

**Bericht und Antrag
des Gemeinderates an den Einwohnerrat
zur Verlagerung des Werkhofs und des Feuerwehrmagazins**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen hiermit Bericht und Antrag betreffend Verlagerung des Werkhofs und des Feuerwehrmagazins. Den Anträgen schickt er folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage

Im Werkhof Beringen an der Zelgstrasse sind der Werkhof der Gemeinde Beringen sowie das Feuerwehrmagazin des Wehrdienstverbandes Oberklettgau (WVO) untergebracht. Das Gebäude wurde ursprünglich als kaltes Gebäude erstellt. In der Zwischenzeit wird das Gebäude auch für Büros und Schulungsräume verwendet.

Aufgrund des wachsenden Platzbedarfs haben der Werkhof Beringen wie auch der WVO noch weitere dezentrale Räumlichkeiten, welche genutzt werden.

Durch den Werkhof der Gemeinde Beringen werden heute zusätzlich zu den Räumlichkeiten im Werkhof an der Zelgstrasse folgende Räumlichkeiten genutzt:

- Kiesplatz westlich des Werkhofs
- Waschplatz nördlich des Werkhofs
- Abstellflächen und Zufahrt östlich des Werkhofs
- Schopf Zelgstrasse
- Mülischopf

Vorhandene Flächen Werkhof Beringen (ohne Aussenflächen)	Flächen in m ²
Werkhof Zelgstrasse	754
Fahrzeughalle	130
Werkstatt	66
Betriebsstofflager	6
Lager OG	445
Büro Leiter Werkhof	19
Garderobe	18
Aufenthalt / Rapportraum	21
WC	2
Service-Garage (gemeinsam mit WVO)	47
Schopf Zelgstrasse	195
Mülischopf	100
Total	1'049

Durch den WVO werden heute zusätzlich zu den Räumlichkeiten im Werkhof an der Zelgstrasse folgende Räumlichkeiten genutzt:

- Magazin Löhningen

- Magazin Guntmadingen
- Übungsplatz Industriegebiet (Brandcontainer)
- Park- und Abstellplätze in der Industriezone und bei der KBA Hard

Vorhandene Flächen Wehrdienstverband Oberklettgau (ohne Aussenflächen)	Flächen in m ²
Werkhof Zelgstrasse	740
Schulungsraum	33
WC	9
Büro Materialwart	14
Schlauchwäsche	90
Atenschutz Retablierung	40
Atenschutzlager	8
Kleiderlager	14
Garderobe	82
Büro Fourier / Kommandant	19
Materiallager	120
Betriebsstofflager	16
Fahrzeughalle	240
Abstellplätze Anhänger	6
Reinigungsmaterial	2
Service-Garage (gemeinsam mit Werkhof)	47
Magazin Löhningen	154
Magazin Guntmadingen	117
Total	1'011

Die jährlichen Mietkosten des WVO belaufen sich heute auf CHF 53'800.00.

Jährliche Kosten	Kosten in CHF
Magazin Beringen	36'700.00
Magazin Löhningen	9'900.00
Magazin Guntmadingen	7'200.00
Total jährliche Kosten	53'800.00

Aufgrund des Sanierungs- und des Erweiterungsbedarfs wurden Abklärungen gemacht, ob neben einer Sanierung und Erweiterung des bestehenden Gebäudes noch andere Alternativen vorhanden sind.

1.1 RSE-Projekt "Potenzialaktivierung Beringen Teilprojekt Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

Als Grundidee für dieses Projekt, welches in den Jahren 2013 / 2014 durchgeführt wurde, wurde formuliert:

"Im Bewusstsein, dass die rasante Ausdehnung Beringens neue Herausforderungen für die Gemeinde darstellt, sollen die Chancen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung – insbesondere für den Klettgau – jetzt angepackt werden. Der Gemeinderat will die qualitative Entwicklung Beringens mit drei Teilprojekten gezielt unterstützen, indem bestehende Nutzungspotenziale gemeindeeigener Areale, öffentlich genutzter Gebäude und privater Parzellen im Dorfkern von Beringen und Guntmadingen koordiniert beurteilt werden. Grundlage hierfür soll eine übergeordnete Analyse sein, welche den langfristigen Kapazitätsbedarf der kommunalen Verwaltung – ausgehend von der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung – unter gesamtwirtschaftlichen Gesichtspunkten auf-

zeigt. Basierend auf den Ergebnissen sollen Empfehlungen an die politischen Entscheidungsträger abgeleitet werden."

Im Teilprojekt 1 "Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung" wurde unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Kriterien geprüft, welche Optionen für das Feuerwehrmagazin und den Werkhof bestehen. Diese können an bestehender Stelle saniert und erweitert oder am Dorfrand neu aufgebaut werden. Auf den freigespielten Flächen wäre dann ein Neubau für Wohn- und Gewerbeflächen vorgesehen.

Im Umsetzungsbericht vom 20. Oktober 2014 hat der Gemeinderat folgendes festgehalten:

"Werden die direkten und indirekten Kosten und Erträge der verschiedenen Szenarien gegenübergestellt, zeigt sich aus finanzieller Perspektive, dass die Verlagerung des Werkhofs und des Feuerwehrmagazins an den Dorfrand sinnvoll ist, um am alten Standort eine neue Überbauung für Wohnungen zu realisieren."

Der Gemeinderat erachtet die Weiterverfolgung der Szenarien mit einer Neuplatzierung von Werkhof und Feuerwehrmagazin in der Industriezone und einer entsprechenden Neuüberbauung am bisherigen Standort als sinnvoll.

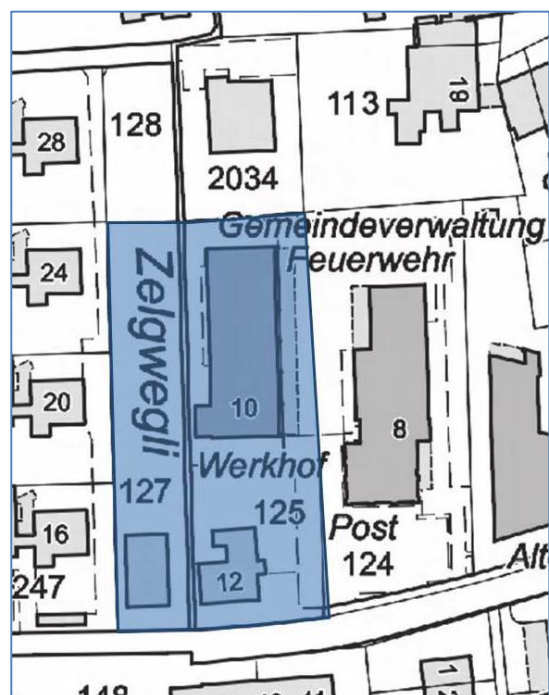
Folgende Massnahmen wurden im Schlussbericht aufgeführt:

- Es ist ein Konzept für den Neubau von Werkhof und Feuerwehrmagazin zu erarbeiten. Dabei sind mögliche Standorte, mögliche Partnerschaften und auch mögliche Zusammenarbeitsformen mit anderen Organisationen zu prüfen. Nach der Erstellung des Konzeptes ist die Umsetzung der Verlegung von Werkhof und Feuerwehrmagazin zu realisieren.
- Mögliche Konzepte für die weitere Nutzung des Areals westlich des Verwaltungsgebäudes sind spätestens zu erarbeiten sobald die Verlegung von Werkhof und Feuerwehrmagazin definitiv beschlossen ist.
- Es ist zu klären, ob der Erhalt der Zivilschutzanlage unter dem heutigen Werkhof und Feuerwehrmagazin notwendig ist.

Im Anhang 1 sind Ausführungen aus dem Schlussbericht des RSE-Projektes "Potentialaktivierung Beringen" eingefügt worden. Im RSE-Projekt wurde davon ausgegangen, dass ein Projekt auf eigenem Grund in der Industriezone realisiert wird, die Kostenvergleiche und die Vergleiche des volkswirtschaftlichen Nutzens stimmen jedoch auch beim vorgeschlagenen Projekt überein. Es ist sogar so, dass sich der volkswirtschaftliche Nutzen verbessert, da das eigene Land in der Industriezone weiterhin für Projekte zur Verfügung stehen wird.

Konzept für die weitere Nutzung des Areals an der Zelgstrasse

Im Rahmen des RSE-Projektes "Potentialaktivierung Beringen" wurde ermittelt, dass es volkswirtschaftlich sinnvoll ist, an diesem Standort mit einer Fläche von rund



4'100 m² (dunkel hinterlegte Fläche) eine neue Überbauung mit Wohnungen und Dienstleistungsnutzungen vorzusehen.

Anzustreben wären beispielsweise in den unteren Stockwerken ein Gesundheitszentrum mit einer Gemeinschafts-Ärztepraxis mit ergänzenden Angeboten und in den oberen Geschossen Wohnnutzungen.

Möglich wäre auch die Verlegung des Zelgweglis an den östlichen Rand der Gemeindeparzelle (östlich des Verwaltungsgebäudes).

Sobald die definitiven Entscheide zur Verlagerung von Werkhof und Feuerwehrmagazin gefällt worden sind, wird mit der Erstellung des Konzeptes begonnen.

Erhalt der Zivilschutzanlage

Eine Grundlage für das Konzept für die Weiternutzung des Areals westlich des Verwaltungsgebäudes ist ein Entscheid, ob die Zivilschutzanlage unter dem Werkhof weiter benötigt wird oder ob diese eliminiert werden kann.

Es ist vorgesehen, diese Abklärungen zusammen mit den ersten Schritten der Erstellung des Konzeptes zur Weiternutzung zu machen.

1.2 Bisherige Tätigkeiten

Im Herbst 2014 hat die Gemeinde Beringen mögliche weitere Partner eingeladen um im Rahmen eines runden Tisches über ein mögliches gemeinsames Projekt im Industriegebiet in Beringen zu diskutieren.

Anfang 2015 wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, mit welcher festgestellt werden konnte, dass eine gemeinsame Lösung für die Feuerpolizei, den Bevölkerungsschutz, den WVO und den Werkhof Beringen auf dem Areal des EKS Werkhofes möglich ist.

Im weiteren Verlauf des Jahres 2015 wurden erste Kostenermittlungen durchgeführt sowie mögliche räumliche Synergien geklärt.

Aufgrund der ermittelten Kosten und der absehbaren Synergien konnte Anfang 2016 festgestellt werden, dass die erarbeitete Lösung denkbar ist und diese weiter bearbeitet werden kann.

Ein Steuerungsausschuss, in welchem alle beteiligten Parteien eingebunden sind, begleitet das Projekt und koordiniert auch die weitere Bearbeitung.

2. Projekt Ausbildungszentrum B+A, FP und WVO

Diesem Bericht und Antrag liegt der Schlussbericht "Ausbildungszentrum für den Zivilschutz und die Feuerwehren (inklusive Feuerwehrmagazin für den Wehrdienstverband Oberklettgau)" der Steuerungsgruppe "Ausbildungszentrum Zivilschutz/Feuerwehren" vom 1. Dezember 2016 bei.

In diesem Schlussbericht werden die Themen folgende Themen abgehandelt:

1. Ausgangslage
2. Problemstellung / Notwendigkeit Zentralisierung

3. Evaluation neuer Standort
4. Nachnutzung der bisherigen Standorte (Zeughaus und Oberwiesen)
5. Finanzierung
6. Zustimmung Gemeinden Löhningen und Beringen als Voraussetzung
7. Positive Kreditvorlage Kantonsrat als weitere Voraussetzung
8. Schlussfolgerungen / Fazit
9. Weiteres Vorgehen

Mit folgender Stellungnahme wurde die Bevölkerung im Januar 2016 erstmalig von den zuständigen kantonalen Stellen über dieses Projekt informiert:

"Für den Bevölkerungsschutz & Armee, insbesondere den dazu gehörenden Zivilschutz welcher heute an den beiden Standorten Zeughaus Breite und Areal Oberwiesen Schleithelm untergebracht ist, wird die Zusammenführung mit der Ausbildungsinfrastruktur der Kantonalen Feuerpolizei und dem Wehrverband Oberklettgau WVO geprüft. Eine im zweiten Halbjahr 2015 erarbeitete Vertiefungsstudie zeigt auf, dass diese drei Organisationen unter Ausschöpfung eines grossen Synergiepotenzials an einem neuen, zentralen Standort zusammengeführt werden können.

