



Sanierung Gemeindehaus

Variantenentscheid und Zusatzkredit Projektierung

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Zusammenfassung

Das Gemeindehaus Windisch aus dem Jahr 1964 weist einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Die Fenster und Storen sind mehrheitlich schadhaft, die Gebäudehülle ist energetisch ungenügend und der Energiebedarf sehr hoch. Zudem bestehen erhebliche Mängel beim Raumklima sowie Handlungsbedarf bei Erdbebensicherheit, Brandschutz, Gebäudetechnik und schadstoffhaltigen Bauteilen. Ein weiterer Aufschub ist aus Sicht des Gemeinderates nicht vertretbar.

Im Vorprojekt wurden die Varianten Mini, Midi und Maxi ausgearbeitet. Alle drei Varianten umfassen grundlegende Massnahmen, die für die weitere Nutzung des Gemeindehauses erforderlich sind. Dazu gehören insbesondere der Ersatz der Fenster und die Dämmung der Brüstungselemente an der Ost- und Westfassade, die Erneuerung der Storen, Massnahmen für eine automatisierte Nachtauskühlung, die Erdbebenertüchtigung, die notwendigen Anpassungen beim Brandschutz, punktuelle Anpassungen der Gebäudetechnik sowie die Schadstoffsanierung in den von den Eingriffen betroffenen Bereichen.

Die Variante Mini beschränkt sich weitgehend auf diese unmittelbar notwendigen Arbeiten und weist mit rund CHF 6.25 Mio. die tiefsten Kosten auf. Sie lässt jedoch einen wesentlichen Teil des absehbaren Sanierungsbedarfs sowie der hohen Unterhalts- und Betriebskosten bestehen. Die Variante Maxi stellt mit rund CHF 12.1 Mio. eine umfassende Gesamtsanierung dar. Sie sieht unter anderem die Sanierung sämtlicher Fassaden, eine weitgehende Erneuerung der Gebäudetechnik sowie eine mechanische Lüftung mit Kühlung vor. Insgesamt sinken die Betriebs- und Unterhaltskosten, während die zusätzliche Lüftungs- und Kühltechnik höhere Wartungs- und Energiekosten verursacht.

Die vom Gemeinderat beantragte Variante Midi kostet gemäss Vorprojekt rund CHF 8.35 Mio. Sie umfasst sämtliche grundlegenden Massnahmen und ergänzt diese gezielt. Vorgesehen sind zusätzlich der Ersatz beziehungsweise die Anpassung der Fenster an der Nord- und Südfassade, die energetische Sanierung der Südfassade, eine Photovoltaikfassade, neue Elektro-Brüstungskanäle in allen Geschossen, die Sanierung und Neuorganisation der Nasszellen mit grundsätzlich einer WC-Anlage pro Etage, weitergehende Anpassungen der Heizungsverteilung sowie eine umfassendere Schadstoffsanierung. Dadurch werden der Werterhalt, die Betriebssicherheit und die Energieeffizienz deutlich verbessert und spätere Sanierungsetappen reduziert.

Die thermische Simulation zeigt, dass der Fensterersatz, der neue Sonnenschutz und die automatisierte Nachtauskühlung den sommerlichen Raumkomfort spürbar verbessern. Die manuelle Lüftung am frühen Morgen ist dabei ein wichtiger Bestandteil des Systems. Auch wenn nicht dieselbe Wirkung wie mit einer aktiven Kühlung erreicht wird, beurteilt der Gemeinderat die Komfortverbesserung als gut und angemessen.

In der Nutzwertanalyse liegen die Varianten Midi und Maxi nahezu gleichauf, während die Variante Mini deutlich schlechter abschneidet. Der zusätzliche Nutzen der Variante Maxi steht jedoch aus Sicht des Gemeinderates nicht in einem angemessenen Verhältnis zu den erheblichen Mehrkosten und zur höheren technischen Komplexität.

Der Einwohnerrat hat im März 2025 für die Projektierung einen Verpflichtungskredit von CHF 800'000 bewilligt. Dieser basierte auf einer deutlich tieferen angenommenen Bausumme. Mit dem Vorprojekt zeigt sich nun, dass die Investitionskosten höher ausfallen und damit auch die Honorare für die weitere Projektierung steigen. Für die beantragte Variante Midi reicht der bereits bewilligte Projektierungskredit deshalb voraussichtlich nicht aus. Mit dem Variantenentscheid ist daher gleichzeitig ein Zusatzkredit für die Projektierung in der Höhe von CHF 180'000 zu bewilligen, damit das Bauprojekt auf Basis der Variante Midi weiterbearbeitet werden kann.

Trotz der angespannten Finanzlage soll das Projekt weitergeführt werden. Ein weiterer Aufschub würde den Investitionstau vergrössern und zusätzliche Reparatur- und Betriebskosten verursachen. Mit dem vorliegenden Entscheid wird noch kein Baukredit bewilligt. Der Einwohnerrat soll festlegen, welche Variante als Grundlage für das Bauprojekt weiterbearbeitet wird, und den dafür erforderlichen Zusatzkredit zur Projektierung beschliessen. Der Gemeinderat beantragt, die Variante Midi zu wählen und den entsprechenden Zusatzkredit für die weitere Projektierung zu bewilligen.

Inhalt

Zusammenfassung	2
1 Ausgangslage	5
1.1 Ausgangslage und Auftrag	5
1.2 Architektur	5
1.3 Sanierungsbedarf	5
1.4 Erarbeitung des Vorprojekts	6
2 Projekt	6
2.1 Ansprechpersonen	6
2.2 Grundlagen	6
2.3 Unterhalt und Instandsetzung	6
2.3.1 Bisherige Erneuerungen	7
2.4 Projektziele	7
2.5 Projektperimeter	7
2.6 Projektumfang	8
2.7 Projektorganisation	9
2.8 Planungsprozess	10
2.9 Projektbeschrieb Vorprojekt	11
2.9.1 Varianten	11
2.9.2 Energetische Sanierung und Gebäudeenergieausweis (GEAK)	13
2.9.3 Thermischer Komfort	14
2.9.4 Erdbebensicherheit	15
2.9.5 Brandschutz	15
2.9.6 Nasszellen	15
2.9.7 Heizung	16
2.9.8 Schadstoffsanierung	16
2.9.9 Architektur	16
2.9.10 Etappierung	16
2.9.11 Beleuchtung	17
2.9.12 Erfüllung der Anforderungen gemäss Pflichtenheft	17
2.9.13 Nicht weiter verfolgte Massnahmen	18
3 Nachhaltigkeit	18
3.1 Variantenvergleich	18
3.2 Minergie	19
4 Risiken	19
4.1 Kostenrisiken	19
4.2 Terminrisiken	19
4.3 Betriebsrisiken	20
4.4 Technische Risiken	20
5 Termine	20

6	Kosten	21
6.1	Gegenüberstellung der Varianten	21
6.2	Einordnung der Kosten	21
6.3	Folgekosten	21
6.3.1	Energie	22
6.3.2	Unterhalt und Instandsetzung	22
6.3.3	Betrieb	22
6.3.4	Provisorien	22
6.4	Projektierungskredit / Zusatzkredit	22
6.5	Finanzierung	23
7	Nutzwertanalyse	24
7.1	Variantenvergleich	24
7.2	Fazit	25
8	Empfehlung Gemeinderat	25
9	Antrag	26

1 Ausgangslage

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Das Gemeindehaus Windisch wurde 1964 erstellt und dient als zentraler Standort der Gemeindeverwaltung. Der Gemeinderat hat bereits 2018 einen Handlungsbedarf zur Werterhaltung des Gebäudes festgestellt. In den darauffolgenden Jahren wurde die Sanierung in der Investitionsplanung konkretisiert und auf die Erneuerung der Fassaden, der Fenster und des Sonnenschutzes sowie auf die Verbesserung der Erdbebensicherheit ausgerichtet.

Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 bestätigte, dass der Rohbau des Gemeindehauses grundsätzlich in einem guten Zustand und eine weitere langfristige Nutzung als Verwaltungsgebäude sinnvoll ist. Gleichzeitig zeigte sie einen erheblichen Erneuerungsbedarf insbesondere bei der Gebäudehülle, einzelnen technischen Anlagen und der Erdbebensicherheit auf. Das Gemeindehaus soll deshalb als zentraler Verwaltungsstandort erhalten, funktional erneuert und energetisch verbessert werden.

Der Einwohnerrat bewilligte am 12. März 2025 einen Verpflichtungskredit von CHF 800'000 für die Projektierung der Erneuerung des Gemeindehauses. Der Einwohnerrat und die Finanz- und Geschäftsprüfungskommission verlangten, dass ausgehend von einer Minimalvariante zusätzliche Massnahmen und qualitative Verbesserungen einzeln ausgewiesen und finanziell quantifiziert werden. Zudem sollten die Ergebnisse des Vorprojekts vor der Ausarbeitung des definitiven Bauprojekts politisch beurteilt werden.

Mit der vorliegenden Botschaft wird dieser politische Zwischenentscheid herbeigeführt. Der Einwohnerrat soll festlegen, welche der drei ausgearbeiteten Varianten als Grundlage für das Bauprojekt weiterzuverfolgen ist.

1.2 Architektur

Das Gemeindehaus ist ein prägendes Gebäude im Zentrum von Windisch und bildet mit seinem hohen, klar gegliederten Baukörper einen wichtigen städtebaulichen Orientierungspunkt. Charakteristisch sind insbesondere die markanten Stirnfassaden, die durchgehenden horizontalen Fensterbänder sowie die klar ablesbare Gliederung von Tragstruktur, Brüstungen und Verglasungen. Diese wesentlichen architektonischen Merkmale sollen im Rahmen der Sanierung erhalten und gestärkt werden.

1.3 Sanierungsbedarf

Das Gemeindehaus weist im Vergleich zu einem zeitgemässen Verwaltungsgebäude einen sehr hohen Energiebedarf auf. Dieser liegt bei rund 90 kWh pro Quadratmeter und Jahr und damit bei mehr als dem Dreifachen des Bedarfs eines heutigen Neubaus. Hauptursache ist die ungenügende Wärmedämmung.

Die Gebäudehülle weist erhebliche bautechnische und energetische Mängel auf. Die Fenster sind teilweise undicht und in einzelnen Fällen durch Fäulnis oder defekte Beschläge beschädigt. Auch die Storen haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Weil diese nicht sturmsicher sind, kommt es immer wieder zu Beschädigungen und zu teuren Reparaturen.

