



## **Verpflichtungskredit**

Projektierung Erneuerung Gemeindehaus

## Inhalt

1	Ausgangslage .....	3
1.1	Geschichte .....	3
1.2	Objektstrategie .....	3
1.3	Sanierungsbedarf .....	3
2	Projekt.....	5
2.1	Projektziele .....	5
2.2	Ansprechpersonen.....	5
2.3	Grundlagen .....	5
2.4	Projektumfang .....	6
2.5	Projektorganisation .....	7
2.6	Planungsprozess .....	8
2.7	Projektbeschrieb .....	9
2.7.1	Phase 22 Auswahlverfahren .....	9
2.7.2	Phase 31 Vorprojekt.....	9
2.7.3	Phase 32 Bauprojekt .....	10
2.7.4	Phase 33 Baubewilligungsverfahren .....	10
2.7.5	Phase 41 Ausschreibungsverfahren .....	10
2.8	Parallelprojekte.....	11
3	Risiken.....	11
3.1	Risiken .....	11
4	Termine .....	12
5	Nachhaltigkeit.....	12
6	Kosten .....	13
6.1	Kosten Projektierung .....	13
6.2	Auswirkungen auf Investitionsplanung .....	13
6.3	Folgekosten.....	14
7	Würdigung Gemeinderat .....	14
8	Antrag .....	14

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Geschichte

Das Gemeindehaus Windisch wurde 1964 als Zeichen einer prosperierenden, wachsenden und in die Zukunft blickenden Gemeinde erbaut. Das Gebäudeensemble umfasst neben dem Verwaltungsgebäude ein Feuerwehrmagazin, einen Werkhof mit Werkstatt, einen Gemeindesaal und eine Abwartswohnung. 1994 wurde erstmals eine grössere Renovation vorgenommen: Energetische Sanierung der Stirnfassaden, Ausbau/Erweiterung des 8. Obergeschosses, Einbau Brandschutzabschlüsse zwischen Korridoren und Treppenhaus, Erneuerung der Liftanlagen und Neugestaltung der Eingangshalle mit Schalthern. In den folgenden Jahren wurden diverse kleinere Eingriffe im Innern getätigt: 2006 Erneuerung Sanitärräume, 2016 Einbau Gasheizung, 2018 Reorganisation Erdgeschoss, 1. / 5. Obergeschoss mit neuen Oberflächen, 2021 Erneuerung des Daches, 2020 bis 2025 Erneuerung der elektrischen Haupt- und Unterverteilungen und der Steigzonen.

Seither wurden die ursprünglichen Nutzungen teilweise aufgehoben: Das Bauamt und die Feuerwehr wurden ausgelagert, die Abwartswohnung wird zwischengenutzt, der operative Betrieb des EW wurde ausgelagert und die Büros des Wasserwerks werden mittelfristig ebenfalls an einen neuen Standort ausgelagert. Einzelne Flächen im Hauptbau werden an Dritte untervermietet.

## 1.2 Objektstrategie

Das Gemeindehaus zählt zum Verwaltungsvermögen. Es ist der Sitz der zentralen Gemeindeverwaltung. Das Hauptgebäude soll weiterhin von der Verwaltung genutzt werden; die nicht benutzten Räume sollen ebenfalls weitervermietet werden. Es ist deshalb wichtig, das Gebäude in seiner Funktionsfähigkeit zu erhalten, resp. zeitgemäss zu erneuern und den Betrieb der Verwaltung auf lange Sicht und unter Berücksichtigung der betrieblichen, technischen und politischen Vorgaben weiterzuentwickeln (Werterhaltung).

Die Annexbauten werden in Zukunft einen anderen Status haben und werden für den Betrieb der Verwaltung nicht mehr benötigt. Diese werden im Rahmen der Nutzungs- und Gestaltungsideen zur Entwicklung der Dohlenzelgstrasse miteinbezogen und mittel- bis langfristig einer anderen Nutzung zugeführt, transformiert oder rückgebaut. Bis dahin sind Zwischennutzungen möglich.

Die Stadt Brugg hat mit dem Kauf einer zentralen Liegenschaft und der beabsichtigten Zentralisierung ihrer Verwaltung in der Stadt einen wichtigen Entscheid gefällt. Sollte trotzdem dereinst eine grössere Gemeinde (Hausen, Windisch, Brugg) entstehen, so wird ein zusätzlicher Verwaltungsstandort in zentraler Lage, wie es das Gemeindehaus Windisch darstellt, von grosser Bedeutung bleiben.

## 1.3 Sanierungsbedarf

Die Gebäudeanalyse von Liechti Graf Zumsteg aus dem Jahr 2019 stuft die Liegenschaft mehrheitlich als in einem guten Zustand ein. Der Rohbau ist voll, die Hülle jedoch nur bedingt gebrauchstauglich. Die Technik und der Ausbau bedürfen teils kurzfristige, teils mittelfristige Massnahmen.