Von ursprünglich acht geprüften Standorten wurden in zwei Phasen deren sieben ausgeschieden. Als optimaler Standort hat sich das Werksareal der EKS in Beringen (Ecke Neuwiesenstrasse / Wiesengasse) erwiesen.

Durch den Zusammenzug der drei Organisationen können auf Kantonsseite die beiden Standorte Zeughaus Breite und Areal Oberwiesen Schleithelm mittelfristig einer Umnutzung zugeführt und damit verwertet werden. Die detaillierten Resultate dieser Überprüfung werden dem Regierungsrat bis Mitte 2016 vorliegen."

2.1 Beteiligung der Gemeinde Beringen und dem WVO am Projekt

Vorgesehen ist ein Gebäude westlich des EKS-Büro- / Werkstattgebäudes.

Im Südtrakt wird das B+A untergebracht (Bevölkerungsschutz und Armee), im Westtrakt befinden sich die Lager und Fahrzeughallen der Gebäudeversicherung (GV) und des WVO (Wehrdienstverband Oberklettgau) und im Kopfbau, welcher im Minergiestandard ausgeführt wird) befinden sich Räumlichkeiten für alle drei Partner (Büros, Schulungsräume, Garderoben etc.).

Im Anhang 2 sind die Pläne der vorgesehenen Hochbaute abgebildet.

Die erarbeitete Lösung sieht für die Gemeinde Beringen wie folgt aus:

- Der **Werkhof Beringen** wird Räumlichkeiten zusammen mit dem Werkhof EKS im bestehenden EKS-Areal nutzen. Durch die vorhandenen nicht mehr benötigten Flächen kann hier eine optimale Lösung für den Werkhof der EKS und den Werkhof der Gemeinde Beringen entstehen. Einerseits können die bereits heute genutzten Synergien zwischen dem WVO und dem Werkhof Beringen durch die Nähe weiter genutzt werden und andererseits können neu auch Synergien zwischen den beiden Werkhöfen EKS und Beringen genutzt werden.
- Der **WVO (Wehrdienstverband Oberklettgau)** wird ein neues Gebäude nutzen, welches auf dem EKS-Areal erstellt wird. Es ist vorgesehen, dass auch die Ausbildungsräumlichkeiten der kantonalen Feuerpolizei und Teile des Zivilschutzes dieses neue Gebäude nutzen werden.

Mit dem neuen Feuerwehrmagazin des WVO im EKS-Areal werden sämtliche heute vorhandenen Zusatzmagazine und Garagen abgelöst. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt von der Neuwiesenstrasse her (dort wo heute das Windrad steht).

Im Erdgeschoss sind die Fahrzeughalle, die Garderoben sowie Räumlichkeiten für die Retablierung vorgesehen. Im 1. OG stehen Räumlichkeiten für Büros, Besprechungen und Schulungen zur Verfügung. Auf den Plänen (Anhang 2) sind erste mögliche Einteilungen ersichtlich.

Synergien sind für den WVO vor allem mit der gemeinsamen Nutzung mit der Feuerpolizei vorhanden. Diese betreffen vor allem Einsparungen im Betrieb, bei der Ausstattung, beim Einsatzmaterial und bei der Ausrüstung.

2.2 Gesamtkosten / Finanzierung

Für das ganze Projekt wurden in einer ersten groben Kostenschätzung folgende Kosten ermittelt:

BKP		Kosten in CHF
0	Grundstück	2'520'000.00
1	Vorarbeiten	500'000.00
2	Gebäude	10'700'000.00
	B+A	CHF 5'130'000.00
	Feuerpolizei	CHF 1'380'000.00
	WVO	CHF 1'920'000.00
	Gemeinsame Nutzung	CHF 2'270'000.00
4	Umgebung	2'350'000.00
	B+A	CHF 120'000.00
	Gemeinsame Nutzung	CHF 2'230'000.00
5	Baunebenkosten	830'000.00
6	Reserve	1'175'000.00
9	Ausstattung	925'000.00
Total		19'000'000.00

Es ist anzumerken, dass es sich in dieser Phase noch um erste grobe Kostenschätzungen handelt, welche im Rahmen des Bauprojektes noch konkreter ermittelt werden müssen.

Vorgesehen ist eine Finanzierung über die Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen als Investor. Um trotzdem eine höchstmögliche Flexibilität der Nutzer zu gewährleisten, ist eine Rohbaumiete angedacht, der Mieterausbau erfolgt durch die Mieter selbst.

Die Investitionen in den Rohbau und in die Umgebung belaufen sich auf rund CHF 13'500'000.00 und für den Mieterausbau wird von Gesamtkosten von rund CHF 5'500'000.00 ausgegangen.

2.3 Kosten WVO

Beim Projekt sind übliche Reserven eingeplant. Somit handelt es sich bei den nachfolgenden Mietkosten um ein Kostendach. Die effektive Miethöhe, welche wahrscheinlich etwas tiefer sein wird, wird erst nach Vorliegen der Bauabrechnung festgelegt.

Nutzungseinheit	Hauptnutz- flächen	Preis pro m ²	Nettomiete pro Jahr in CHF	Mieteraus- bau in CHF	
Westtrakt temperiert, Büro beheizt (Fahrzeughalle, Lager, Büro)					
EG	Retablierung / Werk. / Be- triebstoffl. / Treppe	117.0 m ²	120.00	14'000.00	46'000.00
EG	Fahrzeugh. / Anh. / Lager	587.0 m ²	120.00	70'000.00	438'000.00
OG1	Kommando / Material	65.0 m ²	130.00	8'000.00	52'000.00
Kopfbau beheizt Minergie (Garderobe, Aula, Schulung, Büro)					
UG	Kleiderl. / Wasch. / Trock. / Rein.	56.0 m ²	120.00	7'000.00	36'000.00
EG	Garderobe / Dusche / WC / Korridor / Treppe	182.0 m ²	120.00	22'000.00	141'000.00
OG2	Schulungszimmer, WC, Treppe, Lift 1)	88.3 m ²	140.00	12'000.00	0.00
Total		1'095.3 m²		133'000.00	713'000.00

- 1) Die Räumlichkeiten im zweiten Obergeschoss werden durch die Gebäudeversicherung möbliert und den anderen Mietern (WVO und Feuerpolizei) zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund sind in den Plänen im Anhang im 2. OG die Räumlichkeiten nicht dem WVO zugeteilt. Die Miete berechnet sich so, dass jeder Nutzer (Gebäudeversicherung, Feuerpolizei und WVO) je einen Drittel übernimmt.

Der Mieterausbau setzt sich wie folgt zusammen:

- | | | | |
|-----------------------------|----------------|------------|---------------------|
| • BKP 2 | Mieterausbau | CHF | 713'000.00 |
| • BKP 5 | Baunebenkosten | CHF | 56'000.00 |
| • BKP 6 | Reserven | CHF | 107'000.00 |
| • BKP 9 | Ausstattung | CHF | 275'000.00 |
| • Total Mieterausbau | | CHF | 1'151'000.00 |

Jährliche Kosten

- | | | |
|---|------------|-------------------|
| • Nettomiete | CHF | 133'000.00 |
| • Mieterausbau (auf 20 Jahre abgeschrieben) | CHF | 57'000.00 |
| • Total jährliche Kosten | CHF | 190'000.00 |

2.4 Raumprogramm WVO

Heute stehen dem WVO insgesamt 1'011 m² (ohne Aussenflächen) zur Verfügung. Mit der vorgesehenen Lösung werden dem WVO zukünftig 1'095.3 m² (ohne Aussenflächen) zur Verfügung.

Mit diesen zusätzlichen Flächen sollen folgende Mängel der heutigen Lösung eliminiert werden:

- Die Garderoben, Duschen und WC sind nicht angemessen (96 Männer und 28 Frauen).
- Die Retablierung erfolgt heute in der Fahrzeughalle, dies bringt vermehrt Schmutz und es ist auch erst möglich die Fahrzeuge zu parkieren, wenn die Retablierung abgeschlossen ist.

- Der heutige Theorieraum kann mit rund 16 Personen genutzt werden. Praktisch wäre jedoch die Möglichkeit, mit zwei Klassen parallel eine Theorielektion zu halten.
- Die Fahrzeughalle ist heute zu klein. Die Abstände zwischen den Fahrzeugen sind zu gering, Säulen sind im Weg um ohne Kurvenmanöver zu parkieren und die Garderoben sind in der Fahrzeughalle in unmittelbarer Nähe zu den Fahrzeugen, was ein Sicherheitsrisiko darstellt.

3. Teilprojekt Werkhof

Im Rahmen der Abklärungen zum Projekt "Ausbildungszentrum B+A, FP und WVO" wurde festgestellt, dass es organisatorisch Sinn machen würde, wenn der Werkhof der Gemeinde Beringen nicht im neu zu erstellenden Gebäude untergebracht wird, sondern den bestehenden Werkhof der EKS AG mitbenutzen würde.

Ende 2015 / Anfang 2016 wurden entsprechende Gespräche zwischen der Gemeinde Beringen (vertreten durch den Bauverwalter und den Leiter Werkhof) sowie der EKS AG durchgeführt.

Es konnte festgestellt werden, dass der Platzbedarf der Gemeinde fast ideal abgedeckt werden kann und dass sich durch die ähnliche Betriebsstruktur sehr wahrscheinlich vielfältige Möglichkeiten für eine Zusammenarbeit ergeben können.

3.1 Konzept

Der Werkhof Beringen hat folgendes Raumprogramm erarbeitet, welches an einem neuen Standort abgedeckt werden sollte:

Raumprogramm Werkhof Beringen	Bedarf	Begründung
Büro	16 m ²	entspricht IST-Situation
Aufenthalt, Garderobe und WC	40 m ²	entspricht IST-Situation
überdachter und temperierter Lagerraum	485 m ²	entspricht IST-Situation (1. OG Werkhof)
Werkstatt und Servicegarage	110 m ²	entspricht IST-Situation
Lager kalt, überdacht	150 m ²	Reduktion gegenüber heute Kompensation mit Gestellen und Ordnungshilfen 1)
Lager und Verkehrsflächen offen	1'000 m ²	Reduktion gegenüber heute Kompensation mit Gestellen und Ordnungshilfen 1) teilweise ev. mit Wetterschutz
Garagenhalle	100 m ²	Leicht höher als IST-Situation (+ 10 %)
WC / Duschen	6 m ²	Mindestens ein WC

- 1) Die Reduktion der Fläche wurde zusammen mit dem Werkhof der Gemeinde Beringen festgelegt. Aufgrund der optimalen Lagermöglichkeit mit Gestellen und Ordnungshilfen ist diese Reduktion sinnvoll.

In den bestehenden Räumlichkeiten des EKS-Werkhofes im Industriegebiet Beringen kann ohne grossen Aufwand dieses Raumprogramm integriert werden.

Auch das Salzsilo der Gemeinde Beringen beim Werkhof kann auf dem Areal des EKS-Werkhofes neu platziert werden. Nur der Sockel muss neu erstellt werden.

Mit dieser Lösung kann einerseits eine optimale Lösung für den Werkhof der Gemeinde Beringen geschaffen werden und andererseits bleibt die Nähe zum WVO vorhanden, so dass die vorhandenen Synergien zwischen diesen beiden Organisationen weiter zum Tragen kommen.

- Der Werkhof des EKS und der Werkhof der Gemeinde Beringen haben ähnliche Aufgaben. Es ist absehbar, dass diese beiden Organisationen näher zusammenrücken werden, wenn sie an einem gemeinsamen Standort sind.
- Das Synergiepotenzial beginnt beim gemeinsamen Einkauf von Materialien, geht über die gemeinsame Nutzung von Fahrzeugen und Geräten und kann erweitert werden bis hin zu einer gemeinsamen Planung der Personalressourcen.

