



Marthalen

im Zentrum des Weinlandes

Gemeindeverwaltung

Uunderdorf 2, 8460 Marthalen

Urnenabstimmung vom 29. November 2026

Abstimmungsvorlage

Kredit

Aufstockung Feuerwehrgebäude, Marthalen



Die Akten liegen ab dem 2. November 2026 während der ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf.

Inhalt

I. Abstimmungsfrage und Empfehlung des Gemeinderats	3
II. Das Wichtigste in Kürze	4
1. Ausgangslage	5
2. Der Weg zum Projekt	6
3. Bauprojekt	7
4. Baukosten und Finanzierung	10
5. Finanzielle Auswirkungen und langfristiger Nutzen	12
6. Auswirkungen bei einer Ablehnung der Vorlage	14
7. Geplanter Projektablauf	15
8. Rechtliche Grundlagen	15
9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission	16
10. Antrag des Gemeinderats	18
Schlusswort und Annahmeempfehlung	18
Anhang: Planunterlagen	19

I. Abstimmungsfrage und Empfehlung des Gemeinderats

Kredit für die Aufstockung des Feuerwehrgebäudes Marthalen

Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 6'564'900 für die Aufstockung des Feuerwehrgebäudes Marthalen, bestehend aus einem Baukredit von CHF 5'350'000 (inkl. MwSt.), zuzüglich allfälliger ausgewiesener Bauteuerung seit August 2026, sowie der Übertragung der bestehenden Arzt- und Physiotherapiepraxen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen im Wert von CHF 1'214'900, zu?

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, dem Kreditbegehren zuzustimmen.

Marthalen, 1. September 2026

GEMEINDERAT MARTHALEN

Der Präsident: Der Schreiber:

Matthias Stutz Roger Fankhauser

II. Das Wichtigste in Kürze

Mit der vorliegenden Abstimmungsvorlage beantragt der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Bewilligung eines Verpflichtungskredits für die Aufstockung des bestehenden Feuerwehrgebäudes im Fleudebüel.

Mit dem Bauprojekt wird der bestehende Gesundheitsstandort Fleudebüel gezielt weiterentwickelt. Das Hausarztzentrum und die Physiotherapie leisten einen wichtigen Beitrag zur ambulanten medizinischen Versorgung der Bevölkerung von Marthalen und den umliegenden Gemeinden. Damit dieser Gesundheitsstandort den heutigen und künftigen Anforderungen gerecht wird, sollen zusätzliche Praxisflächen geschaffen und das bestehende Gebäude nachhaltig erneuert werden.

Gleichzeitig weist das Dach über der Feuerwehrrhalle und dem Theoriesaal erhebliche Schäden auf und muss unabhängig von der Aufstockung saniert werden. Die Kosten für eine separate Sanierung dieses Daches würden sich auf rund CHF 495'000 belaufen. Der Gemeinderat hat deshalb prüfen lassen, wie sich die notwendige Sanierung mit der Erweiterung des Gesundheitsstandorts sinnvoll verbinden lässt. Die vorliegende Lösung nutzt diese Synergien und vereint mehrere Anliegen in einem Bauvorhaben.

Die zusätzlichen Praxisräume sind bereits verbindlich vermietet. Die Mietverträge mit dem Hausarztzentrum und der Physiotherapie wurden abgeschlossen und treten nach Fertigstellung des Bauprojekts bzw. mit dem Bezug der neuen Räumlichkeiten in Kraft, sofern die Stimmberechtigten dem Baukredit zustimmen. Damit ist die zukünftige Nutzung der zusätzlichen Flächen bereits gesichert.

Zum Bauprojekt gehört zudem eine Photovoltaikanlage auf dem neuen Dach. Sie ist Bestandteil des Projekts und wird zusammen mit der Aufstockung realisiert. Die Anlage ermöglicht eine Dachbegrünung und leistet einen Beitrag zu einer nachhaltigen Energieversorgung der Gemeindelienschaft.

Mit der vorliegenden Vorlage entscheiden die Stimmberechtigten über einen Verpflichtungskredit von CHF 6'564'900. Dieser umfasst den Baukredit von CHF 5'350'000 (inkl. MwSt.), zuzüglich allfälliger ausgewiesener Bauteuerung seit August 2026, sowie die Übertragung der bestehenden Arzt- und Physiotherapiepraxen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen im Wert von CHF 1'214'900. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem Bauprojekt eine wirtschaftliche und zukunftsgerichtete Lösung umgesetzt werden kann.

1. Ausgangslage

Das Feuerwehrgebäude im Fleudebühl vereint seit seiner Inbetriebnahme im Jahr 2009 verschiedene öffentliche und gesundheitliche Nutzungen unter einem Dach. Neben der Stützpunktfeuerwehr befinden sich darin das Hausarztzentrum Fleudebühl sowie eine Physiotherapiepraxis. Der Standort hat sich in den vergangenen Jahren als wichtiger Bestandteil der ambulanten medizinischen Versorgung für die Bevölkerung von Marthalen und den umliegenden Gemeinden etabliert.

Den Grundstein für diese Entwicklung legten die Stimmberechtigten im Juni 2007 mit der Bewilligung des Baukredits für das neue Feuerwehrgebäude. Bereits damals wurde das Projekt um Räumlichkeiten für Gesundheitsdienstleistungen ergänzt. Gleichzeitig bewilligte die Stimmbevölkerung einen Zusatzkredit von CHF 440'000 für eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes.

