



## **Gemeinderat**

Auszug aus dem Protokoll vom 09. Juli 2025

Beschluss Nr. 2025-141 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2021-518 |  
IDG-Status: öffentlich

### **Neubau Werkhof Langmatt; Genehmigung Projektierungskredit; Zustimmung und Verabschiedung z.H. der Gemeindeversammlung vom 8. September 2025**

#### **Sachverhalt**

Die Politische Gemeinde Bauma hat das Grundstück Kat.-Nr. BA7316 in der Langmatt mit einer Fläche von rund 10'770 m<sup>2</sup> erworben. Die Parzelle eignet sich aufgrund der Lage ideal für kommunale Nutzungen, da sich das Grundstück am Rande des Siedlungsgebietes und in der richtigen Nutzungszone befindet.

Das Grundstück soll der Nutzung als Werkhof mit Mehrfachnutzung für die Bereiche Feuerwehr, Forstrevier, Werkdienst, Wasserversorgung, Wertstoffsammelstelle und allenfalls noch weiteren kommunalen Nutzungen zugeführt werden.

#### Bisherige Beschlüsse

Die Gemeindeversammlung hat mit Beschluss vom 14. Juni 2021 dem Kauf des Grundstückes Kat.-Nr. BA7316 zugestimmt.

Mit Beschluss vom 12. Januar 2022 hat der Gemeinderat einen Teilkredit für die Erstellung einer Machbarkeitsstudie in der Höhe von CHF 39'500.00, inkl. MwSt. und Nebenkosten, genehmigt. Die Arbeiten für die Machbarkeitsstudie mit Raumprogramm wurden im freihändigen Verfahren an die Firma DAS Beratung GmbH, Malans vergeben.

Mit Beschluss vom 3. Mai 2023 hat der Gemeinderat die erarbeiteten Machbarkeitsstudien zur Kenntnis genommen und die Variante 1 als Basis für die weitere Planung festgelegt. Für die Erarbeitung von vertieften Planungsgrundlagen genehmigte der Gemeinderat den Planungskredit 2 von CHF 50'000.- inkl. MwSt.

Die Grundlagenaufarbeitung hat gezeigt, dass für die weitere Projektentwicklung und zur Erlangung von Projektvorschlägen, unter Einhaltung der Auflagen im öffentlichen Beschaffungswesen, ein selektives Studienauftragsverfahren der korrekte und direkte Lösungsweg darstellt. Mit Beschluss vom 8. November 2023 hat der Gemeinderat den dazu erforderlichen Planungskredit von Fr. 290'000.- genehmigt.

#### **Projektstudie Werkhof Langmatt**

##### Grundlagen

Mit dem erstellten Anforderungs- und Raumprogramm-katalog kann gewährleistet werden, dass die notwendigen Infrastrukturen für die Bereich Feuerwehr, Werke, Forst sowie für die Wertstoffsammelstelle zeitgemäss zur Verfügung gestellt werden können.



#### Feuerwehr

Gemäss Vorgaben der Gebäudeversicherung Kanton Zürich muss die Feuerwehr mit dem Ersteinsatz in der Lage sein, bei zwei voneinander unabhängigen Interventionen (Rettung sowie Brandbekämpfung) mit rund 10 AdF spätestens nach 10 Minuten ab Alarmierung (Pagermeldung) in überwiegend dicht besiedeltem Gebieten am Schadensplatz im Einsatz zu stehen. Die Räume der Feuerwehr sind so zu organisieren, dass das Ein- und Ausrücken der aufgebotenen Feuerwehrleute schnell und effizient ablaufen kann. Bereits ausrückende und später einrückende Feuerwehrleute dürfen einander nicht behindern. Die Zufahrt der PWs und die Ausfahrt der Einsatzfahrzeuge sind zu trennen.

Der erforderliche Schulungs- und Theorieraum der Feuerwehr muss für Bürgerinnen und Bürger für Vereinsanlässe gebucht werden können und muss daher unabhängig und getrennt vom Feuerwehrbetrieb zugänglich sein und betrieben werden können.

#### Gemeindebetriebe / Werke und Forstrevier

Der Werkdienst und das Forstrevier sollen so organisiert werden, dass effiziente Betriebsabläufe ermöglicht werden. Zwischen den Lagern, der Fahrzeughalle und den Werkstätten ist ein hindernisfreier Warenumsatz sicherzustellen. Die Werkstätten sind für alle Werke gut zugänglich zu organisieren. Im Aussenbereich sind gedeckte Arbeits- und Lagermöglichkeiten vorzusehen.

#### Wasserversorgung

Bei der Wasserversorgung sind Lager, Werkstatt und Aussenlager aufgrund der hygienischen Anforderungen von den anderen Werken separiert zu organisieren. Materiallieferungen durch Externe müssen auch ohne die Anwesenheit von Mitarbeitenden möglich sein. Die Waren müssen trocken deponiert werden können. Die Fahrzeughalle ist so zu planen, dass die Mitarbeitenden der Wasserversorgung jederzeit mit ihren Fahrzeugen ausrücken können (Pikettdienst).

#### Wertstoffsammelstelle (Hauptsammelstelle, HSST)

In der Hauptsammelstelle (HSST) soll ein optimaler Entsorgungsablauf gewährleistet werden. Die HSST dient den Einwohnern und Einwohnerinnen der Gemeinde als Entsorgungsstelle und als Anlaufstelle für Beratungen zum Thema Abfall. In der Regel wird die Hauptsammelstelle mit privaten Personenwagen und Lieferwagen aufgesucht.

Es soll ein einfaches und sicheres Konzept erarbeitet werden. Es ist wünschenswert, den Publikumsverkehr vom Betriebsverkehr zu trennen, damit auch während der Öffnungszeiten Lastwagen anfahren können, um die Container und Mulden zu leeren. Kreuzungen der Verkehrsströme sind, wenn möglich, zu vermeiden.

#### Allgemeine Lagerflächen

Für das Marktwesen sowie für die Vereine sollen Lagermöglichkeiten geschaffen werden.

#### Aussenraum

Der Aussenraum muss die funktionalen Anforderungen der verschiedenen Werke erfüllen. Eine klare Signaletik ist für die Abläufe wichtig. Parallel dazu ist die Sicherheit ein wesentlicher Faktor. Öffentlich zugängliche Bereiche sollen getrennt von den Werkarealen angeordnet werden. Die Aussenlager der Betriebe und die übrigen nicht öffentlichen Bereiche müssen vor Diebstahl und Vandalismus geschützt sein und umzäunt werden.



### Raumprogramm

Für die Durchführung des Projektwettbewerbes wurde ein detailliertes Aufgabenpflichtenheft mit Raumprogramm und der Darlegung der räumlichen Beziehungen erstellt. Das Sollraumprogramm als Grundlage für den Studienauftrag entspricht grundsätzlich der Bedarfsanalyse seitens der Nutzer. Allfällige Synergien von Räumen mit analogen Nutzungen sollten aufgezeigt werden.

### Phasengliederung

Projektphasen:

Phase 0	Vorstudie / Projektwettbewerb <ul style="list-style-type: none"><li>Planungskredit (genehmigt durch Gemeinderat)</li><li>Vorbereitung Pflichtenheft, Durchführung Studienauftrag</li></ul>
Phase 1	Projektierungskredit (Antrag Gemeinderat, Genehmigung Gemeindeversammlung) <ul style="list-style-type: none"><li>Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren) erfolgt mit Abschluss Studienauftrag.</li></ul>
Phase 2	Objektkredit Gesamtkredit wird ermittelt und dem Gemeinderat vorgelegt, Urnenabstimmung

### Genehmigungsphasen

Planungskredit	Genehmigt durch den Gemeinderat Für die Durchführung des Studienauftrags hatte der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 8. November 2023 einen Planungskredit von CHF 290'000.00 genehmigt
Projektierungskredit	Antrag an die Gemeindeversammlung
Phase 3	Teilphase 31 Vorprojekt Teilphase 32 Bauprojekt Teilphase 33 Baubewilligung
Objektkredit	Antrag an den Gemeinderat Kreditgenehmigung durch Urnenabstimmung
Phase 4	Teilphase 41 Ausschreibung
Phase 5	Teilphase 51 Ausführungsprojekt Teilphase 52 Ausführung / Realisation Teilphase 53 Inbetriebnahme, Abschluss
Phase 6	Teilphase 61 Betrieb Teilphase 62 Erhaltung