3.2 Kosten

Die EKS hat der Gemeinde folgendes Angebot als Verhandlungsbasis abgegeben:

Räumlichkeit	Mögliche Verwendung	Platz in m ²	Preis in CHF pro m ² / Jahr	Preis jährlich in CHF
Vollnutzung				
Büro / Werkstattgebäude				
UG Fahrzeuglager	Kleinteile für Fahrzeuge	25	42.00	1'050.00
UG Gefahrgut, Farben, Pflanzenschutz	Aufbewahrung von Chemikalien	18	42.00	756.00
EG Büro Disponenten	Aufenthaltsraum, Rapporte etc.	30	250.00	7'500.00
EG Büro Werkstatt	Büro Werkhofleitung	20	250.00	5'000.00
EG Kleingeräte	Lager für Kleingeräte	25	85.00	2'125.00
		118		16'431.00
Lagergebäude				
UG Einstellhalle PW	Geräte, Fahrzeuge	50	42.00	2'100.00
UG Lager Einstellhalle	Geräte, Kleinteile, Signalisation etc.	100	42.00	4'200.00
EG Einstellhalle LKW	Unimog, Wintergeräte	100	42.00	4'200.00
EG Allgemeines Magazin	Hochregallager	175	85.00	14'875.00
		425		25'375.00
Aussenfläche				
EG Remise	Fahrzeuge, Unterhaltsgeräte	168	42.00	7'056.00
EG Nische	Fahrzeuge, Unterhaltsgeräte	24	30.00	720.00

Räumlichkeit	Mögliche Verwendung	Platz in m ²	Preis in CHF pro m ² / Jahr	Preis jährlich in CHF
EG Stellplatz	Kleinmaterial	61	30.00	1'830.00
EG Salz	Salzlager	10	30.00	300.00
EG Parkplätze aussen	PW Stellplatz	58	30.00	1'740.00
EG Boxen	Humus, Kies	27	30.00	810.00
		348		12'456.00
Total Vollnutzung		891		54'262.00
Teilnutzung				
Büro / Werkstattgebäude				
UG Garderobe, Waschen, Trocknen			pauschal	5'640.00
EG WC Frauen / Männer, Druckerraum			pauschal	240.00
EG Waschraum PW			pauschal	240.00
EG Autoserviceraum			pauschal	240.00
EG Werkstatt	Kleinarbeiten		pauschal	1'800.00
				8'160.00
Aussenfläche				
EG Entsorgung	Sammelplatz In-nert, Metall etc.			1'800.00
				1'800.00
Total Teilnutzung				9'960.00
Nebenkosten, diverses	Pauschal 10 %			6'422.00
Total jährliche Mietkosten				70'644.00

Regionale Vergleiche zeigen auf, dass jährliche Büromieten zwischen CHF 120.00 und CHF 250.00 liegen und jährliche Lagermieten zwischen CHF 70.00 und CHF 150.00.

3.3 Übergangslösung

Grundsätzlich wäre ein Wechsel des Werkhofs der Gemeinde Beringen in das EKS-Areal bereits vor Realisierung des Projektes möglich.

Folgende Übergangslösungen wurden geprüft:

1. Vermietung des bestehenden Werkhofs für die zu erwartenden zwei bis drei Jahre an einen Dritten
2. Stilllegung der Werkstatt im Werkhof Zelgstrasse
3. Sofortige Stilllegung des Werkhofs und Wechsel bereits jetzt

1. Vermietung

Für eine zeitlich befristete Vermietung kommt eigentlich nur eine Vermietung an den WVO in Frage. Es könnten die WVO-Standorte Löhningen und Guntmadingen bereits heute und nicht erst mit dem Umzug des WVO in die Industriezone aufgegeben werden. Dies ist jedoch nicht möglich, da der WVO einen längerfristigen Mietvertrag mit Löhningen abgeschlossen hat, welcher noch drei Jahre weiter läuft und auch die notwendigen Organisationsanpassungen nicht so kurzfristig umgesetzt werden können.

2. Stilllegung Werkstatt

Der Werkhof des EKS verfügt über eine erstklassig eingerichtete Werkstatt.

Mit der Stilllegung der Werkstatt im Werkhof an der Zelgstrasse würde der Werkhof Beringen bereits ab sofort über eine erstklassige Werkstatt verfügen. Ein Nachteil bei dieser Lösung ist die Werkstatt an einem anderen Standort, ein Vorteil ist jedoch die mögliche Kosteneinsparung für die Gemeinde, da die Werkstatt im Werkhof kontinuierlich heruntergefahren werden kann.

3. Wechsel bereits heute

Mit dieser Lösung würde der durch den Werkhof Beringen belegte Teil des Werkhofes (rund 40 % der Fläche) für die nächsten zwei bis drei Jahre leer stehen. Ebenso würden die Synergien zwischen WVO und Werkhof Beringen nicht mehr so einfach genutzt werden können.

Im Sommer 2016 wurde folgende Übergangslösung ausgehandelt:

In folgenden Bereichen wird eine Beanspruchung des EKS-Werkhofes in die Wege geleitet:

- Einlagerung von Chemikalien und Pflanzenschutzmittel
- Unterbringung von Kleingeräten wie Rasenmäher, Streumaschine etc.
- Durchführung von Revisionsarbeiten an Kleingeräten in der EKS Werkstatt
- Durchführung von grösseren Schweissarbeiten
- Anmiete von vier Abstellplätzen in der Einstellhalle für das Material vom "Müllschopf"
- Einlagerung von Paletten mit Salzsäcken
- Mitbenutzung der Tankstelle auf dem EKS-Areal
- Einlagerung und Herausgabe der Festbankgarnituren

Mietkosten für diese Übergangslösung:

Räumlichkeit	Mögliche Verwendung	Platz in m ²	Preis in CHF pro m ² / Jahr	Preis jährlich in CHF
Vollnutzung				
Büro / Werkstattgebäude				
UG Gefahrgut, Farben, Pflanzenschutz	Aufbewahrung von Chemikalien	18	42.00	756.00
EG Kleingeräte	Lager für Kleingeräte	25	85.00	2'125.00
		43		2'881.00
Lagergebäude				
EG Einstellhalle PW	Material "Müllschopf"	50	42.00	2'100.00
EG Allgemeines Magazin	Hochregallager, Festbänke, Salz	60	85.00	5'100.00
		110		7'200.00
Total Vollnutzung		153		10'081.00
Teilnutzung				

Räumlichkeit	Mögliche Verwendung	Platz in m ²	Preis in CHF pro m ² / Jahr	Preis jährlich in CHF
EG Werkstatt	Kleinarbeiten		pauschal	1'800.00
				1'800.00
Aussenfläche				
EG Tankstelle	Bezug gegen Verrechnung			600.00
				600.00
Total Teilnutzung				2'400.00
Nebenkosten, diverses	Pauschal 10 %			1'248.00
Gegenseitige Verrechnung	Treibstoff- / Betriebsmittelbezüge			
Total jährliche Mietkosten				13'729.00

Die jährlich wiederkehrenden Kosten für diese Übergangslösung liegen in der Finanzkompetenz des Gemeinderates. Aus diesem Grund ist auch kein entsprechender Antrag in dieser Vorlage enthalten.

4. Mögliche Alternativen

Als Ergebnis des RSE-Projektes wurde ermittelt, dass es volkswirtschaftlich für die Gemeinde Beringen am sinnvollsten ist, wenn der Werkhof und das Feuerwehrmagazin von dieser zentralen Lage in das Industriegebiet verlagert werden.

Zur Vollständigkeit wird nachfolgend auch die Variante Sanierung und Erweiterung am bestehenden Standort aufgezeigt (5.1).

Wichtig ist vor allem der Vergleich zwischen der vorgeschlagenen Mietlösung im Rahmen eines Gesamtprojektes mit kantonalen Stellen und einer eigenen Lösung (5.2).

4.1 Sanierung / Erweiterung am bestehenden Standort

Notwendig ist eine energetische Sanierung des bestehenden Werkhofes. Das Gebäude wurde ursprünglich als kaltes Gebäude erstellt. Heute werden jedoch einzelne Teile als Büro und Schulungsräume genutzt. Ebenso ist eine Garderobe in einem kalten Gebäude heute ebenfalls nicht mehr zeitgemäss.

Zusätzlich muss das Gebäude auch noch erweitert werden. Die Einstellflächen für die Fahrzeuge sind zu knapp, ebenso die Garderoben und die Schulungsräume. Möglich wäre beispielsweise eine Erweiterung des Gebäudes in Richtung Westen.

Grobe Schätzungen im Rahmen des RSE-Projektes gehen von Kosten für diese Sanierung und Erweiterung von CHF 1'460'000.00 aus. Aus heutiger Sicht ist jedoch von Kosten von rund CHF 2'000'000.00 auszugehen. Diese höheren Kosten gegenüber der ersten Schätzung sind durch das zwischenzeitlich erweiterte Raumprogramm und die einzuhaltenden Energiestandards entstanden.

Diesen Kosten müssen folgende Punkte gegenüber gestellt werden:

- Mit dieser Lösung wird versucht ein älteres Gebäude so zu sanieren und zu erweitern, dass es den heutigen Anforderungen entspricht. Die Abläufe und die

Organisation des Gebäudes werden für die zukünftige Nutzung möglich, jedoch nicht optimal sein.

- Mit dieser Lösung wird die zentrumsnahe Fläche nicht für sinnvollere Nutzungen zur Verfügung gestellt. Berücksichtigt man den Verkaufserlös für das Land an Private sowie die resultierenden Steuereinnahmen (Zuzüger Private / Gewerbe) sowie die möglichen indirekten volkswirtschaftlichen Folgen (beispielsweise lokales Auftragsvolumen bei der Realisierung sowie die Zunahme des regionalen Konsums) entgehen der Gemeinde mögliche volkswirtschaftliche Einnahmen von geschätzten knapp CHF 5'000'000.00.

Die Sanierung und Erweiterung am bestehenden Standort ermöglicht es wohl, die notwendigen Flächen zur Verfügung zu stellen. Eine Optimierung der Raumeinteilungen und Arbeitsabläufe ist jedoch nur beschränkt möglich. Somit sind bei dieser Variante beim täglichen Betrieb beim Werkhof und beim WVO Einschränkungen vorhanden.

4.2 Eigenes Projekt für Werkhof und WVO im Industriegebiet

Im Schlussbericht des RSE-Projektes wurde davon ausgegangen, dass die Gemeinde und der WVO gemeinsam auf eigenem Land in der Industriezone eine Lösung erarbeiten. Vorgesehen war diese Lösung am nordwestlichen Rand der Industriezone Beringen auf den GB Nrn. 3388 und 3361.

Entsprechend des Raumprogrammes des Ausbildungszentrums und der angebotenen Flächen der EKS wurde die Machbarkeit geprüft und eine Kostenermittlung für die Erstellung eines eigenen Projektes durchgeführt.

Es kann festgestellt werden, dass dieses Projekt auf dieser Parzelle mit einer Fläche von 4'246 m² realisiert werden kann.

Für die Kostenberechnung wurden die gleichen Annahmen getroffen und Grunddaten festgelegt wie beim vorgeschlagenen Projekt. Somit ist eine Vergleichbarkeit zwischen den beiden Alternativen möglich.

4.2.1 Raumprogramm

Das nachfolgende Raumprogramm wurde vom ermittelten Raumprogramm der gemeinsamen Lösung auf dem EKS-Areal abgeleitet.