Gestützt auf die Energiebuchhaltung der Gemeinde Windisch ist ersichtlich, dass das Gemeindehaus, bezogen auf die Energiebezugsfläche und den Energieverbrauch, eines der fünf wichtigsten Gebäude ist und vor allem einen hohen Handlungsbedarf für energetische Verbesserungen aufweist.

Die bevorstehenden Instandsetzungsmassnahmen sowie die unter- bzw. zwischengenutzten Flächen der Liegenschaft erfordern eine strategische Gesamtbetrachtung des Objektes. Das Gemeindehaus als Hauptgebäude soll auf lange Sicht als Standort der Verwaltung gehalten und genutzt werden.

Das Gemeindehaus weist im Bereich der Gebäudehülle erhebliche bautechnische Mängel wie undichte oder gar marode Fenster auf. Dies hat spürbare negative Auswirkungen wie z.B. übermässige Hitzeentwicklung im Sommer in den Arbeitsräumen oder Kältezug durch undichte Fenster im Winter und damit unhaltbare Auswirkungen auf das Personal. Die Erdbebentauglichkeit des Gebäudes ist zudem nicht gegeben und muss im Zuge grösserer Eingriffe zwingend verbessert werden.

Der zwingende Handlungsbedarf kann wie folgt zusammengefasst werden:

- **Energie:** Das Gebäude braucht mit ca.  $E_h$  90 kWh/m<sup>2</sup>a mehr als dreimal so viel Energie wie ein zeitgemässer Neubau benötigen darf. Die Wärmedämmung ist insgesamt ungenügend; die Wärmeerzeugung erfolgt mit nicht erneuerbarer Energie; die Gesamtenergieeffizienz ist ungenügend.

#### Visualisierung Minergie-Kennzahl (MKZ)



(Grafik aus Formular EN\_101b)

- **Klima:** Das Gebäudeklima im Gemeindehaus ist aufgrund zahlreicher Mängel inakzeptabel. Im Winter zieht kalte Luft durch undichte Fenster, wodurch die Innenräume unangenehm kühl bleiben. Im Sommer kommt es durch fehlende Beschattungsmöglichkeiten und eine unzureichende Nachtauslüftung zu einer starken Überhitzung. Diese unzureichenden klimatischen Verhältnisse beeinträchtigen nicht nur den Komfort, sondern auch die Nutzbarkeit der Räumlichkeiten erheblich und unterstreichen die Dringlichkeit einer Sanierung.
- **Gebäudehülle:** Die Fenster sind technisch veraltet und marode. Einzelne Fenster sind durch Fäulnis beschädigt; einzelne Beschläge sind defekt und irreparabel. Die Storen sind am Ende der Lebensdauer.
- **Erdbebentauglichkeit:** Mit einem Erfüllungsfaktor  $a_{eff} = 0.37$  liegt das Gemeindehaus über dem Mindesterfüllungsfaktor von  $a_{min} = 0.25$ , jedoch deutlich unter dem Erfüllungsfaktor  $a_{adm} = 0.7$  (Restnutzungsdauer 50 Jahre) für Bauten der Bauwerksklasse II. Verstärkungsmassnahmen sind, soweit verhältnismässig, erforderlich.

## 2 Projekt

### 2.1 Projektziele

Um die Zielsetzungen zur Erneuerung des Gemeindehauses zu erfassen und zu formulieren, wurde ein Zielbild erarbeitet, in welchem die übergeordneten Zielsetzungen dargelegt sind.

Daraus abgeleitet wurde ein Pflichtenheft zum Projekt erarbeitet.

Nebst den üblichen übergeordneten Projektzielen zu Kosten, Terminen und Qualität gelten die folgenden wichtigsten spezifischen Zielsetzungen:

- Das Gebäude entspricht dem Gebäudestandard 2019.1, Korrex März 2024.
- Der sommerliche Wärmeschutz ist gewährleistet.
- Betriebliche Einschränkungen durch die baulichen Massnahmen sind minimiert / optimiert.
- Die notwendige Sanierung der Gebäudehülle wird so durchgeführt, dass die Zielsetzung von Netto Null aufwärtskompatibel ist.

### 2.2 Ansprechpersonen

Ansprechperson des Gemeinderates     Reto Candinas  
Ansprechperson der Verwaltung         Roland Schneider

