



Bericht an den Einwohnerrat

vom 17.8.2010

**Gemeinsamer Werkhof Binningen-Bottmingen: Bewilligung eines Planungskredits von CHF 315'000.—**

**Kurzinfo:**

Im Dezember 2009 hat die Gemeindeversammlung Bottmingen einem gemeinsamen Werkhof im Grundsatz zugestimmt und den Bottminger-Anteil am Projektierungskredit beschlossen. In Binningen wurde die gleiche Vorlage zunächst durch die Bau- und Planungskommission beraten und im März 2010 vom Einwohnerrat behandelt. Der Einwohnerrat hat dem Grundsatz für einen gemeinsamen Werkhof zugestimmt, den Projektierungskredit aber abgelehnt und eine Reihe von Aufträgen erteilt.

Die Ergebnisse zu den Aufträgen liegen nun vor:

- Beim Landpreis und beim Kostenverteilungsschlüssel konnten im Gespräch mit Bottmingen Optimierungen erreicht werden.
- Abklärungen haben ergeben, dass aus betrieblicher und städtebaulicher Sicht 6'000 m<sup>2</sup> für den gemeinsamen Werkhof zur Verfügung gestellt werden sollten.
- Ohne Entlassungen und ohne Einschränkung des bestehenden Leistungskatalogs können in den ersten 4 Jahren jährliche Einsparungen von rund CHF 0,6 bis 0,8 Mio. erzielt werden. Ab 2015 betragen die Einsparungen pro Jahr rund CHF 0,9 Mio.

Die Ergebnisse der Abklärungen haben die Gemeinderäte von Binningen und Bottmingen darin bestärkt, mit dem vorliegenden Projekt den richtigen Weg eingeschlagen zu haben. Ein gemeinsamer Werkhof Binningen-Bottmingen ist nicht nur aus partnerschaftlicher Sicht, sondern auch unter wirtschaftlichen Aspekten der richtige Weg.

Da es im vorliegenden Fall nicht nur um einen Planungskredit, sondern um ein gemeindeübergreifendes Projekt geht, soll möglichst bald die notwendige Planungssicherheit erreicht werden. Der Gemeinderat beantragt deshalb, den Planungskredit dem Binninger Stimmvolk zur Abstimmung zu unterbreiten.

**Antrag:**

1. Für die Planung eines Werkhofgebäudes wird eine Investitionsausgabe in der Höhe von CHF 315'000.— (Anteil Binningen) bewilligt.
2. Dieser Beschluss wird dem Behördenreferendum unterstellt.

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident:                      Verwalter:

Charles Simon                  Olivier Kungler

# 1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat am 22.3.2010 zum Geschäft Nr. 62 folgende Beschlüsse gefällig:

1. Der baulichen und betrieblichen Zusammenlegung der beiden Werkhöfe von Binningen und Bottmingen mit Standort am Birkenweg in Binningen wird im Grundsatz zugestimmt.
2. Die beantragte Investitionsausgabe von CHF 315'000 (Anteil Binningen) für die Planung eines Werkhof-Gebäudes wird nicht bewilligt.
3. Der Gemeinderat wird beauftragt, bei der Ausarbeitung der Vorlage betreffend einen neuen Planungskredit an den Einwohnerrat für einen gemeinsamen Werkhof Binningen / Bottmingen folgende Rahmenbedingungen einzuhalten:
  - 3.1 Auf der vorhandenen Parzelle am Birkenweg soll der Perimeter so angepasst werden, dass zusätzlich eine Parzelle Bauland der Zone WG3 ausgeschieden werden kann.
  - 3.2 Im Rahmen der Planungskreditvorlage ist der für das Werkhofareal vorgesehene Landpreis unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren zu optimieren.
  - 3.3 Im Rahmen der Planungskreditvorlage zeigt der Gemeinderat - neben dem Verkauf der Parzelle an der Parkstrasse - alternative Finanzierungsmöglichkeiten auf.
  - 3.4 Der Gemeinderat zeigt die vorgesehene Kosteneinsparung (Personalkosten, Fahrzeug- und Maschinenpark, Infrastruktur / Betriebsstruktur und Auslagerungen) für das 1. Betriebsjahr, ab 2. und ab 5. Betriebsjahr auf.
  - 3.5 Im Rahmen der Planungs- und Bauarbeiten soll die Renaturierung der Uferzone des Birsig im Bereich des Werkhofneubaus mit einbezogen werden.
  - 3.6 Der Gemeinderat wird beauftragt, die aufgezeigten Varianten der Organisation des gemeinsamen Werkhofs nochmals zu prüfen.
  - 3.7 Der Gemeinderat wird beauftragt, den Verteilschlüssel der Planungs- und Baukosten unter Berücksichtigung der Fixkosten neu zu verhandeln.
  - 3.8 Alternative Energieformen, wie Schnitzelheizung, Sonnenkollektoren oder Erdwärme, sind bei der Planung zu berücksichtigen. Auch ein Ausbau der WBA wäre zu prüfen.

