

29. September 2009

Risssanierungen auf Gemeindestrassen

Im Rahmen des ordentlichen Strassenunterhaltes werden ab Mitte Oktober auf verschiedenen Gemeindestrassen Riss-Sanierungsarbeiten durchgeführt. Dies kann zu zeitlich befristeten Verkehrsbehinderungen führen. Die Durchfahrt ist jedoch gewährleistet.

Wartehäuschen Haltestelle Gemeindehaus wird saniert

Aus Kostengründen hat sich der Gemeinderat gegen einen Ersatz und für eine Sanierung des Wartehäuschens der Bushaltestelle Gemeindehaus (in Fahrtrichtung Gebenstorf) entschieden. Die Holzurückwand (morsch und durchgefault) wird ersetzt und das Metallgerüst neu gestrichen. Mit einem Aufwand von rund CHF 3'200.00 (im Voranschlag 2009 berücksichtigt), wird dem Gebäude wieder zu einem ansehnlichen und widerstandsfähigen Äussern verholfen.

Liegenschaft Badenerstrasse 27 zweckmässig sanieren

Die Einwohnergemeinde Birmenstorf ist Eigentümerin der Liegenschaft Badenerstrasse 27. Über Jahrzehnte hinweg wurden darin 2 Wohnungen und ein Ladenlokal vermietet. Letzteres diente auch während mehrerer Jahre als Büro für die Technischen Betriebe Birmenstorf.

Die Gemeindeversammlung stimmte am 18. November 2004 dem Konzept „öffentlicher Raumbedarf“ zu. Dieses umfasste:

- Neubau Gemeindehaus hinter der Liegenschaft Badenerstrasse 27;
- Neubau von Räumlichkeiten für Schule und Blockzeiten/Mittagstisch anstelle des heutigen Gemeindehauses;
- Umbau/Sanierung der Liegenschaft Badenerstrasse 27 für öffentliche/kulturelle Nutzungen

Das Neue Gemeindehaus wurde erstellt und vor Jahresfrist bezogen. In der Referendumsabstimmung vom 08. März 2009 sprachen sich die Stimmberechtigten nach dem 17. März 2007 ein zweites Mal gegen einen Projektierungskredit für einen Neubau für Schule, Blockzeiten/Mittagstisch und Nebennutzungen aus. Damit wurde auch endgültig entschieden, dass die Oberstufe inskünftig in Baden unterrichtet wird. Diese neue Situation machte eine Überprüfung des seinerzeitigen Konzeptes „öffentlicher Raumbedarf“ notwendig. Dabei zeigte sich, dass für die anstehenden öffentli-

chen Nutzungsbedürfnisse die Liegenschaft Badenerstrasse 27 auf absehbare Zeit nicht (mehr) benötigt wird.

Der Gemeinderat befasste sich daher auch mit der Option ‚Verkauf‘.

Gemäss rechtsgültiger Zonenordnung ist die Liegenschaft Badenerstrasse 27 der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugewiesen und mit einem Substanzschutz belegt. D.h. die Liegenschaft ist für das Ortsbild von Bedeutung und darf daher nicht abgerissen werden. Ein Umbau innerhalb des Schutzzieles ist zulässig, schränkt die Möglichkeiten im Vergleich zu einem Ersatzneubau aber ein.

Entsprechend zurückhaltend ist denn auch eine Verkehrswertschätzung ausgefallen.

Andererseits hat eine Abklärung des Sanierungsbedarfes gezeigt, dass die Bausubstanz in Ordnung ist. Indessen hat die Liegenschaft im energietechnischen Bereich Nachholbedarf.

Aufgrund erster Abschätzungen lässt sich diese mit einem Aufwand von rund CHF 180'000.00 in einen Zustand bringen, welche die heutige Nutzung noch über Jahre hinweg sicherstellt.

Mit den aktuellen Mietzinseinnahmen verzinst sich das Gebäude praktisch zum geschätzten Verkehrswert zuzüglich der anstehenden Investitionen.

