

Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Planungs- und Baukredit für den Werkhof auf dem ehemaligen ARA-Areal

Beleuchtender Bericht



Visualisierung des neuen Werkhofgebäudes auf dem ehemaligen ARA-Areal in Knonau

Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Geschäft

Neubau Werkhof auf ehemaligem ARA-Areal; Planung- und Baukreditgenehmigung

Die Akten liegen ab 8. Mai 2024 in der Gemeindeverwaltung am Schalter der Einwohnerdienste zur Einsicht auf oder sind auf der Homepage der Gemeinde einsehbar (www.knonau.ch).

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen für die Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 die Vorlage für die Planungs- und Baukreditgenehmigung des Werkhofs auf dem ehemaligen ARA-Areal Grund im Betrag von CHF 2'489'716.00 inkl. MwSt.

Im nachfolgenden Bericht erläutert Ihnen der Gemeinderat die Überlegungen und Herleitungen zu diesem Projekt. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten dem Brutto Planungs- und Baukredit für einen neuen Werkhof auf dem ehemaligen ARA-Areal Grund in der Höhe von CHF 2'489'716.00 inkl. MwSt. zuzustimmen.

Antrag des Gemeinderates

Wollen Sie die Vorlage annehmen?

Genehmigung des Brutto Planungs- und Baukredits im Betrag von CHF 2'489'716.00 inkl. MwSt. für den Neubau des Knonauer Werkhofs

- auf dem ehemaligen ARA-Areal Grund
- mit Umnutzung des bisherigen ARA-Betriebsgebäudes.

Der Gemeinderat wird ermächtigt, die erforderlichen Geldmittel zu beschaffen.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen. Mit dem Stimmzettel in der Beilage können Sie Ihren Willen über die Annahme oder Verwerfung der Vorlage zum Ausdruck bringen.

Gemeinderat Knonau

Esther Breitenmoser
Gemeindepräsidentin

Sven Alini
Gemeindeschreiber

1. Vorlage in Kürze

Das vorliegende Projekt mit Kostenvoranschlag beinhaltet einen Planungs- und Baukredit für die Realisierung eines neuen Werkhofs auf dem ehemaligen ARA-Areal Grund. Der Planungs- und Baukredit beläuft sich auf CHF 2'489'716.00 inkl. MwSt. Das Projekt resultiert aus einer vertieften und gründlichen Machbarkeitsstudie und aufbauenden Weiterentwicklung der Immobilienstrategie 2020. Nach dem Rückbau der Kläranlage kann mit der Umnutzung des ARA-Areals dem Bedarf der Gemeinde Knonau Rechnung getragen und ein zeitgemässer Werkhof erstellt werden. Das ehemalige Betriebsgebäude der Kläranlage wird umgenutzt und für die Gerätschaften und Maschinen wird eine Werk- und Einstellhalle in Holzbauweise angebaut. Auf den beiden Gebäuden ist eine PV-Anlage geplant. Damit werden bauliche Synergien genutzt und auf eine nachhaltige Bauweise geachtet.

Über die Genehmigung des Planungs- und Baukredits für einen neuen Werkhof auf dem ehemaligen ARA-Areal Grund in Knonau können Sie, liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger, an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 abstimmen. Der nachstehende Beleuchtende Bericht ist vom Gemeinderat erarbeitet und verabschiedet worden und dient als Entscheidungsgrundlage für dieses Projekt.

Mit der Zustimmung des Antrags können Sie eine zeitgemässe Weiterentwicklung unterstützen. Arbeitsprozesse werden verbessert. Ebenso können die Arbeitsbedingungen den heutigen und zukünftigen Anforderungen angepasst werden. Es ist geplant, dass die Mannschaftsräume, die Gerätschaften und Maschinen aus der Stampfi in den Werkhof ARA-Areal Grund integriert werden. Zudem wird eine angemietete Einstellmöglichkeit ausserhalb des Dorfes nicht mehr notwendig sein. Die freiwerdenden Räumlichkeiten in der Stampfi werden durch die Feuerwehr und für die Entsorgungsstelle weiter genutzt.

