



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Beschluss vom 10. April 2024

	6.1	Liegenschaften
	6.1.5	Bauprojekte
	6.1.5.1	LS im Verwaltungsvermögen
2024-		Erweiterung Forsthof
106		Projektgenehmigung z.H. Gemeindeversammlung vom 20. Juni 2024

Gast: Christian Schaerer, Förster Forst Elgg

Ausgangslage

1. Als die Schnitzelhalle (heutiger Forsthof) 1980 gebaut wurde, war dies zu einer Zeit als die ersten Schnitzelheizungen in Elgg erstellt wurden. Für damalige Verhältnisse eine sehr vorausschauende und vorbildliche Investition, da es damals noch nötig war, trockene Holzschnitzel zu verfeuern. Bereits während der Projektierungsphase für die Schnitzelhalle der Zivilgemeinde Elgg wurde eine Vergrösserung der Halle von 25m auf 35m Länge eingegeben und bewilligt.
2. Der Standort wurde bewusst auf einer Parzelle der Zivilgemeinde, ausserhalb des Dorfgebietes, gewählt. Dies um Emissionsbelästigungen durch Lärm, Werkverkehr mit schweren, grossen Maschinen, Geruch etc. zu vermeiden. Zudem muss der Standort ganzjährig, auch im Winter, gut zugänglich an einer Hauptstrasse und an einem strategisch günstigen Ort, unmittelbar zwischen gemeindeeigenen Waldgebieten liegen.
3. Nach dem vorsätzlich gelegten Brand wurde die Halle 1989 mit zwei Garagen und Werkstatt, sowie einfach sanitären Einrichtungen ausgebaut. Der neu aufgebaute Gebäudeteil so erhöht, dass der Energieholzumschlag mit Kranfahrzeugen gefahrlos stattfinden konnte.
4. Im Jahr 2009 musste der gemeindeeigene Forstbetrieb, aus Platzgründen, aus dem Werkgebäude mitten im Dorf ausziehen, da das Strassenwesen und die Feuerwehr mehr Platz benötigten. Dabei wurde ein Zwischenboden und ein beheizter Aufenthaltsraum in der offenen Schnitzelhalle und in einer der Garagen, vorschriftsgemässer Treibstofflagerraum eingebaut.
5. Im Jahr 2013 wurde im ehemaligen Brennholzschof an der Oberhofstrasse neben dem Werkgebäude die neue Schnitzelheizung des Wärmeverbundes Elgg eingebaut. Von nun an musste auch sämtliches Brennholz im Forsthof an der Ittishauserstrasse 1 aufgearbeitet und gelagert werden.
6. Im Jahr 2020 wurde für die Beheizung des Aufenthaltsraums, der Werkstatt und Garagen die 34-jährige Stückholzheizung durch eine neue Stückholzheizung ersetzt.
7. Der Personalbestand des Forstbetriebes wurde laufend ausgebaut und die Auftragslage und Angebotspalette an Forst-, Natur- und Gewässerschutzarbeiten erweitert. Das hierfür auch immer mehr Maschinen, Material und Werkzeug benötigt wird, versteht sich von selbst. Zudem benötigt es nun ausreichend Platz für eine zeitgemässe Garderobe mit genügend Trocknungsschränken (ein Provisorium wurde 2022 in einer der beiden bestehenden Garagen eingerichtet)

