

Kreditvorlage Sanierung und Erweiterung Werkhof Frauwis Hauptstrasse 2, 8476 Unterstammheim



Vorlage für die Urnenabstimmung vom 30. November 2025

Auf dem Stimmrechtsausweis sind die Urnenöffnungszeiten und alles Wissenswerte über die persönliche Stimmabgabe und Stellvertretung vermerkt.

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindekanzlei, Tel. 052 744 55 11.

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat und die Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Stammheim unterbreitet Ihnen das Geschäft

Baukredit für die Sanierung und Erweiterung Werkhof Frauwis in Unterstammheim mit Baukosten von CHF 3'395'000.—

zur Urnenabstimmung vom 30. November 2025, mit dem Antrag, der Vorlage «Sanierung und Erweiterung Werkhof Frauwis in Unterstammheim» zuzustimmen.

Baukredit Sanierung und Erweiterung Werkhof Frauwis in Unterstammheim

ANTRAG

Der Gemeinderat unterbreiten der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 folgenden Antrag:

1. Für die Erweiterung Werkhof Frauwis in Unterstammheim wird ein Bruttokredit von CHF 3'395'000.-- zulasten der Investitionsrechnung 2026/27 bewilligt.

Dieser Kredit erhöht oder ermässigt sich um den Betrag, der sich durch eine allfällige Bauteuerung- oder Verbilligung in der Zeit vom Erstellen der Kostenschätzung (August 2025) und der Bauausführung / Vergaben ergibt.

Unterstammheim, im September 2025

Der Gemeinderat Stammheim

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Beatrice Ammann

Christian Noth

BELEUCHTENDER BERICHT

Das Wichtigste in Kürze

Der bestehende Werkhof Frauwis in Unterstammheim ist seit über 30 Jahren in Betrieb. Er entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss saniert werden. Neben der Sanierung ist vorgesehen, den Werkhof um ein zusätzliches Stockwerk zu erweitern. Dort sollen künftig der Forst- und Werkdienst gemeinsam untergebracht werden, was die Zusammenarbeit erleichtert und Synergien schafft.

Das Bauprojekt sieht vor, den bestehenden Bau oberhalb des Untergeschosses abzubauen und durch einen grösseren Neubau zu ersetzen. Neben neuen Werkstätten, Büros und Lagerflächen werden auch das derzeit im Gebäude untergebrachte Salzlager durch einen im Aussenbereich stehenden grossen Salzsilo ersetzt. Die technischen Anlagen werden vollständig erneuert und das Gebäude energetisch modernisiert. Zudem wird eine Photovoltaikanlage installiert. Damit entsteht eine nachhaltige und zukunftsfähige Infrastruktur für die gemeinsame Nutzung durch den Forstbetrieb und die Gemeindewerke Stammheim.

Die Gesamtkosten für das Bauprojekt betragen CHF 3'395'000.— (inkl. 8.1 % MwSt.).

DIE VORLAGE IM DETAIL

Ausgangslage

Nach dem Zusammenschluss der drei politischen Gemeinden Ober-, Unterstammheim und Waltalingen zusammen mit der Schulgemeinde zur Einheitsgemeinde Stammheim wurden auch die drei Gemeindewerke zusammengeführt. Das Werkhaus Guntalingen wird inzwischen als erweitertes Depot der Feuerwehr genutzt. Der Werkhof Unterstammheim, Frauwis, wird vom Forstbetrieb genutzt. Gleichzeitig ist dort das Schlachtklokal und eine kleine Wertstoffsammelstelle untergebracht. Das Werkhaus Oberstammheim wird vom Werkpersonal in den Bereichen Strassen/Meliorationswerk/Wasser, aber

auch vom Militär und der Winzergenossenschaft/Trotte genutzt. Zusätzlich gibt es auch dort eine Wertstoffsammelstelle. Alle Standorte wurden seit über 30 Jahren intensiv genutzt und sind in absehbarer Zeit sanierungsbedürftig, unabhängig von der geplanten strukturellen Zusammenführung und Erweiterung.

Die heutigen Nutzflächen sind zu klein, um die Forst- und Werkbetriebe an einem Standort betreiben zu können. Ausserdem sind die Sozialräume und Sanitäranlagen gegenwärtig ungenügend und entsprechen nicht mehr den gesetzlichen Anforderungen. Durch den Zusammenschluss und die damit verbundene Erweiterung des Werkhofs Frauwis kann die Zusammenarbeit zwischen den beiden Bereichen gestärkt und Synergien genutzt werden. Durch eine zentrale Infrastruktur werden Arbeitsabläufe effizienter koordiniert und Ressourcen besser genutzt, was den Betrieb insgesamt optimiert.

