GEMEINDE BINNINGEN
Einwohnerrat

Neubau Werkhof Binningen

ER-Sitzung vom 20.05.2019

Geschäft Nr. 138: **Bewilligung einer Investitionsausgabe von CHF 230 000 für die Planung eines Werkhofgebäudes (Vorprojekt Plus mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%)**

Bericht der Bau- und Planungskommission (BPK)

1. Ausgangslage

Im März 2011 hatte das Binninger Stimmvolk einen Planungskredit für einen gemeinsamen Werkhof Binningen-Bottmingen abgelehnt. In der Folge hat der Gemeinderat die Planungsarbeiten für einen eigenen Werkhof aufgenommen. Die Machbarkeitsstudie von 2014 diente der Prüfung verschiedener Varianten und Evaluation des künftigen Standorts. Mit der Machbarkeitsstudie von 2018 wurde, basierend auf einer Bedarfsanalyse, das Raumkonzept für die Neuorganisation der Betrieblichen Dienste Werkhof, Gärtnerei inklusive Gebäudeunterhalt/ Anlagebetreuung für den vorgeschlagenen Standort Margarethenstrasse festgelegt und die Integrationsmöglichkeit des Werkhofs in die Friedhofanlage (Südteil) dargelegt.
Die Bewilligung der in der Machbarkeitsstudie geschätzten Baukosten von CHF 8.6 Mio. (+/- 30%) unterliegt dem obligatorischen Referendum. Für das Projekt Werkhof ist deshalb vorgesehen den nächsten Planungsschritt mit einem Vorprojekt Plus auszulösen. Damit können die Baukosten auf die für die Baukreditbewilligung erforderliche Genauigkeit von +/- 10% bestimmt werden.
Das erwähnte Geschäft Nr. 138 wurde an der Einwohnerratssitzung vom 20. Mai 2019 an die Bau- und Planungskommission zur Prüfung überwiesen.

2. Beratung

Durch die sehr detaillierten Vorabklärungen in der Machbarkeitsstudie von 2014 und die ergänzenden Untersuchungen von 2018 hatte die BPK-Kommission ausgezeichnete Grundlagen für die Beratung dieses Geschäfts. Die BPK hat das Geschäft an fünf Sitzungen mit Beizug der zuständigen Gemeinderätin Caroline Rietschi und Verwaltungsmitarbeitern eingehend diskutiert. Anhand eines detaillierten Fragekataloges konnten sämtliche gestellten Fragen durch die Verwaltung resp. die zuständige Gemeinderätin beantwortet werden.
Eine sehr eindrucksvolle Führung durch den bestehenden Werkhof in der Parkstrasse und die anschliessende Begehung des vorgeschlagenen Geländes beim Friedhof Binningen wurde von den Kommissionsmitgliedern begrüsst. Die aktuelle Marchbarkeitsstudie 2018 wurde vom Planungsteam Wenger Partner AG sehr detailliert vorgestellt und die BPK-Kommission bekam dadurch einen guten Einblick in die Projektentwicklung, die Rahmenbedingungen und die Qualität der Projektidee.

Die BPK erläutert im folgendem die vertieften Themen:

2.1 Standortwahl / Erschliessung

Die Kommission hat sich sehr intensiv mit der Standortfrage auseinandergesetzt, denn vordergründig ist der vorgeschlagene Standort neben dem «Ort der Ruhe» (Friedhof Südteil) auf dem Ostplateau nicht ganz nachvollziehbar.

In der Feststellung, dass alle möglichen Standorte in der Machbarkeitsstudie 2014 sehr detailliert bewertet wurden und die nochmalige Überprüfung in dieser Vorlage mit der überarbeiteten Machbarkeitsstudie 2018 keine neuen Erkenntnisse brachte, kommt die BPK einhellig zum Schluss, dass die Gemeinde Binningen in der Standortfrage für einen neuen Werkhof keinen Spielraum mehr hat. Unter Berücksichtigung aller Kriterien (Landeigentum, Zonenkonformität, benötigter Platzbedarf vorhanden, Optimierung der betrieblichen Abläufe durch Zusammenlegung von Werkhof, Gärtnerei und Friedhof) stellt der Vorschlag des Gemeinderats die beste Kompromisslösung dar.
Zudem konnte sich die BPK in der Fragestellung der Standortverträglichkeit und Nachhaltigkeit davon überzeugen lassen, dass die geplanten Massnahmen in Bezug auf das erhöhte Verkehrsaufkommen, die Lärmbelastung und das Parkplatzangebot in der Weiterbearbeitung des Projektes eine hohe Priorität haben und gute Lösungsansätze für das Bauprojekt erkennbar sind.

