

# Baukredit

## Werkhof / Entsorgung / Kunstschaffende, Schwerzi Freienbach

---

### Antrag des Gemeinderates:

- a) Die Gemeinde Freienbach verlegt die Hauptsammelstelle für die Entsorgung sowie den Werkhof Gwatt in Pfäffikon in die Schwerzi in Freienbach. Sie schafft Räume für – in erster Linie ortsansässige – Kunstschaffende.
- b) Die Gemeinde Freienbach mietet hierfür von der MHW Immo AG, Freienbach, die Hallen 15c und 15d im ehemaligen DOW-Areal in Freienbach.
- c) Der Gemeinderat wird ermächtigt, dafür mit der MHW Immo AG, Freienbach, einen Mietvertrag über 30 Jahre abzuschliessen, mit Option auf Verlängerung.
- d) Die Gemeinde Freienbach nutzt die Hallen 15c und 15d im ehemaligen DOW-Areal gemäss dem durch die MHW Immo AG in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Freienbach erarbeiteten Projekt um.
- e) Für die Umnutzung der Hallen 15c und 15d wird ein Kredit von Fr. 7'400'000.– plus auflaufende Teuerung ab 1. April 2010 bewilligt.
- f) Die Finanzierung hat, soweit erforderlich, auf dem Darlehensweg zu erfolgen.
- g) Die Verzinsung und Amortisation erfolgen im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes.
- h) Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

### Ausgangslage

Im Jahre 1988 wurden der Gemeindewerkhof und der Feuerwehrstützpunkt im neuen Gebäude im Gwatt in Pfäffikon in Betrieb genommen. Der Werkhof wurde von einer kleinen Werkgruppe von 5 Mitarbeitenden genutzt. Das Feuerwehrgebäude war für die Stützpunktfeuerwehr Pfäffikon mit ihren 5 Fahrzeugen und dem Raumangebot gemäss damaligen kantonalen Richtlinien ausgelegt. Mit der Einführung der Kehrrechtgebühren auf Beginn des Jahres 2003 wurde die damalige Quartiersammelstelle im Werkhof Gwatt zur Hauptsammelstelle ausgebaut und auf das Bringsystem umgerüstet. Alle drei Nutzungen am Standort Gwatt – Entsorgung, Werkhof und Feuerwehr – haben somit im Laufe der Jahre grosse Entwicklungsschritte durchgemacht: zusätzliche und neu definierte Gesetzgebungen und Aufgaben, Reorganisationen, Ausrichtung auf sich ändernde Bedürfnisse, Optimierung der Dienstleistungen für die Bevölkerung. Dies wirkte sich in verstärktem Masse auch auf die räumlichen Gegebenheiten aus. Gemäss Abklärungen ist eine Gebäudeerweiterung im Gwatt für alle 3 derzeitigen Nutzungen – Feuerwehr, Werkhof und Entsorgung – aufgrund der Parzellengrösse und der Erschliessung nicht möglich. Das heisst, ohne die Verlegung der Bereiche Entsorgung und des damit personell verknüpften Werkhofs ins Schwerzi-Areal nach Freienbach können die Probleme der Kehrrechanlieferung und Abfallbewirtschaftung nicht gelöst werden. Zudem würde eine Gebäudeaufstockung und

-erweiterung im Gwatt Kosten in der Grössenordnung von mindestens Fr. 10 Mio. hervorrufen. Gleichzeitig würde das grosse Verkehrschaos mit den damit verbundenen Wartezeiten beim Betrieb der Hauptsammelstelle nach wie vor bestehen bleiben.

Im Sinne einer weitsichtigen Planung und mit der Möglichkeit, einen Teil des ehemaligen DOW-Areals im Industriegebiet Schwerzi in Freienbach mieten zu können, sind der Zeitpunkt und die Chance gekommen, die drei verschiedenen, grossen öffentlichen Dienstleistungsbereiche – Entsorgung, Werkhof und Feuerwehr – am Standort Gwatt zu entflechten und teilweise an einen anderen Standort zu dislozieren. Hierbei stand die Frage im Vordergrund, welche der drei öffentlichen Aufgaben am sinnvollsten nach Freienbach verlegt werden kann.

### Situation Stützpunktfeuerwehr

Im Rahmen einer umfassenden Analyse der Gesamtsituation des heutigen Feuerwehrstützpunkt- und Werkhofgebäudes in Pfäffikon wurden seitens der Feuerwehr Freienbach zwei Werkhallen im DOW-Areal für eine allfällige Verlegung des Feuerwehrstützpunktes und bezüglich einer möglichen Feuerwehrnutzung abgeklärt. Gemäss Beurteilung der Feuerwehrverantwortlichen ist die Verlegung des Feuerwehrstützpunktes ins Industriegebiet Schwerzi aus folgenden Gründen nicht möglich:

- Die Hallen des ehemaligen DOW-Areals stehen gemäss Überflutungskarte Sihlsee des Kantons Schwyz im Überflutungsgebiet des Sihlsees.
- Die Distanz vom DOW-Areal auf die Autobahn A3 ist für die Stützpunktfeuerwehr Pfäffikon zu weit.