2. Ausgangslage und Handlungsbedarf

Anlässlich der Immobilienstrategie im Jahr 2020 wurden mögliche Grundstücke, die sich im Besitze der Gemeinde Knonau befinden einbezogen, um das Nutzungspotential für die Erstellung eines Werkhofes zu überprüfen. Das ARA-Areal Grund (Parzelle Kat.-Nr.1532) erwies sich als beste Variante hinsichtlich qualitativer Umnutzung und möglicher quantitativer Weiterentwicklung.

Der bestehende Werkhof in der Stampfi wurde gleichzeitig in bautechnischen Aspekten und seinem Nutzwert analysiert und bewertet. Es wurde festgestellt, dass der räumliche Bedarf defizitär ist und nicht annähernd den minimalen Anforderungen des Arbeitsgesetzes entspricht. Zudem sind die Arbeitsabläufe nicht optimal. Die Vor- und Nachbereitung von Arbeitsprozessen ist oft mit hohem Zusatzaufwand verbunden (Aus- und Einlagerungen von Material und Maschinen).

Die Stampfi wurde 1977 als Militär- und Zivilschutzunterkunft konzipiert und erbaut. Mit der Aufhebung der militärischen Nutzung wurden die Räumlichkeiten der zivilen und allgemeinen Nutzung zugeführt. Insbesondere die Räumlichkeiten im Untergeschoss wurden fortan für den Werkdienst genutzt.

Die heute im Stampfgebäude bestehenden Betriebsräumlichkeiten des Werkdienstes sind nicht mehr zeitgemäss und der Handlungsbedarf ist ausgewiesen. Magazin und Einstellplatz für den Traktor sowie die unbelüftete Werkstatt sind nicht von den Sozialräumen getrennt. Der notwendige Platzbedarf für Garderobe, Pausenräumlichkeiten sowie für die sanitären Anlagen ist nicht ausreichend vorhanden. Die hygienischen Mindestanforderungen können in keiner Weise sichergestellt werden (ArGV3).

Auch für die Einlagerung der technischen Ausrüstungen und Gerätschaften besteht akuter Platz- und Handlungsbedarf. Betriebsmittel lagern in ungeeigneten Räumlichkeiten. Die Gerätschaften sind nicht zentral zugänglich und an verschiedenen Standorten eingestellt. Der zur Verfügung stehende Platz ist nicht ausreichend, um alle Gerätschaften vor Ort einzulagern. Bereits seit langer Zeit muss deshalb für einen Teil der Gerätschaften ein zusätzlicher gedeckter Einstellplatz gemietet werden. Die Lagerung und das Handling von Betriebs- und Gefahrstoffen ist eine Herausforderung. Diese müssen nach Vorschriften gelagert und umgesetzt werden.

Der Abwasserverband Knonau (AWVK) hat die Kläranlage, aufgrund der Urnenabstimmung vom 29. November 2020, für den Anschluss an die Kläranlage Schönau in Cham zurückgebaut und die Parzelle Kat.-Nr. 1532, wurde vom AWVK an die Politische Gemeinde Knonau verkauft. Nach einer konzeptionellen und substanziellen Prüfung hat der Gemeinderat Knonau am 1. Februar 2022 entschieden, dass das bestehende Betriebsgebäude der Kläranlage weiter erhalten und der Nutzung für einen neuen Werkhof zugeführt werden soll.

Das Betriebsgebäude auf dem ehemaligen ARA-Areal wurde im Jahr 1999 gebaut und bietet sich für die Umnutzung zu einem Werkhofgebäude an. Die bauliche Substanz des Gebäudes weist einen hohen Wert aus und kann gegenüber einem Neubau mit geringfügigerem Aufwand auf die heutigen und zukünftigen Anforderungen umgebaut werden. Die sanitären Anlagen, Sozial- und Aufenthaltsräume, sowie Garderobe und eine Werkstatt können im bestehenden Bau eingerichtet werden. Der notwendige Platzbedarf für die Einlagerung der Gerätschaften und Materialien soll mit dem Bau einer neuen Werk- und Einstellhalle gewährleistet werden. Abläufe und die Bewirtschaftung sind dadurch in Zukunft effizienter und effektiver ausführbar.

Im Kontext des stetigen Bevölkerungswachstums der Gemeinde und mit der Aufhebung und dem Rückbau der Kläranlage wurde mittels Machbarkeitsstudie ein grosses Potential für den Bau eines neuen Werkhofes auf der ehemaligen ARA-Parzelle Kat.-Nr.1532 festgestellt.