Das Gebäudeklima im Gemeindehaus ist aufgrund verschiedener baulicher Mängel unzureichend. Im Winter führen undichte Fenster zu Zugerscheinungen und unangenehm tiefen Raumtemperaturen. Im Sommer kommt es wegen des ungenügenden Sonnenschutzes und der fehlenden wirksamen Nachtauskühlung zu einer starken Überhitzung der Innenräume. Diese Verhältnisse beeinträchtigen den Komfort und die Nutzbarkeit der Arbeitsräume erheblich und verdeutlichen den dringenden Sanierungsbedarf.

Auch hinsichtlich der Erdbebensicherheit besteht Handlungsbedarf. Der Erfüllungsfaktor liegt mit einem Wert von 0.37 zwar über dem Mindesterfüllungsfaktor von 0.25, jedoch deutlich unter dem für ein Gebäude dieser Bedeutung angestrebten Wert (0.7). Im Rahmen einer umfassenderen Sanierung sind deshalb verhältnismässige Verstärkungsmassnahmen umzusetzen.

Weitere notwendige Arbeiten betreffen den Brandschutz, Teile der Gebäudetechnik sowie die Sanierung vorhandener Schadstoffe. Umfang und Kosten dieser Arbeiten hängen teilweise von der gewählten Variante und damit von der Eingriffstiefe ab.

Die Sanierung wurde in den vergangenen Jahren wiederholt zurückgestellt. Der Handlungsbedarf hat sich dadurch weiter erhöht. Ein weiterer längerer Aufschub ist aus Sicht des Gemeinderates nicht vertretbar.

1.4 Erarbeitung des Vorprojekts

Nach der Bewilligung des Projektierungskredits wurde das Generalplanerteam unter der Leitung von Eglin Partner Architekten mit der Projektierung beauftragt. Im Rahmen des Vorprojekts wurden der Bestand untersucht, Sondagen vorgenommen, die planerischen Grundlagen überprüft sowie die Anforderungen an Architektur, Statik, Brandschutz, Gebäudetechnik, Bauphysik, Nachhaltigkeit und Schadstoffsanierung bearbeitet.

Auf dieser Grundlage wurden die drei Varianten Mini, Midi und Maxi entwickelt. Die Varianten unterscheiden sich insbesondere im Umfang der Fassadensanierung, bei den gebäudetechnischen Massnahmen, beim Umgang mit den Nasszellen sowie beim angestrebten Raumkomfort.

2 Projekt

2.1 Ansprechpersonen

Ansprechperson des Gemeinderates	Reto Candinas
Ansprechperson der Verwaltung	Roland Schneider

2.2 Grundlagen

Folgende Dokumente bilden die Grundlage zur Projektierung:

- Machbarkeitsstudie vom 16. Dezember 2019
- Projektauftrag vom 24. Oktober 2024
- Strategisches Zielbild vom 1. Oktober 2024
- Gebäudestandard 2019.1; Korrex März 2024
- Beschluss des Einwohnerrates vom 12. März 2025 über den Projektierungskredit
- Projektpflichtenheft vom 2. Juni 2025
- Projekthandbuch 27. Mai 2025
- Vorprojekt vom 14. August 2026
- thermische Simulation vom 30. Juli 2026
- geltende gesetzliche Vorgaben, Normen und Richtlinien

2.3 Unterhalt und Instandsetzung

Die Auswertung der bisherigen Aufwendungen zeigt, dass in den vergangenen Jahren zu wenig in den laufenden Unterhalt und die Instandsetzung des Gemeindehauses investiert wurde. Die heute vergleichsweise tiefen Kosten sind deshalb nicht Ausdruck eines besonders günstigen Gebäudebetriebs, sondern weisen auf einen über längere Zeit entstandenen Unterhalts- und Investitionsstau hin.

Für den laufenden Unterhalt wurden in den vergangenen Jahren durchschnittlich rund 0.72 % des Gebäudeversicherungswerts eingesetzt. Als langfristig notwendiger Sollwert werden 1.10 % angenommen. Damit lagen die effektiven Aufwendungen deutlich unter dem für einen nachhaltigen Werterhalt erforderlichen Niveau.

Noch ausgeprägter ist die Differenz bei den Instandsetzungskosten. Hier liegt der bisherige Wert bei lediglich 0.89 %, während als Sollwert 2.10 % angesetzt werden. Über längere Zeit wurden somit notwendige Erneuerungen und Instandsetzungen nicht oder nur teilweise ausgeführt.

Diese Entwicklung hat dazu beigetragen, dass sich heute bei mehreren Bauteilen gleichzeitig ein erheblicher Erneuerungsbedarf zeigt. Die geplante Sanierung dient deshalb nicht nur der Behebung einzelner Mängel, sondern auch dem Abbau des über Jahre entstandenen Investitionsstaus.

Ein weiterer Aufschub würde diesen Rückstand weiter vergrössern und das Risiko ungeplanter Reparaturen sowie steigender Betriebs- und Instandhaltungskosten erhöhen.

Die detaillierten Berechnungen und Kennzahlen können dem Dokument «Auswertung Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten vom 3. Juli 2026» entnommen werden.

2.3.1 Bisherige Erneuerungen

In den letzten Jahren wurden folgende Erneuerungen durchgeführt:

- Diverse innere Umbauten und Erneuerungen infolge von Reorganisationen der Verwaltung, wie Umbau Eingangshalle, Umbauten des 1. / 2. / 3. / 5. / 7. und 8. Stockes
- Erneuerung der Liftanlage 2013
- Erneuerung des Heizkessels 2016
- Erneuerung der beiden Plätze (Brunnenplatz und Vorplatz) 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

2.4 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.

Mit der Sanierung werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Das Gemeindehaus bleibt langfristig als zentraler Standort der Gemeindeverwaltung erhalten.
- Die Gebrauchstauglichkeit, die Betriebssicherheit und der Werterhalt des Gebäudes werden sichergestellt.
- Das Raumklima wird im Winter und Sommer verbessert.
- Die Erdbebensicherheit wird im verhältnismässigen Umfang verbessert.
- Der Brandschutz wird sichergestellt.
- Der Energieverbrauch und die Umweltbelastung des Gebäudebetriebs werden reduziert.
- Die technischen Installationen werden auf einen betrieblich zweckmässigen Stand gebracht.
- Schadstoffe werden entsprechend der Eingriffstiefe fachgerecht entfernt.
- Die architektonischen Wesensmerkmale des Gebäudes bleiben erhalten oder werden gestärkt.
- Die Massnahmen werden so geplant, dass spätere Anpassungen und eine Weiterentwicklung in Richtung Netto-Null möglich bleiben.

Wir richten uns nach dem Gebäudestandard 2019.1 für öffentliche Bauten, Korrex März 2024. Dieser sieht bei Gesamterneuerungen grundsätzlich den Minergie-Standard für Neubauten oder Modernisierungen einschliesslich der ECO-Anforderungen vor. Bei Teilerneuerungen gelten für die betroffenen Bauteile mindestens die energetischen Vorgaben des Gebäudeprogramms.

2.5 Projektperimeter

Der Projektperimeter umfasst ausschliesslich den Hauptbaukörper des Gemeindehauses an der Dohlenzelgstrasse 6. Nicht Bestandteil des Projekts sind die Annexbauten, die Schutzräume, die langfristige Arealentwicklung sowie die Umgebungsgestaltung. Diese Themen werden in separaten Planungen behandelt.



Situationsplan

2.6 Projektumfang

Das vorliegende Projekt umfasst insbesondere:

- Sanierung der Fassaden und Fenster
- Ersatz beziehungsweise Erneuerung der Storen und der Sonnenschutzsteuerung
- Massnahmen für eine geregelte Nachtauskühlung
- Erdbebenertüchtigung
- Anpassung und Ergänzung der Brandschutzmassnahmen
- Anpassungen an Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroanlagen
- Sanierung schadstoffhaltiger Bauteile entsprechend der Eingriffstiefe
- notwendige Wiederherstellungsarbeiten im Innenbereich
- je nach Variante Sanierung und Neukonfiguration der Nasszellen
- je nach Variante zusätzliche energetische Massnahmen und eine Photovoltaikfassade

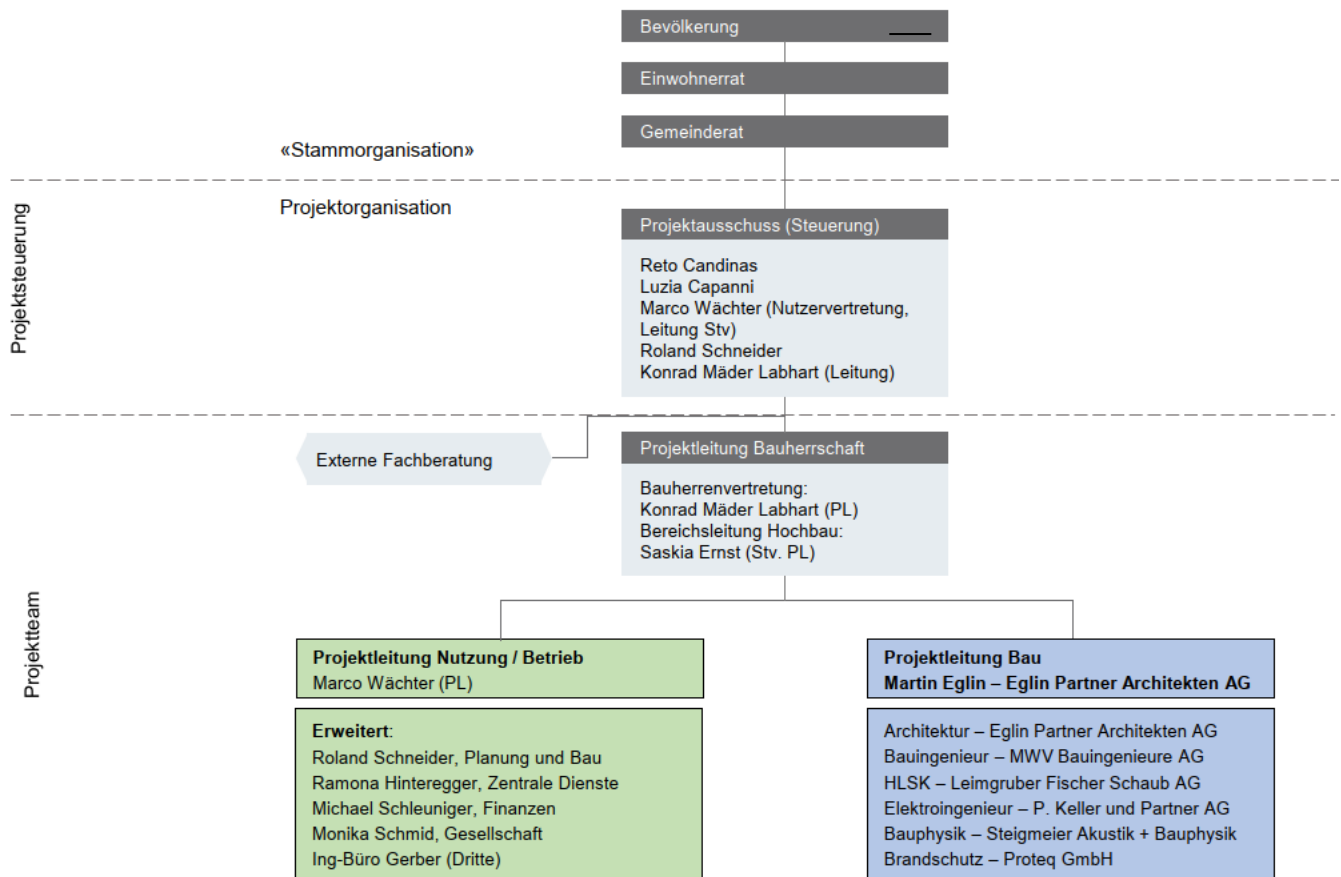
Nicht Bestandteil des vorliegenden Variantenentscheids sind insbesondere:

- die langfristige Entwicklung und Nutzung der Annexbauten
- der Rückbau der Annexbauten
- die weitere Umgebungsgestaltung
- Reorganisationen der Verwaltung und der eingemieteten Betriebe, soweit sie nicht unmittelbar durch die Sanierung verursacht werden
- die definitive Festlegung der Provisorien während der Bauzeit

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.

Der Umgang mit den Annexbauten wie auch mit der Umgebung, welche erst kürzlich erneuert wurde, werden im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gestaltungsplans Dohlenzelgstrasse, bei welchem der gesamte Raum einer Analyse unterzogen wird, geklärt.

2.7 Projektorganisation



Einwohnerrat

Nach Abschluss des Vorprojekts wird der Einwohnerrat mit dieser Botschaft über die erarbeiteten Varianten informiert. Er entscheidet, welche Variante als Grundlage für die Ausarbeitung des Bauprojekts weiterverfolgt wird. Nach Abschluss des Bauprojekts beschliesst der Einwohnerrat über den erforderlichen Baukredit.

Projektausschuss

Der Projektausschuss prüft das Projekt auf Wirtschaftlichkeit, Strategie- und Auftragskonformität und bereitet Entscheide zu Händen 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.

Externe Fachberatung

Externe Fachberater diskutieren die Beiträge (Konzepte, Varianten, Vorschläge) des Planerteams in den Planungsphasen im Sinne einer fachlichen Zweitmeinung.

Sie beurteilen die Qualität und die Konformität der erarbeiteten Konzepte und geben ihre Empfehlungen dazu zu Händen des Projektausschusses ab.

2.8 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
0 Initialisierung	01 Objekt- und Portfolio-betrachtungen	Bedürfnisse, Nachfrage, Verwaltungsstrategie analysiert, Klarheit, ob Planungsprozess mit strategischer Planung angestossen werden kann
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 Vorstudien	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen
	22 Auswahlverfahren	Projekt ausgewählt, welches den Anforderungen am besten entspricht
3 Projektierung	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
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Vergabereife erreicht
5 Realisierung	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
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb	Betrieb sichergestellt und optimiert
	62 Erhaltung	Gebrauchstauglichkeit und Wert des Bauwerks für definierten Zeitraum aufrechterhalten

Mit dem Vorprojekt wurde die Phase 31 abgeschlossen. Darin wurden die grundsätzliche Konzeption, die Funktionalität und die Wirtschaftlichkeit der drei Varianten untersucht.

Mit dem Entscheid des Einwohnerrates wird die Grundlage für die Phase 32 (Bauprojekt) geschaffen. Das gewählte Projekt wird anschliessend planerisch vertieft, optimiert und kostenmässig präzisiert. Im Rahmen des Bauprojekts werden insbesondere:

- die baulichen und technischen Lösungen vertieft,
- die Kosten der einzelnen Arbeitsgattungen überprüft,
- die Ausführung und Etappierung festgelegt,
- die Anforderungen an die Provisorien geklärt,
- der Betrieb während der Bauzeit geplant,
- die zu erwartenden Folgekosten berechnet,
- die Förderbeiträge und die Finanzierung der Photovoltaikanlage geklärt,
- die Bewilligungsfähigkeit nachgewiesen.

Das fertige Bauprojekt soll dem Einwohnerrat im Juni 2027 zusammen mit dem Verpflichtungskredit vorgelegt werden. Die Volksabstimmung über den Baukredit ist für September 2027 vorgesehen (siehe Kapitel 5).

2.9 Projektbeschreibung Vorprojekt

In der Phase Vorprojekt wurden drei unterschiedliche Varianten erarbeitet. Alle Varianten enthalten grundlegende Massnahmen, die für die weitere Nutzung des Gemeindehauses erforderlich sind. Dazu gehören insbesondere:

- Anpassungen an die heutigen Anforderungen der Erdbebensicherheit
- Anpassungen an die Brandschutzvorschriften
- Ersatz der Fenster an der Ost- und Westfassade
- Ersatz der Storen an den bearbeiteten Fassaden und neue Storen an der Südfassade
- Massnahmen für eine automatisierte Nachtauskühlung
- notwendige Anpassungen der Gebäudetechnik
- Schadstoffsanierungen entsprechend den vorgesehenen baulichen Eingriffen

Die Varianten bauen hinsichtlich ihres Leistungsumfangs grundsätzlich aufeinander auf.

2.9.1 Varianten

Übersicht der ausgearbeiteten Varianten:

Kriterium	Mini	Midi	Maxi
Sanierungsumfang	● grundlegend	● erweitert	● umfassend
Fenster	● Ost und West	● Ost, West, Nord und Süd	● Ost, West, Nord und Süd
Fassaden/Dämmung	● Ost und West	● Ost, West und Süd	● Ost, West, Nord und Süd
Raumklima	● Nachtauskühlung, Storen	● Nachtauskühlung, Storen	● Lüftung und Kühlung
Elektroanlagen	● punktuelle Anpassungen	● neue Brüstungskanäle	● umfassende Erneuerung
Nasszellen	● keine Gesamtsanierung	● vollständige Sanierung	● vollständige Sanierung
Erdbebensicherheit	● erfüllt	● erfüllt	● erfüllt
Brandschutz	● gemäss Vorgaben	● gemäss Vorgaben	● gem. Vorgaben (Worst Case)
Schadstoffsanierung	● minimal	● umfassend	● umfassend
Photovoltaik	● keine	● Südfassade	● Südfassade (evtl. Nordfassade)
Werterhalt	● begrenzt	● ausgewogen und langfristig	● sehr hoch
Investitionskosten	● ca. CHF 6 Mio.	● ca. CHF 8 Mio.	● ca. CHF 12 Mio.
Folgekosten	● spätere Sanierungen wahrscheinlich	● geringerer späterer Sanierungsbedarf	● tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten, höhere Abschreibungen und Zinskosten
Gesamtbeurteilung	zu wenig weitgehend	empfohlene Variante	finanziell nicht verhältnismässig

Variante Mini

Die Variante Mini konzentriert sich auf die unmittelbar notwendigen Sanierungsmassnahmen und den grundlegenden Werterhalt.

Vorgesehen sind:

- Ersatz der Fenster an der Ost- und Westfassade
- Demontage, energetische Ergänzung und Wiederverwendung der bestehenden Kunststein-Fassadenelemente an der Ost- und Westfassade
- Verbesserung der Dämmung an der Ost- und Westfassade auf ein förderberechtigtes Niveau
- neue Storen an der Ost-, West- und Südfassade
- motorisierte Fensterflügel für die Nachtauskühlung
- Erdbebenertüchtigung
- Nachrüstung der minimal notwendigen Brandschutzmassnahmen (Brandschutztüren)
- minimale Anpassungen an Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen
- Schadstoffsanierung nur in den direkt von den Eingriffen betroffenen Bereichen

Die Variante Mini weist die tiefsten Investitionskosten auf. Sie beseitigt jedoch nur einen Teil des mittel- und langfristigen Erneuerungsbedarfs. Insbesondere die Nasszellen, grössere Teile der Elektroinstallationen und verschiedene schadstoffhaltige Bauteile werden nicht umfassend erneuert. Damit verbleiben ein höherer Unterhaltsbedarf und das Risiko weiterer Sanierungsetappen.

Variante Midi

Die Variante Midi baut auf der Variante Mini auf und ergänzt diese um gezielte Massnahmen an Bauteilen und Installationen, bei denen in den kommenden Jahren ohnehin ein Sanierungsbedarf zu erwarten ist.

Zusätzlich zur Variante Mini sind vorgesehen:

- Ersatz beziehungsweise Anpassung der Fenster an der Nord- und Südfassade
- energetische Sanierung der Südfassade
- Photovoltaikfassade an der Südfassade
- Einbau von Elektro-Brüstungskanälen in sämtlichen Geschossen
- Sanierung und Neukonfiguration sämtlicher Nasszellen (Reduktion von 2 auf 1 WC pro Etage)
- Ersatz der Sanitärapparate sowie der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen
- weitergehende Anpassungen der Heizungsverteilung und der Heizungsregelung
- Brandschutzertüchtigungen bei Brandabschnitten und Brandschutztüren
- umfassendere Schadstoffsanierung, insbesondere in den Nasszellen sowie an betroffenen Innenwänden und Fassadenanschlüssen

Die Photovoltaikfassade soll nachzeitigem Planungsstand durch das Elektrizitätswerk Windisch finanziert werden. Die konkreten vertraglichen und finanziellen Rahmenbedingungen sind im Bauprojekt in Zusammenarbeit mit der Betriebskommission EW festzulegen.

Die Variante Midi behebt damit neben dem zwingenden Sanierungsbedarf auch wesentliche absehbare Unterhalts- und Erneuerungsthemen. Sie erhöht die Betriebssicherheit, reduziert den späteren Sanierungsbedarf und verbessert den energetischen Standard, ohne die hohen Investitions- und Betriebskosten der Variante Maxi auszulösen.

Variante Maxi

Die Variante Maxi stellt eine weitgehende Gesamtsanierung des Gebäudes dar.

