

„Wir entwickeln die
Gemeinde nachhaltig weiter“



Verpflichtungskredit

Projektierung Betriebsstandort Kommunale Werke

Botschaft des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE	3
2	VORSTUDIEN	3
2.1	HANDLUNGSBEDARF	3
2.2	GRUNDLAGEN	3
2.3	ÜBERSICHT	4
2.4	STANDORTSTUDIE	4
2.5	MACHBARKEITSSTUDIE I	5
2.5.1	Testplanungen	5
2.5.2	Variantenentscheid	7
2.6	ORGANISATION DER BETRIEBE	7
2.7	MACHBARKEITSSTUDIE II	7
2.8	WEITERES VORGEHEN	8
3	PROJEKTIERUNG	9
3.1	PROJEKTUMFANG	9
3.2	PROJEKTZIELE	9
3.3	PLANEREVALUATION	9
3.4	PLANUNGSGRUNDLAGEN	9
3.5	PROJEKTIERUNG	9
4	KOSTEN	11
4.1	PROJEKTIERUNGSKOSTEN	11
4.2	KOSTENTEILER:	11
4.3	AUSWIRKUNGEN AUF INVESTITIONSPLANUNG 2021 BIS 2027	11
5	TERMINE	12
5.1	PLANUNGSTERMINE	12
6	PROJEKTMANAGEMENT	12
6.1	PROZESS	12
6.2	ORGANISATION	12
6.3	ANSPRECHPARTNER	13
6.4	INSTRUMENTE	13
6.5	RISIKEN	13
7	WÜRDIGUNG DES GEMEINDERATES	13
8	ANTRAG	14

1 Ausgangslage

Der heutige Betriebsstandort des Elektrizitäts- und Wasserwerkes Windisch (EW und WW) ist baulich erneuerungsbedürftig, technisch veraltet und betrieblich ungenügend ausgestattet. In einer Standortstudie wurden drei verschiedene Standorte miteinander verglichen. Als wirtschaftlich und betrieblich geeignetster Standort wurde ein gemeinsamer Betriebsstandort für das Bauamt und die beiden Werke EW und WW evaluiert.

In einer Machbarkeitsstudie wurde die Machbarkeit eines solchen Vorhabens nachgewiesen. Inzwischen wurden die Bereiche EW, WW und das Bauamt neu organisiert. Neu sollen die drei Bereiche organisatorisch noch stärker zusammenarbeiten. Bedingt durch die Neubesetzung des Leiters EW soll gleichzeitig die Funktion eines Leiters Kommunale Werke geschaffen werden.

Gestützt auf die neue Organisation, wurde in einer weiteren Machbarkeitsstudie die Sensitivität der bisherigen Studie überprüft, das Vorhaben und die baulichen Eingriffe vereinfacht und optimiert. Nun gilt es in einem nächsten Planungsschritt ein auf alle Bedürfnisse optimiertes Bauprojekt zu erarbeiten.

2 Vorstudien

2.1 Handlungsbedarf

Der heutige Betriebsstandort des Elektrizitäts- und Wasserwerkes Windisch ist baulich erneuerungsbedürftig, technisch veraltet und betrieblich ungenügend ausgestattet. Der heutige Standort liegt mitten im Zentrum von Windisch, umgeben von Wohn- und Dienstleistungsnutzungen, was zunehmend zu störendem Werkverkehr und unliebsamen Belästigungen ausserhalb der normalen Arbeitszeiten (Piketteinsätze) führt. Bevor jedoch ein Erneuerungsprojekt am jetzigen Standort angedacht wird oder Investitionen, Betriebseinrichtungen und betriebliche Optimierungen getätigt werden, wurden in einer Standortstudie mehrere mögliche Standorte als Betriebsstandort EW/WW verglichen.

2.2 Grundlagen

Folgende Grundlagen dienen der Erarbeitung dieses Kreditantrages:

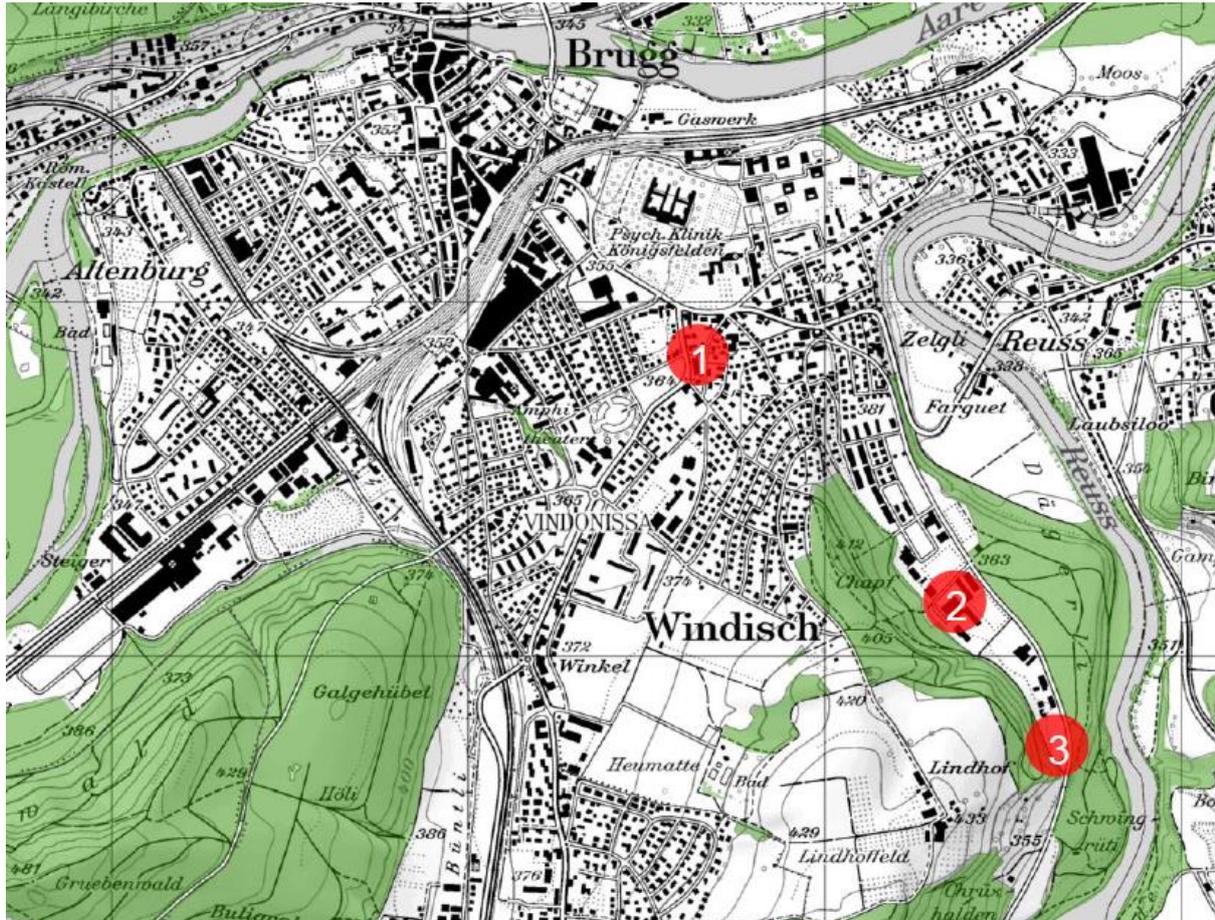
Berichte und technische Unterlagen

- Standortstudie Betriebe Windisch vom 16.07.2016
- Machbarkeitsstudie Betriebe Windisch vom 08.07.2017
- Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Windisch vom 16.12.2019
- Bericht zur Überprüfung der Machbarkeitsstudie vom 27.07.2020

Organisatorische Entscheide

- Neuorganisation des Bauamtes – das Bauamt ist seit 01.01.2019 ein eigener Bereich und direkt dem Leiter Planung und Bau unterstellt.
- Schaffung der neuen Funktion Leiter kommunale Betriebe in Personalunion mit dem Leiter EW auf Grund einer externen Ressourcen- und Organisationsanalyse sowie einer Personalmutation.