## 2. Resultate der Abklärungen

### 2.1 Perimeter Bauland

**Auftrag 3.1:** *Auf der vorhandenen Parzelle am Birkenweg soll der Perimeter so angepasst werden, dass zusätzlich eine Parzelle Bauland der Zone WG3 ausgeschieden werden kann.*

Das vorgesehene Raumprogramm für den neuen Werkhof beansprucht das gesamte zur Verfügung stehende Areal am Birkenweg. Der gesamte Planungssperimeter beträgt rund 6'800 m<sup>2</sup>. Davon sind heute rund 1'800 m<sup>2</sup> als Rasenspielfeld für das Mühlematt-Schulhaus genutzt. Gemäss Rücksprache mit der Schulleitung würde auch eine Fläche von 800 m<sup>2</sup> ausreichen, was einem Handballfeld von 20 x 40 m entspricht. Somit stehen für den Werkhofbau max. 6'000 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Bei einem eingeschossigen Werkhofbau wird unter Berücksichtigung von Reserveflächen für spätere Erweiterungen die gesamte verfügbare Arealfläche von 6'000 m<sup>2</sup> beansprucht. Das Ausscheiden einer Baulandfläche auf dem Areal bedingt eine kompaktere, mehrgeschossige Bauweise des Werkhofs. Dabei gilt es zu berücksichtigen:

- Eine mehrgeschossige Bauweise mit einem Untergeschoss kann zu erheblichen Mehrkosten führen. Gemäss der Naturgefahrenkarte des Kantons gilt für das Gebiet eine mittlere Gefährdung betreffend Überschwemmungen. Massnahmen gegen Grund- und Hochwasser sind bei einem Werkhofbau unter Terrain zu berücksichtigen.

- Eine mehrgeschossige Bauweise über Terrain führt nicht zwingend zu Mehrkosten bei den Investitionen. Den baulichen Möglichkeiten sind aber durch die Nutzungsanforderungen und die betrieblichen Abläufe Grenzen gesetzt.
- Aufgrund der betrieblichen Anforderungen werden die Fahrzeughallen gegen 7m hoch. Eine mehrgeschossige Bauweise über Terrain hat eine markante Erscheinung zur Folge. Dem muss im Quartier bezüglich städtebaulicher Gesichtspunkte Rechnung getragen werden.
- Für die geforderte Renaturierung des Birsigs geht ein Teil der Arealfläche verloren.
- Vergleiche mit anderen Gemeinden und deren Erfahrungen mit den Werkhöfen zeigen, dass in vielen Bereichen (z.B. bezüglich Entsorgung) eine Reserve sehr sinnvoll ist.

Aus betrieblichen und städtebaulichen Gründen sollte das 6'000 m<sup>2</sup> grosse Gesamtareal allein für den Werkhof genutzt werden. Wird der Werkhof mehrgeschossig realisiert, könnte wohl eine Bau-landparzelle von max. 1'000 m<sup>2</sup> ausgedehnt werden. Diese Abtrennung würde es ermöglichen, je nach Wohnungsgrösse, sechs bis acht Wohnungen (4 - 4.5 Zimmerwohnungen) zu realisieren. Wird dieses Bauvolumen auf die Wohnungspreise umgeschlagen, kann allerdings kein günstiger Wohnungsbau entstehen. Aufgrund der Wohnlage zwischen einem Werkhof und einem Schulhaus dürfte es wiederum schwierig sein, teure Wohnungen zu verkaufen oder zu vermieten.

Die Einnahmen aus dem Verkauf von Wohnbauland wären eine willkommene Teilfinanzierung für den neuen Werkhof. Die Abparzellierung darf aber nicht zulasten der Grundanforderungen und der Funktionalität des neuen Werkhofs erfolgen, welcher die Bedürfnisse der nächsten 25 Jahre abdecken muss. Zudem müsste sichergestellt werden, dass die baulichen Mehrkosten für eine kompakte, mehrgeschossige Bauweise nicht höher ausfallen, als der Ertrag aus dem Verkauf der Wohnbaufläche.

Schliesslich ist zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Binningen neben dem geplanten Verkaufserlös für das heutige Werkhof-Areal an der Parkstrasse als zweite Finanzierungsquelle das Land am Birkenweg einbringen kann. Entsprechend steigt mit zunehmender Landfläche der Anteil der Finanzierung über diese Quelle, ohne dass effektiv Geld in die Hand genommen werden muss.