### 2.3 Grundlagen

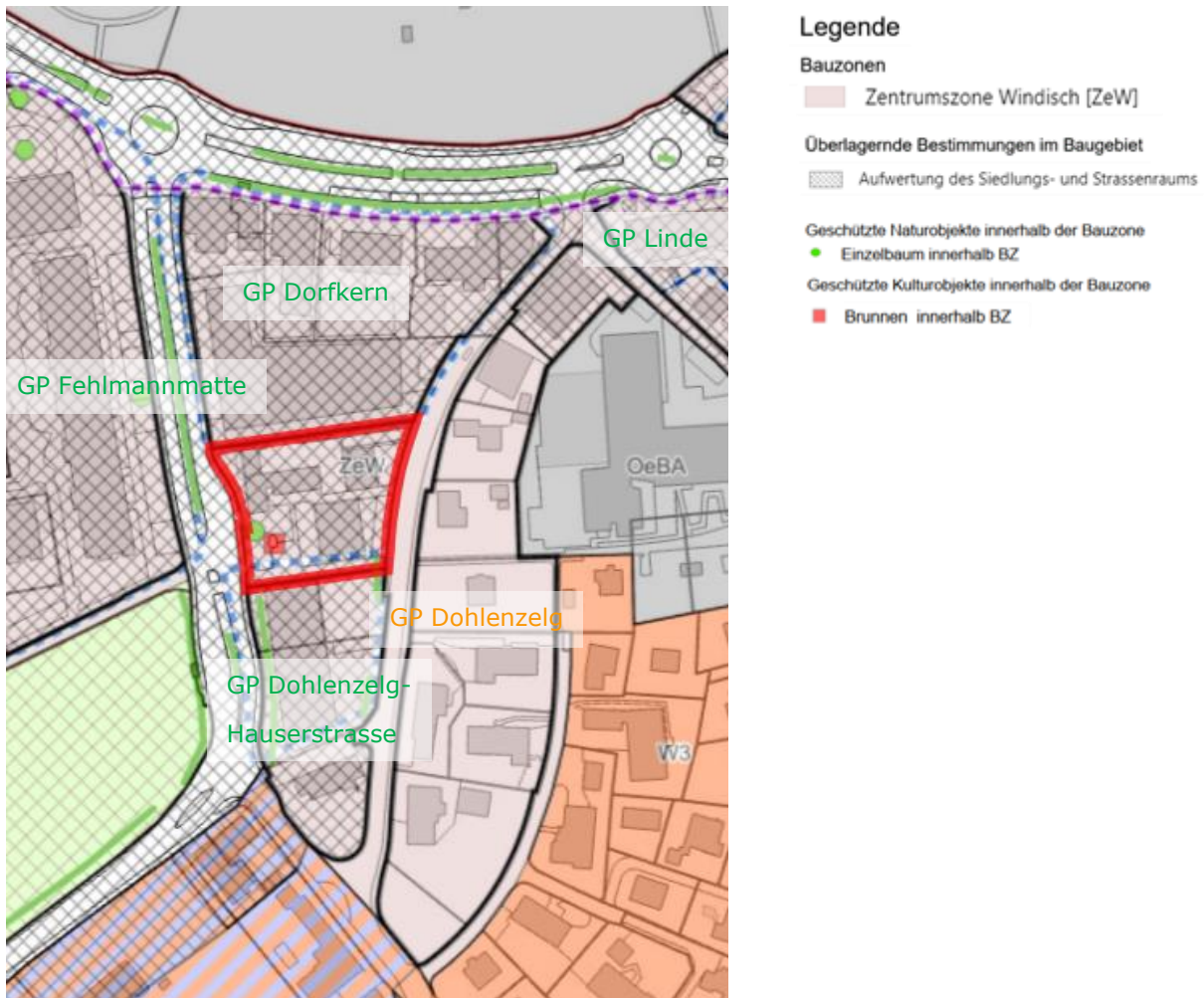
Folgende Dokumente bilden die Grundlage zur Projektierung der Erneuerung des Gemeindehauses:

- Machbarkeitsstudie vom 20. Oktober 2020
- Projektauftrag vom Oktober 2024
- Zielbild vom Oktober 2024
- Gebäudestandard 2019.1; Korrex März 2024
- Projektpflichtenheft (Entwurf Dezember 2024)
- Projekthandbuch (Entwurf Dezember 2024)
- Geltende Normen und Vorschriften

Bisherige wesentliche Erneuerungen

- Diverse innere Umbauten und Erneuerungen in Folge von Reorganisationen der Verwaltung, wie Umbau Eingangshalle, Umbauten des 1. / 2. / 3. / 5. / 7. und 8. Stockes
- Erneuerung Liftanlage 2013
- Erneuerung Heizkessel 2016
- Erneuerung der beiden Plätze (Brunnenplatz und Vorplatz) 2019
- Gebäudeanalyse und Machbarkeitsstudie 2019
- Erneuerung des Flachdaches 2021
- Erneuerung der elektrischen Haupt- und Unterverteilungen 2021 bis 2025
- Erneuerung der Beleuchtungen, der Brandmeldeanlage, der Schliess- und Zutrittsanlage
- Sonnenschutzfolie auf der Ostseite 2022
- Entfernen alter Kabel und Brandschottungen der Steigzonen 2024 bis 2025

## Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen inkl. Gestaltungspläne



## 2.4 Projektumfang

Die Erneuerung des Gemeindehauses beschränkt sich einzig auf den Hauptbaukörper des Gemeindehauses.



Die zu bearbeitenden Themen werden in Kapitel 2.7 beschrieben.