3. Grundlage, Machbarkeit und Weiterentwicklung Vorprojekt

Aufbauend auf der Immobilienstrategie 2020 wurde im Jahr 2022 zwecks Überprüfung und Machbarkeit ein Entwicklungsauftrag an einen Planer erteilt. Die Arbeiten wurden bis zur Stufe Vorprojekt entwickelt. Die Resultate bestätigten den Mehrwert zur Nutzung bzw. Umnutzung des bestehenden Betriebsgebäudes. Alle anderen Bauten der ARA wie Klärbecken, Gasometer oder Nebengebäude haben keinen Mehrwert für das geplante Projekt ergeben. Der Rückbau dieser Bauten erfolgte planmässig durch den AWWK. Zudem wurde aufgezeigt, dass das Areal zu einem späteren Zeitpunkt für weitere Zweckbauten genutzt werden.

Das Vorprojekt wurde im Jahr 2023 durch einen neuen Planer in der erforderlichen Bearbeitungstiefe weiterbearbeitet, sodass ein verbindlicher Kostenvorschlag erstellt werden konnte.

4. Ziele der Umnutzung und Neubau Werkhof ARA

Mit der Erhaltung des bisherigen ARA-Betriebsgebäudes, den inneren baulichen Anpassungen sowie einem Erweiterungsanbau für eine Einstell- und Werkhalle werden Rahmenbedingungen geschaffen, welche dem Werkdienst einen zeitgemässen und dem heutigen Standard erforderlichen Betrieb ermöglichen. Die Nutzung der bestehenden Bausubstanzen ist aus ökonomischen wie ökologischen Aspekten sinnvoll. Kosten für unnötige Rückbauarbeiten, Entsorgungs- und materielle Ressourcen können so reduziert werden. Für den Bau eines komplett neuen Werkhofes in dieser Grössenordnung wäre mit einem Aufwand von CHF 3.0 – 3.5 Mio. zu rechnen.

Folgende Mehrwerte können geschaffen werden:

- Kostengünstiger durch Nutzung bestehender Bausubstanz (Betriebsgebäude ARA).
- Schonung von ökologischen Ressourcen und Reduktion von grauer Energie durch die Nutzung bestehender Bausubstanz.
- Effizientere Arbeitsprozesse (Handling, Rüsten, Ein- und Auslagerung von Geräten).
- Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen zur Arbeitshygiene.
- Qualitative und quantitative Verbesserung der Arbeitsbedingungen.

5. Weitere Nutzung Stampfi für Entsorgung und Feuerwehr

Die Recycling-Anlage bleibt zentral hinter dem Stampfgebäude. Der durch den Wegzug des Werkhofs freiwerdende Raum wird auf der einen Seite von der Entsorgungsstation genutzt werden. Die Sammelstelle hat sich in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiterentwickelt und neue Wertstoffe sind dazu gekommen. Seit Mitte 2023 sammelt die Gemeinde Kunststoff und ab 2024 auch

PET-Flaschen. Die neuen Wertstoffe benötigen entsprechend mehr Raum für die Lagerung. Durch die Entflechtung können Abläufe innerhalb der Recycling-Anlage optimiert und angepasst werden. Zudem hat die Feuerwehr weiteren Bedarf an Räumlichkeiten für die Lagerung von Materialien und Gerätschaften. Erste Gespräche wurden bereits geführt.

6. Landerwerb ARA Areal

Das gesamte ARA-Areal umfasst 6'992 m². Mit den Gemeinden des Abwasserverbandes (AWVK) wurde vereinbart, dass das Grundstück zum Selbstkostenpreis von 10.50 pro/m² an die Gemeinde Knonau übertragen wird. Der Anteil der Gemeinde Knonau beträgt 28,11 %.

Vorgängig wurden bereits die Parzellen 1533 für den GVRZ und 1524 für die HGK von der Gemeinde erworben und ein Baurechtsvertrag mit den beiden Parteien erstellt. Die verbleibende Parzelle Kat.-Nr. 1532 mit einer Fläche von 5'111 m² ging Anfang Januar 2024 in den Besitz der Gemeinde über. Für den Werkhof muss daher kein Landerwerb berücksichtigt werden.

