



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 22. November 2022
Vorstoss	Investition, Zonenmutation und Friedhofsbaulinie für Werkhofneubau
Info	<p>Der bestehende Werkhof an der Parkstrasse ist sanierungsbedürftig und genügt den heutigen Anforderungen an eine moderne Infrastrukturanlage nicht mehr. Nach Erteilung eines Planungskredits im November 2019 wurde ein Vorprojekt plus für einen Neubau mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent ausgearbeitet. Am 16. Mai 2022 hat der Einwohnerrat das Geschäft 138/XII «Investition, Zonenmutation und Friedhofsbaulinie für Werkhofneubau» mit Vorgaben zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Für die Überarbeitung am vorgesehenen Standort auf Parzelle 3504 (Friedhof Südteil) hat er Planungskosten von CHF 65 000 bewilligt.</p> <p>Das überarbeitete Projekt «Verzichtsplanung» basiert auf einem reduzierten Raumprogramm, ohne dass dabei Leistungen des Werkhofs gekürzt werden müssen. Damit kann die Kostenvorgabe des Einwohnerrats (Kostendach von CHF 12,1 Mio.) erreicht bzw. sogar noch etwas unterschritten werden. Die Kosten betragen neu CHF 11,915 Mio. auf der Basis eines Kostenvorschlags mit einer Genauigkeit von +/- 10 Prozent. Auf derselben Basis wurde die Realisierung einer PV-Anlage, welche den Eigenverbrauch des Werkhofbetriebs decken wird, projektiert, welche mit Kosten von CHF 0,17 Mio. über den Energiefonds der Gemeinde finanziert wird.</p> <p>Die Zonenmutation zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat wurde bereits vorgängig vorbereitet und eine öffentliche Mitwirkung dazu durchgeführt. Demnach ist vorgesehen, einen Teil der bestehenden OeWA-Zone auf der Parzelle 3504 von der bisherigen Zweckbestimmung «Kirchliche Bauten und Anlagen» der Zweckbestimmung «Werkhof» zuzuführen. Im selben Zug können die Lärmempfindlichkeitsstufen für die Friedhof- und Grabanlagen von ES III auf ES II zurückgestuft werden. Aufgrund der Lage des Werkhofneubaus in Bezug auf die Friedhofanlagen hat der Einwohnerrat zudem eine Friedhofsbaulinie zu erlassen.</p> <p>Die Bewilligung des Werkhofkredits ist gestützt auf § 10 lit. g der Gemeindeordnung der Volksabstimmung zu unterbreiten. Der Terminplan sieht vor, dass die Projektierungsarbeiten ab dem 3. Quartal 2023 fortgeführt werden können. Mit einer Bauzeit von 15 Monaten kann die Fertigstellung und Inbetriebnahme des Werkhofs bis Mitte 2026 erwartet werden. Die bestehende Parzelle an der Parkstrasse kann nach Abschluss der laufenden Arealentwicklung dann zumal einer neuen Nutzung zugeführt werden.</p> <p>Die Ausführungen auf den folgenden Seiten beinhalten der Einfachheit halber nochmals das gesamte Projekt - ergänzt mit den nach der Überweisung an den ER am 13. April 2021 erfolgten Schritten - um unnötiges Suchen in anderen Dokumenten unnötig zu machen.</p>

Antrag	<ol style="list-style-type: none">1. Der Einwohnerrat beschliesst die Zonenmutation «Werkhof», beinhaltend Zonenplan Siedlung und Zonenreglement Siedlung.2. Der Einwohnerrat beschliesst den Baulinienplan Friedhof St. Margarethen.3. Der Einwohnerrat bewilligt eine Investition von CHF 11,915 Mio. inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent für die Realisierung eines Werkhofneubaus auf der Parzelle 3504 an der Margarethenstrasse.4. Vorbehältlich der Annahme der Investition gemäss Ziffer 3 durch die Stimmberechtigten, beschliesst der Einwohnerrat eine Investitionsausgabe von CHF 0,17 Mio. inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent für die Realisierung einer Photovoltaikanlage auf dem neuen Werkhofgebäude zu Lasten des Energiefonds.5. Der Beschluss gemäss Ziffer 3 unterliegt gemäss § 120 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG; SGS 180) i. V. m. § 10 lit. g Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.
--------	---

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident:
Mike Keller

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

1.1 Einleitung

Am 4. November 2019 nahm der Einwohnerrat Kenntnis von der Machbarkeitsstudie «Neubau Werkhof Binningen» vom Dezember 2018. Zudem bewilligte er nach Vorberatung durch die Bau- und Planungskommission eine Investitionsausgabe von CHF 230 000 inkl. MwSt. mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 Prozent für die Erstellung eines Vorprojekt Plus für einen Werkhofneubau. In der Folge wurde das Vorprojekt plus mit Kostenvoranschlag als Basis für eine Kreditgenehmigung erarbeitet. Nach Rückweisung des Einwohnerrats im Mai dieses Jahres wurde das Projekt redimensioniert und überarbeitet. Im Weiteren hat der Gemeinderat die notwendige Umzonung für den neuen Werkhofstandort auf dem Areal des Friedhofs Süd vorbereitet. Mit dieser Vorlage unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat das revidierte Projekt mit Baukredit (Variante «Verzichtsplanung») sowie die Zonenmutation zur Genehmigung.

