

Sachgeschäft

Neubau Werkhof Roggenacker, Pfäffikon

Erläuterungen und Genehmigungsinhalt

Antrag des Gemeinderates

1. Die Gemeinde Freienbach erstellt unterhalb der 300-Meter-Schiesslinie der Schiessanlage Roggenacker, auf den gemeindeeigenen Parzellen L Nr. 2081, 2344 und 3824 in Pfäffikon einen neuen Gemeindewerkhof. Dafür wird ein Kredit von 17 500 000 Franken plus auflaufende Teuerung ab 1. Oktober 2020 bewilligt.
2. Der vorgenannte Bruttokredit reduziert sich um allfällige Förderbeiträge in den Bereichen Energie und Ökologie.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Der Gemeindewerkhof im Gwatt wurde im Jahr 1988 zusammen mit dem Feuerwahrstützpunkt in Betrieb genommen. Mit dem – im Zuge des Bevölkerungswachstums und als Folge gestiegener Ansprüche – immer grösser gewordenen Aufgabengebiet und dem damit verbundenen Personalzuwachs ist im Laufe der letzten drei Jahrzehnte auch der Platz- und Raumbedarf des vielfältigen Werkhofbetriebes stetig gestiegen. So wurde der bestehende Werkhof zu klein. Nach und nach musste deshalb behelfsmässig auf dezentrale Fahrzeug-, Geräte- und Materialeinstellräume und Aussenlagerflächen ausgewichen werden

(Aussenstandorte Birchweid-Stall, Baracken Roggenacker, Stallteil Drei-Eidgenossen und Zeughaus Pfäffikon). Der kommunale Werkhofbetrieb belegt heute inklusiv Aussenstandorte insgesamt 2 746 m² Gebäudenutzflächen. Der Gemeindewerkhof und der Feuerwahrstützpunkt teilen sich seit Jahren den Standort Gwatt in Pfäffikon. Seit dem Umzug der Abfallhauptentsorgungsstelle gibt es zwar mehr Platz auf dem Aussenareal, allerdings reicht das Gebäudevolumen nicht aus, um heute und erst recht auch mittel- und langfristig gute Bedingungen für beide Betriebe sicherzustellen. Die Platzverhältnisse sind und bleiben eng. Eine Entflechtung von Werkhof und Feuerwahrstützpunkt ist angezeigt, um einerseits den entstandenen Nachholbedarf beider Dienstleistungs- und Interventions-einheiten zu decken und andererseits den langfristig steigenden Aufgaben und Anforderungen zu entsprechen. Sowohl der Feuerwahrstützpunkt Pfäffikon wie auch der Gemeindewerkhof benötigen für ihre Fahrzeuge und Gerätschaften zur Erfüllung ihrer vielfältigen Aufgaben jetzt und insbesondere auch auf lange Frist mehr Platz. Die erforderlichen Erweiterungsbauten wären am Standort Gwatt wohl realisierbar, würden aber zu einer übermässigen Massierung führen, insbesondere auch bezüglich Verkehrsströme. Zu beachten ist zudem, dass während der Realisierung eines Erweiterungsbaus am Standort Gwatt andernorts während der Bauzeit ein provisorischer Werk-



Visualisierung, Blick von Westen

Sachgeschäft (Fortsetzung)



Visualisierung, Blick von Südosten



Visualisierung, Blick von Osten

hof eingerichtet und betrieben werden müsste, was mit erheblichen Kosten verbunden wäre.

Während sich der Feuerwehrstützpunkt am bisherigen Standort Gwatt weiterentwickeln soll, wurden für den Gemeindewerkhof Alternativen gesucht und eine innovative Lösung auf den gemeindeeigenen Liegenschaften im Roggenacker in Pfäffikon gefunden. Dort stehen eine regionale Schiessanlage für die Distanzen 300 Meter, 50 Meter, 25 Meter und 10 Meter und zwei ehemalige Militärbaracken. Alle Grundstücke liegen in der Zone öffentlicher Bauten und Anlagen. Das Benützungsrecht an der Schiessanlage ist für die vier Schützenvereine der Gemeinde Freienbach bis ins Jahr 2049 mittels Dienstbarkeitsvertrag garantiert. Der Bestand der Schiessanlage ist damit auf Jahre hinaus nicht in Frage gestellt. Der Gemeinderat beabsichtigt nun, den Werkhof platzsparend neu unterhalb die 300-Meter-Schiesslinie zu verlegen. Die Realisierung eines Gemeindewerkhofes unterhalb der 300-Meter-Schiesslinie ist möglich. Dies zeigen die umfangreichen Abklärungen, unter Beachtung der langfristig werkhofnotwendigen Flächen und Volumen, der raumplanungsrechtlichen Schranken, der Erschliessung sowie der schiesstechnischen und sicherheitsrelevanten Aspekte. Nach der Realisierung des Werkhofneubaus im Roggenacker würde der Stützpunktfeuerwehr Pfäffikon und den kommunalen beziehungsweise regionalen Sicherheitsorganisationen neu zusätzlich das ganze Untergeschoss im Feuerwehrstützpunkt Gwatt, wo jetzt noch der Werkhof einquartiert ist, zur Verfügung stehen.