2.3 Übersicht



- Legende:
- 1 Standort 1 Dohlenzelgstrasse (Gemeindehaus)
 - 2 Standort 2 Dägerli (Bauamt)
 - 3 Standort 3 Mülligerstrasse (ehemaliger Kompostierplatz)

2.4 Standortstudie

Das Richtraumprogramm für einen optimalen Betriebsstandort EW / WW sieht beinahe eine Verdoppelung der heute zur Verfügung stehenden Nutz- und Verkehrsflächen vor.

An den drei evaluierten Standorten wurden Testplanungen durchgeführt. In den Testplanungen wurde grob die bauliche, betriebliche und rechtliche Machbarkeit nachgewiesen; dies auch unter der Berücksichtigung der Projektdefinition und der standortbezogenen Rahmenbedingungen. Folgende Standorte wurden evaluiert, miteinander verglichen und bewertet:

Standort 1 Dohlenzelgstrasse

Das Richtraumprogramm kann im bestehenden Gebäudekomplex inkl. Abwarthaus und Feuerwehrmagazin untergebracht werden. Die Bauten werden wo nötig der Nutzung angepasst und einer Gesamtanierung unterzogen.

Der Gebäudekomplex mit Gemeindehaus und Annexbauten wurde im 2019 einer Gebäudeanalyse und Machbarkeitsstudie unterzogen. Der Instandsetzungsbedarf ist ausgewiesen und diente u.a. auch der Finanzplanung des Gemeinderates. Die notwendige Erneuerung des Gemeindehauses wurde auf nach 2027 verschoben. Betreffend der Annexbauten wurden einige Möglichkeiten zur Weiterentwicklung studiert. Auch hier zeigt sich, dass ein Verbleib der Werke EW und WW am heutigen Standort insgesamt weder zu einer wirtschaftlichen noch zu einer nachhaltigen Lösung führt.

Standort 2 Dägerli / Brackrütistrasse 3
Das RIchtraumprogramm konnte im bestehenden Gebäude nicht restlos untergebracht werden. Für die Fahrzeuge der Betriebe und des Bauamtes ist ein Erweiterungsbau / Einstellhalle notwendig. Der bestehende Werkhof wird den Nutzungen entsprechend angepasst und einer Sanierung unterzogen.

Standort 3 Mülligerstrasse
Auf der freien Parzelle des (ehemaligen) Kompostierplatzes würde das RIchtraumprogramm in einem Neubau untergebracht.
Die Parzelle des ehemaligen Kompostierplatzes wurde inzwischen verkauft. Ein Neubauprojekt für mehrere KMU-Betriebe der Region ist in Arbeit.

In einer abschliessenden Nutzwertanalyse wurden auf Grund vorher festgelegter Bewertungsschwerpunkte, Bewertungskriterien und deren Gewichtung die Standorte bewertet und verglichen.

Als eindeutig bester Betriebsstandort EW / WW wurde der Standort 2 evaluiert. Diese Reihenfolge ändert sich auch nicht, wenn die Kosten mit und ohne Grundstückverkauf bewertet werden.

Folgende Argumente zeichnen den Standort 2 Dägerli aus:

- Synergien mit dem Bauamt (Räume, Betriebsmittel, Betriebskosten, Arbeitsressourcen)
- Nachhaltiger Mehrwert durch zusätzliche Sanierung der Gebäudeanlage des Bauamtes
- Genügend Aussenflächen vorhanden
- Gute ÖV-Anbindung und gute Lage für Betriebsfahrten
- Sehr hohes Identifikationspotential des Standortes

2.5 Machbarkeitsstudie I

In einer Vorstudie wurde für den Standort Dägerli die Machbarkeit vertieft untersucht. Dazu wurden zusätzlich spezifische Themen wie das Raumprogramm des Bauamtes und eines eingeschränkten Entsorgungsplatzes sowie die Themen Energie, Brandschutz und Sicherheit analysiert. Die Machbarkeitsstudie soll exemplarisch zeigen, wie die bestehende Liegenschaft unter den Vorgaben des gesamten Raumprogrammes saniert, umgebaut und erweitert werden könnte und mit welchen Gesamtkosten zu rechnen ist.

Auf Basis einer Analyse der baulichen Situation vor Ort, eines bereinigten RIchtraumprogrammes des Elektrizitäts- und Wasserwerkes und des Bauamtes wurden verschiedene Varianten erarbeitet. Aus dieser Vielzahl wurden zwei Varianten vertieft bearbeitet. In einer Testplanung wurde unter Berücksichtigung der Projektdefinition und unter standortgebundenen Rahmenbedingungen die bauliche, betriebliche und baurechtliche Machbarkeit nachgewiesen.

2.5.1 Testplanungen

Variante A

Bei der Variante A ist der beheizte Raumbedarf in einem separaten Erweiterungsbau untergebracht. Der Fahrzeugpark befindet sich komplett in der umgebauten Werkhalle. Der Zugang für Kunden befindet sich im Nordwesten an der Brackrütistrasse 3.



Variante B

Bei der Variante B befindet sich der Fahrzeugpark in der Werkhalle sowie in einem Erweiterungsneubau (Fahrzeughalle). Der beheizte Raum wird im Bereich der bestehenden Militärunterkunft angeordnet. Der Zugang für die Kunden befindet sich im rückwärtigen Bereich bei den Parkplätzen der Sportanlage.



2.5.2 Variantenentscheid

Die Nutzwertanalyse ergab, dass die Variante A zwar leicht teurer ist aber insgesamt wirtschaftlicher abschneidet.

Die Begleitgruppe schlug vor, die Variante A mit einem separaten Erweiterungsbau für beheizte Nutzungen und einer umgebauten Werkhalle weiterzuentwickeln.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 14. August 2017 entschieden, dem Antrag der Begleitgruppe zuzustimmen und somit die Variante A weiterzuentwickeln.

