

## **Kreditbegehren von Fr. 9'100'000.00 für den Neubau EWW Verwaltungsgebäude mit Werkhof und Lagerplatz auf den Parzellen 612 und 4185 an der Fohrhölzlistrasse**

---

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

### **Das Wichtigste in Kürze**

Am 24. Juni 2010 hat der Einwohnerrat ein Kredit von Fr. 260'000.00 für die Projektierung Neubau EWW Werkhof mit Verwaltung auf den Parzellen 612 und 4185 an der Fohrhölzlistrasse bewilligt. Inzwischen sind die Planungsarbeiten abgeschlossen und das Projekt inklusive Kostenvoranschlag liegt vor. Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat einen Kredit von Fr. 9'100'000.00.

Der Planungssperimeter umfasst die beiden Parzellen 4185 und 612, welche zwischen Fohrhölzlistrasse und dem Bahndamm der SBB liegen. Die bestehenden alten Liegenschaften werden rückgebaut. Der Neubau, unter den Kriterien des nachhaltigen Bauens erstellt, besteht aus zwei ineinander verschränkten Gebäudeteilen. Die Lagerhalle ist als Stahlkonstruktion konzipiert und wird nicht beheizt. Der Bürotrakt ist in Massivbauweise (Stahlbeton) geplant.

Gemäss Kostenvoranschlag vom Architekturbüro Gassner + Rossini betragen die Gesamtkosten für den Neubau insgesamt Fr. 9'100'000.00 exkl. MwSt.

Es ist vorgesehen, dass das heutige EWW Gebäude neu durch die Einwohnergemeinde genutzt wird (exkl. Laden).

### **I. Ausgangslage**

Am 24. Juni 2010 hat der Einwohnerrat einen Kredit von Fr. 260'000.00 für die Projektierung Neubau EWW Werkhof mit Verwaltung auf den Parzellen 612 und 4185 an der Fohrhölzlistrasse bewilligt. Anhand des betrieblichen Pflichtenheftes wurde das Bauprojekt vom Architekturbüro Gassner + Rossini erarbeitet. Die Planungsarbeiten für die Haustechnik, Statik und Solaranlage wurden an spezialisierte Ingenieurbüros vergeben. Inzwischen sind die Planungsarbeiten abgeschlossen und das Projekt inklusive Kostenvoranschlag liegt vor.

### **II. Projektbeschreibung**

Der Planungssperimeter umfasst die beiden Parzellen 4185 und 612. Die sehr schmale und dreieckförmige Grundstücksfläche liegt eingeeengt zwischen der Fohrhölzlistrasse und dem Bahndamm der SBB. Die bestehenden alten Liegenschaften auf der Parzelle 612, eine Lagerhalle mit Wohnhaus, werden rückgebaut. Diese Parzelle liegt in der Zone WG2 und lässt eine 2-geschossige Bauweise mit Attika zu. Die sich gegen den Bahnübergang hin verengende Parzelle 4185 liegt in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). In diesem Bereich soll der offene Lagerplatz des EWW-Werkhofes eingerichtet werden.

Die bestehende Salz-Silo-Anlage wird zur besseren Ausnutzung und Organisation um ca. 30 m nach Nordwesten verschoben. Der Neubau besteht aus zwei ineinander verschränkten Gebäudeteilen. Die Lagerhalle ist als Stahlkonstruktion konzipiert und wird nicht beheizt. Der Bürotrakt ist in Massivbauweise (Stahlbeton) geplant. Das ganze Gebäude soll jedoch einheitlich in Erscheinung treten. Eine vorgehängte Metallfassade bildet die äussere Hülle und schützt die optimierte Wärmedämmung des Gesamtbaus.

#### a) Lagerhalle

Die knapp 7 m hohe Halle mit weit auskragenden Vordächern und grossen Torfronten ist als Lagerhalle mit Umschlagplatz konzipiert. Die Konstruktion ist auf einem gleichmässigen Raster von 5.00 m in Stahl gefertigt. Der Grundriss der Halle ist rechteckig und wird auf der ganzen Länge mit einem Laufkran bedient. Es steht eine nutzbare Fläche von 35 x 15 m zur Verfügung. Auf der Stirnseite angebaut befindet sich ein offener Unterstand für Notstromgruppe und Hubsteiger.

#### b) Bürotrakt

Der süd-östliche "Bürotrakt" ist über zwei Geschosse angelegt und nutzt in der Grundfläche die breiter werdende Parzelle. In diesem Gebäudeteil befinden sich vorwiegend die administrativen Räume des Werkhofes und eine Wohnung im OG.