Zusätzlich beziehungsweise abweichend zur Variante Midi sind vorgesehen:

- energetische Sanierung sämtlicher Fassaden mit einer erhöhten Aussendämmung
- zusätzliche Dämmung der Nordfassade
- vollständige Erneuerung der Fassadenbekleidungen
- zentrale mechanische Lüftungsanlage mit Zu- und Abluft
- Wärmerückgewinnung und Kühlung der Zuluft
- Ersatz der Elektroverteilungen in den Steigzonen

- Sanierung Nasszellen mit einem 1:1-Ersatz der bestehenden Sanitärapparate
- je nach definitiver Projektierung Ersatz der Wärmeerzeugung durch eine Wärmepumpe
- weitgehende Erneuerung der Gebäudetechnik
- umfassende Brandschutzertüchtigungsmassnahmen

Die Variante Maxi erzielt hinsichtlich Raumkomfort, Gebäudehülle, Technik und Zukunftsfähigkeit den höchsten Standard. Aufgrund der mechanischen Lüftung und Kühlung entstehen jedoch zusätzliche Investitions-, Energie-, Wartungs- und Unterhaltskosten. Zudem sind erhebliche Eingriffe in sämtliche Geschosse notwendig. Insgesamt können die Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die Ausfallrisiken aber gesenkt werden.

2.9.2 Energetische Sanierung und Gebäudeenergieausweis (GEAK)

Der Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) beurteilt die energetische Qualität eines Gebäudes unter standardisierten Nutzungsbedingungen. Bewertet werden die Effizienz der Gebäudehülle, die Gesamtenergieeffizienz sowie die direkten CO₂-Emissionen. Die Einstufung erfolgt auf einer Skala von A bis G. Ergänzend wurde für das Gemeindehaus ein GEAK Plus erstellt. Dieser vergleicht die energetischen Auswirkungen der Varianten Mini, Midi und Maxi.

Ist-Situation

Der GEAK bestätigt den erheblichen energetischen Sanierungsbedarf des Gemeindehauses. Die Gebäudehülle wird im Ist-Zustand mit Klasse E, die Gesamtenergieeffizienz und die direkten CO₂-Emissionen mit Klasse D bewertet.

Die einzelnen Teile der Gebäudehülle weisen aufgrund der bisherigen Erneuerungen unterschiedliche energetische Qualitäten auf. Das Flachdach wurde 2021 saniert und weist bereits einen guten energetischen Standard auf. Insbesondere die Ost- und Westfassaden befinden sich dagegen weitgehend im ursprünglichen energetischen Zustand. Auch die Fenster haben ihre technische Lebensdauer erreicht oder überschritten und tragen aufgrund ihres grossen Flächenanteils wesentlich zu den Wärmeverlusten bei. Der GEAK beurteilt den Fensterersatz deshalb als zentrale Massnahme zur Senkung des Energiebedarfs und zur Verbesserung des thermischen Komforts. Weiteres Verbesserungspotenzial besteht bei den Aussenwänden und bei der Decke zum unbeheizten Untergeschoss.

Vorgesehene energetische Massnahmen

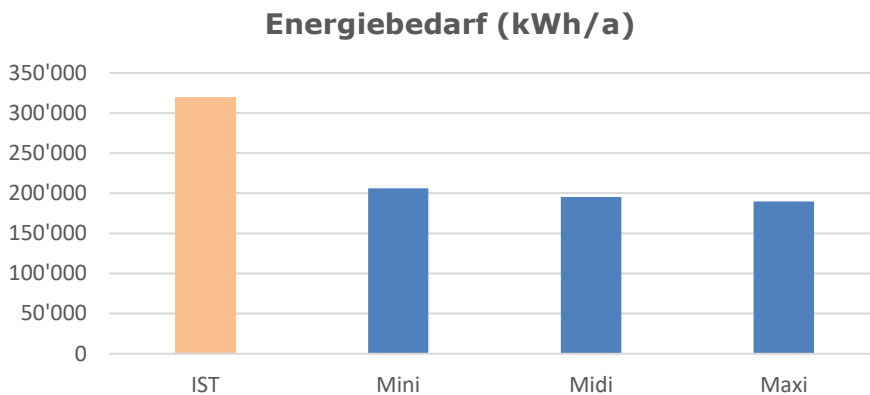
Die energetische Sanierung konzentriert sich entsprechend auf die Verbesserung der Gebäudehülle und die Reduktion der Wärmeverluste. Bei allen Varianten werden die Fenster an der Ost- und Westfassade ersetzt, die Fassadenelemente ertüchtigt und die Dämmung verbessert. Die Bauteile werden so ausgeführt, dass mindestens die Voraussetzungen für die entsprechenden Förderbeiträge erreicht werden. Die bestehenden Kunststeinelemente sollen, soweit technisch möglich, wiederverwendet werden.

Bei der Variante Mini beschränkt sich die energetische Sanierung im Wesentlichen auf die Ost- und Westfassade. Die Variante Midi umfasst zusätzlich den Ersatz beziehungsweise die Anpassung der Fenster an der Nord- und Südfassade, die Verbesserung der Dämmung der Südfassade sowie eine Photovoltaikfassade auf der Südseite. Die Variante Maxi sieht darüber hinaus die energetische Sanierung der Nordfassade mit erhöhten Dämmstärken sowie eine mechanische Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Kühlung vor.

Die verbesserte Dämmung reduziert im Winter die Wärmeverluste und erhöht die Oberflächentemperaturen auf der Innenseite der Fassaden. Dadurch werden Zugerscheinungen vermindert und der Komfort in den Arbeitsräumen verbessert. Im Sommer trägt die Kombination aus verbesserter Gebäudehülle, neuem Sonnenschutz und Nachtauskühlung dazu bei, die Erwärmung der Innenräume zu begrenzen.

Variantenvergleich

Der GEAK Plus bestätigt, dass mit allen drei untersuchten Varianten eine deutliche energetische Verbesserung erreicht werden kann:



Mit der Variante Mini verbessert sich die Gebäudehülle von Klasse E auf C und der Endenergiebedarf sinkt um rund 36 %. Mit der Variante Midi werden sowohl die Gebäudehülle als auch die Gesamtenergieeffizienz mit Klasse B bewertet. Der Endenergiebedarf reduziert sich um rund 39 %, gleichzeitig wird mit der Photovoltaikfassade erneuerbarer Strom produziert.

Die Variante Maxi verbessert die Gebäudehülle weiter und reduziert den Endenergiebedarf um rund 41 %. Der zusätzliche energetische Nutzen gegenüber Midi beträgt damit lediglich rund zwei Prozentpunkte. Die mechanische Lüftung reduziert zwar die Lüftungswärmeverluste und erhöht den Komfort, benötigt jedoch zusätzliche elektrische Energie.

Der energetische Variantenvergleich zeigt somit, dass die Variante Midi bereits eine weitgehende Verbesserung der Gebäudehülle und eine deutliche Reduktion des Energiebedarfs ermöglicht. Der zusätzliche energetische Nutzen der Variante Maxi fällt im Verhältnis zum weitergehenden technischen Aufwand gering aus.

Die bestehende Gasheizung stammt aus dem Jahr 2016 und soll nicht vorzeitig ersetzt werden. Der GEAK empfiehlt ebenfalls, zunächst die Gebäudehülle energetisch zu verbessern und den Wärmeerzeuger erst gegen Ende seiner Lebensdauer durch ein System mit erneuerbarem Energieträger zu ersetzen. Durch den vorgängig reduzierten Wärmebedarf kann die spätere Anlage kleiner dimensioniert und effizienter betrieben werden. Mit einem solchen Heizungsersatz können die direkten CO₂-Emissionen zu einem späteren Zeitpunkt weiter beziehungsweise vollständig reduziert werden.

Im GEAK schneidet die Variante Mini aus wirtschaftlicher Sicht leicht besser ab als die Variante Midi, da sie bei den betrachteten energetischen Massnahmen die tiefsten jährlichen Kosten aufweist. Diese Betrachtung ist jedoch auf energetisch relevante Bauteile und Massnahmen beschränkt. Weitere Bestandteile des Gesamtprojekts, insbesondere Brandschutz, Erdbebensicherheit, Schadstoffsanierung oder weitere notwendige Erneuerungen, werden im GEAK nicht berücksichtigt. Für die Gesamtbeurteilung der Varianten ist deshalb nicht allein die energetische Wirtschaftlichkeit massgebend, sondern auch der unterschiedliche Umfang dieser weiteren Sanierungsmassnahmen und der damit verbundene langfristige Werterhalt des Gebäudes.

2.9.3 Thermischer Komfort

Für die Varianten Mini und Midi wurde eine thermische Simulation durchgeführt. Untersucht wurde insbesondere, wie sich der Fensterersatz, die verbesserte Dämmung und eine automatisierte Nachtauskühlung auf die Raumtemperaturen auswirken. Dabei wurden Klimadaten für das Jahr 2035 verwendet, womit auch die erwartete weitere Klimaerwärmung berücksichtigt ist.

Die Ergebnisse zeigen, dass mit dem neuen Sonnenschutz, dem Fensterersatz und der kontrollierten Nachtauskühlung eine deutliche Verbesserung des sommerlichen Raumkomforts erreicht werden kann. Besonders wirksam ist die Kombination aus automatisierten Kippflügeln während der Nacht und der Möglichkeit, tagsüber bei Bedarf mindestens einen Fensterflügel vollständig zu öffnen. Ein weiterer wichtiger Bestandteil des Systems ist die manuelle Lüftung am frühen Morgen. Durch das gezielte Öffnen der Fenster kann die während der

Nacht abgekühlte Aussenluft zusätzlich genutzt werden, um die Räume vor Beginn des Arbeitstages weiter auszukühlen.

Auch wenn die Nachtauskühlung nicht dieselbe Wirkung erzielt wie eine aktive Kühlung, stellt sie für die Varianten Mini und Midi eine wirkungsvolle und technisch vergleichsweise einfache Lösung dar. Während sehr warmer Perioden und bei hohen nächtlichen Aussentemperaturen können jedoch weiterhin erhöhte Raumtemperaturen auftreten. Insgesamt lässt sich das Raumklima jedoch spürbar verbessern, ohne eine aufwendige mechanische Kühlung einzubauen.

Der Gemeinderat beurteilt die mit der Variante Midi erreichbare Komfortverbesserung als gut und angemessen. Eine aktive Kühlung, wie sie bei der Variante Maxi vorgesehen ist, würde zwar eine weitergehende Temperaturkontrolle ermöglichen, wäre jedoch mit deutlich höheren Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten verbunden. Die Variante Midi ist aufwärtskompatibel; damit könnte das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Lüftungsanlage mit Kühlfunktion nachgerüstet werden.

