

## **Bericht und Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat über einen Planungskredit für den Neubau eines Werkhofgebäude an der Werkstrasse Beringen**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend eines Planungskredits für den Neubau eines Werkhofgebäudes an der Werkstrasse in Beringen. Den Anträgen schickt er folgende Ausführungen voraus.

### **1. Ausgangslage mit Kostenschätzung durch die Machbarkeitsstudie**

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:

- o Werkhof, Zelgstrasse 10 / GB Nrn. 2094 / 127 (Sanierung / Ausbau)
- o Hardmorgenweg / GB Nr. 3373 (Neubau)
- o Werkstrasse / GB Nr. 3388 (Neubau)
- o Areal Rizzolo Holzbau / GB Nr. 4092 (Um- und Neubau)
- o 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 m<sup>2</sup> Nutzflächen durch den Werkhof belegt. Bei einem Werkhof-Neubau mit optimalem Layout wird ein Flächenbedarf von 1'797 m<sup>2</sup> benötigt.

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 folgendes festzuhalten:

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

Die Machbarkeitsstudie fokussierte sich auf drei Standorte. An der Einwohnerratssitzung vom 26. März 2024 wurden der vom Gemeinderat favorisierte Standort an der Zelgstrasse 10 und auch der Standort am Hardmorgenweg verworfen.

Für den verbleibenden Standort Werkstrasse erfolgt nun dieser zweite Planungs-Kreditantrag. Neben der heutigen Nutzung durch die Feuerwehr ist derzeit noch unklar, was mit dem Gebäude an der Zelgstrasse 10 künftig geschehen wird (dies ist aber nicht Gegenstand dieser Vorlage).

Der Planungskredit für den Neubau an der Werkstrasse soll nun im Einwohnerrat am 2. Juli 2024 verabschiedet werden.

Für das Neubauprojekt an der Werkstrasse wurde im Studienauftrag ein detailliertes Konzept erarbeitet, welches den Nachweis erbrachte, wie ein zweckdienlicher Werkhof organisiert werden kann. 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.

Für das Projekt wurde eine Grobkostenschätzung (+/- 25%) erstellt. Der Neubau Werkstrasse, deckt sowohl die räumlichen wie auch betrieblichen Anforderungen umfassend ab. Der Neubau kann optimal organisiert werden und wird im Volumen sehr kompakt.

Das Projekt muss im Bereich der Mitarbeiterräume den aktuellen energetischen Anforderungen an ein öffentliches Gebäude entsprechen und auf dem neuesten Stand der Gebäudetechnik sein.

Es ergeben sich geschätzte Kosten an der Werkstrasse / GB Nr. 3388 (Neubau) CHF 5'334'000.00 (ohne Landkosten).

Die benötigte Baulandparzelle in der IZ2, die im Finanzvermögen geführt wird, dürfte da unbebaut, einen Marktwert von ca. CHF. 900'000 - 1'000'000. aufweisen (benötigt werden 3030 m<sup>2</sup> à ca. 300 - 350 CHF).

Generell gilt es jedoch festzuhalten, dass die betriebliche Zusammenfassung des Werkhofes an einem Standort viele Vorteile für einen optimalen Mitarbeiter- und Maschineneinsatz schafft.

## 2. Begleitung durch eine Baukommission

In der Machbarkeitsstudie wurden die Betriebsabläufe unabhängig vom Standort ausführlich besprochen und definiert.

Daher ist das benötigte Raumprogramm resp. Volumen des Neubaus durch den Bestand und durch die Gerätschaften gegeben.

Durch den Einbezug von Einwohnerratsmitgliedern in den Prozess ergibt sich eine breit abgestützte Basis. Dies erleichtert den politischen Prozess und erhöht die Chancen für ein positives Abstimmungsergebnis.

Die Infrastrukturkommission Hochbau wird als Teil der Baukommission Neubau Werkhof in den Prozess einbezogen sein. Der Gemeinderat favorisiert die Ausführung mit einer Betonbodenplatte und einer Holzkonstruktion.

Die Baukommission Neubau Werkhof wird, wie bei Neubauten üblich, die weitere Materialisierung- und Überwachung der Nutzungszwecke im Auge behalten. Auch ist so der Rückfluss von Informationen durch die Kommissionsmitglieder in die Fraktionen gewährleistet.

Zusammensetzung der Baukommission Neubau Werkhof:

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

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

### 3. Projektablauf

Der optimierte Bauablauf hängt von Zwischenterminen und einer seriösen Planung (= kostensparend) ab. Die Zwischentermine ergeben sich aus den politischen Gegebenheiten. Der frühestmögliche Bezug wäre im Oktober/November 2026, was jedoch kritische Zwischentermine mit sich bringt. Die beantragte Variante ermöglicht den Bezug im März 2027. Gut geplant, wird ein nachhaltiger Bau mit heimischem Holz angestrebt.

Aus Sicht des Gemeinderates ist das Ziel eine zügige Umsetzung sowie eine gute Lösung für den Werkhof zu finden. Die Kosten des Bewilligungsverfahrens sind im Planungskredit eingerechnet.

Genehmigung Planungskredit:	2. Juli 2024 durch den Einwohnerrat
Kostenvoranschlag Neubau +10% an GR	bis Mitte Dez./Jan. 2025 an Gemeinderat
Bewilligung Baukredit	25. März 2025 Einwohnerrat
Volksabstimmung	18. Mai 2025 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Bauausschreibung	Juni – November 2025
Baustart Neubau Werkhof Beringen	Januar – Dezember 2026
Bezug Werkhof Beringen	ab März 2027

### 4. Planungskredit für die Projektphase bis Baueingabe

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

	Pos.	Kosten in CHF inkl. 8.1 % MwSt.
1	<b>Vorabklärungen und Bestandesaufnahmen</b>	<b>4'000</b>
2	<b>Bauprojekt:</b> Eingerechnet sind Architekt, Bauingenieur, Holzingenieur, Elektroingenieur, HLS-Ingenieur, Brandschutz, Bauphysiker, Geologe / Landschaftsarchitekt.	<b>272'000</b>
3	<b>Bewilligungsverfahren inkl. Gebühren</b>	<b>30'000</b>
4	<b>Nebenkosten:</b> Kopie, CAD-Plots, Postversand, Visualisierung für Abstimmungsunterlagen	<b>16'000</b>
5	Reserve und Rundung (ca. 5 %)	<b>18'000</b>
<b>Gesamtkosten</b>		<b>340'000</b>

### Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat, auf die Vorlage über einen Planungskredit für den Neubau des Werkhofes Beringen an der Werkstrasse Beringen einzutreten und dem Planungskredit von CHF 340'000 unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums im Sinne von Art. 16 lit. i) der Verfassung der Einwohnergemeinde Beringen zuzustimmen.

**Namens des Gemeinderates Beringen**

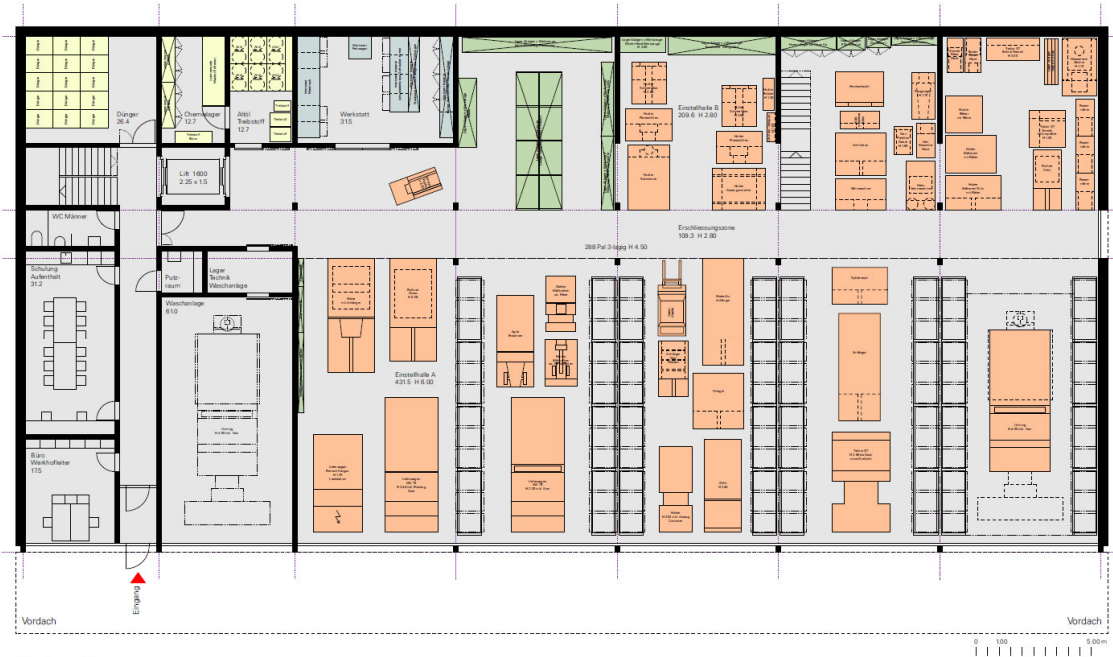
Roger Paillard  
Präsident

Florian Casura  
Schreiber

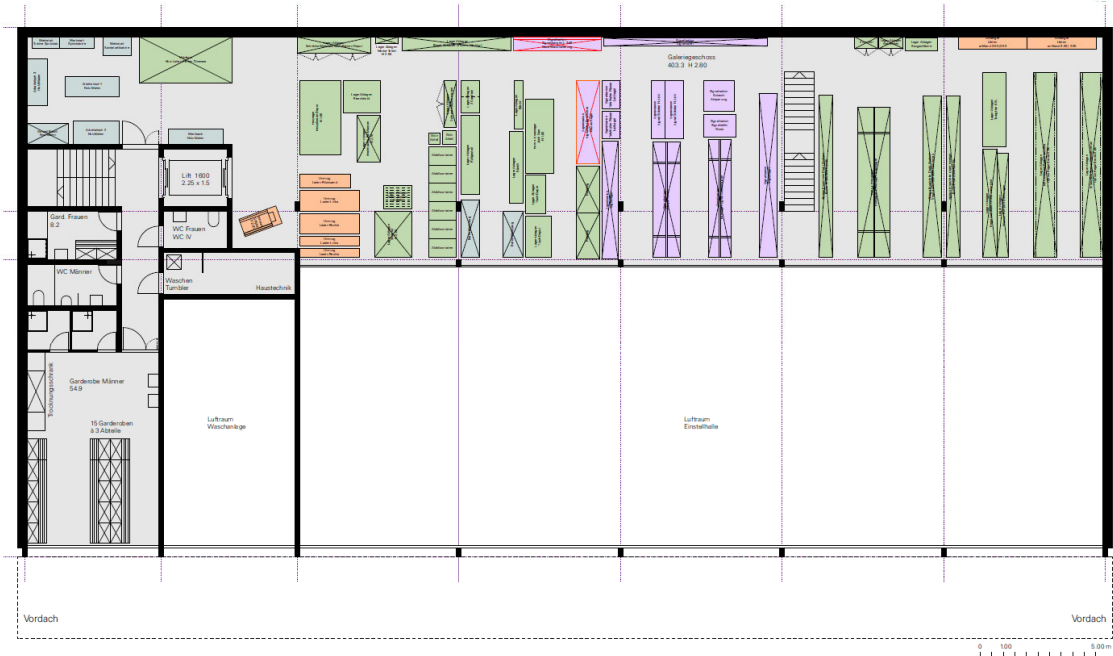
# Neubau Werkhof Werkstrasse



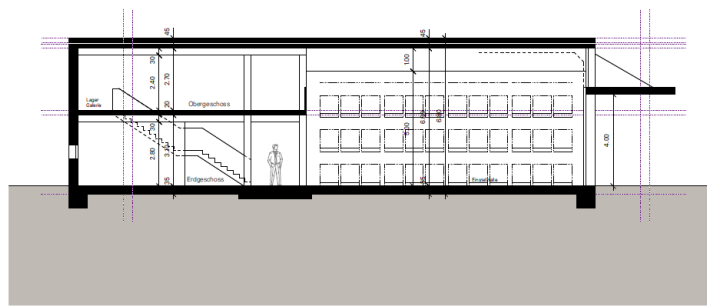
Situation



Erdgeschoss



Obergeschoss / Galerie



Querschnitt