



Immobilienstrategie Gemeinde Hettlingen

Objektstrategien und Investitionsplan
(Schritte 3 – 4)

Kunde

Gemeinde Hettlingen
Stationsstrasse 1
8442 Hettlingen

—
Datum

22. Juni 2017



Impressum

Datum

22. Juni 2017

Bericht-Nr.

5963.100

Verfasst von

DAN / PEC

Basler & Hofmann AG
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395
Postfach
CH-8032 Zürich
T +41 44 387 11 22
F +41 44 387 11 00

Bachweg 1
Postfach
CH-8133 Esslingen
T +41 44 387 15 22
F +41 44 387 15 00

Verteiler

Gemeinde Hettlingen

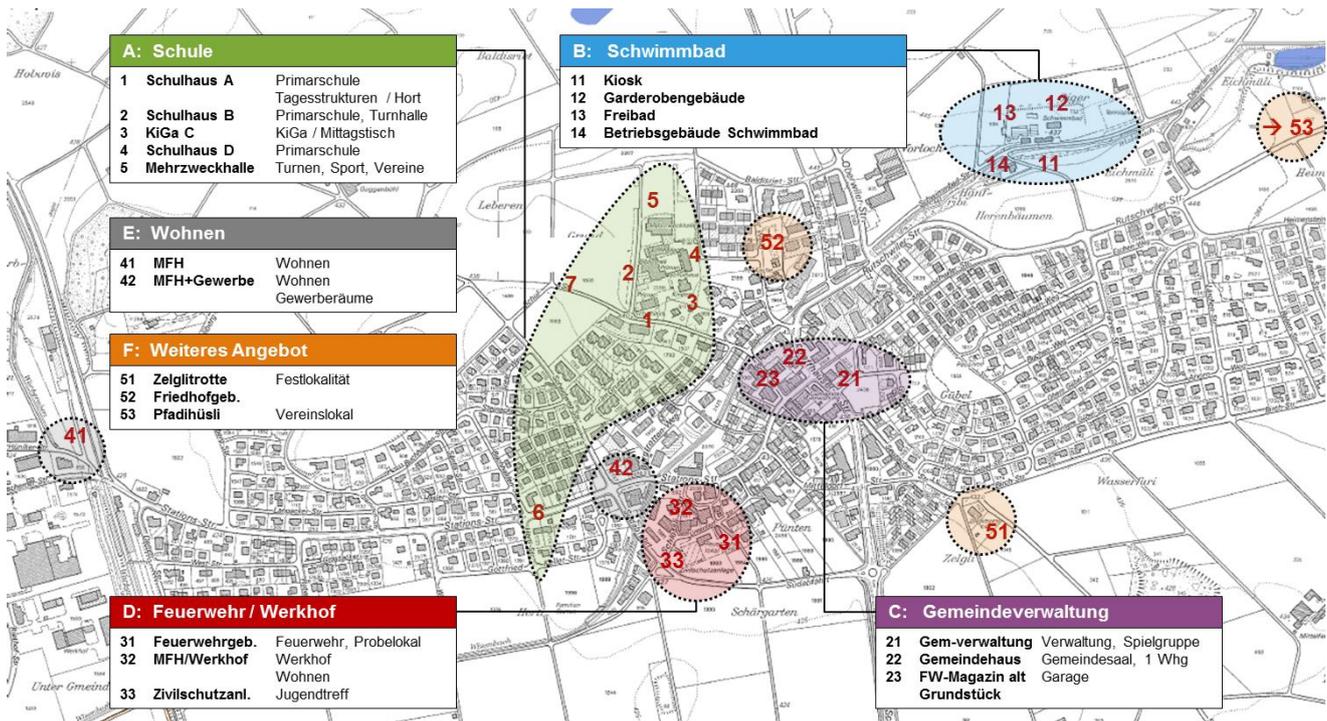
Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
2.	Grundlagen	2
3.	Methodik	3
3.1	Übersicht	3
3.2	Strategische Planung	4
3.3	Schritt 3: Objektstrategie und Projektbildung	4
3.4	Schritt 4: Priorisierung und Investitionsplan	4
3.5	Begleitgruppe	5
3.6	Durchgeführte Sitzungen	5
4.	Strategische Planung Gemeindeverwaltung (C)	6
4.1	Ausgangslage	6
4.2	Variantenfächer	7
4.3	Variantenbeschrieb	7
4.4	Schätzung Finanzbedarf	9
4.5	Bewertungskriterien	11
4.6	Resultat Nutzwertanalyse	12
5.	Objektstrategien und Projektbildung	13
5.1	Übersicht Objektstrategien	13
5.2	Schule (A)	13
5.3	Schwimmbad / Sauna (B)	15
5.4	Gemeindeverwaltung (C)	17
5.5	Feuerwehr / Werkhof (D)	18
5.6	Wohnen (E)	19
5.7	Weiteres Angebot (F)	19
6.	Priorisierung und Investitionsplan	20
6.1	Bauliche und planerische Massnahmen	20
6.2	Investitionsplan	21
6.3	Kategorien Plan	23

Anhang

1. Einleitung

Auftraggeber	Gemeinde Hettlingen
Projekt	Erarbeitung einer Immobilienstrategie über das gesamte Gemeindeportfolio
Ausgangslage	<p>Die Einheitsgemeinde Hettlingen besitzt ein Immobilienportfolio mit einem Gebäudeversicherungswert von ca. 41 Mio CHF. Die rund 30 Einzelgebäude, wovon einige als Kleinbauten gelten, sind bezüglich bautechnischen Gebäudezustand im Tool TGM erfasst. Informationen zu Raumbedarf und Raumanforderungen sind bekannt, aber nicht- oder nicht systematisch dokumentiert.</p>
Ziel und Aufgabe	<p>Die Gemeinde möchte einen Überblick erhalten über künftige Investitionen für</p> <ul style="list-style-type: none">_ Instandsetzungen_ allfällige weitere Massnahmen auf Grund von Raumbedarf und Raumanforderungen <p>Hierzu ist eine Immobilienstrategie auszuarbeiten, welche die generelle Stossrichtung für die Gebäude als Strategie (Objektstrategie) festschreibt. Auf diesen Grundlagen sollen anschliessend</p> <ul style="list-style-type: none">_ Massnahmen und Projekte definiert_ der Finanzbedarf erhoben_ die Massnahmen zeitlich gestaffelt_ und in einem mehrjährigen Finanzplan dargestellt werden
Berichtswesen	<p>Vorliegender Bericht umfasst das Vorgehen und die Resultate Schritte 3+4. Die Schritte 1+2 sind im Bericht vom 20. Dezember 2016, rev. 11.04.2017 festgehalten. Der Unterhaltsbedarf wurde mit dem Werkzeug Stratus erfasst. Diese Methodik und die kompletten Resultate sind in einem separaten Bericht festgehalten (Bericht: Unterhaltsbedarf Gebäude vom 11.10.2016).</p>
Objektübersicht / Objektgruppen	<p>Die Erarbeitung der Immobilienstrategie für jedes einzelne Gebäude (Objekt) erfolgt gegliedert nach Objektgruppen. Bei diesen Gruppen sind Objekte mit ähnlichen Nutzungen und dementsprechenden gegenseitigen Abhängigkeiten zusammengefasst. Es sind dies folgende sechs Objektgruppen:</p> <ul style="list-style-type: none">_ A: Schule_ B: Schwimmbad / Sauna_ C: Gemeindeverwaltung_ D: Feuerwehr / Werkhof_ E: Wohnen_ F: Weiteres Angebot



Objektübersicht

Themen, Gebäude, Nutzungen

2. Grundlagen

Für die Immobilienstrategie relevant sind 22 Gebäude des gesamten Portfolios. Die Erarbeitung der Immobilienstrategie für diese Gebäude basiert auf folgenden Grundlagen:

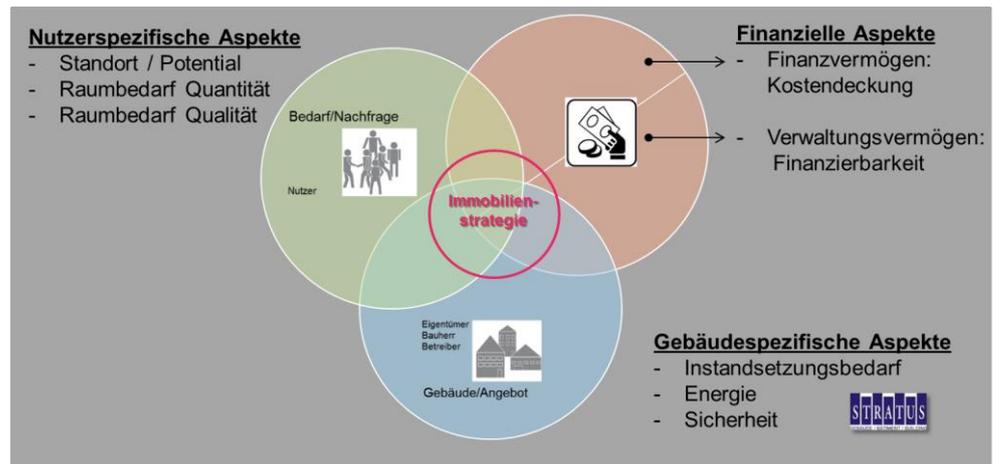
- _ Bericht Stratus vom 11. Oktober 2016
- _ Bericht Schritte 1+2 vom 20. Dezember 2016, rev. 11.04.2017
- _ Bauzonenplan vom 30.09.2013
- _ Grundrisspläne der Gebäude
- _ Investitions- und Finanzplan 2016 – 2026
- _ Grobzustandsuntersuchung und Kostenschätzung Freibad, Hunziker Betatech vom 20.05.2015
- _ Raumprogramm Gemeindeverwaltung vom 14.07.2015 / JD
- _ Machbarkeitsstudie "Gemeindeverwaltung in Post", HFR Architekten AG vom 27.8.2015
- _ Studie Gemeindeverwaltung SWK, Suter von Känel Wild AG / ADP Architekten vom 20.08.2013
- _ Raumprogramm Feuerwehr und Werkhof vom 14.02.2014 / JD
- _ Grobkostenschätzung MFH Hünikerstrasse 1, Bossard Bau AG vom 12.05.2015
- _ Verkehrswertschätzung Stationsstrasse 1, Anderegg Immobilien vom 21.08.2014
- _ Verkehrswertschätzung Stationsstrasse 1, ZKB vom 26.02.2016
- _ Verkehrswertschätzung Stationsstrasse 27, Anderegg Immobilien vom 04.02.2015

3. Methodik

3.1 Übersicht

Drei Themenfelder

Für eine stringente Immobilienstrategie sind die drei Themenfelder Nutzer, Gebäude und Finanzen mit jeweils verschiedenen Aspekten massgebend. Diese sind miteinander zu verknüpfen und in Einklang mit den finanziellen Rahmenbedingungen zu bringen.

