



---

## Einzelne Liegenschaften und Grundstücke

28.03

### Sanierung und Erneuerung Werkgebäude, Kreditbewilligung

7

---

#### Ausgangslage

Das Werkgebäude an der Cholplatzstrasse ist in die Jahre gekommen und die bestehende Infrastruktur ist ungenügend ausgebaut. Es ist veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen baulichen und technischen Standards. Es besteht Sanierungsbedarf, um zeitgemässe Arbeitsbedingungen zu gewährleisten. Bisher wurde nur wenig in die Instandhaltung und Modernisierung des Werkgebäudes investiert. Der Werkbetrieb soll infolge einer Pensionierung neu organisiert werden; auch dazu ist die Sanierung eine Voraussetzung.

Die Sanierung umfasst die Erneuerung der Dämmung sowie des Bodenbelags, Ersatz der Heizung, Anpassung der sanitären sowie elektrischen Anlagen, Ersatz von Fenster und Türen sowie Anpassung der bestehenden Grundrisse. Die Realisierung soll im Jahr 2025 erfolgen. Ziel ist, dass sämtliche Arbeiten bis Ende 2025 abgeschlossen sind.

#### Strategie des Gemeinderates

Der Gemeinderat von Hüntwangen hat beschlossen, die anstehende Pensionierung des Werkmitarbeiters, der bisher das höchste Pensum hatte (70%), sowie die bereits erfolgte Kündigung des technischen Mitarbeiters Liegenschaften (20%) als Gelegenheit zu nutzen, den Werkbetrieb grundlegend neu zu organisieren und zukunftsorientiert auszurichten. Der Liegenschaftsunterhalt soll in das Werk integriert werden, ebenso die Entsorgung. Bereits seit einem Jahr gehört der Winterdienst vollständig zum Werk. Alle handwerksnahen Tätigkeiten der Gemeinde kommen unter ein Dach. Mit dieser Neuorganisation soll einer künftigen Leitung Werke mehr Verantwortung übertragen werden. Der Umbau des Werkgebäudes ist Voraussetzung, für einen adäquaten Arbeitsplatz. Zum Beispiel fehlt es heute an einer Dusche, der kleine Pausenraum muss durch das WC betreten werden und dient gleichzeitig als Büro (respektive einem einzelnen Schreibtisch als Standort) und als Garderobe. Die Heizung ist veraltet, alles wirkt abgenutzt und «schmuddelig».

Seit fünf Jahren wurden immer wieder Gespräche über eine mögliche Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden im Rafzerfeld für einen gemeinsamen Werkbetrieb geführt. Leider führten diese Gespräche zu keinem Erfolg, weil in anderen Gemeinden kein Handlungsbedarf besteht und deren Werke, samt Liegenschaften, ihrer Gemeindegrösse angepasst sind. Deshalb muss Hüntwangen eigenständig eine Lösung entwickeln. Somit ist auch klar, dass das Werkgebäude als Standort erhalten bleibt.

#### Zusammenfassend:

Unser Werk soll erstens die Zusammenfassung aller handwerklichen und technischen Gemeindeaufgaben erlauben und zweitens zeitgemässe Arbeitsbedingungen bieten. Da wir 2025 eine hohe Anzahl Stellenprocente zu ersetzen haben, ist jetzt der richtige Zeitpunkt für die Neuorganisation. Weil ein gemeinsamer Werksbetrieb mit Nachbargemeinden zurzeit nicht erreicht werden kann, kommen wir nicht darum herum, den Standort Hüntwangen, unser eigenes Werksgebäude, «in Schuss zu bringen».