## 2.2 Landpreis

**Auftrag 3.2:** *Im Rahmen der Planungskreditvorlage ist der für das Werkhofareal vorgesehene Landpreis unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren zu optimieren.*

Zwischen den beiden Gemeinderäten von Binningen und Bottmingen fanden diverse Gespräche statt. Bei der Festsetzung des Landpreises galt es, den Interessen beider Seiten Rechnung zu tragen. Für Binningen geht es darum, dass beim Einbringen des Landes in das Projekt berücksichtigt wird, dass dieses damit für eine anderweitige Nutzung nicht mehr zur Verfügung steht. Für Bottmingen andererseits darf der Preis nicht derart hoch sein, dass trotz geteilten Baukosten (vgl. 2.7) und optimierten Betriebskosten (vgl. 2.4) ein Alleingang rentabler ist. Die Gemeinderäte sind zum Schluss gekommen, dass ein Preis von CHF 780/ m<sup>2</sup> beiden Interessen gerecht wird. Gegenüber dem ursprünglichen Preis von 500/m<sup>2</sup> bedeutet dies eine Steigerung um über 50 %. Der Preis liegt damit deutlich über jenem einer Werkhof-Zone (Öffentliche Werke und Anlagen, OeWA). Er liegt nun zwischen dem einer Gewerbe- und einer Wohnzone und wird von beiden Seiten als fair betrachtet.

## 2.3 Alternative Finanzierungsmöglichkeiten

**Auftrag 3.3:** *Im Rahmen der Planungskreditvorlage zeigt der Gemeinderat - neben dem Verkauf der Parzelle an der Parkstrasse - alternative Finanzierungsmöglichkeiten auf.*

Der Gemeinderat hat in seinem letzten Bericht aufgezeigt, dass er die Kosten des gemeinsamen Werkhofs, die Binningen zu tragen hat, mit dem Verkauf der Parzelle am heutigen Werkhof-Standort an der Parkstrasse und mit dem Einbringen des Landes am neuen Standort finanzieren will.

Nach der Optimierung des Landpreises (vgl. vorhergehende Ziffer) und des Kostenverteilungsschlüssels (vgl. Ziffer 2.7) bestehen keine weiteren alternativen Finanzierungsmöglichkeiten, die direkt mit dem vorliegenden Projekt zu tun haben. Es könnte höchstens argumentiert werden, dass es keine weiteren Finanzierungsquellen braucht, da nach Inbetriebnahme des neuen Werkhofs mit substantiellen Einsparungen zu rechnen ist und das Projekt sich über diese zukünftigen Einsparungen selber finanziert.

Schliesslich besteht auch die Möglichkeit, im Gemeindehaushalt auf andere Ausgaben (laufende oder Investitionsausgaben) zu verzichten oder die Einnahmen über die Anhebung des Steuerfusses zu erhöhen.

Der Gemeinderat ist nach wie vor der Ansicht, dass der Verkauf der heutigen Werkhof-Parzelle an der Parkstrasse eine ideale Finanzierung eines neuen Werkhof-Baus darstellt. Es besteht ein inhaltlicher Zusammenhang: Mit dem Verkauf des alten Standorts kann der Bau am neuen Standort finanziert werden. Weder eine Steuerfuss-Erhöhung noch eine Kürzung von anderen Ausgaben stellen für den Gemeinderat echte Alternativen dar.

## **2.4 Betriebliche Optimierungen**

**Auftrag 3.4:** *Der Gemeinderat zeigt die vorgesehene Kosteneinsparung (Personalkosten, Fahrzeug- und Maschinenpark, Infrastruktur / Betriebsstruktur und Auslagerungen) für das 1. Betriebsjahr, ab 2. und ab 5. Betriebsjahr auf.*

### **Leistungsangebot**

Kostenoptimierungen sind grundsätzlich abhängig vom künftigen Leistungsangebot. Eine umfassende und detaillierte Analyse der bestehenden Leistungen in Binningen und Bottmingen wurde durchgeführt und ein Leistungskatalog für das künftige Angebot wurde mit Unterstützung eines externen Werkhofberaters aufgestellt. Der Leistungsumfang und die Standards werden demnach gegenüber heute für beide Gemeinden keine nennenswerten Änderungen aufweisen. Durch die Zusammenlegung sind aber Optimierungen bei der Art der Leistungserbringung möglich. Wie bereits in der Vorlage vom Oktober 2009 erwähnt, gilt der Grundsatz, dass der Werkhof nur Leistungen erbringt, die von privaten Unternehmen nicht günstiger und/oder besser angeboten werden. Um diesbezügliche Analysen vornehmen zu können, braucht es eine Vollkostenrechnung, die zurzeit noch nicht geführt wird, deren Einführung aber geplant ist.

Bereits im Rahmen der Machbarkeitsstudie für den Werkhof wurde darauf hingewiesen, dass eine zentrale Abfallsammelstelle (Oekihof) zu prüfen sei. Die zwischenzeitlichen Abklärungen haben aber klar aufgezeigt, dass dieses Vorhaben insbesondere wegen des ohnehin knappen Platzangebots, der hohen Investitions- und Betriebskosten und der Generierung von wesentlichem Mehrverkehr rund um das Werkhof-Areal nicht weiter verfolgt werden soll. Das Angebot der bisherigen Entsorgungsmöglichkeiten in den beiden Werkhöfen wird aber im Hinblick auf Optimierung des gesamten lokalen Entsorgungsangebots im Rahmen des Projekts überprüft.

### **Einsparungsbereiche**

Durch einen gemeinsamen Werkhof an einem einzigen Standort sowie durch die grössere Betriebseinheit sind sowohl einmalige bauliche wie auch wiederkehrende betriebliche Synergien und damit Kostenoptimierungen möglich. Einsparungen bei den Personalkosten ergeben sich grundsätzlich durch eine flexiblere Arbeitsweise an einem einzigen Standort. Eine grössere Organisationsseinheit kann die anstehenden Aufgaben optimaler, flexibler und in vielen Fällen rascher durchführen.

Die möglichen Kostenoptimierungen wurden in folgenden Bereichen ermittelt:

- Personalkosten
- Sachkosten
- Fahrzeuge/Maschinen
- Infrastruktur

## **Personalkosten**

Heute arbeiten in Bottmingen 10 Personen und 1 Lernender und in Binningen 22 Personen und 2 Lernende in den Werkhöfen, zusammen somit 32 Mitarbeitende und 3 Lernende. Mit einem gemeinsamen Werkhof anstatt zwei getrennten Gebäuden sind Arbeitsabläufe, Transportwege, Lagerbewirtschaftung etc. einfacher und besser zu gestalten. In Binningen ist heute die Gärtnerei nicht integriert und es existieren drei externe Werkhoflager. Ausserdem kann die heute im Kronenmattgebäude zusätzlich untergebrachte Gemeindeschreinerei räumlich in den neuen Werkhof eingegliedert werden, was im Kronenmattgebäude eine neue Raumnutzung zulässt.

In Bottmingen ist der Werkhof in fünf verschiedenen Gebäuden untergebracht.

Mit den durch diese räumlichen Verbesserungen möglichen Optimierungen ist ab 2013 eine Personalreduktion um drei Stellen ohne Entlassungen möglich. Im 2015 stehen in Binningen drei Pensionierungen an. Grundsätzlich werden auf der einen Seite Leistungen des Werkhofs immer wieder hinterfragt und auf der anderen Seite können auch Änderungen anfallen, die zu einem Mehraufwand führen (z.B. bei der Strassenreinigung durch T-30-Massnahmen, erhöhter Aufwand wegen Littering). Weitere Reduktionen beim Personal sind deshalb von der Entwicklung abhängig und müssen bei jeder Mutation und bei jeder Leistungsänderung entsprechend geprüft und umgesetzt werden. Eine eher konservative Einschätzung geht von mindestens 0.5 Stellen aus, die ab 2015 zusätzlich zur Disposition stehen können, insgesamt ab 2015 somit 3,5 Stellen.

## **Sachkosten**

In Binningen fallen pro Jahr für ca. CHF 450'000 und in Bottmingen für CHF 150'000 Sachkosten an (Strassen, Verkehr, Signalisation, Beleuchtung, Kanal, Entsorgung, Transporte etc.). Durch die Zusammenlegung basieren viele Anschaffungen oder Ausschreibungen auf grösseren Mengen (Stückzahlen, Flächen etc.). Dank besseren Anschaffungskonditionen und optimalerer Nutzung resultieren insgesamt tiefere Kosten von rund 10 %.

## **Fahrzeuge/Maschinen**

Einsparungen können hauptsächlich erzielt werden durch Markenkonformität und Abbau im Fahrzeug/Maschinenpark u.a. aufgrund besserer Auslastung. Gemäss gemeinsamem Inventar sind in Binningen und Bottmingen 27 Fahrzeuge, 14 Anhänger, 52 Anbaugeräte, 104 Motorgeräte und 202 Elektromotorgeräte im Einsatz. Für Service und Unterhalt zahlt Binningen jährlich CHF 80'000 und Bottmingen CHF 50'000. Durch gemeinsame Bewirtschaftung können günstigere Preise erzielt werden. Zudem kann mit der sukzessiven Einführung einer Markenkonformität bei Ersatzteilen etc. gespart werden.

Bei jeder Anschaffung wird überprüft, ob doppelt vorhandene Geräte eliminiert werden können. Aus heutiger Sicht kann bei einem gemeinsamen Werkhof auf folgende Ersatzbeschaffungen verzichtet werden: 2011 auf einen Lastwagen (Bottmingen), 2012 auf einen Stapler (Binningen) und 2013 auf einen Häcksler (Binningen). Dadurch entfallen künftig auch die Service- und Unterhaltskosten dieser jetzt doppelt vorhandenen Maschinen. Es gibt allerdings viele Fahrzeuge und Geräte etc., deren betrieblich sinnvolle Stückzahl von der zu bearbeitenden Fläche und der Organisationsstruktur etc. abhängt, die also durchaus in der bisherigen Anzahl vorhanden sein müssen.

## **Infrastruktur**

Der Raumbedarf bei einem gemeinsamen Werkhof gegenüber zwei einzelnen Bauten ist schätzungsweise um ca. 7'000 m<sup>3</sup> geringer. Zum Beispiel braucht es Büro-, Nassräume, Personal- und Lagerräume, Heizung, Lüftung etc. nur einmal und es braucht insgesamt weniger Fassadenfläche mit Fenstern und Dachflächen etc. Der Landbedarf ist wegen der nötigen Verkehrsflächen und des geringeren Raumbedarfs bei einem gemeinsamen Werkhof ebenfalls um geschätzte 1'500 m<sup>2</sup> geringer. Hinzu kommen die Unterhalts- und Energiekosten, die bei einem Gebäude niedriger ausfallen als bei zwei Gebäuden.

Mit der vorgeschlagenen Lösung des gemeinsamen Werkhofs erfolgt die Hupterschliessung über Bottmingen. Mit einem Werkhof für Binningen allein müsste der Birkenweg als Hupterschliessung über Binninger Boden wesentlich ausgebaut werden, was zusätzliche Kosten verursachen würde.

Schliesslich sind auch die Planungskosten für ein Gebäude geringer als für zwei.

## Auslagerungen

In beiden Gemeinden sind bereits Arbeiten ausgelagert (z.B. Pflege von Grünanlagen, Abfallentsorgung, Wasserversorgung, Strassenentwässerung etc.). Sowohl bei grossen Ersatzbeschaffungen, bei Personalmutationen oder bei Kapazitätsengpässen infolge Leistungszuwachses in anderen Bereichen wird jeweils die Option der Auslagerung laufend geprüft. Mit der einzuführenden Betriebsrechnung wird zukünftig die dazu nötige rechnerische Basis geschaffen. Bei den Vergleichen wird nebst dem Umfang der Leistungen auch ein besonderes Augenmerk auf die Qualität gelegt.

## Fazit

Es ist klar, dass Synergien notwendig sind, um Kosteneinsparungen im Betrieb erreichen zu können. Nach jetzigem Abklärungsstand können mit den geschilderten Optimierungen aufgrund der getroffenen Annahmen und auf der Basis der heute erbrachten Leistungen für beide Gemeinden zusammen folgende Einsparungen ohne Entlassungen erzielt werden:

- im 1. Betriebsjahr ca. CHF 0,8 Mio.
- ab 2. bis 4. Betriebsjahr ca. CHF 0,6 Mio. jährlich
- ab 5. Betriebsjahr ca. CHF 0,9 Mio. jährlich

Die Schwankungen in den ersten vier Jahren sind vor allem auf das Fahrzeugbeschaffungsprogramm und den Verzicht auf Investitionen bei der Erschliessung (gemeinschaftliche Lösung gegenüber Einzellösung) zurückzuführen. Nach fünf Betriebsjahren betragen die Einsparungen total somit CHF 3,5 Mio.<sup>1</sup>

Bei den bisherigen jährlichen Sach- und Personalkosten von ca. CHF 6,4 Mio. für beide Gemeinden zusammen (Personal- und Sachaufwand gemäss Rechnung 2008) bedeutet dies Kosteneinsparungen von CHF 0,6 - 0,9 Mio. pro Jahr oder wiederkehrend ca. 10 - 15 %. Beim Personal mit dem heutigen Bestand von 32 Mitarbeitenden und 3 Lernenden bedeutet dies eine mögliche Reduktion um 3,5 Stellen.

## 2.5 Birsiguferzone

**Auftrag 3.5:** *Im Rahmen der Planungs- und Bauarbeiten soll die Renaturierung der Uferzone des Birsig im Bereich des Werkhofneubaus mit einbezogen werden.*

Die Gemeinde hat ein Interesse an einer ökologischen Aufwertung des Birsigs in diesem Abschnitt. Dies kommt im revidierten Zonenplan insofern zum Ausdruck, als entlang des Birsigs mehrheitlich Uferschutzzonen und in den Zonen für öffentliche Werke und Anlagen (ÖW) naturnahe Umgebungsgestaltungen vorgesehen sind. Eine Anfrage beim Kanton hat ergeben, dass die Revitalisierung der Sohle des Birsigs beim Kanton gemäss Wasserbaukonzept 2005 lediglich 3. Priorität genießt und für die nächsten 10 Jahre keine Gelder vorgesehen sind. Eine weitergehende Renaturierung des Birsigs (Uferzone) und deren Finanzierung sind Sache der Grundeigentümerin (Einwohnergemeinde Binningen). Der Kanton wäre mit einer weitergehenden Renaturierung (ca. 100 m davon im Bereich des neuen Werkhofs) grundsätzlich einverstanden. Eine Renaturierung des Birsigs ist ökologisch sinnvoll und bedeutet einen Mehrwert für Binningen (durchgehender Uferweg). Die gesamten Kosten können auf der Basis vergleichbarer Objekte mit CHF 0,5 Mio. geschätzt werden, wobei etwa die Hälfte vom Kanton zu einem späteren Zeitpunkt übernommen würde, bis dahin aber durch die Gemeinde vorfinanziert werden müsste.

Grundsätzlich soll ein solches Projekt allerdings vom Werkhofprojekt abgekoppelt behandelt und finanziert werden. Die Birsigrenaturierung ist für den Werkhof nicht zwingend und soll deshalb auch mit separater Vorlage beraten und beschlossen werden. Allerdings soll im nächsten Planungsschritt eine Renaturierung räumlich berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> Nicht berücksichtigt sind die finanziellen Auswirkungen der im Rahmen der Kommunalen Aufgabenüberprüfung (KAP) vorgeschlagenen Massnahmen im Produkt Bestattung.

## 2.6 Organisationsvarianten

**Auftrag 3.6:** *Der Gemeinderat wird beauftragt, die aufgezeigten Varianten der Organisation des gemeinsamen Werkhofs nochmals zu prüfen.*

Nach Rücksprache mit den im Einwohnerrat Antragstellenden wurden die Aspekte Finanzierung, Anstellungskonditionen, Eigentumsübertragung und Privatisierung genauer beleuchtet. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass

- eine Finanzierung über eine AG nicht günstiger kommt;
- die Anstellungskonditionen in einem Zweckverband auch privat-rechtlich ausgestaltet werden könnten (§ 34h Absatz 2 des Gemeindegesetzes);
- eine Eigentumsübertragung auf Dritte in der Form einer AG einfacher ist;
- eine Privatisierung in der Form einer AG einfacher ist.

Aus Sicht des Gemeinderats erfüllen die Rechtsformen des privaten Rechts (AG, Kollektiv-, Kommanditgesellschaft, GmbH etc.) unterschiedliche Bedürfnisse insbesondere von Privaten, die eine Unternehmung gründen oder sich daran beteiligen wollen. Mit dem gemeinsamen Werkhof sollen aber künftig öffentliche Dienstleistungen gemeinsam erbracht werden, die bisher separate Aufgaben der beiden Gemeinden waren.

Beide Gemeinden haben mit beiden Rechtsformen Erfahrungen:

- Beide Gemeinden haben mit der EBM in Münchenstein einen Wärmeverbund in der Rechtsform einer AG gegründet. Der Wärmeverbund hat eine eng definierte Aufgabe praktisch ohne Angestellte. Die Verteilung von Wärme steht zwar auch im öffentlichen Interesse, ist aber keine öffentliche Dienstleistung und keine Kernaufgabe in Eigenregie.
- Das Gartenbad beim Schloss Bottmingen wird von den drei Gemeinden Binningen, Bottmingen und Oberwil getragen und hat die Rechtsform eines Zweckverbandes. Sowohl das Gartenbad als auch der gemeinsame Werkhof erbringen öffentliche Dienstleistungen und beschäftigen Angestellte.

Aus den genannten Gründen empfehlen die beiden Gemeinderäte den Zweckverband als Rechtsform für den gemeinsamen Werkhof.

## 2.7 Kostenverteilungsschlüssel

**Auftrag 3.7:** *Der Gemeinderat wird beauftragt, den Verteilungsschlüssel der Planungs- und Baukosten unter Berücksichtigung der Fixkosten neu zu verhandeln.*

In seinem letzten Bericht hat der Gemeinderat festgehalten, dass der Kostenverteilungsschlüssel noch zu regeln sei. Ausgegangen wurde von einem Schlüssel, der sich an gewissen für Bau und Betrieb relevanten Grössen orientiert. In den zwischenzeitlich erfolgten Gesprächen wurde das Argument der Fixkosten mit in die Prüfung des Kostenverteilungsschlüssels einbezogen.

Die beiden Gemeinderäte konnten sich darauf einigen, den Fixkostenanteil zu einem Viertel in den Kostenverteilungsschlüssel aufzunehmen. Die restlichen drei Viertel werden von Binningen zu drei Vierteln und von Bottmingen zu einem Viertel getragen. Grundlage für diesen Verteiler bilden die Kriterien Kommunale Strassenfläche (Binningen: 71 %, Bottmingen 29 %), Siedlungsfläche (Binningen: 67 %, Bottmingen: 33 %) sowie Einwohnerzahl (Binningen: 71 %, Bottmingen: 29 %). Damit trägt Binningen 62 % der gesamten Bau- und Planungskosten und Bottmingen 38 %.

Kostenschlüssel:

	Schlüssel für $\frac{1}{4}$ der Gesamtkosten	Schlüssel für $\frac{3}{4}$ der Gesamtkosten	<b>Gewichteter Schlüssel der Gesamtkosten (gerundet)</b>
Binningen	50 %	75 %	<b>62 %</b>
Bottmingen	50 %	25 %	<b>38 %</b>

## 2.8 Alternative Energieformen

**Auftrag 3.8:** *Alternative Energieformen, wie Schnitzelheizung, Sonnenkollektoren oder Erdwärme, sind bei der Planung zu berücksichtigen. Auch ein Ausbau der WBA wäre zu prüfen.*

Die Abklärungen haben Folgendes ergeben:

- Der Neubau soll an die WBA angeschlossen werden. Sollte sich bis zum Planungsbeginn zeigen, dass für die WBA eine neue Produktionsanlage nötig wäre (z.B. Birsigwassernutzung), ist dies höchstens planerisch zu berücksichtigen, hat aber auf die Kosten für den Werkhof keinen Einfluss. Planung und Realisierung wären Sache der WBA. Neben dem Ausbau mittels neuer Produktionsanlagen wird derzeit auch der Zusammenschluss mit dem Fernwärme-Netz der IWB (Basel-Stadt) geprüft.
- Das Dach kann für eine Fotovoltaikanlage (Stromerzeugung) zur Verfügung gestellt werden, die auch Vorbildfunktion übernehmen kann. Ab ca. 10 kW-Anlagegrösse kann eine PV-Anlage wirtschaftlich betrieben werden. Auf einem schattenfreien 500 m<sup>2</sup> Werkhof-Flachdach kann eine 20 kW Fotovoltaikanlage mit einer Jahresproduktion von ca. 19'000 kWh pro Jahr installiert werden. Ähnlich wie beim Feuerwehrmagazin und bei den Schulhäusern Spiegelfeld und Meiriacker, können private Investoren die Anlage bauen und betreiben und den Strom ins Netz der EBM einspeisen. Die Gemeinde kann diesen Strom oder einen Teil davon beziehen.
- Der Neubau soll nicht im Minergiestandard-P sondern im Minergiestandard-Eco geplant werden. Dies wird der Forderung nach einer nachhaltigen Entwicklung gerechter, weil die Sichtweise umfassender ist und z.B. Licht, Lärm, Raumluft, Rohstoffe, Herstellung und Rückbau umfasst anstatt "nur" das Energiesparen. Für Minergie-Bauten sind Mehrkosten von maximal 10 % gegenüber einer konventionellen Bauweise möglich. Deutlich tiefer werden die Betriebskosten für Minergie ausfallen, da der Energiebedarf umgekehrt um 25 % tiefer liegen wird.
- Das Regenwasser (Dachwasser) soll versickert werden. Eine Nutzung desselben mit technischer Druckerhöhung ist zwar denkbar (Waschen von Fahrzeugen), aber ökologisch und auch volkswirtschaftlich nicht vorteilhaft. Die Hauptgründe liegen darin, dass in der Region mehr als genug Wasserreserven vorhanden sind und die Regenwassertanks in Trockenperioden ohnehin leer sind. Bei der Wasserversorgung sind 90 % Fixkosten, sodass bei sinkendem Verbrauch der Wasserpreis erhöht werden muss, um die Unterhaltskosten decken zu können. Eine Ökobilanz-Studie des BAFU zeigt denn auch auf, dass Regenwassernutzungsanlagen nur in wenigen, ganz spezifischen Fällen ökologisch sinnvoll sind.

## 3. Kosten und Finanzierung

Aus folgender Zusammenstellung geht hervor, dass durch die vorgenommenen Abklärungen in den Bereichen Landpreis und Kostenverteilungsschlüssel eine substantielle Optimierung erreicht werden konnte.