Im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung 2020 bis 2023 prüfte die Gemeinde Stammheim eine Zentralisierung von Werkhof, Forst, Entsorgung und Feuerwehr am Standort Frauwis in Unterstammheim. Die durch das Büro Suter von Känel Wild AG erstellte Machbarkeitsstudie bezüglich Parzelle UH3735 sowie die damit verbundene notwendige Einzonung lehnte der Kanton ab. Nach einer erfolglosen Wiedererwägung im Jahr 2023 entschied der Gemeinderat:

- **Sanierung und Ausbau des Standorts Unterstammheim, Frauwis, und Zentralisierung des Werk- und Forstbetriebs auf der Parzelle UH3743. Die geplante Erweiterung ist innerhalb des rechtskräftigen Gestaltungsplans Werkhof Frauwis möglich.**
- **Die Entsorgung und die Feuerwehr nutzen bis auf weiteres die bestehenden Standorte und Infrastrukturen. Bauliche Möglichkeiten bestehen bei Bedarf innerhalb der Bauzone beim Werkhaus Oberstammheim in der Kernzone II und beim Entsorgungsplatz Waltalingen (neben dem Schulhaus) in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.**

Im Februar 2024 starteten die Planungsarbeiten für die Sanierung und Erweiterung des Werkhofs Frauwis. Am 19. Februar 2024 genehmigte der Gemeinderat einen Planungskredit von CHF 29'000.— zur Ausarbeitung eines Vorprojekts. Eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Gemeinderates, Mitarbeitenden von Forst- und Werkbetrieb sowie dem Liegenschaftsbereich

beauftragte die me.architektur ag, Unterstammheim mit der Ausarbeitung des Vorprojektes.

Vom Frühjahr bis Herbst 2024 wurden eine ~~die~~ Bestandesaufnahme und die Vorstudie erstellt. Der Gemeinderat genehmigte die erarbeitete Lösung am 21. Oktober 2024, sprach einen Planungskredit von CHF 44'753.40 und beauftragte die me.architektur ag mit dem Bauprojekt «light» (Planungsphase bis und mit Baubewilligung). Zwischen Winter 2024 und Sommer 2025 erfolgte die Erarbeitung des Bauprojekts «light». Dieses umfasste unter anderem die Einholung der Baubewilligung, die Baukostenzusammenstellung sowie die Vorbereitung der Urnenabstimmung.

Während der Bauzeit ist eine vollständige Räumung des Gebäudes notwendig. Das Werkgebäude, inkl. militärische Infrastruktur in Oberstammheim, sowie weitere «Schöpfe» und Abstellflächen werden in dieser Zeit als Provisorien vom Forstbetrieb belegt werden müssen.

Das vorgesehene Sanierungs- und Erweiterungsprojekt stellt eine gut durchdachte, zukunftsfähige Lösung dar, die den aktuellen sowie zukünftigen Anforderungen gerecht wird und die effiziente Zusammenarbeit des Werk- und Forstdienstes an einem zentralen Standort sicherstellt. Sämtliche geplanten Bautätigkeiten können innerhalb des gültigen Gestaltungsplans realisiert werden.