7. Bauliche Ausführungen, ökologisch und nachhaltig

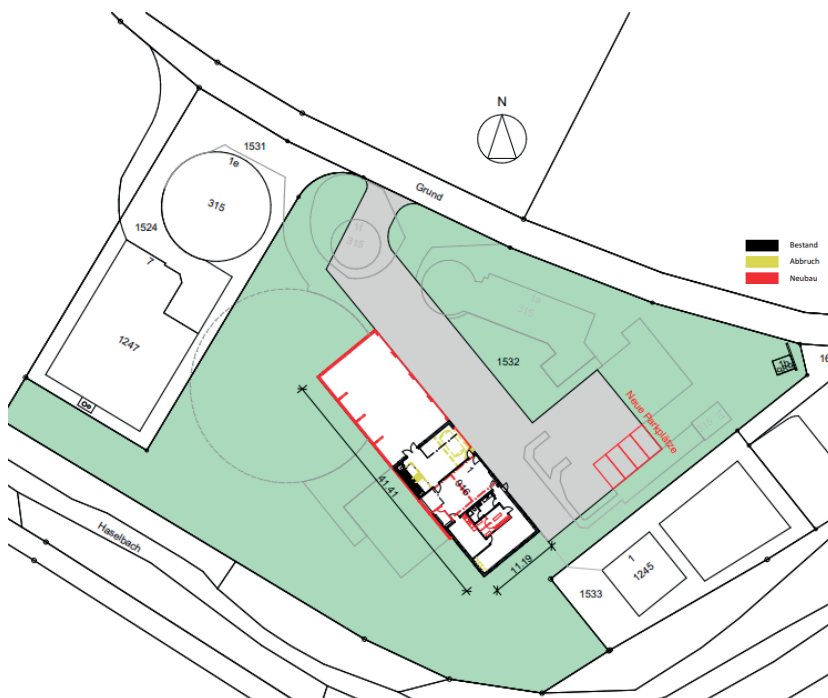
- Die anzubauende Einstellhalle erfolgt in Holzbauweise. Bei der Berechnung der Statik wurde auf eine möglichst freie Nutzfläche geachtet, sodass die Fläche variabel ist und die Handhabung von Geräten und Maschinen nicht zu stark eingeschränkt wird.
- Auf den Dachflächen ist eine PV-Anlage mit einer Leistung von insgesamt ca. 60 kWp vorgesehen. Bei dieser Anlage kann mit einer Stromproduktion von 54'000 kWh pro Jahr gerechnet werden. Der Förderbeitrag kann bis zu 30% der Investitionskosten betragen. Die Amortisationsdauer ist abhängig vom Eigenverbrauch und kann noch nicht beziffert werden. Der überschüssige Strom kann verkauft werden.
- Es ist eine Regenwassernutzung (Grauwasser) der Dächer für die Bewässerung der Grünanlagen vorgesehen. Auf eine Filteranlage für die Aufbereitung des gesammelten Wassers zur Nutzung der WC- Anlage wird aus Kosten/Nutzen Gründen verzichtet.
- Die Wärmeversorgung wird von der gegenüberliegenden Zentrale der Heizgenossenschaft Knonau gewährleistet. Die Sozialräume werden mit 20° C, die Werkstatt und Waschanlage sowie die Werk- und Einstellhalle werden mit ca. 14 °C beheizt.
- Garderobe, Sozial- und Aufenthaltsräume sowie Werkstatt werden mit einer kontrollierten Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet.

- Das Dach des bestehenden Betriebsgebäudes wird aufgrund des Alters neu gedämmt und abgedichtet.
- Die Aufwertung der Umgebung ist mit einer Magerwiese sowie mit einer Bepflanzung zur Förderung der Biodiversität vorgesehen.
- Die bestehenden Infrastrukturen wie Strom und Wasser sowie Niederstromanlagen für die technischen Anlagen werden weiter genutzt und wo notwendig erneuert wie z.B. die Beleuchtung, die auf LED-Technik umgestellt wird.

