

Projekt «Neuer Werkhof»

Öffentliche Informationsveranstaltung zum
Planungs- und Baukredit
14. Mai 2024



Agenda

- Ausgangslage, Standortevaluation
- Ziele Umnutzung und Neubau
- Nachhaltige Umsetzung
- Lage und geplanter Standort
- Durchgeführte Vorbereitungsarbeiten
- Planansichten
- Kosten
- Zeitstrahl Projektablauf

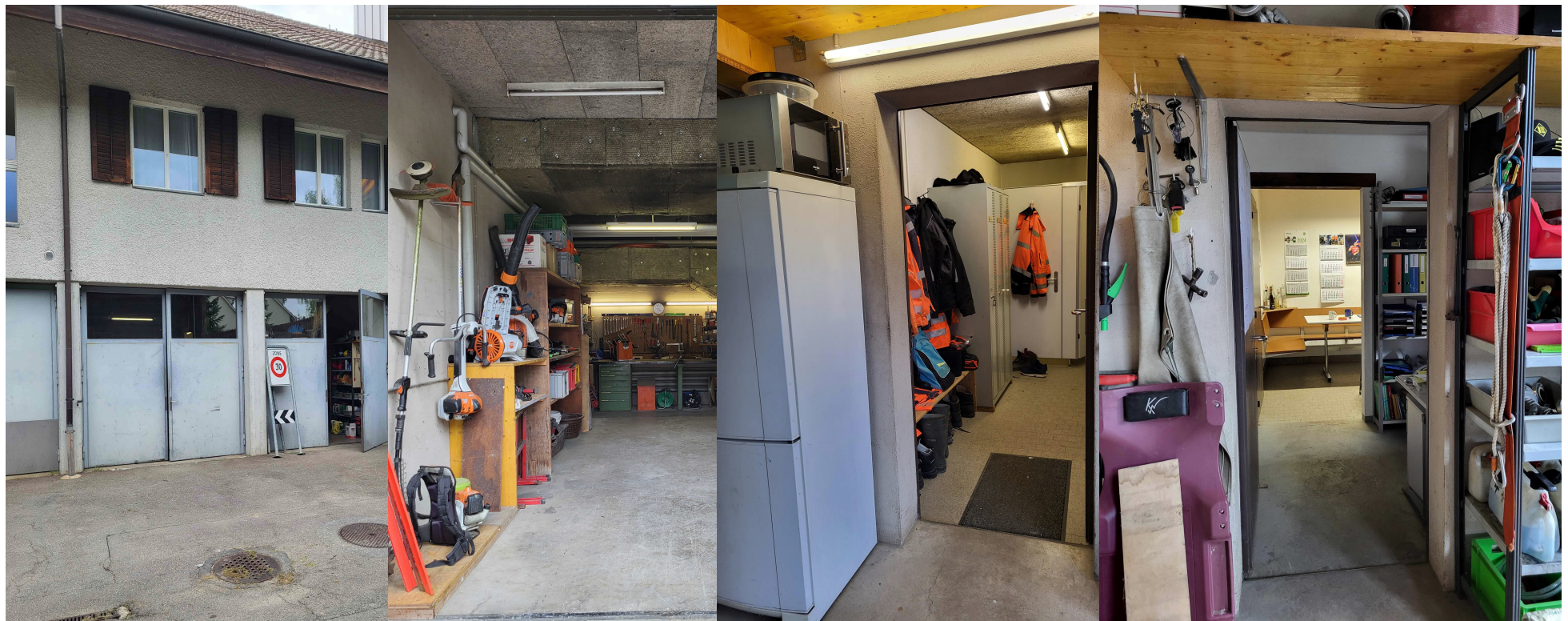
Ausgangslage (Analyse Bestand)

Bestehender Werkhof Stampfi wurde mit der Immobilienstrategie 2020 hinsichtlich bautechnischer Aspekte und Nutzwert analysiert und bewertet.