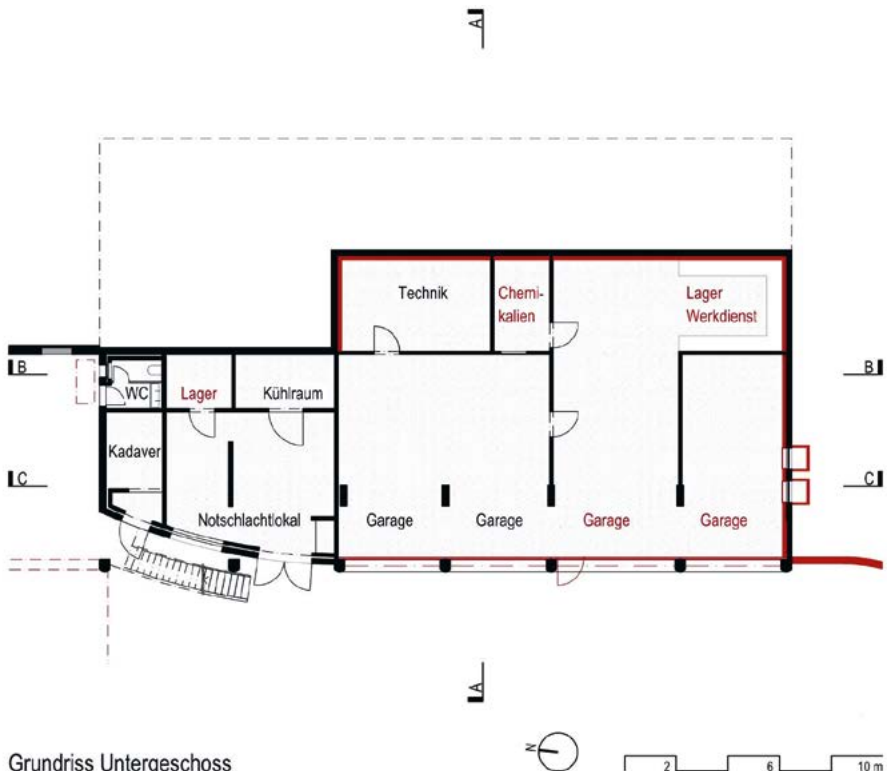
Bauprojekt

Projektbeschreibung

Die Sanierung und Erweiterung des ehemaligen Werkhofs von Unterstammheim sieht vor, die Holzkonstruktion und die Mauern über dem betonierten Untergeschoss abzubrechen und durch einen grösseren Neubau zu ersetzen. Das Untergeschoss wird energetisch saniert und die HLKS-Installationen (Heizung, Lüftung, Klima und Sanitär) vollständig erneuert. Damit im Gebäude mehr Platz entsteht, wird das Salzlager in einen aussen stehenden Silo ausgelagert. Im Werkhof, in dem neu der Werkdienst und der Forst seine Räumlichkeiten bekommen, werden die Räume wie folgt gegliedert.

Untergeschoss:

Im bestehenden Untergeschoss bleiben das Notschlachtlokal, die Kadaverstelle sowie das WC unverändert in denselben Räumen. Auch der Technikraum bleibt bestehen, die Technik wird aber vollständig erneuert. Die Räume entlang der Sektionaltore werden allesamt Garagen für die Nutzfahrzeuge der Forst- und Werkbetriebe. In der südöstlichsten Ecke bleibt Platz für ein Lager. Nördlich neben dem Hauptgebäude entsteht ein zum Platz offener Unterstand für diverse Gerätschaften und Lagerflächen. Mit einer Stützmauer wird südlich des Hauptgebäudes ein Platz für den Salzsilo geschaffen.



Erdgeschoss:

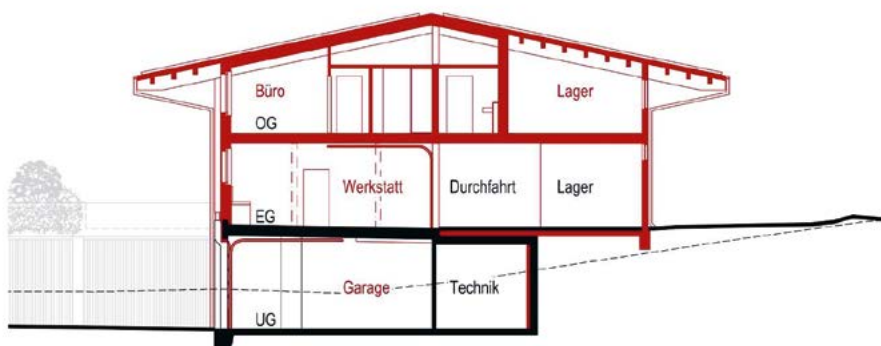
Das Erdgeschoss wird in einen westlichen, beheizten und einen östlichen, unbeheizten Teil unterteilt. In den westlichen Räumen werden die Werkstätte von Werkdienst und Forst sowie das Lager der Wasserversorgung angesiedelt. Dazwischen hat es Platz für ein weiteres gemeinsames Lager sowie das Öllager. Im östlichen Teil entsteht ein Werkplatz für den Forst, eine Durchfahrt über die die Werkstätten erschlossen sind und weitere Lagerflächen. Der Zugang zum Obergeschoss erfolgt über die Westfassade.