2.6 Organisation der Betriebe

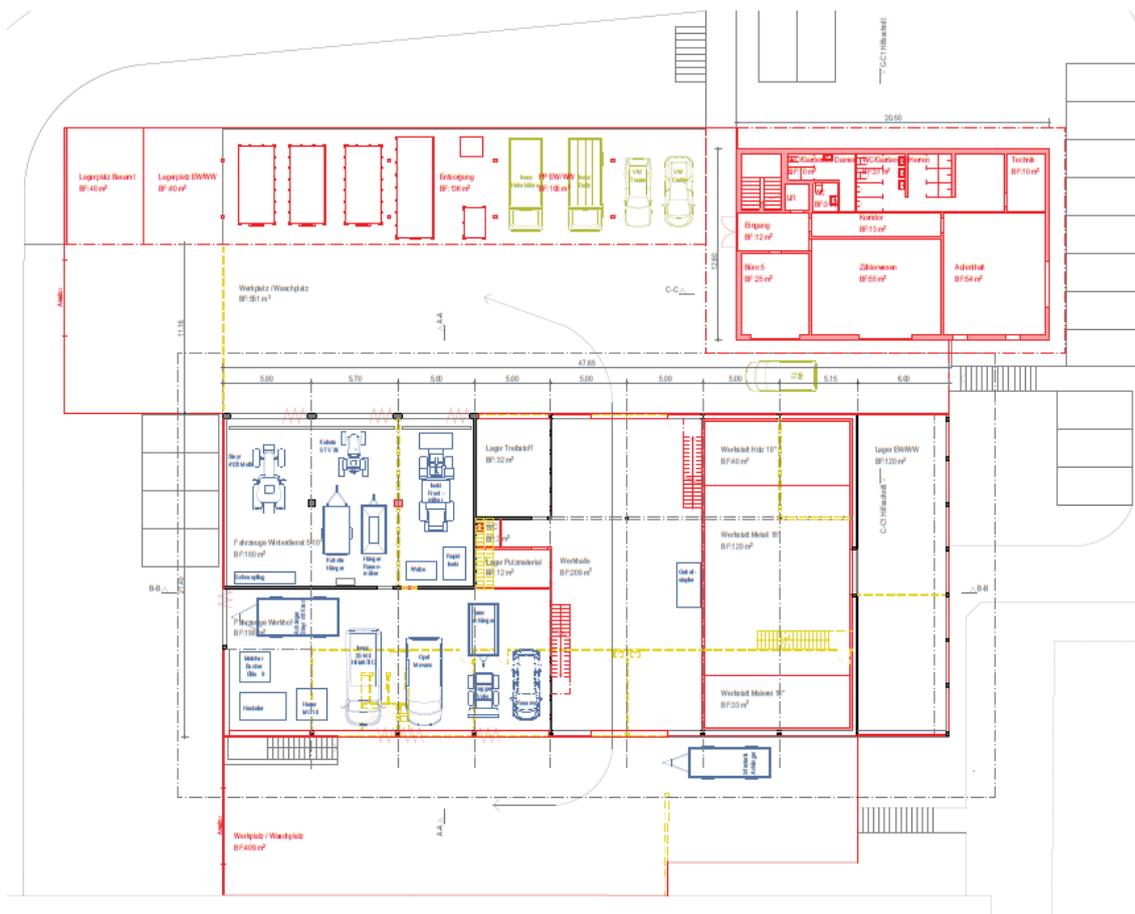
Nachdem eine Verselbständigung der Bereiche Elektrizitäts- und Wasserwerk durch einen Volksentscheid gescheitert ist, galt es die eigenen Ressourcen weiter zu optimieren und die Zusammenarbeit zu stärken.

Mit der Neubesetzung der Leitung des Bauamtes wurde das Bauamt als eigener Bereich höher gestuft und den beiden Werken gleichgestellt. Inzwischen konnten die Aufgaben des Bauamtes besser strukturiert werden. Es werden vermehrt Eigenleistungen bei eigenen Projekten erbracht und für wiederkehrende Leistungen wurden Leistungsvereinbarungen erarbeitet.

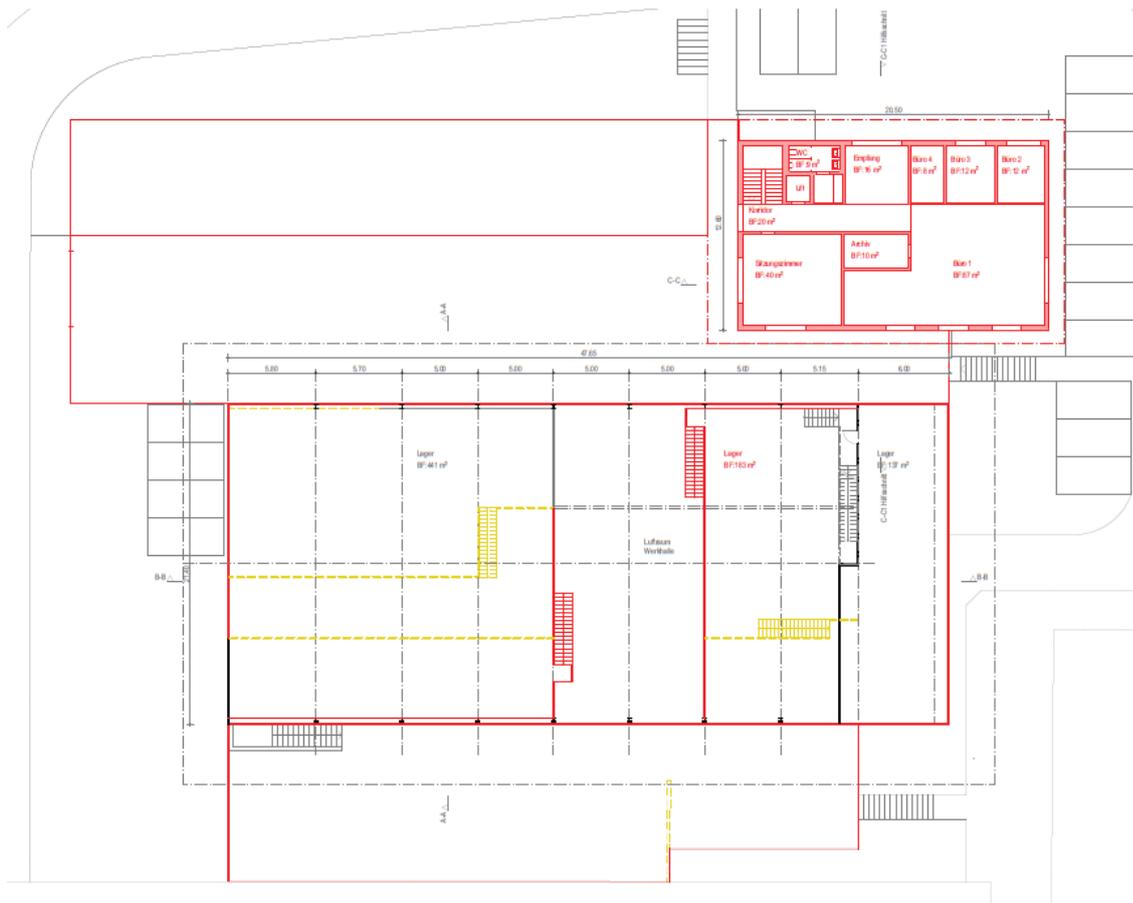
Neu soll ein Leiter Kommunale Werke die drei Bereiche führen, koordinieren und nach aussen vertreten.

2.7 Machbarkeitsstudie II

Gestützt auf die veränderten organisatorischen Rahmenbedingungen wurden die bisherigen Ergebnisse der Machbarkeitsstudien nochmals überprüft. In einer Überarbeitung und Optimierung wurden die baulichen Eingriffe reduziert, die Nutzungsbereiche vereinfacht und die Projektgrundlage insgesamt gestrafft.



Erdgeschoss



Obergeschoss

In einem separaten kompakten Neubau werden die Räumlichkeiten für Verwaltung, Sozialräume, Administration, Technik (inkl. Leittechnik) und Zählerwerkstatt zusammengeführt. In der erneuerten und reorganisierten Halle werden alle Fahrzeuge des Bauamtes, alle Werkstätten und Lagerräume untergebracht. Mit dem bestehenden Hallenkran sollen weiterhin alle möglichen Güter und Gerätschaften aus der Werkhalle auf die grossen Lagerflächen und zurück verschoben werden. Die ehemaligen oberirdischen Unterkunftsräume der Zivilschutzanlage bleiben weiterhin ungenutzt, da eine intensivere Nutzung wirtschaftlich nicht realisiert werden kann. Die Fahrzeuge des EW und des WW werden ausserhalb der Halle untergestellt. Die Gesamtkosten gegenüber den beiden anderen Varianten konnten insgesamt erheblich reduziert werden, ohne betriebliche Einschränkungen hinnehmen zu müssen.