1.2 Grundlagen

- Machbarkeitsstudie I Werkhof, Variantenstudien Standort, 28. Januar 2014, Wenger Partner AG
- Machbarkeitsstudie II Werkhof, Standort Friedhof, 11. Dezember 2018, Wenger Partner AG
- Verkehrsgutachten Neuer Werkhof Binningen, 10. Dezember 2018, Glaser Saxer Keller AG
- Immobilienstrategie, ER Geschäft 108 vom 16. Oktober 2018, Immobilienaktionsplan vom 13. September 2018
- Bewilligung einer Investitionsausgabe von CHF 230'000 für die Planung eines Werkhofneubaus, ER-Geschäft 138 vom 19. Februar 2019, Bericht der BPK vom 19. September 2019
- Jährlicher Leistungsauftrag mit Globalbudget, Produktebeschrieb
- Werkhof Binningen, Leistungen und Standards mit Kostenstellen, 18. November 2011
- SWOT-Analyse Werkhof, 13. August 2014
- Zonenplan und Zonenreglement Siedlung und Landschaft Gemeinde Binningen
- Redimensioniertes Raumprogramm (vgl. auch Beilagen)

1.3 Erste Planungsschritte

Seit 2007 gibt es Überlegungen und Vorstösse zu einer Standortverlagerung des Werkhofs. Das bestehende Gebäude an der Parkstrasse 29 weist seit längerer Zeit baulichen und energetischen Sanierungsbedarf auf. Die Lage mitten in einer Wohn- und Geschäftszone WG3 und die Erschliessung durch das ruhige Wohngebiet in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II sind nicht ideal. Die Nutz- und Rangierflächen auf der Parzelle sind ungenügend, da die betrieblichen Anforderungen an den Werkhof im Laufe der Jahre stetig gestiegen sind. Eine optimale, uneingeschränkte Nutzung würde einen massiven Eingriff in die bestehende Struktur beinhalten und somit eine Umzonung mit sich führen. Ein Umbau beinhaltet zudem grosse statische Aufwendungen und steht in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu Aufwand und Ertrag.

Bei der Volksabstimmung im März 2011 lehnte die Binninger Stimmbevölkerung den Planungskredit für ein gemeinsames Werkhofgebäude Binningen-Bottmingen am Birkenweg ab.

In Folge dessen hat der Gemeinderat beschlossen, an einem eigenen Werkhof festzuhalten und das bisherige Dienstleistungsangebot (vgl. Beilage «Leistungen und Standards mit Kostenstellen», Basis des jährlichen Leistungsauftrags) aufrecht zu erhalten. Er gab eine Planung zur Überprüfung der Sanierungs- und Erweiterungsmöglichkeiten des bestehenden Werkhofs an der Parkstrasse 29 in Auftrag.

Das Ergebnis der ersten Machbarkeitsstudie von Januar 2014 zeigte auf, dass das bestehende Werkhofgebäude grosse Mängel in seiner statischen Struktur und energetischen Hülle aufweist. Eine Sanierung wäre mit sehr grossem Aufwand und hohen Kosten verbunden und damit eine unwirtschaftliche Lösung.

Zudem liegt der Werkhof als zonenfremde Nutzung mitten in einem Wohnquartier und es fehlt dort die Fläche und baurechtliche Möglichkeit für eine sinnvolle Erweiterung.

Aus diesen Gründen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie auch Standorte mit resultierenden Neubauten in die Evaluation einbezogen und auf ihre Machbarkeit hin überprüft.

Alle möglichen Neubaustandorte wurden untersucht:

- Bestehender Standort Parkstrasse 29 (Parzelle 1491)
- Birkenweg (Parzellen 1329, 1330, 2790)
- Margarethenstrasse (Parzelle 3504)
- Holzmatt (Parzelle 816)

Für den Werkhof wurde eine interne Unternehmensanalyse (SWOT-Analyse mit Stand vom 13.08.2014) erstellt. Die Analyse hat gezeigt, dass mit der Zusammenführung der Betriebseinheiten von Werkhof und Gärtnerei (allenfalls inklusive Friedhofpersonal) Personaleinsätze, Material- und Fahrzeugnutzung optimiert werden können.

Der Gemeinderat hat deshalb im August 2014 beschlossen, die Zusammenlegung der Betriebseinheiten des Werkhofs und der Gärtnerei an einem Standort anzustreben und in die (damalige) Liegenschaftsstrategie aufzunehmen.

Im Rahmen der Immobilienstrategie (ER-Geschäft 108 vom 16.10.2018) hat die Überprüfung der bautechnischen und nutzungsspezifischen Aspekte hinsichtlich der untersuchten Kriterien Zustand, Energie, Standort, Quantität und Qualität bestätigt, dass sich das Objekt in einem schlechten bis sehr schlechten Zustand befindet und die Strategie «Abstossen zum Abbrechen» nach sich zog.

