

**Bericht und Antrag
des Gemeinderates an den Einwohnerrat
über einen Planungskredit für die Sanierung und die Erstellung eines Anbaus beim
Werkhofgebäude an der Zelgstrasse 10, Beringen**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage für einen Planungskredit für die umfassende Sanierung und die Erstellung einer Anbaute beim Werkhofgebäude Zelgstrasse 10, in Beringen.

Unseren Anträgen schicken wir folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage mit Kostenschätzung durch die Machbarkeitsstudie

Mit Beschluss vom 24. Oktober 2022 hat der Gemeinderat einer Machbarkeitsstudie «Neubau Werkhof Beringen» zugestimmt.

Anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 23. Januar 2023 präsentierten die Planer dem Rat die Resultate der Machbarkeitsstudie.

Die Planer haben verschiedene Standorte, welche für die Deckung des Flächenbedarfes für ein neues Werkhofgebäude in Frage kämen, überprüft. Dabei handelt es sich um folgende Standorte:

- Werkhof, Zelgstrasse 10 / GB Nrn. 2094 / 127 (Sanierung / Ausbau)
- Hardmorgenweg / GB Nr. 3373 (Neubau)
- Werkstrasse / GB Nr. 3388 (Neubau)
- Areal Rizzolo Holzbau / GB Nr. 4092 (Um- und Neubau)
- Areal FCB Garderobengebäude / GB Nr. 3367 (Neubau)

Die Analyse des heutigen Zustandes zeigt, dass die Anlagen des Werkhofs auf das ganze Gemeindegebiet verteilt sind. Zurzeit werden insgesamt 1'970 m² Nutzflächen durch den Werkhof belegt. Bei einem Werkhof-Neubau mit optimalem Layout wird ein Flächenbedarf von 1'797 m² benötigt. Bei einer zukünftigen Nutzung des Werkhofs an der Zelgstrasse werden nach der Sanierung mit einem Anbau und der Remise 1'831 m² Fläche beansprucht.

Das Raumprogramm ist detailliert erarbeitet worden. Dem Gemeinderat wurde der Flächenbedarf für die Einstellhalle der Fahrzeuge, die Werkzeuge, die Kleingeräte, die Lagerräumlichkeiten, die technischen Räume, die Personalräume und den Aussenbereich umfassend dargelegt. Dazu ist des Weiteren festzuhalten:

- dass eine zukünftige moderate Anpassung der Mitarbeiterzahl durch die Personalräume abgedeckt werden kann;
- dass es sich um ein öffentliches Gebäude handelt, welches somit behindertengerecht sein und die Minergie-Standards erfüllen muss;
- dass ein kombinierter Personen- und Warenlift vorgesehen werden soll;
- dass das Areal gesichert werden soll (Perimeter-Schutz);
- dass nur die Personalräume beheizt werden, die Einstellhalle und die Lager sollen temperiert werden.

Bei der Betrachtung der fünf Standorte wurde nachgewiesen, dass das Areal Rizzolo für einen Werkhof zu klein ist und auch eine benachbarte Parzelle, die für eine Erweiterung zwingend gebraucht würde, nicht zur Verfügung steht.

Auch das Areal FCB Garderobengebäude ist ungeeignet. Einerseits mangelt es an Platz für den Aussenbereich und die Parkierung müsste ins Untergeschoss verlegt werden. Andererseits ist das Garderoben- und Clubgebäude des FC Beringen nach wie vor in Betrieb. Sollte das Gebäude einmal nicht mehr benötigt werden und es eine Ersatzbaute geben würde, ist diese Parzelle ideal gelegen und kann unkomplizierter einer neuen Nutzung / Eigentümerschaft zugeführt werden als ein Werkhofgebäude, das über einer öffentlichen Zivilschutzanlage steht.

Die Machbarkeitsstudie fokussiert sich deshalb auf folgende drei Standorte:

- Sanierung / Ausbau Werkhof Zelgstrasse 10 / GB Nrn. 2094 / 127
- Neubau Hardmorgenweg / GB Nr. 3373
- Neubau Werkstrasse / GB Nr. 3388

Für die Neubauprojekte wurden detaillierte Konzepte erarbeitet, welche den Nachweis erbringen, wie ein zweckdienlicher Werkhof organisiert werden könnte.

Der Standort an der Werkstrasse benötigt für einen optimalen Aussenbereich einen zusätzlichen Landstreifen von der benachbarten Parzelle, welche jedoch ebenfalls im Besitz der Gemeinde ist. Auch beim Standort Hardmorgenweg würden, wie an der Werkstrasse, zusätzliche Landreserven benötigt. Die Lage dieses Standortes wäre allerdings schlechter.