Im Jahr 2021 mussten die Eternit-Dachplatten aufgrund von Vorgaben des Bundes zusätzlich gesichert werden, da die Befestigungsschrauben undicht waren. Dabei wurde festgestellt, dass Wasser in das Unterdach eindringen konnte und die darunterliegende Holzkonstruktion beschädigt hatte. Das Dach über der Feuerwehrrhalle und dem Theoriesaal muss deshalb saniert werden. Die Kosten für diese Sanierung belaufen sich auf rund CHF 495'000. Da sämtliche Garantie- und Regressansprüche inzwischen erloschen sind, muss die Gemeinde die Sanierungskosten von rund CHF 495'000 weitgehend selbst tragen.

Der notwendige Sanierungsbedarf am Dach über der Feuerwehrrhalle und dem Theoriesaal bot dem Gemeinderat die Gelegenheit, die Zukunft des Gebäudes gesamthaft zu betrachten. Gleichzeitig zeigte sich, dass das Hausarztzentrum und die Physiotherapie zusätzlichen Raumbedarf aufweisen. Anstatt das Dach ausschliesslich zu erneuern, liess der Gemeinderat prüfen, ob sich die Dachsanierung mit einer Erweiterung des Gebäudes sinnvoll verbinden lässt.

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 29. Juli 2025 wurde die Meyer Stegemann Architekten AG mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Diese bestätigte im August 2025, dass eine Aufstockung des Feuerwehrgebäudes technisch und betrieblich möglich ist. Über den Schadenfall sowie die Ergebnisse der ersten Abklärungen wurde die Bevölkerung bereits im August 2025 informiert.

2. Der Weg zum Projekt

Bedarf

Das Hausarztzentrum Fleudebühl und die Physiotherapie Wyland AG sind wichtige Bestandteile des Gesundheitsstandorts Fleudebühl. Beide Betriebe benötigen zusätzliche Räumlichkeiten, um ihr Angebot den künftigen Bedürfnissen anzupassen.

Das Hausarztzentrum beabsichtigt, seine Kapazitäten auszubauen, um dem mittelfristig steigenden Bedarf an Hausärztinnen und Hausärzten in der Region gerecht zu werden. Auch die Physiotherapie Wyland AG benötigt zusätzliche Praxisflächen. Für den Gemeinderat bot sich damit die Möglichkeit, die notwendige Sanierung des Daches über der Feuerwehrrhalle und dem Theoriesaal mit einer Aufstockung des Gebäudes zu verbinden. Beim grossen Dach wird die bestehende Dachhaut im Zuge der Aufstockung zurückgebaut. Die bestehende Baustruktur beziehungsweise Tragkonstruktion bleibt erhalten und bildet die Grundlage für die Aufstockung. Dadurch können mehrere notwendige Vorhaben wirtschaftlich in einem Bauprojekt umgesetzt werden.

Machbarkeitsstudie

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 29. Juli 2025 wurde die Meyer Stegemann Architekten AG mit der Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt. Ziel war es zu prüfen, ob das bestehende Feuerwehrgebäude um ein zusätzliches Geschoss erweitert werden kann, ohne den Betrieb der Stützpunktfeuerwehr und der gemeindeeigenen Schulungsräume einzuschränken.

Die im August 2025 abgeschlossene Studie bestätigte, dass eine Aufstockung auf der bestehenden Tragkonstruktion grundsätzlich möglich ist und genügend zusätzliche Flächen für das Hausarztzentrum und die Physiotherapie geschaffen werden können.

Vorprojekt

Gestützt auf die positiven Ergebnisse der Machbarkeitsstudie bewilligte der Gemeinderat am 20. Januar 2026 einen Kredit von CHF 85'507 für die Ausarbeitung eines Vorprojekts und beauftragte erneut die Meyer Stegemann Architekten AG mit den weiteren Planungsarbeiten. Gleichzeitig bewilligte er einen Kredit von CHF 6'941.10 (inkl. MwSt.) für die Elektroplanung, welche durch die WKS Partner AG ausgeführt wurde.

Das Vorprojekt umfasste die Ermittlung des künftigen Raumbedarfs, die architektonische Umsetzung des Bauvorhabens, eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von ± 15 Prozent sowie die Erarbeitung eines Grobterminplans. Es bildet die Grundlage für das nun vorliegende Bauprojekt und den beantragten Baukredit.

3. Bauprojekt

Die vorgesehene Erweiterung

Mit dem beantragten Baukredit soll das bestehende Feuerwehrgebäude im Fleudebüel um ein zusätzliches Geschoss aufgestockt werden. Beim grossen Dach wird die bestehende Dachhaut im Rahmen der Aufstockung zurückgebaut. Die bestehende Baustruktur beziehungsweise Tragkonstruktion bleibt erhalten. Das Dach über dem Theoriesaal wird saniert. Dadurch soll der bestehende Gesundheitsstandort gezielt weiterentwickelt und den zukünftigen Bedürfnissen angepasst werden.

Das Feuerwehrgebäude befindet sich an zentraler und gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Marthalen. Bereits heute vereint das Gebäude die Stützpunktfeuerwehr, den gemeindeeigenen Schulungsraum sowie das Hausarztzentrum und die Physiotherapiepraxis unter einem Dach. Mit dem Bauprojekt sollen die bestehenden Nutzungen erhalten und gleichzeitig zusätzliche Flächen für die medizinische Grundversorgung geschaffen werden.