Arealerschliessung

Die Erschliessung des Werkhofes Roggenacker erfolgt ab der Schindellegistrasse in die Eichenstrasse und über den bestehenden Parkplatz der Schiessanlage Roggenacker. Dadurch fallen 16 bestehende Parkplätze der Schiessanlage weg, welche entlang der neuen Schallschutzwand und der Werkhofzufahrt ersetzt und mit zusätzlichen Parkplätzen ergänzt werden.

Dazu benötigt die Gemeinde Freienbach Land der Korporation Pfäffikon im Dreieck Schindellegistrasse, Waldeggstrasse und Schiessanlage Roggenacker, das heisst ein kleines Stück der Parzelle Nr. 546. Dem Erwerb dieser Fläche, zusammen mit dem unmittelbar auf der anderen Seite der Waldeggstrasse liegenden Hundeversäuberungsplatz von insgesamt 1331 m², hat die Freienbacher Stimmbürgerschaft an der Urnenabstimmung vom 26. September 2021 bereits zugestimmt. Die Kosten dafür belaufen sich auf 1 200 000 Franken. Dieser Landkauf wird nur dann vollzogen, wenn auch das hier vorliegende Sachgeschäft für den Baukredit zum Werkhofneubau die Zustimmung der Freienbacher Stimmbürgerschaft an der Urne erhält.

Mit dem obigen Landerwerb kann die Zufahrt zum Werkhofneubau entlang der neuen Schallschutzwand erfolgen, welche nach zirka 100 Meter zum Eingangstor des Werkhofareals führt. Innerhalb des Werkhofareals wird die Zufahrtsstrasse weitergeführt und mündet danach in den Verlade-, Umschlag- und Vorplatz. Die bestehende Zufahrt zum 300-Meter-Scheibenstand (Forstzufahrt) wird neu über eine Stützmauer geführt.

Projekt

Bei diesem Vorhaben handelt es sich um ein Generationenprojekt. Vorausschauend soll mindestens für die nächsten 30 Jahre Platz geschaffen werden. Ein Werkhofneubau muss funktionell und flexibel gestaltbar sein, gewisse Flächen sollen frei einteilbar bleiben. Für künftige Erweiterungen können mit dem vorliegenden Projekt genügend Landreserven freigehalten werden. Die Aussenflächen bieten Raum für die notwendigen Verlade-, Umschlag- und Vorplätze, Parkplätze, Muldenabstellplätze und für das Salzsilo mit einem Inhalt von 150 m³, welches aus dem bestehenden Werkhof an den neuen Standort umplatziert wird. Nebst dem Aussenwaschplatz ist ein Kleinelager für Flüssigkeiten, Gas und Kleinmaterial vorgesehen. Boxen für Kies, Sand, Steine sowie Besucherparkplätze sind ebenfalls im Aussenbereich angeordnet. Für die Entsorgung der anfallenden Materialien aus dem Strassen- und Anlagenunterhalt sind vier Presscontainer geplant. Auf eine Tierkörpersammelstelle mit Kadaver-Kühlraum wird künftig verzichtet. Eine Kadaversammelstelle ist für den Betrieb eines Gemeindewerkhofes grundsätzlich nicht notwendig beziehungsweise gehört nicht zu dessen Kernaufgaben. Gemäss kantonalem Veterinärgesetz kann eine Gemeinde gegen eine Pauschalentschädigung von heute jährlich 2.50 Franken pro Einwohner direkt die regionale Tierkörpersammelstelle benutzen. Diese befindet sich für den Bezirk Höfe in der Lidwil in Altendorf. Der Gemeinderat erachtet die Benutzung dieser Kadaversammelstelle nur knapp 700 Meter ennet der östlichen Gemeindegrenze für die Freienbacher Bevölkerung als zumutbar. Die Kosten für die Realisierung einer Tierkörpersammelstelle im Roggenacker würden zusätzliche 325 000 Franken betragen.