Somit kommt eine Verlegung des Feuerwehrstützpunktes vom Gwatt in die Schwerzi nach Freienbach aus feuerwehrtaktischen Überlegungen nicht in Frage. Dafür können – bei einem Wegzug der Hauptsammelstelle und des Werkhofes – in den frei werdenden Räumen die Fahrzeuge, Gerätschaften und Materialien sämtlicher lokaler Sicherheitsformationen, d.h. Feuerwehr inkl. Jugendfeuerwehr, Sanitätsersteinsatzelement, Seerettungsdienst und Bevölkerungsschutz an einem Standort zentral untergebracht werden. Folglich kann der Mietvertrag für die Unterbringung der Feuerwehrranhänger im Zeughaus Pfäffikon aufgelöst und der Westteil der Einstellhalle im ehemaligen Feuerwehrlokal Wilen (heutiger Standort Sanitätseinsatzelement Höfe) anderweitig genutzt werden.

In diesem Falle sind in einem zweiten Schritt die heutigen Feuerwehr- und Werkhofräumlichkeiten den künftigen Bedürfnissen der örtlichen Sicherheitsformationen, insbesondere der Feuerwehr, anzupassen. Zeitgleich mit diesen Umnutzungsarbeiten müssen diverse anstehende, ohnehin notwendige Unterhaltsarbeiten ausgeführt und Baumassnahmen zur Erreichung der Erdbbensicherheit

des Feuwehrstützpunktes nach den neusten Normen umgesetzt werden. Für die räumliche Erweiterung des Feuwehrstützpunktes wurden seitens des Kantons für den nach heute gültigem Raum- und Ausrüstungskonzept notwendigen Raumbedarf von 7'500 m<sup>3</sup> Subventionen in der Grössenordnung von Fr. 300'000.– in Aussicht gestellt. Um den Rahmen der notwendigen Detailplanungen klar abstecken zu können, werden diese erst in Angriff genommen, wenn der Entscheid für die Verlegung des Werkhofes und der Hauptsammelstelle ins ehemalige DOW-Areal erfolgt ist.

### Alternativstandort für Hauptsammelstelle

Die Anlieferung aus Privathaushaltungen von Hauskehricht sowie von rezyklierbaren Wertstoffen wie zum Beispiel Papier, Karton, Aluminium oder Glas an die Hauptsammelstelle im Gwatt durch die Bevölkerung hat seit der Einführung der Kehrichtgebühren und der damit verbundenen Umstellung auf das Bringsystem im Jahre 2003 stark zugenommen. So entsorgte die Freienbacher Bevölkerung im Jahr 2009 an der Hauptsammelstelle Gwatt beispielsweise 602 Tonnen Hauskehricht, 402 Tonnen Papier, 163 Tonnen Karton und 62 Tonnen Altmetall. Die Dienstleistung, alle möglichen Abfallarten an einem Ort (zum grössten Teil gratis) entsorgen zu können, wird rege genutzt und sehr geschätzt. Aufgrund der sehr hohen Nutzung ist das Ressort Umwelt in Bezug auf diese Hauptsammelstelle seit geraumer Zeit mit folgenden Problemen konfrontiert bzw. können diese Schwierigkeiten durch eine Auslagerung ins ehemalige DOW-Areal langfristig gelöst werden:

- Der Platzbedarf der Hauptsammelstelle mit dem Bringsystem wird immer grösser.
- Das Handling für die Lagerung der Wertstoffe (Pet, Karton, grosse Elektrogeräte, u.v.a.m.) sowie die Bereitstellung für den Abtransport gestalten sich platzmässig immer schwieriger und zeitintensiver. Im DOW-Areal ist genügend Platz vorhanden, um die verschiedenen Wertstoffe zu sortieren, für preisgünstigere Transporte zu lagern und für die Abholung bereitzustellen.
- Für die Lagerung von Giftstoffen sollte bereits seit längerem ein separater Giftraum zur Verfügung stehen, weil die Lagerung zusammen mit Leuchtstoffröhren, Elektrogeräten etc. gefährlich und nicht mehr konform ist. Im DOW-Areal ist genügend Platz vorhanden, um eine vorschriftsgemässe Lagerung von Gift und Chemikalien gewährleisten und somit die Arbeitssicherheit einhalten zu können.
- Das Verkehrsregime in der jetzigen Hauptsammelstelle Gwatt ist während der Öffnungszeiten nicht mehr in der Lage, den grossen Andrang zu bewältigen. Eine Lösung mit einer Ausfahrt über das Migros-Gelände ist nicht möglich. Zudem verdoppelt bis verdreifacht sich der Personalaufwand bei

heutigem Verkehrsregime. Gemäss Planung ist eine problemlose Verkehrsführung im DOW-Areal möglich. Zudem kann im Vergleich zum Areal Gwatt das Doppelte an Kundenparkplätzen zur Verfügung gestellt werden.

- Im DOW-Areal kann eine Aussensammelstelle mit Wägepresscontainer geschaffen und die Sammelstelle SOB in Freienbach aufgehoben werden. In Pfäffikon bleibt der Standort Gwatt als Quartiersammelstelle mit jederzeit zugänglichem Wägepresscontainer bestehen. Damit sind in allen Ortsteilen Wägepresscontainer vorhanden und der Standard vereinheitlicht. Wie im Gebiet Gwatt entstehen auch im Industriegebiet Schwerzi keine Immissionen, die in einem Wohnquartier für Probleme sorgen könnten.

