



Bericht «Investition, Zonenmutation und Friedhofsbaulinie für Werkhofneubau» Geschäft Nr. 138/XII

1 Auftrag

Der Einwohnerrat Binningen hat am 30. August 2021 die Bau- und Planungskommission (BPK) mit der Vorbereitung des Geschäfts 138/XII «Investition, Zonenmutation und Friedhofsbaulinie für Werkhofneubau» beauftragt und dabei der BPK insbesondere die Aufträge erteilt,

- eine Überprüfung der Kosten vorzunehmen,
- die zusätzlichen Begehrlichkeiten durch den Betreiber herauszufiltern und
- Kostenersparnisse in der Höhe von ca. 2.5 Millionen Franken zu suchen.

Als Ergebnis legt die Kommission dem Einwohnerrat diesen Bericht vor.

2 Beratungen

Die BPK behandelte das Geschäft an insgesamt 10 Sitzungen.

An drei Sitzungen besichtigte die BPK vorgängig die Werkhöfe von Binningen, Birsfelden und Arlesheim.

An drei Sitzungen führte die BPK Befragungen durch:

- Zwei Fragerunden der BPK mit der zuständigen Gemeinderätin, Caroline Rietschi, und dem zuständigen Abteilungsleiter, Martin Ruf.
- Projektvorstellung durch Marco Meier und Nicole Vittori, Wenger Partner AG, sowie Martin Ruf, Abteilungsleiter.

Die Kommission dankt an dieser Stelle Gemeinderätin Caroline Rietschi, Abteilungsleiter Martin Ruf, den Werkhofleitenden von Binningen (Renato Rosa), Birsfelden (Rolf Rhyn), Arlesheim (Bernhard Tschumi) sowie Marco Meier und Nicole Vittori von Wenger Partner AG für ihre sachkundigen Abklärungen, Auskünfte und die gute und konstruktive Zusammenarbeit. Schliesslich dankt sie Claudia Guyaz und Nicole Stäger für die kompetente Protokollführung.

3 Ausgangslage

Der Neubau des Werkhofs Binningen hat eine lange Vorgeschichte, die bis ins Jahr 2007 zurückgeht, damals mit der Planung eines gemeinsamen Werkhofs Binningen-Bottmingen. Dem vom Einwohnerrat im Dezember 2009 genehmigten Projektierungskredit für einen gemeinsamen Werkhof am Birkenweg wurde in der Volksabstimmung zuerst zugestimmt. Aufgrund von erfolgreichen Abstimmungsbeschwerden musste die Abstimmung wiederholt werden. Im zweiten Anlauf wurde der Projektierungskredit am 27. März 2011 abgelehnt.

In der Folge wurden Planungsarbeiten für einen rein Binner Werkhof in Angriff genommen, um den aus den 1960er Jahren stammenden Werkhof an der Parkstrasse durch einen zeitgemässen Neubau ersetzen zu können.

2014 wurden in einer ersten Machbarkeitsstudie vier mögliche Standorte für einen Werkhof Binningen umfassend evaluiert. Geprüft wurden konkret Neubauten am Birkenweg, in der Holzmatt, an der Margarethenstrasse (Friedhof) sowie ein Neubau am bestehenden Standort Parkstrasse.

2018 wurde die als Bestvariante beurteilte Variante «Margarethenstrasse» in einer zweiten Machbarkeitsstudie konkretisiert. Gestützt darauf beantragte der Gemeinderat dem Einwohnerrat eine Investitionsausgabe von 230'000 Franken für die Planung eines Werkhofs an der Margarethenstrasse. Die Gesamtkosten des Neubaus wurden damals auf 8.6 Millionen Franken (+/- 30 Prozent) geschätzt.

Am 20. Mai 2019 überwies der Einwohnerrat das Geschäft an die Bau- und Planungskommission (BPK). Die BPK hat den vorgeschlagenen Standort an der Margarethenstrasse (beim Friedhof), die generelle Notwendigkeit eines Neubaus sowie das Leistungsprogramm des Werkhofs vertieft evaluiert und schliesslich dem Einwohnerrat einstimmig beantragt, der Investitionsausgabe zuzustimmen. Am 4. November 2019 bewilligte der Einwohnerrat die Investitionsausgabe von 230'000 Franken für die Erarbeitung eines Vorprojekt plus (d.h. mit einer Kostengenauigkeit von +/-10%) für den Werkhofneubau.

Im Mai 2021 legte der Gemeinderat das Vorprojekt plus dem Einwohnerrat vor. Für die Realisierung des Projekts beantragte er einen Investitionskredit in der Höhe von 13.67 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/- 10%), die Zonenmutation und die Friedhofsbaulinie für den Werkhofneubau.

Am 30. August 2021 überwies der Einwohnerrat das Geschäft zur Vorberatung an die BPK gemäss Auftrag (Kap. 1).

4 Schwerpunkte der Kommissionsberatung

Die Kommission befasste sich im Wesentlichen mit folgenden Themen

- Evaluation des Gesamtprojekts (Kap. 4.1)
- Notwendigkeit eines Neubaus (Kap. 4.2)
- Standort neben dem Friedhof (Kap. 4.3)
- Mögliche Zusammenarbeit und Synergien mit Nachbargemeinden (Kap. 4.4)



- Alternative Standorte in Binningen (Kap. 4.5)
- Externe Dienstleistungserbringer (Kap. 4.6)
- Abhängigkeit zum Quartierplan Spiesshöfli (Kap. 4.7)
- Kostenvergleich mit anderen Werkhöfen (Kap. 4.8)
- Kostensteigerung seit 2019 und Ermittlung von Kostensenkungspotenzialen (Kap. 4.9)

4.1 Evaluation des Gesamtprojekts

Wenger Partner AG hatte zum Ziel, eine gute Ästhetik, Einbettung in die Landschaft, effiziente Bodennutzung und eine geringe Emissionsbelastung mit einem ökologischen Baustandard zu erreichen. Allerdings haben sich die Kosten gegenüber der Machbarkeitsstudie um 5.07 Millionen Franken erhöht. Ein Teil der Mehrkosten ist zwar begründet (Bestelländerungen und Zusatzleistungen 2.54 Millionen Franken, unerwartete Rahmenbedingungen 0.73 Millionen Franken und zu tiefe Kalkulationsannahmen 1.80 Millionen Franken, vgl. Anhang). Die Gesamtkosten für einen neuen Werkhof von 13.67 Millionen Franken beurteilt die Kommission aber als zu hoch.