2.8 Weiteres Vorgehen

In einem nächsten Schritt soll nach einer Planerevaluation und der Erarbeitung der Planungsgrundlagen ein Vorprojekt (Phase 31) und anschliessend ein Bauprojekt (Phase 32) nach SIA ausgearbeitet werden. Auf Basis eines bereinigten und optimierten Vorprojektes sollen die Kosten ermittelt werden. Das bereinigte Vorprojekt Plus soll als Grundlage für die Ausarbeitung eines Verpflichtungskredits für den Bau eines Betriebsstandortes EW/ WW und Bauamt dienen.

Für die Projektierungsphase soll dem Einwohnerrat ein Projektierungskredit beantragt werden.

3 Projektierung

3.1 Projektumfang

Am heutigen Standort des Bauamtes (Brackrütistrasse 3) soll, auf Basis der Machbarkeitsstudie vom 27.07.2020, für das Elektrizitäts- und Wasserwerk Windisch und das Bauamt der Gemeinde Windisch ein gemeinsamer Betriebsstandort für Büro, Werkstatt, Magazin, Sozialräume, Lager und Fahrzeugpark mit einem eingeschränkten Entsorgungsstandort (Eisen, inerte Baustoffe, Altöl und Grüngut) erstellt werden.

3.2 Projektziele

- Erarbeiten eines auf die Bedürfnisse der Gemeinde abgestimmten optimierten und wirtschaftlichen Projektes für einen gemeinsamen Betriebsstandort für das Bauamt und das Elektrizitäts- und Wasserwerk Windisch.
- Die Kosten des Planungskredits sind einzuhalten.
- Die Verfahren und Prozesse im Zuge der Projektierung verlaufen konform und transparent.

3.3 Planerevaluation

Für die Projektierung bis und mit Realisierung dieses Betriebsstandortes soll ein Gesamtplanerteam in einem offenen oder selektiven Verfahren auf Basis einer Leistungsofferte evaluiert werden. Die Beschaffung erfolgt mit externer Unterstützung.

Durch die Beauftragung eines Gesamtplanerteams obliegt die fachliche und technische Koordination der Planung beim Gesamtplaner.

Durch die Evaluation eines Teams für alle Planungsphasen wird ermöglicht, dass kein Wissensverlust auf Grund eines Planerwechsels stattfindet.

Auf Grund der erwarteten Auftragssumme (CHF 620'000 excl. MWSt.) für Dienstleistungen wird der Schwellenwert (> CHF 250'000) für offene oder selektive Verfahren im Nicht-Staatsvertragsbereich deutlich überschritten. Die Phasen 33, 41 bis 53 werden erst nach der Genehmigung des Verpflichtungskredits beauftragt.

Ein geeignetes Gesamtplanerteam zeichnet sich dadurch aus, dass es Erfahrungen im Neu- und Umbau von technischen Betrieben und kommunalen Bauten aufweist und alle wesentlichen Disziplinen (Architektur, Bauingenieur, Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Elektro, Bauleitung und Kostenmanagement) abdecken kann. Durch die örtlichen Verhältnisse und die erarbeiteten Grundlagen und Studien ist der Gestaltungsspielraum begrenzt.

3.4 Planungsgrundlagen

Es ist vorgesehen, die Projektorganisation mehrheitlich intern zu besetzen und mit externen Experten und fallweise zugezogenen Fachberatern zu ergänzen. Für eine effiziente und korrekte Umsetzung dieses Projektes werden ein einfaches Projekthandbuch sowie ein Projektpflichtenheft mit allen notwendigen Anforderungen erarbeitet.

3.5 Projektierung

Die Projektierung erfolgt nach den standardisierten Vorgaben nach SIA (SIA 112:2014 Modell Bauplanung).

In einem Vorprojekt (Phase 31) sollen die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie nochmals mit zwei bis drei unterschiedlichen Konzepten und Lösungsansätzen aufgearbeitet und verglichen werden, so dass am Schluss dieser Phase eine wirtschaftlich optimierte Gesamtkonzeption hinsichtlich Betrieb, Baustruktur, Bautechnik und Energie, Kosten und Risiken resultiert. Auf Basis dieses Vorprojektes werden die Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 15% ermittelt.

Gestützt auf dieses Vorprojekt Plus wird dem Einwohnerrat eine Botschaft mit einem Verpflichtungskredit zur Realisierung dieses Vorhabens unterbreitet.

In der Erarbeitung der anschliessenden Bauprojektphase (Phase 32) soll das Vorhaben hinsichtlich Kosten, Terminen, Qualität, Etappierung, Betrieb und Umweltauswirkungen weiter optimiert, fertig ausgearbeitet und dokumentiert werden. Die Ergebnisse dieser Phase dienen dazu, die Planung soweit voranzutreiben, dass einerseits die Grundlagen für das spätere Baugesuch vorhanden sind und andererseits bis zur Volksabstimmung allenfalls detailliertere Stellungnahmen und Darstellungen zum geplanten Vorhaben vorliegen.

Die Baubewilligung (Phase 33) wird erst nach Zustimmung zum Verpflichtungskredit eingeholt.

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 Vorstudien	21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt
	22 Auswahlverfahren	Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert
	32 Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert
	33 Bewilligungsverfahren / Auflageprojekt	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe	Kauf- und Werkverträge abgeschlossen
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 Überwachung / Überprüfung / Wartung	Bauwerkszustand abgeklärt, Wartung sichergestellt
	63 Instandhaltung	Dauerhaftigkeit und Wert für die Restnutzungsdauer aufrechterhalten

4 Kosten

4.1 Projektierungskosten

Die erwarteten Gesamtinvestitionskosten werden auf Basis der Machbarkeitsstudie vom 27.07.2020 auf insgesamt CHF 5.7 Mio. geschätzt.

Basierend auf einer Schätzung der Kosten der Planerleistungen und der Nebenkosten anhand von Richtofferten und Honorarberechnungen anhand der geschätzten honorarberechtigten Bausumme von CHF 4.2 Mio. wird mit Gesamtkosten für die Projektierung (Phase 31 und 32) von **CHF 380'000**, aufgeteilt in zwei Hauptphasen, gerechnet.

Planerevaluation		
Externe Begleitung	Planerevaluation	40'000
Entschädigungen Begleitgruppe		6'000
Grundlagen, Nebenkosten		5'000
Zwischentotal Planerevaluation		51'000
Projektierung		
Planungsgrundlagen		40'000
Bauherrenbegleitung / QS		30'000
Honorare Planerteam	31 Vorprojekt / 32 Bauprojekt	205'000
Unvorhergesehenes		20'000
Kommunikation		5'000
Zwischentotal Projektierung		300'000
Mehrwertsteuer		27'027
Rundungsbetrag		1'973
TOTAL Projektierungskredit		380'000

4.2 Kostenteiler

Da der Betriebsstandort später von mehreren Kostenträgern genutzt und betrieben wird, wird vorgeschlagen bereits diese Projektierungskosten anteilmässig aufzuteilen.

EW	WW	Abfall	Abwasser	Gemeinde	Total
45.0%	25.0%	5.0%	2.5%	22.5%	100%
171'000	95'000	19'000	9'500	85'500	380'000

Da das Bauamt auch Leistungen für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung erbringt (Spülen, Kontrollen, Einlagerung von Material und Geräten) werden sich auch die Abfallkasse (Spezialfinanzierung Abfallwirtschaft) sowie die Abwasserkasse (Spezialfinanzierung Abwasserbeseitigung) an den Kosten beteiligen.

4.3 Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 bis 2027

Das Projekt ist im Finanzplan enthalten. Die Auswirkungen sind in der Beilage „Auswirkungen auf die Investitionsplanung 2021 bis 2027“ ersichtlich.