Feststellung mehrerer Defizite:

- Raumbedarf ungenügend, entspricht nicht den Mindestanforderungen.
- Räume nicht getrennt (Betriebsstoffe, Lager, Sozialräume).
- Brandschutzanforderungen nicht erfüllt.
- Maschinen und Gerätschaften sind nicht zentral zugänglich und an verschiedenen Standorten und Örtlichkeiten eingestellt.

Einblick heutiger Standort Stampfi



Standortevaluation, Stampfi

Ausbau Stampfi wurde geprüft:

Feststellungen:

- Raumangebot bleibt trotz Umbau ungenügend.
- Räume können funktional nicht ausreichend getrennt werden.
- Brandschutzanforderungen können, wenn überhaupt, nur mit unverhältnismässigen Aufwand erfüllt werden.
- Auslagerungen von Betriebsstoffen und Maschinen notwendig.
- Es besteht Platzbedarf für Entsorgung und Feuerwehr.
- Kosten/Nutzen nicht gegeben, kein Mehrwert.

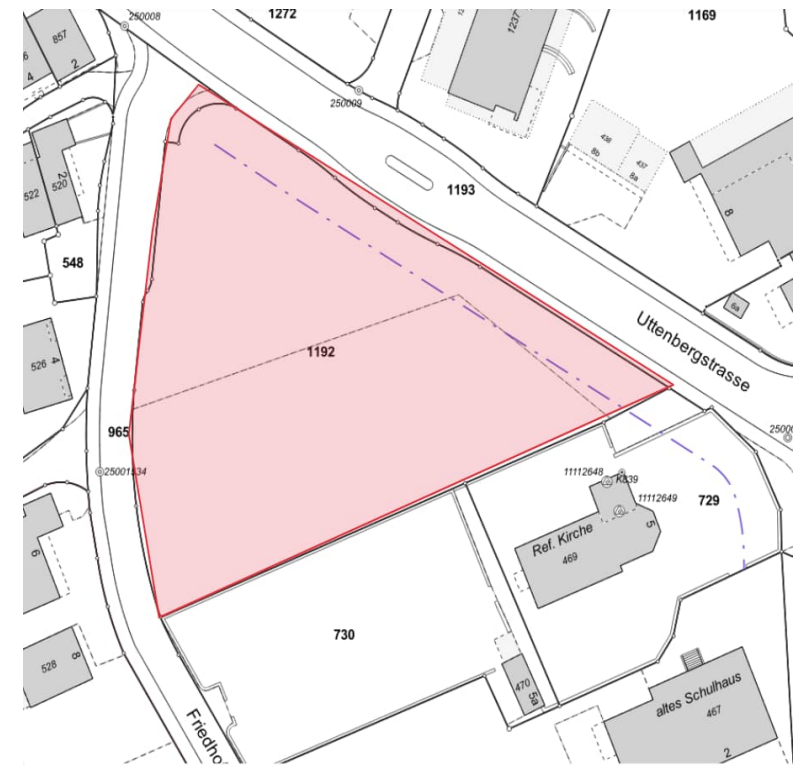


Standortevaluation, «Dreispietz»

Standort Friedhof- Uttenbergstrasse geprüft:

Feststellungen:

- Ungünstige Lage im Dorfzentrum (Emissionen).
- Parzellenform und Topografie für einen funktionalen Zweckbau herausfordernd.
- Baulandreserve der Gemeinde an zentraler Lage würde reduziert.
- Kosten/Nutzen nicht gegeben, nur bedingter Mehrwert.



Standortevaluation, ARA-Areal

Standort ARA-Areal Grundstrasse geprüft:

Feststellungen:

- Günstige Lage ausserhalb Dorfzentrum.
- Fläche freistehend nach Rückbau ARA
- Nutzung bestehender Infrastrukturen wie Energie, Wasser und bestehendes Betriebsgebäude ARA (Umnutzung).
- Potentiale für weitere Zwecknutzung durch die Gemeinde.
- Kosten/Nutzen gegeben, hoher Mehrwert.