Ausbau der medizinischen Grundversorgung

Das Bauprojekt sieht vor, das bestehende Erdgeschoss künftig vollständig dem Hausarztzentrum Fleudebüel zur Verfügung zu stellen. Dadurch soll die Praxis von heute sechs auf insgesamt elf Sprechzimmer erweitert werden. Empfang und Wartebereich werden den zusätzlichen Kapazitäten angepasst.

Im neu geplanten Obergeschoss sollen moderne Räumlichkeiten für die Physiotherapie Wyland AG mit Behandlungsräumen, einem Fitnessbereich sowie den erforderlichen Neben- und Aufenthaltsräumen entstehen.

Für die zusätzlichen Praxisflächen wurden bereits Mietverträge abgeschlossen. Diese treten nach Fertigstellung des Bauprojekts beziehungsweise mit dem Bezug der neuen Räumlichkeiten in Kraft, sofern die Stimmberechtigten dem beantragten Baukredit zustimmen.

Feuerwehr und Schulungsraum bleiben erhalten

Die Stützpunktfeuerwehr sowie der gemeindeeigene Schulungsraum bleiben am heutigen Standort bestehen. Das Bauprojekt wurde so konzipiert, dass der Betrieb der Feuerwehr auch nach der Aufstockung weiterhin gewährleistet ist und die bestehenden Nutzungen nur geringfügig angepasst werden müssen.

Die neuen Praxisräume sollen über das bestehende Treppenhaus erschlossen werden, welches mit einem Lift ergänzt wird. Dadurch werden sämtliche Geschosse hindernisfrei zugänglich. Zusätzlich ist auf der Gebäuderückseite eine Fluchttreppe vorgesehen, welche den heutigen Sicherheitsanforderungen entspricht.

Verbesserung im Aussenraum

Der bestehende Zugang zum Gebäude soll verbreitert und an das künftig höhere Personenaufkommen angepasst werden. Zudem sieht das Bauprojekt eine Erweiterung des Parkplatzangebots von heute 24 auf neu 38 Parkplätze vor. Damit kann der zusätzliche Bedarf des Hausarztzentrums und der Physiotherapie gedeckt werden.

Auf dem Flachdach ist zudem eine begrünte Terrasse mit Pergola vorgesehen. Diese soll den Mitarbeitenden des Hausarztzentrums und der Physiotherapie als Aufenthaltsbereich dienen.

Nachhaltige Investition

Die Aufstockung wird in moderner Holzbauweise erstellt. Beim grossen Dach wird die bestehende Dachhaut im Zuge der Aufstockung zurückgebaut. Die bestehende Baustruktur beziehungsweise Tragkonstruktion des Gebäudes bleibt dabei erhalten. Dadurch wird die Gemeindeligenschaft langfristig aufgewertet.

Bestandteil des Bauprojekts ist zudem eine vertikale Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 63 kWp. Diese wird zusammen mit einer extensiven Dachbegrünung realisiert. Durch die vertikale Anordnung der Solarmodule wird die Stromproduktion verstärkt auf die Morgen- und Abendstunden verteilt und ergänzt die bestehende Photovoltaikanlage auf dem Gebäude.

Die Kosten für die Photovoltaikanlage inklusive der erforderlichen Anpassungen an den elektrischen Installationen belaufen sich auf rund CHF 169'000 (inkl. MwSt.). Ein Batteriespeicher ist nicht Bestandteil des Bauprojekts.

Das Bauprojekt auf einen Blick

- Aufstockung des bestehenden Feuerwehrgebäudes um ein Geschoss
- Rückbau der bestehenden Dachhaut des grossen Daches im Rahmen der Aufstockung unter Beibehaltung der bestehenden Baustruktur
- Ausbau des Hausarztzentrums von sechs auf elf Sprechzimmer
- Erhalt der Stützpunktfeuerwehr und des gemeindeeigenen Schulungsraums
- Hindernisfreie Erschliessung mit Lift und zusätzlicher Fluchttreppe
- Erweiterung des Parkplatzangebots auf 38 Parkplätze
- Vertikale Photovoltaikanlage und extensive Dachbegrünung als Bestandteil des Bauprojekts

4. Baukosten und Finanzierung

Baukredit

Mit dem beantragten Baukredit sollen sämtliche Arbeiten für die Realisierung des Bauprojekts finanziert werden. Dazu gehören insbesondere die Aufstockung des bestehenden Feuerwehrgebäudes, die Sanierung des Daches über dem Theoriesaal sowie der Rückbau der bestehenden Dachhaut des grossen Daches im Zusammenhang mit der Aufstockung, der Umbau der Räumlichkeiten für das Hausarztzentrum und die Physiotherapiepraxis sowie die Erstellung der Photovoltaikanlage.

Ebenfalls Bestandteil des Baukredits sind die erforderlichen Planungs- und Projektierungskosten, Fachplanerhonorare, Baunebenkosten sowie die notwendigen Reserven für Unvorhergesehenes. Grundlage bildet das ausgearbeitete Bauprojekt mit Kostenvoranschlag.