### Veränderte Bedürfnisse Werkhof

Der Werkhof des Strassenwesens an der Gwattstrasse in Pfäffikon ist gut 20 Jahre alt. Durch das stetige Wachstum der Gemeinde während dieser Zeit ist auch das Strassenwesen laufend gewachsen.

In den letzten Jahren musste das Strassenwesen immer wieder Nutzflächen dem Bereich Umwelt abgeben, weil die Sammelstellenerweiterung und die damit verbundenen Einlagerungen Platz brauchten. Die Lagerung z.B. von Giftabfällen entspricht nicht mehr den heute geltenden Bestimmungen. Zurzeit ist das Arbeiten mit Wertstoffen aus Platzgründen im Werkhof äusserst ineffizient und sehr zeitaufwendig. Durch den Mangel an genügend Kundenparkplätzen müssen zeitweise 2 Mann des Strassenwesens Verkehrsdienst leisten, damit während der Öffnungszeiten der Hauptsammelstelle alles möglichst geordnet abläuft und das Verkehrschaos in Grenzen gehalten werden kann.

Das Strassenwesen kann wegen Platzmangels, welcher das Auslagern verschiedenster Geräte und Materialien zur Folge hat, zu wenig effizient arbeiten. Anhänger oder Baumaterialien können aus Platzgründen teilweise nicht mehr im Werkhof eingelagert werden. Sommer- und Wintergeräte müssen jedesmal bei Saisonende ausgelagert werden.

Die Sanitär- und Mannschaftsräumlichkeiten im Werkhof sind überbelegt und entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Vorschriften. Zudem ist eine Geschlechtertrennung nicht möglich. Die Büroräumlichkeiten lassen ein Arbeiten im administrativen Bereich zu zweit, Strassenmeister und dessen Stellvertreter, nicht zu. Eine Salzsiloeinrichtung ist schon seit Jahren nötig. Jeden Winter können durch die viel zu geringe Salzlagerkapazität unannehmbare Situationen entstehen. Seit Bestehen des Werkhofs sind neue Vorschriften in Bezug auf den Gesundheitsschutz wie z.B. Absauganlagen bei Schweiß-, Schleif- und Spritzarbeiten, etc. in Kraft getreten. Sämtliche Mängel, die durch den Lauf der Jahre beim jetzigen Werkhof zu Tage getreten sind, sind so zu

beheben, damit für mindestens die nächsten 30 Jahre ein Werkhof zur Verfügung steht, der ein effizientes und kostenbewusstes Arbeiten verbunden mit einer grösstmöglichen Kundenfreundlichkeit ermöglicht. Zudem müssen durch den Standortwechsel genügend Platzreserven für ein gewisses Wachstum vorhanden sein. Im ehemaligen DOW-Areal ist für den Werkhof zusammen mit der Abfallbeseitigung eine optimale Lösung möglich. Diese kann mitten in der Gemeinde und verkehrstechnisch optimiert realisiert werden. In Verbindung mit dem Entscheid bezüglich Feuerwehrstandort spricht somit alles für eine Verlegung des Werkhofs inkl. Entsorgung ins Industriegebiet Schwerzi in Freienbach. Auf dem insgesamt weitläufigen ehemaligen DOW-Areal wurden für die aktuellen und künftigen Bedürfnisse von Werkhof und Hauptsammelstelle diverse bestehende Hallen begutachtet. Von diesen kommen gemäss Evaluation die meisten nicht in Frage.

Die Abfallbeseitigung mit ihrer Hauptsammelstelle und den dadurch bedingten Muldenstandplätzen lassen nur eine Lösung in den Hallen 15c und 15d mit den zugehörigen Aussenarealen zu. Hier sind zudem für die Kunden der Sammelstelle am meisten Parkierungsmöglichkeiten gegeben. Gleichzeitig bleibt im Gwatt, am Standort der heutigen Hauptsammelstelle, eine jederzeit öffentlich zugängliche Aussensammelstelle mit der gemeindeüblichen Ausstattung bestehen.

### **Räume für Kulturschaffende**

Der Bedarf an geeigneten Atelierräumen für einheimische Künstlerinnen und Künstler wurde in den letzten Jahren immer grösser. Durch die Umnutzung der Halle 15d für den Werkhof und das Abfallwesen entsteht in dieser Halle ein Obergeschoss mit einer zusätzlich nutzbaren Fläche von gut 1'000 m<sup>2</sup>. Diverse Räume des auszubauenden Erdgeschosses, namentlich Büros, WCs, Duschen, Garderoben, Personal-, Schulungs- und Sitzungsräume, Gift-, Batterie- und Kadaverräume müssen einen Deckenabschluss auf halber Hallenhöhe haben. Auf dieser zusätzlich gewonnenen Fläche ergibt sich die einmalige Gelegenheit, im Obergeschoss der Werkhalle 15d Räumlichkeiten für Kunstschaffende kostendeckend zur Verfügung zu stellen.