2.9.4 Erdbebensicherheit

Im Rahmen der Sanierung wird das Gemeindehaus gezielt erdbebensicherer gemacht. Vorgesehen sind Verstärkungen im Bereich des Gebäudekerns und der Untergeschosse, damit die bei einem Erdbeben auftretenden Kräfte besser aufgenommen und in die Tragstruktur weitergeleitet werden können. Die Massnahmen konzentrieren sich auf die heute bestehenden Schwachstellen und sind Bestandteil aller drei Varianten. Ziel ist es, die Sicherheit des Gebäudes mit verhältnismässigen Eingriffen deutlich zu verbessern und die geltenden Mindestanforderungen zu erfüllen.

2.9.5 Brandschutz

Im Rahmen der Projektierung wurden die bestehenden Brandschutzmassnahmen überprüft. Sie sollen bei der Realisierung an die geltenden Anforderungen angepasst werden. Das bestehende Fluchtwegkonzept kann grundsätzlich beibehalten werden: Der Liftvorraum dient als horizontaler, das Treppenhaus als vertikaler Fluchtweg. Die heutigen Türen und Verglasungen in diesen Bereichen entsprechen jedoch teilweise nicht mehr den aktuellen Brandschutzanforderungen. Deshalb sind normgerechte Brandschutztüren mit den erforderlichen Öffnungsrichtungen vorgesehen. Bei Türen zu Sitzungszimmern soll zusätzlich eine Schallschutzfunktion berücksichtigt werden.

Ein besonderer Punkt betrifft die bestehenden Flachdecken (Betondecken). Diese weisen eine geringe Stärke von rund 16 cm auf und liegen damit unter den für einen konformen Brandschutz erforderlichen normativen Vergleichswerten. Die bisherigen Abklärungen im Vorprojekt gehen davon aus, dass bei den Varianten Mini und Midi auf zusätzliche Massnahmen an den Decken verzichtet werden kann, sofern die zuständigen Behörden den Bestand akzeptieren. Falls der erforderliche Feuerwiderstand nicht nachgewiesen werden kann, wären ergänzende Massnahmen notwendig, beispielsweise Brandschutzverkleidungen an den Decken.

Für die Variante Maxi wurden im Vorprojekt weitergehende Massnahmen als möglicher ungünstigster Fall untersucht. Dazu gehören eine Ausweitung der Brandmeldeanlage, der Einbau einer Sprinkleranlage oder eine flächige Brandschutzverkleidung der Decken. Welche dieser Massnahmen tatsächlich erforderlich ist, muss im Bauprojekt zusammen mit der Gebäudeversicherung und den zuständigen Fachstellen abschliessend geklärt werden.

2.9.6 Nasszellen

Bei der Variante Midi werden die bestehenden Nasszellen umfassend saniert und neu organisiert. Vorgesehen ist, die heute auf mehrere Räume verteilten Toilettenanlagen auf grundsätzlich eine WC-Anlage pro Etage zu konzentrieren. Dadurch können die einzelnen Räume grosszügiger, übersichtlicher und funktionaler gestaltet werden. Gleichzeitig lassen sich die Anzahl der Sanitärapparate sowie der Reinigungs- und Unterhaltsaufwand reduzieren. Dies wirkt sich positiv auf die künftigen Betriebs- und Instandhaltungskosten aus. Die Variante Midi verbindet damit eine qualitative Verbesserung der Toilettenräume mit einer effizienteren und wirtschaftlicheren Bewirtschaftung.

2.9.7 Heizung

Die bestehende Gasheizung wurde im Jahr 2016 eingebaut und ist weiterhin funktionstüchtig. Ein vorzeitiger Ersatz wäre aus heutiger Sicht wirtschaftlich nicht sinnvoll. Deshalb soll die bestehende Wärmeerzeugung im Rahmen der Varianten Mini und Midi weitergenutzt werden. Gleichzeitig wird die Heizungsanlage an die baulichen Eingriffe angepasst: Die Heizkörper werden für die Fassaden- und Fensterarbeiten demontiert und anschliessend wieder montiert; zudem werden die Thermostatventile und Rücklaufverschraubungen ersetzt. Bei der Variante Midi ist zusätzlich vorgesehen, die Unterverteilung der Heizung zu erneuern und neue Heizgruppen mit Umwälzpumpen und Wärmezählern einzubauen. Damit wird die Wärmeverteilung verbessert und für einen späteren Wechsel auf eine erneuerbare Wärmeerzeugung vorbereitet.

Der Ersatz der Gasheizung soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Anlage das Ende ihrer wirtschaftlichen Lebensdauer erreicht hat. Als mögliche künftige Lösung wurde unter anderem eine Luft-Wasser-Wärmepumpe geprüft; je nach Entwicklung kann auch ein Anschluss an ein Fernwärmenetz infrage kommen. Die Sanierung wird so geplant, dass ein solcher Systemwechsel später mit möglichst geringem Zusatzaufwand möglich ist.

2.9.8 Schadstoffsanierung

Im Rahmen der Bestandesuntersuchungen wurden an mehreren Gebäudeteilen schadstoffhaltige Materialien festgestellt. Asbest befindet sich im Kitt der Fenster an der Ost- und Westfassade sowie im Putz der Nasszellen. Zusätzlich wurden im 4. und 6. Obergeschoss asbesthaltige Wandaufbauten festgestellt. An den Aussenwänden der Nord- und Südfassade sowie in den Deckeneinlagen entlang der Fassaden ist hinter dem Innenputz eine PAK-haltig geklebte Korkdämmung vorhanden. Die Eternitplatten an der Nord- und Südfassade wurden ebenfalls untersucht; sie enthalten keinen Asbest.

Der Umfang der Sanierung hängt von der gewählten Variante ab. Bei der Variante Mini werden der asbesthaltige Fensterkitt im Zuge des Fensterersatzes sowie der asbesthaltige Putz in den Nasszellen des 1. und 2. Untergeschosses entfernt, soweit dies für die Erdbebenertüchtigung erforderlich ist. Die übrigen belasteten Bereiche bleiben bestehen, sofern dort keine baulichen Eingriffe erfolgen. Bei den Varianten Midi und Maxi ist eine weitergehende Schadstoffsanierung vorgesehen. Diese umfasst sämtliche Nasszellen, die belasteten Wände im 4. und 6. Obergeschoss sowie die PAK-haltige Korkdämmung an den Nord- und Südfassaden und entlang der Deckenränder in allen Geschossen. Damit können die bekannten Schadstoffe in den vom Projekt erfassten Bereichen weitgehend beseitigt und spätere zusätzliche Sanierungseingriffe vermieden werden.

2.9.9 Architektur

Die Erneuerung der Gebäudehülle erfolgt nicht nur unter energetischen und technischen Gesichtspunkten, sondern auch mit dem Ziel, den ursprünglichen Ausdruck des Gebäudes weiterzuführen. Bestehende Fassadenelemente werden, soweit technisch und wirtschaftlich sinnvoll, wiederverwendet. Neue Fenster, Dämmungen, Verkleidungen und die Photovoltaikfassade sind so zu gestalten, dass sie sich in die bestehende Fassadenordnung einfügen und ein einheitliches Gesamtbild entsteht.

Die konkrete Materialisierung, Farbgebung und Detaillierung wird im Bauprojekt weiterentwickelt. Dabei sind sowohl die architektonische Qualität als auch die Anforderungen an Unterhalt, Dauerhaftigkeit, Energieeffizienz und Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen. Ziel ist eine zeitgemässe Erneuerung, welche die Identität des Gemeindehauses bewahrt und dessen Stellung als öffentliches Gebäude im Zentrum von Windisch angemessen unterstreicht.

2.9.10 Etappierung

Für die Durchführung der Sanierung werden unterschiedliche Etappierungs- und Betriebskonzepte geprüft. Die Bandbreite reicht von einer etagenweisen Räumung der jeweils betroffenen Bereiche bis zu einer vollständigen Leerung des Gemeindehauses während der Bauzeit. Dabei sind die Auswirkungen auf den Verwaltungsbetrieb, die Bauzeit, die Kosten, die Sicherheit sowie der Bedarf an Provisorien und Ersatzarbeitsplätzen zu berücksichtigen. Der Entscheid über die zweckmässige Variante erfolgt nach Abschluss der entsprechenden Abklärungen im Rahmen der weiteren Projektierung.

2.9.11 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 des entsprechenden Rahmenkredits über alle Liegenschaften.

2.9.12 Erfüllung der Anforderungen gemäss Pflichtenheft

Für den Projektumfang und die einzuhaltenden Kennwerte ist das Pflichtenheft massgebend. Die Anforderungen können mit der Variante Midi wie folgt erreicht werden:

Anforderung	Erreichung	Bemerkung
Mindestanforderung der Erdbebensicherheit nach den SIA-Normen	Erfüllt	
Die Minimalvariante umfasst die beiden gesamten Längsfassaden und die Verglasungen der beiden Stirnfassaden.	Erfüllt	
Die thermischen und bauphysikalischen Anforderungen an die Gebäudehülle ergeben sich aus den behördenverbindlichen Anforderungen gemäss Gebäudestandard 2019.1 (Korrex März 2024), herausgegeben von energie schweiz und Energiestadt.	Erfüllt	
Gesamterneuerungen sollen den Standard Minergie für Neubauten erreichen inkl. ECO-Anforderungen (90 % Qh,li MuKEN14). 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.	Teilweise erfüllt	Die Massnahmen sind darauf ausgerichtet, dass nach einem späteren Ersatz der Gasheizung der Minergie-Standard nach heutigen Kriterien erreicht werden kann.
Der Systemnachweis nach SIA 380/1 ist zu erbringen, die Energiekennzahlen sind nachzuweisen.	Erfüllt	Der Energieausweis (GEAK) liegt vor.
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.	Erfüllt	
Im Rahmen der Anforderungen nach Minergie ist auch ein Anteil an Eigenstromproduktion gefordert. In erster Linie sind in den Fassaden Solarstromelemente zu integrieren.	Erfüllt	Die PV-Elemente werden an der Südfassade befestigt.
Eine Gesamterneuerung mit dem Ersatz der kompletten Lüftungsanlagen der Nasszellen in den Geschossen 2. UG bis 8. OG ist im Zuge der Gesamtsanierung vorzusehen.	Erfüllt	
Lüftungsanlagen sind mit Wärmerückgewinnung zu planen.	offen	

Die Sanierungsarbeiten erfolgen im laufenden Betrieb des Gemeindehauses. Durch die Sanierung des Gemeindegebäudes darf der Betrieb nicht zu stark eingeschränkt werden.	offen	
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.	in Bearbeitung	

2.9.13 Nicht weiter verfolgte Massnahmen

Gemäss Pflichtenheft waren zudem 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

Auf den Umbau des EG mit einer grösseren Schalterhalle wird verzichtet. Die Situation, dass es in der Schalterhalle bei grossem Kundenaufkommen teilweise zu Engpässen kommt, kann mit organisatorischen Massnahmen verbessert werden. Zudem werden Dienstleistungen vermehrt digital angeboten (Smart Service Portal).