Vorbereitungsarbeiten	CHF	234'000
Bestandesaufnahmen	CHF	10'000
Räumungen, Terrainvorbereitungen	CHF	149'000
Sicherungen, Provisorien	CHF	5'000
Gemeinsame Baustelleneinrichtung	CHF	70'000
Gebäude	CHF	4'610'000
Rohbau 1	CHF	1'652'500
Rohbau 2	CHF	449'000
Elektroanlagen	CHF	625'000
HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	CHF	385'000
Sanitäranlagen	CHF	243'000
Transportanlagen, Lageranlagen	CHF	40'000
Ausbau 1	CHF	214'000
Ausbau 2	CHF	280'500
Honorare	CHF	721'000
Umgebung	CHF	215'000
Aussenanlage	CHF	215'000
Baunebenkosten	CHF	291'000
Bewilligungen, Gebühren	CHF	100'000
Finanzierung ab Baubeginn	CHF	-29'000
Rückstellungen und Reserve	CHF	220'000
Total beantragter Baukredit	CHF	5'350'000

Zusammensetzung Verpflichtungskredit	Betrag
Baukredit (inkl. MwSt.)	CHF 5'350'000
Übertrag Praxisräumlichkeiten vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen	<u>CHF 1'214'900</u>
Total Verpflichtungskredit	CHF 6'564'900

Der Baukredit von CHF 5'350'000 (inkl. MwSt.) basiert auf dem Kostenstand August 2026. Allfällige ausgewiesene Bauteuerung seit diesem Zeitpunkt bleibt vorbehalten.

Finanzierung und Zuordnung zum Verwaltungsvermögen

Das Feuerwehrgebäude ist heute wertmässig je zur Hälfte dem Finanz- und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Während die Räumlichkeiten der Feuerwehr und des gemeindeeigenen Schulungsraums dem Verwaltungsvermögen angehören, sind die bestehenden Praxisräumlichkeiten bisher dem Finanzvermögen zugewiesen.

Das Finanzvermögen umfasst Vermögenswerte, die der Gemeinde durch ihren Kapital- oder Ertragswert dienen. Das Verwaltungsvermögen dient dagegen der Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Aus Sicht des Gemeinderats besteht ein öffentliches Interesse an der langfristigen Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung in Marthalen und der umliegenden Region. Mit der geplanten Aufstockung und den langfristigen Mietverträgen sollen das Hausarztzentrum und die Physiotherapie dauerhaft am Standort erhalten und weiterentwickelt werden.

Gestützt auf diese Zweckbestimmung und die rechtliche Beurteilung des Gemeindeamts ist die gesamte Liegenschaft künftig dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Der bisher dem Finanzvermögen zugewiesene Anteil des Ärztezentrums und der Physiotherapiepraxis wird zum Buchwert von CHF 1'214'900 in das Verwaltungsvermögen übertragen. Massgebend ist die letzte Neubewertung per 31. Dezember 2024. Eine erneute Bewertung erfolgt nicht.

Die Übertragung gilt als Widmung und damit als neue Ausgabe. Sie ist Bestandteil des Verpflichtungskredits. Der Vermögensübertrag verursacht keine zusätzlichen Baukosten und keinen Geldabfluss, führt jedoch künftig zu jährlichen Abschreibungen. Diese werden in Kapitel 5 dargestellt.

5. Finanzielle Auswirkungen und langfristiger Nutzen

Mit der Aufstockung des Feuerwehrgebäudes investiert die Gemeinde Marthalen in die langfristige Sicherstellung und Weiterentwicklung der medizinischen Grundversorgung. Gleichzeitig wird die notwendige Dachsanierung mit der Schaffung zusätzlicher Praxisflächen verbunden.

Die gesamte Liegenschaft wird künftig dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Neben der Bauinvestition von CHF 5'350'000 wird deshalb auch der bisher dem Finanzvermögen zugewiesene Anteil des Ärztezentrums und der Physiotherapiepraxis im Wert von CHF 1'214'900 in das Verwaltungsvermögen übertragen. Die finanziellen Auswirkungen des gesamten Vorhabens werden nachfolgend dargestellt.

Jährliche Folgekosten

Die Bauinvestition von CHF 5'350'000 wird über eine Nutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben. Dies gilt auch für die im Bauprojekt enthaltene Dachsanierung. Der Übertrag des bestehenden Ärztezentrums und der Physiotherapiepraxis von CHF 1'214'900 wird über die verbleibende Nutzungsdauer von 16 Jahren abgeschrieben.

Für die Berechnung der jährlichen Folgekosten werden eine kalkulatorische Verzinsung von 1,5 % sowie ein pauschaler Ansatz von 2 % für die betrieblichen Folgekosten berücksichtigt.

Jährliche Folgekosten	Betrag pro Jahr
Bauprojekt CHF 5'350'000	
Planmässige Abschreibungen (33 Jahre)	CHF 162'121
Kalkulatorische Verzinsung (1,5 %)	CHF 80'250
Betriebliche Folgekosten (2,0 %)	CHF 107'000
Bruttofolgekosten Bauprojekt	CHF 349'371

Übertrag bestehende Praxisräumlichkeiten CHF 1'214'900

Planmässige Abschreibungen (16 Jahre)	CHF 75'900
Kalkulatorische Verzinsung (1,5 %)	CHF 18'224
Betriebliche Folgekosten (2,0 %)	CHF 24'300
Bruttofolgekosten Vermögensübertrag	CHF 118'424
Gesamte Bruttofolgekosten	CHF 467'795
Bisherige jährliche Nettomieteträge	– CHF 93'072
Zusätzliche jährliche Nettomieteträge	– CHF 147'504
Jährliche Nettofolgekosten	CHF 227'219

Die jährlichen Nettofolgekosten belaufen sich gemäss dieser kalkulatorischen Berechnung auf rund CHF 227'219. Die betrieblichen Folgekosten beruhen auf pauschalen Ansätzen und entsprechen nicht zwingend den tatsächlich zusätzlich anfallenden Ausgaben.