Die Kulturkommission der Gemeinde Freienbach machte eine Umfrage bei den ortsansässigen Kunstschaffenden betreffend Bedarf an Atelierräumen. Gemäss Rückmeldungen haben zurzeit deren 9 Interesse, Flächen in Werkhallen auf dem ehemaligen DOW-Areal zu mieten. Die in einer ersten Phase nicht von Kulturschaffenden benötigte Restfläche von 360 m<sup>2</sup> steht für die Vermietung an Dritte wie z.B. soziale Dienste, etc. als Lageraum sowie für den weiteren Ausbau von Ateliers oder als langfristige Ausbaureserve zur Verfügung. Somit ist ein weiterer schrittweiser Ausbau dieses Geschosses je nach Bedarf und Nutzung möglich.

Eine Zurverfügungstellung oder Untervermietung der Hallen an weitere Nutzer mit zeitlich unbeschränktem, grossem Publikumsverkehr wie z.B. an Konzertveranstaltungen etc. ist nicht möglich.

### **Projektbeschreibung**

Aus all diesen dringenden Bedürfnissen heraus wurde ein umfassendes, detailliertes Projekt für die Umnutzung und den Ausbau der Hallen 15c und 15d inkl. Aussenarealen für Werkhof und Hauptsammelstelle sowie für Künstlerateliers ausgearbeitet, welches sämtliche Bedürfnisse des Abfallwesens, des Werkdienstes und der Kultur auf lange Sicht abdeckt.

Das Bauprojekt der Gemeinde Freienbach beinhaltet, nebst den üblichen Räumungen und Terrainvorbereitungen, Sicherungen und Provisorien, Baustelleneinrichtungen und Anpassungen.

- Injektionsrammpfähle in Halle 15d und schwer belastbare Bodenkonstruktion in Halle 15c
- Erstellung von Innenwänden, Zwischendecke und Treppenhäusern
- Vordachkonstruktion für Hauptsammelstelle
- zusätzliche Fenster inkl. Fensterbänke, Aussentüren und Tore
- Gussasphaltbeläge in Halle 15d
- Brandschutzmassnahmen gemäss Auflagen Feuerpolizei
- Lamellenstoren bei neuen Fenstern
- Elektro-, Heizungs-, Lüftungs-, Absaug-, Sanitäranlagen, 15 m<sup>2</sup> Solaranlage zur Aufbereitung des betriebsnotwendigen Brauchwarmwassers
- Standardkücheneinrichtung für Kantine Werkhof und Teeküche Ateliers
- Warenlift hydraulisch mit Tragkraft 2'500 kg
- Innenausbauarbeiten wo nötig
- Betriebseinrichtungen, 2 Garagenlifte, 1 zusätzliches Silosilo, Grossmulden für Entsorgung
- Öl-Ver- und -Entsorgungsanlage
- Abwasserreinigungs- und Regenwassernutzungsanlage 18'800 l
- stationäre Druckluftkompressoranlage
- Umgebungsarbeiten für Hauptsammelstelle (offener und geschlossener Teil), Veloabstell- und Parkplätze
- Einfriedungen

Die Erdbebensicherheit dieser Werkhallen ist gemäss statischen Abklärungen gegeben. Die Feuerpolizeiaufgaben werden mit dem vorgelegten Projekt erfüllt. Die Sanierung der Flachdächer und der Fassaden, der Ersatz der bestehenden Fenster und die Verstärkung der Bodenplatte zur Erhöhung der Tragfähigkeit gemäss Bedürfnissen der Gemeinde sind Sache der Gebäudeeigentümerin.

**Gebäudedaten**

Das Neubauprojekt weist folgende Gebäudedaten auf:

– Nutzflächen	m <sup>2</sup>	4'217
– Gebäudevolumen SIA 416	m <sup>3</sup>	27'838
– gemietete Umgebungsflächen	m <sup>2</sup>	1'314
– gedeckte Veloabstellplätze	Stk.	10
– Kunden- und Personalparkplätze	Stk.	33

**Zeitplan**

Vorbehältlich der Erteilung aller erforderlichen Bewilligungen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

– Mietbeginn für Hallen und Aussenareal	1. Juli 2010
– Umnutzungs- und Ausbauarbeiten	ca. 1–1½ Jahre

**Kosten**

Der beantragte Kredit für die Umsetzung des vorliegenden Projekts der Gemeinde setzt sich gemäss Kostenvoranschlag wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Werkhof	Umwelt	Kultur	total
0	Grundstück	5'000.–	5'000.–	0.–	10'000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	395'500.–	111'000.–	16'000.–	522'500.–
2	Gebäude	2'720'500.–	1'020'000.–	648'000.–	4'388'500.–
3	Betriebseinrichtungen	322'000.–	538'000.–	20'000.–	880'000.–
4	Umgebung	165'000.–	927'000.–	0.–	1'092'000.–
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	120'000.–	57'000.–	30'000.–	207'000.–
9	Ausstattungen / Reserve	200'000.–	80'000.–	20'000.–	300'000.–
0–9	total	3'928'000.–	2'738'000.–	734'000.–	7'400'000.–
	Kostenanteil	53%	37%	10%	100%
	Finanzierung	ordentliche Steuern	Spezialfinanzierung	Untermieten	