Nebst diesen rationalen Entscheidfaktoren ist ‚emotional‘ zu berücksichtigen, dass die Liegenschaft Badenerstrasse 27 in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Gemeindehaus auf derselben Parzelle steht, was bei den aktuellen Eigentumsverhältnisse eine symbiotische Nutzung des Vorplatzes zulässt. Je nach ‚Fremdnutzung‘ wäre jene zurückzubinden oder die Gemeinde hätte sich einzuschränken.

Zudem ist in der Liegenschaft derzeit ein gut funktionierender Kinderhort eingemietet, welcher für die Gemeinde einen hohen Stellenwert hat.

Zusammenfassend zeigt sich, dass

- für die Gemeinde derzeit kein Bedürfnis zur öffentlichen Umnutzung der Liegenschaft Badenerstrasse 27 besteht;
- sich mit einem Verkauf der Liegenschaft nicht ‚das grosse Geld‘ verdienen lässt;
- sich mit verhältnismässigem Aufwand die Liegenschaft praktisch kostenneutral halten lässt.

Der Gemeinderat beabsichtigt daher, die Liegenschaft zu behalten und der Sommergemeindeversammlung 2010 einen Kredit für eine werterhaltende Sanierung zu beantragen.

Zusätzliches (Transport-) Fahrzeug für Technische Betriebe und Bauamt

Derzeit erarbeitet eine Arbeitsgruppe unter der Leitung von Gemeindeammann Edith Saner ein Konzept für die Neuorganisation des Bauamtes auf den Zeitpunkt hin, wo das Gemeindeforstamt ausgelagert wird.

Dies dürfte auf spätestens 31.12.2010 der Fall sein.

Die Planungsarbeiten kommen gut voran. Es steht dabei ein Organisationsmodell im Vordergrund, bei welchem der Leiter Hauswartung /Technik neu auch das Gemein-

debauamt führen wird. Dieses soll, nebst der Leitung, mit 200 Stellenprozent ausgerüstet werden.

Das Konzept bzw. die daraus resultierenden finanziellen Konsequenzen werden der Sommergemeindeversammlung 2010 zum Beschluss unterbreitet.

Die Arbeitsgruppe erachtet die Beschaffung eines zusätzlichen Kommunalfahrzeuges in Form eines Personenwagens mit Ladebrücke (Pickup) als dringlich, um die geforderte Mobilität der Technischen Betriebe und des Bauamtes aufrecht erhalten zu können und diesem insbesondere zusätzliche verhältnismässige Transportmöglichkeiten zu eröffnen.

Der Gemeinderat hat hierfür im Voranschlag 2010 einen Betrag von CHF 42'000.00 eingestellt.

Altes Gemeindehaus baulich auf neue Nutzung vorbereiten

Nachdem sich die Stimmberechtigten in der Referendumsabstimmung vom 08. März 2009 abschliessend gegen einen Neubau für Schule, Mittagstisch und weitere Nebennutzungen ausgesprochen haben und die Oberstufe damit inskünftig in Baden unterrichtet wird, hat der Gemeinderat die Raumplanung überarbeitet.

Wie in der Gemeindeversammlung vom 27. November 2008 aufgezeigt, gilt es für den Mittagstisch, der heute provisorisch in der Wohnung im Mehrzweckgebäude untergebracht ist, eine definitive Lösung zu finden, welche auch den (späteren) Ansprüchen an die Tagesstrukturen genügt.

Darüber hinaus wird die Gemeinde im Schulbereich mittelfristig die (Raum-) Bedürfnisse für

- Harmonisierung Schulstrukturen (6. Klasse Primarschule)
- Schulleitung
- Schulsekretariat

zur Verfügung stellen müssen.

Daneben ist schon heute das Raumangebot an Gruppenräumen, sowie an Räumen für Schulische Heilpädagogik, Logopädie, Deutsch als Zweitsprache, Instrumentalunterricht etc. knapp bemessen.

Weiter bestehen nach wie vor die konkreten Anliegen der Mütter- und Väterberatung sowie der Spitex nach einem Warte- und Beratungszimmer.

Der Gemeinderat plant, diese Bedürfnisse im alten Gemeindehaus abzudecken, was einen Innenumbau voraussetzt.

Das Vorhaben wird der Gemeindeversammlung vom 24. November 2009 zum Beschluss unterbreitet und vorgängig in der Informationsveranstaltung vom 19. Oktober 2009 näher vorgestellt.