Mieteträge und Wirtschaftlichkeit

Für die zusätzlichen Praxisflächen wurden bereits Mietverträge mit dem Hausarztzentrum Fleudebühl und der Physiotherapie Wyland AG abgeschlossen. Diese treten nach Fertigstellung des Bauprojekts beziehungsweise mit dem Bezug der neuen Räumlichkeiten in Kraft, sofern die Stimmberechtigten dem beantragten Kredit zustimmen.

Die bisherigen und künftigen jährlichen Nettomieteträge stellen sich wie folgt dar:

Nutzung	Bisher	Künftig	Mehrertrag
Hausarztzentrum Fleudebühl	CHF 64'080	CHF 135'344	CHF 71'264
Physiotherapie Wyland AG	CHF 28'992	CHF 105'232	CHF 76'240
Total	CHF 93'072	CHF 240'576	CHF 147'504

Zur Beurteilung der langfristigen Wirtschaftlichkeit wurde eine kaufmännische Grobbeurteilung der Kostenmiete erstellt. Dabei wurden die anteiligen Anlagekosten, die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, die Abschreibungen sowie ein Unterhaltsanteil berücksichtigt. Die erwarteten jährlichen Nettomieteträge von CHF 240'576 tragen zur Finanzierung der Investition bei.

Die Kostenmietberechnung bildet die Grundlage für die vereinbarten Mietzinse. Davon zu unterscheiden ist die Folgekostenrechnung, welche die finanziellen Auswirkungen des gesamten Bauprojekts einschliesslich der Dachsanierung und des Vermögensübertrags auf den Gemeindehaushalt darstellt.

6. Auswirkungen bei einer Ablehnung der Vorlage

Lehnen die Stimmberechtigten den beantragten Verpflichtungskredit ab, kann das vorliegende Bauprojekt nicht umgesetzt werden. Die geplante Erweiterung des Hausarztzentrums Fleudebühl sowie die Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten für die Physiotherapie Wyland AG können nicht realisiert werden. Auch der vorgesehene Übertrag des bestehenden Ärztezentrums und der Physiotherapiepraxis vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen wäre nicht Bestandteil eines bewilligten Verpflichtungskredits.

Unabhängig vom Abstimmungsergebnis bleibt der Handlungsbedarf aufgrund des bestehenden Zustands des Daches über der Feuerwehrrhalle und dem Theoriesaal bestehen. Die Kosten für dessen notwendige Sanierung würden auch ohne Aufstockung anfallen. Gleichzeitig würde die Möglichkeit entfallen, diese Sanierung mit der Erweiterung des Gesundheitsstandorts zu verbinden.

Auch die mit dem Bauprojekt verbundenen zusätzlichen Mieterträge sowie die geplante Photovoltaikanlage würden nicht realisiert.

7. Geplanter Projektablauf

Bei einer Zustimmung zum beantragten Verpflichtungskredit ist folgender Projektablauf vorgesehen:

Termin	Meilenstein
22. Oktober 2026	Öffentliche Informationsveranstaltung
29. November 2026	Urnenabstimmung
April 2027	Einreichung Baugesuch
Juni 2027	Baubeginn
April 2028	Bauvollendung und Bezug der neuen Räumlichkeiten

8. Rechtliche Grundlagen

Der Gemeinderat verfolgt mit der Aufstockung des Feuerwehrgebäudes das öffentliche Interesse an der langfristigen Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung in Marthalen und der umliegenden Region.

Gemäss der rechtlichen Beurteilung des Gemeindeamts ist die gesamte Liegenschaft aufgrund dieser öffentlichen Zweckbestimmung dem Verwaltungsvermögen zuzuordnen. Der bisher dem Finanzvermögen zugewiesene Anteil des bestehenden Ärzte zentrums und der Physiotherapiepraxis wird gemäss § 133 des Gemeindegesetzes zum Buchwert von CHF 1'214'900 in das Verwaltungsvermögen übertragen. Diese Übertragung stellt eine Widmung und damit eine neue Ausgabe dar, die Bestandteil des Verpflichtungskredits ist.

Gemäss Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Marthalen beschliessen die Stimmberechtigten an der Urne über neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 500'000 sowie über neue wiederkehrende Ausgaben von mehr als CHF 150'000 für einen bestimmten Zweck.

Der Verpflichtungskredit beträgt insgesamt CHF 6'564'900 und setzt sich aus dem Baukredit von CHF 5'350'000 (inkl. MwSt.) sowie dem Vermögensübertrag von CHF 1'214'900 zusammen. Die Vorlage untersteht damit der obligatorischen Urnenabstimmung.

9. Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat den vorliegenden Antrag gemäss § 59 Abs. 2 des Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) geprüft.