8. Auch dient der Aufenthaltsraum aktuell gleichzeitig als Büro für den Vorarbeiter, welcher auch immer mehr administrative Arbeiten zu erledigen hat. Mit den momentan 9 Personen, welche im Forstbetrieb arbeiten, wird auch dieser Aufenthaltsraum voll belegt und es entstehen oft Überschneidungen in der Belegung.
9. Im Zuge einer Erweiterung würde auch eine Garderobe für eine weibliche Lernende, Forstwartin, Försterin oder Praktikantin erstellt. Aktuell sind die sanitären Anlagen wie auch die Garderobe nicht geschlechtergetrennt.
10. Mit dem enormen Aufschwung von alternativen Energieträgern (Brennholz, Holzschnitzel) während den letzten beiden Jahren wurde klar, dass nicht mehr genügend gedeckter, überwachter und sicherer Aufbewahrungs- und Aufarbeitungsplatz mit der nötigen Infrastruktur vorhanden ist. Im Weiteren wurde bewusst, dass so kaum vorschriftsgemäss und sicherheitstechnisch ein Lehrbetrieb für Forstwart/innen und Förster/innen weiter betrieben werden kann.
11. Der geplante Anbau gegen Südwesten ist aus betrieblichen Abläufen am besten geeignet. So können die inneren Zugänge genutzt werden. Zudem benötigt der Forstbetrieb die Möglichkeit für einen durchlaufenden Verkehr von grösseren Fahrzeugen.
12. Da bereits in den vergangenen Jahrzehnten einige hunderttausend Franken in die Erweiterung und Anpassung des Forsthofes und in die Umgebung investiert wurden, drängt sich eine Aufstockung des ursprünglichen Altbaus auf das Niveau des Erweiterungsbaus von 1989 sowie eine räumliche Erweiterung ohne grossen Landbedarf am wirtschaftlich immer noch absolut perfekten Standort auf. Mit dem Ausbau des Forsthofs kann auch auf zusätzliche, weiter entfernte Einstell- und Lagermöglichkeiten mit unnötigen Leerfahrten und fehlenden Überwachungsmöglichkeiten verzichtet werden
14. Mit einem erfahrenen Architekten für forstliche Bauten wurde Jürg Boss aus Aadorf beauftragt, obgenannte Punkte für einen Ausbau des Forsthof an der Iltishuserstrasse 1 zu prüfen.

Erwägungen

1. Mit Architekt Jürg Boss aus Aadorf wurde vereinbart den Planeraufwand möglichst gering zu halten und den Fokus auf die Baubewilligung zu legen. (Kosten im 2023 CHF 7000.00) Er hat ein Baugesuch erstellt, um vorab eine Stellungnahme vom Kanton zu erhalten. Das Baugesuch wurde am 24. November 2023 dem Bauamt übergeben.
2. Am 18. März 2024 ist die kantonale Verfügung eingetroffen. Diese besteht aus dem Auszug der Bauverfahrensverordnung sowie der Feststellungsverfügung des Arbeitnehmerschutzes. Diese Verfügungen sind integraler Bestandteil der Baubewilligung der Gemeinde Elgg, welche zu einem späteren Zeitpunkt zu erstellen ist. Dem Bauprojekt steht grundsätzlich nichts im Wege. Das Projekt gilt als Standortgebunden.

3. Es liegt eine grobe Kostenzusammenstellung von Architekt, Jürg Boss vor:

Vorarbeiten	CHF	29'895.00
Rückbauten und Abbrüche	CHF	13'000.00
Anpassungen an Bestand	CHF	7'040.00
Aushubarbeiten	CHF	9'000.00
Baumeisterarbeiten	CHF	50'000.00
Montagebau in Holz Neubau	CHF	225'288.00
Montagebau in Holz Altbau	CHF	15'560.00
Bedachungsarbeiten	CHF	46'800.00
Spenglerarbeiten	CHF	10'000.00
Gerüstungen/Sicherheitsnetze	CHF	23'500.00
Verkehrswege und Belagsarbeiten	CHF	5'000.00
Krananlage	CHF	78'000.00
Elektro	CHF	50'000.00
Sanitär	CHF	45'000.00
Heizung (keine Erzeugung nur Verteilung)	CHF	20'000.00
Maler Gipser	CHF	40'000.00
Plattenarbeiten	CHF	10'000.00
Bodenbeläge	CHF	10'000.00
Honorare	CHF	135'000.00
Nebenkosten	CHF	40'000.00
Reserve	CHF	60'000.00
Total exkl. MwSt	CHF	923'000.00
Total inkl. 8.1% MwSt	CHF	998'000.00

2. Die südwestliche Ausrichtung der Dachfläche und der freistehende Standort ist zudem sehr gut für eine mögliche Photovoltaikanlage zur Produktion des eigenen oder einzuspeisenden Stromes. Ob die Gemeinde eine eigene PV-Anlage betreiben möchte oder über die Energiegenossenschaft Elgg, muss diskutiert und entschieden werden.

PV Anlage Richtofferte Aufdach 67.76 kWp	CHF	97'500.00
PV Anlage Richtofferte Indach 58.08 kWp	CHF	175'000.00

3. In der Investitionsrechnung 2024 sind Planungskosten von CHF 100'000.00 und im Investitionsplan 2025 für den Erweiterungsbau CHF 820'000.00 eingestellt.