5 Termine

5.1 Planungstermine

Genehmigung Projektierungskredit	Oktober 2020
Planerevaluation (offenes Verfahren)	ab November 2020
Grundlagen Projektierung aufarbeiten	ab März 2021
Vorprojekt	Mai 2021 – März 2022
Vorprojekt Plus	bis Juni 2022
Botschaft Verpflichtungskredit	Oktober 2022
Volksentscheid Verpflichtungskredit	Frühjahr 2023
Bauprojekt	bis März 2023
Baubewilligung	September 2023
Ausschreibung / Realisierung	ab Sommer 2023
Inbetriebnahme	ab Sommer 2025 bis Ende 2026
Abrechnung Kredit	2027

6 Projektmanagement

6.1 Prozess

Als Masterprozess gilt das Einzelvorhaben des Prozessführungssystems der Gemeinde Windisch.

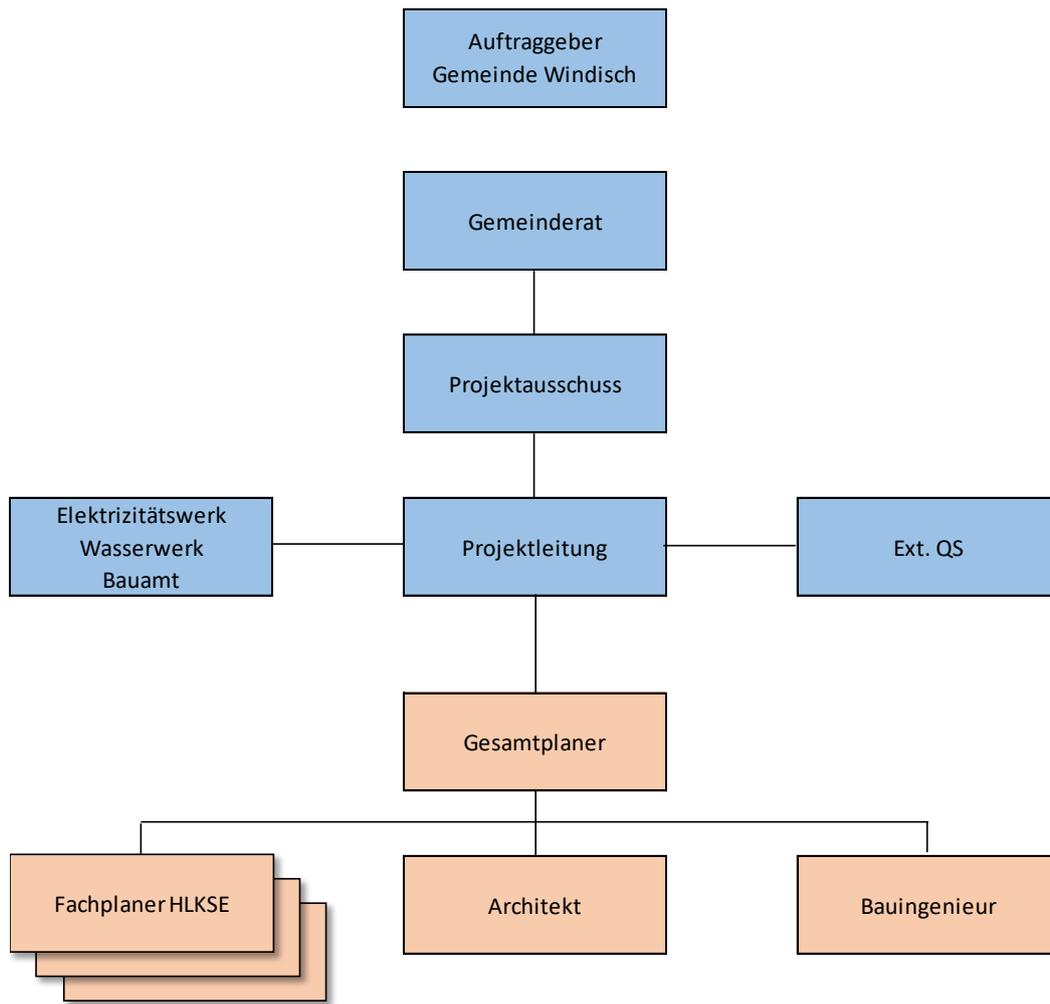
Inhaltlich gelten die Normen des SIA, namentlich die Normen SIA 102, 103, 108, 112 und weitere.

6.2 Organisation

Die Organisation für die Phasen der Projektierung wird wie folgt aufgebaut:

- Auftraggeberin ist die Gemeinde Windisch, vertreten durch den Gemeinderat.
- Eine Begleitgruppe (Projektausschuss) als Beurteilungsgremium, eingesetzt durch den Gemeinderat, begleitet die Projektentwicklung. Die Begleitgruppe besteht aus Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates (Werke und Bau), Vertretern der Verwaltung (Planung und Bau / Hochbau / Betriebe) und wird fallweise mit zusätzlichen Fachleuten (Architektur, Baumanagement, etc.) ergänzt. Die Begleitgruppe entscheidet im Rahmen der ihr zugewiesenen Kompetenzen und beantragt dem Gemeinderat Variantenentscheide mit finanziellen oder anderen weitreichenden und grundsätzlichen Auswirkungen und über das weitere Vorgehen.
- Die Projektleitung ist das operative Gremium zur Entwicklung eines gut abgestimmten Projektes. Sie besteht aus dem Gesamtleiter des Planerteams, dem Leiter Hochbau und Umwelt, dem Leiter kommunale Betriebe und einem externen Fachexperten (Architektur, Bauingenieur, Baumanagement o.ä.)

Organigramm



6.3 Ansprechpartner

Bei Fragen zum vorliegenden Projekt wenden Sie sich bitte an folgende Personen:

Ansprechpartner des Gemeinderates
Ansprechpartner der Verwaltung

Matthias Treier
Roland Schneider

6.4 Instrumente

Es gelten die Instrumente für grosse Projekte gemäss Übersicht Instrumente des Projektmanagements.

6.5 Risiken

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

Phasenabschlüsse und wichtige Entscheide sind durch den Gemeinderat zu fällen.

7 Würdigung des Gemeinderates

Aufgrund des heutigen Zustands des Betriebsgebäudes des Elektrizitäts- und Wasserwerks können viele Anforderungen an einen modernen und effizienten Betrieb nicht mehr erfüllt

werden. Die Gestaltung der Sozialräume (Garderoben, Waschanlagen/Duschen, Toiletten, Sanitätsräume, Ess- und Aufenthaltsräume) entsprechen nicht mehr den geltenden Vorschriften des Arbeitsgesetzes.

Eine grundlegende Sanierung wäre bei einem Verbleib an diesem Standort unerlässlich. Ohne zusätzliche Erweiterung der Räumlichkeiten – was weitere Kosten verursachen würde – wären die betrieblichen Probleme jedoch nicht behoben. Die Problematiken mit dem Werkverkehr mitten im Zentrum und den fehlenden Aussenflächen sind dadurch ebenfalls nicht gelöst.

Aus Gründen der Nachhaltigkeit der zu tätigenen Investitionen ist der neue Betriebsstandort an der Brackrütistrasse klar zu bevorzugen. Mit der Reorganisation der kommunalen Werke können die personelle Zusammenarbeit und die Synergien durch die gemeinsame Nutzung der Infrastruktur zusätzlich verbessert werden. Ein gemeinsamer Standort ist für diesen Prozess von grosser Bedeutung.