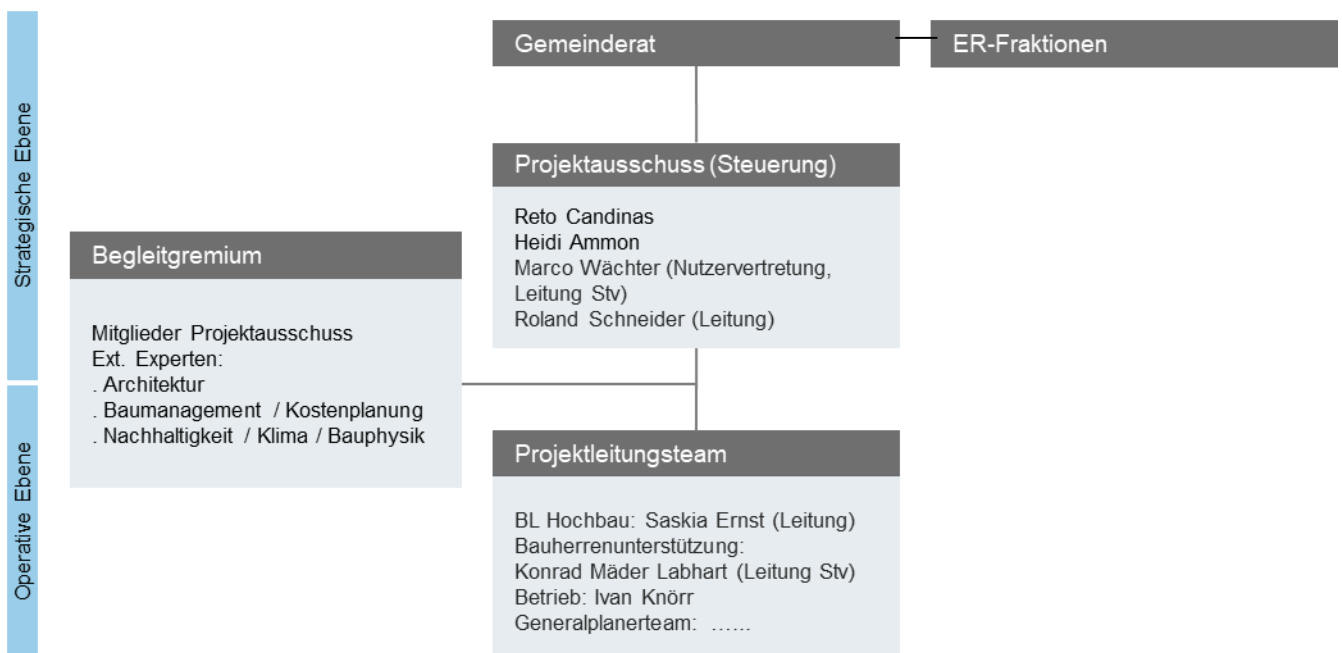
## Abgrenzung, Schnittstellen

Die Entwicklung der Verwaltung der Gemeinde Windisch hat auch Auswirkungen auf weitere Liegenschaften (z. B. Aus- oder Eingliederung von Einheiten der Verwaltung wie EW, Wasserwerk oder das Archiv, Umzüge und dgl.). Diese müssen im Projekt zwar benannt werden, sind aber nicht Teil dieses Projektes und dessen Kosten, ebenso auch die Schutzräume.

Notwendige Mieterausbauten, die im Zuge des Projektes zur Erneuerung des Gemeindehauses notwendig werden, werden in die Kosten eingerechnet. Hingegen sind allfällige Reorganisationen innerhalb der Verwaltung oder der Mieterschaft und die damit verbundenen baulichen Massnahmen nicht Teil des Projektierungskredits.

Der Umgang mit den Annexbauten wie auch mit der Umgebung, welche erst kürzlich erneuert wurde, sind ebenfalls nicht Teil der Erneuerung des Gemeindehauses. Dies wird im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gestaltungsplans Dohlenzelgstrasse, bei welchem der gesamte Raum einer Analyse unterzogen wird, geklärt.

## 2.5 Projektorganisation



### ER-Fraktionen

Die Fraktionen des Einwohnerrates werden über den Projektverlauf, die hauptsächlichen Entscheide und die Parallelprojekte periodisch informiert.

### Projektausschuss

Der Projektausschuss prüft das Projekt auf Wirtschaftlichkeit, Strategie- und Auftragskonformität und bereitet Entscheide zu Handen des Gemeinderates vor.

### Projektleitungsteam

Das Projektleitungsteam bearbeitet das Projekt und führt das Planerteam, führt das Projektcontrolling und das Projektqualitätsmanagement und bereitet die laufenden Entscheide vor.

### Begleitgremium

Das Begleitgremium diskutiert die Beiträge (Konzepte, Varianten, Vorschläge) des Planerteams in den Planungsphasen im Sinne einer fachlichen Zweitmeinung.

Es beurteilt die Qualität und die Konformität der erarbeiteten Konzepte und gibt ihre Empfehlungen dazu zu Händen des Projektausschusses ab.