Betriebseinrichtungen

Der moderne und zukunftsgerichtete Werkhof wird mit allen notwendigen Betriebseinrichtungen ausgerüstet. Im Gebäudeinnern befinden sich Lifte für Fahrzeuge und Geräte verschiedener Grössen, eine Abgasabsauganlage, eine Abwasserreinigungsanlage, eine Osmoseanlage für die Wasseraufbereitung sowie das Schmierstofflager. Im Werkstattbüro werden zwei Büroarbeitsplätze eingerichtet. Der Personalaufenthaltsraum ist so ausgestattet, dass er auch als Schulungsraum nutzbar ist. Die IT-Infrastruktur

Sachgeschäft (Fortsetzung)

wird mit einem Glasfaseranschluss ans Gemeinenetzwerk angeschlossen. Die Lagereinrichtungen ermöglichen langfristig die platzoptimierende Lagerung aller betriebsnotwendigen Materialien.

Ökologie

Der sorgsame Umgang mit Energie, natürlichen Ressourcen und dem vorhandenen Lebensraum spielen bei diesem Generationenprojekt eine wichtige Rolle. Folgende ökologisch relevanten Elemente des Werkhofneubaus sind hervorzuheben:

- Haushälterische Bodennutzung und innere Verdichtung vorhandener Bauzonen.
- Die Fahrzeughallen werden mit Steckdosen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge bestückt.
- Am Salzsilo wird eine Photovoltaikanlage zur Eigennutzung des Stroms installiert. Auf dem grossflächigen Dach des Werkhofgebäudes beziehungsweise unter der 300-Meter-Schiesslinie ist eine solche aufgrund der Reflexionen/Blendungen leider nicht möglich.
- Die Wärmezeugung für die Gebäudebeheizung wird mit Erdsonden betrieben.
- Auf der Nordseite des Areals entsteht ein Retentionsbecken inklusive Versickerungsanlage für das Oberflächenwasser der Zufahrten und Vorplätze mit einem Überlauf in einen Notschacht.
- Unter der Einstellhalle kommt ein Auffangbecken für Dachwasser mit 1000 m³ Inhalt, welches über einen Notüberlauf in den Sammelschacht des Retentionsbeckens führt. Das im Gebäudeuntergeschoss gefasste Regenwasser wird als Wischwasser für die Strassenreinigungsmaschine, als Brauchwasser für die Fahrzeug-, Maschinen- und Platzreinigung sowie im Winter für die Sole-Herstellung und während der Vegetationszeit zum Wässern der Grünanlagen verwendet. Damit kann der gesamte Jahresverbrauch für vorgenannte Zwecke gedeckt werden. Insgesamt wirkt sich Letzteres positiv auf die Umwelt aus und reduziert die Kosten für Frisch- und Abwasser.
- Die Soleaufbereitungsanlage neben dem Salzsilo produziert ein zeitgemässes Auftaumittel, damit im Winterdienst Salzlösung anstelle von Streusalz auf vereisten Strassen und Plätzen ausgebracht werden kann.
- Durch die Ergänzung mit diesen ökologischen Zusatzmassnahmen erreicht der neue Werkhof den Minerogie-Standard im Bereich der Personal- und Büroräume, nicht jedoch bei der Einstellhalle und den Lagerflächen.

Kennzahlen

Der Werkhofneubau weist folgende Kennzahlen auf:

- Gebäudenutzflächen 3 117 m²
- Gebäudevolumen SIA 416 24 284 m³

Zeitplan

Aufgrund bestehender Vereinbarungen und Rechte muss der Schiessbetrieb auch während der Bauzeit aufrechterhalten werden. Daher muss der Werkhof-Rohbau zum grossen Teil im Winterhalbjahr realisiert werden, weil in den Monaten November bis März kein Schiessbetrieb stattfindet. Um die gewohnten Schiessaktivitäten von April bis Oktober wie bisher sicherzustellen, ist ein Baukran auf Schienen vorgesehen, welcher während der Schiesszeiten jeweils aus der Gefahrenzone herausgefahren wird. Während der gesamten Bauzeit werden alle notwendigen Sicherheitsvorkehrungen getroffen und eingehalten, um den Bau- vom Schiessbetrieb zu trennen und auf diese Weise die Sicherheit sowohl der Bauleute wie auch der Schützinnen und Schützen zu gewährleisten.