Mit einer zweiten Machbarkeitsstudie im Rahmen des Budgets 2018 wurde das Potenzial eines Neubaus an der Margarethenstrasse geprüft und aufgezeigt. Das Ergebnis der Studie diente als Grundlage für die weitere Planung.

Sowohl der Gemeinderat als auch die Bau- und Planungskommission haben sich im Vorfeld der Krediterteilung resp. Bearbeitung des Vorprojekts plus intensiv mit der Standortwahl auseinandergesetzt. Beide Gremien kamen übereinstimmend zum Schluss, dass der vorgeschlagene Standort am südlichen Rand des Friedhofs an der Margarethenstrasse der Beste aller möglichen Werkhof-Standorte darstellt, dies unter Berücksichtigung der wesentlichen Beurteilungskriterien wie Landeigentum, Zonenkonformität, benötigtem Platzbedarf und Optimierung der betrieblichen Abläufe. Dieser Meinung ist auch der Einwohnerrat im Rahmen der Beratung des Planungskredits (Geschäft 138) am 4. November 2019 gefolgt und hat den Planungskredit damals einstimmig genehmigt. Zu erwähnen ist auch, dass sich die Mitglieder der BPK anlässlich einer Begehung des jetzigen Werkhofs an der Parkstrasse 29 davon überzeugen konnten, dass neben dem Sanierungsbedarf insbesondere die Arbeitsabläufe aufgrund der ungenügenden Raumdisposition sehr umständlich sind und die sicherheitstechnischen Auflagen nur mit erheblichem Zusatzaufwand bewerkstelligt werden können. Ausserdem haben die Mitglieder der BPK am neuen Standort einen Augenschein genommen und sich von dessen Geeignetheit überzeugen können.

1.4 Besondere Anliegen aus dem Bericht der BPK vom 19.09.2019 und der Beratung im Einwohnerrat am 4.11.2019

Die BPK hat im Rahmen ihrer Berichterstattung folgende Empfehlungen abgegeben:

- Erschliessung des Werkhofs für Private: Für das bestehende Teilangebot der Entsorgung (Beispiel: Steine, Altöl, Tierkadaver) sind für die nichtmotorisierte Bevölkerung andere Möglichkeiten zu überlegen.

- Bei der Weiterbearbeitung des Bauprojektes sind der vermuteten Bodenbelastung am alten Standort grosse Beachtung zu schenken und in finanzieller Hinsicht in der Bauvorlage die Konsequenzen klar aufzuzeigen.
- Die rechtsgültige Zonenplanmutation soll vor der Volksabstimmung des Baukredits vorliegen, um die Zonenkonformität sicherzustellen und die raumplanerischen Bedenken abzuschreiben.

Anlässlich der Beratung im Einwohnerrat am 4. November 2019 wurden zusammengefasst zusätzlich folgende Aspekte vorgebracht:

- Beurteilung des Standorts im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Spiesshöfli und der Immobilienstrategie. Das bestehende Werkhofareal darf nicht ohne Einwilligung des Einwohnerrats verkauft werden, Baurechtslösungen sind zu prüfen.
- Richtige Priorisierung des Projekts im Rahmen der übrigen laufenden Grossprojekte (v.a. Schulraum).
- Den Aspekten von Lärm und Verkehrsbelastung ist in Bezug auf die Zonenkonformität grosse Beachtung zu schenken, Anliegen der Kirchen- und Friedhofnutzung sind einzubeziehen und die Verträglichkeit ist sicherzustellen.

1.5 Die Ziele des Vorprojekt plus

Planerische Gestaltung:

- Die Funktionsabläufe des Werkhofbetriebs einschliesslich Unterbringung aller Betriebsgerätschaften, -einrichtungen, Lagerflächen und des Fuhrparks inklusiv notwendiger Rangier- und Ladeflächen sind prioritäres Planungskriterium.
- Das Gebäude ist in Bezug auf Gestaltung, Konstruktion, Technik, Brandschutz und Erschliessung so zu planen, dass eine spätere Aufstockung möglich ist.
- Die Anordnung und Ausgestaltung einzelner Gebäude- und Anlagenteile ist der Optimierung der Gesamtanlage unterzuordnen.

Allgemeine Projektziele:

Leistungen/Qualität

- Erfüllung aller qualitativen und quantitativen Betriebsanforderungen des Werkhofs.
- Das Projekt soll eine möglichst hohe Qualität in Bezug auf Nachhaltigkeit haben.
- Der Entwurf muss ästhetisch-formalen Anforderungen genügen.

Termine

- Der Terminrahmen für das Vorprojekt plus beträgt zehn Monate, d.h. das Vorprojekt muss spätestens im September 2020 abgeschlossen werden.

Kosten

- Die Baukosten betragen gem. Studie vom 11. Dezember 2018 CHF 8'600'000 (\pm 30%, inkl. MwSt.), zuzüglich CHF 350'000 für den Umschlagplatz.
- Der Rahmen für die Planungskosten beträgt CHF 230'000.

Randbedingungen

- Die bestehende Zivilschutzanlage ist zu erhalten.
- Die in Anlehnung an den Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und an die Norm SIA 112 durch die Bauherrschaft definierten Qualitätskriterien sollen bei der Planung angewandt werden.
- Die bestehende Parkplatzzahl muss erhalten werden.

