

Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat über den Baukredit zum Neubau des Werkhofs Beringen an der Werkstrasse

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend den Baukredit zum Neubau des Werkhofs Beringen an der Werkstrasse. Den Anträgen schickt er folgende Ausführungen voraus.

1. Ausgangslage

Der Planungskredit für den Neubau an der Werkstrasse wurde im Einwohnerrat am 2. Juli 2024 verabschiedet. Die Planungsaufträge für die Baukostenberechnung wurden vom Gemeinderat vergeben.

Durch den bestehenden Werkhof werden total 1'970 m² Nutzfläche belegt. Bei einem Werkhof-Neubau mit optimalem Layout wurde ursprünglich ein Nutzflächenbedarf von 1'797 m² definiert.

Das Raumprogramm für den Neubau ist umfassend erarbeitet worden. Der Flächenbedarf ist für die Einstellhalle der Fahrzeuge, die Werkstätten, die Lagerräumlichkeiten für Kleingeräte, Werkzeuge und dergleichen, die technischen Räume, die Personalräume und den Aussenbereich detailliert ausgearbeitet worden. Eine zukünftig moderate Anpassung der Mitarbeiterzahl ist mit den geplanten Personalräumen abgedeckt.

Für das Neubauprojekt an der Werkstrasse wurde ein Konzept erarbeitet, das keine Näherbau-rechte von Dritten erfordert. Das vorliegende Projekt erbringt den Nachweis, dass ein zweck-dienlicher Werkhof auf dieser Parzelle organisiert werden kann. Die südlich angrenzende Par-zelle GB Nr. 3361 wird durch den Bau nicht beansprucht und soll im Baurecht abgegeben wer-den. Der Gemeinderat wird eine entsprechende Vorlage zuhanden des Einwohnerrats erarbei-ten. Der Terrainabschluss der Parzelle GB Nr. 3388 gegenüber Parzelle GB Nr. 3361 wird mit einer Stützmauer ausgeführt.

Der neue Werkhof wird als öffentliches Gebäude definiert, welches somit barrierefrei sein und den Minergie-P Standard erfüllen muss. Das Projekt wird in allen Bereichen den aktuellen ener-getischen Anforderungen an öffentliche Gebäude entsprechen und auf dem neuesten Stand der Gebäudetechnik sein. Die Personal- und Aufenthaltsräume, die WCs sowie das Büro sind be-heizt, die Einstellhalle, die Werkstätten und die Lagerräume sind temperiert. Ein kombinierter Personen- / Warenlift verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Auf dem Dach muss, nach der neusten Energiehaushaltverordnung, eine möglichst grosse Photovoltaik-Anlage in-stalliert werden. Das Areal wird mit einem Maschendrahtzaun und einem Schiebetor für die Zu- und Wegfahrt gesichert.

Anlässlich der 2. Sitzung der Baukommission Neubau Werkhof vom 22. Juli 2025 präsentierten die Planer die Resultate der errechneten Baukosten. Aufgezeigt wurden zudem einige Einspar-potentiale in Bezug auf den Umfang und den Ausbau des ganzen Projektes. Die notwendigen Flächen für die Aussenlager und das Hauptgebäude wurden schliesslich final diskutiert.

Die Genauigkeit des Baukredits basiert auf +/-10% (Zürcher Index der Wohnbaukosten, Stand 1. April 2025, 115.8 Punkte, Basis 1. April 2020, 100 Punkte). Der Neubau kann optimal orga-nisiert werden und wird dadurch ein sehr kompaktes Volumen haben.

Es ergeben sich berechnete Baukosten inkl. Mwst. von **CHF 4'949'000.00** an der Werkstrasse / GB Nr. 3388 (Neubau). Darin ist das Gemeindeland nicht eingerechnet. Die geschätzte

Bausumme dieses Projektes gemäss der Machbarkeitsstudie vom 23. Januar 2023 lag bei CHF 5'334'000.00 (inkl. Mwst. CHF 5'766'054.00).

