

Sitzung vom 21. Mai 2019

63	6	Raumplanung, Bau und Verkehr
	6.1	Liegenschaften
	6.1.6	Liegenschaftsbewirtschaftung und -vermietung
	6.1.6.1	Thematische Projekte
		Werkhof Berghof, Einbau Arbeitsplätze und Sitzungszimmer, Antrag an Gemeindeversammlung

nicht öffentlich (erst nach Eröffnung Kündigung Mieter)

Ausgangslage

Im 2017/18 hat der Infrastrukturausschuss eine Überprüfung der Raumverhältnisse des Elektrizitätswerks (EW) Lindau und des Bereichs Werke im Werkhof Berghof sowie der einzelnen Arbeitsabläufe vorgenommen. Weder das EW Lindau noch der Bereich Werke verfügen über einen Empfangsschalter im Werkhof Berghof. Die Arbeitsbelastung des EW Lindau nahm in den letzten Jahren zu und wird auch in Zukunft nicht weniger werden.

Der Betriebsleiter Gemeindewerke sowie der Betriebs- und der Projektleiter des EW Lindau haben immer wieder Besprechungen mit Kommissionen, externen Projektleitern und Fachplanern. Seit der Neuverteilung der Aufgaben auch vermehrt zum Thema „Glasfaser“. Die Sitzungen können heute aus Platzgründen nur begrenzt im Werkhof Berghof stattfinden. Dazu wird vielfach der gemeinsame Pausen- und Mitarbeiterraum zweckentfremdet. Der Sitzungsraum im Gemeindehaus ist auch nur begrenzt tauglich, da an solchen Sitzungen meistens acht bis zwölf Personen, Bauleiter usw., teilnehmen und die Verwaltung selber über zu wenig Sitzungsraum verfügt. Der Werkhof Berghof behilft sich momentan mit einem temporären Sitzungszimmer (Container).

Der Bereich Werke braucht im Hinblick auf die Pensionierung vom Betriebsleiter Ruedi Fehr ebenfalls weitere Arbeitsplätze. In einem Raum vom 25 m² arbeiten zurzeit der Betriebsleiter Gemeindewerke und die beiden Mitarbeiter Hugo Eugster und Christian Fürst. Zwei Mitarbeiter teilen sich dabei einen Arbeitstisch, der Besprechungstisch und der Grossdrucker befindet sich ebenfalls im selben Raum.

Das EW Lindau und der Bereich Werke haben Aufgaben, bei denen Planunterlagen (in Papierform) unabdingbar sind. Dies bedingt einen grossen Arbeits- und Besprechungstisch.

Kurt Portmann, Gemeinderat und Mitglied des Infrastrukturausschusses, hat zusammen mit Ruedi Fehr eine Stärken-Schwächen-Analyse des Bereiches Werkhof vorgenommen:

Stärken-Schwächen-Analyse

Bereich	Stärken	Schwächen
Betriebsausstattung	<ul style="list-style-type: none"> • Zur Verfügung stehender Lagerraum • Aussenfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Büroflächen zu klein • Zu wenig Arbeitsplätze • Kein Empfangsschalter • Fehlende Besprechungs- und Sitzungszimmer
betriebliche / wirtschaftliche Voraussetzungen	<ul style="list-style-type: none"> • Genügend Fläche für Ausbau vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> • finanzielle Ressourcen • Ein Teil der zur Verfügung stehenden Fläche ist vermietet (Wohnungen)

Bereich	Stärken	Schwächen
Arbeitssicherheit	<ul style="list-style-type: none"> • Arbeitssicherheit wird grundsätzlich als gut beurteilt • Kontrollen immer gut 	<ul style="list-style-type: none"> • Warenaufzug fehlt
Arbeitssituation Mitarbeitende	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich zufrieden mit der vorhandenen Infrastruktur 	<ul style="list-style-type: none"> • Improvisierte Arbeitsplätze • reiner Aufenthaltsraum fehlt • kein Raum für heikle, vertrauliche Gespräche

Der aktuell zur Verfügung stehende Raum für Lager, Werkstatt und Garage kann kurz- bis mittelfristig als ausreichend betrachtet werden.