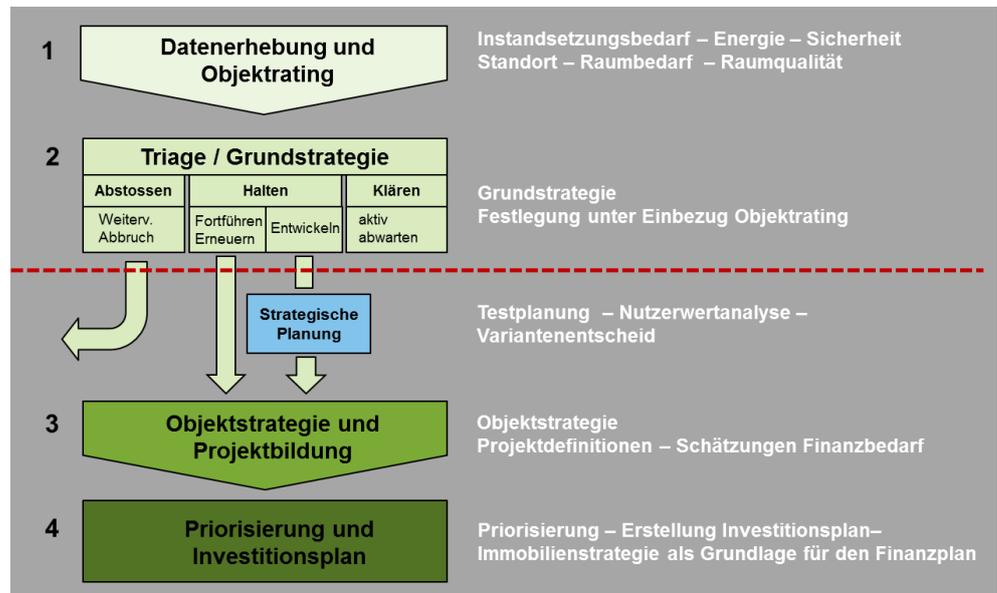


3 Themenfelder

Nutzerspezifische Aspekte / Gebäudespezifische Aspekte / Finanzielle Aspekte

Vorgehen in Schritten

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie erfolgt in vier Schritten, wobei erprobte Werkzeuge eingesetzt werden.



4 Arbeitsschritte

Von der Datenerhebung zum Multiprojekt- und Investitionsplan

3.2 Strategische Planung

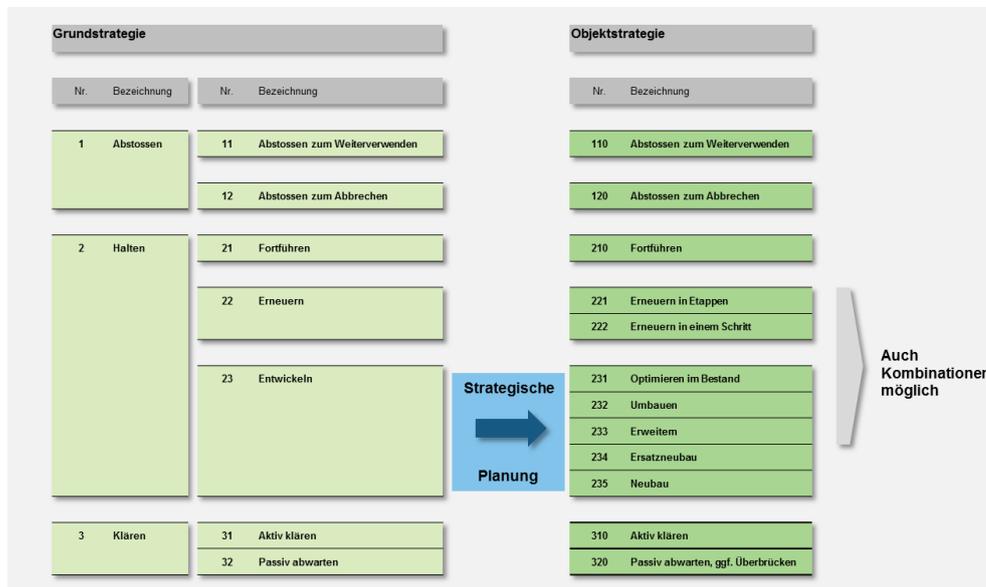
Nach Schritt 2 erfolgt eine strategische Planung für diejenigen Objekte, welchen die Objektstrategie "Entwickeln" zugewiesen wurde. Im Rahmen dieser strategischen Planung zeigt Basler & Hofmann aufgrund von Testplanungen Entwicklungsvarianten auf und evaluiert im Austausch mit der Begleitgruppe die Bestvariante pro Objekt.

3.3 Schritt 3: Objektstrategie und Projektbildung

Im Arbeitsschritt 3 werden die definierten Grundstrategien zu Objektstrategien präzisiert. Basierend auf den Objektstrategien erfasst Basler & Hofmann die notwendigen baulichen Massnahmen und schätzt den Finanzbedarf und den idealen Realisierungszeitpunkt ab. Diese Projekte berücksichtigen neben dem Instandsetzungsbedarf (wert-erhaltende Massnahmen) auch wertvermehrende Massnahmen.

Objektstrategien

Nachfolgende Grafik erlaubt eine Übersicht über alle Grund- und Objektstrategien:



Grund- und Objektstrategien
Übersicht und Zusammenhang

Projektbildung und Investitionsplan

Die Objektstrategie und die Projektbildung bedingen sich gegenseitig. Aufgrund der Priorisierung der Projekte resultiert der Investitionsplan. Es kann erforderlich sein, dass die Arbeitsschritte 3 und 4 iterativ wiederholt werden müssen.

3.4 Schritt 4: Priorisierung und Investitionsplan

Basler & Hofmann nutzt für die Projekterfassung und die Priorisierung der Projekte den Stratus Investitionsplaner. Dieser gibt einen Überblick über sämtliche geplanten Massnahmen und ihren Finanzbedarf. Im Investitionsplaner können die erfassten Projekte unterschiedlich priorisiert werden, so dass per "Knopfdruck" die Auswirkungen auf den jährlichen Finanzbedarf ersichtlich sind.

4. Strategische Planung Gemeindeverwaltung (C)

4.1 Ausgangslage

Heutige Gemeindeverwaltung (Gebäude 21, 22, 23):
Raumbedarf und qualitative Mängel

Bei Gebäude 21 Gemeindeverwaltung besteht akuter Raumbedarf (u.a. Raumgrößen Revision und GR-Sitzungszimmer). Die betrieblichen Abläufe sind ungünstig, die Kundendiskretion ist nicht gewährleistet und das Gebäude nicht hindernisfrei. Die sanitären Anlagen im UG und die Archive sind ungenügend. Zudem bestehen Sicherheitsmankos (Sozialarbeit im 1.OG öffentlich zugänglich, neben anderen Büros) und Lärmbeeinträchtigungen auf Grund ungünstigem Nutzungsmix. Beim Gebäude 22 Altes Gemeindehaus bestehen qualitative Mängel in Folge gegenseitiger Lärmbelastung durch unterschiedliche Nutzungen und es besteht Optimierungspotential des Infrastrukturangebots (zusätzlicher Sitzungsraum, Catering). Beim Gebäude 23 Altes Feuerwehrmagazin ist die derzeitige Nutzung als Garage zukünftig fraglich.

Gebäude 42 MFH C, ehemaliges Postgebäude, Stationsstrasse 27

Vor diesem Hintergrund hat die Gemeinde vorausschauend die Räumlichkeiten der ehemaligen Post im Erdgeschoss des Gebäudes 42 MFH C Stationsstrasse 27, im Stockwerkeigentum erworben. Die Gemeinde ist bereits Eigentümerin der Stockwerkeinheiten in den Obergeschossen des Gebäudes.