Die zu mietenden Hallen weisen folgende Kubaturen und Nutzflächen aus:

Halle	Kubatur SIA 416	Nutzflächen
15c	16'683 m <sup>3</sup>	EG 1'666 m <sup>2</sup> OG 367 m <sup>2</sup>
15d	11'155 m <sup>3</sup>	EG 1'092 m <sup>2</sup> OG 1'092 m <sup>2</sup>
total Hallen 15c + 15d	27'838 m <sup>3</sup>	4'217 m <sup>2</sup>

Die Nutzungsreserve des OG Halle 15c beinhaltet eine Nutzfläche von 1'299 m<sup>2</sup>. Die Umnutzungskosten für die Werkhallen (BPK 2, ohne Betriebseinrichtungen und Umgebung), belaufen sich auf Fr. 195.–/m<sup>3</sup> nach SIA 416.

**Mietvertrag**

Die MHW Immo AG, Freienbach, ist Eigentümerin des ehemaligen DOW-Areals. Nebst dem Eigentum hat sie ein Baurecht an der Parzelle KTN 2241, auf welcher die von der Gemeinde Freienbach zu mietenden Hallen 15c+15d sowie Aussenareale liegen. Dieses Baurecht dauert bis ins Jahr 2063.

Die Gemeinde Freienbach mietet von der MHW Immo AG den Hallenbau 15c, die Halle 15d, Aussenflächen bei den Hallen 15c und 15d im Ausmass von 1'314 m<sup>2</sup> sowie total 33 Aussenparkplätze für den Betrieb der Hauptsammelstelle, des Gemeindewerkhofs und von Künstlerateliers.

Mietobjekt / Mietsache	Hallenbauten Wollerauerstrasse 15c+15d, Aussenflächen und Aussenparkplätze Wollerauerstrasse 15c+15d	Altlasten	gemäss Kataster belasteter Standorte des Kantons Schwyz für Standort 29_398 (DOW Europe / MHW Immo AG) weder Sanierungs- noch Überwachungspflicht
Mietbeginn	1. Juli 2010		
Mietdauer	30 Jahre fest, mithin bis 30. Juni 2040	Untervermietung	mit Zustimmung der Vermieterin gestattet
Vertragsverlängerung	10 Jahre		
Mietzins	Erdgeschoss Fr. 90.-/m2/Jahr, Obergeschosse Fr. 45.-/m2/Jahr, Aussenflächen Fr. 25.-/m2/Jahr	Inkrafttreten	vorbehältlich Zustimmung Abstimmung vom 13. Juni 2010
Halle 15c	Fr. 166'455.- / Jahr		
Halle 15d	Fr. 120'240.- / Jahr		
Aussenflächen	Fr. 32'850.- / Jahr		
Parkplätze	Fr. 23'760.- / Jahr		
MWSt. 7,6%	Fr. 26'091.20 / Jahr		
total inkl. MWSt.	Fr. 369'396.20 / Jahr		
Nebenkosten	Heizungs-, Betriebs-, Gemeinschafts- und Nebenkosten vollumfänglich z.L. Gemeinde als Mieterin		
Mietzinsanpassung	gemäss Landesindex der Konsumentenpreise, erstmals per 1. Januar 2012		
Unterhalt und Reparaturen	ausserordentlicher, grosser Unterhalt z.L. Vermieterin; Kleinunterhalt und Ausbesserungen z.L. Mieterin		
Betriebsbedingter Ausbau	z.L. Mieterin, gemäss Vorlage Sachgeschäft der Mietsache		
Heimfall	keine Entschädigung für bauliche Veränderungen und Investitionen durch Vermieterin; keine Rückbaupflicht für die Mieterin		

#### Finanzierung, Abschreibungen und Verzinsung der Investitionen

An die Investitionen für die Umnutzung der zu mietenden Hallen 15c und 15d sind keine Subventionen erhältlich. Die Finanzierung erfolgt, soweit erforderlich, auf dem Darlehensweg. Vorerst kann aber die Finanzierung aus den flüssigen Mitteln der Gemeinde erfolgen. Die Investitionen werden im Rahmen des Finanzhaushaltsgesetzes verzinst und abgeschrieben. Die Abschreibungen nach Finanzhaushaltsgesetz betragen 8% vom Restbuchwert. Die interne Verzinsung beträgt derzeit 3,33%. Bei einer Nutzungsdauer von 30 Jahren ist linear mit Abschreibungen in der Höhe von Fr. 246'666.65 und internen Zinsen von Fr. 123'210.- zu rechnen.