Ausgangslage (Potentiale, Nutzwertanalyse)

- Gemeinde hat keine andere geeignete und erschliessbare Landflächen.
- Stampfi bietet keinen Mehrwert, auch nicht bei Erstellung von zusätzlichen Anbauten oder Nutzung von weiteren Räumlichkeiten.
- Aufgrund des Rückbaus der Kläranlage und der freiwerdenden Fläche ist das Nutzungspotential auf dem ARA-Areal die beste Variante.
- Nach einer vertieften konzeptionellen und substanziellen Prüfung mittels einer Machbarkeits- und Vorstudie, hat der Gemeinderat Knonau am 1. Februar 2022 entschieden, das ARA -Areal und das bestehende Betriebsgebäude der Kläranlage weiter zu erhalten und der Nutzung für einen neuen Werkhof zugeführt werden soll.

Ziele Umnutzung und Neubau Werkhof

- Achtsamer Umgang mit bestehender baulicher Substanz.
- Nutzung Synergien und Erhaltung von Räumlichkeiten.
- Umbau und funktionale Anpassungen dort wo notwendig und sinnvoll.
- Nachhaltige Bauweise aufgrund Erhaltung und Holzbauweise (Anbau).
- Erfüllung gesetzliche Anforderungen der Verordnung 3 (ArGV 3).
- Verbesserung der Arbeitshygiene.
- Qualitative und quantitative Verbesserung der Arbeitsbedingungen.
- Kostengünstigere Realisierung gegenüber einem Neubau.