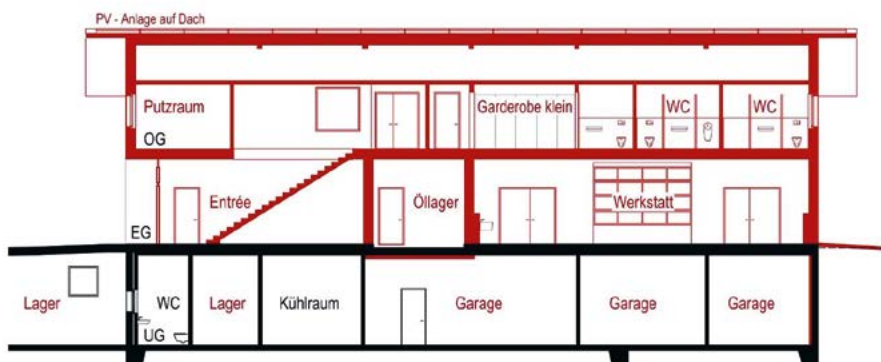
Obergeschoss:

Hier sind der Bürotrakt und die Garderoben angesiedelt. Der Bürotrakt besteht aus 3 Büroräumen, inkl. Wasserwarte, einem Aufenthaltsraum mit Küche sowie einer WC-Anlage. Die Erschliessung erfolgt über einen Korridor, in welchem auch der Kopierer untergebracht werden kann. Die Garderoben sind in einen grossen und einen kleinen Bereich unterteilt, wodurch auch eine Trennung nach Geschlechtern möglich ist. In jeder Garderobe hat es Spinde, einen Trocknungsschrank und Waschtisch sowie ein WC mit Dusche. Im östlichen, unbeheizten Teil hat es einen weiteren Lagerboden, welcher über den Werkplatz im EG oder über das Tor von aussen mit einem Stapler beschickt werden kann. Über den Garderoben liegt ein Estrich, über welchen die Verteilung der kontrollierten Lüftung erfolgt.