8. Lage und Planansichten

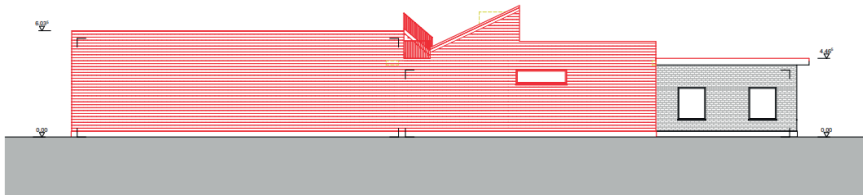
Umnutzung Betriebsgebäude sowie Anbau Werk- und Einstellhalle auf Stufe weiter bearbeitetes Vorprojekt:

Örtliche Lage:



Ansichten:

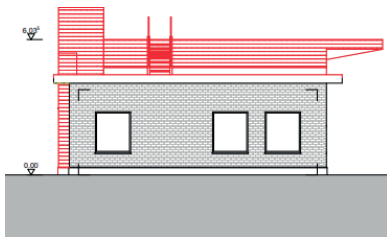
Fassade Sicht Süd-West, Seite Haselbach



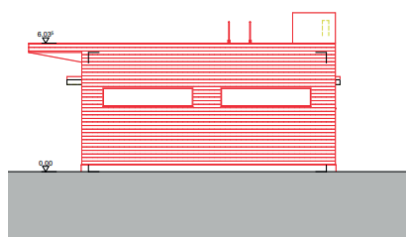
Fassade Sicht Nord-Ost, Seite Grundstrasse



Fassade Sicht Süd-Ost



Fassade Sicht Nord-West



- Legende:
- Bestand
 - Abbruch
 - Neubau

9. Planungs- und Baukredit

Der Planungs- und Baukredit beinhaltet mit 8,1 % MwSt. ab 1. Januar 2024 folgende Kosten:

Kostenvoranschlag (±10%)

Zusammenstellung nach Hauptgruppen inkl. MWST

BKP	Bezeichnung	KV-Orig.	Total 3-stellig	Total 1,2-stellig	MWST %	%/H
	Objekt					
1	Vorbereitungsarbeiten			100'874		100.0
	Umbau			91'840		91.0
	Anbau			9'034		9.0
2	Gebäude			1'990'366		100.0
	Umbau			842'116		42.3
	Anbau			1'148'250		57.7
3	Betriebseinrichtungen			95'353		100.0
	Umbau			45'167		47.4
	Anbau			50'186		52.6
	<i>nicht enthalten</i>					
4	Umgebung			150'558		100.0
	Umbau			75'279		50.0
	Anbau			75'279		50.0
5	Baunebenkosten			37'138		100.0
	Umbau			18'569		50.0
	Anbau			18'569		50.0
6	Reserve ca. 5%			115'427		100.0
	Umbau			50'186		43.5
	Anbau			65'241		56.5
	Total Fr.			2'489'716		100.0
	Umbau			1'123'157		45.1
	Anbau			1'366'559		54.9

10. Finanzen

Anlagekosten

Die Finanzierung für den Planungs- und Baukredit des Werkhofs auf dem ehemaligen ARA-Areal Grund über CHF 2'489'716.00 inkl. MwSt. erfolgt über Eigenkapital und die Aufnahme eines Bankkredites. Der Gemeinderat geht von CHF 1'500'000.00 Fremdkapital aus. Er wird vor Aufnahme des Kredites die aktuelle Eigenkapital-Situation prüfen und erst dann definitiv entscheiden.

Betriebskosten

Wie die untenstehende Aufstellung zeigt, geht der Gemeinderat von jährlichen Betriebskosten von CHF 146'525.00 aus. Die Zahlen der Anlagekosten sind gerundet auf CHF 2'500'000.00.

Kostenart	Faktor	Kosten pro Jahr	Bemerkungen	Basis
Löhne		wie bisher		
Unterhaltskosten	1%	CHF25'000.00	Gem. Anlagekosten	CHF2'500'000.00
Fremdfinanzierung	2.5%	CHF37'500.00	geschätzter Zinssatz	CHF1'500'000.00
Abschreibungen Hochbau *)	3%	CHF72'150.00	Nutzungsdauer: 33 Jahre	CHF2'405'000.00
Abschreibungen Hallenkran/Gestelle	12.5%	CHF11'875.00	Nutzungsdauer: 8 Jahre	CHF 95'000.00
Total Betriebskosten		CHF146'525.00		

Erträge / Minderausgaben

Die untenstehende Aufstellung zeigt Einnahmen von CHF 4'000.00 und Minderausgaben von CHF 6'000.00, was die Nettoaufwände auf CHF 136'525.00 reduziert.