#### c) Erdgeschoss

Der Haupteingang zu den Büroräumen ist mit einem Vordach markiert. Ein Foyer mit Theke empfängt den Besucher. Im Anschluss daran befinden sich mehrere Büroräume, ein Aufenthaltsraum mit Küche und die technischen Räume für Betriebswarte und EDV. Im rückwärtigen Bereich des Erdgeschosses, mit Verbindung zur Lagerhalle, befinden sich die Werkstatt und das Kleinmateriallager. Im zentral gelegenen Treppenhaus mit Personenlift (palettengängig), welches alle drei Geschosse erschliesst, sind auf jedem Geschoss Toiletten angeordnet. Neben dem Haupteingang befindet sich auch der Eingang zur Wohnung im Obergeschoss.

#### d) Obergeschoss

Weitere Büroräume unterschiedlicher Grösse und Bestimmung sind im Obergeschoss angeordnet. Der grosse Theorieraum ist mit einer Haushaltsküche ausgerüstet. Zwei Büroräume stehen als Reserve zur Verfügung. Eine grosszügige 4 ½-Zimmer-Wohnung mit Balkon ergänzt das Raumangebot im Obergeschoss. Bei Bedarf könnte die Wohnung zu einem späteren Zeitpunkt als Büroerweiterung umgenutzt werden.

#### e) Untergeschoss

Das Untergeschoss ist über eine zweispurige Rampe für Fahrzeuge erschlossen. Insgesamt 36 Einstellplätze für Betriebsfahrzeuge und -anhänger, Personal, Mieter und Besucher sowie ein abschliessbarer Veloraum stehen zur Verfügung. Im zentralen Bereich des Untergeschosses sind die Garderobenanlagen, Duschen und Toiletten für das Aussendienstpersonal angeordnet. Zwei Büros für die Monteure der Bereiche Wasser und Elektro sind auf gleichem Niveau angefügt. Nebst den notwendigen Räumen für die haustechnischen Bereiche befinden sich auch solche für Archiv, Zählerlager und Disponible auf gleicher Ebene. Eine Stiefelwaschanlage und ein Trockenschrank für Kleider sind beim Treppenhaus, welches direkt in die Lagerhalle führt, angeordnet. Für die Stromversorgung und die Einspeisung der Solarenergie wird eine kleine Trafostation integriert.

#### f) Umgebung und Lagerplatz

Auf der schmalen Parzelle Richtung Bahnübergang ist ein umzäunter Lagerplatz für die grossen Materialien wie Rohre, Kandelaber, Betonteile und Bobinen sowie für das Salzsilo vorgesehen. Zwischen dem Werkhof und dem Lagerplatz liegt ein grosszügiger Vorplatz zum Manövrieren mit Lastwagen für die Logistik.

### g) Energie und nachhaltiges Bauen

Das Projekt Neubau Werkhof Fohrhölzli soll unter den Kriterien des nachhaltigen Bauens erstellt werden, wie dies bereits Praxis bei den letzten Bauten bzw. Erneuerungen der Gemeinde Wettingen war. Der Energieausschuss der Gemeinde Wettingen begleitet das Projekt und will den Neubau als Vorbild- und Pilotprojekt für weitere kommunale Neubauten verwenden. Es soll allerdings keine Vorgabe für private Bauten darstellen. Die beheizten Gebäudeteile müssen die hohen Anforderungen nach Minergie P Standard erfüllen. Für die Beheizung kommt eine Grundwasser-Wärmepumpenheizung zum Einsatz. Das Warmwasser wird mittels thermischer Sonnenkollektoranlage erzeugt. Für den Waschplatz wird das Regenwasser genutzt. Auf der gesamten Dachfläche wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 60 Kilowatt/Peak installiert. Der prognostizierte Stromertrag von 53'800 kWh deckt den Strombedarf von ca. 21 4-Zimmer-Wohnungen. Die Stromgestehungskosten von 51 Rp./kWh werden mit Mitteln der kostendeckenden Einspeisevergütung (KEV) finanziert. Die Eingabe an die Swissgrid ist bereits erfolgt und die Projektgenehmigung liegt vor. Sollte der Bundesrat keine zusätzlichen KEV-Mittel bewilligen, kann aufgrund der langen Warteliste aus heutiger Sicht erst ab dem Jahr 2014 mit einer Rückvergütung gerechnet werden.