### Weitere Nutzungen des Gebäudes

Wie heute soll das Werkgebäude auch künftig im Dachgeschoss Lagerraum für Vereine bieten. Die Vereine leisten einen wichtigen Beitrag an das Dorfleben und übernehmen oft ehrenamtlich gemeinnützige Aufgaben (z.B. Weihnachtsbeleuchtung, 1. August, Weihnachtsmarkt, Dachrinnenreinigungen für alle Liegenschaften, Pflege von Wanderwegen und Feuerstellen, diverse Anlässe). Die Vereine engagieren sich bei den jährlichen Reinigungs- und Aufräumarbeiten des Dachgeschosses. Auch die Sammelstelle bleibt erhalten. Sie ist von der Bevölkerung gut besucht und das Angebot für die Entsorgung wird rege genutzt. Aus diesem Grund soll sie weiterhin betrieben werden. Eine Vergabe an ein Entsorgungsunternehmen im Rafzerfeld wurde geprüft. Diese lohnt sich aus finanziellen Gründen nicht.

Nach der Sanierung soll das Dachgeschoss, welches von den Vereinen genutzt wird, räumlich vom eigentlichen Werksbetrieb getrennt sein, so dass es separat betreten werden kann.

### Arbeitsumfeld für potenzielle Mitarbeiter

Das Werkgebäude ist zum heutigen Zeitpunkt ein unattraktives Arbeitsumfeld für potenzielle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Dies wird die Gewinnung qualifizierter Personen erschweren. Wenn die Gemeindeversammlung den Kreditrahmen für die Sanierung beschliesst, können wir bereits während den Bewerbungsgesprächen, die im Januar und Februar stattfinden werden, bessere Perspektiven bieten.

### Herausforderungen für die neue Leitung Werke

Die Reorganisation bringt einige Herausforderungen mit sich, welche zwar spannend und interessant sind, jedoch Zeit in Anspruch nehmen werden. Folgende Tätigkeiten werden auf den neuen Mitarbeiter oder die neue Mitarbeiterin zukommen:

- Einarbeitung in die tägliche Arbeit (Gemeinde und deren Gegebenheiten, Aufgaben des Werkbetriebs sowie eines Brunnenmeisters)
- Personalführung (Führung bestehender Mitarbeiter, Einbezug in künftige Stellenbesetzungen im Bereich Werk und Liegenschaften)
- Übernahme neuer Aufgaben (Bsp. Liegenschaftenunterhalt technisch und Führung von Reinigungspersonal, Projektleitung im Bereich Liegenschaften, Budgetierung etc.)
- Modernisierung bestehender Prozesse und Planungen (aktuell wird handschriftlich gearbeitet)

### Miteinbezug der neuen Leitung Werke

Der oder die neue Leiter/in Werke soll beim Umbau des Werkgebäudes aktiv miteinbezogen werden. Auf die Anliegen und Bedürfnisse des Werkteams wird Rücksicht genommen. Die Gemeindeversammlung beschliesst mit dem Baukredit ein Projekt, welches aber im Rahmen des Kredites in seinen Details Bedürfnissen angepasst werden kann, welche die Mitarbeitenden einbringen.

## **Zustand und Sanierungsbedarf des Werkgebäudes**

### Gebäude:

- Dämmung ist veraltet und muss erneuert werden.
- Die Fenster sind veraltet und müssen erneuert werden.
- Bestehende Heizung muss erneuert werden (aktuell hoher Stromverbrauch).
- Bestehende Beleuchtung entspricht nicht mehr den heutigen Standards (auf LED umrüsten).
- Zugang zum Dachgeschoss ist aktuell nicht geeignet. Aufgrund des jetzigen Zugangs zum Dachgeschoss haben Vereine Zugang in den Werkbereich. Dies ist nicht akzeptabel und muss getrennt werden.

### Unzureichende Aufenthaltsräume:

- Der Aufenthaltsraum ist veraltet und nicht einladend gestaltet. Ein moderner und gemütlicher Aufenthaltsraum fehlt.
- Die vorhandenen Küchengeräte sind teilweise defekt und bedürfen einer Erneuerung, um eine adäquate Verpflegung der Mitarbeitenden zu ermöglichen.
- Der Zugang zum Aufenthaltsraum erfolgt über ein WC, was unpraktisch und unhygienisch ist.