### Generalplanerteam

Das Generalplanerteam besteht im Minimum aus den folgenden Disziplinen:

- Generalplaner
- Architektur
- Baumanagement

Die weiteren Fachplaner sind für diese Aufgaben ebenfalls im Team vorzusehen:

- Bauingenieur
- Heizungs-, Lüftungs-, Klima-, Sanitär- und Elektroplaner
- Brandschutz
- Bauphysik
- Nachhaltigkeit
- Kostenplaner

## 2.6 Planungsprozess

Die Gliederung des Lebenszyklus eines Gebäudes bzw. einer Prozessanlage ist in Phasen und Teilphasen im Leistungsmodell der SIA Ordnung 112 geregelt. Es gibt sechs Phasen und zwölf Teilphasen. Aus Sicht Eigentümer-/Bauherrschaft fügt die SIA-Norm 101 noch die Initialisierungsphase 0 für Objektbetrachtungen an.

SIA 112 - Modell Bauplanung



Phasen	Teilphasen	Phasenziele
<b>0 Initialisierung</b>	01 Objekt- und Portfolio-betrachtungen	Bedürfnisse, Nachfrage, Verwaltungsstrategie analysiert, Klarheit, ob Planungsprozess mit strategischer Planung angestossen werden kann
<b>1 Strategische Planung</b>	11 Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
<b>2 Vorstudien</b>	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen
	22 Auswahlverfahren	Projekt ausgewählt, welches den Anforderungen am besten entspricht
<b>3 Projektierung</b>	31 Vorprojekt	Konzeption, Funktion und Wirtschaftlichkeit definiert
	32 Bauprojekt	Projekt (inkl. Umsetzung), Kosten und Qualität optimiert, Termine definiert
	33 Bewilligungsverfahren, Auflageprojekt	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt
<b>4 Ausschreibung</b>	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Vergabereife erreicht

<b>Phasen</b>	<b>Teilphasen</b>	<b>Phasenziele</b>
<b>5 Realisierung</b>	51 Ausführungsprojekt	Ausführungsreife erreicht
	52 Ausführung	Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt
	53 Inbetriebnahme, Abschluss	Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel behoben
<b>6 Bewirtschaftung</b>	61 Betrieb	Betrieb sichergestellt und optimiert
	62 Erhaltung	Gebrauchstauglichkeit und Wert des Bauwerks für definierten Zeitraum aufrechterhalten

Mit dem Abschluss der Machbarkeitsstudie wurde die Phase 21 Projektdefinition im Jahr 2019 abgeschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass sich seither einzelne Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen aus den Phasen 01, 11 und 21 verändert haben. Diese wurden mit der Erstellung eines Zielbilds (siehe Dokument «Zielbild») für die Entwicklung des Gemeindehauses noch einmal festgehalten und validiert. Bevor die Projektierung (Phase 31) starten kann, muss noch ein Auswahlverfahren (Phase 22) durchgeführt werden.

Der vorliegende Projektierungskredit umfasst die Phasen 22, 31 und 32; um die Kontinuität im Projekt zu gewährleisten, sind in den Kosten zum Projektierungskredit bereits anteilmässig Leistungen aus den Phasen 33 und 41 inkludiert.

## **2.7 Projektbescrieb**

### **2.7.1 Phase 22 Auswahlverfahren**

In einem zweistufigen Verfahren (selektives Verfahren) wird ein geeignetes Generalplanerteam zur Bearbeitung der Gesamterneuerung gemäss Pflichtenheft evaluiert.

Das Verfahren wird durch ein mit Fachexperten (Architektur, Gebäudetechnik, Nachhaltigkeit, Kostenplaner) und Sachexperten (Ressortvorsteher Hochbau, Leiter Planung und Bau, Verwaltungsleiter) besetztes Beurteilungsgremium (Projektleitungsteam und Begleitgremium) unterstützt. Die eingesetzten Experten werden im Rahmen des Begleitgremiums den weiteren Projektierungsprozess und schliesslich auch den Realisierungsprozess begleiten und dient damit der Qualitätssicherung.

Ebenfalls werden in dieser Phase die notwendigen Grundlagen und Berichte wie Altlastenuntersuchung, Aktualisierung und Vertiefung der Bestandesaufnahmen aufgearbeitet.

### **2.7.2 Phase 31 Vorprojekt**

Für den Projektumfang und die einzuhaltenden Kennwerte ist das Pflichtenheft massgebend.

Die wesentlichen zu berücksichtigenden Anforderungen sind:

- Die Erreichung der Mindestanforderung der Erdbebensicherheit nach den SIA-Normen.
- Der Umfang und die Eindringtiefe der zu sanierenden Fassaden ergibt sich aus den nachfolgend beschriebenen Anforderungen. Die Minimalvariante umfasst die beiden gesamten Längsfassaden und die Verglasungen der beiden Stirnfassaden.
- Die thermischen und bauphysikalischen Anforderungen an die Gebäudehülle ergeben sich aus den behördenverbindlichen Anforderungen von Gebäudestandard 2019.1 (Korrex März 2024), herausgegeben von energie schweiz und Energiestadt.
- Gesamterneuerungen sollen den Standard Minergie für Neubauten erreichen inkl. ECO-Anforderungen (90% Qh,li MuKE14). Die Vorgaben an die Lüfterneuerungen können gelockert werden, sofern Grenzwerte oder anerkannte Richtwerte bezüglich eines gesunden Innenraumklimas unterschritten und gesundheitlich unbedenklich sind sowie ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP gewählt und der Energiebedarf für die Erstellung (graue Energie) optimiert werden.
- Der Systemnachweis nach SIA 380/1 ist zu erbringen, die Energiekennzahlen sind nachzuweisen.

