



Protokollauszug
6. Sitzung vom 25. März 2026

70/2026 6.1.5.1 Werkhof, Nachhaltige Modernisierung 2025-2030
Gebundene Ausgabe von Fr. 2'229'000.00, Bestellung Baukommis-
sion und Auftragserteilung von Fr. 232'471.15

1. Ausgangslage

Das Werkhofareal umfasst das im Jahr 2003 errichtete Bürogebäude nebst Werkstatt sowie den Erweiterungsbau von 2017, welcher den Grünunterhalt und die Hauptsammelstelle beherbergt. Der Standort fungiert als zentraler operativer Knotenpunkt für die Bereiche Abfuhrwesen, Baudienst, Gas- und Wasserversorgung sowie den Grünunterhalt und bietet zudem der Verwaltung der Abteilung Werke, Versorgung und Anlagen (WVA) Raum.

Angesichts des stetigen Wachstums der Stadt Schlieren, der Zunahme öffentlicher Dienstleistungen und der tragenden Rolle der Städte in der Abfallwirtschaft ist eine Sanierung und nachhaltige Modernisierung des Areals unumgänglich. Die Schwerpunkte der geplanten Massnahmen liegen primär auf der Sanierung der Heizungsanlage und der Dachflächen sowie der Installation einer leistungsstarken Photovoltaikanlage. In diesem Zuge werden die benötigten Flächen in den Bereichen Lagerkapazitäten, der Garderoben und des Aufenthaltsraumes erweitert. Komplettiert wird das Vorhaben durch die Modernisierung der Lüftungstechnik und des sommerlichen Wärmeschutzes im Verwaltungsgebäude sowie den gezielten Ausbau der Ladeinfrastruktur zur Elektrifizierung der städtischen Fahrzeugflotte.

Die im Projekt vorgesehene Photovoltaikanlage (PVA) ist keine gebundene Ausgabe und wird dem Gemeindeparlament zu einem späteren Zeitpunkt in einer separaten Vorlage zur Beschlussfassung unterbreitet.

Mit SRB 123 vom 19. Juni 2024 bewilligte der Stadtrat einen Kredit von Fr. 295'000.00 für ein Vorprojekt.

2. Projektbeschreibung

Unter Berücksichtigung des gesamten notwendigen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs wurde folgendes Projekt und Terminplanung ausgearbeitet.

2.1. Terminplanung

Die Terminplanung ist auf einen optimalen Bauablauf ausgelegt, wobei der Werkhofbetrieb weitgehend normal weiterläuft. Die Eckpunkte der Planung sind:

Arbeiten

Flachdach Werkhalle / Fahrzeughalle:
Haustechnik:
Elektroanlagen:
Innenausbauten:
Erweiterung benötigte Lagerflächen:

Ausführung

Ab 3. Quartal 2026
Ab 3. Quartal 2026
Ab 2. Quartal 2027
Ab 2. Quartal 2027
Ab 1. Quartal 2027

2.2. Flachdach Werkhalle / Fahrzeughalle

Die heute vorhandene Flachdachabdichtung über dem Werkhof hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und weist einen dringenden Sanierungsbedarf auf. Der bestehende Aufbau wird bis auf die Tragstruktur zurückgebaut und durch ein zeitgemäßes System mit bituminösen Dichtungsbahnen ersetzt. Dies hat eine vollständige Neuausbildung sämtlicher Anschlüsse und Durchdringungen zur Folge, um die langfristige Dichtigkeit zu garantieren. Zum Schutz gegen die Witterung und als mechanische Sicherung wird abschliessend eine neue Auflastschicht aus Kies aufgebracht. Diese integrale Erneuerung stellt sicher, dass die Gebäudehülle den aktuellen technischen Anforderungen wieder vollumfänglich entspricht.

2.3. Haustechnik

Die bestehende Gasheizung, welche ihr Lebensende erreicht hat, wird durch eine umweltfreundliche Wärmepumpenanlage ersetzt. Im Zuge dieser Systemumstellung werden auch die bisherigen Klimasplittergeräte durch ein kompatibles System ausgetauscht. Um das Raumklima in den Büros weiter zu optimieren, erhalten die Storen eine automatisierte Steuerung.