Auch für die Sanierung / Ausbau des bestehenden Werkhofes an der Zelgstrasse wurde ein detailliertes Konzept erarbeitet. Es zeigt sich, dass mit einem kleinen Anbau der benötigte Flächenbedarf abgedeckt wird und auch die Betriebsabläufe optimiert werden können. Abklärungen mit dem Amt für Bevölkerungsschutz und Armee ergaben, dass die vorgesehenen Eingriffe keine negativen Auswirkungen auf einen weiteren Betrieb der bestehenden Schutzanlage haben. Der Zelgliweg, welcher heute quer über die Parzelle führt, wird verlegt und um das Areal herumgeführt.

Für diese drei Projekte wurde auch eine Grobkostenschätzung (+/- 25%) erstellt.

Alle drei realisierbaren Projekte decken die gestellten räumlichen und betrieblichen Anforderungen umfassend ab. Die Neubauten können optimal organisiert werden und sind dadurch im Volumen etwas kompakter als die Sanierungsvariante. Die Kostenunterschiede bei den beiden Neubauten beruhen auf den unterschiedlichen Parzellengrössen und den damit höheren Kosten für die Umgebung beim Standort Hardmorgenweg.

Bei der Erneuerung des bestehenden Werkhofgebäudes ist eine tiefgreifende Sanierung vorgesehen. Der Werkhof Zelgstrasse entspricht somit qualitativ den Standards der Neubauprojekte.

Alle Projekte entsprechen den aktuellen energetischen Anforderungen an öffentliche Gebäude und sind auf dem neuesten Stand der Gebäudetechnik.

Es ergeben sich folgende Kosten für die drei Varianten:

- | | |
|---|------------------|
| ○ Werkhof Zelgstrasse 10 / GB Nrn. 2094 / 127 | CHF 4'534'000.00 |
| ○ Hardmorgenweg / GB Nr. 3373 (Neubau) | CHF 5'539'000.00 |
| ○ Werkstrasse / GB Nr. 3388 (Neubau) | CHF 5'334'000.00 |

Aus Sicht der Planer, sind die Optionen Zelgstrasse 10 (Weiterhin Verwendung eines bestehenden Gebäudes) und Werkstrasse (gute Erschliessungslage) am aussichtsreichsten.

Generell gilt für alle drei Projekte, dass die betriebliche Zusammenfassung des Werkhofes an einem Standort Vorteile für einen optimalen Mitarbeiter- und Maschineneinsatz schafft.

Der Standort Zelgstrasse 10 hat folgende Vorteile gegenüber den Neubaulösungen:

- Zentrale und kompakte Werkhof-Anlage in unmittelbarer Nähe der bestehenden Gemeindeverwaltung (Hoch- und Tiefbauabteilung)
- ein bestehendes Gebäude wird weiter genutzt (Nachhaltigkeit, wenig graue Energie)
- andere Parzellen stehen weiterhin für eine zukünftige Nutzung zur Verfügung
- das Salz-Silo integriert sich bestens und bleibt optimal nutzbar
- kostengünstigstes Projekt
- Das angedachte Ärztezentrum kann mit ausreichendem Platzbedarf, inkl. Tiefgarage auf der verbleibenden Parzelle entlang der Zelgstrasse realisiert werden.
- die Zivilschutzanlage bleibt bestehen (Benötigt eine Sanierung, welche teilweise aus dem kantonalen Erneuerungsfond finanziert wird. Es ist jedoch kein Ersatz-Neubau notwendig, um die Schutzraumbilanz ausgeglichen zu halten).
- der Eingriff im Gebäude ist gering da die Statik den Anforderungen genügt und die Anbaute einfach zu erstellen ist.
- Architektonische Aufwertung des Gesamtareals an der Zelgstrasse.
- Keine Abschreibung des vorhandenen Gebäudewertes. Der Versicherungswert beträgt CHF. 1'814'000. (Zeitwert 18.10.2019 vom Amt für Grundstückschätzung excl. ZS-Anlage Zelgstrasse 10; VS 647).

Ein gewichtiger Nachteil des Standorts an der Zelgstrasse ist allerdings die terminliche Abhängigkeit vom Neubau des GAZ (Gemeinsames Ausbildungs-Zentrum (inkludiert das neue WVO-Magazin)) im EKS-Areal. Gemäss aktueller Planung sollte der Bezug des neuen Ausbildungszentrums im Jahr 2026 erfolgen.