Im November 2018 hat die Abteilungsleiterin Bau + Werke die Projektleitung übernommen. An einer gemeinsamen Sitzung wurde folgender Bedarf festgelegt:

- EW Lindau: 5 Arbeitsplätze (Bereichsleiter, Projektleiter, Sekretariat, Buchhaltung, Aussen-dienst)
- Bereich Werke: 3 Arbeitsplätze (Bereichsleiter, Leiter Unterhalt, Leiter Wasserversorgung)
- Sitzungszimmer gross: 1
- Sitzungszimmer klein: 1
- Empfangsschalter: 1

Der Empfangsschalter soll von den Mitarbeitern des EW Lindau geführt werden.

Varianten zum Umbau

Die erste Studie, die am 20. September 2018 dem Gemeinderat vorgestellt wurde, sah einen Umbau des Lagerraums, oberhalb der Werkstatt/Lager EW vor. Dabei wurde gemäss Kostenschätzung vom 18. Mai 2018 mit Gesamtkosten von rund Fr. 400'000 (+/- 25 %) gerechnet.

Folgende Punkte wurden kritisch hinterfragt:

- Bei einem allfälligen Wegzug des EW Lindau (obwohl dies ausdrücklich nicht geplant ist) würde der geplante Einbau von Räumen oberhalb des heutigen Lagers zu nicht vermietbarem, überschüssigem Raum führen.
- Fehlender Lagerraum für Bereich Werke muss anderswo zur Verfügung gestellt werden (war im Projekt nicht mitberücksichtigt).
- Ungünstige Lage der Büroräume für die Koordination der Arbeits- und Auftragsbearbeitung der Mitarbeiter.

Die Projektgruppe kam deshalb zum Schluss, dass eine weitere Variante, die Prüfung der Umnutzung der bestehenden Wohnung im 1. OG zu Büros und Sitzungsraum (ohne grössere Umbauten) zu prüfen ist.

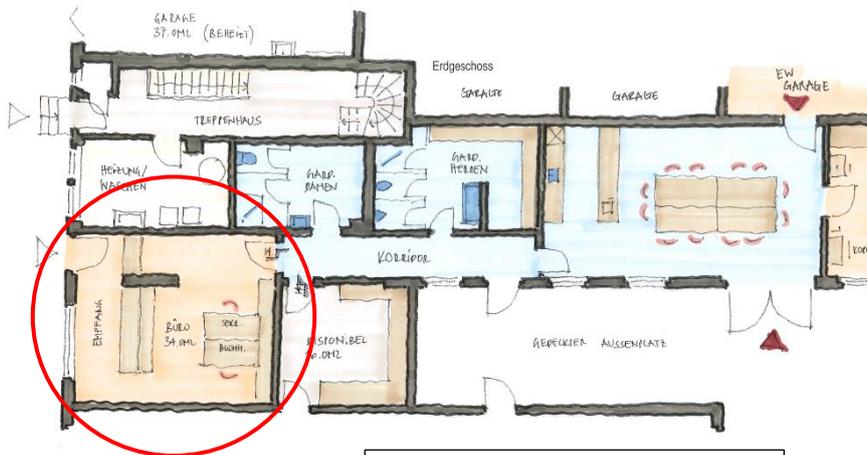
Vorteile dieser Variante sind:

- Sanierung der Wohnung steht bereits in der Unterhaltsplanung des Liegenschaftsverwalters (d.h. die Wohnung und das Treppenhaus (Brandschutzmassnahmen) müssten sowieso saniert werden)
- Kein Verlust von Lagerraum für den Bereich Werke
- Gute Koordination der Arbeits- und Auftragsbearbeitung
- Kundenfreundlich aufgrund Schaffung eines zentralen Empfangsschalters

Der Gemeinderat hat diesbezüglich mit Beschluss vom 30. Januar 2019 einen Kredit für die Erarbeitung eines Vorprojektes mit Grobkostenschätzung (+/-25 %) genehmigt und dafür das Architekturbüro Woernhard AG beauftragt.