Die wichtigsten Vor- und Nachteile des Projekts lassen sich wie folgt würdigen:

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">• Erfüllt alle Anforderungen an einen zeitgemässen Werkhofbetrieb• Wenig Emissionen dank weitgehend geschlossener Hofbauweise• Im Gelände gut eingebettet und kaum sichtbar• Synergien dank räumlicher Zusammenlegung Werkhof mit Friedhofgärtnerei• Dadurch nur geringe zusätzliche Versiegelung von Boden• Kein Landankauf nötig – Parzelle gehört schon der Gemeinde• Flexible Holzkonstruktion• Zonenkonformität (ÖW-Zone)• Parzellen Parkstrasse und Birkenweg werden frei	<ul style="list-style-type: none">• Sehr hohe Baukosten• Komplexe Rahmenbedingungen des Bauprojekts, u.a. Abstützung der unterirdischen Zivilschutzanlage, Hanglage• Grosszügige Dimensionierung• Am Rand von Binningen mit relativ steiler Zufahrt• Für nicht motorisierte NutzerInnen schlecht erschlossen (keine ÖV-Anbindung, langer Fussweg zur nächsten ÖV-Haltestelle)• Nähe zum Friedhof (potenzielle Nutzungskonflikte)

4.2 Notwendigkeit eines Neubaus

Die Kommission bestätigt im Grundsatz die Feststellung gemäss BPK-Bericht aus dem Jahr 2019: Der bestehende Werkhof an der Parkstrasse entspricht sowohl baulich wie auch betrieblich seit Jahren keinem modernen Betrieb mehr. Von einem zeitgerecht eingerichteten Arbeitsplatz für die Mitarbeitenden kann nicht gesprochen werden. Letzteres zeigt sich im Vergleich mit



dem modernen Werkhof in Arlesheim. Gewisse Probleme haben sich seit dem Bericht von 2019 akzentuiert:

- Die Nutzung des Gebäudes geht an die Grenzen der Betriebstauglichkeit.
- Der bestehende Werkhof lässt keine betrieblich optimalen Abläufe zu (einzelne Arbeitsschritte müssen z.B. auf verschiedene Etagen aufgeteilt erfolgen).
- Die Vorschriften der Arbeitssicherheit können nur eingeschränkt eingehalten werden.
- Gewisse Anlagenteile wurden für eine andere Nutzung gebaut und können heute nicht mehr genutzt werden (z.B. Silos).
- Das Gebäude ist gemäss aktuellen Anforderungen nicht erdbebensicher.

Der Gemeinderat hat der BPK dargelegt, dass mit entsprechenden Investitionen der Werkhof für eine weitere Nutzung von 10 Jahren ertüchtigt werden kann. Erforderlich wären eine Investition für Instandhaltung, Instandsetzung sowie zur Erhöhung der Arbeitssicherheit in der Höhe von total 1.5 Millionen Franken sowie die Anmietung externer Lagerflächen zur Entlastung der Tragkonstruktion in der Höhe von 6'000 Franken pro Jahr. Die BPK ist deshalb zum Schluss gekommen, dass noch genügend Zeit für eine sorgfältige Evaluation vorhanden ist.

4.3 Standort neben Friedhof

Bei der Besichtigung des Werkhofs in Birsfelden liess sich die Kommission überzeugen, dass der Betrieb des Werkhofs neben einem Friedhof kein Problem darstellt. Der Werkhof- ebenso wie der Friedhofbetrieb befinden sich in Birsfelden unter einer Leitung. Dadurch kann auf die Bedürfnisse der Friedhofsbesuchenden sowie bei Abdankungen sehr gut Rücksicht genommen werden. Während Abdankungen finden zum Beispiel keinerlei lärmverursachenden Arbeiten im Werkhof statt. Dadurch, dass Werkhofmitarbeitende und Friedhofmitarbeitende zusammen ein Team bilden, ist die Rücksichtnahme eine Selbstverständlichkeit. Dem heutigen Werkhofleiter sind keine Fälle bekannt, wo es aufgrund der Nähe Werkhof / Friedhof zu Schwierigkeiten und Reklamationen kam. Auch seitens der an den Werkhof angrenzenden Wohnhäuser sind ihm keine Lärm- und andere Beschwerden bekannt.

Da auch in Binningen Friedhof und Werkhof eine organisatorische Einheit bilden, die durch das Neubauprojekt auch örtlich zusammenrücken wird, geht die Kommission davon aus, dass im künftigen Alltag der Werkhof problemlos neben dem Friedhof betrieben werden kann. Das Konzept des neuen Werkhofs mit seinen klaren Trennmauern unterstützt dies auch auf der baulichen Seite.

Der spontane Reflex in der Bevölkerung steht der Erkenntnis der Kommission allerdings diametral entgegen. Die Kommission nimmt zur Kenntnis, dass der Standort neben dem Friedhof bei der Bevölkerung oft nicht verstanden oder gar abgelehnt wird.

4.4 Alternative Standorte in Binningen

Die Bau- und Planungskommission hat im Bericht vom 19. September 2019 zum Vorprojekt Plus (Geschäft Nr. 138, ER-Sitzung vom 20. Mai 2019) für den neuen Werkhof festgestellt, dass die



«Gemeinde Binningen in der Standortfrage für einen neuen Werkhof keinen Spielraum mehr hat» und nur der Standort Friedhof in Frage kommt.