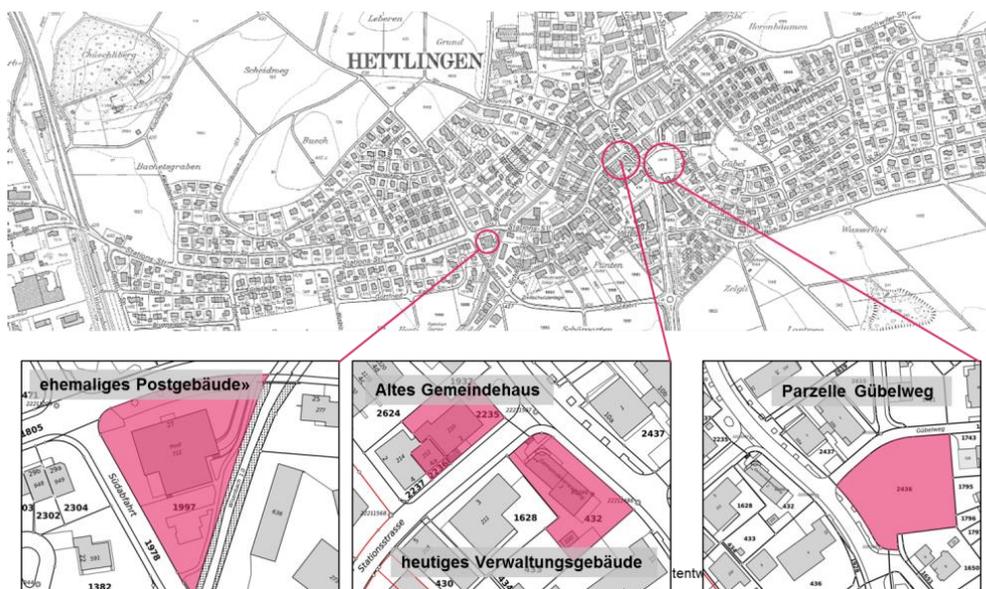
Grundstück Gübelweg, Parzelle 2436

Die Gemeinde ist Eigentümerin einer grossen Baulandparzelle im Zentrum, vis à vis der heutigen Gemeindeverwaltung.

Standortvarianten

Auf Grund dieser Ausgangslage stehen im Prinzip drei Standortvarianten für die künftige Gemeindeverwaltung zur Verfügung:

- _ Variante 1: Gemeindeverwaltung im ehemaligen Postgebäude
- _ Variante 2: Gemeindeverwaltung am heutigen Standort
- _ Variante 3: Grundstück Gübelweg



Standortvarianten
Ehemaliges Postgebäude, heutiger Standort, Parzelle Gübelweg

Erkenntnisse Grundstück Gübelweg, Standortvariante 3

Für den Flächenbedarf der Gemeinde ist das Grundstück zu gross. Für Ergänzungsnutzungen im notwendigen Umfang (und für diese Lage) gibt es seitens der Gemeinde zurzeit keine dringenden Bedürfnisse (Nutzungen für das Verwaltungsvermögen). Es ist keine Kernaufgabe der Gemeinde Projekte für Drittnutzungen zu entwickeln. Das Grundstück soll aber im Besitz der Gemeinde als Landreserve bleiben, um künftige Entwicklungsoptionen offen zu behalten. Dies auch im Zusammenhang mit dem Grundstück der heutigen Gemeindeverwaltung. Aus diesem Grund wird die Standortvariante 3 nicht weiter untersucht.

4.2 Variantenfelder

Für die Gemeindeverwaltung werden demnach noch folgende zwei Standortvarianten für die Gemeindeverwaltung untersucht:

- _ Variante 1: Verwaltung im ehemaligen Postgebäude, Stationsstrasse 27
- _ Variante 2: Verwaltung am heutigen Standort, Stationsstrasse 1

Für die beiden Varianten werden jeweils zwei Untervarianten geprüft. Jede Untervariante hat Massnahmen an den involvierten Gebäuden in jeweils unterschiedlicher Zusammensetzung zur Folge. Diese Massnahmen sind im nachfolgenden Variantenfelder aufgeführt.

	Variante 1		Variante 2	
	Verwaltung im ehemaligen Postgebäude		Verwaltung am heutigen Standort	
	Variante 1.1	Variante 1.2	Variante 2.1	Variante 2.2
	Umnutzung / Vermietung heutiges Verwaltungsgebäude	Verkauf heutiges Verwaltungsgebäude (inkl. Grundstück)	Sanierung heutiges Verwaltungsgebäude	Ersatzneubau am heutigen Standort
Postgebäude	Umbau EG für Gemeindeverwaltung	Umbau EG für Gemeindeverwaltung	Umbau EG für 4 Wohnungen	Umbau EG für 4 Wohnungen
Heutiges Verwaltungsgebäude	Umnutzung / Sanierung / Vermietung	Verkauf	Umbau / Sanierung	Ersatzneubau
Altes Gemeindehaus	Optimierung	Optimierung	Optimierung	Optimierung

Variantenfelder und Bausteine

4.3 Variantenbeschreibung

Ehemaliges Postgebäude, Stationsstrasse 27

In den **Varianten 1.1 und 1.2** stützt sich der Umbau des Erdgeschosses für die Gemeindeverwaltung auf eine Machbarkeitsstudie "Gemeindeverwaltung in Post", von HFR Architekten AG vom 27.8.2015 (Grundrisspläne siehe Anhang 03).

In den **Varianten 2.1 und 2.2** wird im Postgebäude von einem Umbau des Erdgeschosses in 4 Wohnungen ausgegangen. Planerisch wurde dieser Umbau nicht tiefer untersucht, da auch in den oberen Geschossen Wohnnutzungen drin sind. Der Finanzbedarf wird aufgrund von Kostenbenchmarks geschätzt.

Heutiges Verwaltungsgebäude / Altes Gemeindehaus

Grundsätzlich wird eine Portfoliobereinigung mit "reinen Nutzungseinheiten" angestrebt um die heute vorhandenen Friktionen zu vermeiden. Deshalb werden im einen Gebäude (Altes Gemeindehaus) generell öffentliche Nutzungen angestrebt, während im andern Gebäude (heutiges Verwaltungsgebäude) private, bzw. gewerbliche Nutzungen

vorgesehen sind. Die vorgeschlagenen Umnutzungen sind in einer späteren Phase noch zu konkretisieren.

In der **Variante 1.1** sind in vorerwähnten Sinn diverse Umnutzungen angedacht, welche in nachfolgender Abbildung dargestellt sind. Das heutige Verwaltungsgebäude wird in der Variante 1.1 vermietet.

VARIANTE 1.1				
		Heutiges Verwaltungsgebäude	Altes Gemeindehaus	
EG				
1.OG				
DG				
	heutige Nutzung	Umnutzung	heutige Nutzung	Umnutzung
		Schätzung Finanzbedarf CHF 610'000		Schätzung Finanzbedarf CHF 200'000

Umnutzungen Variante 1.1

Heutiges Verwaltungsgebäude, Altes Gemeindehaus, jeweils alt/neu

In der **Variante 1.2** ist der Verkauf des heutigen Verwaltungsgebäudes enthalten. Die Umnutzungen des alten Gemeindehauses sind identisch mit Variante 1.1.

In der **Variante 2.1** wird das heutige Verwaltungsgebäude umgebaut und saniert. Es wird weiterhin durch die Gemeindeverwaltung genutzt. Die Umnutzungen des alten Gemeindehauses sind identisch mit Variante 1.1.

In der **Variante 2.2** ist ein Ersatzneubau der Verwaltung an heutigem Standort enthalten. Dieser stützt sich auf die Studie Gemeindeverwaltung SWK, Suter von Känel Wild AG / ADP Architekten vom 20.08.2013, mit dem entsprechenden Raumprogramm (siehe Grundlagen). Die Umnutzungen des alten Gemeindehauses sind identisch mit Variante 1.1.

Die komplette Darstellung der Varianten sind diesem Bericht im Anhang 03 beigelegt.

Schätzung Finanzbedarf pro Projekt

4.4 Schätzung Finanzbedarf

Basler & Hofmann hat die erforderlichen baulichen Massnahmen aller Varianten zu Projekten zusammengeführt und den Finanzbedarf geschätzt. Dabei wurden die Investitionskosten phasengerecht mit einer Genauigkeit von $\pm 30\%$ ermittelt (siehe Projekte Investitionsplan 2017 – 2026 in Anhang 07, bzw. Projekte Varianten B&H in Anhang 04).

Gebäude	Beschrieb Projekte	CHF	Verweis	Varianten
Postgebäude	Umbau EG für Gemeindeverwaltung	1'450'000	Machbarkeitsstudie HFR vom 31.08.15: _ Umbau ca. CHF 900'000.- _ Mobilier Annahme: CHF 100'000.- _ EDV Annahme: CHF 50'000.- _ Projektierung: CHF 50'000.- _ Reserve: CHF 50'000.- _ Ungenauigkeit Kostenschätzung: CHF 300'000.-	1.1 / 1.2
	Umbau EG für 4 Wohnungen / Vermietung	1'100'000	Anhang 02: Renditeberechnung B&H Anhang 04: Projekte Varianten B&H, B&H_05	2.1 / 2.2
Heutiges Verwaltungsgebäude	Umnutzung / Sanierung EG in Gewerbe / Büro, OG, DG Wohnen / Vermietung	610'000	Anhang 07: Projekte Investitionsplan, B&H_01	1.1
	Verkauf	-920'000	Verkehrswertschätzungen (Mittelwert) 2014: CHF 1'140'000.- Grundstücksfläche x mutmasslicher Verkaufspreis: 735m ² x CHF 1'000.-/m ² > CHF 735'000.-	1.2
	Umbau / Sanierung für Gemeindeverwaltung	710'000	Anhang 04: Projekte Varianten B&H, B&H_03	2.1
	Ersatzneubau		Studie SWK / Anhang 04: Projekte Varianten B&H, B&H_04	2.2
Altes Gemeindehaus	Nutzungsbereinigung	200'000	Anhang 07: Projekte Investitionsplan, B&H_02	1.1 / 1.2 / 2.1 / 2.2

Schätzungen Finanzbedarf pro Projekt

Gebäude, Beschrieb Projekte, Kosten, Verweis

Die detaillierten Schätzungen Finanzbedarf aller Projekte sind in Anhang 04 und 07 ersichtlich.

Bruttorenditen für Vermietung

Für Objekte, welche in den Varianten zur Vermietung vorgesehen sind, hat Basler & Hofmann zudem jeweils eine Bruttorendite ermittelt:

- _ Für Variante 1.1 für die Vermietung des heutigen Verwaltungsgebäudes (siehe Renditeermittlung vom 12.04.2017 Anhang 02).