- Als zukünftiges Lüftungskonzept ist eine Nachtauskühlung vorzusehen. Vor sommerlicher Überhitzung sollen bessere U- und g-Werte der Fassaden sowie der gesteuerte Einsatz der Lamellenstoren und elektromechanisch steuerbare Fenster- und Türelemente (Nachtauskühlung) schützen. Diese Elemente sind mittels Gebäudeautomation zu steuern.
- Im Rahmen der Anforderungen nach Minergie ist auch ein Anteil an Eigenstromproduktion gefordert. In erster Linie sind in den Fassaden Solarstromelemente zu integrieren, dies auch im Hinblick auf die vom Einwohnerrat festgelegten Klimaziele (aufwärtskompatibel).
- Eine Gesamterneuerung mit dem Ersatz der kompletten Lüftungsanlagen der Nasszellen in den Geschossen 2. UG bis 8. OG ist im Zuge der Gesamtsanierung vorzusehen. Lüftungsanlagen sind mit Wärmerückgewinnung zu planen.
- Die Sanierungsarbeiten erfolgen im laufenden Betrieb des Gemeindehauses. Durch die Sanierung des Gemeindegebäudes darf der Betrieb nicht zu stark eingeschränkt werden.
- Bestehende Konzepte wie Stromversorgung, Elektroinstallationen, Beleuchtung, Brandschutz, Notfall, Signalisation und dgl. sowie durch die obigen Massnahmen notwendigen Anpassungen beim Ausbau werden in die Erarbeitung des Sanierungsprojektes mitaufgenommen und wo nötig angepasst und/oder ergänzt.

Im Rahmen des Vorprojektes werden verschiedene Sanierungsvarianten hinsichtlich Umfang und Ausgestaltung erarbeitet (minimal, maximal, optimal) und einander gegenübergestellt sowie bezüglich, Kosten, Nutzen und Nachhaltigkeit verglichen. Abweichungen zu den grundsätzlichen Anforderungen sind zu begründen.

Zusätzlich sind die folgenden Optionen zu untersuchen sowie konzeptionell und mit Kosten zu erarbeiten:

1. Umbau EG mit einer grösseren Schalterhalle
2. Umbau UG mit Einbau von Büronutzungen im 1. UG
3. Verschieben des Serverraumes aus dem 1. OG ins Untergeschoss

Die Ergebnisse sind zweckmässig in Planform, Beschrieben und Schematas abzubilden und zu dokumentieren. Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag des Beurteilungsgremiums und der Projektsteuerung abschliessend über die zu wählenden Varianten, die weiterbearbeitet werden sollen.

### **2.7.3 Phase 32 Bauprojekt**

Im Rahmen des Bauprojektes werden die gewählten Varianten der Gesamtsanierung zur Baureife weiterentwickelt, präzisiert, hinsichtlich Nachhaltigkeit (Kosten, Ökologie, Gesellschaft) und Baumanagement optimiert und zu einem gesamthaften Erneuerungsprojekt zusammengefasst.

### **2.7.4 Phase 33 Baubewilligungsverfahren**

Für die Erneuerung des Gebäudes wird eine Baubewilligung notwendig sein. Die Baueingabe wird erst nach der notwendigen Zustimmung des Soveräns erfolgen.

### **2.7.5 Phase 41 Ausschreibungsverfahren**

Ein Teil der Arbeiten wird in einem offenen Verfahren mit jeweils entsprechend langen Verfahrenszeiten ausgeschrieben werden müssen. Um die Zeit zwischen der Erarbeitung der Botschaft zum Verpflichtungskredit und dem Volksentscheid möglichst brückenfrei nutzen zu können, werden in dieser Zeit die Ausschreibungsunterlagen soweit möglich und sinnvoll vorbereitet.

Vergaben von Arbeiten, die Ausführungsplanung und die Bauorganisation werden erst nach dem Volksentscheid angegangen und verbindlich festgelegt.

## 2.8 Parallelprojekte

Parallel zur Projektierung der Erneuerung des Gemeindehauses wurden bzw. werden die folgenden Parallelprojekte bearbeitet:

### **Gestaltungsplan Dohlenzelgstrasse**

Erarbeiten eines Richtkonzeptes im Rahmen eines Studienauftrages unter Miteinbezug der betroffenen Grundeigentümer sowie unter Berücksichtigung des öffentlichen Interesses als Grundlage zum anschliessenden Gestaltungsplan. Gestaltungs- und Nutzungsideen für den Bereich der Annexbauten werden in diesem Zusammenhang zusammengetragen.