Die BPK hat diese Feststellung nochmals evaluiert und hat festgestellt, dass auch der geplante Standort «Birkenweg» wegen den veränderten Rahmenbedingungen (neue Überbauung bei der geplanten Erschliessungsstrasse in Bottmingen, länger dauernde Nutzung des Areals durch das Schulhausprovisorium) nicht mehr möglich ist und dass auch kein anderes Areal zur Verfügung steht.

Aufgrund der Erwägungen in Kapitel 4.3 und 4.4 unterstützt die BPK in der heutigen Zusammensetzung ebenfalls den Standort Margarethenstrasse / Friedhof. Nach heutigem Wissensstand gibt es keine bessere Alternative.

4.5 Externe Leistungserbringer

Die Leistungen des Werkhofs könnten auch durch Dritte erbracht werden. So können beispielsweise der Strassenunterhalt, der Winterdienst, die Gärtnereiarbeiten, der Schulhausunterhalt oder die Signalisationsarbeiten auch über Einzelaufträge oder einen Rahmenauftrag extern erbracht werden. Tatsächlich ist es so, dass die von der BPK besuchten Werkhöfe anderer Gemeinden nicht genau die gleichen Leistungen erbringen. In den anderen Gemeinden ist beispielsweise auch die Wasserversorgung Teil der Werkhofleistungen, zum Teil ist ein grosser, privater Entsorger in unmittelbarer Werkhofnähe (z.B. Arlesheim, Birsfelden) und übernimmt bei der Entsorgung zusätzliche Aufgaben. In Binningen übernimmt der Werkhof im Vergleich mehr Unterhaltsarbeiten bei den Schulhäusern. Die Werkhöfe unterscheiden sich auch beim Umfang der Unterhaltsarbeiten der eigenen Maschinen und Fahrzeuge.

Die Aufteilung zwischen Eigenleistung und Leistungseinkauf (Outsourcing) ist eine komplexe Aufgabenstellung. Es ist davon auszugehen, dass weder ein Maximum an Eigenleistung oder an Leistungseinkäufen finanziell optimal ist. Der Werkhof hat diese Fragestellung in der Vergangenheit mit verschiedenen Analysen untersucht. Mit Optimierungsmassnahmen konnte der Personalbestand zwischen 2005 und 2015 um 17 Prozent reduziert werden. Die gesamten Kosten für das Leistungszentrum Werkhof konnten von 2009 bis 2020 sogar um 27 Prozent reduziert werden (2009: 3.0 Mio. Franken, 2020: 2,18 Mio. Franken), dies bei gleichbleibendem Dienstleistungsangebot. Im Jahr 2014 wurde eine SWOT-Analyse Werkhof Gemeindeverwaltung Binningen durchgeführt, die gezeigt hat, dass die bestehende Arbeitsteilung effizient ist und nur noch ein kleines Effizienzsteigerungspotenzial von jährlich 260'000 Franken möglich ist. Der gegenwärtige, multifunktionale Personaleinsatz ermöglicht es, dass Belastungsspitzen aufgefangen werden können.

4.6 Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden

Vor der Kommissionsberatung des Werkhofprojekts hat der Gemeinderat auf Beschluss des Einwohnerrats den Gemeinderat Bottmingen angefragt, ob er daran interessiert sei, auf die seinerzeitigen Beschlüsse zurückzukommen und erneut die Realisierung eines gemeinsamen Werkhofs in Erwägung zu ziehen. Über die abschlägige Antwort wurde der Einwohnerrat mit Geschäft 138A/XII (Investitionsausgabe Werkhofneubau, ergänzende Abklärungen) direkt informiert.



Die Kommission wollte angesichts der hohen Kosten für den neuen Werkhof die Frage nach Synergien mit Nachbargemeinden noch vertiefter abklären. Dies, um sich nicht den Vorwurf machen zu lassen, nicht alles abgeklärt zu haben. Der Gemeinderat hat auf Beschluss der Kommission deshalb die Gemeinderäte Allschwil, Oberwil, Therwil und den Kanton Basel-Stadt angefragt.

Es wurde abgeklärt, ob in den nächsten 10 Jahren Neu- oder Ausbau-Projekte für die Werkhöfe vorgesehen sind, ob Interesse für eine Zusammenarbeit bezüglich Werkhofdienstleistungen besteht und ob geeignete Landparzellen für einen neuen Werkhof vorhanden sind.

Der Kanton Basel-Stadt sowie die Gemeinden Oberwil und Therwil haben innert kurzer Zeit abschlägige Antworten für einen gemeinsamen Werkhof oder eine durch Binningen zu nutzende Landparzelle geliefert. Allschwil folgte rund drei Monate später. Für Synergien im operativen Geschäft besteht eine gewisse Offenheit – wobei diese bereits heute für spezifische Dienstleistungen genutzt werden. Zusammenarbeit und Synergien könnten allenfalls vertieft werden.

Die Kommission kommt insgesamt zum Schluss, dass für einen gemeinsamen Werkhof mit einer der in Frage kommenden Nachbargemeinden in absehbarer Zeit keine Basis besteht. Es ist auch unrealistisch, dass eine der Nachbargemeinden Binningen eine Landparzelle für einen Werkhof verkauft. Die BPK empfiehlt deshalb, diese Wege nicht weiterzuverfolgen. Hingegen empfiehlt sie, auf jeden Fall und unabhängig vom Neubauprojekt mit den Nachbargemeinden jede sinnvolle Synergie zu nutzen, um die operativen Kosten niedrig halten zu können.