Für die ersten fünf Jahre nach Bauvollendung ergeben sich folgende Aufwendungen für Abschreibungen und Verzinsung nach Finanzhaushaltsgesetz in der Finanzbuchhaltung:

Jahr	Restbuchwert	Abschreibungen	Verzinsung	Total
2010	Fr. 800'000.-	Fr. 64'000.-	Fr. 13'320.-	Fr. 77'320.-
2011	Fr. 7'336'000.-	Fr. 586'880.-	Fr. 244'289.-	Fr. 831'169.-
2012	Fr. 6'749'120.-	Fr. 539'930.-	Fr. 224'746.-	Fr. 764'676.-
2013	Fr. 6'209'190.-	Fr. 496'735.-	Fr. 206'766.-	Fr. 703'501.-
2014	Fr. 5'712'455.-	Fr. 456'996.-	Fr. 190'225.-	Fr. 647'221.-



Im Rahmen des am 1. Januar 2010 von Bund und Kantonen gestarteten Gebäudeprogrammes wird für die thermischen Verbesserungen der Fassaden sowie für die Solaranlage für das Brauchwarmwasser ein Förderbeitrag beantragt. Der entsprechende Beitrag reduziert den Anteil der Baukosten für den Werkhof.

## Folgekosten

Der jährliche Mietzins beträgt Fr. 369'396.20. Die Flächen für die Kunstschaaffenden sollten anhand der Bedarfsabklärung kostendeckend untervermietet werden können. Es wird ein Mietzins von zirka Fr. 120.–/m<sup>2</sup>/J anvisiert. Die disponible Restfläche von 360 m<sup>2</sup> im OG der Halle 15d wird aus Kostengründen zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgebaut. Somit kann diese Fläche vor derhand als Lager und Abstellfläche genutzt werden. Ein allfälliger Endausbau zu Ateliers, Büros, etc. hat gegebenenfalls – je nach Bedarf und Vermietungsmöglichkeiten – über ein künftiges Budget zu erfolgen.

Im Weiteren können mit der Verlegung des Werkhofes und der Hauptsammelstelle durch Fremdvermietung der Lagerräume in den Baracken Roggenacker, durch Fremdvermietung des Lagerraumes im Birchweidstall (solange keine Überbauung), durch Vermietung der Fläche der heutigen Quartiersammelstelle SOB Freienbach z.B. als Parkplätze, durch Fremdvermietung des Westteils der Einstellhalle im ehemaligen Feuerwehrlokal Wilen und durch Auflösung des Mietvertrages für die Ölsperre- und Chemiewehranhänger der Feuerwehr im Zeughaus Pfäffikon Liegenschaftserträge im Gesamtbetrag von Fr. 41'500.– generiert werden. Zudem sind mit der Verlegung des Werkhofs und der Hauptsammelstelle betriebliche Einsparungen von total zirka Fr. 47'500.– möglich, weil in diesem Fall während der Sammelstellenöffnungszeiten kein Verkehrsdienst durch 2–3 Personen mehr nötig ist, Winterdienstgeräustellungen, Sacksalzeinlagerung und -rücktransporte entfallen, Splittkisten, Winterdienstsignalisation nicht mehr saisonal umgelagert werden müssen, externe Kleinlagerungen für Chilbi und Märkte, Ersatzlager für Abfallkübel, Robidogs etc. nicht mehr notwendig sind. Somit ergeben sich insgesamt Liegenschaftserträge sowie Miet- und personelle Einsparungen im Gesamtbetrag von Fr. 89'000.–/J.

Von zentraler Bedeutung sind zudem die Unterschiede und Vorteile für das Abfallwesen und den Werkhof am Standort Schwerzi gegenüber dem Gwatt:

- Entflechtung der 3 Nutzungen Werkhof, Hauptsammelstelle und Feuerwehr
- langfristig genügend Platz für Feuerwehr und andere Sicherheitsformationen der Gemeinde bzw. des Bezirks im Gwatt
- keine Aufstockung Feuerwehrstützpunkt Gwatt notwendig
- betriebliche Investitionen im Gwatt für Werkhof häufig

- langfristige Lösung für Werkhof und Hauptsammelstelle
- DOW-Areal sehr zentral gelegen in der Gemeinde
- dauernd zugängliche Quartiersammelstelle im Industriegebiet, keine Störungen für Anwohner
- Anlieferung zu Hauptsammelstelle ohne Verkehrsprobleme für Bürgerinnen und Bürger, keine Warteschlangen mehr
- gute Parkierungsmöglichkeiten bei Anlieferung zu Quartiersammelstelle
- Aufhebung Quartiersammelstelle SOB Freienbach
- Einsparung von Personalressourcen
- Zentralisierung der Lagerräume, weniger Auto-km
- Verbesserungen der Betriebsabläufe durch örtliche Neuorganisation im Bereich Umwelt wie auch Werkhof
- Umsetzung und Erfüllung schon lange geltender gesetzlicher Auflagen und Vorschriften
- Raumangebot für Kunstschaaffende

Beim neuen Werkhof inkl. Hauptsammelstelle ist für Betrieb und Unterhalt, d.h. Energie, Wasser, Abwasser, Heizung, Wartung und baulichen Unterhalt, etc. mit jährlichen Kosten von zirka Fr. 145'000.– zu rechnen. Gegenüberstellung der jährlichen Folgekosten und Einsparungen:

Werkhof / Entsorgung Schwerzi, Freienbach	Folgekosten	Einsparungen Einnahmen
Mietzins	369'396.20	
Abschreibungen	246'666.65	
Interne Zinsen	123'210.–	
Betrieb + Unterhalt	145'000.–	
Untermieten Kunstschaffende 9 Ateliers = 371 m <sup>2</sup> x Fr. 120.– pro m <sup>2</sup> /J		44'520.–
Vermietungen Aussenlager, Auflösung best. Mietverträge bei Dritten		41'500.–
Betriebliche Einsparungen Werkhof / Entsorgung		47'500.–
Total	884'272.85	133'520.–

Weil das Budget 2010 keine entsprechende Position beinhaltet, sind, nach Annahme des vorliegenden Sachgeschäfts, an der Gemeindeversammlung vom 27. August 2010 die entsprechenden Nachkredite für Miete und Nebenkosten für das Mietobjekt für die Zeit von Juli bis Dezember 2010 einzuholen.