Gemeinsamer Anteil	m ²	Höhe	Volumen
Duschen Damen	15.00	2.50	37.50
Duschen Herren	15.00	2.50	37.50
WC Damen (OG)	10.00	2.50	25.00
WC Herren (OG)	15.00	2.50	37.50
WC Damen (EG)	10.00	2.50	25.00
WC Herren (EG)	15.00	2.50	37.50
Kantine / Aufenthalt	60.00	2.50	150.00
Werkstatt	60.00	4.50	270.00
Korridor, Treppe, Lift etc. (EG / OG)	450.00	2.50	1'125.00
Korridor, Treppe, Lift etc. (UG)	150.00	3.50	525.00
Technik, Heizung etc.	100.00	3.50	350.00
Total	900.00		2'620.00

Teil WVO	m ²	Höhe	Volumen
Kleiderlager	18.00	3.50	63.00
Reinigungsmaterial	15.00	3.50	52.50
Trocknungsraum	18.00	3.50	63.00
Kleiderwaschen	15.00	3.50	52.50
Garderoben Damen	25.00	2.50	62.50
Garderoben Herren	90.00	2.50	225.00
Betriebstofflager	16.00	3.50	56.00
Atemschutzflaschen / Werkstatt	25.00	2.50	62.50
Retablierung	70.00	2.50	175.00
Materiallager	90.00	4.50	405.00
Fahrzeughalle	480.00	4.50	2'160.00
Kommando Besprechung	40.00	2.50	100.00
Kommando Büro Kommandant/Fourier	20.00	2.50	50.00
Kommando Büro Materialwart	15.00	2.50	37.50
Schulungsraum	60.00	2.50	150.00
Schulungsraum	60.00	2.50	150.00
Total	1'057.00		3'864.50

Teil Werkhof	m ²	Höhe	Volumen
Garderoben Damen	15.00	2.50	37.50
Garderoben Herren	15.00	2.50	37.50
Lager Kleinteile	50.00	3.50	175.00
Büro Werkhofleitung	20.00	2.50	50.00
Büro Disponent	20.00	2.50	50.00
Lager Gefahrgut, Farben, Pflanzenschutz	20.00	2.50	50.00
Fahrzeughalle	150.00	4.50	675.00
Lager Einstellhalle	100.00	4.50	450.00
allgemeines Magazin	175.00	4.50	787.50
Total	565.00		2'312.50

4.2.2 Kosten

Damit die Kostengegenüberstellung vergleichbar ist, wurde das gleiche Raumprogramm berücksichtigt und es wurden auch die gleichen Einheitspreise verwendet.

	Investition	Amortisation (auf 20 Jahre)
0 Bauland Benötigt 4'246 m ² à 150.00	637'000.00	31'850.00
1 Vorarbeiten	100'000.00	5'000.00
2 Gebäude Neubau 10'400 m ³ à 415.00 Mieterausbau	4'316'000.00 1'000'000.00	215'800.00 50'000.00
4 Umgebung Annahme: 3 % von BKP 2	160'000.00	8'000.00
5 Baunebenkosten Annahme: 4 % von BKP 2	210'000.00	10'500.00
6 Reserven Annahme: 15 % von BKP 2	963'000.00	48'150.00
Total	7'386'000.00	369'300.00

5. Vergleich der Alternativen

5.1 Kosten

Folgende jährlichen Kosten (gerundet) entstehen bei den drei beschriebenen Alternativen:

Alternative	Kosten pro Jahr	Kosten pro Jahr total
Gemeinsames Projekt auf dem EKS-Areal Werkhof der Gemeinde im Werkhof EKS WVO im Ausbildungszentrum	70'000.00 190'000.00	260'000.00
Selbstständiges Projekt in der Industriezone (Werkhof Beringen und WVO)		369'000.00
Sanierung / Erweiterung am bestehenden Standort 1) Abschreibung Sanierung auf 10 Jahre Abschreibung Erweiterung auf 20 Jahre	50'000.00 75'000.00	125'000.00

- 1) Annahme: Von den im Abschnitt 4.1 aufgezeigten Kosten werden CHF 500'000 auf 10 Jahre abgeschrieben und die restlichen CHF 1'500'000 auf 20 Jahre.

Zu berücksichtigen ist auch, dass die Kosten für den WVO auf die Gemeinden Beringen und Löhningen aufgeteilt werden (Anteil Beringen 77 %).

5.2 Entwicklungspotenzial

	Mögliche Varianten		
	Gemeinsames Projekt auf dem EKS-Areal	Selbstständiges Projekt in der Industriezone	Sanierung / Erweiterung am bestehenden Standort
Das Areal an der Zelgstrasse kann für eine andere Nutzung zur Verfügung gestellt werden (beispielsweise Gesundheitszentrum und Wohnnutzungen). Das volkswirtschaftliche Potenzial wird auf mehrere Millionen Franken geschätzt.	✓	✓	
Im Industriegebiet muss kein gemeindeeigenes Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Dieses Land steht weiterhin für Ansiedlungsprojekte von neuen Firmen oder Erweiterungsprojekten von ansässigen Firmen zur Verfügung. Alleine der Landwert kann mit rund CHF 750'000.00 beziffert werden.	✓		✓

5.3 Arbeitsabläufe

Mit den beiden Neubauprojekten können Bauten realisiert werden, mit welchen die Arbeitsabläufe und auch absehbare Veränderungen optimal abgebildet werden können.

Die Sanierung und Erweiterung am bestehenden Standort ermöglicht es, die notwendigen Flächen zur Verfügung zu stellen. Eine Optimierung der Arbeitsabläufe ist jedoch nicht möglich.

5.4 Synergien

Bei allen vorgeschlagenen Alternativen bleiben die Synergien zwischen dem WVO und dem Werkhof Beringen bestehen. Dies sind vor allem die gemeinsame Werkstatt für die Durchführung von Reparaturen (WVO basiert auf der Werkstatt des Werkhofs), die gemeinsame Nutzung von Gerätschaften und Fahrzeuge (beispielsweise Geräteträger-Nutzung durch WVO) sowie die gemeinsame Bewirtschaftung von Verbrauchsmaterial.

Bei der Realisierung des gemeinsamen Projektes auf dem EKS-Areal entstehen zusätzliche Synergien zwischen dem Werkhof Beringen und dem Werkhof EKS und auch zwischen dem WVO und der Feuerpolizei.

Konkret sind folgende Synergien vorhanden:

- WVO und Feuerpolizei
 - Koordination der Fahrzeug- und Materialbetreuung kann zu einer Reduktion des Aufwandes führen (Beispiel: Retablierung Atemschutz).
 - Bei einem Zweiteinsatz wäre es für den WVO möglich auf das Material und die Fahrzeuge der Feuerpolizei zurückzugreifen.
 - Für die Ausbildung stehen optimale Theorieräume zur Verfügung, welche bei einem eigenen Projekt sicher nicht in dieser Grösse und Ausführung gebaut würden.
 - Die Feuerpolizei erstellt Brandplatten und Brandcontainer. Diese können durch den WVO genutzt werden ohne dass lange Anfahrtswege vorhanden sind.
 - Die Parkplätze werden während des Tages vor allem durch die Feuerpolizei genutzt und am Abend durch den WVO.
- Werkhof Gemeinde Beringen und Werkhof EKS
 - Aufgrund der ähnlichen Aufgaben ist es absehbar, dass diese beiden Organisationen näher zusammenrücken werden wenn sie an einem gemeinsamen Standort sind.
 - Das Potenzial beginnt beim gemeinsamen Einkauf von Materialien, geht über die gemeinsame Nutzung von Fahrzeugen und Geräten und kann erweitert werden bis hin zu einer gemeinsamen Planung der Personalressourcen.

6. Beurteilung des Gemeinderates

Aufgrund der Beurteilung der Alternativen befürwortet der Gemeinderat die Erstellung eines gemeinsamen Ausbildungszentrums mit kantonalen Stellen für den WVO auf dem EKS-Areal und die Einmietung des Werkhofes der Gemeinde Beringen im Werkhof der EKS AG:

- Für jährlich wiederkehrende Kosten von CHF 215'000.00 (Anteil Gemeinde Beringen) kann für den WVO und den Werkhof Beringen eine optimale und langfristige Lösung im Industriegebiet gefunden werden.

- Mit dieser Lösung entsteht ein wichtiges Entwicklungspotenzial im Dorfzentrum an der Zelgstrasse. Möglich wäre die Realisierung eines Gesundheitszentrums sowie von Wohnraum auf dieser Parzelle.
- Die Gemeinde benötigt mit dieser Lösung kein eigenes Land in der Industriezone. Dieses Land kann für Ansiedlungsprojekte oder für Erweiterungsprojekte von ansässigen Firmen zur Verfügung gestellt werden.
- Mit der Nutzung der im Kapitel 5.4 aufgeführten Synergien kann die Leistungserbringung optimiert werden. Dies kann zukünftig zu tieferen laufenden Kosten führen.

7. Weiteres Vorgehen

Für die Realisierung des Projektes ist die Zustimmung aller beteiligten Parteien notwendig:

- Gemeinde Beringen (Urnenabstimmung - Werkhof und Feuerwehrmagazin)
- Gemeinde Löhningen (Gemeindeversammlung - Feuerwehrmagazin)
- Kanton Schaffhausen (Kantonsrat)

Lehnt eine dieser Parteien dieses Projekt ab, so kann weder das Projekt Werkhof Beringen noch das Projekt Feuerwehrmagazin realisiert werden. Die Vorlage wird dem Kantonsrat nur vorgelegt, wenn vorgängig die Gemeinden Beringen und Löhningen diesem Projekt zugestimmt haben.

7.1 Projekt auf dem EKS-Areal

Entscheid im Einwohnerrat	14. März 2017
Orientierungsversammlung	3. Mai 2017
Urnenabstimmung in Beringen	21. Mai 2017
Gemeindeversammlung in Löhningen	Mai 2017
Beschlussfassung im Kantonsrat	3. Quartal 2017
Vergabe Planeraufträge	Januar 2018
Abschluss Projektierung und Einreichung Baugesuch	September 2018
Erteilung Baubewilligung	Januar 2019
Abschlussarbeiten und Inbetriebnahme	November 2020
Start Betrieb	Januar 2021

Ob der Werkhof der Gemeinde Beringen bereits im Herbst 2019 oder im Frühling 2020 den Standortwechsel ausführt ist zu einem späteren Zeitpunkt zu entscheiden.

7.2 Finanzbedarf

Aufgrund der Projektplanung ist für die Gemeinde Beringen mit folgendem Finanzmittelbedarf zu rechnen:

Jährliche Kosten Beringen	2017	2018	2019	2020	ab 2021
Übergangslösung Werkhof	14'000	14'000	14'000		
Miete Werkhof				71'000	71'000
Mieterausbau WVO				887'000	
Miete WVO					103'000

7.3 Areal Zelgstrasse

Auf Ende 2020 wird das Areal an der Zelgstrasse frei. Damit mit einer Realisierung eines Projektes unverzüglich begonnen werden kann, ist folgender Ablauf notwendig:

- Konzept für Nachnutzung 2018
- Umsetzungsplanung 2019
- Beschlussfassung Ende 2019
- Ausführungsplanung 2020

8. Anträge

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, auf diese Vorlage einzutreten und folgende Anträge zu genehmigen:

1. Dem Kredit für die jährlich wiederkehrenden Mietkosten für den WVO von CHF 103'000.00 (Anteil Gemeinde Beringen 77 % von CHF 133'000.00) zuzustimmen. Gemäss Artikel 16 lit. e) untersteht dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum.
2. Dem Kredit für den Mieterausbau für den WVO von CHF 887'000.00 (Anteil der Gemeinde Beringen 77 % von CHF 1'151'000.00) zuzustimmen. Die Abschreibung erfolgt auf 20 Jahre. Gemäss Artikel 16 lit. d) untersteht dieses Geschäft dem obligatorischen Referendum.
3. Dem Kredit für die jährlich wiederkehrenden Mietkosten für den Werkhof Beringen von CHF 71'000.00 zuzustimmen. Gemäss Artikel 16 lit. j) untersteht dieses Geschäft dem fakultativen Referendum.
4. Da die einzelnen Kreditanträge zu einem Gesamtprojekt gehören, soll die Gesamtvorlage mit folgender Fragestellung dem obligatorischen Referendum unterstellt werden: **"Stimmen Sie dem Beschluss des Einwohnerrates Beringen vom 14. März 2017 betreffend Investitionskredit in Höhe von CHF 887'000.00 (Mieterausbau) und jährlichen Mietkosten von CHF 174'000.00 für die Verlagerung des Werkhofes der Gemeinde Beringen und des Feuerwehrmagazins des Wehrdienstverbandes Oberklettgau ins Industriegebiet zu?"**