Mit der Umsetzung der neuen Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wird sich die bauliche Entwicklung der Gemeinde Windisch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Dabei ist es unerlässlich, dass die Gemeinde Windisch im Bereich der Infrastruktur gut aufgestellt ist und die daraus resultierenden Herausforderungen meistern kann. Die Reorganisation der kommunalen Werke und der gemeinsame Standort sind dabei wesentliche Bestandteile.

Zudem bietet der Wegzug des Elektrizitäts- und Wasserwerks aus dem aktuellen Betriebsstandort die Möglichkeit, diesen Teil der Gemeindehausparzelle weiterzuentwickeln und einen Mehrwert zu schaffen.

8 Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, wie folgt Beschluss zu fassen:

- 1 Der Einwohnerrat genehmigt den Verpflichtungskredit von **CHF 380'000.-** inkl. MwSt. für die Projektierung eines Betriebsstandortes der kommunalen Werke.
- 2 Die Kosten werden wie folgt anteilmässig auf die Spezialfinanzierungen und die Einwohnergemeinde verteilt: Elektrizitätswerk 45%, Wasserwerk 25%, Abfallwirtschaft 5%, Abwasserbeseitigung 2.5% und Einwohnergemeinde 22.5%.

Windisch, 24. August 2020

GEMEINDERAT WINDISCH



Heidi Ammon, Gemeindepräsidentin



Marco Wächter, Gemeindeschreiber I

Anhänge/Beilagen Botschaft:

- Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021-2027

Aktenaufgabe:

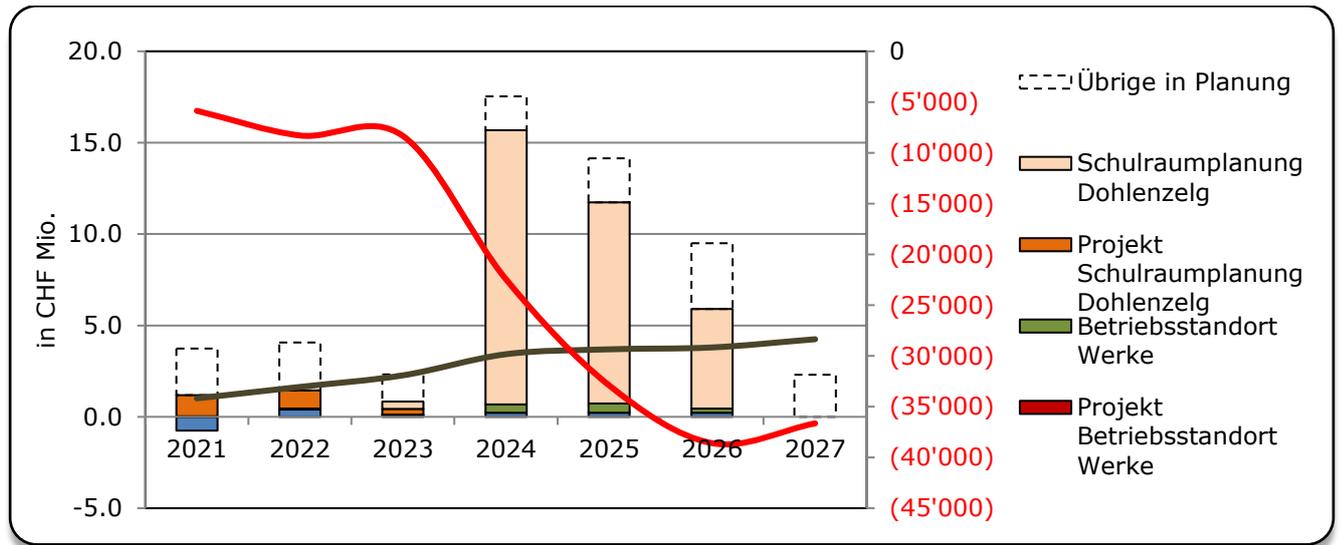
- Standortstudie Betriebe Windisch vom 16.07.2016
- Machbarkeitsstudie Betriebe Windisch vom 08.07.2017
- Machbarkeitsstudie Gemeindehaus Windisch vom 16.12.2019
- Bericht zur Überprüfung der Machbarkeitsstudie vom 27.07.2020
- Übersicht Instrumente des Projektmanagements

Einwohnergemeinde – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 - 2027

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Projekt Betriebsstandort Werke, Anteil Einwohnergemeinde, CHF 85'500
 Initialisierungsprojekt Schulhausneubau Dohlenzelg, CHF 150'000
 Projektierung Schulraumplanung Dohlenzelg, CHF 2'300'000

Projektfortschritt Investitionsplanung 2021 – 2027



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
bewilligte Projekte	-25%	10%	5%	1%	2%	2%	0%
Projekt Betriebsstandort Werke	1%	1%	0%	0%	0%	0%	0%
Betriebsstandort Werke	0%	0%	1%	3%	4%	2%	0%
Projekt Schulraumplanung Dohlenzelg	38%	25%	13%	0%	0%	0%	0%
Schulraumplanung Dohlenzelg	0%	0%	17%	86%	78%	57%	0%
Übrige in Planung	85%	64%	64%	11%	17%	38%	100%
Total	100%						
Selbstfinanzierungsgrad (Fipla)	34%	40%	98%	20%	26%	40%	185%

Folgekosten Investitionen

Projekt Betriebsstandort Werke, Anteil Einwohnergemeinde		
Abschreibungen * (Abschreibungen erst nach Fertigstellung Bau)	35 Jahre	2'443
Zinsanteil **	1.25 %	534
Betriebsfolgekosten	individuell	0
Personalfolgekosten	Individuell	0
Total		2'977

Projektierung Schulraumplanung Dohlenzelg inkl. Initialisierungsprojekt		
Abschreibungen * (Abschreibungen erst nach Fertigstellung Bau)	35 Jahre	70'000
Zinsanteil **	1.25 %	15'313
Betriebsfolgekosten (erst bei Bauprojekt, CHF 50'000 in Fipla)	individuell	0
Personalfolgekosten (erst bei Bauprojekt, CHF 40'000 in Fipla)	individuell	0
Total		85'313

* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung. Bei Ablehnung der Baukreditabstimmungen werden die Projektierungskosten ausserplanmässig abgeschrieben.

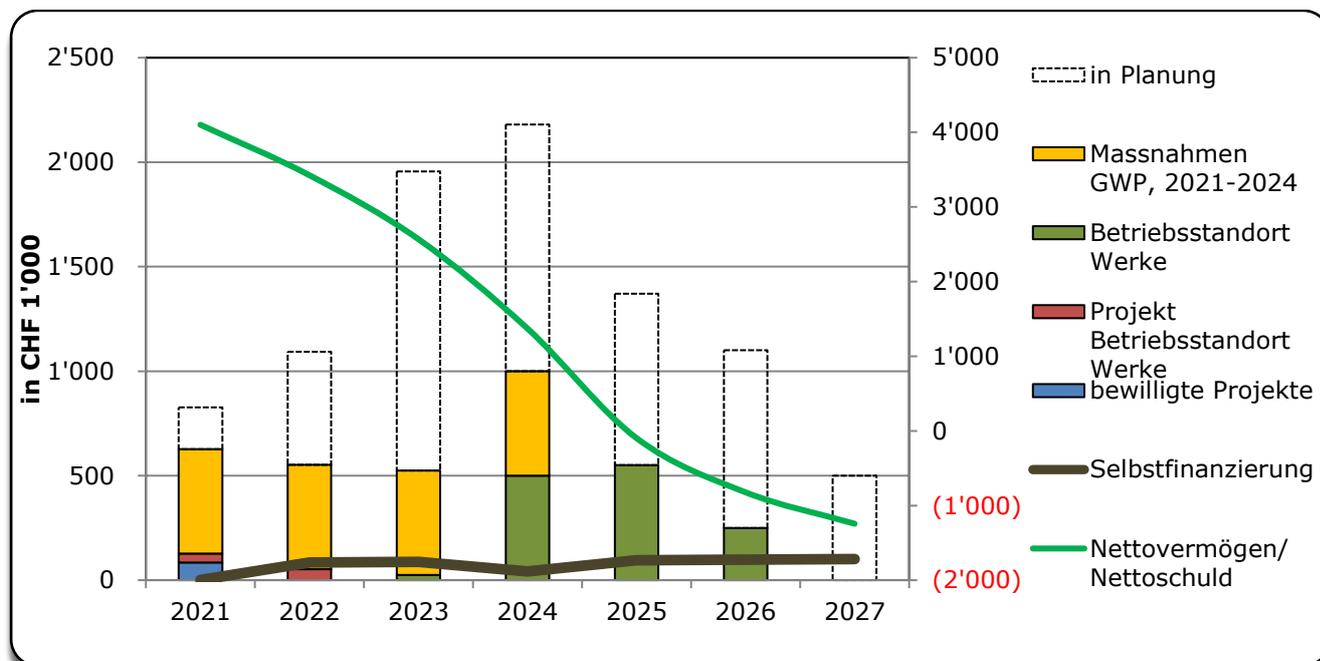
** Der Zinsanteil berechnet sich mit der Hälfte der Nettoinvestition multipliziert mit dem Zinssatz