Die Planungsarbeiten starten im Frühjahr 2025.

### **Erneuerung des Werkhofs**

Durch die Auslagerung des Betriebs des Elektrizitätswerks wurde das Vorprojekt zur Erweiterung und Erneuerung des Werkhofs obsolet. In einer Machbarkeitsstudie zur Erneuerung des Werkhofs wurden die angepassten Rahmenbedingungen (Raumprogramm und Anforderungen inkl. Integration des Wasserwerks) aufgenommen und die möglichen räumlichen, technischen und betrieblichen Konsequenzen aufgezeigt. Eine Weiterbearbeitung dieses Projektes ist erst nach der Erneuerung des Gemeindehauses vorgesehen.

### **Erneuerung Beleuchtung**

Die Beleuchtung im Gemeindehaus wurde in den letzten Jahren schrittweise durch LED ersetzt. Die vollständige Umrüstung aller notwendigen Leuchten auf die neue Technologie erfolgt im Rahmen eines noch zu beantragenden Rahmenkredits über alle Liegenschaften.

## 3 Risiken

### 3.1 Risiken

Durch den Aufbau einer geeigneten Projektorganisation (Einsetzen eines Projektausschusses, Einbezug von Fachexperten), die Beauftragung einer externen Bauherrenunterstützung und die Anwendung der eingeführten Instrumente des Projektmanagements können die Risiken gering und tragbar gehalten werden.

Wichtige Instrumente sind u.a.:

- Projektpflichtenheft / Projekthandbuch
- Planung der Planung mit Meilensteinen und laufendem Controlling
- Laufende Kostenkontrolle
- Führen einer Entscheid- und Pendenzenliste, Projektjournal
- Wichtige Fachkonzepte sollen durch Experten überprüft werden

Phasenabschlüsse und wichtige Entscheide sind durch den Gemeinderat zu beschliessen.

## 4 Termine

Tätigkeit/Phase	Endtermin
<b>Start Projektierung</b>	
Vorbereitung der Planung (Planung der Planung/Projekthandbuch)	Mai 2025
Aufbereiten der Grundlagen / Planerevaluation	September 2025
Start Vorprojekt	Oktober 2025
Abschluss Vorprojekt	Juni 2026
Start Bauprojekt	August 2026
Abschluss Bauprojekt	Februar 2027
Botschaft Verpflichtungskredit	März / April 2027
Beschluss Einwohnerrat	Juni 2027
Volksabstimmung	September 2027
<b>Start Ausführung</b>	
Baugesuch – Eingabe	Oktober 2027
Submissionen	ab Oktober 2027
Beginn Bauarbeiten	Frühjahr 2028
Abschluss	Winter 2029

## 5 Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Windisch hat in den letzten Jahren wichtige Grundlagen geschaffen, die den Rahmen für die kommunale Klimapolitik bilden:

- Die Gemeinde Windisch besitzt seit 2003 das Label Energiestadt. Damit verpflichtet sie sich zu einem vorbildlichen Umgang im Energie- und Klimabereich.
- Die Klimathematik ist in den Legislaturzielen und in der Motion «Windisch 2040 treibhausgas-neutral» vom 29. März 2022 verankert.

Gemäss dem Label «Energiestadt» ist bei der Sanierung von bestehenden Bauten der Standard Minergie für Modernisierungen inkl. ECO-Anforderungen zu erreichen.

Der Gesamtenergiebedarf für den Betrieb des Gebäudes wie die Erzeugung und Verteilung der Wärme für Heizung und Warmwasser und der Bedarf an elektrischer Energie für Beleuchtung, Lüftung sowie Geräte und Apparate sind langfristig an den Zielen des Absenkpades ausgerichtet.

Der Wärmebedarf soll in Zukunft mit Abwärme und/oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen gedeckt werden. Als mögliche Abweichungen gelten: Übergangslösungen (Gasheizung aus 2016), Spitzenlastdeckung (maximal 25 % des Wärmebedarfs) oder Redundanzen mit nicht erneuerbaren Energien. Ein entsprechendes strategisches Konzept ist im Vorprojekt aufzuzeigen.

Der Energiebedarf aus gebäudestandortabhängiger Mobilität ist mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen zu minimieren (z. B. ÖV-Angebote, energie-effiziente Mobilität, Mobilitätskonzepte). Die Infrastruktur für Velo- und Fussverkehr ist mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen weiter zu optimieren. Konzepte und Reglemente unterstützen autoarmes Wohnen und Sharing-Modelle. Ladeinfrastruktur für e-Mobilität wird vorbereitet bzw. eingebaut. Dieser Teil ist nicht Bestandteil des Erneuerungsprojektes.