4.7 Abhängigkeit zwischen Werkhofneubau und Quartierplan Spiesshöfli

Der Gemeinderat betrachtet die Quartierentwicklung Spiesshöfli (Quartierplan) als wichtiges Projekt und sieht deshalb das Neubauprojekt für den Werkhof und die Quartierentwicklung Spiesshöfli (Quartierplan) in einem engen Zusammenhang. Idealerweise wäre auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der BLT-Doppelspur und der Neugestaltung der Bottmingerstrasse auch der neue Werkhof fertig gestellt und in Betrieb. Dies würde es ermöglichen, unmittelbar danach mit der Entwicklung des ganzen Spiesshöfliareals (gemäss [ER-Vorlage 139/XII](#), Arealentwicklung Spiesshöfli) zu beginnen und eine attraktive, ganzheitlich konzipierte Wohnsiedlung zu realisieren. Auch bringt eine zeitnahe Inwertsetzung der heutigen Werkhofparzelle für Binningen verschiedene Vorteile (Baurechts- und Mietzinserträge, Steuererträge).

Allfällige Verzögerungen beim Werkhofneubau gefährden nicht zwangsläufig die ganze Arealentwicklung Spiesshöfli. Neben der Areal-Erschliessung über die Parkstrasse und die Werkhofparzelle ist die Arealerschliessung auch via Gorenmattstrasse oder Brückenstrasse möglich. Dadurch ist auch eine Etappierung der Quartierplan- und Arealentwicklung Spiesshöfli möglich.

4.8 Benchmark mit anderen Werkhöfen

Die verglichen mit der Machbarkeitsstudie unerwartet hohen Kosten werfen die Frage auf, wie die Kosten im Vergleich mit anderen Werkhöfen zu beurteilen sind. Selbstverständlich sind die Gesamtkosten von Gebäuden mit technischen Infrastrukturen, mit unterschiedlichen Betriebs-



einrichtungen, unterschiedlichen Umgebungssituationen und unterschiedlicher Leistungsangebote nicht direkt zu vergleichen. Es ist jedoch möglich, die reinen Gebäudekosten zu ermitteln und diese zu vergleichen.

In der **BauKostenPlanung (BKP)** werden die verschiedenen Kosten eines Bauprojekts gruppiert. Die Kostengruppe BKP 2 umfasst die reinen Gebäudekosten und wird deshalb gerne für Kostenvergleiche herangezogen. Zu BKP 2 gehören die Kosten für die Baugrube, den Rohbau, die Haustechnikanlagen und den Ausbau sowie zugehörige Honorare. Zu BKP 3 gehören die für den Betrieb notwendigen Einrichtungen (z.B. Elektroinstallationen, Sanitäranlagen, Gebäudeautomation, usw.). Die Kosten für die Vorbereitungsarbeiten, die Umgebung, die Baunebenkosten (Wettbewerbskosten, Bewilligungsgebühren, Muster, Modelle, Vervielfältigungen und Plankopien usw.) und sämtliche Reservepositionen (z. B. Unvorhergesehenes) sowie die Ausstattungen sind in anderen BKP-Gruppen zusammengefasst und werden in der BKP 2 und BKP 3 nicht betrachtet.

Die BPK konnte das zu beurteilende Werkhofprojekt für Binningen mit einem aktuellen Werkhofprojekt in Wangen bei Olten von 2021 vergleichen. Das Dienstleistungsangebot und damit auch die Nutzung der beiden Werkhöfe sind zwar unterschiedlich, dennoch ist ein Vergleich auf Ebene der Kosten BKP 2 und 3 interessant.

Objekt	Gebäudekosten BKP2 (CHF)	Betriebseinrichtungen BKP 3 (CHF)	Gebäudevolumen GV (m ³)	Vergleich BKP2/m ³ (CHF/m ³)	Abweichung	Vergleich BKP2+3/m ³ (CHF/m ³)	Abweichung
Werkhof Wangen bei Olten (2021)	5,280 Mio.	0.560 Mio.	13'257	398		441	
Werkhof Binningen (Projekt 2021)	8,368 Mio.	0.333 Mio.	14'577	574	+44%	597	+35%

Der Kanton Zürich publizierte kürzlich im Rahmen einer Projektdokumentationen über einen neuen Werkhof in Bülach einen Kostenvergleich auf Basis BKP2+3/m³ zu zehn verschiedenen Werkhofprojekten in der ganzen Schweiz. Die Bandbreite der Kosten pro m³ Gebäudevolumen reicht dabei von 400 bis 780 Franken pro m³.¹

Der Vergleich der Werkhofprojekte zeigt auf, dass der Werkhof Binningen teuer ist und im oberen Drittel des Benchmarks zu liegen kommt. Bereits durch die Baugrube, den Rohbau, die Haustechnikanlagen und den Ausbau fallen hohe Kosten an. Tatsächlich erklärte der externe Planer, dass sich im Rahmen der Erarbeitung des «Vorprojekts plus» gezeigt habe, dass die

¹ Kanton Zürich: Neubau Werkhof Bülach, Projektdokumentation mit Kostenvoranschlag, 2018, Seite 25, https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/hochbau/abgeschlossene-bauvorhaben/verwaltungsgebäude/werkhof%20B6fe/werkhof-b%20B6lach/2018_12770_pd_kv_tba_wh_buelach_neubau.pdf



Baugrube und Sicherungsmassnahmen deutlich teurer werden, als in der Machbarkeitsstudie erwartet.

4.9 Kostensteigerung seit 2019 / Ermittlung von Kostensenkungspotenzialen

Angesichts der Kostenentwicklung des Projekts legte die Kommission den Schwerpunkt ihrer Beratung auf die Überprüfung der Kosten. Auf Basis des ER-Auftrags vom 30. August 2021 und paralleler Aufträge der BPK erarbeitete der externe Planer, Wenger Partner AG, im Auftrag des Gemeinderats zwei Varianten zur Kostenreduktion. Diese wurden der BPK an ihrer Sitzung vom 31. Januar 2022 eingehend erläutert. Die beiden Varianten sind nachfolgend in Kap. 4.9.1 und 4.9.2 zusammenfassend beschrieben. Die BPK hat darüber hinaus weitere Varianten in Erwägung gezogen. Diese sind in Kap. 4.9.3 und 4.9.4 beschrieben.

4.9.1 Variante «Kosteneinsparung»

Bei der Variante «Kosteneinsparung» kann mit der Verlegung der Lagerflächen und eines Teils der Fahrzeuge auf die Errichtung ganzer Gebäudeteile verzichtet werden kann. Dies betrifft den Gebäudeteil Süd, wo auf das zweite Obergeschoss verzichtet werden kann, sowie die südöstliche Fahrzeughalle, welche verkleinert werden kann. Die Massnahme bedingt das Verschieben der Kleinfahrzeuge sowie der Lagerflächen und der Pflanzenaufzucht auf Nebenstandorte. Die Abklärungen haben ergeben, dass die Räumlichkeiten der bestehenden Gemeindegärtnerei am Birkenweg 6 diesen Bedarf abdecken könnten. Für diese Nutzungen müssten keine dringenden Instandsetzungsarbeiten an der Liegenschaft vorgenommen werden, welche die Investitionskosten des Projekts wieder erhöhen würden. Durch die Verkleinerung der Baukubaturen am Standort Friedhof kann der Gebäudeteil Nord um 2.85 Meter weg von der Friedhofsanlage nach Süden verschoben werden. Die Stützmauer ostseitig kann etwas in das Areal hinein verschoben werden.

Die Redimensionierung der Werkhofanlage mit Beibehaltung des Standorts Gärtnerei als Nebenstandort bringt Einsparungen bei den Investitionskosten von insgesamt 1.365 Millionen Franken (Genauigkeit +/- 15%) mit sich. Somit würde sich die Kreditsumme von 13.67 Millionen Franken auf 12.305 Millionen Franken reduzieren.

Nachteile sind, dass der Standort Birkenweg zu einem späteren Zeitpunkt nicht (bzw. nur teilweise) für andere Nutzungen zur Verfügung steht. Ausserdem müssen weiterhin zwei Standorte betrieben werden. Dadurch fallen Synergien weg und werden zusätzliche Fahrten notwendig.

4.9.2 Variante «Verzichtsplanung»

Bei der Variante «Verzichtsplanung» wurde das Raumprogramm optimiert. Insbesondere wurden Mehrfachnutzungen von Räumen untersucht, ohne dass dabei der Betrieb eingeschränkt wird. Bei den Fahrzeugen wurden Abstellplätze optimiert und weniger empfindliche Fahrzeugteile wie Anhänger auf überdachte Aussenplätze verlegt. Die Anzahl Parkplätze für Mitarbeitende (und am Wochenende auch für die Benutzung durch die Kirche) wird um vier reduziert. In der Summe führt dies zu einem kompakteren und weniger voluminösen Baukörper (analog der



Variante «Kosteneinsparung»), ohne dass dabei Räumlichkeiten an andere bestehende Standorte verlegt werden müssen. Gleichzeitig können auch bei dieser Variante mit reduziertem Raumprogramm sämtliche Werkhofdienstleistungen im bisherigen Umfang mit gleicher Qualität weitergeführt werden.

Das Einsparpotenzial der Variante «Verzichtsplanung» beträgt 1.58 Millionen Franken (Kostengenauigkeit +/-15%). Das Raumprogramm erreicht in etwa die Grösse gemäss Machbarkeitsstudie von 2018. Diese Variante hat keine wesentlichen Nachteile.

4.9.3 Variante Verzichtsplanung optimiert

Die BPK würdigt die Bemühungen des Gemeinderats, mittels Vereinfachungen die Kosten für den neuen Werkhof zu reduzieren. Die Variante «Verzichtsplanung» erreicht knapp zwei Drittel der vom Einwohnerrat angestrebten Einsparungen von 2.5 Millionen Franken. Da eine Mehrheit der Kommission eine Einsparung von 1.6 Millionen Franken aber als zu klein erachtet, wurde von der Kommission eine weitere Variante erarbeitet. Diese «Variante Verzichtsplanung optimiert» sieht vor, dass die Variante Verzichtsplanung weiter optimiert wird, um das Kostendach des Einwohnerrats von 11.2 Millionen Franken erreichen zu können. Die geforderten 0.9 Millionen Franken zusätzliche Einsparungen sollen mittels Vereinfachung beim Raumprogramm, bei den Baustandards oder allenfalls bei Vereinfachung und / oder Verzicht des Dienstleistungsangebots erreicht werden.

4.9.4 Variante Neuplanung

Ein Teil der Kommission bezweifelt, dass mit weiteren Optimierungen die Kosten signifikant gesenkt werden können, und schlägt einen Neubeginn vor. Anstatt das vorliegende Projekt in Kleinarbeit weiter zu optimieren – mit ungewissem Ausgang – soll mit einer Neuplanung und weitgehend offenen Rahmenbedingungen ein Werkhof geplant und realisiert werden, der sich mit einer Kostenbandbreite von 9.0 bis 10.0 Millionen Franken (+/- 10%) am Kostendach der Machbarkeitsstudie von 2018 orientiert.

Um dies zu erreichen, kann die Gemeinde beispielweise

- die Dienstleistungen des Werkhofs neu organisieren oder auslagern,
- das Dienstleistungsangebot des Werkhofs hinsichtlich Notwendigkeit überprüfen,
- mit anderen Gemeinden zusammenarbeiten,
- einen anderen Projektentwicklungsprozess wählen (z.B. Wettbewerb, GU-/TU-Ausschreibung),
- alternative, auch früher verworfene Standorte prüfen.