Die projektbezogenen Nachhaltigkeitsziele zusammengefasst:

Leistungszentrum 4, Werkhof

**Investition, Zonenmutation
und Friedhofsbaulinie für
Werkhofneubau**

Zuständig: Gemeinderätin Caroline Rietschi | Abteilungsleiter Martin Ruf

Seite 5 von 17

Gesellschaft

- Der Neubau ist in Bezug zum bestehenden Friedhof zu setzen, um Synergieeffekte stadträumlicher und funktionaler Art zu erzeugen.
- Durch eine proaktive Öffentlichkeitsarbeit soll das Projekt kommuniziert und ein hoher Grad an Teilhabe erreicht werden.
- Ein stadträumlicher Bezug zur Umgebung soll erreicht werden.
- Aufenthalts- und Büroräume sollen gesunde Luft und Behaglichkeit bieten.

Wirtschaft

- Der Werkhof soll entwurflich und baukonstruktiv so beschaffen sein, dass Wartungen und spätere Umbauten relativ einfach durchzuführen sind; insbesondere soll eine spätere Aufstockung möglich sein.
- Betriebs- und Unterhaltskosten sind zu minimieren.
- Das Betriebskonzept soll die betrieblichen Abläufe optimieren.
- Ein der Nutzung angemessener Ausbaustandard ist anzustreben.

Umwelt und Energie

- Auf den begrünten Umgebungsflächen sind einheimische Bepflanzungen vorzusehen.
- Das Gebäude soll möglichst energieeffizient sein und erneuerbare Energiequellen nutzen.
- Die Treibhausgasemissionen für Erstellung und im Betrieb sind zu minimieren.
- Eine minimale Belastung der bestehenden Infrastruktur soll gewährleistet werden.
- Es sind nach Möglichkeit Recyclingbaustoffe zu verwenden, Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäss zu entsorgen.
- Es sind Unternehmer aus der Region zu beauftragen. Transportwege der Baumaterialien sind zu beachten.

1.6 Ergebnis Vorprojekt plus 2021, Prüfung und Anträge der BPK vom 25.04.2022 sowie Beratung und Beschlüsse des Einwohnerrats vom 16.05.2022

Das Vorprojekt plus wurde nach der Genehmigung des Planungskredits durch den Einwohnerrat am 4. November 2019 entsprechend der Projektrichtlinie mit SIA-Phase 31 bearbeitet, mit Bericht, Kostenvoranschlag und Plänen im März 2021 abgeschlossen und am 30. März 2021 vom Gemeinderat verabschiedet und auf die Einwohnerratssitzung vom 3. Mai 2021 zur Beratung eingestellt. Mit dem Vorprojekt plus sind die Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 10 Prozent erhoben. Die hierzu notwendigen Fachplaner wurden zugezogen, um die Projektinhalte und Kosten zu definieren. Mit diesem Planungsstand lagen somit die wesentlichen Informationen zum Projekt vor, welche eine politische Diskussion und Beschlussfassung über den Baukredit ermöglichte. Allfällige Anpassungen am Projekt könnten in den anschliessenden Projektphasen noch vorgenommen werden, sollte sich dies als notwendig erweisen.

Die Vorlage des Gemeinderats für den Baukredit (Geschäft 138/XII vom 13. April 2021) wurde am 30. August 2021 an die BPK zur Prüfung überwiesen. Da das Kostenziel aus dem Vorprojekt nicht erreicht werden konnte und die Kosten mit CHF 13,67 Mio. veranschlagt wurden, beauftragte der Rat die BPK unter anderem, Kostenersparnisse in der Höhe von CHF 2,5 Mio. zu suchen.

Die BPK kam im Rahmen der Prüfung des Geschäfts zusammengefasst zum Schluss, dass alle von ihr untersuchten zusätzlichen Projekt-Varianten keine Mehrheiten innerhalb der Kommission finden konnten, zumal die avisierte Kostenersparnis von CHF 2,5 Mio. nicht erreichbar war. Deshalb schlug sie in ihrem Bericht vom 25. April 2022 zwei Antragsvarianten vor (Details siehe Beilage BPK-Bericht vom 25.04.2022):

- *Variante Verzichtsplanning: Das Projekt soll mit einem reduzierten Raumprogramm am vorgesehenen Standort mit einem Kostendach von CHF 12,1 Mio. umgesetzt werden.*

- *Variante Neuplanung: Es soll bis Ende 2023 ein neues Projekt geplant werden mit einer Kostenbandbreite von CHF 9 – 10 Mio.*

Der Einwohnerrat hat sich an seiner Sitzung vom 16. Mai 2022 für die Variante «Verzichtsplanung» entschieden und das Geschäft entsprechend zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückgewiesen. Für die Projektüberarbeitung wurde der Planungskredit um CHF 65 000 erhöht.

1.7 Zonenplanmutation, Mitwirkung

Der neue Standort des Werkhofs an der Margarethenstrasse kommt im südlichen Teil der Parzelle 3504 (Friedhof Süd) zu liegen. Diese Parzelle wie auch die Parzelle 1813 (Friedhof Nord) sind der Zone für Öffentliche Werke und Anlagen (OeWA) mit Zweckbestimmung «Kirchliche Bauten und Anlagen» zugeordnet (Objektnummer 19 gemäss Zonenreglement).