Der eigentliche Baubeginn ist aufgrund des erforderlichen Planungsvorlaufs und der Rücksichtnahme auf den Schiessbetrieb im November 2023 vorgesehen. Bei einer Bauzeit von zirka eineinhalb Jahren ist der neue Gemeinewerkhof voraussichtlich im Frühjahr 2025 betriebsbereit. Da bis zum Bezug des Neubaus der Werkhofbetrieb am heutigen Standort und den Aussenstandorten weitergeführt werden kann, sind keine Gebäude- oder Betriebsprovisorien notwendig.

Baukosten

Der beantragte Baukredit setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	inkl. MwSt. Fr.
0	Grundstück, separates Sachgeschäft gemäss Urnenabstimmung vom 26. September 2021	0
1	Vorbereitungsarbeiten	1 038 000
2	Gebäude	12 873 000
3	Betriebseinrichtungen	7 150 000
4	Umgebungsarbeiten	1 479 000
5	Baunebenkosten und Reserve	1 395 000
0-5	Total inkl. 7,7% MwSt.	17 500 000

Diese Baukosten sind mit dem vorliegenden Projekt nachvollziehbar und begründet. Das Vorhaben konzentriert den heutigen Werkhof und seine vier Aussenstandorte an einem einzigen Standort und beinhaltet umfangreiche Betriebseinrichtungen und zusätzliche ökologische Massnahmen. Um auf dem Baugrundstück unterhalb der 300-Meter-Schiesslinie eine Doppelnutzung möglich zu machen, sind Baukosten von 5 220 000 Franken veranschlagt. Diese beinhalten Felsaushub, Hangsicherungen, Stützmauern, die Zufahrtsstrasse zum Scheibenstand, einen Parkplatzeilersatz für die Schiessanlage sowie zusätzliche Pumpenanlagen und Schallschutzmassnahmen gegen den Schiesslärm.

Der Vorteil der vorgeschlagenen Lösung liegt darin, dass weitgehend auf gemeindeeigenem Land gebaut werden kann, das bereits in der dafür richtigen Zone öffentlicher Bauten und Anlagen liegt. Und das raumplanerische Gebot der haushälterischen Bodennutzung beziehungsweise der inneren Verdichtung vorhandener Bauzonen kann die Gemeinde vorbildlich vorleben. Alternativen zu einem Werkhofneubau am Standort Roggenacker wurden geprüft, aber nicht gefunden. Unter der theoretischen Annahme, dass solche Flächen vorhanden wären, müssten diese von der Gemeinde allerdings erst zugekauft werden. Bei einem Bedarf von zirka 10 000 m² Land und einem angenommenen Preis von Fr. 900/m² resultierte ein Kaufpreis von rund 9 000 000 Franken. Dieses kleine Rechenbeispiel legt dar, dass die Zusatzkosten für den Neubau unter der bestehenden 300-Meter-Schiesslinie durchaus vertretbar sind.

Die vorliegenden Baukosten sind optimiert, indem das gesamte Gebäude möglichst kompakt gestaltet ist. Ein Grossteil der Räumlichkeiten und Anlagen für den Werkhofbetrieb muss aus nachvollziehbaren betrieblichen Gründen ebenerdig erstellt werden: Werkstätten, Fahrzeugeinstellhallen, Lager für die wichtigsten Materialien, Aussenlager und Aussenanlagen. Bei diesen Erdgeschossflächen sind keine Reduktionen möglich. Müssten solche gemacht werden, hätte dies zur Folge, dass wie im Ist-Zustand wieder Flächen ausserhalb des Werkhofes beansprucht werden müssten. Die Optimierung bringt mit sich, dass – im Gegensatz zum heutigen Standort Gwatt – zirka 50 Prozent der Magazin- und Lagerflächen im Obergeschoss untergebracht werden, mit teilweisen Nachteilen für das Ein- und Ausmagazinieren. Die Flächendifferenz zwischen dem heutigen Werkhof inkl. Aussenstandorten und dem vorliegenden Projekt liegt bei insgesamt +371 m² beziehungsweise +13.5 Prozent.