Wasserwerk – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 - 2027

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Projektierung Betriebsstandort Werke, Anteil Wasser, CHF 95'000
 Massnahmen genereller Wasserversorgungsplan, 2021 – 2024, CHF 2'000'000

Projektfortschritt Investitionsplanung 2021 – 2027



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
bewilligte Projekte	10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Projekt Betriebsstandort Werke	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Betriebsstandort Werke	0%	0%	1%	23%	40%	23%	0%
Massnahmen GWP, 2021-2024	60%	46%	26%	23%	0%	0%	0%
in Planung	24%	49%	73%	54%	60%	77%	100%
Total	100%						
Selbstfinanzierung	1	85	88	42	95	99	101
Nettovermögen/Nettoschuld	4'101	3'425	2'568	1'371	-97	-823	-1'244

Folgekosten Investitionen

Projektierung Betriebsstandort Werke, Anteil Wasser		
Abschreibungen *	35 Jahre	2'714
Zinsanteil **	1.25 %	594
Betriebsfolgekosten	individuell	keine
Personalfolgekosten	individuell	keine
Total		3'308

Massnahmen genereller Wasserversorgungsplan, 2021 – 2024		
Abschreibungen *	50 Jahre	40'000
Zinsanteil **	1.25 %	12'500
Betriebsfolgekosten	individuell	keine
Personalfolgekosten	individuell	keine
Total		52'500

* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung.

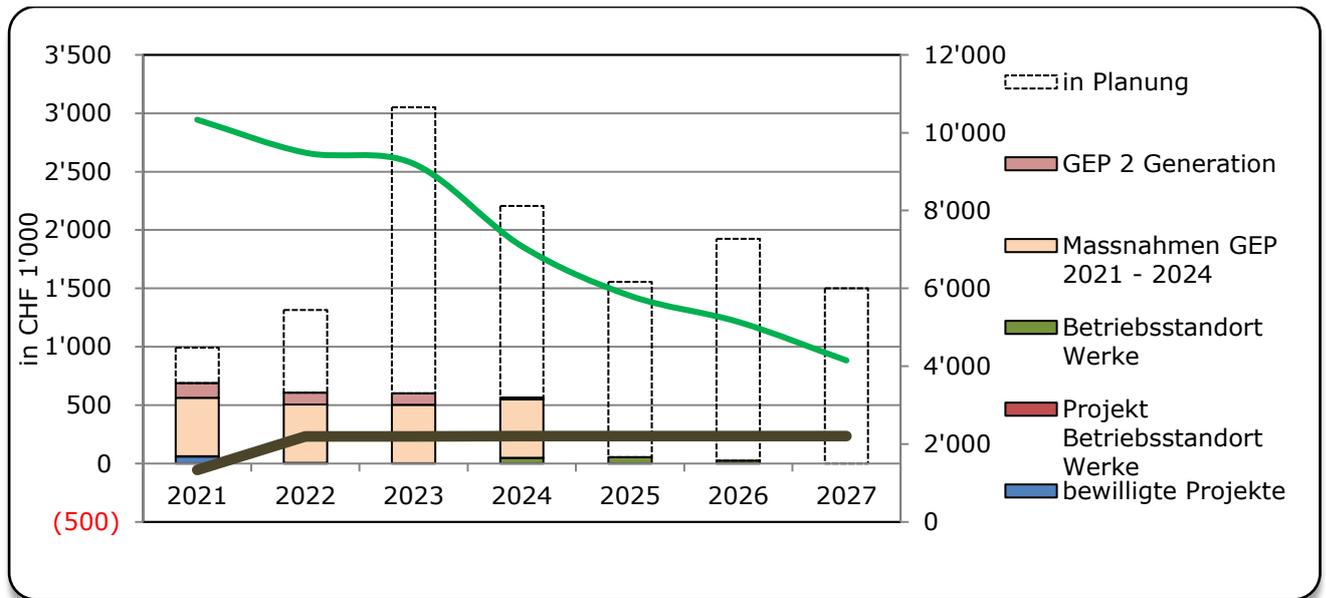
** Der Zinsanteil berechnet sich mit der Hälfte der Nettoinvestition multipliziert mit dem Zinssatz

Abwasserbeseitigung – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 - 2027

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Projekt Betriebsstandort Werke, Anteil Abwasser, CHF 9'500
 Massnahmen generelle Entwässerungsplanung, 2021-2024, CHF 2'000'000
 GEP 2 Generation, CHF 400'000

Projektfortschritt Investitionsplanung 2021 – 2027



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
bewilligte Projekte	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Projekt Betriebsstandort Werke	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Betriebsstandort Werke	0%	0%	0%	2%	4%	1%	0%
Massnahmen GEP 2021 - 2024	50%	38%	16%	23%	0%	0%	0%
GEP 2 Generation	13%	8%	3%	1%	0%	0%	0%
in Planung	31%	54%	80%	74%	96%	99%	100%
Total	100%						
Selbstfinanzierung	-55	233	233	234	234	234	235
Nettovermögen/Nettoschuld	10'334	9'486	9'203	7'084	5'811	5'140	4'149

Folgekosten Investitionen

Projekt Betriebsstandort Werke, Anteil Abwasser		
Abschreibungen *	35 Jahre	271
Zinsanteil **	1.25 %	59
Betriebsfolgekosten	individuell	keine
Personalfolgekosten	individuell	keine
Total		330

Massnahmen generelle Entwässerungsplanung, 2021-2024		
Abschreibungen * Annahme Anteil Aufnahmen Hausanschlüsse CHF 300'000	10 Jahre	30'000
Abschreibungen * Annahmen Anteil Inlinesanierungen CHF 1'700'000	50 Jahre	34'000
Zinsanteil **	1.25 %	12'500
Betriebsfolgekosten	individuell	keine
Personalfolgekosten	individuell	keine
Total		76'500

GEP 2 Generation		
Abschreibungen *	10 Jahre	40'000
Zinsanteil **	1.25 %	2'500
Betriebsfolgekosten	individuell	keine
Personalfolgekosten	individuell	keine
Total		42'500

* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung.