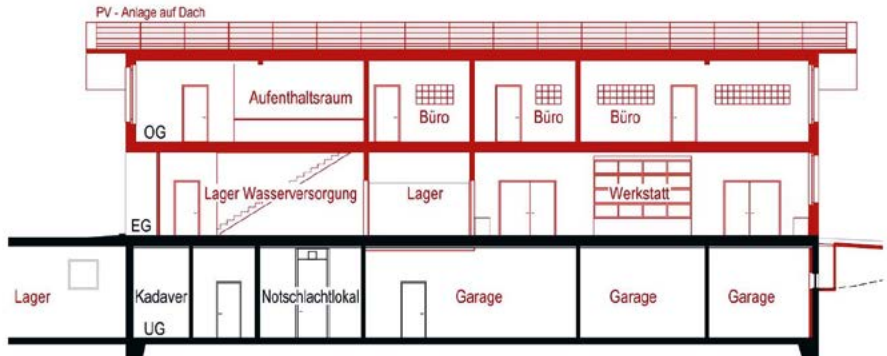


Schnitt A-A



Schnitt B-B



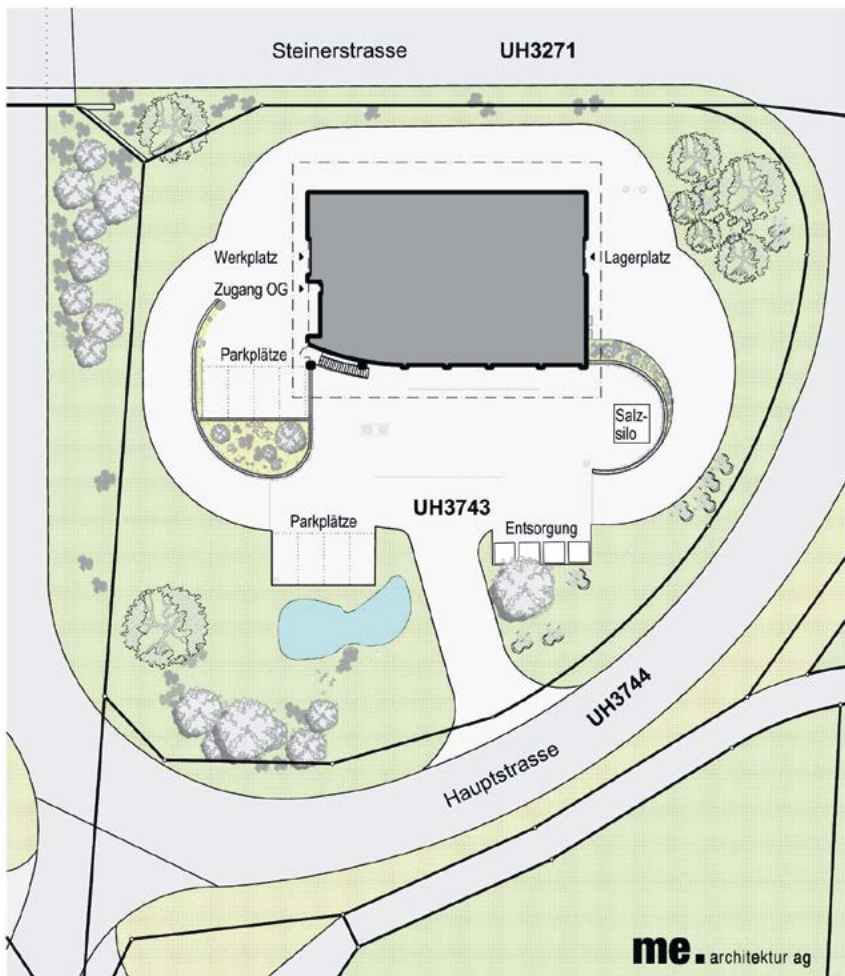


Schnitt C-C



Umgebung:

Die Rinnen und Schachtkragen müssen erneuert werden; der Asphaltbelag wird saniert und erhält einen neuen Deckbelag. Die Recycling-Container werden an den westlichen Platzrand umgesiedelt. Auf dem Deck des neuen Unterstandes entstehen zusätzliche Parkplätze sowie ein grosszügiger Pflanztrog. Durch diesen Pflanztrog wird Grünfläche zurückgeben und so der aufgestockte Baukörper etwas zurückgenommen. Im Erdgeschoss zwischen Hauptgebäude und Waltalingerstrasse bleibt der Kiesbelag bestehen. Hier können entlang der Fassade weitere Lagerflächen genutzt werden. Die Grünflächen rund um die Erschliessung werden im Bestand belassen.



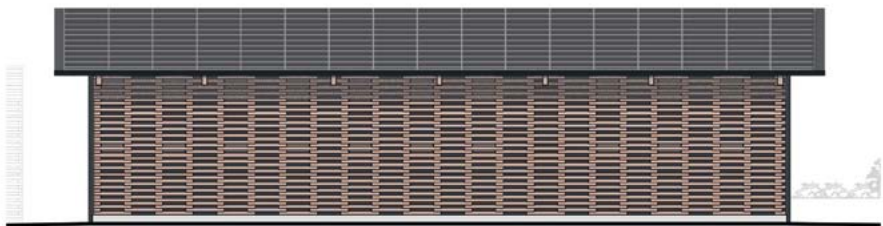
Situation / Umgebung



Die Aufstockung des Hauptgebäudes erfolgt in Holzelementbauweise. Die aussteifenden Holzwerkstoffplatten werden im ganzen Gebäude die sichtbare Oberfläche bilden. Nur im Bürotrakt werden diese zusätzlich gestrichen. Die Fassade bildet eine zum Teil offene Stülpschalung aus Fichtenholz, die ein flexibles Setzen von Fenstern erlaubt. Das Dach ist belegt mit Profilblechen, auf die eine Aufdach-PV-Anlage montiert wird. Der Unterstand wird analog dem Untergeschoss des Hauptgebäudes in Beton erstellt, ebenso die Stützmauer beim Salzsilo. Der Silo wird mit derselben Fassadenschalung wie das Gebäude verkleidet, sodass er sich optisch gut eingliedert.



Nordfassade



Ostfassade





Südfassade



Westfassade



Baukosten / Finanzierung

Die Investitionskosten mit einer Kostengenauigkeit von +/- 15 % werden für die geplanten Sanierungs- und Erweiterungsarbeiten durch das mit der Projektierung beauftragte Architekturbüro (me.architektur ag, Unterstammheim) auf brutto CHF 3'395'000.— (inkl. 8.1 % MwSt.) veranschlagt.