### III. Kosten

Gemäss Kostenvoranschlag vom Architekturbüro Gassner + Rossini betragen die Gesamtkosten für den Neubau insgesamt Fr. 9'100'000.00 exkl. MwSt. Die einzelnen Kostenanteile setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	369'000.00
– Baugrunduntersuchung	
– Rückbau bestehende Gebäude	
– Erschliessung	
– Umplatzieren Salzsilo	
– Baugrubenabschlüsse, Erdanker	
Honorare Vorbereitungsarbeiten	47'000.00
<b>Bürogebäude, Lagerhalle, Tiefgarage</b>	5'697'000.00
– Aushub, Baugrube	
– Hochbau, Baumeisterarbeiten, Stahlbau	
– Elektro- und Sanitäreanlagen	
– Heizung, Klima, Lüftung	
– Innenausbau	
<u>Mehrkosten für nachhaltiges Bauen und Energieeffizienz:</u>	
– Wärmeerzeugung mit Grundwasser-Wärmepumpe	63'000.00
– Gebäudehülle und Fenster nach Minergie P Standard	32'000.00
– Komfortlüftung nach Minergie P Standard	69'000.00
– Regenwassernutzung für Waschplatz	15'000.00
– Sonnenkollektoren für Warmwasseraufbereitung	15'000.00
Honorare Bürogebäude, Lagerhalle, Tiefgarage inkl. Mehrkosten	936'000.00
<b>Solkraftwerk auf der gesamten Dachfläche</b>	376'000.00
Honorar Solarkraftwerk	40'000.00

<b>Betriebseinrichtungen</b>	410'000.00
– Aufzug	
– Kran für Lagerhalle und Umschlagsplatz	
– Lagereinrichtungen	
Honorare Betriebseinrichtungen	50'000.00
<b>Umgebung</b>	489'000.00
– Wege und Plätze	
– Tore, Zäune, Geräte	
– Gärtner	
Honorare Umgebung	55'000.00
<b>Baunebenkosten und Übergangskonti</b>	284'000.00
– Bewilligungen und Anschlussgebühren	
– Plankopien, Materialprüfungen, Muster	
– Baukreditzinsen, Versicherungen	
– Umzug, Baureklame	
<b>Ausstattung</b>	153'000.00
– Möbel, Büroeinrichtungen, Garderobeneinrichtungen	
– Beschriftungen	
<b>TOTAL exkl. MwSt.</b>	<b>9'100'000.00</b>

Die am jetzigen Standort im Einsatz stehenden und noch gut erhaltenen Lager- und Betriebseinrichtungen werden am neuen Standort weiterverwendet. Der grösste Teil der vorhandenen Büromöbel und -einrichtungen ist neueren Datums und kommt im Neubau wieder zum Einsatz.

#### IV. Finanzierung

<b>Investitionen</b>	<b>EWW</b>	<b>EWG</b>
Neubau Werkhof Fohrhölzli	9'100'000.00	-
Übernahme/Abtretung Parz. 612 & 4185	1'760'000.00	-1'760'000.00
Übernahme/Abtretung Parz. 1357 inkl. Liegenschaft	-10'910'000.00	10'910'000.00
vorgesehener Teilverkauf Parz. 1357 (3'335m <sup>2</sup> )	-	-5'230'000.00
<b>Nettoinvestitionen</b>	<b>-50'000.00</b>	<b>3'920'000.00</b>

Die vorliegende Finanzierungsregelung wurde in steuerrechtlicher Hinsicht durch Dr. Marianne Klöti geprüft. Ferner wurde das vorliegende Geschäft auch vom Gemeindeinspektorat als korrekt und richtig beurteilt.

Es ist vorgesehen, dass das EWW Gebäude neu durch die Einwohnergemeinde genutzt wird (exkl. Laden). Müsste die Einwohnergemeinde diese Räumlichkeiten (exkl. Laden) bei einem Dritten mieten, entspricht die kapitalisierte Miete gemäss Ertragswertberechnung einem Betrag von Fr. 4'956'400.00. Somit ist der Betrag von Fr. 3'920'000.00 nicht unangemessen, zumal die EWG auch das Risiko des Verkaufs der Parz. 1357 trägt.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

## **BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES**

Für den Neubau Fohrhölzli durch das EW Wettingen wird ein Bruttokredit in der Höhe von Fr. 9'100'000.00 bewilligt.

Wettingen, 3. Februar 2010

### **Gemeinderat Wettingen**

Dr. Markus Dieth  
Gemeindeammann

Daniela Betschart  
Gemeindeschreiber-Stv.