Ausgangslage:

Das Feuerwehrgebäude im Fleudebühl vereint seit 2009 die Stützpunktfeuerwehr, den gemeindeeigenen Schulungsraum, ein Hausarztzentrum und eine Physiotherapie unter einem Dach. Das Dach, insbesondere über dem Theoriesaal weist erhebliche Schäden auf und muss unabhängig vom vorliegenden Projekt saniert werden. Die Kosten dafür belaufen sich auf rund CHF 495'000. Der Gemeinderat verbindet diese notwendige Sanierung mit einer Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss, um zusätzliche Praxisflächen für das Hausarztzentrum und die Physiotherapie zu schaffen. Für die zusätzlichen Flächen wurden bereits Mietverträge abgeschlossen.

Baukosten und Finanzierung:

Der beantragte Baukredit von CHF 5'350'000 (inkl. MwSt.) umfasst die Aufstockung des Feuerwehrgebäudes, die Sanierung des Daches über dem Theoriesaal sowie den Rückbau der bestehenden Dachhaut des grossen Daches im Zusammenhang mit der Aufstockung, den Umbau der Räumlichkeiten für das Hausarztzentrum und die Physiotherapie sowie eine Photovoltaikanlage. Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Gemeinde. Der Gemeinderat geht dabei von einem Zinssatz von 1,5 % bei einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren aus. Die RPK weist darauf hin, dass bei der langfristigen Finanzplanung auch die künftige Verschuldungsentwicklung und eine entsprechende mittel- und langfristige Tilgungsplanung berücksichtigt werden sollten.

Im Kostenvoranschlag sind zudem Rückstellungen und Reserven von CHF 220'000 enthalten. Die RPK erachtet diese als eher knapp bemessen und erwartet eine engmaschige Begleitung des Projekts sowie der laufenden Kosten durch den Gemeinderat. Auf zusätzliche, im Projekt nicht vorgesehene Sonderwünsche sollte verzichtet werden, damit der finanzielle Spielraum des Kostenvoranschlags nicht ausgereizt wird.

Mieterträge:

Für die bestehenden und zusätzlichen Praxisflächen wurden bereits Mietverträge mit dem Hausarztzentrum im Fleudebühl AG (CHF 135'344 pro Jahr) und der Physiotherapie Wyland AG (CHF 105'232 pro Jahr) abgeschlossen, was einem Mietertrag von total CHF 240'576 pro Jahr

entspricht. Die RPK erwartet, dass sowohl für die bestehenden als auch für die zusätzlichen Mietflächen des Hausarztzentrums und der Physiotherapie eine konsequente Indexierung der Mietzinse vorgesehen wird.

Kreditrecht:

Gemäss Art. 9 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Marthalen beschliessen die Stimmberechtigten an der Urne über neue einmalige Ausgaben von mehr als CHF 500'000. Die RPK hat den Stimmberechtigten einen Antrag zu unterbreiten.

Prüfung des Antrags des Gemeinderates:

Die RPK hat die Erwägungen des Gemeinderats zur Kenntnis genommen und befürwortet den beantragten Verpflichtungskredit. Die Verbindung der notwendigen Dachsanierung mit der Erweiterung des Gesundheitsstandorts ist nachvollziehbar, zumal die zusätzlichen Flächen bereits langfristig vermietet sind.

Die zentrale finanzpolitische Frage lautet, ob sich die Gemeinde die beantragte Ausgabe leisten kann. Die gesamte Investition fällt in das Verwaltungsvermögen. Die vorgesehenen Rückstellungen und Reserven gemäss Kostenvoranschlag erfordern aus Sicht der RPK eine engmaschige Kostenkontrolle durch den Gemeinderat. Die Folgekostenberechnung des Gemeinderats weist eine kalkulatorische jährliche Nettobelastung aus. Die effektiven Auswirkungen auf die Jahresrechnungen hängen insbesondere von der tatsächlichen Zinsentwicklung und den anfallenden Betriebskosten ab. Für die neue Bauinvestition ist eine lineare Abschreibung über 33 Jahre vorgesehen, während der bestehende Gebäudeteil nach dem Vermögensübertrag über die verbleibenden 16 Jahre abgeschrieben wird. Der angenommene Zinssatz entspricht dem aktuellen Marktumfeld. Die RPK erwartet, dass diese Belastungen in der mittel- und langfristigen Finanzplanung berücksichtigt werden.

Ob man sich diese Ausgabe leisten will, entscheidet der Souverän. Die RPK beurteilt die Finanzierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der aktuellen finanziellen Ausgangslage der Gemeinde als tragbar. Sie weist jedoch darauf hin, dass die Investition den finanziellen Handlungsspielraum der Gemeinde einschränkt und Auswirkungen auf die künftige Steuerfussentwicklung nicht ausgeschlossen werden können.

Antrag:

Die RPK beantragt den Stimmberechtigten der Gemeinde Marthalen, dem Verpflichtungskredit von CHF 6'564'900 für die Aufstockung des Feuerwehrgebäudes Marthalen, bestehend aus einem Baukredit von CHF 5'350'000 (inkl. MwSt.), zuzüglich allfälliger ausgewiesener Bauteuerung seit August 2026, sowie der Übertragung des bestehenden Ärztecenters vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen im Wert von CHF 1'214'900 zuzustimmen.

10. Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, dem Verpflichtungskredit von CHF 6'564'900 für die Aufstockung des Feuerwehrgebäudes Marthalen zuzustimmen. Dieser setzt sich aus dem Baukredit von CHF 5'350'000 (inkl. MwSt.), zuzüglich allfälliger ausgewiesener Bauteuerung seit August 2026, sowie der Übertragung der bestehenden Arzt- und Physiotherapiepraxen vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen im Wert von CHF 1'214'900 zusammen.

Schlusswort und Annahmeempfehlung

Mit der Aufstockung des Feuerwehrgebäudes Fleudebüel verbindet die Gemeinde die notwendige Dachsanierung mit der langfristigen Weiterentwicklung des Gesundheitsstandorts Marthalen.

Das Projekt schafft zusätzliche Praxisflächen für das Hausarztzentrum Fleudebüel und die Physiotherapie Wyland AG. Gleichzeitig bleibt die bestehende Feuerwehrinfrastruktur erhalten.

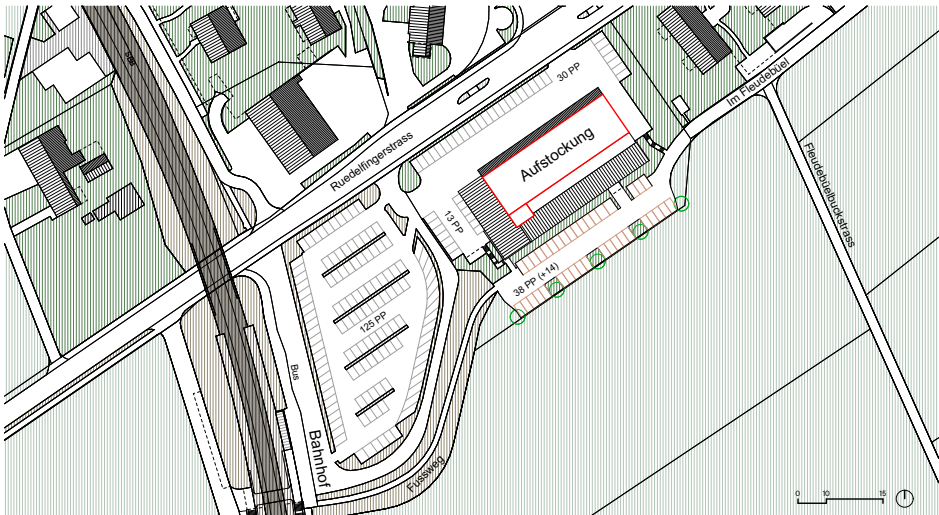
Der Gemeinderat ist überzeugt, mit diesem Bauprojekt eine zukunftsgerichtete und wirtschaftlich tragbare Lösung umzusetzen.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, dem Verpflichtungskredit von CHF 6'564'900 für die Aufstockung des Feuerwehrgebäudes Marthalen zuzustimmen.