_ Für die Varianten 2.1 und 2.2 für die Vermietung der Wohnungen im EG des ehemaligen Postgebäudes. Hierzu wurden auch die mutmasslichen Umbaukosten beziffert (siehe Renditeermittlung vom 12.04.2017 Anhang 02).

Diese Bruttorenditen fliessen unter dem Bewertungskriterium "Finanzielle Aspekte, Bruttorendite" (vgl. Kapitel 4.5) in die Nutzwertanalyse (vgl. Kapitel 4.6) ein.

Schätzung Finanzbedarf pro Variante

Der geschätzte Finanzbedarf der Projekte wird je Variante totalisiert und ist in nachfolgender Tabelle ersichtlich. Diese **Totalkosten je Variante** fliessen unter dem Bewertungskriterium "Finanzielle Aspekte, Investitionsbedarf" (vgl. Kapitel 4.5) in die Nutzwertanalyse (vgl. Kapitel 4.6) ein.

Variante 1: Verwaltung im ehemaligen Postgebäude					
Variante 1.1			Variante 1.2		
Umnutzung / Vermietung heutiges Verwaltungsgebäude			Verkauf heutiges Verwaltungsgebäude (inkl. Grundstück)		
Beschrieb	Kosten	Verweis	Beschrieb	Kosten	Verweis
Postgebäude			Postgebäude		
Umbau EG für Gemeindeverwaltg. Provisorien	1'450'000.00 0.00	Machbarkeitsstudie	Umbau EG für Gemeindeverwaltg. Provisorien	1'450'000.00 0.00	Machbarkeitsstudie
Heutiges Verwaltungsgebäude			Heutiges Verwaltungsgebäude		
Umnutzung / Sanierung	610'000.00	B&H_01	Verkauf	-920'000.00	Mittelwert Schätzungen
Altes Gemeindehaus			Altes Gemeindehaus		
Optimierung	200'000.00	B&H_02	Optimierung	200'000.00	B&H_02
Totalkosten Variante 1.1	2'260'000.00		Totalkosten Variante 1.2	730'000.00	
Variante 2: Verwaltung am heutigen Standort					
Variante 2.1			Variante 2.2		
Sanierung und Optimierung heutiges Verwaltungsgebäude, Umbau Postgebäude/Vermietung			Ersatzneubau am heutigen Standort Umbau Postgebäude/Vermietung		
Beschrieb	Kosten	Verweis	Beschrieb	Kosten	Verweis
Postgebäude			Postgebäude		
Umbau EG für 4 Wohnungen Provisorien	1'010'000.00 500'000.00	B&H_05 / Renditeermittlung Erfahrungswert B&H	Umbau EG für 4 Wohnungen Provisorien	1'010'000.00 500'000.00	B&H_05 / Renditeermittlung Erfahrungswert B&H
Heutiges Verwaltungsgebäude			Heutiges Verwaltungsgebäude		
Umbau / Sanierung	710'000.00	B&H_03	Ersatzneubau	2'500'000.00	B&H_04
Altes Gemeindehaus			Altes Gemeindehaus		
Optimierung	200'000.00	B&H_02	Optimierung	200'000.00	B&H_02
Totalkosten Variante 2.1	2'420'000.00		Totalkosten Variante 2.2	4'210'000.00	

Schätzung Finanzbedarf pro Variante

Gebäude, Projekte, Kosten und Totalkosten

4.5 Bewertungskriterien

Um eine „Bestvariante“ definieren zu können, werden die Varianten in einer Nutzwertanalyse gegenübergestellt. Die Bewertung erfolgt nach folgenden vier Aspekten:

- _ Betriebliche Aspekte
- _ Planerische Aspekte
- _ Finanzielle Aspekte
- _ Chancen/Risiken

Die Inhalte und die Gewichtung der einzelnen Aspekte bzw. der einzelnen Bewertungskriterien werden in Absprache mit der Begleitgruppe bestimmt.

Aspekte und Bewertungskriterien	Gewichtung	Beschreibung
Betriebliche Aspekte	35%	
Standortattraktivität	10%	Erreichbarkeit und Attraktivität des Standorts der Gemeindeverwaltung für die Einwohner
Raumanforderungen quantitativ	15%	Erfüllung der Raumanforderungen der Verwaltung gemäss Raumprogramm in quantitativer Hinsicht (Flächen, Räume)
Raumanforderungen qualitativ	5%	Erfüllung der Raumanforderungen der Verwaltung in qualitativer Hinsicht (Funktionalität, Betriebsabläufe, Raumbeziehungen, Qualität der Räume, Akustik)
Berücksichtigung Anforderungen Dritter	5%	Erfüllung der Raumanforderungen Dritter z.B. Spielgruppe, Nutzungen altes Gemeindehaus, Wohnungen
Planerische Aspekte	15%	
Erweiterbarkeit	5%	Potential für Erweiterung auf Grund künftiger Bedürfnisse Gemeindeverwaltung
Störung Betrieb während Umsetzung	5%	Erfordernis von Provisorien mit mehrmaligem Umzug während der Projektumsetzung
Potential Aufwertung Gemeindekern	5%	Potential für städtebauliche Aufwertung des Gemeindekerns
Finanzielle Aspekte	40%	
Investitionsbedarf	15%	Total aller Investitionen der Variante
Bruttorendite	25%	Bruttorendite auf investiertes Kapital bzw. Kapitalrendite am Finanzmarkt
Chancen / Risiken	10%	
Absicht kann nicht umgesetzt werden	5%	Negativeinfluss äusserer Faktoren
Akzeptanz Öffentlichkeit	5%	Chancenbeurteilung bezüglich Urnenabstimmung

Bewertungskriterien

Aspekte, Beurteilungskriterien und Gewichtung

Jedes Bewertungskriterium wird für sich nach einem festgelegten Bewertungsmaassstab bewertet und in einer Ampel abgebildet wie folgt:

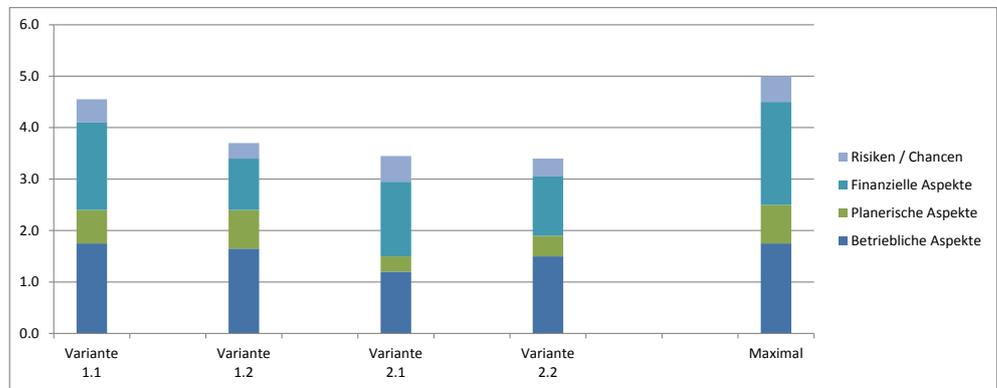
Ampelfarbe					
Beurteilung	gut	eher gut	ausreichend	eher schlecht	schlecht
Punkte	5	4	3	2	1

Bewertungsmaassstab
Beurteilung, Punkte

Resultat Nutzwertanalyse

4.6 Resultat Nutzwertanalyse

Untenstehende Grafik bildet die numerische Auswertung der Nutzwertanalyse ab. Die detaillierten Bewertungen der Varianten mit den Aspekte und allen Unterkriterien ist in Anhang 01 ersichtlich. Die Variante 1.1 schneidet insgesamt am besten ab und sollte weiter verfolgt werden.



Resultat Nutzwertanalyse
Variantenvergleich mit vier Aspekten

Argumente für Bestvariante

Folgende Argumente stützen Variante 1.1:

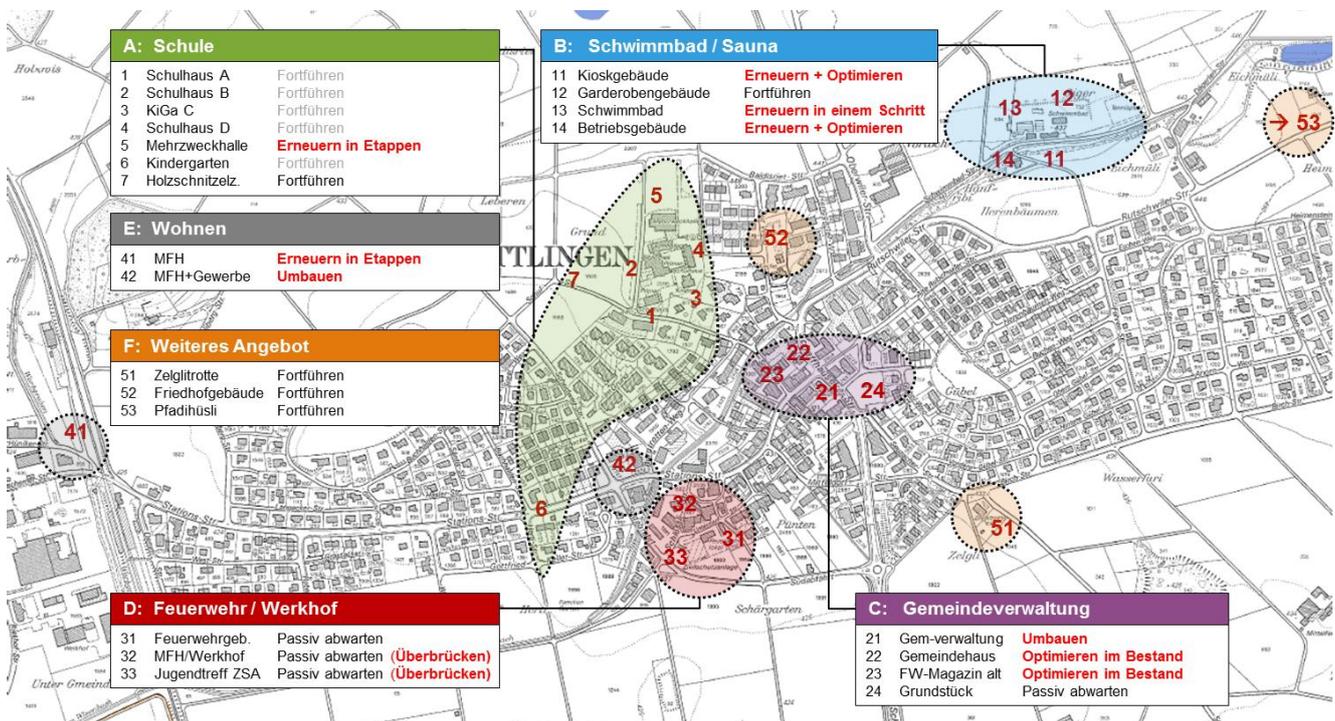
- _ Die betrieblichen und räumlichen Anforderungen der Gemeindeverwaltung können besser erfüllt werden, als am heutigen Standort
 - _ Raumbedarf der Gemeindeverwaltung (u.a. notwendige Archive)
 - _ Qualitative Anforderungen bezüglich Akustik, Diskretion, Hindernisfreiheit, Funktionalität (Betriebsabläufe)
- _ Planerisch hat der neue Standort Vorteile gegenüber dem heutigen Standort
 - _ Es sind keine kostenintensiven Provisorien notwendig
 - _ Die Gemeindeverwaltung kann bei Bedarf auch auf künftige Entwicklungen reagieren (Erweiterbarkeit)
- _ Bei einer Umnutzung und Vermietung von Gebäude 21 (heutige Gemeindeverwaltung) entstehen Mieteinnahmen, welche in die Amortisation der Investitionskosten einfließen
- _ Die Raumanforderungen Dritter können durch eine Optimierung der Räumlichkeiten im alten Gemeindehaus so weit als möglich berücksichtigt werden
- _ Handlungsspielraum für künftige Entwicklungen im Zentrum (mit Grundstück Gübelweg) bleibt erhalten.

5. Objektstrategien und Projektbildung

5.1 Übersicht Objektstrategien

Nachfolgend ist die Übersicht aller Objekte bzw. Objektstrategien dargestellt. Diese sind nach folgenden Nutzergruppen gruppiert:

- _ A: Schule
- _ B: Schwimmbad / Sauna
- _ C: Gemeindeverwaltung
- _ D: Feuerwehr / Werkhof
- _ E: Wohnen
- _ F: Weiteres Angebot



Objektübersicht Objektstrategien

5.2 Schule (A)

Raumbedarf Schule

Um den Raumbedarf der Schule objektiv und nachvollziehbar aufzuzeigen zu können, muss eine separate quantitative Analyse durchgeführt werden, welche von Vertretern der Schule und der Schulpflege begleitet wird. Für die Evaluation des Raumbedarfs, welche auch die Bedürfnisse der Tagesstrukturen und auch die Schülerzahlenentwicklung der Gemeinde Hettlingen mitberücksichtigt¹.

Ausbaupotential der Schule

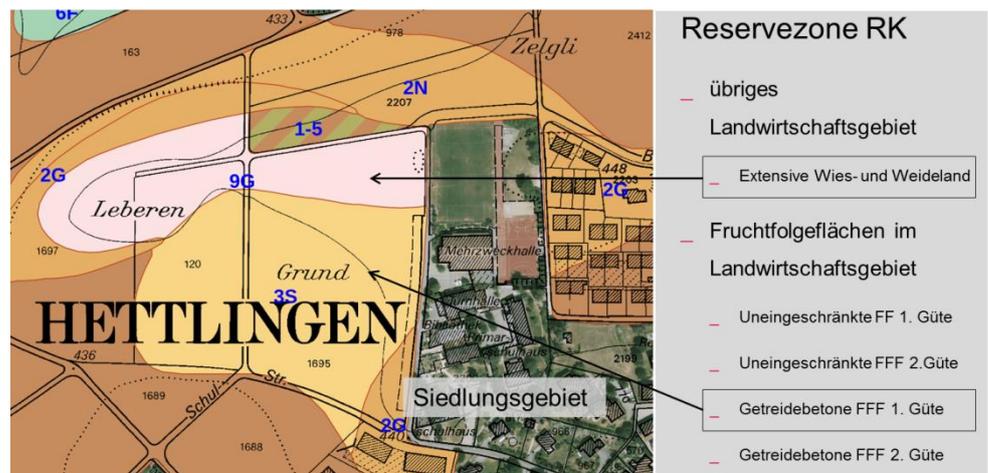
Im Rahmen dieser Immobilienstrategie wird auf einer raumplanerischen Ebene das Ausbaupotential der Schule untersucht. Generell ist auf dem Areal der Schule nur ein beschränktes Ausbaupotential vorhanden, welches in Form von allfälligen Aufstockungen realisiert werden könnte.

¹ siehe Kapitel 6.1 Bauliche und planerische Massnahmen, "Schulraumentwicklung / Strategische Planung"

Das angrenzende Grundstück liegt in der Reservezone RK. Für Nutzung der Reservezone RK sind vertiefte Abklärungen mit dem Kanton notwendig. Dabei sind folgende Massnahmen erforderlich:

- _ Nachweis eines konkreten Bedarf
- _ allenfalls Aufzeigen eines konkreten Umsetzungsvorschlags
- _ ev. Verhandlung bezüglich Kompensationsflächen

Eine erfolgsversprechende Option besteht darin, die Sportflächen auf die Reservezone RK zu verlagern und Hochbauten in der Zone ÖB (bei den heutigen Sportflächen) anzuordnen. Dies, weil Sportflächen im Bereich extensive Wies- und Weideland (gemäss Grafik) eher bewilligungsfähig sind.



Reservezone RK
Gültigkeit des Landwirtschaftsgebiets

Instandsetzungsbedarf

Im Schulbereich besteht in den nächsten Jahren Instandsetzungsbedarf beim Gebäude 5 Mehrzweckhalle. Bei den übrigen Schulgebäuden besteht in den nächsten Jahren praktisch kein Instandsetzungsbedarf, ausser bei Gebäude 1 Schulhaus A, die Wärmeverteilung / MSR, sowie diverse haustechnische Optimierungen verteilt auf die einzelnen Schulanlagen.

Objektstrategien

Weil das Gebäude 2 Mehrzweckhalle intensiv genutzt wird, bietet sich eine Gesamterneuerung, womit das Gebäude für längere Zeit unbenutzbar würde, nicht an. Aus diesem Grund sind die nötigen Instandsetzungen auf mehre definierte Etappen (Projekte) verteilt, welche jeweils während den Schulferien umgesetzt werden können. Weil der Raumbedarf für die Schule bzw. die Tagesstrukturen noch nicht geklärt ist, wird den Schulgebäuden provisorisch die Objektstrategie "Fortführen" zugewiesen.

Projekte

In vorgenanntem Sinn sind nachfolgende Projekte vorgesehen:

Projektname	Beschrieb	Schätzung Finanzbedarf	Verweis
Instandsetzungen MZH in Etappen	_ 2017: Ersatz Fensterfronten Halle _ 2018: Ersatz Aussentüren Gebäudehülle _ 2018: Ersatz Bühnenbeleuchtung _ 2019: Sanierung Lüftung / Heizung und Anpassung an Energievorschriften _ 2020: Sanierung Hallenboden _ 2021: Ersatz Bühnentechnik und – Textilien _ 2022: Ersatz Bodenbeläge EG	kCHF 1'371	Richtpreisangaben der Gemeinde Hettlingen
Ersatz haustechnische Anlagen Schulhäuser in Etappen	_ 2017: Schulhaus A, Sanierung Heizverteilung und MSR _ 2018: Ersatz Türen und Lichtsteuerung SH _ 2019: Ersatz Einzelraumregulierung _ 2020: Ersatz Storensteuerung	kCHF 281	Richtpreisangaben der Gemeinde Hettlingen

Objektgruppe Schule (A)
Bauliche und planerische Massnahmen

5.3 Schwimmbad / Sauna (B)

Instandsetzungsbedarf

Bei den Gebäuden 11 Kioskgebäude, 13 Schwimmbad und 14 Betriebsgebäude besteht Instandsetzungsbedarf insbesondere bei allen Technikbauteilen, beim Innenausbau und bei der Schwimmbadabdichtung. Das Gebäude 12 Garderoben weist derzeit keinen Instandsetzungsbedarf auf.

Optimierungsbedarf Gastro- und Kassenbereich, Sauna

Beim Kioskgebäude besteht Optimierungsbedarf im Gastrobereich und bei der Kassenanlage. Der Saunabetrieb wird zurzeit defizitär geführt. Eine Weiterführung des Betriebs steht zur Diskussion.

SWOT Analyse

Mittels SWOT-Analyse werden, gesondert zu den zwei Themenkreisen Schwimmbad bzw. Saunaanlage, Pro- und Kontraargumente zur bereits angedachten Instandsetzung generiert (vgl. Anhang 05). Die wesentlichen Argumente sind nachfolgend zusammengefasst.

Schwimmbadsanierung:
Kernaussagen aus der Analyse

Stärken	Schwächen
Die Schule kann das Schwimmbad für den Schullunterricht (im Sommer) nutzen	Die hohen Investitionen sind eine Belastung für die Finanzen der Gemeinde
Das Schwimmbad wird rege benutzt und ist heute ein beliebter Treffpunkt für die Hettlinger Bevölkerung	Die Schwimmbadanlage erzeugt hohe Kosten für Betrieb und Unterhalt, welche mit den Schwimmbadeintritten nicht voll gedeckt werden können
Das Schwimmbad ist attraktiv und bietet einen wichtigen Standortvorteil	Das Betreiben des Schwimmbads ist personalintensiv → Kosten
Die zeitgemässe Schwimmbadanlage bleibt erhalten	

Chancen	Risiken
Die Sanierung bietet die Gelegenheit, den Restaura-tionsbetrieb massvoll zu optimieren	Das Schwimmbad Hettlingen steht in Konkurrenz mit umliegenden (bereits sanierten) Schwimmbä- dern
Heute vorhandene Sicherheitsmängel werden elimi- niert und die Technik kann ökologisch optimiert werden → Kostensenkung Energie	

SWOT-Analyse Schwimmbad fortführen

Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

Betriebseinstellung Sauna:
Kernaussagen aus der Analyse

Stärken	Schwächen
Das Defizit, welches die laufende Rechnung belastet, fällt weg	Auf dem ganzen Gemeindegebiet ist damit kein Saunaangebot mehr vorhanden
Der Finanzbedarf für die Sanierung der Saunaaanlage entfällt	Im ganzen Bezirk Winterthur Land nimmt das Saunaangebot ab
Da die Sauna mehrheitlich von Auswärtigen frequen- tiert wird, entfällt eine unzweckmässige "Quersubven- tionierung"	
Chancen	Risiken
Die Stilllegung der Sauna eröffnet Möglichkeiten die frei werdenden Räume neu zu bespielen → Restau- rantoptimierung	Einheimische Nutzer (17% aller Nutzer) könnten gegen Schliessung opponieren
Die Stilllegung könnte private Engagements auf den Plan rufen	

SWOT-Analyse Betriebseinstellung Sauna

Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

Fazit Schwimmbad

Eine Mehrzahl der Argumente sprechen für die Instandsetzung mit einzelnen Optimie- rungen. Die Schwimmbadsanierung wird im Investitionsplan entsprechend berücksich- tigt. Vor Planungsbeginn der Schwimmbadsanierung muss aber auch über den Fortbe- stand der Sauna entschieden sein, weil diese Räumlichkeiten u.a. zur moderaten Op- timierung des Gastro- /Kassabereichs genutzt werden könnten.

Fazit Saunaaanlage

Der Fortbestand der Sauna ist abhängig vom Selbstdeckungsgrad. Der Entscheid er- folgt aufgrund der Entwicklung von Betriebskosten bzw. der Erträge (Nettoaufwand). Die Besucherzahlen des Saunabetriebs sollen weiter beobachtet und basierend auf der Besucherentwicklung bis im Jahr 2020 entschieden werden.

Objektstrategien

Mit dem Ersatz von Schwimmbad- und Haustechnikbauteilen eröffnen sich Möglichkei- ten für ökologische Optimierungen woraus zukünftig tiefere Energiekosten resultieren können. Zudem bestehen einzelne Sicherheitsmängel, die zu beheben sind. Damit Synergien von erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen mit wünschbaren Optimie- rungen genutzt werden können, ist vorgesehen, diese Massnahmen im Rahmen einer Gesamtanierung Schwimmbad durchzuführen. Entsprechend wurden den Gebäuden die Objektstrategien "Erneuern, Optimieren bzw. Fortführen" zugewiesen.

Projekte

In vorgenanntem Sinn ist nachfolgendes Projekt vorgesehen:

Projektname	Beschrieb	Schätzung Finanzbedarf	Verweis
Gesamtsanierung Freibad	<ul style="list-style-type: none"> _ Instandsetzung innen und Installationen Kioskgebäude _ Ersatz Badwassertechnik _ Einbau Nachtwälzung, Wärmetauscher, Entchlorung (WV) _ Schwimmbadabdichtung 	kCHF 1'610	KS Hunziker Betatech vom 20.05.2015 (Grundlagen)

Objektgruppe Schwimmbad / Sauna (B)

Bauliche und planerische Massnahmen

5.4 Gemeindeverwaltung (C)

Instandsetzungsbedarf

Beim Gebäude 21 Gemeindeverwaltung, Stationsstrasse 1 besteht mittelfristig ein gewisser Instandsetzungsbedarf. Dieser Instandsetzungsbedarf ist aber nicht der primäre Auslöser von baulichen Massnahmen.

Bestvariante aus strategischer Planung

Auf Grund dieser Ausgangslage wurden in einer strategischen Planung verschiedene Varianten untersucht (vgl. Kapitel 4.1), welche die Mängel beheben können. Die Bestvariante bildet Grundlage für nachfolgende Objektstrategien bzw. Projekte.

Objektstrategien

Das Gebäude 21 Gemeindeverwaltung wird instandgesetzt, umgebaut resp. umgenutzt für Büro / Gewerbe / Wohnen und wird zu einem rein fremdvermieteten "Renditeobjekt". Die Gebäude 22 Gemeindehaus und 23 Feuerwehrmagazin alt werden nutzungsbereinigt und optimiert. Das Grundstück Gübelweg wird als Landreserve behalten. Das Gebäude 42 MFH C wird entwickelt, d.h. Im Erdgeschoss umgebaut für die Gemeindeverwaltung.

Projekte

In vorgenanntem Sinn sind nachfolgende Projekte vorgesehen:

Projektname	Beschrieb	Schätzung Finanzbedarf	Verweis
Einbau Gemeindeverwaltung Stationsstrasse 27	_ 2018: Umbau Erdgeschoss für Gemeindeverwaltung	kCHF 1'450	Machbarkeits- studie HFR
Nutzungsbereinigung altes Gemeindehaus	_ 2019: Nutzungsbereinigung (Konzentration öffentliche Nut- zungen) und Optimierung	kCHF 200	B&H_02
Umbau und Sanierung Gemein- deverwaltung Stationsstrasse 1	<ul style="list-style-type: none"> _ 2020: Gesamtsanierung, Umbau EG für Gewerbe, OG, DG für Wohnungen _ anschliessende Vermietung des Objekts 	kCHF 610	B&H_01

Objektgruppe Gemeindeverwaltung (C)

Bauliche und planerische Massnahmen

5.5 Feuerwehr / Werkhof (D)

Instandsetzungsbedarf

Bei den drei Gebäuden 31 Feuerwehrgebäude, 32 MFH und 33 Zivilschutzanlage besteht im Prinzip erheblicher Instandsetzungsbedarf. Das Gebäude 33 Zivilschutzanlage ist aus der Zivilschutzpflicht entlassen, weshalb hier – wenn die Anlage wie bisher als "Jugendtreff" genutzt wird – keine Instandsetzung der schutztechnischen Einrichtungen erforderlich ist. Hingegen ist die Lüftungsanlage mit Wärmeerzeugung zu ersetzen.

Raumbedarf und betriebliche Mängel

Beim Gebäude 31 Feuerwehrgebäude ist das Raumangebot für ein zukünftig grösseres Tanklöschfahrzeug (TLF) zu eng, was aber abhängig ist vom Konzept Feuerwehr 2020. Zudem bestehen gewisse betriebliche Mängel. Beim Gebäude 32 "MFH" worin sich der Werkhof befindet, ist das Raumangebot knapp, weshalb auf externe Lager zurückgegriffen wird, was betrieblich ineffizient ist.

Feuerwehrkonzept 2020

Die Entwicklung eines Feuerwehrkonzepts Seuzach/Hettlingen/Dägerlen ist in Bearbeitung. Resultate liegen noch nicht vor.

Objektstrategien

Auf Grund der nachfolgenden Rahmenbedingungen
 _ (noch) unklare Zukunftsperspektive der Feuerwehr
 _ Abhängigkeit des Feuerwehrkonzept von Nachbargemeinden
 _ enge Verflechtungen bei einer allfälligen Entwicklung
 sind die drei Objekte auf "passiv abwarten" gesetzt. Wobei soweit nötig Überbrückungsmassnahmen bei den Wohnungen eingeplant werden.

Potentieller Neubau Feuerwehr und Werkhof

Für die langfristige Finanzplanung wird vorsorglich ein Neubau Feuerwehr/Werkhof ins Budget genommen. Für diesen hat Basler & Hofmann auf Grund des Raumprogramms Feuerwehr und Werkhof vom 14.02.2014 (gemäss Grundlagen) rechnerisch über die mutmassliche Geschossfläche die Baukosten ermittelt.



Neubau Footprint

- Raumprogramm
NF=699m2
- GF=699*1.5=
1'050m2
- 2 Geschosse
- GGF=525m2
- Schätzung Finanzbedarf:
ca. CHF 4.8 Mio.

Ersatzneubau
möglicher Footprint

Projekte und Massnahmen

In vorgenanntem Sinn sind nachfolgende Projekte und Massnahmen vorgesehen:

Projektname	Beschrieb	Schätzung Finanzbedarf	Verweis
Neubau Feuerwehr/Werkhof	_ 2024: Ersatzneubau für Objekte 31 und 32	kCHF 4'868	Anhang 07
MFH A: Überbrückungsmassnahmen (Werkhof)	_ 2020: Ersatz Wärmeerzeugung und Oberflächen innen (bei Wohnungen)	kCHF 160	Anhang 07

Objektgruppe Feuerwehr / Werkhof (D)

Bauliche und planerische Massnahmen

5.6 Wohnen (E)

Das Gebäude 42 MFH C mit Gewerberaum Stationsstrasse 27 wird im Themenkreis "Gemeindeverwaltung (C)" behandelt, vgl. Kapitel 5.4.

Instandsetzungsbedarf

Beim Gebäude 41 MFH B, Hünikerstrasse 1 besteht Instandsetzungsbedarf bei Sanitärleitungen, Küchen, Wärmeerzeugung und Balkonverglasungen.