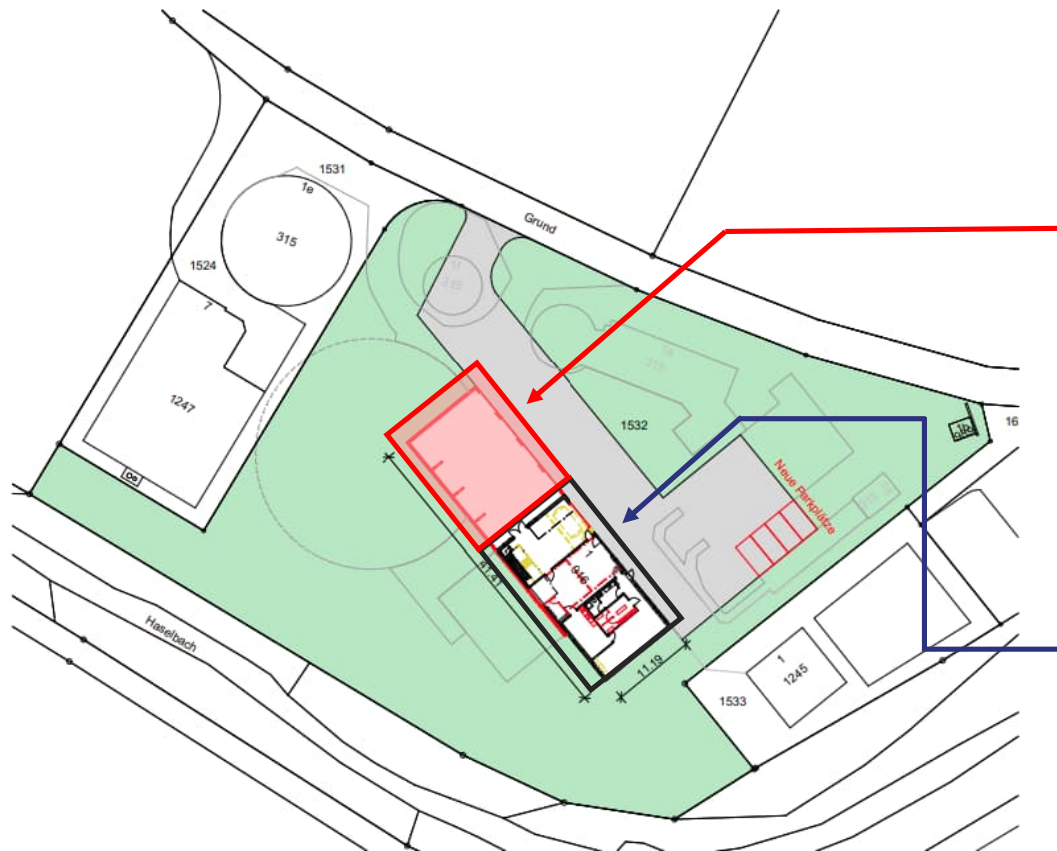
Nachhaltige und ökologische Umsetzung

- Die anzubauende Einstellhalle erfolgt in Holzbauweise.
- Auf Dachflächen sind PV-Anlagen von mind. 30 kWp Leistung geplant.
- Regenwassernutzung der Dächer für Grünanlagen vorgesehen.
- Dach des bestehenden Betriebsgebäude wird neu gedämmt.
- Aufwertung der Umgebung ist mit Magerwiese und einer Bepflanzung zur Förderung der Biodiversität vorgesehen.
- Garderobe, Sozial- und Aufenthaltsräume sowie Werkstatt werden mit kontrollierter Be- und Entlüftungsanlage ausgestattet.

Örtliche Lage Stampfi und ARA-Areal



Geplanter Standort, ARA-Areal



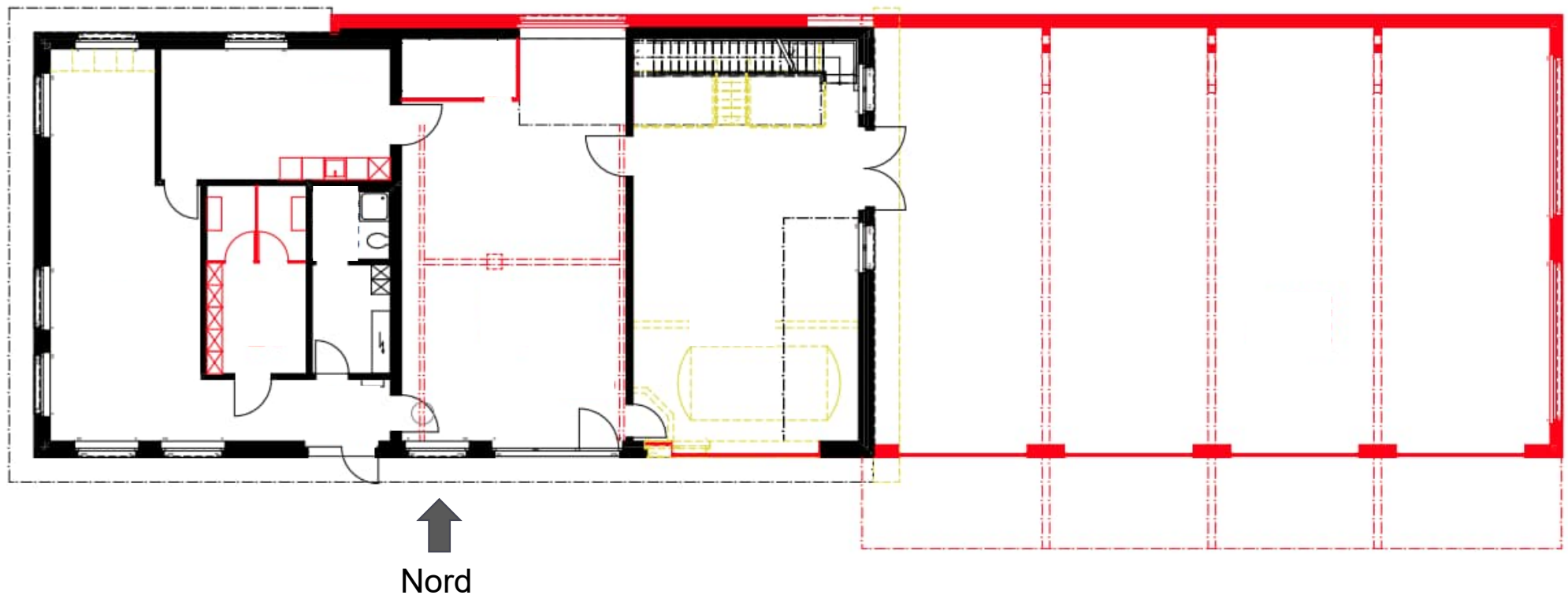
Vorbereitungen mit Rückbau ARA

Der Rückbau der Kläranlage wurde mit dem AWWK und der beauftragten Rückbauunternehmung koordiniert, um mögliche Synergien sinnvoll und effizient zu nutzen.