IM NAMEN DES GEMEINDERATES BERINGEN

Der Präsident:

Der Schreiber:

Hansruedi Schuler

Florian Casura

Anhänge:

- Anhang 1: Auszüge aus dem Schlussbericht "Potenzialaktivierung Beringen"
- Anhang 2: Pläne Projekt "Gemeinsames Ausbildungszentrum Beringen"

Beilage:

- Schlussbericht Projektgruppe "Ausbildungszentrum Zivilschutz/Feuerwehren"

Anhang 1 - Auszüge aus dem Schlussbericht "Potenzialaktivierung Beringen"

3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung



Zusammenfassung

Ziele

Es werden direkte Erträge und Kosten sowie die volkswirtschaftlichen Folgen für die Gemeinde Beringen basierend auf sechs Wohn-, Büro- und Gewerbenutzungs-Szenarien auf dem bisherigen Werkhof- und Feuerwehrmagazin-Areal über einen Zeitraum von 10 Jahren berechnet:

- **Szenario A:** Sanierung & Erweiterung des Werkhofs/Feuerwehrmagazins
- **Szenario B:** Ausbau Werkhof/Feuerwehrmagazin sowie Aufstockung Gebäude für Wohnen/Gewerbe
- **Szenario C:** Ausbau Werkhof/Feuerwehrmagazin sowie Aufstockung Gebäude für Wohnen
- **Szenario D:** Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Wohnraum; Werkhof/Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen
- **Szenario E:** Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Gewerbe-Raum; Werkhof/Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen
- **Szenario F:** Neue Überbauung des Areals für Schaffung von Wohn- und Gewerbe-Raum; Werkhof/Feuerwehrmagazin an Peripherie neu aufbauen

Ergebnisse

Werden die direkten und indirekten Kosten und Erträge der verschiedenen Szenarien gegenübergestellt, zeigt sich aus finanzieller Perspektive, dass die Verlagerung des Werkhofs und des Feuerwehrmagazins an den Dorfrand (C4/C5) sinnvoll ist, um am alten Standort eine neue Überbauung für Wohnungen zu realisieren (C1-C3). Das Szenario D scheint neben der Option A auch von der (politischen) Realisierbarkeit wahrscheinlich.



Gemeinde Beringen/RSE-Geschäftsstelle – Schlussbericht Mai 2014 2

3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung



3.1 Einleitung

Ziel

Unter Berücksichtigung gesamtwirtschaftlicher Kriterien wird geklärt, welche Optionen für die Entwicklung des Werkhof- und Feuerwehrmagazin-Areals bestehen, um allenfalls an zentraler Lage Flächen für Wohn- und Gewerberäume freizuspielen.

Bearbeitungsperimeter

Für das Werkhof- und Feuerwehrmagazin-Areal werden im Folgenden sechs verschiedene Entwicklungsszenarien betrachtet, um den Neubau bzw. die Erweiterung der Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung auf den Parzellen C1-C3 zu prüfen (Siehe Parzellen auf nächster Folie). Parzellen C4 und C5 werden als potenzieller Standort für den Neuaufbau des Werkhofes und des Feuerwehrmagazins erwägt.

Berechnungen

Für die verschiedenen Szenarien fallen unterschiedliche direkte und indirekte Kosten und Erträge an. Zu den direkten Erträgen/Kosten zählen Abbruch- und Investitionskosten für die Sanierung oder den Abbruch des Werkhofes/Feuerwehrmagazins und dessen Neubau, sowie der Verkaufserlös des Landes an Private und daraus resultierende Steuereinnahmen (Zuzüger Private/Gewerbe).
Zu den indirekten, volkswirtschaftlichen Folgen zählen das lokale Auftragsvolumen, welches durch Sanierung oder Neubauten entsteht sowie die Zunahme des regionalen Konsums und der Mieterträge.

Annahmen

Für die Erhebung der direkten und indirekten Erträge und Kosten werden Annahmen zu Bodenpreisen, Mieterträgen (Gewerbe/Wohnen), Sanierungs-, Erweiterungs- und Abbruchkosten getroffen. Die Zahlen und Ergebnisse sind als Richtwerte zu verstehen und wurden über eine Laufzeit von 10 Jahren hochgerechnet.

Gemeinde Beringen/RSE-Geschäftsstelle – Schlussbericht Mai 2014 3

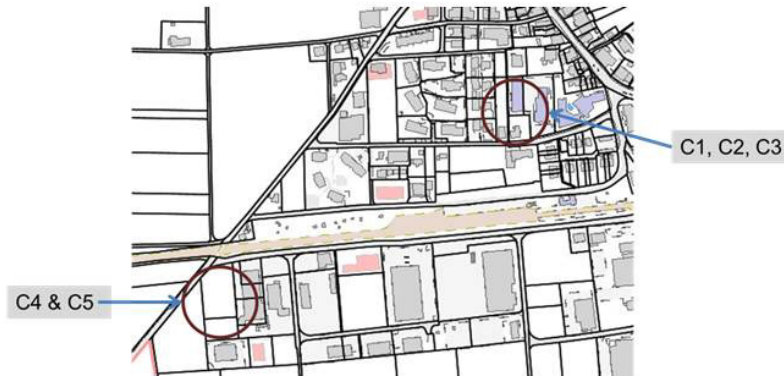
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.2 Bearbeitungsperimeter

Parzellen

Bisher befindet sich auf den Parzellen C1-C3 ein Wohnhaus, ein freistehender Schuppen sowie das Feuerwehrmagazin und der Werkhof. Diese drei Parzellen liegen im Dorfzentrum Beringens und könnten womöglich anderweitig genutzt werden.

Die Parzellen C4 & C5 liegen am Dorfrand in der Industriezone 2 und sind Eigentum der Einwohnergemeinde Beringen. Zurzeit sind sie unbebaut und bieten sich allenfalls für eine neue Überbauung – beispielsweise einen neuen Werkhof – an.



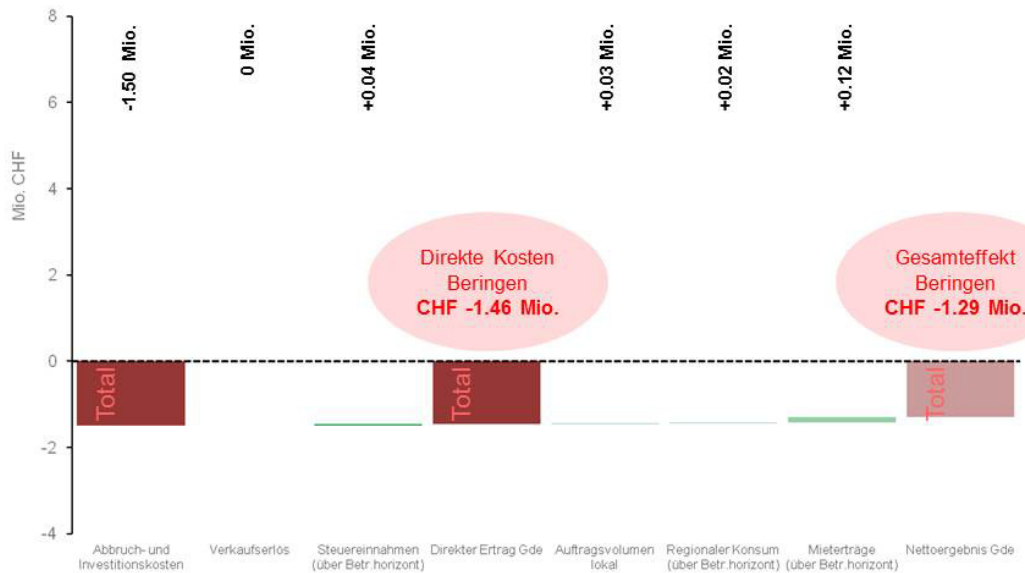
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3 Szenarien Übersicht

Szenario A Sanierung & Erweiterung	Szenario B Ausbau Status Quo & Aufstockung (Gemischt)	Szenario C Ausbau Status Quo & Aufstockung (Wohnen)	Szenario D Neue Überbauung (Fokus Wohnen)	Szenario E Neue Überbauung (Fokus Gewerbe)	Szenario F Neue Überbauung (gemischter Fokus Wohnen & Gewerbe)
<ul style="list-style-type: none"> Sanierung Werkhof und Feuerwehrmagazin Erweiterung Areal auf 1'200 m² Keine Veränderung des Wohnraumes (Vermietung an Dritte) 	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung Werkhof und Feuerwehrmagazin Erweiterung des Areals sowie Aufstockung des Gebäudes zur Realisierung von Gewerbe- und Wohnfläche Nutzung durch Gemeinde und Vermietung an Dritte 	<ul style="list-style-type: none"> Sanierung Werkhof und Feuerwehrmagazin Erweiterung des Areals sowie Aufstockung des Gebäudes zur Realisierung von Wohnflächen Nutzung durch Gemeinde und Vermietung an Dritte 	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch Werkhof, Feuerwehrmagazin & Wohnhaus Aufbau Werkhof & Feuerwehrmagazin am Dorfrand Realisierung von Wohnflächen Keine Selbstnutzung mehr durch Gemeinde, sondern Vermietung an Dritte 	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch Werkhof, Feuerwehrmagazin & Wohnhaus Aufbau Werkhof & Feuerwehrmagazin am Dorfrand Realisierung von Gewerbefläche Keine Selbstnutzung mehr durch Gemeinde, sondern Vermietung an Dritte 	<ul style="list-style-type: none"> Abbruch Werkhof, Feuerwehrmagazin & Wohnhaus Aufbau Werkhof & Feuerwehrmagazin am Dorfrand Realisierung von Wohnraum & Gewerbefläche Keine Selbstnutzung mehr durch Gemeinde, sondern Vermietung an Dritte

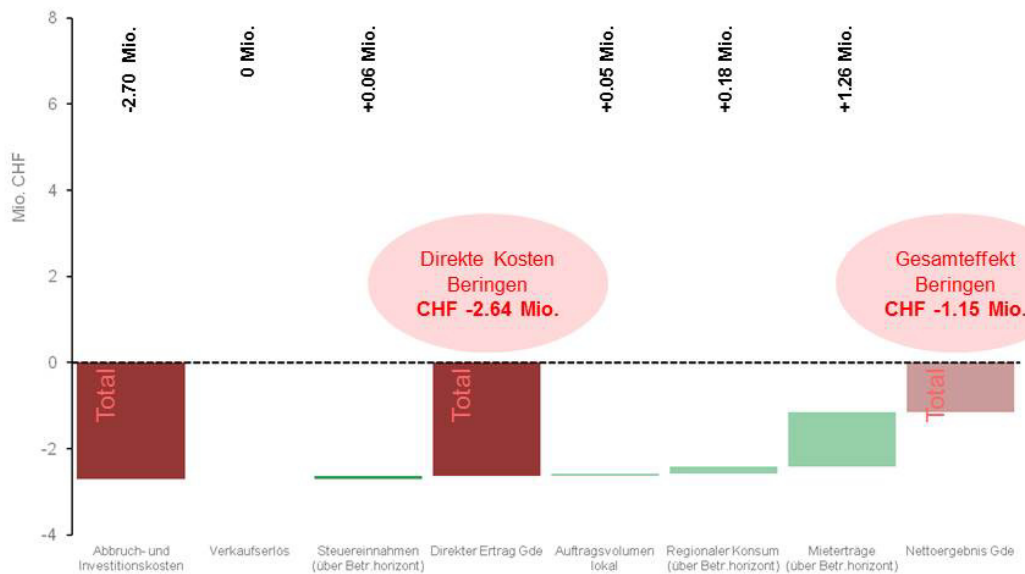
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.1 Szenario A – Sanierung & Erweiterung