Ertrag PV-Anlage		CHF 4'000.00	– Einspeisevergütung in EKZ-Netz	Ca. 27'000 kWh à 15 Rp.
Wegfallende Lagermiete		CHF 6'000.00	–	
Total Erträge/ Minderausgaben		CHF 10'000.00	–	

Hinweise zu den einzelnen Kostenarten:

- Durch die Effizienzsteigerung bei den täglichen Arbeiten können die umfangreicheren Unterhalts- und Reinigungsarbeiten des neuen Gebäudes aufgefangen werden.
- Aufgrund von Erfahrungen von anderen Gebäuden geht der Gemeinderat von Unterhaltskosten von 1% aus.
- Die 2.5% Verzinsung ist konservativ gerechnet. Anfragen bei verschiedenen Finanzinstituten zeigen eher tiefere Zinssätze.
- Hochbauten werden nach Vorgaben des Kantons über 33 Jahre abgeschrieben.
- Die Einrichtungen müssen über 8 Jahre abgeschrieben werden.
- Der mögliche Stromverkauf kann noch nicht genau beziffert werden, senkt aber die jährlichen Nettoaufwände.
- Die möglichen Mieteinnahmen für den bisherigen Werkhof können noch nicht beziffert werden, senken aber die jährlichen Nettoaufwände.

11. Terminplanung

Nach Annahme der Vorlage am 9. Juni 2024 und Abwarten der gesetzlichen Frist, können die Leistungen wie folgt umgesetzt werden:

Leistungen:	Termine
• Ausschreibung Planung Architekt und Bauleitung, Baubewilligung	Aug 24
• Ausschreibungen, Vergaben Bauleistungen Umbau Betriebsgebäude	Dez 24
• Beginn Umbau Betriebsgebäude	Feb 25
• Ausschreibungen Bauleistungen, Vergaben Anbau Werk- und Einstellhalle	Mär 25
• Beginn Bauarbeiten Werk- und Einstellhalle	Jun 25
• Fertigstellung und Inbetriebnahme	Mär 26

12. Stellungnahme und Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Rechnungsprüfungskommission (RPK) Knonau

Antrag des Gemeinderates betreffend „Planungs- und Baukredit Werkhof“

Abschied zu Handen der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Knonau

Die RPK hat den vorliegenden Antrag des Gemeinderates Knonau vom 6. März 2024 zuhanden der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 geprüft. Es geht um einen Kredit in der Höhe von Fr. 2'489'716.00 für die Planung und den Bau eines neuen Werkhofes auf dem Areal der ehemaligen ARA.

Im vorliegenden Antrag und den Begleitdokumenten sind die Absicht und die Überlegungen des Gemeinderates und die Grundlagen und Ziele dieses Vorhabens umfassend und detailliert dokumentiert. Zusätzlich präsentierte der zuständige Gemeinderat das Projekt der RPK und klärte dabei Fragen und Unklarheiten.

Die RPK hat den Antrag des Gemeinderates an ihrer Sitzung vom 27. März 2024 genehmigt und empfiehlt den Stimmberechtigten diesem Antrag an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 zuzustimmen.

Knonau, 27.03.2024


Rechnungsprüfungskommission Knonau

Die Präsidentin



Doris Trachsel

Der Aktuar



Paul Corbett

13. Stellungnahme und Antrag Gemeinderat

Trotz der kommenden Investition liegt das Nettovermögen gemäss heutiger Finanzplanung im Jahr 2023/2024 innerhalb der gewünschten Bandbreite. Dem Gemeinderat ist der umsichtige und verantwortungsbewusste Umgang mit den Finanzen von grosser Bedeutung. Er ist überzeugt, dass diese Investition in das Projekt angemessen, zweckmässig und zukunftssträchtig ist, um die Leistungen der Gemeinde zum Wohle aller, mittel- und langfristig sicherzustellen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2024 dem Antrag für die Genehmigung des Brutto Planungs- und Baukredits von CHF 2'489'716.00 inkl. MwSt. auf dem ehemaligen ARA-Areal Grund mit Umnutzung des ehemaligen ARA-Betriebsgebäudes zuzustimmen und den Gemeinderat zu ermächtigen, die erforderlichen Geldmittel zu beschaffen.