Der Weg von der Talsohle zum geplanten Werkhof ist steil. Die BPK empfiehlt, für das bestehende Teilangebot der Entsorgung (Beispiel: Steine, Altöl, Tierkadaver) für die nichtmotorisierte Bevölkerung andere Möglichkeiten zu überlegen.

Die BPK hat sich im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung resp. Abklärung noch mit der einzig machbaren Variante für einen neuen Werkhof beschäftigt: **neuer Werkhof am gleichen Standort**

Nach der Meinung der BPK hat der Gemeinderat diese Variante aus gesamtwirtschaftlichen Überlegungen zurecht verworfen und die BPK konnte ebenfalls keine Vorteile mit einer nachhaltigen Nutzung erkennen:

- die Anlage bleibt zonenfremd (Zone WG4: Wohnen und Gewerbe 4-geschossig)
- die Neunutzung des Areals mit Synergien zur Arealentwicklung Spiesshöfli entfällt
- die betriebliche Optimierung mit der Zusammenlegung von den Gemeindebetrieben entfällt
- das erforderliche Raumangebot für einen zeitgerechten Werkhofbetrieb ist auf der bestehenden Parzelle nicht möglich
- der Neubau wird durch Provisorien (Betrieb sicherstellen) viel teurer

Im Rahmen der ersten Machbarkeitsstudie 2014 wurden neben einem Vergleich von Neubaustandorten auch der bestehende Werkhofstandort bezüglich einer Sanierung und Ausbaumöglichkeiten untersucht. Ausbau deshalb, da die bestehenden Räumlichkeiten bereits heute zu wenig Raum bieten, um den Betrieb effizient zu gewährleisten. Die Untersuchungsergebnisse ergaben, dass ein Umbau/Sanierung in einem unwirtschaftlichen Missverhältnis zwischen Aufwand und Nutzen stehen.
Die BPK konnte sich davon überzeugen, dass eine Sanierung resp. ein Neubau am bestehenden Standort auf jeden Fall deutlich teurer zu stehen kommt als ein Neubau an einem neuen Standort.

Der Gemeinderat wird gebeten, bei der Weiterbearbeitung des Bauprojektes, der vermuteten Bodenbelastung am alten Standort grosse Beachtung zu schenken und in finanzieller Hinsicht in der Bauvorlage die Konsequenzen klar aufzuzeigen.

2.2 Ausbaustandard / Kostenentwicklung

Das geplante Raumprogramm unter der Berücksichtigung der Zusammenführung der Betriebseinheiten Werkhof, Gärtnerei und Friedhof beurteilt die Kommission im Vergleich zu den heutigen unzumutbaren Platzverhältnissen in der Parkstrasse als angemessen. Es konnten keine unnötigen Platzreserven in der Machbarkeitsstudie festgestellt werden.
Die Bruttogeschossfläche der optionalen Aufstockung hat mit dem eigentlichen Werkhofbetrieb nichts zu tun und wird für spätere Drittnutzungen erwähnt.
Die Planungskosten reduzieren sich unwesentlich, wenn die Option einer späteren Aufstockung nicht im Vorprojekt berücksichtigt wird (Schätzung CHF 5 000). Berücksichtigt heisst, dass die Statik des Gebäudes und die Ergänzungen der Haustechnikanlagen für eine mögliche Aufstockung vorbereitet werden. Deshalb befürwortet die BPK das vorgeschlagene Vorgehen im Zusammenhang mit einer späteren Nutzungserhöhung.

2.3 Planungsprozess / Termine

Mit der Arealentwicklung Spiesshöfli besteht im Kontext des Doppelspurausbaus auf der Tramlinie 10/17 mit dem Einbezug der heutigen Werkhofparzelle an der Parkstrasse 29 eine einmalige Gelegenheit, zusammen mit dem Kanton und einer privaten Landeigentümerin ein grösseres, zusammenhängendes Areal massgeschneidert zu planen und zu bebauen. Dies bedingt jedoch, dass der heutige Werkhof-Standort freigegeben wird und rechtzeitig zur Verfügung steht.

Die BPK konnte sich im Gespräch mit der zuständigen Gemeinderätin davon überzeugen, dass die gemachten Überlegungen in der zeitlichen Koordination der beiden Geschäfte richtig sind. Für die Gemeinde Binningen bietet sich eine gute Gelegenheit, das raumplanerische Potential in den erwähnten Siedlungsgebieten zu entwickeln und mit interessierten Investoren zeitnah umzusetzen.
Die BPK erachtet es als wichtig, dass die rechtsgültige Zonenplanmutation vor der Volksabstimmung des Baukredits vorliegt, um die raumplanerischen Bedenken abzuschreiben. Jedoch sind die finanziellen Erwähnungen über einen eventuellen Verkauf nicht Bestandteil dieses Geschäfts.