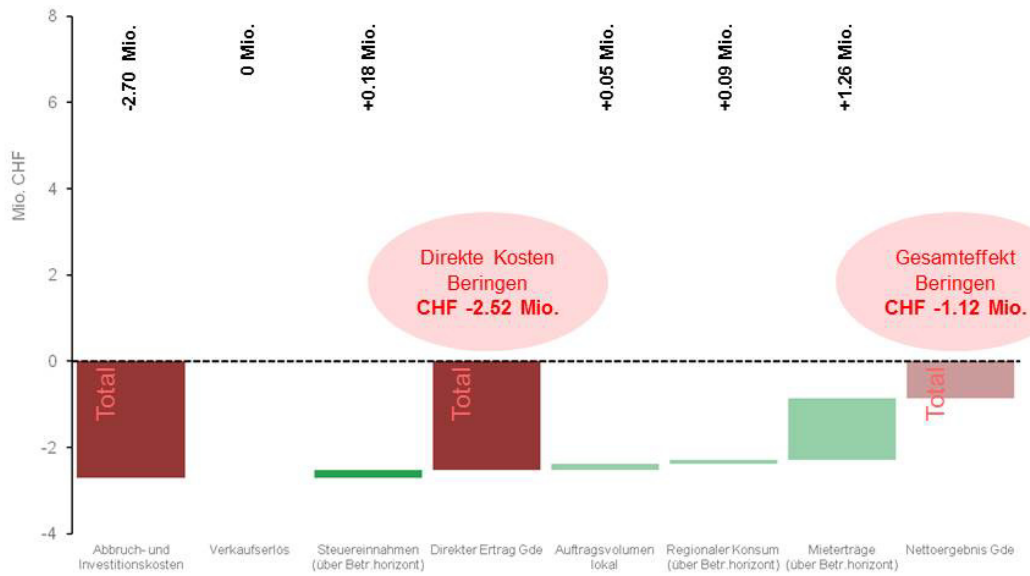
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.2 Szenario B – Ausbau Status Quo & Aufstockung (Gemischt)



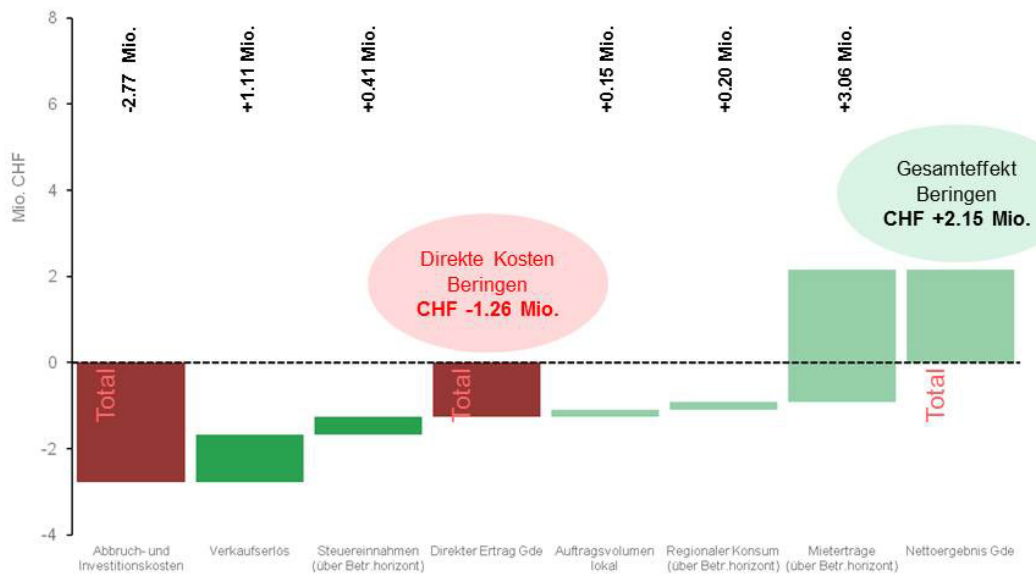
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.3 Szenario C – Ausbau Status Quo & Aufstockung (Wohnen)



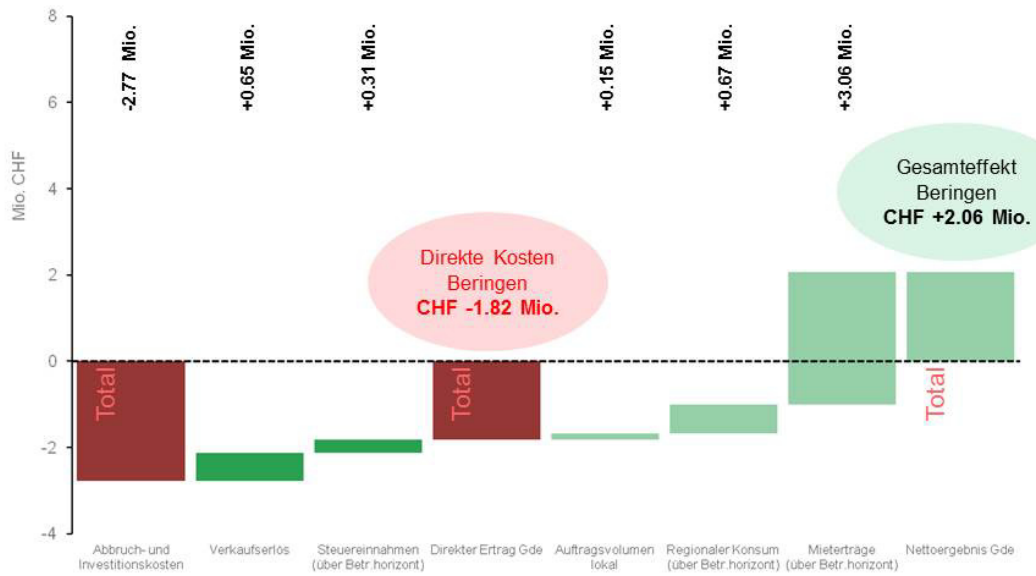
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.4 Szenario D – Neue Überbauung (Fokus Wohnen)



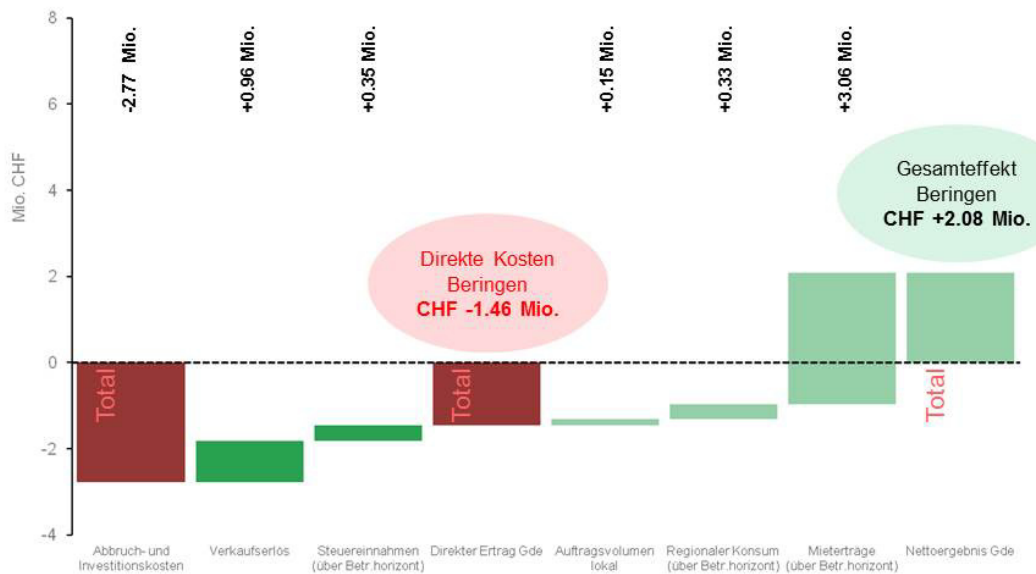
3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.5 Szenario E – Neue Überbauung (Fokus Gewerbe)



3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

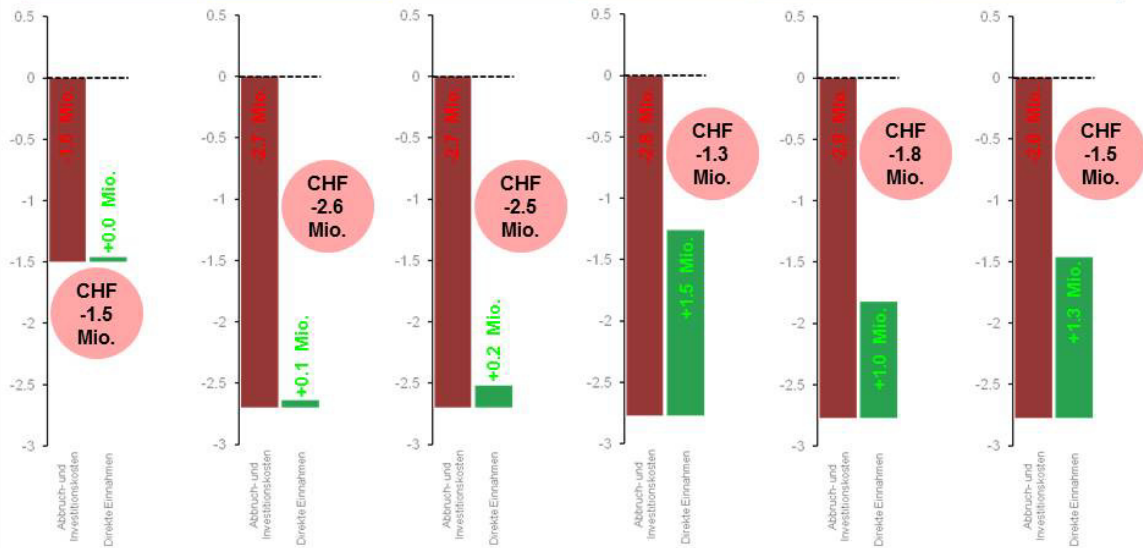
3.3.6 Szenario F – Neue Überbauung (gemischter Fokus Wohnen & Gewerbe)



3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.7 Fazit – Gegenüberstellung der direkten Kosten und Erträge für Beringen

Szenario A Sanierung & Erweiterung	Szenario B Ausbau Status Quo & Aufstockung Gemischt	Szenario C Ausbau Status Quo & Aufstockung Wohnen	Szenario D Neue Überbauung (Fokus Wohnen)	Szenario E Neue Überbauung (Fokus Gewerbe)	Szenario F Neue Überbauung (gemischter Fokus Wohnen & Gewerbe)
---------------------------------------	--	--	--	---	---



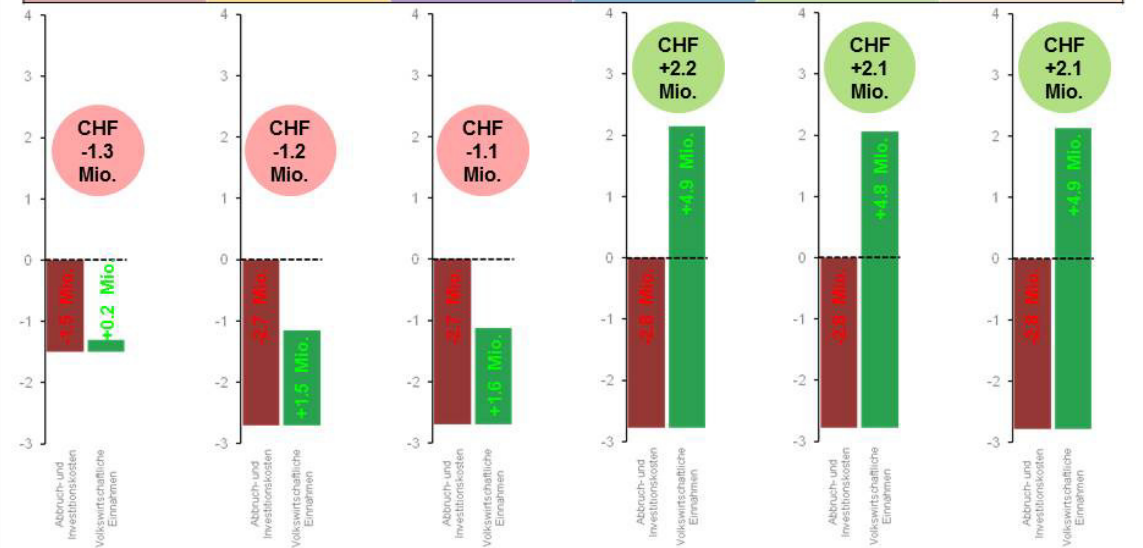
Gemeinde Beringen/RSE-Geschäftsstelle – Schlussbericht Mai 2014

Anmerkung: Die Zahlen sind auf eine Kommastelle gerundet.