Das Raumplanungsgesetz (RPG) verpflichtet die Gemeinden dafür zu sorgen, dass die unter sich gleichwertigen Ziele und Grundsätze raumrelevanter Interessen und auch Privatinteressen durch eine Interessenabwägung bestmöglich in Einklang zu bringen sind. Grundlage für die Interessenabwägung liefert Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV). Demnach sind die Interessen zu definieren, die (räumlichen) Auswirkungen zu beurteilen und dann die gewählte Variante nachvollziehbar zu begründen.

Für die vorliegende Mutation sind folgende Planungsgrundsätze (Art. 3 RPV) relevant:

Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- *regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden.*
- *Einrichtungen... für öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein.*
- *nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.*

Planungsvorgaben Kanton Basel-Landschaft:

Die Parzellen 3504 und 1813 liegen innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss S.1.1 des kantonalen Richtplanes. Der kantonale Richtplan definiert für das Areal keine spezifischen Vorgaben. Das an die Parzelle 3504 angrenzende Landwirtschaftsland ist im kantonalen Richtplan dem Vorranggebiet Landschaft zugeteilt (L3.2). Die Böden im Landwirtschaftsgebiet sind als Fruchtfolgeflächen ausgeschieden.

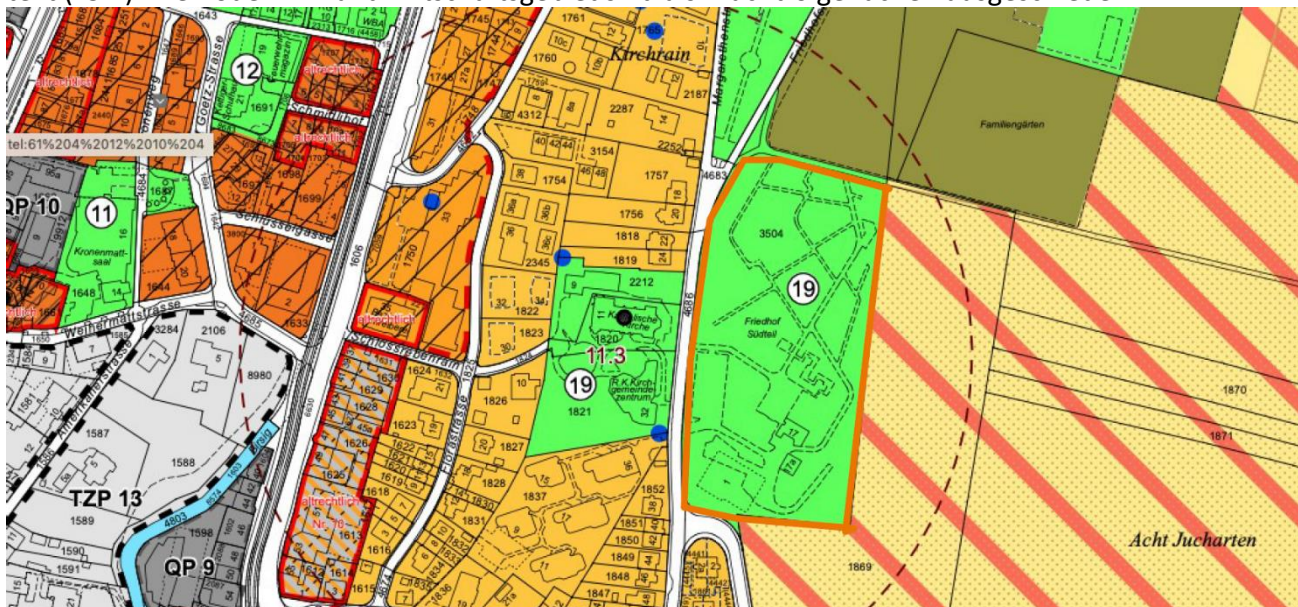


Abb. 1: Parzelle 3504 im Zonenplan Siedlung der Gemeinde Binningen (orange umrandet)

Auf den beiden Friedhof-Parzellen befinden sich heute neben den Grabfeldern deren Erschliessungswege, die Aufbahrungs- und Abdankungshallen, die gemeinschaftlichen Grünanlagen sowie die Betriebsgebäude der Friedhofgärtnerei (Betriebseinheit des Werkhofs). Mit dem neuen Werkhof werden alle (heute auf verschiedene Standorte verteilte) Betriebseinheiten des Werkhofs an einem Standort zusammengefasst. Die Zuordnung zur OeWA-Zone ist nach wie vor gegeben, jedoch die Zweckbestimmung innerhalb der OeWA-Zone entsprechend zu ergänzen, was eine Mutation des Zonenplans Siedlung und Landschaft notwendig macht. Da die grundlegenden Rahmenbedingungen und Vorgaben der Raumplanung und des Umweltschutzes erfüllt werden, kann der Zonenmutation zugestimmt werden. Die Dokumente für die entsprechende Mutation lagen vom 7. Mai bis 4. Juni 2020 für das öffentliche Mitwirkungsverfahren auf, die Resultate sind in Abschnitt 2.2 beschrieben.