### Ineffiziente Raumnutzung:

- Die derzeitige Nutzung der Räume ist suboptimal. Es fehlen Verstauungsmöglichkeiten, was die Organisation erschwert.
- Das Salzpodest nimmt in der Garage viel Platz ein und reduziert den Stauraum für andere notwendige Ausstattungen (Entfernung optional, je nach Ausgabenverlauf).
- Die heutige Vermietung der Garagenboxen hinter dem Werkgebäude ist zu überprüfen.
- Der obere Stock wird von Vereinen genutzt, das soll auch weiterhin so bleiben.

### Mangel an Arbeitsplätzen/Garderoben/Duschen:

- Es fehlen angemessene Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden. Ein gut ausgestattetes Arbeitsumfeld ist notwendig, produktiv um der heutigen Zeit entsprechend Arbeiten zu können.
- Eine Werksleitung hätte heute keinen Raum, wo vertrauliche Unterlagen (Personelles, Offerten, etc.) aufbewahrt oder an einem Computerbildschirm betrachtet werden könnte, der Schreibtisch (ohne Computer) steht aktuell im Pausenraum.
- Eine Garderobe für Umziehmöglichkeiten oder auch Duschen gibt es aktuell nicht, es ist nicht zeitgemäss, dass Mitarbeitende den Arbeitsplatz ohne Umzieh- und Waschmöglichkeit antreten oder verlassen müssen. Zudem gibt es heute nur ein WC, welches sich Mann und Frau teilen müssen, dieses hat eine Türe zur Werkstatt und eine Türe zum Pausenraum und ist so gleichzeitig Durchgang. In der heutigen Zeit sollten zwei Toiletten (Kabinen) vorhanden sein.

### Werkzeuge und Ausstattung:

- Mangel an funktionsfähigen Werkzeugen. Das vorhandene Werkzeug ist nicht ausreichend.
- Oft werden heute Geräte von anderen Gemeinden ausgeliehen bzw. gemietet, teilweise besorgen unsere Mitarbeitende Werkzeuge auch privat.

Gerade dieser letzte Punkt zeigt, dass das Werk auch eine betriebseigene Führung braucht, die zum Beispiel auf Professionalität und Arbeitsbedingungen achtet.

## Fazit

Für einen zukunftsfähigen Werkbetrieb und zeitgemässe Arbeitsbedingungen, sind Sanierung und Neuausstattung des Werkgebäudes dringende Voraussetzungen.

## Erwägungen

### Baukosten

Für die Erstellung einer Kostenschätzung wurde die Schmidli Architekten + Partner aus Rafz engagiert. Gemäss vorliegender Kostenschätzung vom 09. August 2024 sind mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MwSt.) zu rechnen:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag</b>
Grundstück	Fr. 0.00
Vorbereitungsarbeiten	Fr. 30'000.00
Aufnahmen, Abbrüche/Demontagen (teilweise Asbest-Verdacht), Sicherungen	
<b>Gebäude</b>	<b>Fr. 400'000.00</b>
Nordfassade: dämmen, neue Holzschalung, neue Fenster und Türe	Fr. 45'000.00
Innenwanddämmung 3 Seiten, gedämmte Decke, neuer Bodenbelag	Fr. 35'000.00
Luftwärmepumpe, Heizverteilung, Speicher, Heizkörper, div. Anpassungen	Fr. 55'000.00
2 x Dusche/WC; neue Sanitärunterverteilung, Anschlüsse Küche + 2 Lavabos	Fr. 40'000.00
Anpassungen Innenwände, neue Türen	Fr. 20'000.00
Elektriker: Installationen, Beleuchtung und Sonnerie im Erdgeschoss erneuern	Fr. 30'000.00
2 neue Fenster in der Ostfassade	Fr. 10'000.00
neue Teeküche, Garderoben, Schränke, teilweise Mobiliar	Fr. 25'000.00
Glaswand mit Türe	Fr. 10'000.00
Umplatzierungen, Instandstellungen, neue Regale etc. im Werkhof/Garage	Fr. 30'000.00
neuer Zugang Dachgeschoss, Doppeltüre, Treppe / wenn im DG weiterhin Lager ist, gehen wir davon aus, dass keine Brandschutzmassnahmen nötig sind	Fr. 30'000.00
Budget für Instandstellung an den Fassaden (inkl. neu Fenster) und am Dach	Fr. 30'000.00
Reserve für Unvorhergesehenes (ca. 10%)	Fr. 40'000.00
<b>Umgebung</b>	<b>Fr. 15'000.00</b>
Instandstellung der Plattenwege, Treppen	
<b>Baunebenkosten</b>	<b>Fr. 15'000.00</b>
Bewilligung im Anzeigeverfahren, keine Gebühren, Versicherungen, Diverses	
<b>Total Anlagekosten (+/- 25 %)</b>	<b>Fr. 460'000.00</b>