Für den heutigen Werkhof, welcher sodann vollumfänglich durch die örtlichen Sicherheitsformationen genutzt werden soll, verbleiben Kosten für Betrieb und Unterhalt von jährlich zirka Fr. 50'000.-.

### **Empfehlung**

In einer vorausschauenden Optik ist der Gemeinderat verpflichtet, Chancen zur langfristigen Sicherstellung der öffentlichen Aufgabenerfüllung rechtzeitig zu erkennen. Wenn sich gute Gelegenheiten ergeben, an zentraler Lage für wachsende Gemeindeaufgaben eine langfristige und optimale Lösung zu schaffen, sind die notwendigen Entscheide rechtzeitig zu treffen.

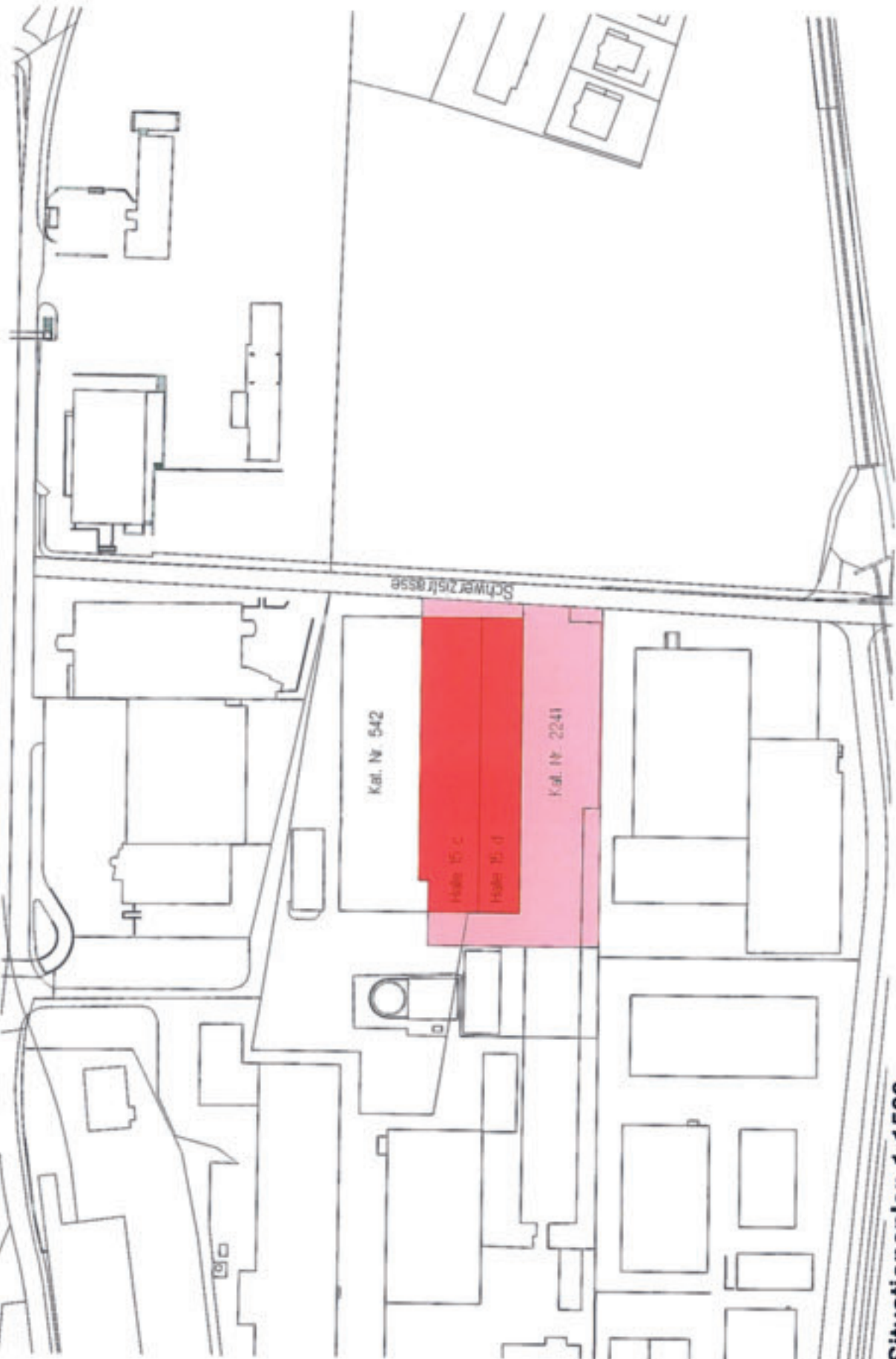
Jetzt besteht die Möglichkeit, auf dem ehemaligen DOW-Areal in Freienbach für die nächsten Jahrzehnte die Hauptsammelstelle und den Gemeindewerkhof nach den heutigen und künftigen Bedürfnissen realisieren zu können. Und zwar an für diese öffentlichen Nutzungen bester, zentraler Lage in der Gemeinde Freienbach. Diese Chance gilt es jetzt wahrzunehmen und umzusetzen. Mit der Umsetzung des vorliegenden Projekts wird eine langfristige Unterbringung bzw. Abdeckung der Bedürfnisse der Abfallentsorgung, des Tiefbaus sowie der Kultur möglich.