Im Rahmen der durchgeführten kantonalen Vorprüfung zur Zonenmutation hat das Amt für Raumplanung als prüfende Fachstelle des Kantons mit Bericht vom 2. Juli 2020 festgehalten, dass das kantonale Raumplanungs- und Baugesetz (RBG) basierend auf den Bestimmungen von §§ 95 ff. (Abstandsvorschriften und Baulinien) den separaten Erlass einer Friedhofsbaulinie vorsieht, da der Abstand des neuen Gebäudes weniger als 20 m zu den Friedhofanlagen beträgt. Der Erlass einer entsprechenden Baulinie wurde empfohlen, obschon das RBG in OeWA-Zonen Ausnahmen zulässt (§ 113 Absatz 1 lit. c RBG). Für den Erlass der Zonenmutation und der Friedhofsbaulinie ist der Einwohnerrat zuständig. Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat deshalb nebst der Zonenmutation mit dieser Vorlage den Erlass einer Friedhofsbaulinie zur Beschlussfassung vor (vgl. Abschnitt 2.1). Der Gemeinderat hat der Zonenmutation und der Friedhofsbaulinie am 30. März 2021 zugestimmt.

1.8 Zusammenhang Spiesshöfli, Standort-Wahl und Risikobetrachtung

Wie bereits erwähnt, stellt der Standort beim Friedhof an der Margarethenstrasse für den erforderlichen Neubau den bestmöglichen Standort aller möglichen Standorte dar. Es besteht eine zeitliche Abhängigkeit zum jetzigen Werkhofstandort an der Parkstrasse 29. Der Einwohnerrat hat am 20. Mai 2019 mit Geschäft 139 Kenntnis genommen von der Arealentwicklung Spiesshöfli und dem damals bevorstehenden Studienverfahren. Das Areal an bestens erschlossener Lage mitten im Baugebiet beinhaltet eine Arealfläche von über 16 000 m² und bietet eine grosse städtebauliche Chance einer hochwertigen Arealbebauung. Mit dem Einbringen der 3 473 m² grossen Werkhofparzelle (Parz. Nr. 1491) besteht das Potenzial zum Schaffen von über 3 000 m² zusätzlichen Wohnflächen. Je nach Nutzungsmodell (Stockwerkeigentum, Miete, Kostenmiete oder Abgabe im Baurecht) entspricht dies einem Landwert von bis zu CHF 7,5 Mio. Mit der quartierverträglichen Wohnnutzung kann die Gemeinde mit dieser einmaligen Gelegenheit somit einen wesentlichen Mehrwert für Binningen und ihre Einwohnerinnen und Einwohner schaffen. Die Gemeinde hat das bestehende Werkhofareal in der letzten Ortsplanungsrevision von der Beschlussfassung ausgenommen und die WG3-Zone altrechtlich belassen. Über die Zukunft und Nutzung des Spiesshöfli-Areals respektive des gemeindeeigenen Anteils hat der Gemeinderat dem Einwohnerrat bereits ein separates Geschäft mit Informationen zu den Ergebnissen des Studienverfahrens und zum weiteren Vorgehen unterbreitet.

Aus Sicht des Gemeinderats sprechen alle diese Fakten klar dafür, den Standort weg von der Wohnzone an der Parkstrasse zum Friedhof (einer OeWA-Parzelle in Gemeindeeigentum) zu verschieben. Dies stellt aber auch aus finanzieller Sicht die beste Lösung dar. Denn neben dem Wohnraum, welcher im Areal Spiesshöfli zusätzlich geschaffen werden kann, bietet sich für die Gemeinde einzig beim Friedhof die Möglichkeit, sämtliche Betriebseinheiten der kommunalen Betriebe (Werkhof, Gärtnerei, Friedhofgärtnerei und Anlagebetreuung) zusammenzuziehen und Synergien (Raum, Mobiliar, Fahrzeuge, Werkzeuge, Personal) zu nutzen. Zudem fallen zusätzliche Kosten für Landerwerb weg. Jeder andere Neubaustandort würde auf jeden Fall mehr Nachteile als Vorteile mit sich bringen.

Das Tiefbauprojekt des Doppelspurausbaus als auslösendes Element für die Arealentwicklung Spiesshöfli wurde zwischenzeitlich vom Kanton mittels Kreditbeschluss des Landrats genehmigt. Das Plangenehmigungsverfahren beim Bund ist abgeschlossen. Der Baubeginn der Tiefbauarbeiten ist auf Frühjahr 2023 festgelegt, die Bauvollendung erfolgt Mitte bis Ende 2025. Auch wenn der Werkhof dann noch nicht am neuen Ort steht, kann doch nach dem Kredit- und Umzonungsbeschluss zum neuen Werkhof die bisherige Werkhofparzelle in der laufenden Quartierplanung Spiesshöfli weiterentwickelt werden, sodass diese Arealbebauung im Nachgang des Doppelspurausbaus möglichst fliegend vollzogen werden kann. Sollte sich das Werkhofprojekt aber wesentlich verzögern, würde man sich die Chance beim Spiesshöfli allenfalls vergeben, ein längeres Brachliegen des Areals sollte zudem aus Sicht des Ortsbildes vermieden werden.