In den Werkhofhallen werden zudem die veralteten und schwer regulierbaren Heizgebläse durch moderne Modelle ersetzt. Dies gewährleistet eine zuverlässige Temperierung der Hallen im Winter, was für die ständige Einsatzbereitschaft der Elektrofahrzeugflotte entscheidend ist.

2.4. Elektroanlagen

Die bestehende elektrische Infrastruktur des Areals ist für die Anforderungen einer modernen Elektrofahrzeugflotte unzureichend und erfordert eine umfassende Erweiterung der Hauptverteilung sowie Anpassungen an der Trafostation. Zur Sicherstellung der Betriebsbereitschaft werden zehn AC-Ladestationen (22 kW) und zwei DC-Schnellladestationen inklusive aller Zuleitungen und der Montage realisiert. Die Integration in das Datennetz ermöglicht dabei eine präzise Steuerung und Überwachung der Ladevorgänge. Um eine Netzüberlastung zu vermeiden, wird ein intelligentes Lastmanagementsystem im Vollausbau installiert, welches die Energieflüsse dynamisch steuert. Diese baulichen Massnahmen schaffen die notwendigen Voraussetzungen für eine leistungsfähige und skalierbare Ladeinfrastruktur auf dem gesamten Gelände. Die Auslegung berücksichtigt eine spätere Erweiterbarkeit im Sinn der strategischen Flottenplanung.

2.5. Innenausbauten

Die bestehenden Räumlichkeiten im Werkhof entsprechen nicht mehr den aktuellen betrieblichen Anforderungen sowie den geltenden Sicherheitsstandards und werden daher umfassend saniert. Seit der Inbetriebnahme des Gebäudes ist die Anzahl der Mitarbeitenden sowie der Umfang der Aufgaben stetig auf insgesamt 40 Personen angewachsen.

Die Garderoben werden nach den Vorgaben des Arbeitsgesetzes erweitert. Der Aufenthaltsraum wird durch eine Küchenanlage mit direkter Dachlüftung multifunktional optimiert. Zur Erhöhung der Gebäudesicherheit werden moderne Brandschutztüren der Klasse EI30 sowie neue Absturzsicherungen und Geländer installiert. Sämtliche Massnahmen erfolgen unter strikter Einhaltung der geltenden Brandschutzvorschriften der VKF sowie der allgemeinen Arbeitssicherheitsbestimmungen.

2.6. Erweiterung benötigte Lagerflächen

Die bestehenden Lagerkapazitäten der verschiedenen Fachbereiche stossen an ihre räumlichen und statischen Grenzen und können den langfristigen Bedarf nicht mehr decken. Durch den Einbau zusätzlicher Galerien innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen wird die nutzbare Fläche effizient und nachhaltig erweitert. Im Bereich Gas/Wasser werden rund 56 m² sowie im Bereich Grünunterhalt ca. 110 m² zusätzliche Lagerfläche geschaffen. Diese baulichen Massnahmen stellen sicher, dass der steigende Lagerbedarf der einzelnen Bereiche innerhalb der vorhandenen Gebäudehülle langfristig abgedeckt ist.

3. Kosten

3.1. Beschaffungskosten

Die Erhebung des Kostenvoranschlags präsentiert sich wie folgt:

BKP	Arbeitsbereich	Kosten in Fr.
1	Kosten für Vorprojekt	295'000.00
1	Vorbereitungsarbeiten	114'000.00
2	Gebäude	1'908'500.00
4	Umgebung	9'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskosten	197'500.00
Total Anlagenkosten		2'524'000.00
Kredit (vom Stadtrat schon gesprochen)		-295'000.00
Total (inkl. MWST)		2'229'000.00

Die Kostenermittlung basiert auf dem aktuellen Schweizer Baupreisindex (Basis Oktober 2020 = 100), Stand Oktober 2025 mit einem Indexwert von 116.2 Punkten. Die Kostenungenauigkeit entspricht dem Projektierungsstand und beträgt +/- 15%.