Baukostenzusammenstellung BKP 2-stellig (Kostengenauigkeit +/- 15 %):

1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 85'000.00
11 Räumungen, Terrainvorbereitungen	Fr. 65'000.00
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	Fr. 5'000.00
15 Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen	Fr. 15'000.00
2 Gebäude	Fr. 2'955'700.00
20 Baugrube	Fr. 55'000.00
21 Rohbau 1	Fr. 942'000.00
22 Rohbau 2	Fr. 387'600.00
23 Elektroanlagen / PV-Anlage / Wasserwarte	Fr. 474'000.00
24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	Fr. 200'000.00
25 Sanitäranlagen	Fr. 133'000.00
26 Transportanlagen (Salzsilo)	Fr. 71'500.00
27 Ausbau 1	Fr. 130'800.00
28 Ausbau 2	Fr. 130'800.00
29 Honorare	Fr. 431'000.00
4 Umgebung	Fr. 225'000.00
40 Terraingestaltung	Fr. 7'500.00
42 Gartenanlagen	Fr. 217'500.00
5 Baunebenkosten	Fr. 129'300.00
51 Bewilligungen, Gebühren	Fr. 42'300.00
52 Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	Fr. 11'500.00
53 Versicherungen	Fr. 5'000.00
56 Übrige Baunebenkosten	Fr. 12'000.00
58 Uebergangskonten für Rückstellungen und Reserven	Fr. 58'500.00
Gesamttotal	Fr. 3'395'000.00

Die Investitionskosten werden auf die Funktionen 6150 Gemeindestrassen, 7101 Wasserwerk, 7201 Abwasserbeseitigung sowie 8200 Forstwirtschaft aufgeteilt. Allfälliges zu ersetzendes Mobiliar wird separat über die Erfolgsrechnung abgerechnet.

Die Baukostenzusammenstellung BKP 3-stellig sowie der detaillierte Baubeschrieb können in der Aktenauflage im Gemeindehaus Unterstammheim zu den ordentlichen Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung sowie online auf www.stammheim.ch unter Politik - Abstimmungen und Wahlen - 30.11.2025 eingesehen werden.



Unterlagen online einsehen

Finanzielle Auswirkung

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) dieses Projektes legt der Gemeindevorstand für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 VVG den erweiterten Standard fest.

Ausweis Kapitalfolgekosten:

Umbauten bzw. Neubauten von Verwaltungsliegenschaften werden aktiviert und über 33 Jahre abgeschrieben.

- | | |
|-------------------------|--|
| • Baukostenannahme | CHF 3'395'000 (Kostenstand 25.08.2025) |
| • Abschreibung pro Jahr | CHF 102'900 (gerundet auf 100er) |
| • Zinsaufwand 2 % | CHF 67'900 |

Dies entspricht ca. 0.85 Steuerprozent der Gemeinde Stammheim. Diese Kosten sind laut aktueller Finanzplanung mit dem bisherigen Steuersatz von 114 % tragbar unter Berücksichtigung der weiteren Investition für die Sanierung und Erweiterung Oberstufenschulhaus Bahnhofstrasse 8 Unterstammheim und den Ersatz Kunstrasen Schelmengrube.

Betriebliche Folgekosten:

Die sanierten Räume sowie die Erweiterungsbauten tragen dank energetischer Verbesserungen zu einer Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs bei und erleichtern den Unterhalt der Liegenschaft. Durch die Nutzung der Dachflächen mit PV-Anlagen und Eigenverbrauch können die Stromkosten zusätzlich gesenkt werden. Da künftig keine Unterhaltsarbeiten für die Werke im Werkhaus Oberstammheim mehr anfallen, werden sich die betrieblichen Folgekosten mit rund 1,5 % der Bausumme (ca. CHF 51'000) ungefähr auf dem bisherigen Niveau bewegen.

Zeitplan

Für das Bauprojekt ist folgender Zeitplan vorgesehen:

- Urnenabstimmung: 30. November 2025
- Ausführungsplanung/Ausschreibung/
Vergabe der Arbeiten: 1. Halbjahr 2026
- Umzugsarbeiten: Herbst 2026
- Ausführung der Bauarbeiten: Herbst 2026 - Ende 2027

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten aufgrund der sachlichen Notwendigkeit und im Sinne einer vorausschauenden Planung, das Projekt und den Baukredit von CHF 3'395'000.— für die Sanierung und Erweiterung Werkhof Frauwis in Unterstammheim zu genehmigen.

Antrag Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Kredit zur Sanierung und Erweiterung des Werkhof Frauwis hinsichtlich seiner finanziellen Aspekte überprüft. Da durch den Zusammenschluss des Forst- und Werkbetriebs Synergien sinnvoll genutzt werden können, erachten wir das Projekt als zweckmässig, zukunftsorientiert und finanziell tragbar.

Die Rechnungsprüfungskommission empfiehlt der Stimmbevölkerung mit Beschluss vom 27. September 2025 dem Kreditantrag zuzustimmen.

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Baukredit für die Sanierung und Erweiterung Werkhof Frauwis in Unterstammheim, mit Baukosten von CHF 3'395'000.—» annehmen?