Ähnlich wie mit dem bisherigen Werkhofareal verhält es sich mit dem jetzigen Standort der Gärtnerei am Birkenweg 6. Dieser liegt heute in der OeWA-Zone für Schule und Sportanlagen. Mit der Dislokation an den neuen Standort Friedhof wird auch diese Parzelle frei für eine neue Nutzung (Schule oder Wohnnutzung), wodurch auch hier ein entsprechender Mehrwert geschaffen werden kann.

2. Beurteilung

2.1 Erläuterungen zum Vorprojekt plus

2.1.1 Projektorganisation

Die Projektorganisation im Rahmen des Vorprojekt plus war zweistufig. Mit den beigezogenen Fachplanern und Spezialisten konnten die Kosten mit einer Genauigkeit von +/- 10 Prozent erhoben werden. Dies ermöglicht einen Kreditbeschluss durch den Einwohnerrat und die Volksabstimmung bereits auf dieser Projektstufe. Die Bauherrenvertretung wurde durch den Projektmanager intern besetzt. Ab der nächsten Projektstufe wird die Bauherrenvertretung extern wahrgenommen.

Organigramm – Zweistufige Projektorganisation

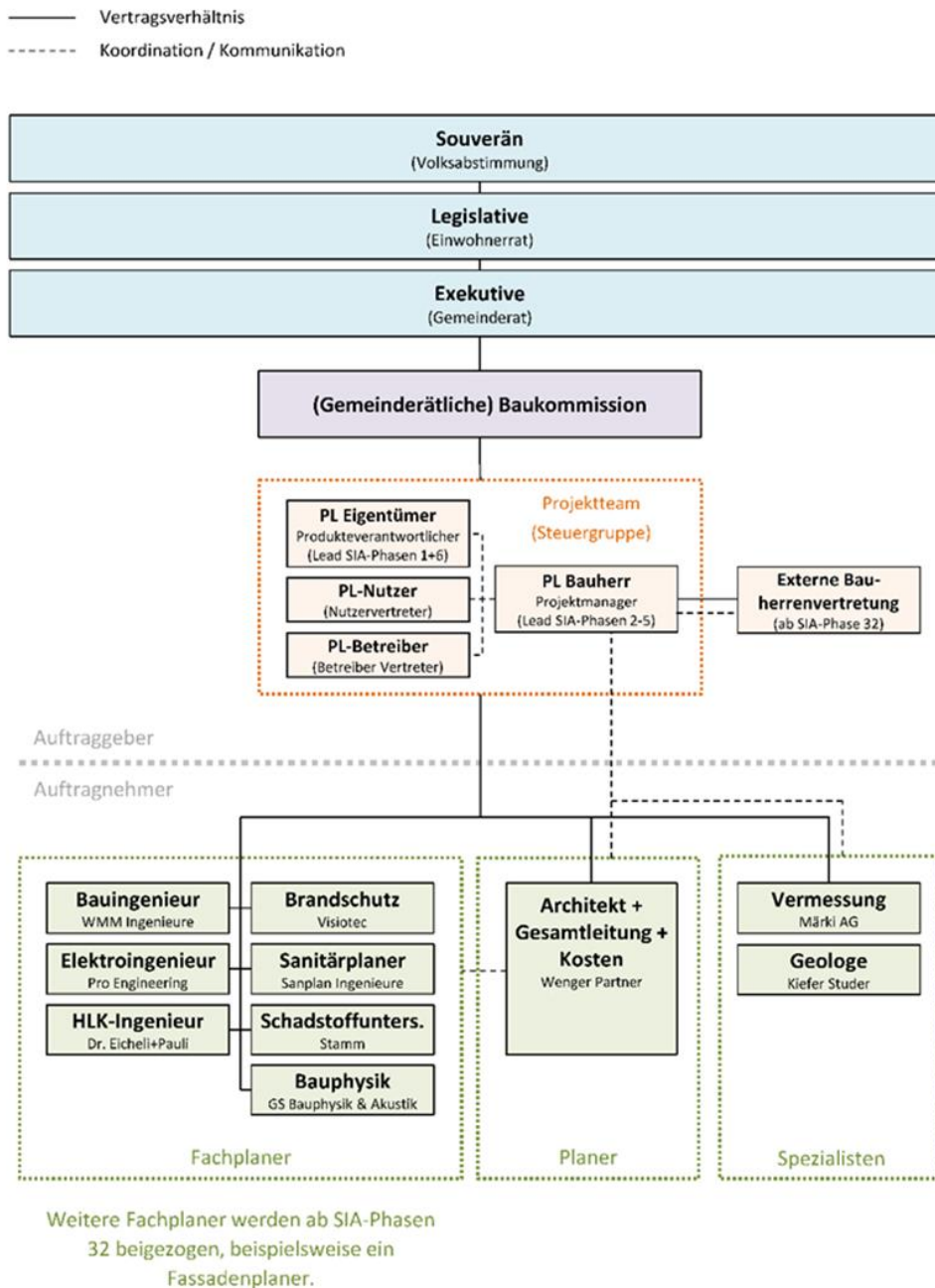


Abb. 2: Projektorganisation Vorprojekt plus

2.1.2 Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Die Raumeinteilung sieht vor, dass im Untergeschoss die Einstellhalle und die Technikräume angesiedelt sind und in der darüber liegenden Hauptebene (Erdgeschoss) die Büros, die Werkstätten und die Fahrzeughallen. Im obersten Geschoss befinden sich Räumlichkeiten für das Personal (umziehen, duschen, Sitzungszimmer). Bei der südlich gelegenen Halle wurde im Rahmen der optimierten Verzichtsplanung auf eine zusätzliche Aufstockung verzichtet, vgl. 2.1.3. Die Situierung des Gebäudes folgt somit bestmöglich den topographischen Gegebenheiten. Zudem wurde die Anordnung so gewählt, dass ein Maximum zur Lärminderung resultiert. Der Zugang zur Hauptebene mit Fahrzeugen erfolgt über eine Rampe, derjenige für Personen über eine Treppe oder einen Lift. Die Gebäudeteile im Erdreich werden in Beton realisiert, der sichtbare Teil in Holz. Um das Gebäude noch besser mit der Umgebung verschmelzen zu lassen werden die Fassaden und Dächer begrünt. Der Platz in der Mitte der Gebäude wird als asphaltierte Fläche erstellt. Der Gebäudeaufbau folgt dem Prinzip der Bauteiltrennung. Dieses begünstigt den Unterhalt, eine allfällige Umnutzung einzelner Räume und letztlich auch einmal den Rückbau des Gebäudes.

Die Details können den beiliegenden Plänen und Visualisierungen entnommen werden. Es ist zu beachten, dass das Projekt mit Ausnahme der Kosten noch keinen hohen Detaillierungsgrad aufweist. Eine vertiefte Bearbeitung wird erst auf der Stufe Bauprojekt vorgenommen, vgl. hierzu den beiliegenden Terminplan.