4. Die Folgekosten gemäss aktuellen Investitionsvolumen resp. Kreditantrag von CHF 998'000.00 belaufen sich ab Fertigstellung des Erweiterungsbau Forsthof:

Kapitalfolgekosten

Planmässige Abschreibungen, 33 Jahre Nutzungsdauer	CHF	28'000.00
Verzinsung, Aktuell 0.75 % zzgl. Risikozuschlag von 0.50 %	CHF	12'000.00
Total Kapitalfolgekosten pro Jahr	CHF	40'000.00

Betriebliche Folgekosten (Sachaufwand)

Personelle Folgekosten

Total pro Jahr für Personalaufwand	CHF	30'000.00
------------------------------------	------------	------------------

Folgerträge

Total pro Jahr Mietzinseinnahme. Anlagekosten kapitalisiert zu 5%. Mietzinseinnahme bisher CHF 25'500.00 **CHF 50'000.00**

5. Wird die PV-Anlage beim Projekt miteinbezogen, werden die Folgekosten entsprechend erhöht.
6. Das Projekt muss von den Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung gutgeheissen werden.
7. Bei Projektannahme erfolgt anschliessend die öffentliche Publikation und das Bewilligungsverfahren durch das Bauamt.
8. Christian Schaerer, Förster, stellt dem Gemeinderat das Projekt und die Vorgeschichte zum Projekt im Detail vor. Insbesondere erläutert er die betrieblichen Vorteile für den Forstbetrieb bei einer allfälligen Erweiterung des Forsthofs. Er weist darauf hin, dass eine zeitnahe Bewilligung des Projekts wichtig sei, da ansonsten eine Ausführung im Jahr 2025 aufgrund der benötigten Vorbereitungsarbeiten und des knappen Zeitfensters für die Bauarbeiten, auf der Kippe steht. Für ihn wäre deshalb eine Behandlung des Geschäfts an der Juni-Gemeindeversammlung wichtig, zumal voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom September mit der Anschaffung des neuen Lastwagens ein weiteres grosses Geschäft (Kosten rund CHF 500'000.00) ansteht.
9. Der Gemeinderat diskutiert das Projekt und das weitere Vorgehen. Für sämtliche Mitglieder des Gemeinderates ist das Geschäft unbestritten. Allerdings sind ihm Kosten noch zu unsicher. Er möchte das Geschäft nicht auf Basis einer Grobkostenschätzung der Gemeindeversammlung präsentieren. Hinzu kommt die Sachlage mit der PV-Anlage. Der Gemeinderat ist sich einig, dass es gut wäre, wenn gegenüber der Gemeindeversammlung diesbezüglich klare und definitive Aussagen gemacht werden könnten.
Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Planungsarbeiten nun weitergeführt werden sollten, insbesondere was die Kostenzusammenstellung (Ziel: Kostenvoranschlag) des Gesamtprojektes sowie die PV-Anlage betrifft. Nach Vorlage dieser detaillierteren und konkreteren Planungsgrundlagen soll das Geschäft der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt werden.
10. Betreffend die PV-Anlage bevorzugt der Gemeinderat Stand heute eher einen eigenen Betrieb anstelle einer Übergabe an die Energiegenossenschaft Elgg. Aufgrund der vorliegenden Offerten wird zudem eine Aufdach-Anlage gegenüber einer Indach-Anlage bevorzugt. Es sind allerdings vorgängig weitere Abklärungen zu treffen (Bsp. Mit der EKZ betreffend Einspeisung etc.).

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Kredit von CHF 100'000.00 für die Planungsarbeiten für die Erweiterung des Forsthof Elgg wird genehmigt. Die Kosten werden in der Investitionsrechnung über das Konto 0290.5040.08 (Erweiterung Forsthof) verbucht.
2. Die Planungsarbeiten werden der Firma Boss Architektur & Planung GmbH, Aadorf, vergeben.
3. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Forst Elgg, die Planungsarbeiten (Vergl. Erwägungen Ziffern 9 + 10) zu koordinieren.
4. Das Projekt "Erweiterung Forsthof" ist dem Gemeinderat bis spätestens am 10. Juli 2024 zur Genehmigung zuhanden der Gemeindeversammlung vorzulegen, so dass es am 11. September 2024 der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet werden kann.
5. Mitteilung an:
 - Boss Architektur und Planung GmbH
 - Abteilung Forst
 - Abteilung Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen
 - Akten

Gemeinderat Elgg

Gemeindepräsidentin:



Ruth Büchi-Vögeli

Gemeindeschreiber:



Marcel Aeschlimann

Versandt am: 12. April 2024