3.2. Folgekosten

Die im ersten Jahr nach Inbetriebnahme anfallenden Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) betragen rund Fr. 108'000.00.

4. Kreditrechtliche Bestimmungen

Bei der Investition handelt es sich um eine gebundene Ausgabe. Da wesentliche Anlagenteile ihre technische Lebensdauer überschritten haben, ist eine Erneuerung erforderlich. Nur so können die gesetzlichen Standards für Brandschutz und Arbeitssicherheit eingehalten, Substanzschäden verhindert und der ordnungsgemässe Betrieb dauerhaft gesichert werden. Im Budget 2026 ist ein Betrag von Fr. 350'000.00 eingestellt. In der Investitionsplanung 2025-2029 sind gesamthaft Fr. 2'790'000.00 vorgemerkt. Für die Ausführung der dargelegten gebundenen Massnahmen wird eine gebundene Ausgabe in der Höhe von Fr. 2'229'000.00 beansprucht.

5. Bestellung Baukommission

Als Mitglieder der Baukommission werden vorgeschlagen:

Mit Stimmrecht:

- Ressortvorsteher/in Finanzen und Liegenschaften (Präsident/in)
- Ressortvorsteher/in Werke Versorgung und Anlagen
- Abteilungsleiter/in Werke Versorgung und Anlagen

Beratende Stimme:

- Bereichsleiter/in Liegenschaften
- Projektleiter/in Liegenschaften

5.1. Aufgaben Baukommission

Aufgaben der Baukommission:

- Terminplanung mit Bauablauf
- Vorprüfung der Auftragsvergaben
- Materialwahl und Bemusterung Farbkonzept
- Begleitung der Realisierung
- Objektübergabe an den Besteller
- Kommunikation der Meilensteine
- Bauabrechnung zuhanden Stadtrat und Gemeindeparlament
- Antrag zur Auflösung der Baukommission

6. Submission

Die Aufträge für Architekt und HKL-Ingenieur werden im freihändigen Verfahren vergeben.

7. Erwägungen

Die geplanten Massnahmen dienen primär der werterhaltenden und energetischen Modernisierung der Gebäudehülle sowie der Haustechnik, um die langfristige Betriebssicherheit des Werkhofareals zu gewährleisten. In diesem Zuge wird die Infrastruktur an die heutigen betrieblichen Anforderungen und die auf 40 Personen angewachsene Belegschaft angepasst.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für das Projekt "Werkhof, Nachhaltige Modernisierung 2025-2030" wird eine gebundene Ausgabe von Fr. 2'229'000.00 inkl. MWST zu Lasten der Investition INV00424 bewilligt.
2. Für die Führung des Bauprojekts "Werkhof, Nachhaltige Modernisierung 2025-2030" wird eine Baukommission gemäss der vorstehenden Ziffer 5 bestellt.
3. Die Baukommission wird mit den Aufgaben gemäss der vorstehenden Ziffer 5.1 beauftragt und entsprechend ermächtigt.
4. Es werden folgende Aufträge vergeben:

Arbeitsbereich (BKP 2)	Firma	Kosten Fr. (inkl. MWST)
Architekt	Kyburz Architektur & Bauleitungen GmbH, Killwangen	154'639.15
HLK-Ingenieur	Energy Group AG, Schlieren	77'832.00

5. Die Abteilung Finanzen und Liegenschaften wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt und ermächtigt, die entsprechenden Aufträge zu erteilen und die Werkverträge zu unterzeichnen.

6. Mitteilung an
- Mitglieder Baukommission
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiterin Werke, Versorgung und Anlagen
 - Bereichsleiter Liegenschaften
 - Projektleiter Liegenschaften
 - Leiter Facility Management
 - Fachstelle Finanzen
 - Archiv

Status: öffentlich

Stadtrat Schlieren

Markus Bärtschiger
Stadtpräsident

Selina Kaufmann
Stadtschreiberin