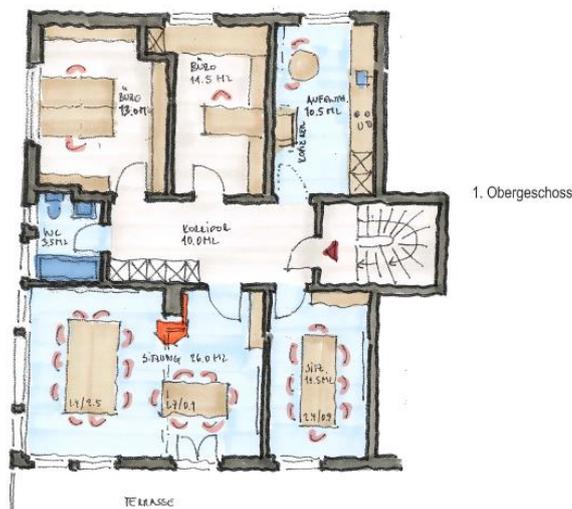
Die vorliegenden Pläne sehen den dringend notwendigen Empfangsschalter zentral beim Haupteingang, im Bereich heutiges Büro Bereichsleiter Gemeindewerke vor. Im selben Raum würden die Arbeitsplätze für Sekretariat und Buchhaltung EW Lindau eingerichtet. Die Kunden, Lieferanten, Planer usw. hätten so eine zentrale Anlaufstelle. Für Besprechungen könnten sie von dort in ein entsprechendes Sitzungszimmer abgeholt werden.

Grundriss Erdgeschoss:



Die drei Arbeitsplätze für das **Neuer, gemeinsamer Schalter EW + Werkhof** in Ort, mit einem kleinen Raum für nicht öffentliche Gespräche oder Telefonate, bestehen. Der gemeinsame, grosse Pausenraum (EW und Werkhof) in der Mitte bleibt unverändert. Die Wohnung im 1. OG soll in zwei Sitzungszimmer und drei Arbeitsplätze inkl. einem kleinen Aufenthaltsraum mit Kopierer für den Bereich Werke umgenutzt werden.

Grundriss Obergeschoss/ Mieterwohnung



Die Kosten für diesen Umbau betragen gemäss der Kostenschätzung von Architektur Woernhard AG (+/- 25 %) für den Umbau in Empfang mit Sekretariat und den Umbau der Wohnung im 1. Obergeschoss Fr. 232'000.00.

Objektkredit

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die räumlichen Anpassungen im Werkhof Berghof für die Bereiche EW und Werkhof einen Objektkredit (+/- 25 %) von Fr. 232'000 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.

Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	Fr.
Rohbau 2	63'000.00
Ausbau 1	31'500.00
Ausbau 2	40'000.00
Honorare	58'850.82
Baunebenkosten	6'924.03
Reserve	7'725.15
Ausstattung, Mobiliar	24'000.00
Total Umbauarbeiten	232'000.00

Gemäss Art. 29 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung für die Bewilligung neuer Ausgaben ab Fr. 100'000 zuständig.

Im Budget 2020 ist die Ausführung des Umbaus eingestellt. Damit der Umbau rechtzeitig ausgeführt werden kann, soll der Objektkredit für das Vorhaben der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 beantragt werden.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen

beschliesst

1. Der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2019 wird beantragt, für den Umbau Werkhof Berghof der Gemeinde Lindau einen Objektkredit von Fr. 232'000.00 (inkl. MwSt.) zu bewilligen.
2. Die Weisung wird in einem separaten Beschluss genehmigt.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Architektur Woernhard AG, Geenstrasse 1, 8308 Illnau
 - Abteilung Bau + Werke
 - Abteilung Finanzen + Liegenschaften
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Hanspeter Frey Erwin Kuilema
Vize-Gemeindepräsident Gemeindeschreiber

versandt am: