



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 6. Juli 2021
Vorstoss	Investitionsausgabe Werkhofneubau, Ergänzende Abklärungen
Info	<p>Die Beratung des Geschäfts 138 «Investition, Zonenmutation und Friedhofsbaulinie» wurde am 3. Mai 2021 vom Einwohnerrat sisiert und der Gemeinderat beauftragt, mit Bottmingen die Option eines gemeinsamen Werkhofs zu prüfen.</p> <p>Der Gemeinderat hat zwischenzeitlich die verschiedenen möglichen Projektvarianten einer gemeinschaftlichen Lösung mit der Gemeinde Bottmingen geprüft. Die Abklärungen haben ergeben, dass die sich bietenden Möglichkeiten sehr eingeschränkt oder nicht sinnvoll sind und sich zudem mit einer Wiederaufnahme einer gemeinschaftlichen Planung auch wesentliche Projektrisiken ergeben würden. Entsprechend ist auch die Gemeinde Bottmingen mangels Alternativen nicht interessiert, eine gemeinsame Planung neu aufzustarten.</p> <p>Die Wichtigkeit der zeitlich mit dem Werkhofprojekt verknüpften Arealentwicklung Spiesshöfli veranlasst den Gemeinderat, das Werkhofprojekt zeitlich prioritär zu behandeln. Er ist überzeugt, dass die Vorzüge dieses Projekts nur mit einer detaillierten Prüfung im Einwohnerrat bzw. in einer Kommission erkannt werden können. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb dem Einwohnerrat eine Überweisung an die Bau- und Planungskommission.</p>
Antrag	<ol style="list-style-type: none">1. Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis von den ergänzenden Abklärungen und Informationen zum Werkhofprojekt.2. Der Einwohnerrat überweist das Geschäft 138 zur Prüfung an die Bau- und Planungskommission.

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

Die Standortfrage für einen Werkhofneubau wurde basierend auf Machbarkeitsstudien in den Jahren 2014 und 2018 beantwortet. Der Einwohnerrat hat nach Prüfung durch die Bau- und Planungskommission (BPK) einem Planungskredit für ein Vorprojekt plus für einen Werkhofneubau am Standort Margarethenstrasse am 4. November 2019 zugestimmt. Die BPK kam damals im Rahmen der Prüfung des Geschäfts unter anderem zu folgendem Schluss:

«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.»

In der Eintretensdebatte zum Geschäft 138 «Investition, Zonenmutation und Friedhofsbaulinie für Werkhofneubau» hatten mehrere Redner gefordert, die Möglichkeiten einer gemeinschaftlichen Werkhofanlage mit der Nachbargemeinde Bottmingen am Birkenweg Binningen oder an einem anderen Standort zu prüfen. Diese Forderung resultiert vor allem daher, dass der Kreditantrag mit einer Kreditsumme von CHF 13.67 Mio. (+/- 10 Prozent) nun deutlich über der Kostenschätzung der Machbarkeitsstudie 2018 mit CHF 8.6 Mio. (+/- 30 Prozent) liegt, wodurch die Finanzierung zusammen mit den diversen anstehenden Grossprojekten angezweifelt wurde. Zudem wurde ins Feld geführt, dass es aus der Gemeinde Bottmingen aktuell deutliche Signale gäbe, wonach die Nachbargemeinde grosses Interesse an einer Wiederaufnahme der Planung für einen gemeinsamen Standort habe. Der Einwohnerrat hat am 3. Mai 2021 nach längerer Diskussion die Beratung abgebrochen und folgenden Beschluss gefasst:

://: Die Behandlung des Geschäfts wird sistiert. Der Gemeinderat wird beauftragt, mit Bottmingen die Option eines gemeinsamen Werkhofs zu prüfen.

Der Gemeinderat ist Mitte Mai 2021 mit einer Anfrage an den Gemeinderat Bottmingen gelangt, um Klarheit zu erlangen, ob weiterhin Interesse an einer Wiederaufnahme einer gemeinsamen Planung für einen Standort in Binningen oder Bottmingen besteht. Zudem wurde die Nachbargemeinde angefragt, ob allenfalls in Bottmingen ein geeignetes Areal für eine gemeinsame Werkhofanlage zur Verfügung steht und wie die zeitliche Priorität des Werkhofprojekts eingestuft wird. Am 16. Juni 2021 sind zwei Delegationen beider Gemeinden aus Gemeinderat und Verwaltung zu einer Besprechung zusammengekommen, um diese Fragen zu klären und mögliche gemeinschaftliche Projektvarianten auszuloten.

2. Beurteilung

2.1 Anfrage Gemeinde Bottmingen zu gemeinsamem Werkhofprojekt

Der Gemeinderat Bottmingen hat Anfragen erhalten bezüglich einer Planung mit Binningen, dies aufgrund des traktandierten Geschäfts im Einwohnerrat Binningen im Mai 2021. Der Gemeinderat Bottmingen hat aber keine Intentionen, die Planung wiederaufzunehmen. Wo sich geeignete gemeinschaftliche Projekte anbieten, ist man selbstverständlich weiterhin interessiert an der Zusammenarbeit über die Gemeindegrenzen. Im Falle des Werkhofs hat sich aber in der Diskussion verschiedener Varianten gezeigt, dass sich im Moment keine geeignete Projektvariante zur Weiterverfolgung anbietet.

Die Gemeinde Bottmingen hat kein Areal in ihrem Gemeindebann, welches sich für eine gemeinschaftliche Betriebsvariante mit Binningen eignen würde. Sie ist an der Planung an einem eigenen Standort, allerdings mit niedriger zeitlicher Priorität.

Ein Einkauf an den Standort beim Friedhof Binningen ist unrealistisch, da der Standort für Bottmingen zu weit weg liegt und die Fahrwege dadurch sehr lange und zeitintensiv werden. Zudem würden die notwendige Vergrößerung des Raumprogramms und der Landeinkauf approximativ und hochgerechnet einen nicht tragbaren Kostenanteil für die Gemeinde Bottmingen ergeben.

Aus Sicht der Vertretung der Gemeinde Bottmingen wäre einzig der Standort am Birkenweg eine valable Lösung für eine gemeinsame Anlage. Ein Projekt inklusive der Zusammenlegung der Organisation müsste aber neu erarbeitet werden, da die Rahmenbedingungen nicht mehr gleich sind wie vor 10 Jahren. Beide Gemeinderäte erachten die (politischen) Projektrisiken zudem nach wie vor als hoch an. Einerseits könnte die Wiederaufnahme einer Planung, welche der Souverän abgelehnt hat, in der Volksabstimmung eine ungünstige Entwicklung im Abstimmungskampf ergeben. Auf der anderen Seite wären Argumente der damaligen Gegner des Projekts wie die ungünstige Erschliessung in beiden Gemeinden sowie ungenügende die Schulwegsicherheit aufgrund der Nähe zum Mühlemattschulhaus immer noch vorhanden. Der Anspruch der Schule auf das Areal in der aktuellen OeWA-Zone Schule und der Bedarf oder die Reservierung von Schulraum könnten ebenfalls zum Stolperstein werden. Währenddem für Bottmingen der Werkhof keine hohe zeitliche Priorität aufweist, ist die Realisierung für die Gemeinde Binningen dringlicher, da der jetzige Standort im Zusammenhang mit dem Doppelspurprojekt Spiesshöfli zwecks hochwertiger Arealplanung und Überbauung frei gespielt werden soll. Zudem befinden sich am Birkenweg Schulprovisorien, welche mindestens bis 2025 (tendenziell aber noch länger) in Betrieb bleiben müssen.

Anlässlich der Besprechung vom 16. Juni 2021 musste deshalb das Fazit gezogen werden, dass im Gegensatz zu den gemeinsamen Bemühungen vor rund 10 Jahren der Zeitpunkt für eine Wiederaufnahme einer gemeinsamen Planung für einen Werkhof sehr ungünstig liegt und allfällige gemeinschaftliche Projektvarianten hohe Projektrisiken aufweisen. Die Gemeinderäte Binningen und Bottmingen sehen die Wiederaufnahme einer gemeinsamen Planung in dieser Sache zum jetzigen Zeitpunkt deshalb nicht für opportun an.

2.2 Ergänzende Stellungnahme zu Fragen und Voten anlässlich der ER-Sitzung vom 3. Mai 2021

Neben den geforderten Abklärungen für ein gemeinschaftliches Projekt mit Bottmingen gab es anlässlich der ER-Beratung am 3. Mai 2021 auch kritische Voten zum vorgesehenen neuen Werkhof-**Standort beim Friedhof** an der Margarethenstrasse. Der Gemeinderat ist überzeugt, die Standortevaluation gründlich durchgeführt und den Besten aller möglichen Standorte ausgewählt zu haben. Mit der Machbarkeitsstudie 2014 wurden die massgeblichen Kriterien und Aspekte einbezogen, welche einen Standortentscheid ermöglichten. Die Anlage ist direkt am übergeordneten Strassennetz (Sammelstrassen) angeschlossen und der Verkehr führt nicht durch untergeordnete Erschliessungsstrassen. Der Betrieb kann zonenkonform erfolgen und die Lärmwerte können eingehalten werden. Es handelt sich abgesehen davon ohnehin nicht um einen lärmintensiven Betrieb und die Anlage ist gut abgeschirmt zur Umgebung. Während den Abdankungen auf dem Friedhof finden keine lärmintensiven Arbeiten statt. Im Werkhofareal wird keine Glassammelstelle betrieben. Diese befindet sich weiterhin an der Bruderholzstrasse. Da Binningen weder Gewerbe- noch Industriezonen hat, ergeben sich für alle anderen möglichen Werkhof-Standorte dieselben Vorbehalte bezüglich Verkehr und Lärm, welche Anwohnende dagegen einbringen werden.

Die **Arealentwicklung Spiesshöfli** (vgl. ER-Geschäft 139 vom 2. April 2019) bietet für die Gemeinde Binningen eine grosse städtebauliche Chance, eine hochwertige Wohnüberbauung zu planen. Die Planung mit anderen Grundeigentümern hat zeitlich und räumlich im Zusammenhang mit dem Doppelspurausbau zu erfolgen, welcher voraussichtlich zwischen 2022 bis 2025 realisiert werden kann. Der Einwohnerrat wird zu den Ergebnissen des durchgeführten Studienverfahrens und zum weiteren Vorgehen mit einer separaten Vorlage informiert.

Mehrere Ratsmitglieder haben in der Eintretensdebatte Kritik geäussert zu den mit dem Projekt vorgelegten **Kosten**, welche den Kostenrahmen der damaligen Machbarkeitsstudie deutlich übersteigen. Der Gemeinderat weist in diesem Zusammenhang auf die Beilage «Gegenüberstellung Studie – Vorprojekt plus» zum Geschäft 138 hin. Dabei möchte er ergänzend zur Vorlage auf folgende Punkte hinweisen:

Raumprogramm: Bei dem der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegten Raumprogramm handelt es sich um eine Minimalvariante. Die betriebliche Reorganisation der Bauabteilungen mit Integration der Anlagebetreuung in das Ressort Betriebe legt nahe, neben der Zusammenführung der Einheiten Werkhof, Gärtnerei und Friedhofgärtnerei, auch die Anlagebetreuung in das neue Gebäude zu integrieren. Daraus ergeben sich Vorteile bezüglich Nutzung von betrieblichen Synergien, als auch bei der Arbeitsorganisation. Zudem ist geplant, alle Aussenstationen (Lager/Magazine) in die neue Anlage zu integrieren. Dies hat sich im Raumprogramm niedergeschlagen. Im Gegenzug werden die bestehenden Räumlichkeiten frei für andere, heute noch nicht bestimmte Nutzungen (Gegenwert).

Hanglage: Weitere wesentliche Kosten werden indirekt durch die Hanglage verursacht. So sind Stützmauern/Abgrabungen/Überdachungen bei den Abgrabungen zur Einhaltung der gesetzlichen Bauvorschriften notwendig. Die Details dazu konnten im Rahmen der Machbarkeitsstudie (da kein Projekt) nicht abgeschätzt werden und es wurde mit Referenzwert nach Volumeneinheit kalkuliert. Rückwirkend wäre es wohl klug gewesen, hier einen Zuschlag zum Referenzwerte einzurechnen.

Reserven für Unvorhergesehenes und Projektänderungen: Diese Reserven sind in der Regel beim Referenzwert für die Kalkulation nicht enthalten, es ist aber üblich, in den Projekt-Kostenvoranschlägen Reserven einzurechnen.

Mehrwert freiwerdende Areale: In der Beurteilung der mit dem Standort Friedhof generierten Investitionskosten sind nicht nur die betrieblichen Vorteile zu beachten, sondern vor allem die Mehrwerte, welche an den frei werdenden Standorten an der Parkstrasse 29 (Werkhof), am Birkenweg (Gemeindegärtnerei) und auch den kleineren Räumlichkeiten der Lager und Magazine sowie Anlagebetreuung geschaffen werden. Dies ist nur möglich, wenn der Werkhof auf einer bestehenden, eigenen Parzelle realisiert werden kann. Für den Werkhof liegt eine Landwertschätzung vor, welche in der Vorlage 138 mit CHF 7.5 Mio. ausgewiesen wurde. Berücksichtigt man auch das Areal der Gemeindegärtnerei und der übrigen Räumlichkeiten, wird ein Mehrwert in der Grössenordnung von über CHF 10 Mio. geschaffen.

Eine in der Beratung geforderte **Redimensionierung** des vorliegenden Projekts kann geprüft werden. Es ist aber davon auszugehen, dass betrieblich sinnvolle Projektvarianten nur mit Kürzung des bestehenden Dienstleistungsangebots des Werkhofs möglich sind. Diese Leistungskürzungen müssten zudem zuerst festgelegt werden, bevor das Projekt revidiert bzw. redimensioniert werden kann.

2.3 Fazit und Vorschlag zu weiterem Vorgehen

Die Abklärung zu einer Wiederaufnahme einer gemeinsamen Planung mit der Gemeinde Bottmingen hat ergeben, dass dies aus Sicht beider Gemeinden zum jetzigen Zeitpunkt keinen Sinn macht. Der Gemeinderat schlägt deshalb vor, die vorgelegte Investitionsvorlage für einen Werkhofneubau an der Margarethenstrasse vertieft zu prüfen und das Geschäft der BPK zu überweisen.