3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung

3.3.7 Fazit – Gegenüberstellung der langfristigen volkswirtschaftlichen Effekte für Beringen (Zeiddauer 10 Jahre)

Szenario A Sanierung & Erweiterung	Szenario B Ausbau Status Quo & Aufstockung Gemischt	Szenario C Ausbau Status Quo & Aufstockung Wohnen	Szenario D Neue Überbauung (Fokus Wohnen)	Szenario E Neue Überbauung (Fokus Gewerbe)	Szenario F Neue Überbauung (gemischter Fokus Wohnen & Gewerbe)
---------------------------------------	--	--	--	---	---



Gemeinde Beringen/RSE-Geschäftsstelle – Schlussbericht Mai 2014

Anmerkung: Die Zahlen sind auf eine Kommastelle gerundet.

3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung



3.3.7 Fazit

Volkswirtschaftliche Empfehlung für Nutzung

Basierend auf den Hochrechnungen können erste Schlüsse gezogen werden für die optimale Nutzung des Areals Werkhof/Feuerwehrmagazin.

Die Gegenüberstellung der direkten Kosten und der Erträge zeigt, dass eine neue Überbauung der drei Parzellen C1-C3 für Wohnraum oder eine gemischte Nutzung (Wohnen/Gewerbe) finanziell für die Gemeinde am Ertragsreichsten ist. Auch die Aufstellung der indirekten, volkswirtschaftlichen Erträge und Verluste zeigen ein ähnliches Bild. Die Szenarien D, E und F, welche eine neue Überbauung des Areals C1-C3 vorsehen, erhöhen das lokale Auftragsvolumen, den regionalen Konsum sowie die Mieterträge.

Aus finanzieller Sicht wäre demnach die Verlagerung des Werkhofes und des Feuerwehrmagazins an den Dorfrand (Parzelle C4 und C5) empfehlenswert, um am Standort eine neue Überbauung für Wohn- und Gewerberaum zu realisieren. Die Umsetzung dieser Szenarios setzt jedoch eine neue Verkehrsführung am Standort C4/C5 voraus, da der Strassenzugang zum Dorfzentrum bisher über ein Bahnübergang führt. Dieser schränkt den einfachen und schnellen Zugang der Feuerwehr zum Dorfzentrum und der Umgebung (noch) ein.

3. Wohn-, Büro- und Gewerbenutzung



3.3.7 Fazit

Realisierbarkeit der Szenarien

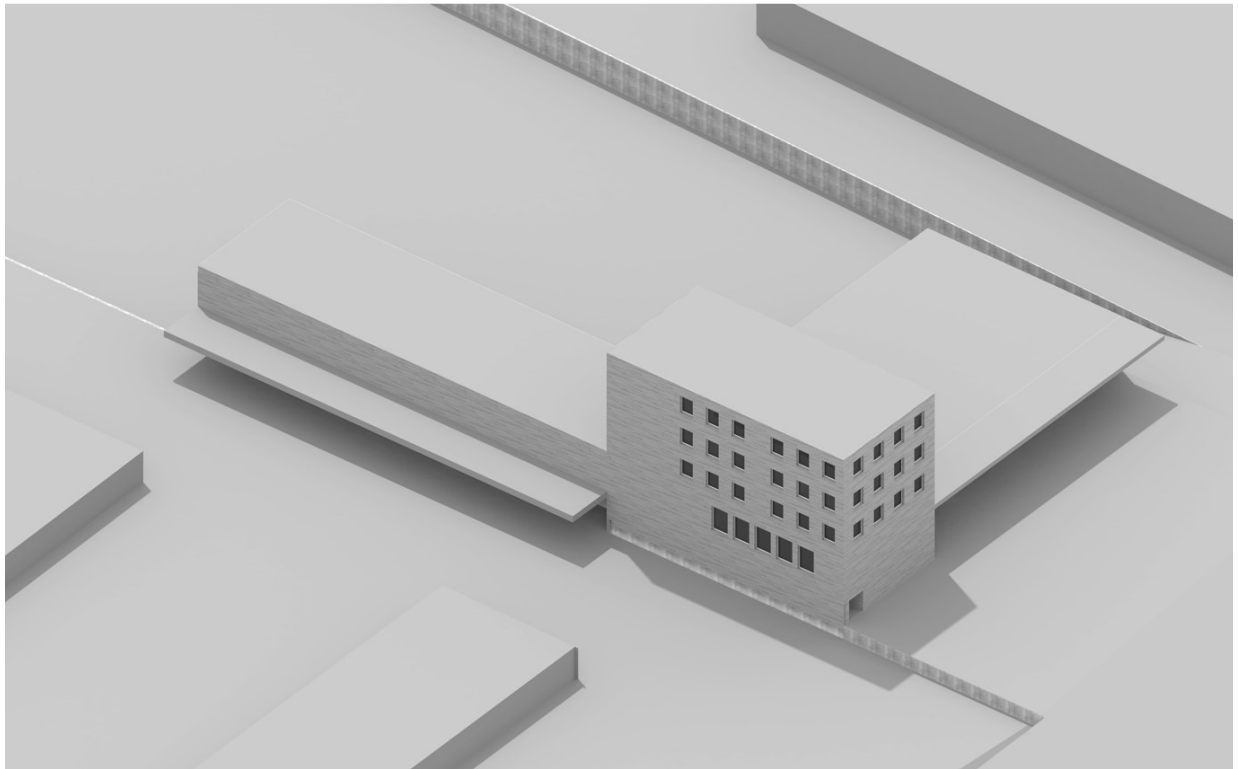
Politisch gesehen scheint Szenario A – Sanierung und Erweiterung des Werkhofs und Feuerwehrmagazins – als die einfachste und üblichste Variante. Eher unwahrscheinlich scheint die Option B und C, da aufgrund der Lärmemissionen des Werkhofs und der Feuerwehr die Nutzung der darüber liegenden Stockwerke als Wohnraum oder Gewerbe weniger geeignet erscheint.

Eine neue Überbauung mit Wohn- und/oder Gewerberäumen sowie die Verlagerung des Werkhofs/Feuerwehrmagazins an die Peripherie des Dorfes ist wahrscheinlicher. Wie oben erwähnt, ist finanziell gesehen die Schaffung von neuem Wohnraum – Szenario D – optimal, da Investitionen unmittelbar (d.h. nicht wie bei anderen Projekten erst über die Steuererträge und über mehrere Jahre) über die Verkaufserlöse wieder „eingespielt“ werden und so auch politisch zweifelsfrei im Zeitpunkt der notwendigen politischen Entscheide dargestellt werden können. Aufgrund der Nähe zum Altersheim «Ruhesitz» könnten beispielsweise Alterswohnungen geschaffen werden, welcher der zeitgemässen Entwicklung im Bereich Altersbetreuung entspricht.

Szenario E sieht lediglich Gewerberäume vor, wofür der Standort an zentraler Lage nicht ideal ist – ausser es handelt sich um stilles Gewerbe (Zahnarzt, Coiffure-Salon etc.).

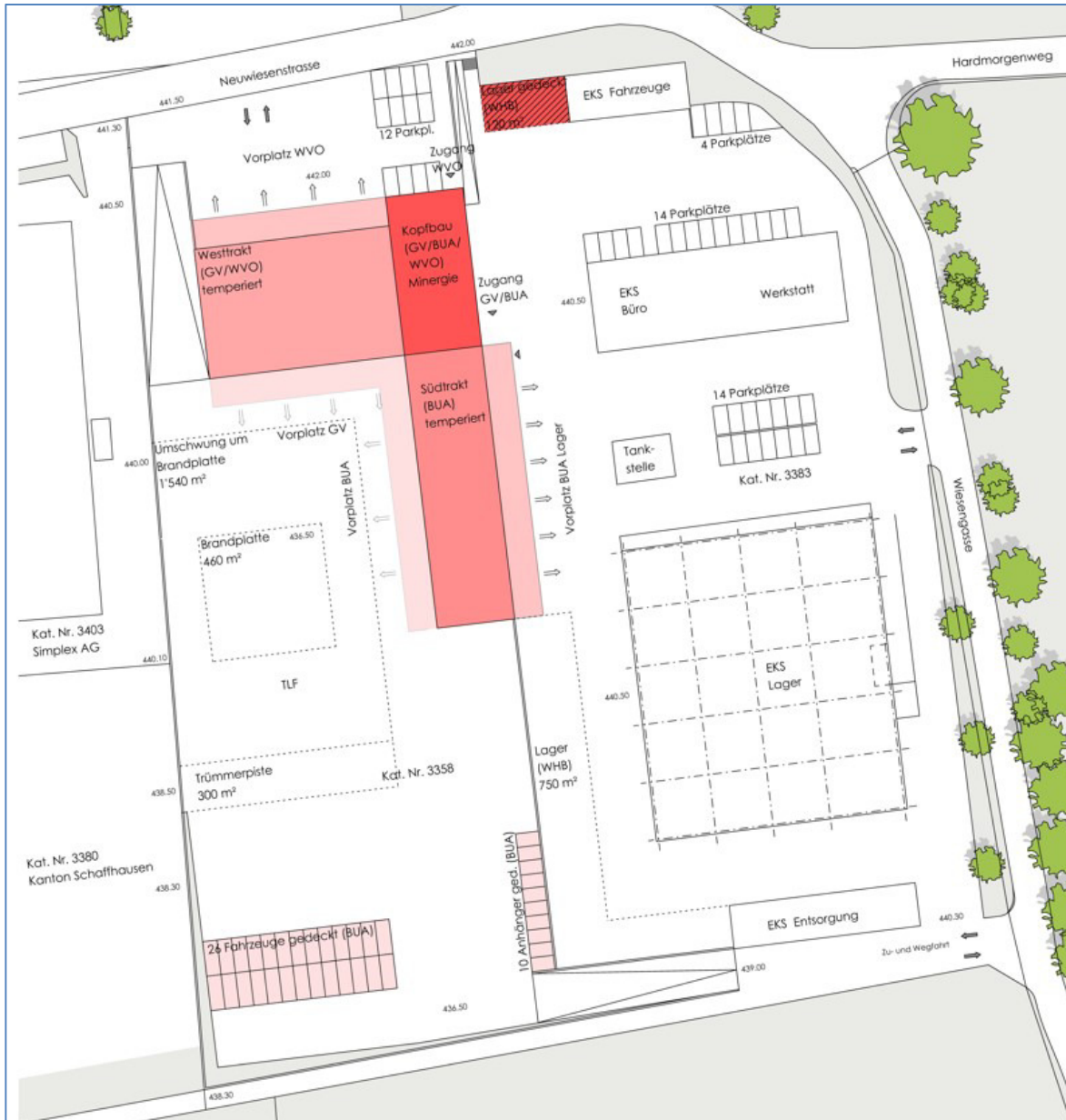
Auch der Nutzungsmix Wohnen und Gewerbe – Szenario F – in der neuen Überbauung ist durchaus wahrscheinlich, jedoch käme nur stilles Gewerbe in Frage.

Anhang 2 - Projekt "Gemeinsames Ausbildungszentrum Beringen"



Die nachfolgenden Pläne sind in einem Konzeptstadium.

Bei der Planung (welche im Jahr 2018 durchgeführt wird) sind Anpassungen möglich. Es kann davon auszugehen werden, dass das Raumprogramm in etwa gleich bleiben wird, dass jedoch die Organisation und die Baugestaltung noch angepasst werden können.