Folgekosten

Die Investitionen werden gemäss den Bestimmungen des neuen Finanzhaushaltsgesetzes linear abgeschrieben. Das Finanzhaushaltsgesetz sieht für Hochbauten eine Nutzungsdauer von 25 Jahren vor. Die linearen Abschreibungen über 25 Jahre betragen 700 000 Franken pro Jahr. Für Unterhalt und Betrieb wird mit Folgekosten in der Grössenordnung von 1,5 Prozent der Investitionen gerechnet. Dies ergibt jährlich 260 000 Franken.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der Neubau des Gemeindewerkhofes unterhalb der 300-Me-

ter-Schiesslinie in der Schiessanlage Roggenacker in Pfäffikon notwendig ist und der damit verbundene Verpflichtungskredit rechtmässig sowie im Rahmen der Planung finanzierbar ist.

Empfehlung des Gemeinderates

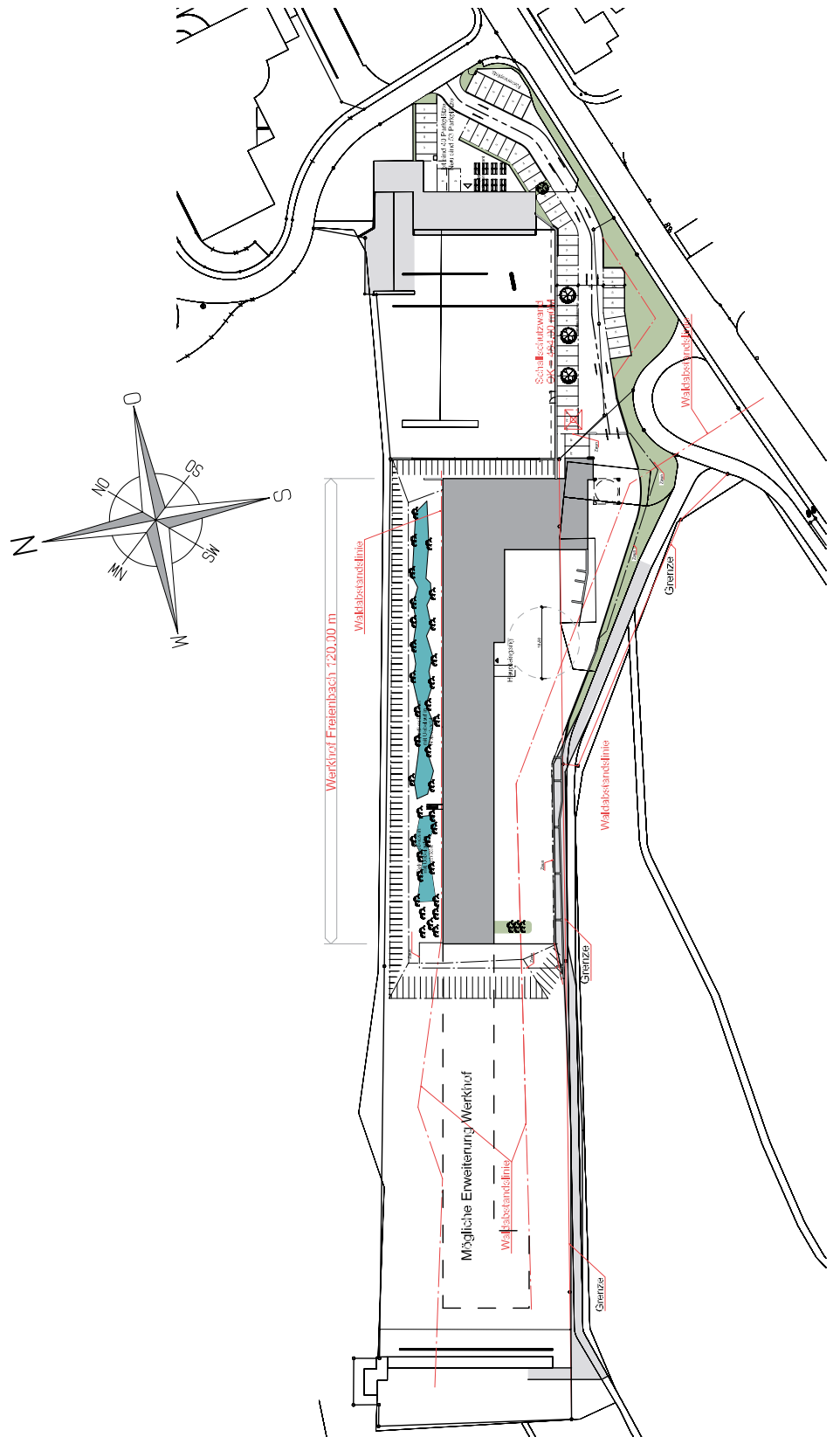
Der Werkhofneubau muss nicht nur alle Bedürfnisse gemäss heutigen Erkenntnissen abdecken, sondern soll auch Flexibilität bieten, um künftige Abläufe zu optimieren. Dies bedingt die entsprechenden Platzverhältnisse und Reserven für die nächsten 30 bis 40 Jahre. Kurze Wege und die geplanten notwendigen Betriebseinrichtungen tragen wesentlich dazu bei. Das Erdgeschoss im vorliegenden Projekt gibt die Gebäudegrösse vor. Die geplanten Erdgeschossflächen sind zwingend. Das vorliegende Projekt wurde soweit komprimiert, aber auch optimiert, ohne dass es zu einschneidenden Beeinträchtigungen der Arbeitsabläufe kommt.

