäten aufgeführt, die bereits vor der Erarbeitung der Strategie in Angriff genommen wurden. Weiter geht die Auflistung der Aktivitäten soweit, wie sie bezüglich Prozessablauf im Moment erfasst werden kann.

Was	Wer	Termin
Standortevaluation Werkhof/Wertstoffsammelstelle	Gemeinderat/Verwaltung	2015
Studie zu Raumhandbuch Verwaltung/Werkhof	BBO AG (Peter Hegi)	2016 (4.Q)
Variante studie bezüglich Abdeckung der örtlichen räumlichen Bedürfnisse	Interne Arbeitsgruppe Verwaltung/Gemeinderat	2017
Zustandserhebung bestehende Liegenschaften	Werkpol AG	2017
Studie Erweiterung Verwaltung	Erne AG, MWV Ingenieure	2019 (1./2.Q)
Raumkonzept Schule, Verwaltung, Kindergarten, Ist- und Soll-Zustand	Planconsult AG	2019 (1./2.Q)
Erneute Standortevaluation Werkhof inkl. Wertstoffsammelstelle	Begleitgruppe Infrastruktur Gemeindeliegenschaften, BSB+Partner AG, DAS Beratung	2019 (3./4.Q)
Informationsveranstaltung bezüglich Standortevaluation	Begleitgruppe Infrastruktur Gemeindeliegenschaften, BSB+Partner AG, DAS Beratung	2019 (4.Q)
Empfehlung Standorte an Gemeinderat	Begleitgruppe Infrastruktur Gemeindeliegenschaften	2019 (4.Q)
Machbarkeitsstudie pro Standort	Ausgewähltes Fachbüro, Bauverwaltung	2020 (1.Q)
Raumplanerische Abklärungen	Gemeinderat, Bauverwaltung, BSB+Partner, Amt für Raumplanung	2020 (1.Q)
Vorprojekt für die Bedürfnisse Verwaltung, Primarschule und Kindergarten	Ausgewähltes Fachbüro, Bauverwaltung	2020 (1.Q)
Wahl des Standortes für Werkhof, Wertstoffsammelstelle und Feuerwehr	Separate Gemeindeversammlung	2020 (2.Q)

Die Strategie des Gemeinderats zur räumlichen Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften wurde an der Gemeinderatssitzung vom 9. Dezember 2019 genehmigt und verabschiedet.

Gemeindepräsident
Daniel Baumann



Gemeinderätin
Carmen Pipola



Vizepräsident
Thomas Giger



Gemeinderat
Frank Ehram



Gemeinderat
Andreas Ballmer



Gemeinderat
Staffan Sjögren