Objektstrategie

Das Gebäude 41 wird in bautechnisch sinnvollen Etappen erneuert.

Projekte

In vorgenanntem Sinn ist nachfolgendes Projekt vorgesehen.

Projektname	Beschrieb	Schätzung Finanzbedarf	Verweis
MFH B: Teilerneuerung innen	_ 2019: Ersatz 12 Küchen MFH Hünikerstrasse 1 _ Ersatz Sanitärleitungen (und falls erforderlich Apparate) _ Nebenarbeiten	kCHF462	Kostenschätzung Bossard Bau AG vom 12.05.2015 und Stratus

Objektgruppe Feuerwehr / Werkhof (D)

Bauliche und planerische Massnahmen

5.7 Weiteres Angebot (F)

Instandsetzungsbedarf

Bei den Gebäuden 51 Zelglitrotte, 52 Friedhofgebäude und 53 Pfadihüsli besteht derzeit kein Instandsetzungsbedarf.

Objektstrategien und Projekte

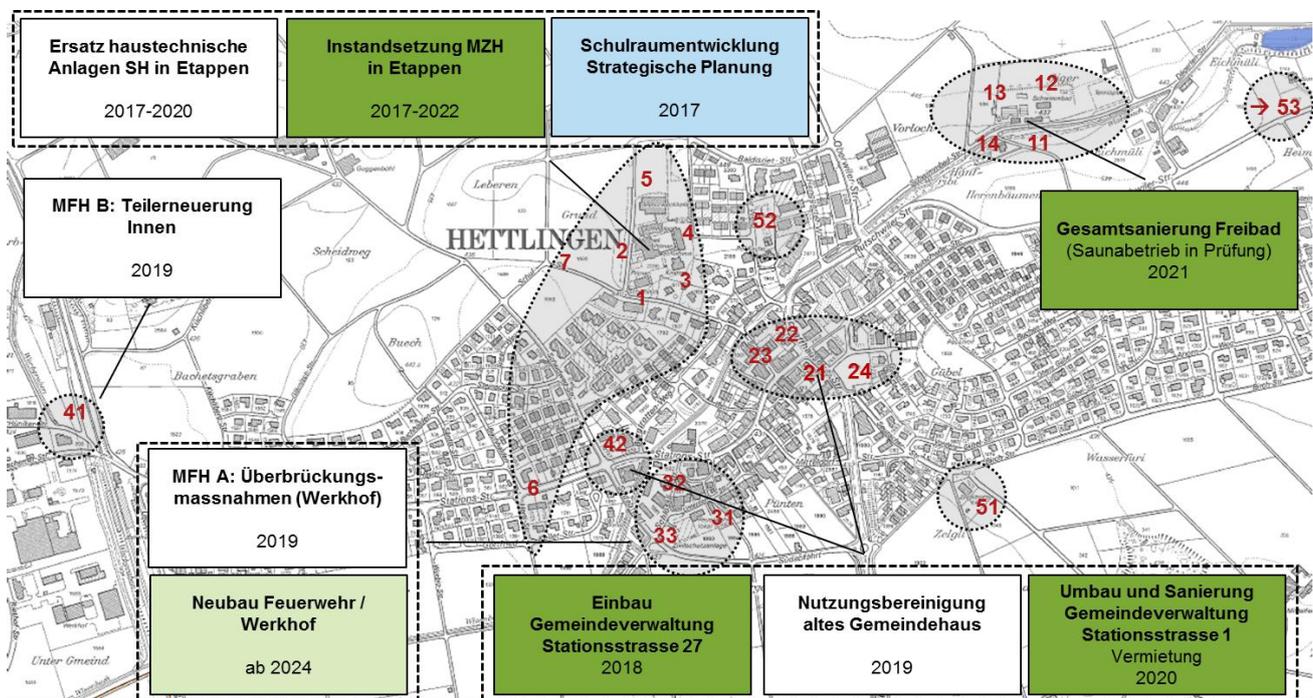
Den Gebäuden ist die Objektstrategie "Fortführen" zugewiesen. Innerhalb dem Planungshorizont von 10 Jahren sind derzeit keine Projekte vorgesehen.

6. Priorisierung und Investitionsplan

6.1 Bauliche und planerische Massnahmen

Nachfolgend ist die Übersicht aller baulichen und planerischen Massnahmen dargestellt. Diese sind wie folgt gruppiert:

- bauliche oder planerische Massnahmen unter CHF 500'000.- (Optimierungen)
- bauliche / planerische Massnahmen Periode 2017-2022
- bauliche / planerische Massnahmen ab 2023
- Strategische Planung



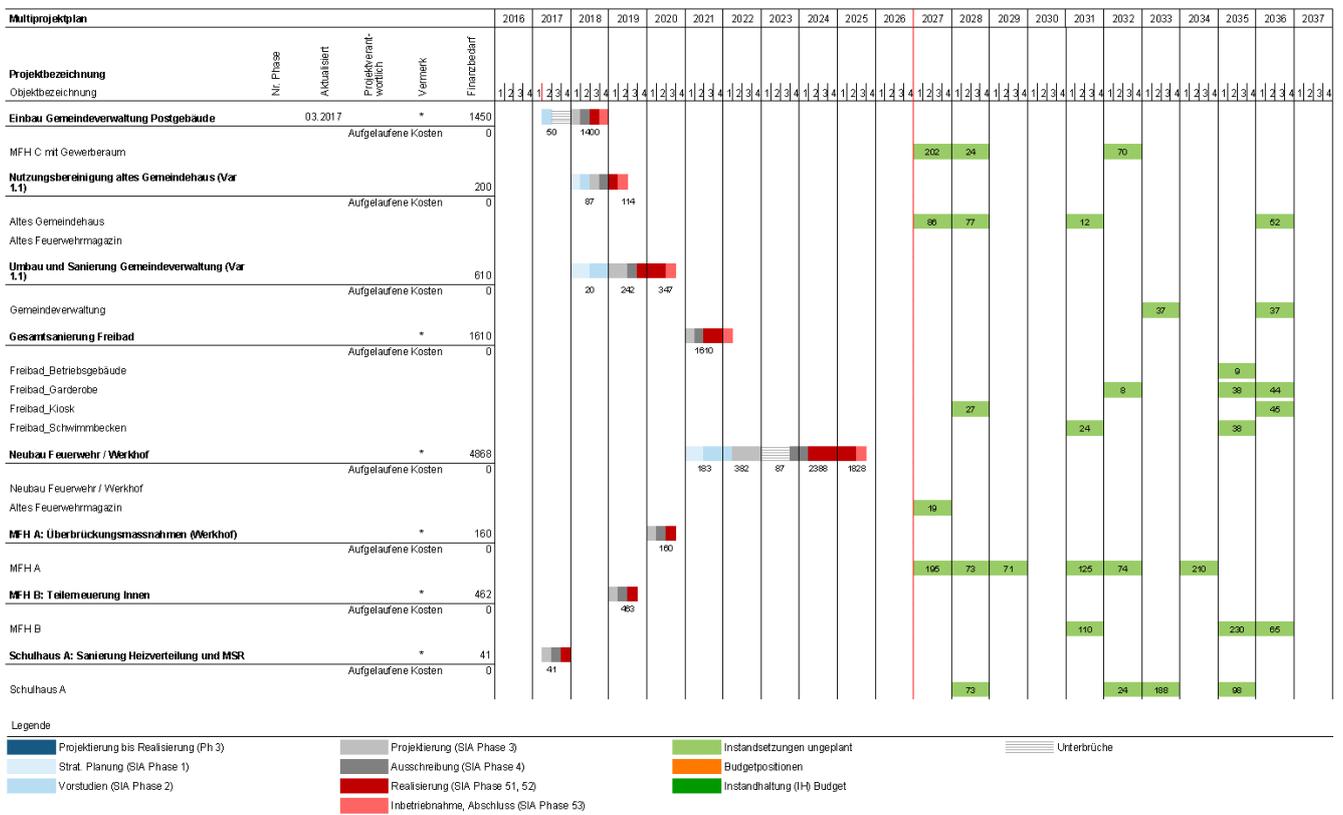
Übersicht

Bauliche und planerische Massnahmen

6.2 Investitionsplan

Projekte

Alle vorgenannten Projekte und Massnahmen sind in einem Multiprojektplan bzw. Investitionsplan festgehalten (siehe Anhang 04). Links sind untereinander die Projektbezeichnungen (fett) ersichtlich und darunter das bzw. die vom Projekt betroffenen Gebäude. Auf der X-Achse sind über die Jahre 2016 bis 2026 bzw. bis zum Planungshorizont die Projekte in Phasen und den resultierenden jährlichen Kosten pro Projekt dargestellt. Ab dem Jahre 2027 bzw. nach dem Planungshorizont sind die jährlichen Instandsetzungskosten ausgewiesen. Diese sind, unter Berücksichtigung aller vorgängigen Massnahmen und Projekte, mit der Methode Stratus ermittelt. Die ausgewiesenen Kosten für die Instandsetzung erlauben den Ersatz eines gleichwertigen Bauteils, wertvermehrende Massnahmen wie eine energetische Sanierung, Massnahmen zum Brandschutz, Hindernisfreiheit und Erdbeben, sind nicht mit ausgewiesen.



Multiprojektplan

Projekte, Gebäude, Phasen, jährliche Kosten

Hinweis: kompletter Investitionsplan siehe Anhang 06

Instandsetzung ungeplant, Budgetpositionen

Im Investitionsplan sind auf einer weiteren Seite alle diejenigen Gebäude dargestellt, bei welchen keine Projekte angelegt sind. Für diese Gebäude wird der jährliche Instandsetzungsbedarf dargestellt, ermittelt mit der Methode Stratus. Ebenso weitere Budgetpositionen.