Das Archiv im UG wurde verschoben, womit die entsprechenden Räumlichkeiten als Sitzungszimmer genutzt werden können. Zu einem späteren Zeitpunkt ist die Einrichtung von Büroarbeitsplätzen möglich. Aktuell besteht jedoch kein konkreter Bedarf, der einen baulichen Eingriff erfordert.

Der Serverraum wird vorerst nicht ins Untergeschoss verschoben. Im Rahmen der IT- und Digitalisierungsstrategie ist vor einem allfälligen Ersatz der bestehenden Server zu prüfen, inwiefern die Inhouse-Lösung weitergeführt werden soll.

3 Nachhaltigkeit

3.1 Variantenvergleich

Die Varianten verfolgen unterschiedliche Nachhaltigkeitsniveaus:

Variante Mini

Die energetische Verbesserung konzentriert sich hauptsächlich auf die Ost- und Westfassade. Durch die Wiederverwendung der vorhandenen Kunststein-Fassadenelemente wird bestehende Bausubstanz erhalten. Der Energieverbrauch wird reduziert, das Potenzial des Gebäudes jedoch nicht vollständig ausgeschöpft.

Variante Midi

Zusätzlich wird die Südfassade energetisch verbessert und für die Produktion erneuerbarer Elektrizität genutzt. Die weitergehende Sanierung reduziert den künftigen Unterhaltsbedarf und vermeidet, dass bereits kurz nach Abschluss der Hauptarbeiten weitere Eingriffe an Nasszellen, Elektroinstallationen oder schadstoffhaltigen Bauteilen notwendig werden.

Variante Maxi

Diese Variante weist die beste energetische Gebäudehülle auf. Die umfangreiche mechanische Lüftungs- und Kühltechnik benötigt jedoch zusätzliche Energie und verursacht einen höheren Material-, Wartungs- und Ersatzbedarf.

Die Variante Midi verbindet aus Sicht des Gemeinderates einen verantwortungsvollen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, eine deutliche energetische Verbesserung und einen angemessenen Einsatz finanzieller Mittel.

3.2 Minergie

Das Projektpflichtenheft formuliert als Ziel, dass das Gemeindehaus nach der Sanierung mindestens den Minergie-Standard 2023 erreicht. Gleichzeitig verlangt es eine hohe Energieeffizienz, den Einsatz erneuerbarer Energien und eine langfristig wirtschaftliche Lösung. Der Gemeinderat hält an dieser Stossrichtung fest. Die Sanierung soll deshalb so geplant und ausgeführt werden, dass sich das Gebäude an den heutigen Minergie-Anforderungen orientiert und nach einem späteren Ersatz der bestehenden Gasheizung aus heutiger Sicht die entsprechenden energetischen Voraussetzungen erfüllen kann. Ein vorzeitiger Ersatz der noch funktionstüchtigen Heizungsanlage ist aus wirtschaftlicher Sicht jedoch nicht sinnvoll.

Der Minergie-Standard dient damit als qualitative und energetische Leitlinie für die Sanierung. Eine formelle Zertifizierung des Gebäudes ist jedoch weder im Rahmen der aktuellen Sanierung noch zu einem späteren Zeitpunkt zwingend vorgesehen. Bis zum Ersatz der Wärmeerzeugung können sich die technischen, rechtlichen und zertifizierungsbezogenen Anforderungen verändern. Ob zu einem späteren Zeitpunkt tatsächlich ein Minergie-Label angestrebt wird, soll deshalb unter Berücksichtigung der dann geltenden Anforderungen, des zusätzlichen Nutzens und der damit verbundenen Kosten neu beurteilt werden. Entscheidend ist, dass die heute vorgesehenen Massnahmen eine spätere Zertifizierung nicht unnötig erschweren oder ausschliessen.

4 Risiken

4.1 Kostenrisiken

Die Kostenschätzungen des Vorprojekts weisen aufgrund des Projektstands noch eine entsprechende Ungenauigkeit auf. Risiken bestehen insbesondere durch:

- verdeckte Mängel im Bestand
- zusätzliche Schadstoffvorkommen
- bauliche Überraschungen bei Fassadenanschlüssen und Installationen
- weitere Anforderungen aus dem Bewilligungsverfahren (u. a. Brandschutz)
- Baupreis- und Teuerungsentwicklung
- Kosten für Provisorien und Umzüge
- Schnittstellen zwischen den verschiedenen technischen Anlagen

Diese Risiken sind im Bauprojekt weiter zu untersuchen. Der Verpflichtungskredit wird erst gestützt auf das vertiefte Bauprojekt beantragt.

4.2 Terminrisiken

Der Zustand einzelner Fenster und Fassadenbauteile lässt einen weiteren längeren Aufschub nicht zu. Verzögerungen beim Variantenentscheid würden sich unmittelbar auf die Ausarbeitung des Bauprojekts und den geplanten Volksentscheid auswirken.

Weitere Terminrisiken bestehen durch:

- notwendige Spezialabklärungen
- lange Lieferfristen
- Etappierung während des laufenden Verwaltungsbetriebs
- Beschaffung und Bereitstellung geeigneter Provisorien
- politische oder rechtliche Verzögerungen

4.3 Betriebsrisiken

Die Arbeiten betreffen zahlreiche Geschosse und zentrale technische Anlagen. Eine vollständige Durchführung unter laufendem Betrieb ist nur eingeschränkt möglich. Ohne geeignete Provisorien besteht das Risiko erheblicher Störungen des Verwaltungsbetriebs.

Der Entscheid über Art und Umfang der Provisorien wird bewusst nicht mit dem Variantenentscheid verbunden. Verlässliche Aussagen sind erst möglich, wenn das Bauprojekt, die Bauabläufe und die Etappierung feststehen. Der Einwohnerrat wird deshalb zusammen mit dem Baukredit im Juni 2027 über die entsprechenden Kosten entscheiden.

4.4 Technische Risiken

Die Varianten Mini und Midi verbessern das sommerliche Raumklima, gewährleisten aber keine aktive Kühlung. Bei längeren Hitzeperioden und warmen Nächten können weiterhin hohe Raumtemperaturen auftreten.

Bei der Variante Maxi besteht demgegenüber ein höheres Risiko hinsichtlich Komplexität, Unterhalt, Energieverbrauch und Lebenszykluskosten der technischen Anlagen.

5 Termine

Tätigkeit/Phase	Endtermin
Abschluss Vorprojekt	Juli 2026
Variantenentscheid Gemeinderat	August 2026
Variantenentscheid Einwohnerrat	Oktober 2026
Ausarbeitung Bauprojekt	Nov. 2026 bis Apr. 2027
Beschluss Einwohnerrat über Baukredit	Juni 2027
Volksabstimmung über Baukredit	September 2027
Eingabe Baugesuch	Herbst 2027
Ausschreibung und Ausführungsplanung	2027/2028
Beginn Bauarbeiten	2029
Abschluss Bauarbeiten	2030

Die Termine setzen voraus, dass der Einwohnerrat im Oktober 2026 einen eindeutigen Variantenentscheid fällt.

6 Kosten

6.1 Gegenüberstellung der Varianten

Die nachfolgende Kostenschätzung basiert auf dem Vorprojekt vom 14. August 2026 und weist eine Genauigkeit von $\pm 25\%$ auf. Die Beträge enthalten die Mehrwertsteuer sowie die geschätzten Kosten für Verwaltungsvervisorien.

Kostenposition	Variante Mini	Variante Midi	Variante Maxi
Gebäudehülle	3'150'000	3'500'000	3'950'000
Elektroanlagen	600'000	900'000	1'550'000
Heizung und Lüftung	150'000	250'000	1'000'000
Sanitäranlagen	50'000	600'000	650'000
Brandschutz	600'000	600'000	1'350'000
Erdbebenertüchtigung	150'000	150'000	150'000
Schadstoffsanierung	300'000	600'000	600'000
Unvorhergesehenes	850'000	1'100'000	1'600'000
Zwischentotal ohne Provisorien	5'850'000	7'700'000	10'850'000
Provisorien	400'000	650'000	1'250'000
Gesamtkosten inkl. MwSt.	6'250'000	8'350'000	12'100'000
Kostenspanne bei $\pm 25\%$	4.7–7.8 Mio.	6.3–10.4 Mio.	9.1–15.1 Mio.
Abweichungen gegenüber Variante Midi (vorgeschlagene Variante)	– 2'100'000	--	+ 3'750'000

Die Kosten für die Provisorien sind derzeit lediglich als Richtwerte ausgewiesen. Im Rahmen der weiteren Projektierung werden unterschiedliche Betriebs- und Etappierungskonzepte geprüft, von einer etagenweisen Räumung bis zur vollständigen Leerung des Gemeindehauses während der Bauzeit. Der Entscheid über Art, Umfang und Finanzierung der Provisorien erfolgt deshalb nicht mit dem Variantenentscheid, sondern erst zusammen mit dem Baukredit auf Grundlage des ausgearbeiteten Bauprojekts.

6.2 Einordnung der Kosten

Die früheren Investitionsplanungen gingen von deutlich tieferen Kosten aus. Diese Beträge basierten jedoch auf älteren Grobschätzungen und einem wesentlich geringeren Kenntnisstand. Seit der Machbarkeitsstudie wurden zusätzliche Anforderungen und Sanierungsbedürfnisse erkannt. Dazu gehören insbesondere:

- heutige Brandschutzanforderungen
- umfangreiche Schadstoffsanierungen
- Ersatz weiterer technischer Installationen
- gestiegene Baupreise
- Anforderungen an Energie und sommerlichen Wärmeschutz
- notwendige Wiederherstellungsarbeiten im Gebäude

Der endgültige Verpflichtungskredit wird erst nach Abschluss des Bauprojekts beantragt. Die Zustimmung zur Variante Midi stellt deshalb noch keine Kreditbewilligung dar. Sie legt den inhaltlichen und finanziellen Rahmen fest, innerhalb dessen das Bauprojekt auszuarbeiten und zu optimieren ist.