Deshalb empfiehlt der Gemeinderat, dem vorliegenden Kredit und dem Mietvertrag für die Verlegung der Hauptsammelstelle des Abfallwesens und des Werkhofs sowie der Schaffung von Künstlerräumen im ehemaligen DOW-Areal Freienbach zuzustimmen.

### **Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass die Verlegung der Hauptsammelstelle des Abfallwesens und des Werkhofs sowie der Schaffung von Künstlerräumen im ehemaligen DOW-Areal Freienbach und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar ist.

**Werkhof, Hauptsammelstelle, Kulturräume, 8807 Freienbach**



**Situationsplan 1:1500**

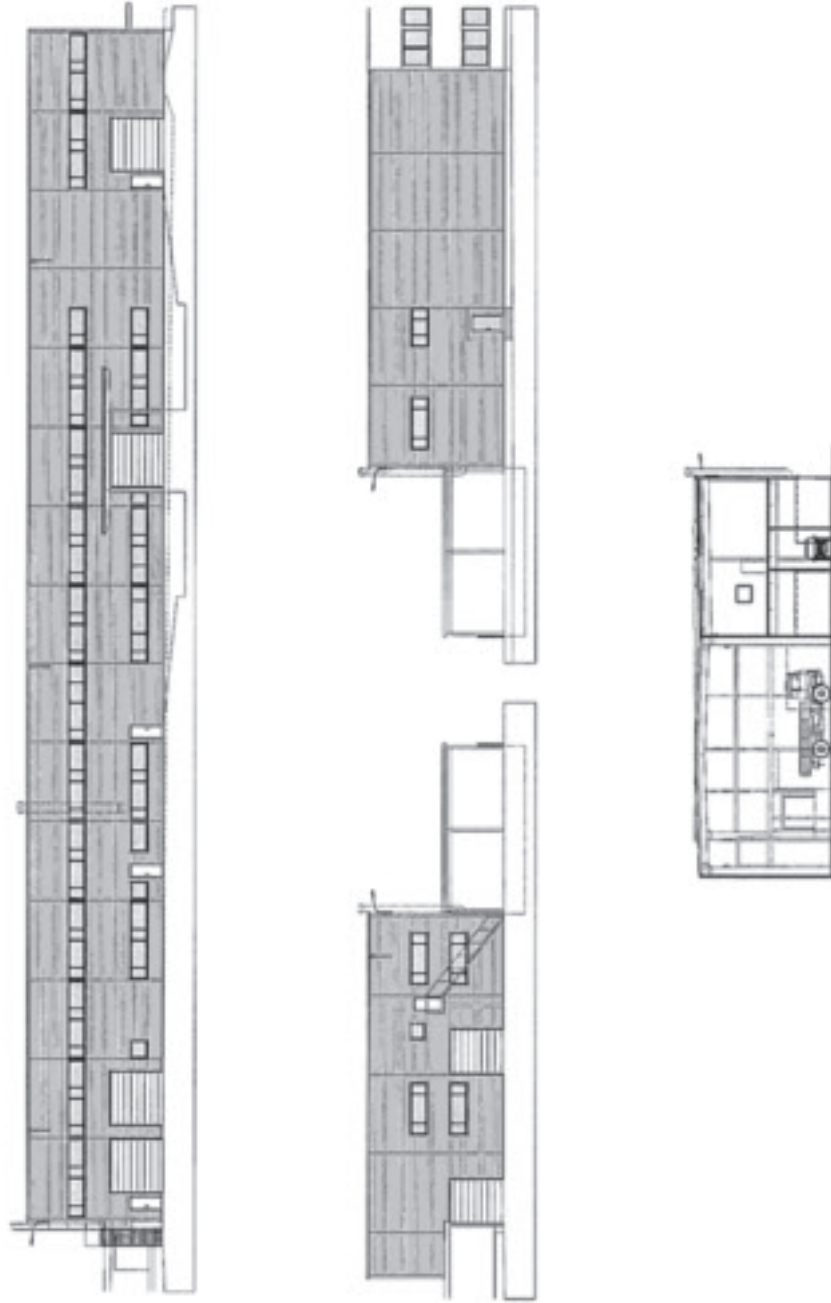


**Werkhof, Hauptsammelstelle, Kulturräume, 8807 Freienbach**



**Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss 1:500**

**Werkhof, Hauptsammelstelle, Kulturräume, 8807 Freienbach**



**Fassaden und Schnitt 1:500**