Synergien mit dem Rückbau der ARA:

- Betriebsgebäude wurde im Innenbereich teilweise zurückgebaut.
- Auf- und Abbrüche von Anbauten (Stapelbehälter) wurden „schonend“ rückgebaut.
- Vorbereitungsarbeiten zur statischen Stabilität des Betriebsgebäude und der geplanten Werkhalle. Schliessen der Öffnungen im Betriebsgebäude nach Rückbau.
- Energie- und Wärmeversorgung wurde durch den Anschluss an die HGK sichergestellt.

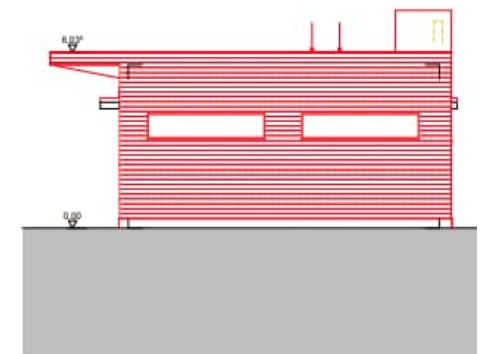
Grundriss geplanter Werkhof



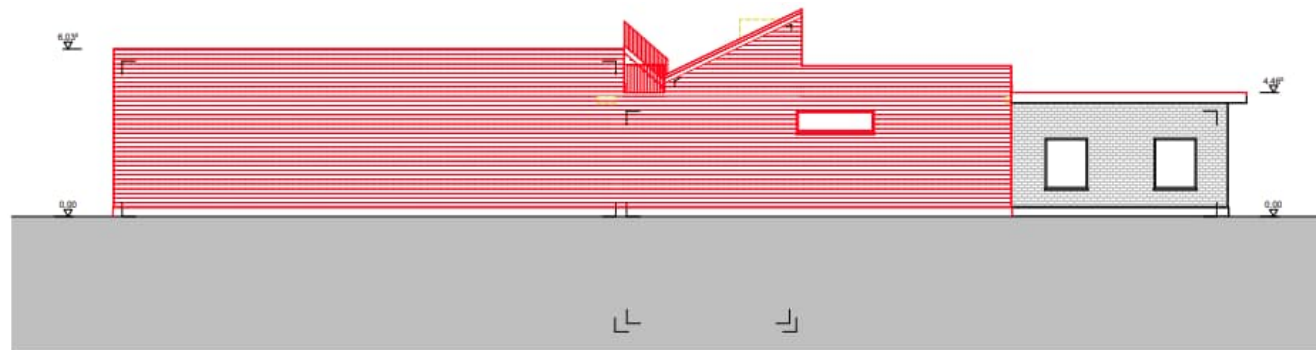
Ansichten geplanter Werkhof



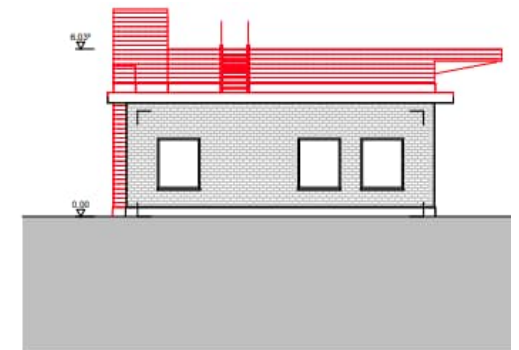
Nord-Ost Fassade



Nord-West Fassade



Süd-West Fassade



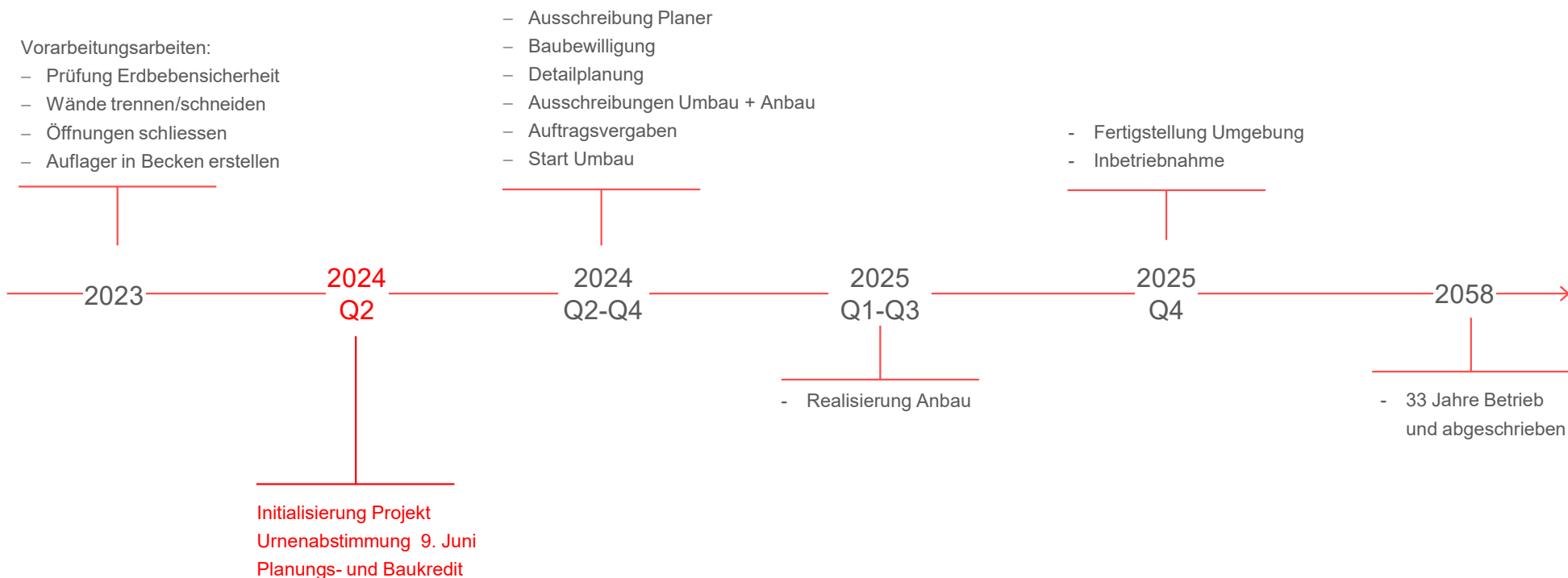
Süd-Ost Fassade

Finanzierung, Betriebskosten, Erträge

Finanzierung gem. KV CHF 2'48 Mio

Kostenart	Faktor	Kosten CHF/Jahr	Bemerkungen	Basis
Löhne		wie bisher		
Unterhaltskosten	1%	25'000.00	Gem. Anlagekosten	CHF 2'500'000.00
Fremdfinanzierung	2.5%	37'500.00	geschätzter Zinssatz	CHF 1'500'000.00
Abschreibungen (Hochbau)	3%	72'150.00	Nutzungsdauer: 33 Jahre	CHF 2'405'000.00
Abschreibungen (Hallenkran/Gestelle)	12.5%	11'875.00	Nutzungsdauer: 8 Jahre	CHF 95'000.00
Total Betriebskosten 1		146'525.00		
Erträge/Minderausgaben				
Ertrag PV- Anlage	-	4'000.00	Einspeisevergütung	ca. 27'000kWh/15 Rp.
Wegfallende Lagermiete	-	6'000.00		
Total Erträge		10'000.00		
Total Betriebskosten 2		136'525.00		

Zeitachse und Ablauf



Fragen?