Die Landparzelle Kat.-Nr. 1450 wird bereits für das Werkgebäude genutzt und ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Weitere Investitionen in das Grundstück sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig.



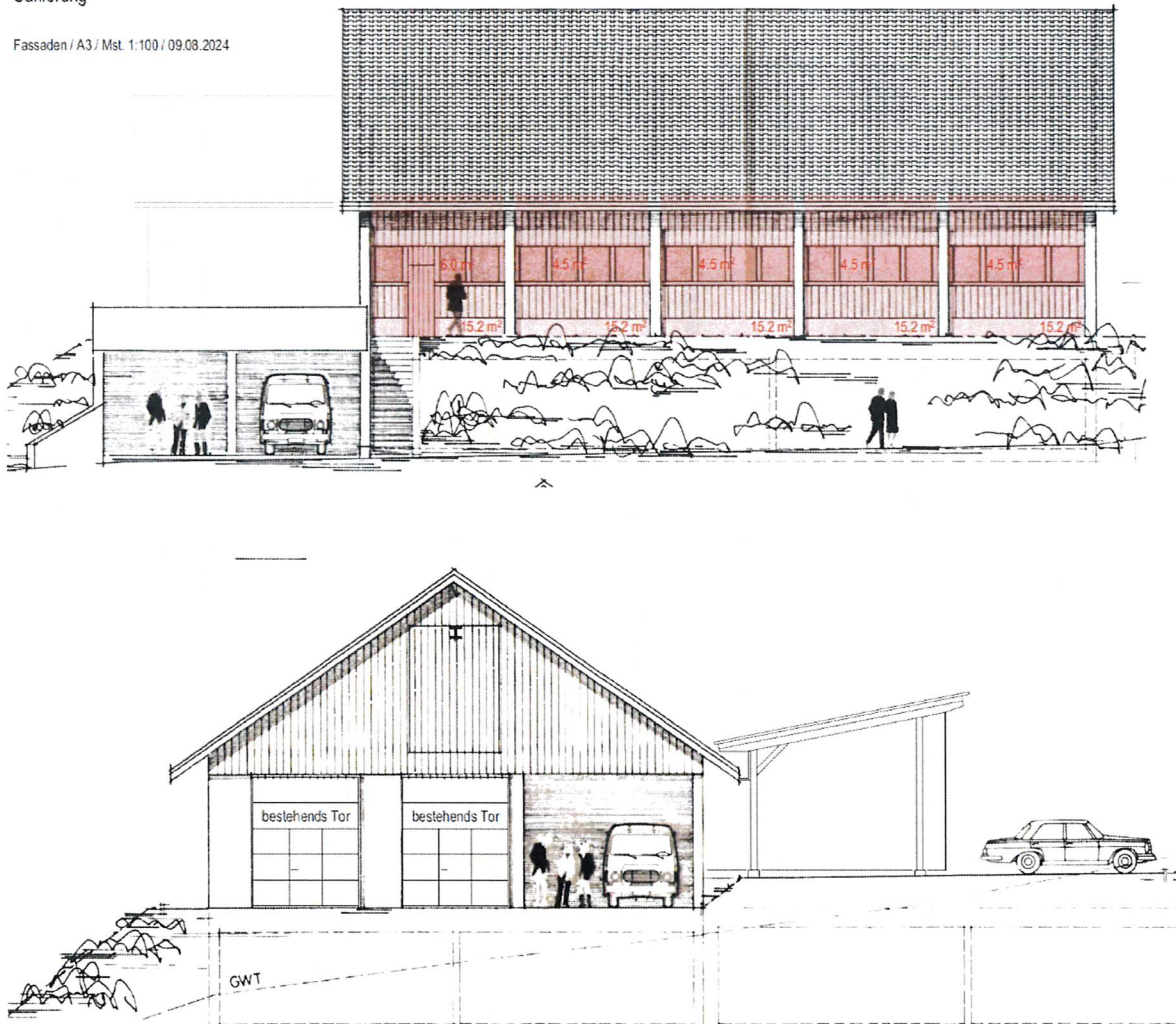
Die Planerleistungen wurden bei der Kostenschätzung bereits in den einzelnen Positionen unter der Rubrik «Gebäude» eingerechnet. Aus diesem Grund sind diese nicht separat aufgeführt. Im vorliegenden Kostenvoranschlag sind die optionalen Ausgaben für den Abbruch des Salzpodestes, die PV-Anlage, sowie eine Überdachung des Waschplatzes nicht inbegriffen. Aufgrund der künftig hohen anstehenden Investitionskosten, werden vorläufig auf diese Massnahmen verzichtet und können in einem zweiten Schritt realisiert werden.