**4.9.5 Übersicht Varianten zur Kostenreduktion**

Variante	Antrag GR unverändert	«Kosteneinsparung»	«Verzichtsplanung»	Variante Verzichtsplanung optimiert	Neuplanung mit freien Rahmenbedingungen
Baukredit	13.7 Mio. CHF (+/- 10%)	12.3 Mio. CHF (+/- 15%)	12.1 Mio. CHF (+/- 15%)	11.2 Mio. CHF (+/- 10%)	9.0 bis 10.0 Mio. CHF (+/- 10%)
Kosteneinsparung	-	1.4 Mio. CHF	1.6 Mio. CHF	2.5 Mio. CHF	3.7 bis 4.7 Mio. CHF
Antrag an ER auf ...	Zustimmung zum GR-Antrag	Rückweisung des GR-Antrags zur Überarbeitung Erhöhung Planungskredit um 65'000 CHF	Rückweisung des GR-Antrags zur Überarbeitung Erhöhung Planungskredit um 65'000 CHF	Rückweisung des GR-Antrags zur Erarbeitung einer neuen Variante mit folgenden Eckwerten - Kostendach max. 11.2 Mio. CHF - Vereinfachung Baustandards - Reduktion Raumprogramm - Reduktion Leistungsangebot	Ablehnung des GR-Antrags Auftrag an GR zur Neuprojektierung - Kostenbandbreite 9.0 bis 10.0 Mio. CHF (+/-10%) - Standort offen - Design to cost
Nächste Schritte, falls Zustimmung im ER	Volksabstimmung	Überarbeitetes Vorprojekt+ geht an ER zur Beratung und Beschlussfassung	Überarbeitetes Vorprojekt+ geht an ER zur Beratung und Beschlussfassung	GR unterbreitet dem ER einen Vorgehensvorschlag inkl. einem zusätzlichem Planungskredit.	GR unterbreitet dem ER einen Vorgehensvorschlag mit ggf. notwendigem Planungskredit.
Finanzielle Chancen und Risiken	keine	Minderkosten 1.3 Mio. CHF Mehrkosten für Planung 0.65 Mio. CHF (Offerte Wenger Partner AG)	Minderkosten 1.6 Mio. CHF Mehrkosten für Planung 0.65 Mio. CHF (Offerte Wenger Partner AG)	Minderkosten 2.5 Mio. CHF Mehrkosten für Planung nicht bekannt (vsl. über 0.1 Mio. CHF). Falls das Projekt mit obigen Ansätzen nicht weiter optimiert werden kann, muss ein neues Projekt aufgesetzt werden. Die bisherigen Investitionen für Planung (>230'000 CHF) müssen abgeschrieben werden.	Minderkosten 3.7 bis 4.7 Mio. CHF Mehrkosten für neues Vorgehen / neuer Planungskredit nicht bekannt. Die bisherigen Investitionen für Planung (>230'000 CHF) müssen abgeschrieben werden.
Zeitbedarf für Planung	0	6 Monate	6 Monate	6-12 Monate (Schätzung BPK)	2-3 Jahre (Schätzung BPK)

5 Beantwortung der Aufträge des Einwohnerrats an die BPK

Zu den drei konkreten Aufträgen / Beschlüssen des Einwohnerrats kann die BPK wie folgt Stellung nehmen:

5.1 Die BPK macht eine Überprüfung der Kosten innerhalb der BPK

Der BPK ist es fachlich nicht möglich, selbst zu überprüfen, ob die Gesamtkosten in der veranschlagten Höhe gerechtfertigt sind. Hierfür hätte ein Auftrag an ein externes, dafür spezialisiertes Unternehmen erteilt werden müssen. Vorgängig hätte eine Offerte eingeholt und ein entsprechendes Kreditbegehren dem Einwohnerrat unterbreitet werden müssen. Sie hat stattdessen

- beim Gemeinderat Auskunft über die wesentlichen Kostentreiber eingeholt (siehe hierzu 5.2),
- Vorschläge zur Kostenreduktion eingeholt (siehe hierzu 5.3) und
- einen Benchmark erstellt (siehe hierzu 4.8).

5.2 Die BPK filtert die zusätzlichen Begehrlichkeiten durch den Betreiber nach dem BPK Bericht von 2019 heraus

In der Unterlage «Gegenüberstellung Studie - Vorprojekt Plus», das dem Einwohnerrat vorliegt ([LINK](#)) sind die wesentlichsten Kostentreiber mit den entsprechenden Mehrkosten dokumentiert. Das in dieser Unterlage dokumentierte, um 975 m³ grössere Gebäudevolumen setzt sich gemäss Auskunft des Gemeinderats wie folgt zusammen:

- Um die Abläufe im Werkhofbetrieb zu optimieren und für allfällige Funktionserweiterungen zu ertüchtigen, wurden nachfolgende Massnahmen in die Planung aufgenommen:
 - Mehr Platzbedarf für Fahrzeuge (Anlagebetreuung), ca. 5 Fahrzeuge
 - Zusätzliches Treibstofflager
 - zusätzliches Büro für 4 Personen (Anlagebetreuung, basierend auf Reorganisation Bauabteilungen 2018)
 - Werkstätten
 - Mehr Platz für Aufenthalt und Ruheraum.
- Ein Vergleich des Gebäudevolumen der Machbarkeitsstudie 2018 und des Vorprojektes plus 2021 zeigt, dass zusätzlich zu den Flächen und Räumen auch noch andere Faktoren dazugekommen sind, zum Beispiel die statischen- und wärmetechnischen Dimensionierungen wie auch die Anordnung eines zusätzlichen Treppenhauses aufgrund der Fluchtweglängen. Ebenfalls wurden in der Studie abweichende Annahmen zur Geschoss- bzw. Gebäudehöhen gemacht, welche durch nachgeführte statische Betrachtungen zu einer Erhöhung des Gesamtvolumens führten.



5.3 Die BPK sucht Kostenersparnisse in der Höhe von ca. 2.5 Millionen Franken

Die von Wenger Partner AG im Auftrag des Gemeinderats erstellte Variante zur Kostenreduktion «Verzichtsplanung» ermöglicht Einsparungen von 1.58 Millionen Franken, also von knapp zwei Dritteln der vom Einwohnerrat angestrebten Kostenersparnis. Die weniger weit gehende Variante «Kosteneinsparung» ermöglicht Einsparungen von 1.365 Millionen Franken oder 55 Prozent der vom Einwohnerrat angestrebten Kostenersparnis.

Um höhere Einsparungen zu erzielen, muss das Geschäft stärker überarbeitet und dabei möglicherweise auch das Dienstleistungsspektrum angepasst bzw. reduziert werden. Die BPK hat ein solches Vorgehen in Erwägung gezogen (vgl. Kapitel 4.9.3).

Ebenso hat die BPK in Erwägung gezogen, das vorliegende Projekt abzulehnen und mit einer Neuplanung ein Projekt zu einem wesentlich günstigeren Preis zu erhalten (vgl. Kapitel 4.9.4).

6 Erwägungen der Kommission

Die BPK hat an ihren Sitzungen vom 14. Februar 2022 und 28. März 2022 die verschiedenen Varianten diskutiert und versucht eine Priorisierung vorzunehmen. Dabei konnte keine der vier Varianten eine Mehrheit der Kommission (mindestens 5 Stimmen) auf sich vereinen. Die Kommission hat deshalb beschlossen, dem Einwohnerrat die zwei bestplatzierten Minderheitsvarianten vorzulegen: die Variante Verzichtsplanung (Kap. 4.9.2) und die Variante Neuplanung (Kap. 4.9.4).

Die Minderheit 1 spricht sich dafür aus, die Variante «Verzichtsplanung» des Gemeinderats umzusetzen. Die wichtigsten Argumente

- Binningen erhält einen modernen, leistungsfähigen Werkhof mit zeitgemässen Arbeitsbedingungen für die Mitarbeitenden.
- Das vorliegende Projekt überzeugt beispielsweise architektonisch, bzgl. Landschaftseinbettung und führt nicht zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung.
- Die Kosten konnten um rund 1.6 Millionen Franken reduziert werden. Die Gesamtkosten von neu 12.1 Millionen Franken sind für Binningen finanziell verkraftbar.
- Der Standort beim Friedhof ist nach wiederholter Prüfung die Bestvariante. Es gibt zum heutigen Zeitpunkt keinen anderen Standort in Binningen.
- Die Gemeinde kann die freiwerdende Werkhofparzelle einer neuen Nutzung zuführen und zusätzliche Erträge generieren.
- Eine Rückweisung des Projekts zugunsten einer Neuplanung des Werkhofs führt eher zu Mehrkosten als zu Minderkosten.



Die Minderheit 2 spricht sich für dafür aus, die Planung für einen neuen Werkhof neu anzugehen. Die wichtigsten Argumente:

- Die Gesamtkosten sind auch in der Variante «Verzichtsplanung» für ein technisches Betriebsgebäude verhältnismässig hoch.
- Die Hanglage, die gewählte Architektur und das grosszügige Raumprogramm machen das Projekt teuer.
- Der vorgeschlagene Standort neben dem Friedhof stösst bei einem Teil der Bevölkerung auf Unverständnis und Kritik. Das Risiko einer Ablehnung des Kredits bei einer Volksabstimmung ist hoch.
- Die formulierte Dringlichkeit ist nicht gegeben. Der bestehende Werkhof kann die nächsten 5 - 10 Jahre mit bescheidenen Instandhaltungskosten weiter betrieben werden.
- Eine Neuplanung bietet die Chance, zu einem völlig neuen und kostengünstigeren Projekt mit betriebsoptimierten Rahmenbedingungen und Synergienutzungen (Zusammenarbeit mit anderen Gemeinden) zu kommen.

Ein Totalverzicht auf den Werkhofneubau ist für die BPK hingegen kein Thema, ebensowenig aber auch das unveränderte Projekt des Gemeinderats. Die BPK erachtet es als Notwendigkeit, den Werkhof mit einem Neubau zu ersetzen.

7 Empfehlungen zur Baukostenplanung (BKP)

Der Einwohnerrat hat am 29. Juni 2015 auf Antrag der BPK den Gemeinderat beauftragt, eine Richtlinie für die Baukostenplanung sämtlicher Baukreditvorlagen zu erstellen und dabei eine Reihe von der BPK definierter Eckwerte zu berücksichtigen. Die BPK der laufenden Legislatur stellt fest, dass der Gemeinderat zwar eine umfassende Richtlinie für die Baukostenplanung («Projekt-Leitfaden für Grossbauprojekte der Gemeinde Binningen») erarbeitet hat, dass aber ein Anhang mit den Eckwerten gemäss ER-Beschluss vom 29. Juni 2015 fehlt.

Die BPK ist der Meinung, dass der Projektleitfaden um einen Anhang mit den seinerzeit definierten Eckwerte zu ergänzen ist:

- Objektkreditvorlagen werden in der Regel mit einem Bauprojekt oder einem Vorprojekt plus erarbeitet. Die Wahl des Planungsverfahrens im Einzelfall legt jeweils der ER fest (Vorprojekt plus oder Bauprojekt) und wird basierend auf den Kriterien Zeit/Qualität/Resourcen vom GR nach Eignung situativ vorgeschlagen.
- Die Kostenangabe erfolgt mit einem Kostenvoranschlag und einer Kostengenauigkeit von +/-10% gemäss den SIA-Ordnungen für Leistungen und Honorare (LHO).