6.3 Folgekosten

Die Investition führt zu Abschreibungs- und Zinskosten zulasten der Erfolgsrechnung. Die konkrete Berechnung ist vom definitiven Verpflichtungskredit, der Nutzungsdauer der einzelnen Bauteile, dem Zeitpunkt der Investition und der Finanzierung abhängig und wird mit der Baukreditvorlage ausgewiesen.

6.3.1 Energie

Durch den Ersatz der Fenster, die verbesserte Dämmung, die neue Regelung und die Photovoltaikfassade ist bei der Variante Midi mit einer Reduktion des Energiebezugs zu rechnen. Eine belastbare Berechnung der Einsparungen wird im Bauprojekt vorgenommen.

6.3.2 Unterhalt und Instandsetzung

Die Sanierung der Nasszellen, der Elektroinstallationen und der betroffenen Gebäudeteile reduziert den kurzfristigen Unterhaltsbedarf. Gegenüber der Variante Mini werden zusätzliche Bauteile erneuert, die andernfalls in den kommenden Jahren separat saniert werden müssten.

Die Variante Maxi verursacht aufgrund der mechanischen Lüftungs- und Kühlanlage höhere Wartungs-, Betriebs- und Erneuerungskosten als die Varianten Mini und Midi. Insgesamt können die Betriebs- und Unterhaltskosten aber gesenkt werden.

6.3.3 Betrieb

Automatisierte Storen, Fensterantriebe und neue technische Anlagen verursachen zusätzliche Wartungskosten. Gleichzeitig werden Störungen und Reparaturen an den heutigen, teilweise veralteten Anlagen reduziert.

6.3.4 Provisorien

Die Kosten für Provisorien, Umzüge, Zwischenunterbringungen und die Aufrechterhaltung des Verwaltungsbezugs sind noch nicht abschliessend bekannt. Sie werden im Rahmen des Bauprojekts ermittelt und zusammen mit dem Verpflichtungskredit zur Beschlussfassung vorgelegt.

6.4 Projektierungskredit / Zusatzkredit

Der Einwohnerrat bewilligte am 12. März 2025 den Verpflichtungskredit für die Projektierung der Sanierung des Gemeindehauses. Grundlage dafür bildeten die damalige Machbarkeitsstudie und die zu diesem Zeitpunkt angenommene Bausumme. Mit dem inzwischen abgeschlossenen Vorprojekt liegen wesentlich vertiefere Erkenntnisse über den Zustand des Gebäudes, den erforderlichen Sanierungsumfang und die damit verbundenen Baukosten vor. Die geschätzten Investitionskosten fallen deshalb deutlich höher aus als bei der ursprünglichen Kreditberechnung angenommen.

Diese Entwicklung wirkt sich auch auf die Honorare des Generalplanerteams aus. Die Honorierung wurde vertraglich auf Basis der honorarberechtigten beziehungsweise aufwandbestimmenden Baukosten vereinbart. Dieses Vorgehen ist ein etabliertes Vergütungsmodell für Planungsleistungen und wird bei öffentlichen Bauvorhaben in den allermeisten Fällen angewendet. Die Baukosten dienen dabei als messbare Bezugsgrösse für Umfang, Komplexität und Koordinationsbedarf eines Projekts. Mit zunehmendem Projektumfang steigen in der Regel auch der Planungs-, Abstimmungs- und Kontrollaufwand sowie die Verantwortung der beteiligten Planer.

Die Honorare steigen dabei nicht einfach im gleichen Verhältnis wie die gesamten Projektkosten. Massgebend sind nur die vertraglich definierten honorarberechtigten Baukosten. Beim Architekten werden insbesondere die Gebäudekosten ohne Honorare vollständig, die Vorbereitungsarbeiten teilweise und die Umgebungskosten gemäss vertraglicher Regelung berücksichtigt. Nicht honorarberechtigt sind unter anderem Baunebenkosten, Reserven, Bauherrschaftskosten und Ausstattung. Bei den Fachplanern werden jeweils nur die Kosten der von ihnen bearbeiteten Gewerke berücksichtigt. Zusätzlich fliessen vertraglich festgelegte Faktoren wie Schwierigkeitsgrad und Leistungsanteile in die Honorarberechnung ein.

Die höheren Honorare stellen somit keine nachträgliche Änderung der Vertragsbedingungen dar. Vielmehr wird der bereits bei Vertragsabschluss vereinbarte Berechnungsmechanismus auf die heute bekannten, höheren honorarberechtigten Baukosten angewendet. Eine reine Abrechnung nach effektiv geleisteten Stunden ist vertraglich nicht vorgesehen. Eine solche würde zudem das Risiko eines höheren Zeitaufwands stärker auf die Bauherrschaft verlagern und ohne Kostendach nicht zwingend zu einer höheren Kostensicherheit führen. Beim vereinbarten Modell schuldet das Generalplanerteam die definierten Leistungen unabhängig davon, wie viele Arbeitsstunden dafür effektiv benötigt werden.

Die gegenüber der ursprünglichen Annahme höheren Projektierungskosten sind zudem nicht allein auf die gestiegenen Baukosten zurückzuführen. Das Vorprojekt hat gezeigt, dass der tatsächliche Sanierungsumfang deutlich grösser ist als in der früheren Machbarkeitsstudie angenommen. Insbesondere die vertieften Abklärungen zu Brandschutz, Schadstoffen, Gebäudetechnik, energetischer Sanierung und den unterschiedlichen Sanierungsvarianten führen zu einem höheren Planungs- und Koordinationsaufwand. Im Vorprojekt wurden zudem drei Varianten ausgearbeitet und kostenmässig untersucht. Diese zusätzliche Variantenbearbeitung wurde vom Generalplaner ohne separaten Nachtrag erbracht.

Bisher wurde lediglich ein zusätzlicher Auftrag von CHF 12'282.86 inkl. Mehrwertsteuer für ergänzende Bestandesaufnahmen und Sondagen erforderlich. Diese Arbeiten wären üblicherweise bereits in einer früheren Projektphase durch die Bauherrschaft bereitzustellen beziehungsweise als zusätzliche Leistung zu vereinbaren gewesen.

Aufgrund der aktualisierten Bausummen ergeben sich für die weitere Projektierung folgende Kosten:

Positionen	Kredit ER 12.03.2025	Kosten aufgrund höherer Bausumme		
		Mini	Midi	Maxi
Phase 22	150'000	150'000	150'000	150'000
Grundlagen aktualisieren und aufarbeiten	80'000			
Bauherrenunterstützung / Verfahrensbegleitung	50'000			
Beurteilungsgremium	15'000			
Nebenkosten	5'000			
Phase 31	230'000	230'000	230'000	230'000
Honorare Generalplaner	130'000			
Bauherrenunterstützung	30'000			
Nebenkosten	20'000			
Optionen	50'000			
Phase 32	340'000	340'000	390'000	570'000
Honorare Generalplaner	270'000			
Bauherrenunterstützung	30'000			
Beurteilungsgremium / Fachexperten	15'000			
Nebenkosten	25'000			
Phasen 33 - 41	80'000	100'000	210'000	330'000
Honorare Generalplaner	50'000			
Bauherrenunterstützung	10'000			
Reserve	20'000			
Total	800'000	820'000	980'000	1'280'000
Zusätzlicher Kreditbedarf		20'000	180'000	480'000

Mit der vom Gemeinderat beantragten Variante Midi erhöhen sich die gesamten Projektierungskosten nach heutigem Kenntnisstand auf rund CHF 980'000. Gegenüber dem bestehenden Kredit ergibt sich damit ein zusätzlicher Kreditbedarf von CHF 180'000. Der Zusatzkredit ist erforderlich, damit das Bauprojekt, das Bewilligungsverfahren und die anschliessenden Schritte auf Grundlage der gewählten Variante weiterbearbeitet werden können.

6.5 Finanzierung

Die finanzielle Ausgangslage der Gemeinde Windisch ist angespannt. In den kommenden Jahren ist mit einer deutlichen Zunahme der Verschuldung zu rechnen. Gleichzeitig weist das Budget 2027 ein hohes strukturelles Defizit aus, und auch die mittelfristigen finanziellen Aussichten sind negativ. Im Finanzplan ist deshalb eine Erhöhung des Steuerfusses vorgesehen.

Trotz dieser schwierigen Rahmenbedingungen erachtet der Gemeinderat die Weiterführung des Projekts «Sanierung Gemeindehaus» als notwendig. Der bauliche Zustand des Gemeindehauses ist schlecht, und der bestehende Sanierungsbedarf kann nicht ohne erhebliche Nachteile weiter aufgeschoben werden. Ein Verzicht oder eine erneute Verschiebung würde den bereits bestehenden Investitionsstau bei den Gemeindeliegenschaften zusätzlich vergrössern. Gleichzeitig müssten weiterhin hohe Mittel für punktuelle, nicht nachhaltige Reparaturen sowie für den energieintensiven und kostenaufwendigen Betrieb des Gebäudes eingesetzt werden.

Die Sanierung stellt deshalb trotz der angespannten Finanzlage eine notwendige Investition in den Werterhalt, die Betriebssicherheit und die langfristige Wirtschaftlichkeit des Gemeindehauses dar. Der Gemeinderat beabsichtigt, das Projekt weiterzuführen, den Umfang jedoch sorgfältig auf die finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde abzustimmen und die Kosten im Rahmen der weiteren Projektierung weiter zu optimieren.

7 Nutzwertanalyse

Zur vergleichenden Beurteilung der drei Varianten wurde im Rahmen des Vorprojekts eine Nutzwertanalyse durchgeführt. Dabei wurden die Varianten Mini, Midi und Maxi anhand einheitlicher Kriterien qualitativ bewertet. Die einzelnen Kriterien wurden entsprechend ihrer Bedeutung gewichtet und je Variante mit Punkten beurteilt. Die Nutzwertanalyse dient dazu, neben den Investitionskosten auch den langfristigen Nutzen, den Gebäudekomfort, den Werterhalt sowie die Betriebs- und Unterhaltskosten in den Variantenvergleich einzubeziehen.

7.1 Variantenvergleich

Die Variante Mini führt zu vergleichsweise tiefen Investitionskosten. Sie verbessert mit dem Fensterersatz, der zusätzlichen Dämmung an der Ost- und Westfassade, dem neuen Sonnenschutz und der Nachtauskühlung auch das Raumklima. Da jedoch verschiedene Bauteile und technische Anlagen nicht erneuert werden, verbleiben ein erhöhter Wartungsbedarf, höhere künftige Instandsetzungskosten und ein eingeschränkter Werterhalt. Aus diesem Grund schneidet diese Variante deutlich schlechter ab als die anderen Varianten.