Gemeinsames Ausbildungszentrum Bellingen

Untergeschoss



Gemeinsames Ausbildungszentrum Beringen

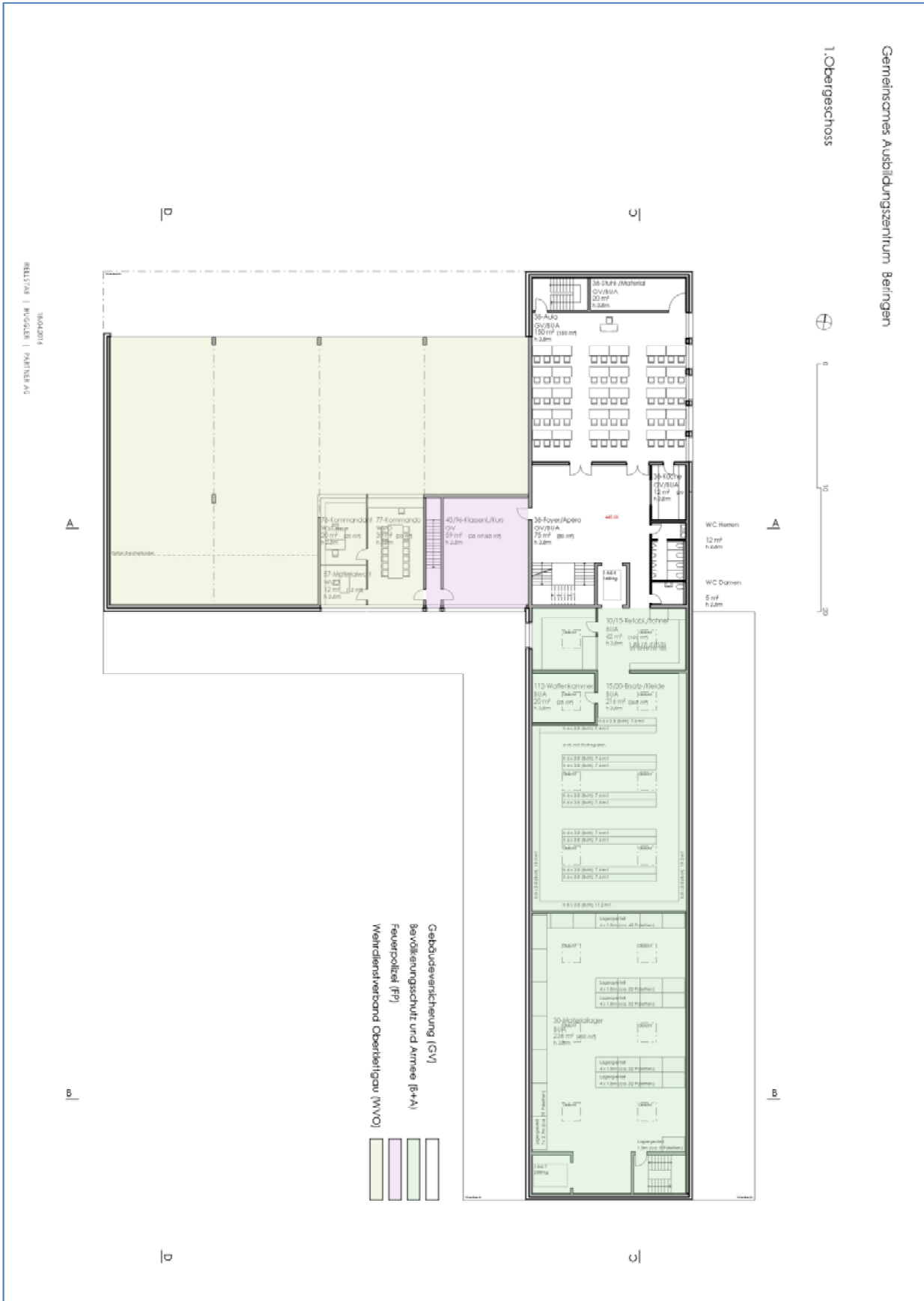
Erdgeschoss



- Gebäudeunterbrechung (GV)
- Bewölkerungsschutz und Alarm (B+A)
- Feuerpolizei (FP)
- Wehrdienstverband Oberbittelgau (WVO)

Gemeinsames Ausbildungszentrum Beringen

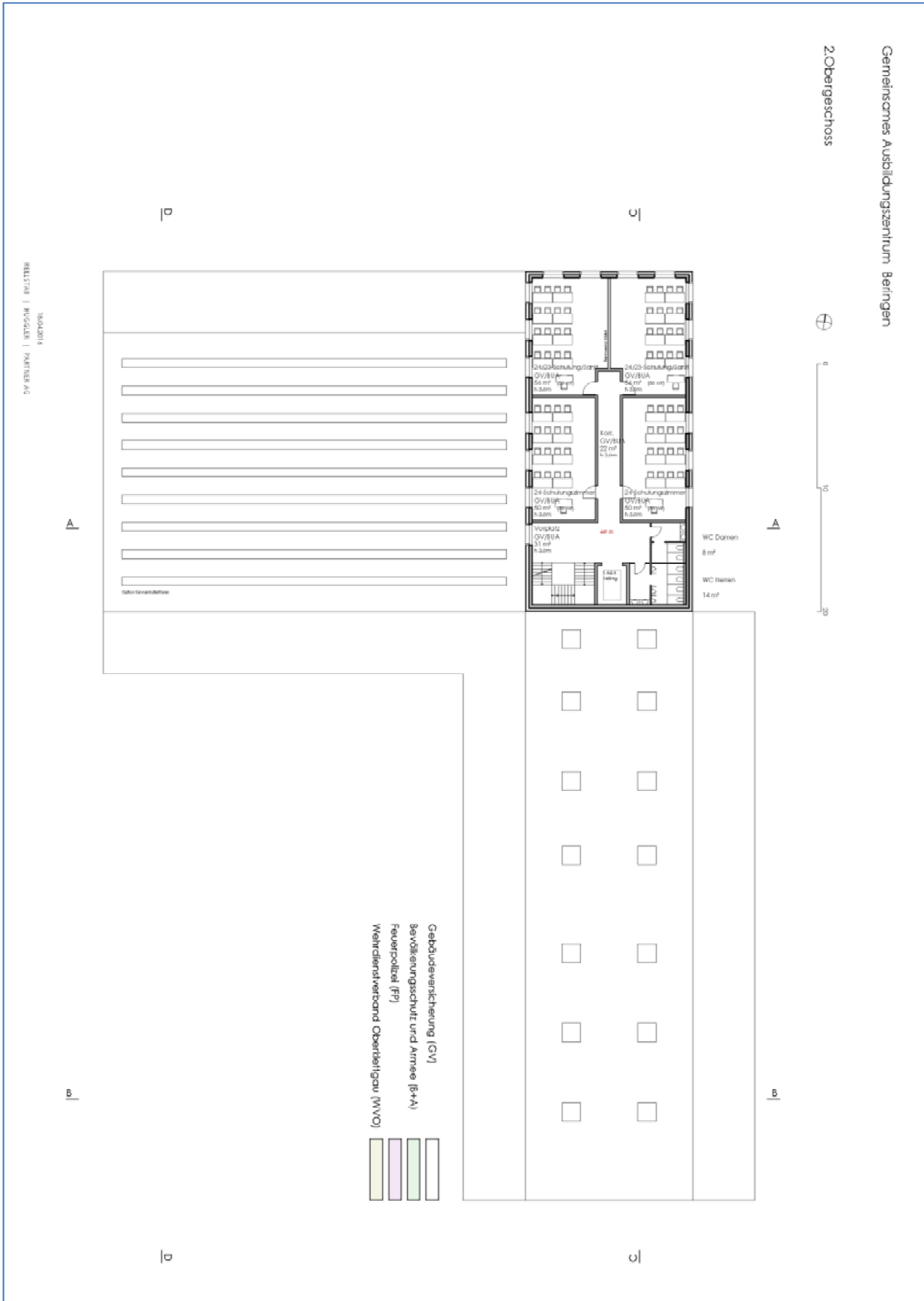
1. Obergeschoss



- Gebäudeversicherung (GV)
- Bauversicherung und Anergie (B+A)
- Feuerpolizei (FP)
- Wehrdienstverband Oberbayer (WVO)

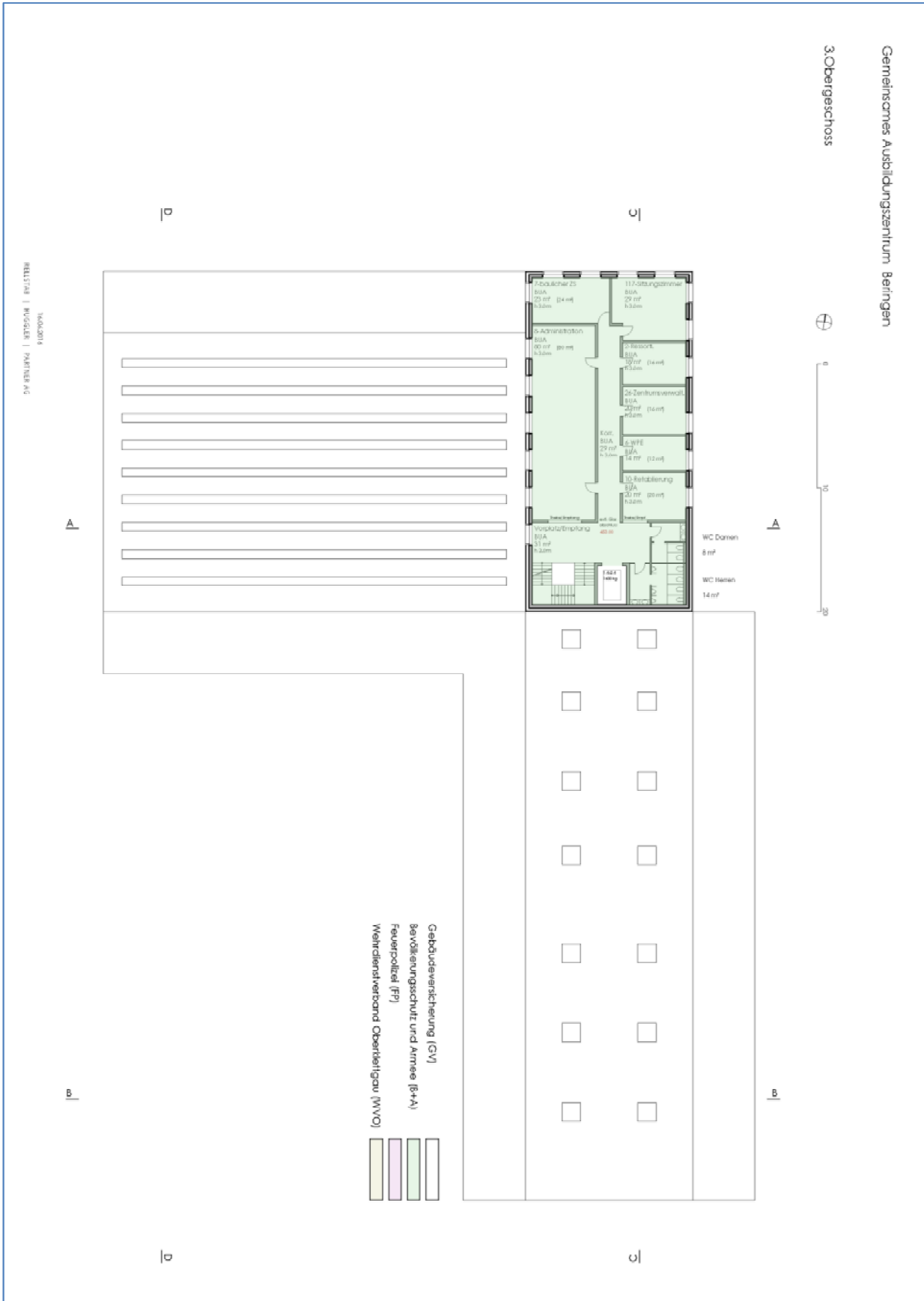
Gemeinsames Ausbildungszentrum Beringen

2. Obergeschoss



Gemeinsames Ausbildungszentrum Beringen

3. Obergeschoss



- Gebäudeversicherung (GV)
- Bauversicherung (BVA)
- Feuerpolizei (FP)
- Wehrdienstverband Oberbayer (WVO)

Gemeinsames Ausbildungszentrum Beringen

4. Obergeschoss