### **Projektierungskredit**

Für die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojektes, inklusive eines detaillierten Kostenvorschlags, wird mit Projektierungskosten auf der Basis der Projektstudie von CHF 1'450'000.00 gerechnet.



Die Kosten umfassen die Erstellung des Vorprojekts mit Kostenschätzung, die Ausarbeitung des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag, Nebenkosten (Vervielfältigungen etc.) sowie die Kosten für allgemeine Untersuchungen und Abklärungen wie die geologischen Gegebenheiten. Die prognostizierten Gesamtinvestitionen belaufen sich auf ca. Fr. 18'500'000.00. Bei der Gesamtkostenzahl handelt es sich um eine Grobkostenschätzung (+/- 25%) exkl. Reserve.

**Kostenzusammenstellung Projektierungskredit:**

BKP 10	Vorbereitungsarbeiten		CHF	50'000.00
BKP 29	Honorare Generalplanerteam		CHF	1'225'000.00
	• Architekt	CHF	640'000.00	
	• Bauingenieur	CHF	230'000.00	
	• Elektroingenieur	CHF	80'000.00	
	• HLKS- Ingenieur	CHF	140'000.00	
	• Bauphysik	CHF	20'000.00	
	• Brandschutzingenieur	CHF	15'000.00	
	• Landschaftsarchitekt	CHF	100'000.00	
BKP 51	Baunebenkosten		CHF	70'000.00
BKP 56	Eigenleistungen / Bauherrenbegleitung		CHF	80'000.00
BKP 60	Rundung		<u>CHF</u>	<u>25'000.00</u>
	Total Projektierungskredit inkl. MwSt.		<u>CHF</u>	<u>1'450'000.00</u>

**Folgekosten**

Kapitalfolgekosten

Planmässige Abschreibungen:

	Basis	Nutzungsdauer	Satz	Betrag
Baunebenkosten	CHF 1'450.000.00	33 Jahre	3.03%	CHF 13'935.00
Verzinsung			1.00%	CHF 4'393.00
Total pro Jahr				CHF 48'328.00

Betriebliche Folgekosten

Es fallen keine betrieblichen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

Personelle Folgekosten

Es fallen keine personellen Folgekosten an (reine Baunebenkosten).

Eigenleistungen

Eigenleistungen sind im Kredit enthalten.



## **Termine**

Der Grobterminplan sieht folgende nächste Teilschritte und Meilensteine vor:

- Genehmigung der Empfehlung des Beurteilungsgremiums durch den Gemeinderat 9. Juli 2025
- Genehmigung Projektierungskredit und Verabschiedung zuhanden der GV vom 9. September 2025 9. Juli 2025
- Bewilligung Projektierungskredit durch Gemeindeversammlung 8. September 2025
- Bauprojekt mit Kostenvoranschlag November 2026
- Genehmigung Objektkredit durch den Gemeinderat Dezember 2026
- Urnenabstimmung Objektkredit Juni 2027
- Bauphase Sommer 2028 bis April 2030

## **Beschluss**

1. Der Gemeindeversammlung vom 8. September 2025 wird folgender Antrag unterbreitet:  
Für die Projektierung des Neubaus Werkhof Langmatt, wird ein Projektierungskredit von CHF 1'450'000.00 bewilligt.
2. Mitteilung an:
  - Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Voltastrasse 1, 8044 Zürich, Bauherrenberater; zur Kenntnis
  - Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften; zur Kenntnis
  - Abteilungsleiter Finanzen; zur Kenntnis
  - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan Nr. 28.03 / CMI G.-Nr. 2021-518)

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler  
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich  
Gemeindeschreiber

Versand: 14. Juli 2025