Instandsetzungen ungeplant						2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037		
Objektbezeichnung	Strategie	IS-Qualität	IH-Qualität	IH-Eigenanwert	Finanzbedarf	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Schulhaus D	210 Fortführen	100%	100%	100%	798								28		123														
Feuerwehrgebäude	320 Passiv abwarten	100%	100%	100%	266		14										127				64	40						20	
Zelgiltrotte	210 Fortführen	100%	100%	100%	95								30						6				35				23		
Kindergarten	210 Fortführen	100%	100%	100%	391							72	28					28	30				67		119		48		
Friedhofgebäude	210 Fortführen	100%	100%	100%	86								9				29	18					18				12		
Kindergartenpavillon C	210 Fortführen	100%	100%	100%	130													34						19	12	13	52		
Schulhaus B	210 Fortführen	100%	100%	100%	1316							48		51			208					354	291		155	209			
Hölzschritzelheizzentrale	210 Fortführen	100%	100%	100%	1684																						1684		
Pfadhusli	210 Fortführen	100%	100%	100%	16												8										8		
Total Planungshorizont					401	0	14	0	0	0	0	0	148	66	173	0	371	80	36	0	418	620	79	286	670	1815	0		

Budgetpositionen						2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Ersatz Schwimmb. Reinigungsmaschine	37			37																							
Ersatz Türen- und Lichtsteuerung SH	80			80																							
Ersatz Einzelraumregulierung SH	80			80																							
Ersatz Storensteuerung SH	80			80																							
Ersatz EDV-Infrastruktur	350	170				80																					
Photovoltaikanlage MZH	150					180																					
Neue Photovoltaikanlagen Haus B und C	180																										
Total Planungshorizont	957	0	170	117	80	80	180	330	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Legende	
 Projektierung bis Realisierung (Ph 3)	 Projektierung (SIA Phase 3)
 Strat. Planung (SIA Phase 1)	 Ausschreibung (SIA Phase 4)
 Vorstudien (SIA Phase 2)	 Realisierung (SIA Phase 51, 52)
 Instandsetzungen ungeplant	 Budgetpositionen
 Instandhaltung (I+H) Budget	 Unterbrüche
 Inbetriebnahme, Abschluss (SIA Phase 53)	

Investitionsplan

Instandsetzung ungeplant, Budgetpositionen

Projektauswertungen

Jedes einzelne Projekt des Multiprojektplan ist in den Projektauswertungen referenziert. In den Projektauswertungen ist für jedes Projekt ersichtlich, welche Bauteile und zu welchen Kosten instandgesetzt werden. Ebenso die weiteren Kostenbausteine wie Optimierungen, Neubauten bzw. weitere BKP-Positionen (siehe Anhang 5).

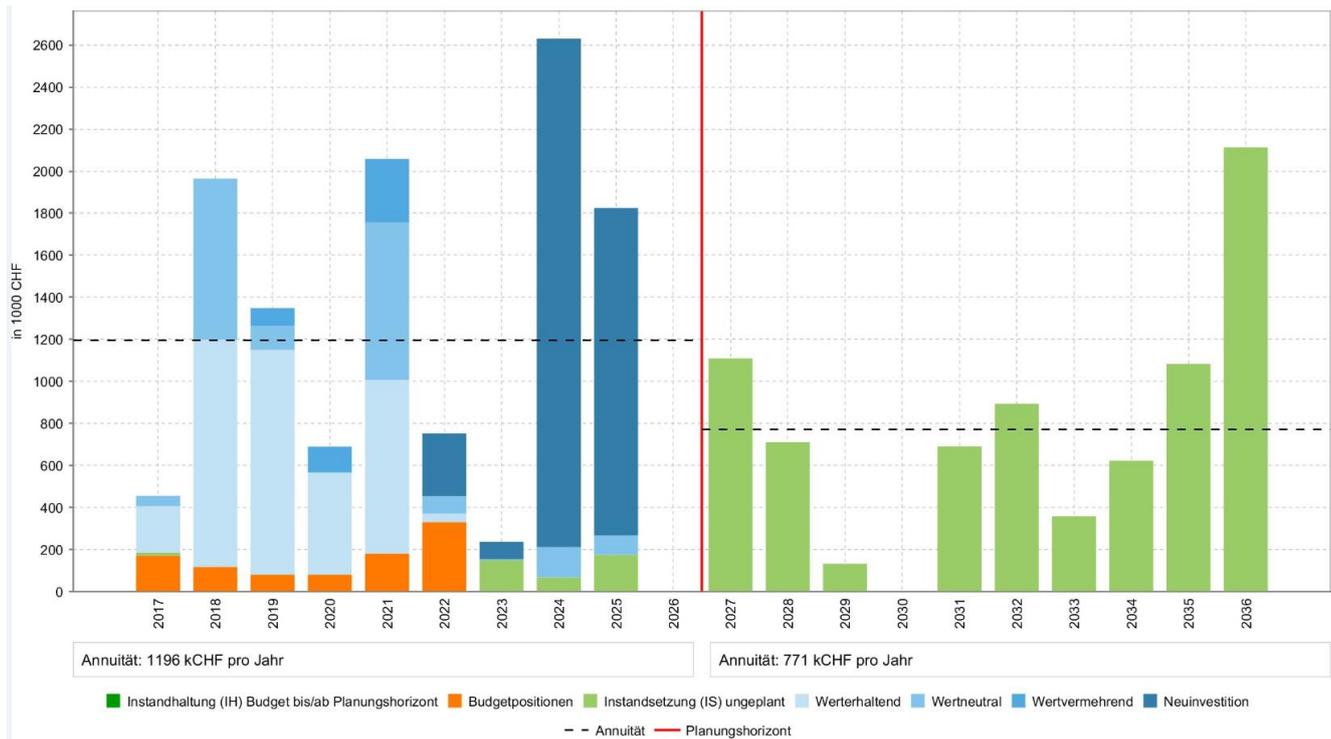
Kostenkategorien

Die Projektkosten (siehe Anhang 5) sind jeweils zusätzlich aufgeteilt in folgende Kostenkategorien:

- Werterhaltend (WE): Kosten für Instandsetzung von Bauteilen, welche den Zustandswert des Gebäudes langfristig erhalten
- Wertneutral (WN): Kosten, welche nicht direkt dem Werterhalt des Gebäudes zugeordnet werden können, wie z.B. Kosten für Umgebungsarbeiten, Wettbewerbe, Veränderungen am Gebäude etc.
- Wertvermehrend (WV): Kosten für Massnahmen, welche den Neuwert (Wiederbeschaffungswert) eines Gebäudes erhöhen. D. H. Kosten, welche somit nach Abschluss des Projekt zu einer Erhöhung des Gebäudeversicherungswertes (Wiederbeschaffungswertes) führen, wie z.B. Anbringen von Fassadenwärmehämmungen, wesentliche Standardverbesserungen von Bauteilen etc.
- Neuinvestitionen (NI): Kosten für Neubauten oder wesentliche Erweiterungen (Aufstockungen, Anbauten) von Gebäudevolumen

6.3 Kategorien Plan

Die vorgenannten Kostenkategorien sind in der nachfolgenden Darstellung summarisch über alle Projekte und Gebäude pro Jahr dargestellt. Diese gliedert sich in zwei Zeitreihen. Nämlich 10 Jahre bis zum Planungshorizont von 2026 und weitere 10 Jahre Langfristprognose bis 2036 mit der automatischen Fortschreibung. Nicht enthalten im langfristigen Finanzbedarf (Langfristprognose) sind Investitionen für Veränderungen, Erweiterungen und Neubauten ab dem Jahre 2026.



Kategorien Plan

Kostenkategorien, jährliche Kosten (Annuität 0% Zins, 0% Teuerung)

Im Kategorienplan ist ersichtlich, dass in der zehnjährigen Periode bis zum Planungshorizont im Jahre 2026 jährlich rund CHF 1.20 Mio. eingeplant sind (Annuität). Für die weiteren 10 Jahre nach dem Planungshorizont sinkt der reine Instandsetzungsbedarf auf rund CHF 0.77 Mio. (Annuität).

Anhang

Inhaltsverzeichnis

- _ 01: Nutzwertanalyse Gemeindeverwaltung
- _ 02: Kostenübersicht und Renditeermittlungen Varianten Gemeindeverwaltung
- _ 03: Pläne neue Gemeindeverwaltung und Variantenübersicht
- _ 04: Kostenberechnungen Varianten
- _ 05: SWOT-Analyse Schwimmbad / Sauna
- _ 06: Investitionsplan 2017 – 2026
- _ 07: Projekte Investitionsplan 2017 – 2026

Anhang 01

Nutzwertanalyse Gemeindeverwaltung

Anhang 02

Kostenübersicht, Renditeermittlungen Gemeindeverwaltung

- _ Kostenübersicht Varianten
- _ Renditeermittlungen Varianten

Anhang 03

Pläne neue Gemeindeverwaltung und Variantenübersicht

- _ Grundrisspläne EG und UG Einbau Gemeindeverwaltung ehemaliges Postgebäude
- _ Komplette Variantenübersicht

Anhang 04

Kostenberechnungen Varianten

- _ B&H_03: Umbau/Sanierung Gemeindeverwaltung
- _ B&H_04: Ersatzneubau Verwaltung
- _ B&H_05: Umbau EG für 4 Wohnungen

Anhang 05

SWOT-Analyse Schwimmbad / Sauna

- _ SWOT-Analyse Betriebseinstellung Sauna
- _ SWOT-Analyse Schwimmbadsanierung

Anhang 06

Investitionsplan 2017 – 2026

- _ Seiten 1-4: Investitionsplan
- _ Seite 5: Kategorien Plan Grafik
- _ Seite 6: Kategorien Plan Tabelle

Anhang 07

Projekte Investitionsplan 2017 – 2026

_ Seiten 1-38 Projektauswertungen