Weitere Reduktionen sind ohne einschneidende negative Auswirkungen auf den Betrieb nicht mehr möglich, zumal der Werkhofneubau ein Generationenprojekt ist und vorausschauend entsprechende Reserven für die Entwicklung kommender Jahrzehnte einzuplanen sind. Zudem ist das vorliegende Projekt sehr innovativ und einmalig in der Schweiz. Die Lage des Werkhofes unter der 300-Meter-Schusslinie der Schiessanlage Roggenacker bringt zwar Mehrkosten mit sich, spart aber Landkosten in erheblich grösserem Umfang. Zudem lebt die Gemeinde Freienbach damit die raumplanerischen Grundsätze des verdichteten Bauens und der haushälterischen Bodennutzung konkret vor.

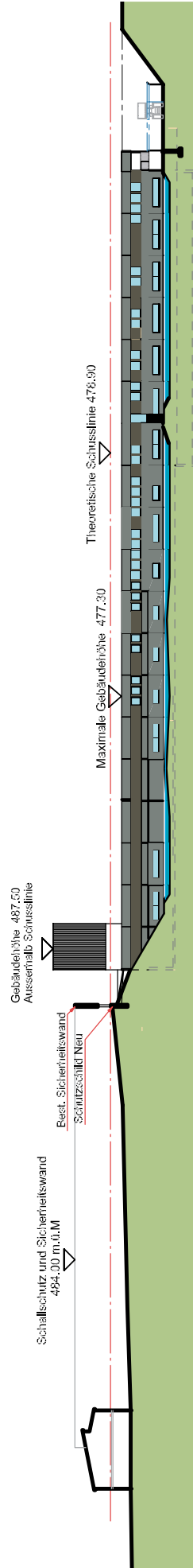
Mit dem vorliegenden Bauprojekt entsteht ein moderner, optimal funktionierender Werkhof für die Gemeinde Freienbach. Dieser gewährleistet, dass der Unterhalt der gemeindeeigenen Infrastrukturanlagen (Strassen, öffentliche Plätze, Grün- und Erholungsanlagen, Wanderwege, usw.) sowie alle weiteren gewohnten Dienstleistungen des Werkhofes zu Gunsten der Bevölkerung, der Vereine und der Institutionen in der Gemeinde Freienbach für die nächsten Jahrzehnte optimal und in der gewohnten Qualität gewährleistet werden können.

Dieses Infrastrukturprojekt wurde im Rahmen des Leistungsauftrages 2020 des Ressorts Liegenschaften und Sicherheit anlässlich der Gemeindeversammlung vom 6. Dezember 2019 durch die Stimmbürgerschaft im Grundsatz gutgeheissen. Der Gemeinderat empfiehlt, dem vorliegenden Projekt und dem Baukredit für den Neubau des Gemeindewerkhofes unterhalb der 300-Meter-Schiesslinie in der Schiessanlage Roggenacker in Pfäffikon zuzustimmen.