Aus Tabelle 1 wird ersichtlich, dass die Landkosten aufgrund des höheren Landpreises und des erweiterten Perimeters gegenüber den Kosten in der letzten Einwohnerratsvorlage um rund 2,2 Mio. steigen:



<i>Tabelle 1</i>	bisher	neu
m <sup>2</sup>	5 000	6 000
CHF / m <sup>2</sup>	500	780
<b>Landkosten (Mio. CHF)</b>	<b>2,5</b>	<b>4,7</b>

Damit erhöhen sich bei gleich bleibenden Baukosten auch die Gesamtkosten:

<i>Tabelle 2</i> (Mio. CHF)	bisher	neu
Landkosten	2,5	4,7
Baukosten	8,4	8,4
<b>Kosten total</b>	<b>10,9</b>	<b>13,1</b>

Aufgrund der gestiegenen Landkosten und des angepassten Kostenverteilungsschlüssels (Binningen 62 %, Bottmingen 38 %) ergibt sich folgender neuer Kostenteiler.

<i>Tabelle 3</i> (Mio. CHF)	bisher	Neu
Anteil Binningen	7,3	8,1
Anteil Bottmingen	3,6	5,0

Die Gesamtkosten für Binningen gemäss Tabelle 3 steigen zwar, das hat aber in erster Linie mit den höheren Landkosten zu tun, die auf Binninger Seite nicht finanziert werden müssen.

Der cash-wirksame Restfinanzierungsbedarf für Binningen verringert sich um rund CHF 1,4 Mio. und beträgt neu noch CHF 3,4 Mio. Dieser Betrag soll über den Verkauf der Parkstrasse sichergestellt werden.

<i>Tabelle 4</i> (Mio. CHF)	Bisher	Neu
Anteil an Baukosten	5,6	5,2
- Beitrag Bottmingen an Land	0,8	1,8
<b>= Restfinanzierungsbedarf</b>	<b>4,8</b>	<b>3,4</b>

## 4. Fazit

Die oben erläuterten Ergebnisse der Abklärungen haben die Gemeinderäte von Binningen und Bottmingen darin bestärkt, mit dem vorliegenden Projekt den richtigen Weg eingeschlagen zu haben. Ein gemeinsamer Werkhof Binningen-Bottmingen ist nicht nur aus partnerschaftlicher Sicht, sondern auch unter wirtschaftlichen Aspekten der richtige Weg.

Da es im vorliegenden Fall nicht nur um einen Planungskredit, sondern um ein gemeindeübergreifendes Projekt geht, in dem möglichst bald die notwendige Planungssicherheit erreicht werden sollte, sieht der Gemeinderat vor, bereits den Planungskredit dem Binninger Stimmvolk zur Abstimmung zu unterbreiten.

Dem Einwohnerrat wird deshalb beantragt,

- für die Planung eines Werkhof-Gebäudes die notwendige Investitionsausgabe in der Höhe von CHF 315'000.- (Anteil Binningen) zu bewilligen und
- diesen Beschluss dem Behördenreferendum zu unterstellen.

## 5. Weiteres Vorgehen

Die Gemeindeversammlung Bottmingen hat den Planungskredit im Dezember 2009 bewilligt. Sollte der Einwohnerrat den Anträgen des Gemeinderats folgen und das Geschäft dem Behördenreferendum unterstellen, kann dieses im November 2010 zur Abstimmung gelangen.

Stimmt das Binninger Volk dem Projekt und dem Planungskredit zu, kann mit der eigentlichen Planung begonnen werden (Raumprogramm, Wettbewerb etc.). Das Bauprojekt samt Kostenvoranschlag wird nach Abschluss des Wettbewerbs resp. der Projektstudien vom mit dem ersten Preis bedachten Planungsteam erarbeitet.

Anschliessend wird dem Einwohnerrat Binningen und der Gemeindeversammlung Bottmingen der Baukredit zum Beschluss unterbreitet. Nach Genehmigung des Baukredits kann das Baugesuchverfahren in die Wege geleitet werden. In diesem Zusammenhang braucht es z.B. auch noch eine vom Einwohnerrat Binningen zu beschliessende Umzonung in der OeWA Zone (heutiger Zweck Schule).

Parallel dazu erfolgt die Submission für die Auftragserteilung (z.B. an einen Generalunternehmer). Anschliessend folgt die Baurealisierung und ca. Ende 2013 könnte der neue Werkhof in Betrieb genommen werden.

	2011				2012				2013			
	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q	1.Q	2.Q	3.Q	4.Q
Planung (Wettbewerb)	X	X										
Bauprojekt		X	X									
Baukreditvorlage			X	X								
Baugesuch und Submission				X	X	X						
Baubeginn						X						
Bauende											X	

Beilagen:

1. Projektstruktur
2. Situationsplan mögliche künftige Nutzung
3. Organigramm Werkhof Binningen-Bottmingen ab 5. Betriebsjahr
4. Zusammenfassung und Faltblatt Minergie-ECO