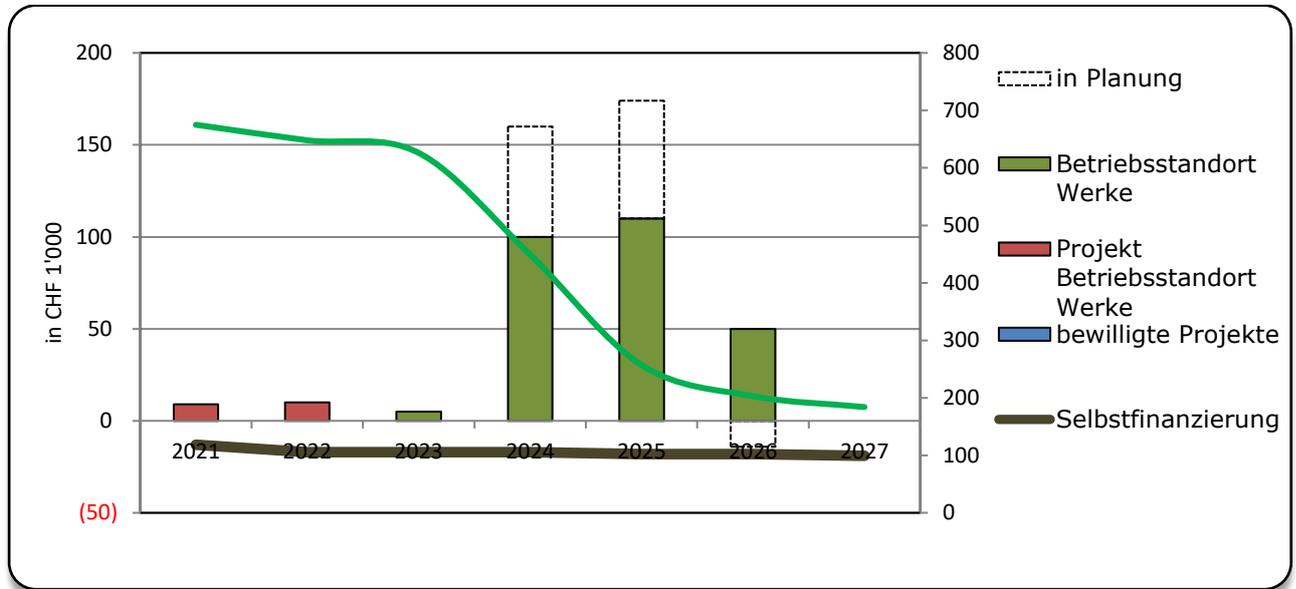
** Der Zinsanteil berechnet sich mit der Hälfte der Nettoinvestition multipliziert mit dem Zinssatz

Abfallwirtschaft – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 - 2027

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Projektierung Betriebsstandort Werke, Anteil Abfall, CHF 19'000

Projektfortschritt Investitionsplanung 2021 – 2027



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
bewilligte Projekte	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Projekt Betriebsstandort Werke	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Betriebsstandort Werke	0%	0%	100%	63%	63%	139%	0%
in Planung	0%	0%	0%	38%	37%	-39%	0%
Total	100%	100%	100%	100%	100%	100%	0%
Selbstfinanzierung	-13	-17	-17	-17	-18	-18	-19
Nettovermögen/Nettoschuld	675	648	626	449	257	203	184

Folgekosten Investitionen

Projektierung Betriebsstandort Werke, Anteil Abfall		
Abschreibungen *	35 Jahre	543
Zinsanteil **	1.25 %	119
Betriebsfolgekosten	individuell	keine
Personalfolgekosten	individuell	keine
Total		662

* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung.

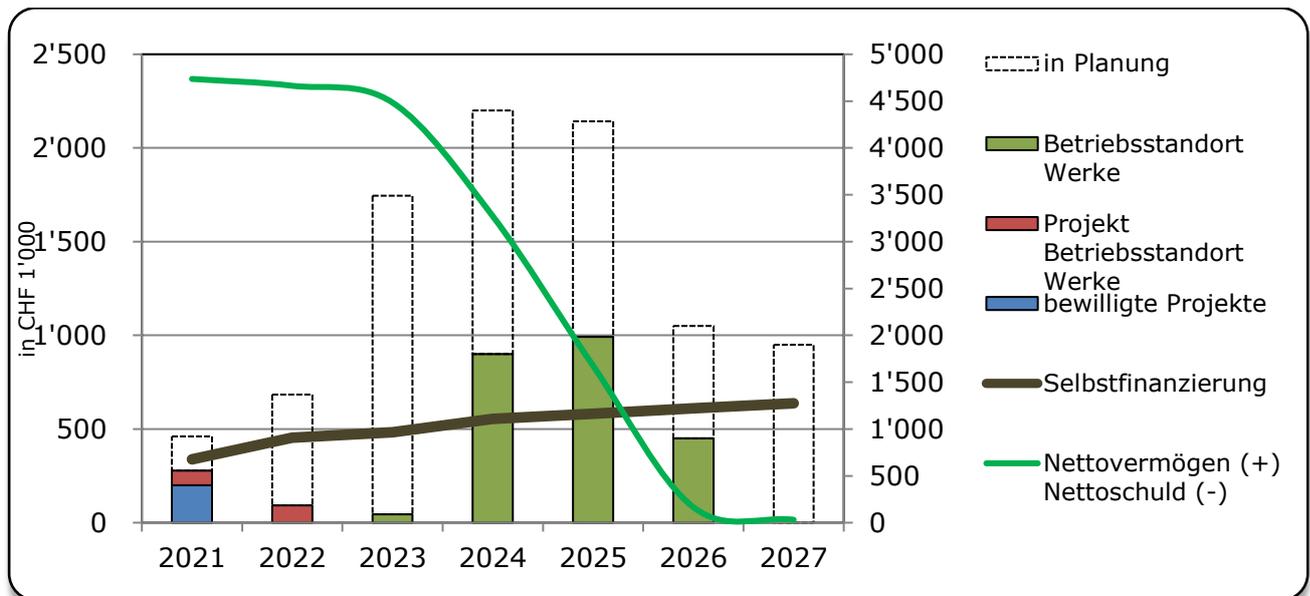
** Der Zinsanteil berechnet sich mit der Hälfte der Nettoinvestition multipliziert mit dem Zinssatz

Elektrizitätswerk (Netz) – Auswirkungen auf Investitionsplanung 2021 - 2027

Folgende Projekte sind im Diagramm separat ausgewiesen:

Projektierung Betriebsstandort Werke, Anteil Elektrizität, CHF 171'000

Projektfortschritt Investitionsplanung 2021 – 2027



Prozentuale Anteile im Vergleich zur Gesamtinvestitionssumme pro Jahr

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
bewilligte Projekte	43%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Projekt. Betriebsstandort Werke	17%	14%	0%	0%	0%	0%	0%
Betriebsstandort Werke	0%	0%	3%	41%	46%	43%	0%
in Planung	40%	86%	97%	59%	54%	57%	100%
Total	100%						
Selbstfinanzierung	338	454	482	554	582	610	637
Nettovermögen (+) Nettoschuld (-)	4'737	4'664	4'484	3'271	1'675	165	31

Folgekosten Investitionen

Projektierung Betriebsstandort Werke, Anteil Elektrizität		
Abschreibungen *	35 Jahre	4'886
Zinsanteil **	1.25 %	1'069
Betriebsfolgekosten	individuell	keine
Personalfolgekosten	individuell	keine
Total		5'955

* Die Investitionen werden erst im Jahr nach der Fertigstellung abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer ergibt sich gemäss kant. Finanzverordnung.

** Der Zinsanteil berechnet sich mit der Hälfte der Nettoinvestition multipliziert mit dem Zinssatz