Anhang: Planunterlagen



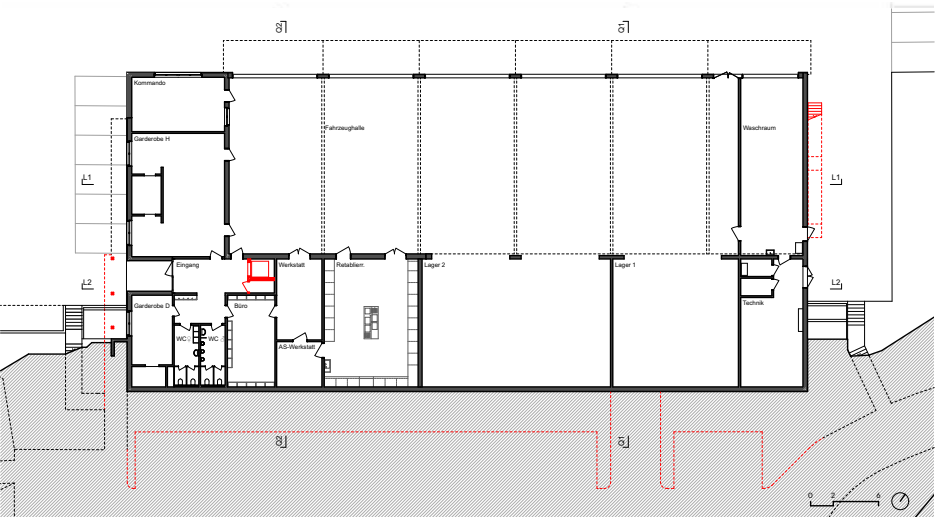
Situation



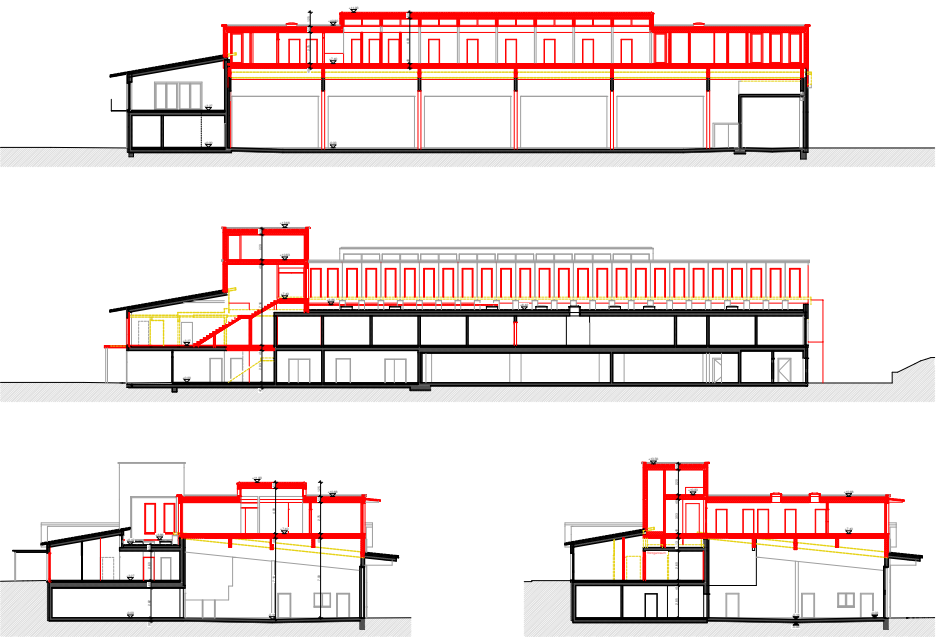
[illegible]

The floor plan shows a building with various rooms including 'Schulung' (Training), 'Küche' (Kitchen), 'WC', 'Stille' (Quiet), 'Eingang Physik' (Physics Entrance), 'EDV' (Computer), 'Küche MA' (Staff Kitchen), 'Lager' (Storage), 'Werkzeugraum' (Tool Room), 'Bauteilraum' (Parts Room), 'Labor' (Laboratory), 'Eingang' (Entrance), 'Rezeption' (Reception), 'Speicher' (Storage), 'Speicher 11', 'Speicher 10', 'Speicher 9', 'Speicher 8', 'Speicher 7', 'Speicher 6', 'Speicher 5', 'Speicher 4', 'Speicher 3', 'Speicher 2', 'Werkzeugraum', 'Büro', 'Speicher 11', and 'Speicher 10'. Red lines indicate fire alarm zones, and blue lines indicate evacuation routes. The plan also shows external features like 'F1', 'F2', 'F3', 'F4', 'F5', 'F6', 'F7', 'F8', 'F9', 'F10', 'F11', 'F12', 'F13', 'F14', 'F15', 'F16', 'F17', 'F18', 'F19', 'F20', 'F21', 'F22', 'F23', 'F24', 'F25', 'F26', 'F27', 'F28', 'F29', 'F30', 'F31', 'F32', 'F33', 'F34', 'F35', 'F36', 'F37', 'F38', 'F39', 'F40', 'F41', 'F42', 'F43', 'F44', 'F45', 'F46', 'F47', 'F48', 'F49', 'F50', 'F51', 'F52', 'F53', 'F54', 'F55', 'F56', 'F57', 'F58', 'F59', 'F60', 'F61', 'F62', 'F63', 'F64', 'F65', 'F66', 'F67', 'F68', 'F69', 'F70', 'F71', 'F72', 'F73', 'F74', 'F75', 'F76', 'F77', 'F78', 'F79', 'F80', 'F81', 'F82', 'F83', 'F84', 'F85', 'F86', 'F87', 'F88', 'F89', 'F90', 'F91', 'F92', 'F93', 'F94', 'F95', 'F96', 'F97', 'F98', 'F99', 'F100'.

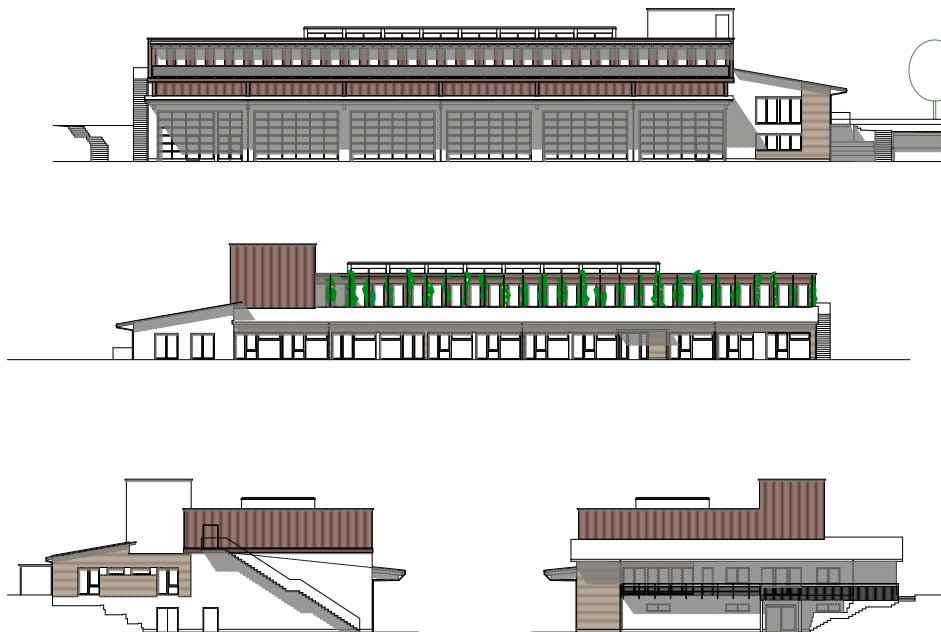
Untergeschoss



Schnitte



Ansichten



Innenvisualisierung