2.4 Bedarfsnachweis für eigenen Werkhof

Die BPK hat sich im Zusammenhang mit diesem anspruchsvollen Bauprojekt die grundsätzliche Frage gestellt, wie sich die Werkhofdienstleistungen in der Zukunft entwickeln und ob es denkbar wäre, gewisse Dienstleistungen auszulagern resp. nicht mehr anzubieten.
Mehrmals und in unterschiedlicher Form hat der Gemeinderat betriebliche Analysen erarbeiten lassen. Bei der Planung des gemeinsamen Werkhofs mit Bottmingen wurde ein Werkhof-Spezialist vom Fachverband kommunale Infrastruktur beigezogen und die Dienstleistungen wurden optimiert. Nach dem ablehnenden Volksentscheid für die weitere Planung eines gemeinsamen Werkhofs Binningen/Bottmingen wurden die Dienstleistungen mit dem Leistungskatalog bereinigt und umgesetzt. Dieser Leistungskatalog mit Standards ist heute immer noch gültig und eine Basis zur Erfüllung des Leistungsauftrags. Im Jahr 2014 wurde neben der Machbarkeitsstudie für einen Werkhofneubau auch eine betriebliche, interne SWOT-Analyse erstellt und ergänzende betriebliche Optimierungen wurden laufend umgesetzt. Eine Auslagerung von Dienstleistungen wurde in verschiedenen Tätigkeitsgebieten des Werkhofs geprüft. In den meisten Fällen musste darauf verzichtet werden (Ausnahme u.a. Pflanzenaufzucht und Malerbetrieb). Entscheidend dafür waren die erwarteten höheren Kosten basierend auf eingeholten Offerten und auch ein ungenügendes Beschwerdemanagement (Qualitätskontrolle). Eine komplette Auslagerung der Werkhofdienstleistungen hat sich, aufgezeigt an Beispielen von anderen Gemeinden, in der Regel nicht gelohnt und die Auslagerung wurde nach kurzer Zeit rückgängig gemacht. Von den beauftragten Unternehmen wurden alle Leistungen, welche nicht im Grundangebot waren, zusätzlich in Regie verrechnet und die Kosten sind schlussendlich höher ausgefallen. Die aktuelle Bevölkerungsumfrage in der Gemeinde Binningen hat gezeigt, dass die Bevölkerung mit dem Unterhalt der Infrastruktur und den Versorgungs-/Entsorgungsdienstleistungen sehr zufrieden ist. Die BPK kommt abschliessend zum Schluss, dass der Bedarfsnachweis für einen eigenen Werkhofbetrieb sehr fundiert und nachweislich erstellt wurde und die Bevölkerung durch einen eigenen, zeitgemässen Werkhofbetrieb einen grossen Nutzen hat.

3. Fazit

Die BPK stellt abschliessend fest, dass der Neubau eines Werkhofs am vorgeschlagenen Standort mit den formulierten Zielsetzungen sämtliche Bedürfnisse eines neuzeitlichen Werkhofbetriebes aufnimmt und ein gutes Projekt erwartet werden kann.
Der bestehende Werkhof in der Parkstrasse entspricht sowohl baulich wie auch betrieblich seit Jahren keinem modernen Betrieb mehr. Die sicherheitstechnischen Auflagen können nur mit einem enormen technischen und finanziellen Aufwand erfüllt bleiben. Von einem zeitgerecht eingerichteten Arbeitsplatz für unsere Mitarbeiter kann schon lange nicht mehr geredet werden.

4. Würdigung

Für die Bau- und Planungskommission waren der Informationsaustausch mit dem Gemeinderat, den externen Fachpersonen und den Verwaltungsmitarbeitern und die Fragebeantwortung für die politische Beratung sehr wertvoll und die Kommission bedankt sich bei allen Teilnehmern für ihre klaren Aussagen.

Der Verwaltung ist für die hervorragende und speditive Protokollierung bei dieser Geschäftsbehandlung recht herzlich gedankt.

5. Antrag Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission BPK empfiehlt dem Einwohnerrat einstimmig den Anträgen des Gemeinderates in der Vorlage Nr. 138 zuzustimmen.

Für die Bau- und Planungskommission BPK Binningen, 19.09.2019

Daniel Zimmermann
Präsident