Die Variante Midi erzielt insbesondere bei den Instandhaltungskosten, beim Werterhalt und bei den Betriebskosten eine gute Bewertung. Gegenüber der Variante Mini werden zusätzlich die Südfassade energetisch verbessert, sämtliche Fenster ersetzt, die Nasszellen neu organisiert, Elektro-Brüstungskanäle eingebaut und die bekannten Schadstoffe umfassender saniert. Die Photovoltaikfassade an der Südseite trägt zusätzlich zur Reduktion des externen Strombezugs bei. Demgegenüber stehen höhere Investitionskosten als bei der Variante Mini.

Die Variante Maxi erreicht bei Raumkomfort, Gebäudehülle, Werterhalt und Energieeffizienz die höchsten Bewertungen. Die vollständig sanierte Gebäudehülle sowie die mechanische Lüftung mit Kühlfunktion ermöglichen den grössten Komfortgewinn. Gleichzeitig weist sie mit geschätzten Investitionskosten von rund CHF 12 Mio. die mit Abstand höchsten Kosten auf. Die mechanische Lüftungsanlage führt zudem zu zusätzlichen Wartungs- und Betriebskosten.

	Gewicht		Mini	Midi		Maxi		Bemerkungen
	Punkte	Begründung	Punkte	Begründung	Punkte	Begründung		
Raumklima/Komfort	20%	3	Ost- und Westfassade: Fensterersatz, Brüstungen mit Erhöhung Dämmung, Nachtauskühlung mittels Fenstermotoren Ost-/West-/Südfassade: Storen motorisiert, Beschaltungsautomatik	4	Variante Mini mit zusätzlichem Fensterersatz Nord/Süd, Dämmung Fassade Süd, Neukonfiguration Nasszellen und komplette Schadstoffsanierung bringen wenig mehr Komfort	5	Variante Midi mit zusätzlicher Dämmung Nordfassade reduziert Wärmeverlust im Winter, Mechanische Lüftung mit Kühlung ermöglicht tiefere Temperaturen im Sommer	Soziokulturelle Ziele: Bedürfnisse Nutzer
Investitionskosten, Kosten-Nutzen-Verhältnis	20%	4	Ca. CHF 6 Mio. (tief)	3	Ca. CHF 8 Mio. (mittel)	1	Ca. CHF 12 Mio. (sehr hoch)	Wirtschaftliche Ziele
Instandhaltungskosten	10%	2	Nur wenige Bauteile werden ersetzt (Hülle Ost/West, Brandschutz), keine Anpassungen Sanitär, Elektro, Schadstoffe; somit bleibt der Wartungsaufwand hoch	4	Zusätzlich Fassade Süd und Fenster Süd/Nord, Elektrokanal Brüstung, Sanitär, Heizungsventile, Schadstoffsanierung führen zu deutlich geringerem Wartungsaufwand	4	Zusätzlich Fassade Nord und Elektroverteilung Steigzone, jedoch neue mechanische Lüftung mit entsprechendem Wartungsaufwand	Wirtschaftliche Ziele
Werterhalt (Hülle, Technik)	5%	2	Hülle Ost/West und Brandabschnitte neuwertig	3	Zusätzlich haustechnische Elemente erneuert	4	Fassaden komplett neuwertig, Elektro Steigzonen neuwertig	Wirtschaftliche / nachhaltige Ziele
Betriebskosten insbesondere Heiz- und Stromkosten	5%	2	Komplett gedämmte Hülle, jedoch nicht Standard (Nord/Süd), keine Photovoltaik	4	Zusätzlich Dämmung Südfassade sowie Fenster Nord/Süd, PV-Südfassade	5	Komplett gedämmt Hülle, PV-Anlage Süd (evt. Nord)	Wirtschaftliche / nachhaltige Ziele
Graue Energie / CO ₂ -Minimierung	5%	4	Meiste Bauteile im Bestand belassen	3	Mehrere Bauteile im Bestand, zusätzlich Photovoltaik	2	Komplett neue Fassaden / Lüftung / Photovoltaik	Qualitätsziele / nachhaltige Ziele
Architektonische Erscheinung	10%	3	Wie nach Sanierung	2	Wie nach Sanierung, PV-Fassade einseitig bei Südfassade	4	Ersatz abgenutzter Eternitfassaden, zeitgemässere Erscheinung PV-Fassaden Nord/Süd	Qualitätsziele: Optische Erneuerung
Ertüchtigung	5%	3	Erdbeben und Brandschutz ertüchtigt, Schadstoffe nur bei baulichen Eingriffen beseitigt	4	Erdbeben und Brandschutz ertüchtigt, Schadstoffsanierung komplett	5	Erdbeben ertüchtigt, Brandschutz (worst case), Schadstoffsanierung komplett	Erdbeben, Schadstoffe, Brandschutz
Etaplierung/Provisionen/Bauzeit	10%	2	Eher kurze Bauzeit, Schalter und je 1 Etage benötigt Provisorium in 1.UG/Annex/Conducta Raumzelligegebäude	2	Eher kurze Bauzeit, Schalter und je 3 Etagen benötigen Provisorium in Conducta Raumzelligegebäude	1	Mittlere Bauzeit, ganzes Gebäude benötigt Provisorium in Conducta Raumzelligegebäude	Ziele Bauprozess
Risiken	10%	1	Instandstellung teilweise aufgeschoben, steigende Ausfallrisiken, weiterhin hohe Energiekosten, schlechte Auswirkung, entspricht politischem Auftrag minimal	3	Instandstellung teilweise aufgeschoben, weiterhin Ausfallrisiken, tiefere Energiekosten, kein Minergie-Zertifikat, entspricht im wesentlichen politischem Auftrag	4	Hülle instandgestellt, technische Neuerungen reduzieren Ausfallrisiken, kein Minergie-Zertifikat, mit PV zeitgemässe Auswirkung und politisches Statement	Chancen und Risiken
Total	100%	2.75		3.2		3.3		

Auszug aus dem Vorprojekt vom 14. August 2026 (Seite 27)

7.2 Fazit

In der rechnerischen Gesamtbewertung liegen die Varianten Midi und Maxi nahe beieinander. Die Variante Maxi erreicht aufgrund ihres umfassenderen Sanierungsumfangs zwar den höchsten Nutzwert, der Abstand zur Variante Midi ist jedoch gering. Deutlich tiefer bewertet wird dagegen die Variante Mini. Die Nutzwertanalyse zeigt damit, dass sowohl Midi als auch Maxi die wesentlichen technischen und qualitativen Anforderungen in hohem Mass erfüllen, während die Variante Mini in mehreren Bereichen klar zurückbleibt.

Aus Sicht des Gemeinderates spricht der geringe Bewertungsunterschied zwischen Midi und Maxi dafür, neben dem rechnerischen Nutzwert insbesondere auch die Investitionskosten, die Folgekosten und die finanzielle Situation der Gemeinde zu berücksichtigen. Die Variante Midi erreicht annähernd denselben Gesamtnutzen wie die Variante Maxi, ist jedoch mit deutlich geringeren finanziellen und technischen Auswirkungen verbunden. Sie stellt deshalb die ausgewogenste Lösung dar. Die Variante Mini greift demgegenüber zu kurz, da ein wesentlicher Teil des bestehenden und absehbaren Sanierungsbedarfs bestehen bleiben würde.

8 Empfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Sanierung des Gemeindehauses notwendig ist und nicht weiter aufgeschoben werden kann. Der schlechte Zustand der Gebäudehülle, der hohe Energiebedarf sowie der Handlungsbedarf bei Raumklima, Erdbebensicherheit, Brandschutz, Gebäudetechnik und Schadstoffen erfordern eine umfassende Erneuerung. Ein weiterer Aufschub würde den Investitionsstau vergrössern und zusätzliche Kosten für Reparaturen und Betrieb verursachen.

Die Variante Mini weist zwar die tiefsten Investitionskosten auf, greift jedoch zu kurz. Wesentliche Erneuerungen, insbesondere bei den Nasszellen, den Elektroinstallationen und schadstoffhaltigen Bauteilen, würden aufgeschoben. Weitere Sanierungsetappen wären damit absehbar.

Die Variante Maxi erreicht den höchsten technischen Standard und den grössten Komfortgewinn. In der Nutzwertanalyse liegt sie jedoch nur knapp vor der Variante Midi. Den begrenzten zusätzlichen Nutzen stehen

deutlich höhere Investitions-, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie eine grössere technische Komplexität gegenüber. Angesichts der finanziellen Lage der Gemeinde beurteilt der Gemeinderat diese Variante als nicht verhältnismässig.

Die Variante Midi bietet demgegenüber ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Kosten und Nutzen. Sie behebt neben dem zwingenden Sanierungsbedarf auch wesentliche absehbare Unterhalts- und Erneuerungsthemen. Gleichzeitig verbessert sie den Werterhalt, die Betriebssicherheit, die Energieeffizienz und den Raumkomfort deutlich, ohne die hohen Kosten der Variante Maxi auszulösen.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Einwohnerrat deshalb, die **Variante Midi** als Grundlage für die weitere Projektierung zu beschliessen. Für die Weiterbearbeitung der Variante Midi ist aufgrund der höheren Bausumme und der damit verbundenen höheren Planungshonorare ein Zusatzkredit von CHF 180'000 zum bereits bewilligten Projektierungskredit erforderlich. Die Kosten sind im Bauprojekt weiter zu optimieren. Über Art, Umfang und Finanzierung der Provisorien wird erst zusammen mit dem Baukredit entschieden.

9 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat wie folgt Beschluss zu fassen:

- 1 Für die Sanierung des Gemeindehauses wird die **Variante Midi** als Grundlage für die weitere Projektierung beschlossen.
- 2 Für die Projektierung wird ein Zusatzkredit von CHF 180'000 inkl. MWST bewilligt.

Windisch, 7. September 2026

GEMEINDERAT WINDISCH



Luzia Capanni
Gemeindepräsidentin



Marco Wächter
Gemeindeschreiber I

Aktenauflage:

- Vorprojekt «Sanierung Gemeindehaus Windisch» vom 14. August 2026
- Thermische Simulation «Gemeindehaus Windisch» vom 30. Juli 2026
- Auswertung Betriebs-, Unterhalts- und Instandsetzungskosten vom 3. Juli 2026
- Gebäudeenergieausweis (GEAK) Gemeindehaus Windisch vom 20. August 2026
- Beratungsbericht zum Gebäudeenergieausweis (GEAK Plus) Gemeindehaus Windisch vom 20. August 2026

Weitere Grundlagendokumente können dem entsprechenden Geschäft aus der ER-Sitzung vom 12.03.2025 entnommen werden.