2. Rechtliche Grundlagen

Wird der Baukredit vom Einwohnerrat an der Sitzung vom 23. September 2025 angenommen, folgt gemäss Verfassung der Einwohnergemeinde Beringen am 30. November 2025 die notwendige Volksabstimmung. Das Baugesuch wird erst nach einer allfälligen Zustimmung der Bevölkerung publiziert. Dann startet ebenfalls die Ausschreibungsplanung mit anschliessenden Submissionen und Baukommissionssitzungen für die entsprechenden Vergabeanträge zuhanden des Gemeinderates. Der eigentliche Baustart ist per August 2026 geplant. Das Ziel ist es, dass der Betrieb am neuen Standort laufend ab Sommer 2027 aufgenommen werden kann und die Mieträume im EKS-Areal für die Eigentümer zur Eigennutzung wieder zur Verfügung stehen. Der Vertrag mit der Gemeinde läuft per Ende Juni 2027 aus.

3. Geprüfte Lösungsansätze zum Baukredit

Die Kosten wurden gemäss dem neuesten Stand der Technik ermittelt. Die Vergaben an die Planerbüros zur Berechnung der Baukreditsumme erfolgte am 2. Dezember 2024. Das Konzept wurde verfeinert.

Die konventionelle Baukonstruktion (Beton) wird bei erdberührten Bauteilen, der Waschanlagen und aus Gründen der Erdbebensicherheit angewandt. Stützen, Decken, Dachträger und Dachkonstruktion, sowie die statischen Fassadenelemente werden in Holzbauweise ausgeführt.

Ein bei der Nachbarschaft auf der Ostseite angesuchtes Grenzbaurecht wurde nicht gewährt. Daher wurde das Hauptgebäude um 2.50m nach Westen verschoben. Der geplante Waschplatz im Gebäude ermöglicht es, den Aussenwaschplatz an der Ostgrenze zur Nachbarschaft wegzulassen. Das Raumprogramm wurde generell überarbeitet. Das Werkhofteam erklärte, dass offene Lagermöglichkeiten die Reduktion des Hauptvolumens des Gebäudes ermöglichen. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis wurde optimiert.

Das temperierte Volumen der Halle wurde auch im Bezug auf die Höhe optimiert. Ein Pult- oder ein Satteldach wären am Firstpunkt 2.6m resp. 3.2m höher gewesen. Das Raumklima der Halle wird durch eine temperierte Bodenplatte gewährleistet. Die Werkhalle wird einfach, aber zweckmässig, in Absprache mit dem Werkhofteam, ausgebaut. Offene Kabelkanäle ermöglichen es, auch nach der Fertigstellung, die Elektroinstallationen bei Neuanschaffungen mit Ergänzungen vorzunehmen. Anschlüsse für das Elektrofahrzeug der Gemeinde (wie auch Besucher-Parkplätze) sind eingerechnet.

Die Photovoltaik-Anlage sollte ursprünglich als klein, mittel oder gross in drei verschiedenen Varianten in das Preisgefüge (oder als separate Vorlage, wie z. B. bei der Sporthalle) eingebracht werden. Das neue Energiegesetz verlangt aber nun, dass die gesamten Dachflächen inkl. unbeschatteter Südfassaden von öffentlichen Gebäuden mit PV-Modulen bestückt werden müssen.

Die Installation eines neuen Salzsilos (grösseres Volumen) mit elektronischer Waage oder eine Umrüstung mit Waagemöglichkeit wurde geprüft. Der Standort wurde leicht angepasst, so dass der Bezug des Streugutes rationeller erfolgen kann.

Die Beleuchtung des Werkgeländes wurde diskutiert. Dies bezüglich der Standorte für Kandelaber und einer Gleichschaltung und Anpassung der Betriebszeiten an die öffentliche Beleuchtung. Das Anliegen maximaler Platzverhältnisse (Seite Vordach/Tore bis östliche Grundstücksgrenze) wurde aufgenommen und das Konzept angepasst.

Die Beschaffenheit der Plätze und Zufahrten waren ein weiteres Thema. Da im Gebiet ein Quartierplan besteht, sind für das anfallende Meteorwasser bestimmte Vorgaben einzuhalten.

4. Vorgeschlagene Lösung

Das nun vorliegende Projekt ist der bestmögliche Kompromiss, die Kosten tief zu halten, dem Vorbildcharakter einer öffentlichen Baute zu entsprechen und dem Raumbedarf entgegen zu kommen.

Aus Wetterschutz-Gründen wird an Stelle einer Holzfassade auf der Westseite eine Aluwellblechverkleidung vorgeschlagen.

Ein grosszügiges Vordach schützt die Tore auf der Ostseite zusätzlich und ermöglicht auch den Abład von Materialien in einem geschützten Bereich.

Die in der Studie angedachten Remisen an der östlichen Parzellengrenze, wie auch der Aussenwaschplatz werden nicht benötigt. Die Parkierung kann somit näher an die Ostgrenze verschoben werden. Dies zu Gunsten breiterer Verkehrs- und Rangierflächen auf der Ostseite der Werkhalle.

Durch die gewählte Flachdachform wurde ein minimales Gesamtvolumen erreicht. Das wirkt sich positiv auf den Heizenergieverbrauch aus, da im Winterhalbjahr weniger Luftraum temperiert resp. beheizt werden muss. Die Bodenplatte des Hallenteils wird auf maximal 10 °C temperiert. Durch die Speicherfähigkeit der Betonplatte wird ein marginaler Energiebedarf benötigt. Dies bei grösstmöglichem Nutzen für den Winterbetrieb des Werkhofteams. Das Hauptgebäude wurde entgegen der Machbarkeitsstudien um eine Gebäudeachse reduziert. Günstigere Aussenlager werden entsprechend aufgestockt.

Die sichtbaren Oberflächen der Lager- und Werkhalle werden aus OSB Platten (Grobspanplatten) anstelle von Dreischichtplatten gefertigt.

Die Photovoltaik-Anlage auf der gesamten Dachfläche (geschätzte Kosten der PV-Anlage ca. CHF 134'000.00) wird einem Kontraktor (Auftragnehmer der im Rahmen eines Vertrages eine bestimmte Leistung erbringt) vergeben. Die Herstellungskosten sowie das wirtschaftliche Eigentum sind dadurch beim Dienstleister/Betreiber der Anlage. Da die Photovoltaik-Anlage bei öffentlichen Gebäuden gemäss dem Minergie-P Standard zwangsläufig gebaut werden muss, wird die gesamte Dachfläche dem Leistungserbringer zur Verfügung gestellt. Da die Südfassade durch ein davorstehendes Lagergestell beschattet wird, soll hier keine Photovoltaikanlage installiert werden.

Der Zustand des bestehenden Salzsilos wurde analysiert. Es ist nach wie vor in einem guten Zustand und kann noch lange verwendet werden. Es wird nun vom alten an den neuen Standort umgestellt. Bei der Neumontage wird es aussen gereinigt und dann am neuen Ort wieder aufgestellt.

Die Platzbeleuchtung wird künftig aus LED-Leuchten bestehen, die am Gebäude (ostseitig) und am Salzsilo angebracht sind. Kandelaber werden das Werkgelände nicht verstellen.

Die befahrbaren Aussenflächen werden mit Asphaltbelägen, resp. die Parkplätze mit Rasengittersteinen versehen. Entlang der West- und der Ostgrenze sowie links und rechts des Schiebeters zum Werkhof werden Fromentalwiesen und Sträucher angepflanzt.

Das Dach- und Oberflächenmeteorwasser wird via SSE (Schlammsammler mit erhöhten Anforderungen) in das unmittelbar westlich gelegene Versickerungssystem des kommunalen Naturschutzgebietes geleitet.

5. Haltung der Baukommission Neubau Werkhof

Die Baukommission Neubau Werkhof Beringen ist sich einig, dass gewisse Einsparmassnahmen im Innenausbau des Gebäudes getroffen werden können und hat diese anlässlich der Baukommissionssitzung vom 22. Juli 2025 einstimmig verabschiedet.

Zudem hat das vertretene Werkhofteam das reduzierte Raumprogramm mit dem Wegfall einer Bucht von ca. 7m Gebäudelänge bestätigt. Das Ziel, nur so viel wie notwendig zu realisieren, kann mit dieser Reduktion des Gebäudevolumens und somit der Verminderung der Baukosten erreicht werden.

Es resultierte nach Abzug aller Einsparungen ein zu beantragender Baukredit, bei dem zwei Kommissionsmitglieder (Einwohnerräte) in rein finanzieller Hinsicht nicht einverstanden sind. Trotzdem hat sich die Baukommission Neubau Werkhof mit fünf zu zwei Stimmen für das Projekt mit den vorliegenden Ausführungen ausgesprochen.

6. Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat Beringen stellt fest, dass der Werkhofneubau für wichtige, resp. für die zukünftig zu erbringenden Dienstleistungen unabdingbar ist. Mit dem Holzbau kann der Bauablauf "Fundation, Erdbebensicherheit, Umgebungsarbeiten" zeitgleich mit den Bereitstellungen der Holzelemente erfolgen. Dies kommt dem zeitlichen Ablauf entgegen, da nach dem Aufrichten die Umgebungsgestaltung schon fertiggestellt sein wird.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die ökologische Ausführung dieses Werkhofs auch ihren Preis hat. Aufgrund übergeordneter gesetzlicher Grundlagen ist die Gemeinden jedoch bei Bauprojekten in dieser Grössenordnung an entsprechende Vorgaben gebunden und sie ist gehalten, ihrer Vorbildfunktion gerecht zu werden.

Das präsentierte Projekt entspricht bezüglich des Preises und des Leistungsverhältnisses dem Ansinnen der Mehrheit der Baukommission Neubau Werkhof Beringen und dem Gemeinderat Beringen.

7. Kosten

Für das Bauprojekt wurden die folgenden Kosten ermittelt:

Bezeichnung	Kostenvoranschlag, inkl. MwSt.
BKP 0 Grundstück	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	37'000.00
BKP 2 Gebäude	4'565'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	30'000.00
BKP 4 Umgebung	466'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	166'000.00
BKP 9 Ausstattung	25'000.00
Total der Baukosten, inkl. 8.1% MwSt.	5'289'000.00
Davon bewilligter Planungskredit (Volksabstimmung vom 20. Oktober 2024)	-340'000.00
Zu beantragender Baukredit, inkl. 8.1% MwSt.	Total brutto 4'949'000.00

Per Ende 2022 hat die Gemeinde Beringen eine finanzpolitische Reserve "Werkhof" über den Betrag von CHF 2.5 Mio. gebildet. Nach Bauabschluss des neuen Werkhofs wird diese Reserve über die Abschreibungsdauer von 25 Jahren mit CHF 100'000 jährlich belastet. Wirtschaftlich betrachtet werden dadurch die Abschreibungen in diesen 25 Jahren in etwa halbiert.

Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, die Vorlage über den Baukredit zum Neubau des Werkhofs Beringen an der Werkstrasse zu genehmigen und **den Baukredit über brutto CHF 4'949'000.00** (Kostengenauigkeit +/-10%, Preisbasis (Zürcher Index der Wohnbaukosten, Stand 1. April 2025, 115.8 Punkte, Basis 1. April 2020, 100 Punkte) unter dem Vorbehalt des obligatorischen Referendums im Sinne von Art. 16 lit. d) der Verfassung der Einwohnergemeinde Beringen zu bewilligen.

Namens des Gemeinderates Beringen

Roger Paillard
Präsident

Florian Casura
Schreiber

Beilagen:

- Situationsplan
- Ansicht Süd und Nord
- Ansicht West und Ost
- Grundriss EG
- Grundriss OG
- Querschnitt