## 6 Kosten

### 6.1 Kosten Projektierung

Positionen	Kosten	in %
<b>Phase 22</b>	<b>150'000</b>	19%
Grundlagen aktualisieren und aufarbeiten	80'000	
Bauherrenunterstützung / Verfahrensbegleitung	50'000	
Beurteilungsgremium	15'000	
Nebenkosten	5'000	
<b>Phase 31</b>	<b>230'000</b>	29%
Honorare Generalplaner	130'000	
Bauherrenunterstützung	30'000	
Nebenkosten	20'000	
Optionen	50'000	
<b>Phase 32</b>	<b>340'000</b>	43%
Honorare Generalplaner	270'000	
Bauherrenunterstützung	30'000	
Beurteilungsgremium / Fachexperten	15'000	
Nebenkosten	25'000	
<b>Phasen 33 - 41</b>	<b>80'000</b>	10%
Honorare Generalplaner	50'000	
Bauherrenunterstützung	10'000	
Reserve	20'000	
<b>Total</b>	<b>800'000</b>	100%

Kostenermittlung auf der Basis von Kostenschätzungen und Erfahrungswerten

Kostenermittlung Stand: November 2024

Kosten inkl. 8.1% MwSt.

### 6.2 Auswirkungen auf Investitionsplanung

Auf Basis der Gebäudeanalyse aus dem Jahr 2019 ist die Sanierung des Gemeindehauses im Finanzplan wie folgt enthalten:

	Total	2026	2027	2028	2029
Projektierung	400'000	400'000			
Sanierung *	3'600'000		1'600'000	2'000'000	
Rückbau Annexbauten	400'000				400'000

\* Bereinigung Teuerung im Rahmen des Finanzworkshops im Mai 2024 plus CHF 600'000.

Die Kostenschätzung für die Projektierungsphase wurde 2019 unterschätzt. Für eine seriöse Vorplanung sind die in der Botschaft dargelegten Verfahrensschritte zwingend. Erst sie sichern die Vorbereitung eines seriösen Bauprojektes und können so auch unnötige Kosten im Gesamtprojekt vermeiden.

## 6.3 Folgekosten

Die Folgekosten für die Investition sind gemäss § 90g Gemeindegesetz in den Erwägungen zum Beschluss zu umschreiben. Aus der Projektierung resultieren diese Folgekosten:

<b>Projektierung Gemeindehaus</b>		<b>Abschreibungen</b>
Abschreibungen *	35 Jahre	22'860
Zinsanteil **	1.75 %	7'000
Betriebsfolgekosten	individuell	0
Personalfolgekosten	individuell	0
<b>Total</b>		<b>29'860</b>

\* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung. Die Berechnung der definitiven Abschreibungen nach Anlagekategorien erfolgt bei Projektabschluss.

\*\* Der Zinsanteil berechnet sich mit der Hälfte der Nettoinvestition multipliziert mit dem jeweils gültigen Hypothekari-schen Referenzzinssatz.

Die Investitionsausgaben für die Projektierung werden bei Sanierungsabschluss anteilmässig auf die Anlagekategorien der Sanierung aufgeteilt. Erfolgt keine Sanierung, werden die Kosten der Projektierung sofort ausserplanmässig abgeschrieben.

## 7 Würdigung Gemeinderat

Das Gemeindehaus ist in einem dringend sanierungsbedürftigen Zustand. Es verbraucht aufgrund unzureichender Wärmedämmung und veralteter Technik dreimal mehr Energie als ein moderner Neubau und entspricht nicht den Vorgaben gemäss dem Label Energiestadt und den Zielsetzungen bezüglich Klimaneutralität. Zudem sind die raumklimatischen Bedingungen unzumutbar, da es im Winter durch die Fenster zieht und im Sommer zu Überhitzungen kommt. Die Gebäudehülle, insbesondere die Fenster und Storen, ist stark beschädigt und am Ende ihrer Lebensdauer. Eine umfassende Sanierung ist daher unvermeidlich.

Mit der Erneuerung des Gemeindehauses soll eine weitere wichtige Liegenschaft der Gemeinde in die nächste Generation überführt und im Hinblick auf die Klimaneutralität tauglich gemacht werden. Im Rahmen der Phase Vorprojekt sollen Szenarien erarbeitet werden und auf deren Erkenntnissen die machbaren, notwendigen und sinnvollen Massnahmen von den wünschbaren und vielleicht zu visionären Massnahmen getrennt werden.

Es soll ein klares Zeichen zum Standort, zur Nachhaltigkeit und zur Verwaltung und deren Mitarbeitenden gesetzt werden. Die dringenden Sanierungsmassnahmen dürfen nicht weiter aufgeschoben werden.

## 8 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

Der Einwohnerrat genehmigt einen Verpflichtungskredit von CHF 800'000.00 inkl. MWST für die Projektierung der Erneuerung des Gemeindehauses.

Windisch, 20. Januar 2025

**GEMEINDERAT WINDISCH**



Heidi Ammon  
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter  
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Machbarkeitsstudie vom 16.12.2019
- Zielbild vom 01.01.2024
- Projektauftrag vom 24.10.2024
- Entwurf Projektpflichtenheft vom 06.12.2024
- Gebäudestandard 2019; Korrex März 2024
- Minergie Erneuerungen Übersicht 2017-2023