Bezüglich der Lage des Werkhofes im Wohngebiet geht der Gemeinderat nicht davon aus, dass dadurch mit grossen Lärmbeeinträchtigungen für die Anwohnerschaft zu rechnen ist.

An der Gemeinderatsitzung vom 13. Februar 2023 wurde entschieden, dass gemäss Machbarkeitsstudie die günstigste und optimalste Variante, der Standort an der Zelgstrasse 10, mit geschätzten Kosten von CHF 4'534'000.00 gewählt wird.

2. Begleitung durch eine Baukommission

Das Raumprogramm ist durch den Bestand und durch die Gerätschaften gegeben. In der Machbarkeitsstudie wurde akribisch auf die Detaildarstellung eingegangen und die Betriebsabläufe wurden ausführlich besprochen.

Mit dem Einbezug von Einwohnerratsmitgliedern in den Prozess ergibt sich ein breit abgestütztes Ergebnis. Dies erleichtert den politischen Prozess. Die Infrastrukturkommission Hochbau soll daher in den Prozess einbezogen werden. Damit ist auch der Rückfluss der Informationen durch die Kommissionsmitglieder in die Fraktionen gewährleistet.

Zusammensetzung der Baukommission:

Hochbaureferat:	Luc Schelker (Vorsitz)
Leiter Hochbau:	Dieter Kunz
Werkhofleiter:	Chris Birrer (Stv. Leiter Tiefbau)
Leiter Gebäudeunterhalt:	Felix Meyer
Mitglied Infra. Hochbau:	Beatrix Delafontaine (FDP)
Mitglied Infra. Hochbau:	Lukas Ruedlinger (SP/GLP)
Mitglied Infra. Hochbau:	Jörg Schwaninger (SVP)
Fachplaner (ohne Stimmrecht):	Stephan Hofer (hofer.kick architekten, Schaffhausen (Architekt))
	Dominic Maurer Maurer Baurealisation GmbH, Neuhausen a. Rhf. (Bauleiter)

Die Abteilung Tiefbau wird per E-Mail mit Kurzprotokollen der Besprechungen dieser Kommission bedient. Bei Bedarf, können die Kommissionsmitglieder so auch die Fraktionen des Einwohnerrates informieren.

3. Projektablauf

Die Umsetzung des zu erarbeitenden Projektes ist abhängig vom Umzug des WVO in das neue Ausbildungszentrum des Kantons. In der Planungsphase wird daher in Abstimmung mit dem Bau des Ausbildungszentrums und anderen Abhängigkeiten ein detaillierter Projektplan erstellt. Ziel ist die möglichst rasche Fertigstellung des Baus.

4. Planungskredit für die Projektphase bis Baueingabe

Die Planungskosten für die Projektphase bis und mit Einreichung eines Baugesuches und Urnenabstimmung wurden wie folgt ermittelt:

Pos.	Tätigkeit	Kosten in CHF inkl. 7.7 % MwSt.
1	Vorabklärungen, Bestandesaufnahmen: <ul style="list-style-type: none"> • 3D Aufnahme, Digitalisierung, Vektorisierung • Schadstoffuntersuch • Zustandsanalyse Krananlage • Sondagen Dach / Wände 	35'000 17'000 10'000 4'000 4'000
2	Bauprojekt und Ausschreibung (Phase 1): <ul style="list-style-type: none"> • Architekt • Bauleitung • Bauingenieur • Elektroingenieur • HLS-Ingenieur • Brandschutzingenieur • Bauphysiker 	308'000 146'000 65'000 19'000 28'000 30'000 11'000 9'000
3	Bewilligungsverfahren, Gebühren (Phase 1): <ul style="list-style-type: none"> • Architekt • Gebühren 	25'000 14'000 11'000
4	Nebenkosten (Phase 1): <ul style="list-style-type: none"> • Kopien • CAD-Plots • Postversand 	13'000
Reserven und Rundung (Kostenschätzung ca. +/- 5 %)		19'000
Gesamtkosten		400'000

Die Kosten des Bewilligungsverfahrens sind im Planungskredit eingerechnet.

5. **Antrag Planungskredit**

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, auf die Vorlage über einen Planungskredit für die Sanierung und die Erstellung eines Anbaus beim Werkhofgebäude an der Zelgstrasse 10, Beringen, einzutreten und dem Planungskredit für die Sanierung und den Anbau des Werkhofs an der Zelgstrasse 10, Beringen, von CHF 400'000 unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums im Sinne von Art. 16 lit. i) der Verfassung der Einwohnergemeinde Beringen zuzustimmen.

IM NAMEN DES GEMEINDERATES BERINGEN

Der Präsident:

Der Schreiber:

Roger Paillard

Florian Casura