- Die Kostenermittlungsmethode des detaillierten Kostenvoranschlags nach Baukostenplan (BKP) nach SIA-Norm SN 506 500 und den Standards für die Ermittlung von Kennwerten gemäss CRB (ursprünglich Centre Suisse d'études pour la Rationalisation du Bâtiment). Die Berechnungen erfolgen auf der Basis von aktuellen Richtpreisen.
- Die Darstellung des Kostenvoranschlags für das Kreditbewilligungsverfahren erfolgt in der Regel in Untergruppen (BKP 3-stellig) mit Zusammenzug auf Gruppen (BKP 2-stellig) und Hauptgruppen (BKP 1-stellig)
- Sämtliche Kostenvoranschläge werden in der Regel mit dem Stand des Baupreisindex Nordwestschweiz versehen und die Kostenteuerung in der Bauabrechnung wird separat ausgewiesen.
- Die Kostenangaben der Detailpositionen sind inklusive Mehrwertsteuer zu ermitteln.
- Um eine Kumulation von Reserven durch die verschiedenen Kostendaten zu vermeiden, sind sie in den Detailunterlagen offen auszuweisen und sollen im Gesamten nicht mehr als 10% betragen.

Zusätzlich sind im Anhang zur Richtlinie aufzunehmen:

- Es sind Kostenvergleiche mit ähnlichen in der Schweiz realisierten Projekten aufzuführen (Benchmark), mindestens auf Basis BKP2/m³.
- Die finanziellen Folgen für den Gemeindehaushalt sind darzustellen.

8 Anträge

Die BPK konnte das vom Gemeinderat vorgelegte Projekt und die Alternativen dazu einvernehmlich diskutieren und analysieren. Sie präsentiert ihre Ergebnisse im vorliegenden Bericht. Die Mitglieder der BPK bewerteten die Analyseergebnisse allerdings sehr unterschiedlich.

Wie im Kapitel 6 dargelegt, schlägt die BPK dem Einwohnerrat deshalb zwei Varianten zur Beratung und Beschlussfassung vor.

8.1 Antrag Variante Verzichtsplanning

1. Das Geschäft 138 / XII wird an den Gemeinderat zur Überarbeitung zurückgewiesen.
2. Das überarbeitete Projekt orientiert sich am Vorschlag «Verzichtsplanning» des Gemeinderats und darf ein Kostendach von 12.1 Millionen Franken (+/- 10%) inkl. MWSt nicht überschreiten.
3. Der Projektierungskredit wird um 65'000 Franken erhöht.



8.2 Antrag Variante Neuplanung

1. Das Geschäft 138 / XII wird abgelehnt.
2. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Planung für einen neuen Werkhof neu anzugehen.
3. Die Neuplanung des Werkhofs hat von folgenden Eckwerten auszugehen:
 - a. Das neue Projekt soll in einer Kostenbandbreite von 9 bis 10 Millionen Franken (+/- 10%) inkl. MWSt. liegen.
 - b. Keine planerische Beschränkung allein auf den Standort Margarethenstrasse
4. Der Gemeinderat behandelt das Geschäft vordringlich und unterbreitet dem Einwohnerrat bis spätestens Ende 2023 eine Vorlage im Sinne der Erwägungen.

8.3 Zusatzantrag Richtlinie Baukostenplanung

Im Weiteren unterbreitet die Bau- und Planungskommission BPK – unabhängig vom Geschäft Nr. 138 / XII – dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Der Gemeinderat wird beauftragt, einen Anhang zum Projekt-Leitfaden für Grossbauprojekte der Gemeinde zu erstellen, und greift darin die Eckpunkte gemäss Kapitel 7 des vorliegenden Berichts) auf.

Die BPK hat diesen Bericht in ihrer Sitzung vom 25. April 2022 verabschiedet.

Für die Bau- und Planungskommission BPK

Binningen, 25. April 2022

Stephan Appenzeller
Präsident

Thomas Schwarb
Vizepräsident

**Anhang: Kostenveränderung Machbarkeitsstudie zu Vorprojekt+**

Basis bildet S. 589 des Vorprojekts plus Werkhof Binningen von Wenger Partner AG:

Projekt	Machbarkeits-Studie	Vorprojekt plus
Datum	11. Dezember 2018	8. März 2021
Gebäudevolumen nach SIA	13'602.00 m ³	14'577.00 m ³
Kostengenauigkeit	+/-30%	+/- 10%
Plankosten	8'600'000 CHF	13'670'000 CHF
Maximale Plankosten (+30% bzw. +10%)	11'180'000 CHF	15'037'000 CHF
Zusatzleistungen für Bestellungsänderungen		
Grösseres Projekt gem. Raumprogramm (+975 m3)	490'000 CHF	
Mehrkosten Vordach Lagerplätze	280'000 CHF	
Betriebseinrichtungen	333'000 CHF	
Lagerplatz Nord	376'000 CHF	
Bauherrenleistungen	303'000 CHF	
Reserve Projektänderungen	105'000 CHF	
Reserve Unvorhergesehenes	500'000 CHF	
Ausstattung	100'000 CHF	
Anpassungen + Gestaltung Friedhof	55'000 CHF	
Total für Bestellungsänderungen	2'542'000 CHF	
Zusatzleistungen für unerwartete Rahmenbedingungen		
Schadstoffentfernung	10'000 CHF	
Sicherung, Foundationen Zivilschutzanlagen	185'000 CHF	
Mehrkosten Wand Rampe zu Friedhof	30'000 CHF	
Ausbilden diverser Wände als Stützmauern (ca.)	500'000 CHF	
Total für unerwartete Rahmenbedingungen	725'000 CHF	
Kosten-Differenz durch genauere Planung		
Zu tief kalkulierte Kosten (z.B. CHF 500.00 / m3)	1'803'000 CHF	
Total zu tief kalkulierte Kosten	1'803'000 CHF	
Total Kostenänderungen	5'070'000 CHF	
Gesamttotal	13'670'000 CHF	13'670'000 CHF