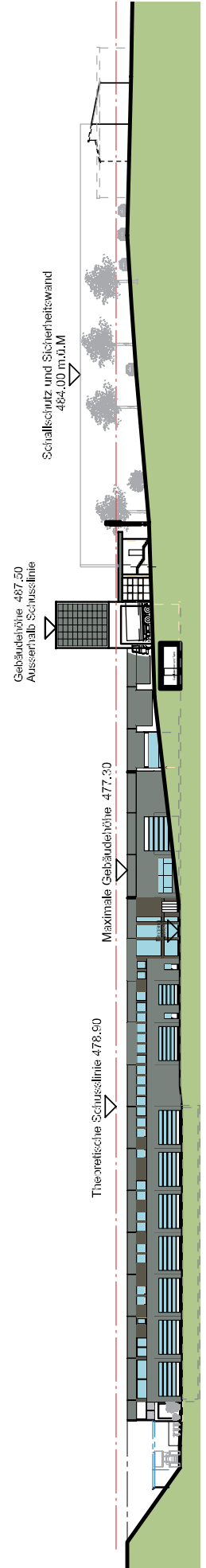
Sachgeschäft (Fortsetzung)



Situation

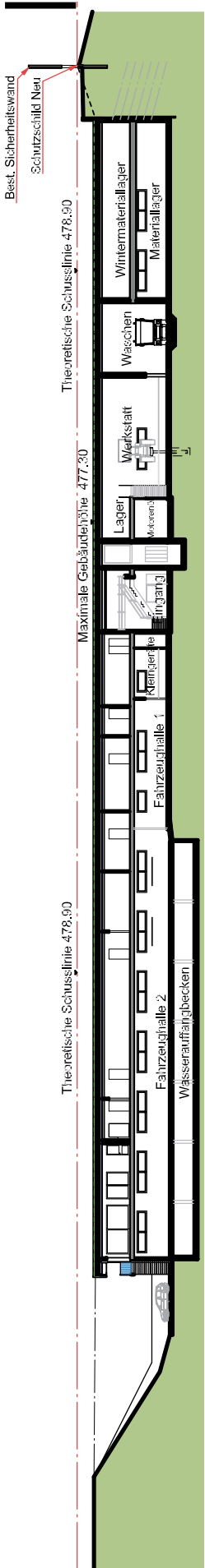


Querschnitt Nordfassade

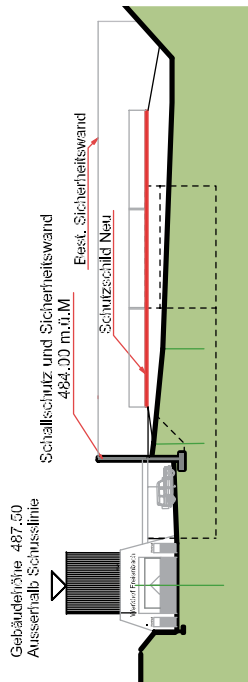


Querschnitt Südfassade

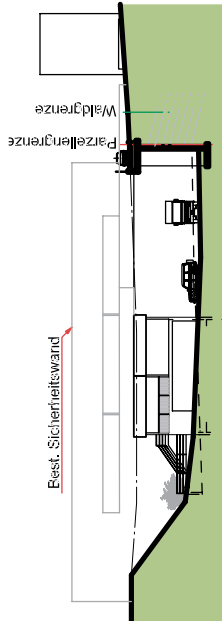
Sachgeschäft (Fortsetzung)



Längsschnitt



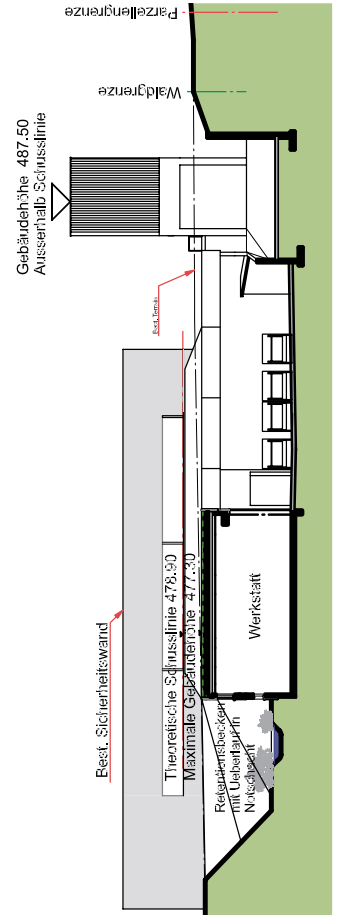
Querschnitt Ostfassade



Querschnitt Westfassade



Querschnitt Fahrzeughalle



Querschnitt Werkstatt