Für die Ausgabe ist unter Konto-Nr. 0290.5040.04 «Umbau Werkgebäude» in der Investitionsrechnung im Budget 2025 der Betrag von Fr. 460'000.00 vorgesehen.

### Grundrisse und Pläne:

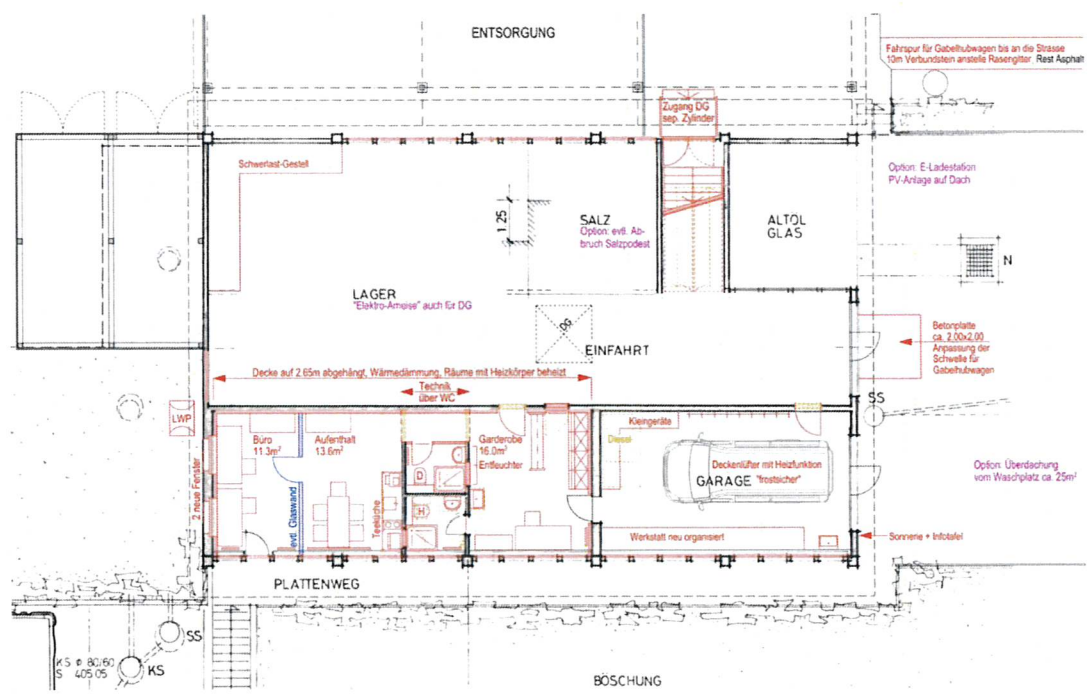
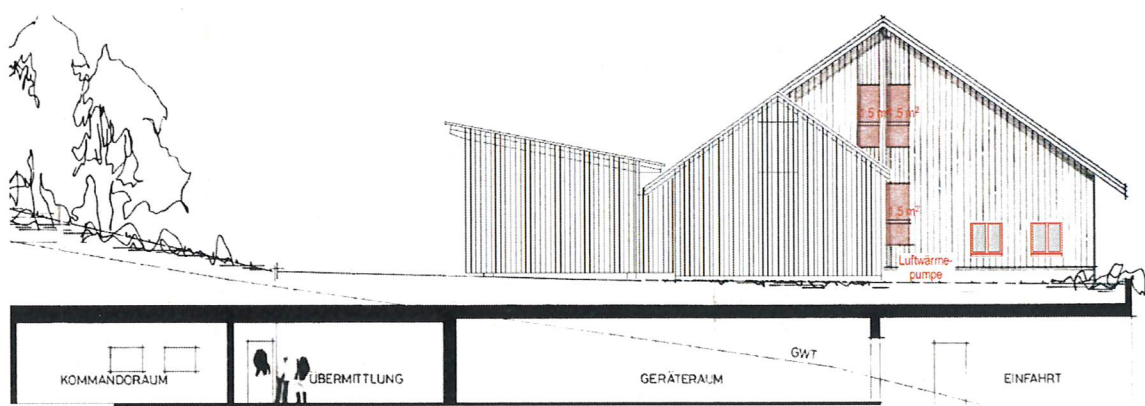
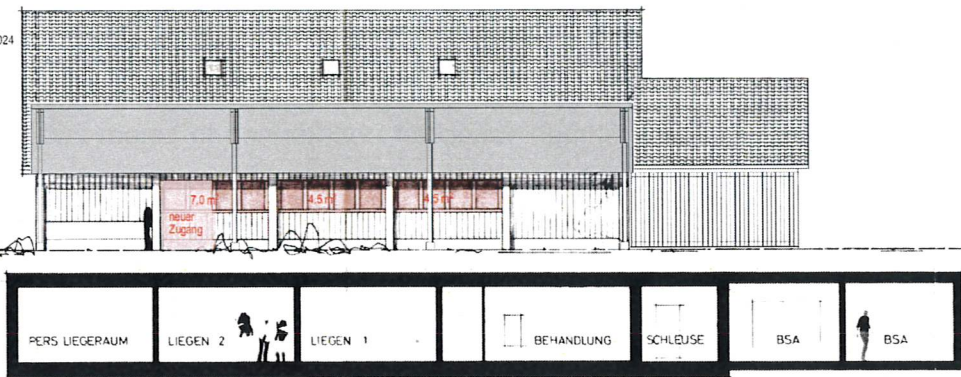
Werkgebäude Hüntwangen  
Sanierung

Fassaden / A3 / Mst. 1:100 / 09.08.2024



Werkgebäude Hüntwangen  
Sanierung

Fassaden / A3 / Mst. 1:100 / 09.08.2024



## Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Antrag des Gemeinderates geprüft und beraten und empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern dem Kreditantrag zuzustimmen.

## Abstimmung

Der Antrag des Gemeinderates wird mit grossem Mehr angenommen.

## Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Kredit über Fr. 460'000.00 für die Sanierung des Werkgebäudes wird genehmigt.
2. Die Ausgabe über Fr. 460'000.00 ist dem Konto-Nr. 0290.5040.04 «Umbau Werkgebäude» in der Investitionsrechnung zu belasten.
3. Gegen diesen Entscheid kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
4. Mitteilung an:
  - Akten

Per E-Mail an:

- Rechnungsprüfungskommission, Erich Schreier, e.schreier@gmx.net
- Gemeindepräsident, Matthias Hauser, matthias.hauser@huentwangen.ch
- Gemeinderat, Daniel Spühler, daniel.spuehler@huentwangen.ch
- Gemeinderat, Urs Gehring, urs.gehring@huentwangen.ch
- Gemeindeschreiberin, Stephanie Keller, stephanie.keller@huentwangen.ch
- Finanzen, Springermarkt.ch AG, huentwangen@springermarkt.ch

## Gemeinderat Hüntwangen

  
Matthias Hauser  
Präsident

  
Stephanie Keller  
Gemeindeschreiberin



Versand: 17. Dez. 2024