2.1.3 Raumprogramm, redimensioniert mit Variante «Verzichtsplanung»

Das Raumprogramm berücksichtigt den vorhandenen Bedarf, welcher sich aus einem neuzeitlichen Werkhofbetrieb ergibt. Er wurde mit dem Betreiber detailliert erhoben und basiert zudem auf dem Leistungskatalog (vgl. Beilage) und Richtwerten. Eingeflossen sind unter anderem der Personalbestand und Fahrzeugpark. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 2014 wurde bereits festgestellt, dass der Raumbedarf im Bestand nicht abgedeckt ist und auch am bestehenden Standort nicht mit verhältnismässigem Aufwand realisiert werden kann. Zu erwähnen ist zudem, dass neu alle Einheiten des Ressorts Betriebe (inkl. Gärtnerei/Friedhofgärtnerei und Anlagebetreuung) am neuen Standort zusammengezogen werden, wodurch die dezentralen Standorte aufgehoben werden können.

Nachdem die BPK am 30. August 2021 beauftragt wurde, für das vorliegende Projekt Kostenersparnisse in der Höhe von CHF 2,5 Mio. zu suchen, wurde das Projekt mit zugehörigem Raumprogramm konzeptionell redimensioniert. Im Wesentlichen wurden folgende kostenrelevanten Anpassungen aufgenommen, ohne dass dabei das Dienstleistungsangebot des Werkhofs ausgedünnt werden muss, sondern vollumfänglich beibehalten werden kann:

- *Das Lager im Südtrakt 1. OG entfällt. Mit der Verschiebung der Lagerflächen und Anhänger an andere Standorte kann deshalb das Lager im Obergeschoss entfallen und die Halle für Kleinfahrzeuge verkleinert werden. Lagerflächen werden in Werkstätten und Fahrzeughalle teilweise integriert.*
- *Der Pflanzraum wird in die kleine Fahrzeughalle integriert.*
- *Durch die Verkleinerung des Gebäudetrakts Süd (Lagerfläche) kann der Gebäudetrakt Süd mit Büro und Werkstätten (Nord) nach Süden verschoben werden. Somit wird der Abstand zum Friedhof um 2.85m vergrössert.*
- *Die Anordnung der Mulden wurde nochmals überdacht und optimiert. Dadurch können die Stützmauern auf der Ostseite nach innen geschoben werden. Dies ergibt zusammen mit dem Verschieben des Gebäudes einen kleineren Innenhof.*
- *Die Lagerhalle wird um 2.85m schmaler.*
- *Die Autoeinstellhalle im UG wird um eine Achse gekürzt, 4 Mitarbeiterparkplätze entfallen.*

Die Details des Raumprogramms sind im Vergleich mit der Machbarkeitsstudie 2018 und dem Vorprojekt plus 2021 in der Beilage ersichtlich.

2.1.4 Erschliessung / Verkehr

Die Anbindung des neuen Werkhofstandorts an das kommunale Strassennetz liegt bei der bestehenden Zufahrt zum Parkplatz / Betriebsgebäude Friedhof Südteil. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Hauptsammelstrassenachse Margarethenstrasse – Bruderholzstrasse (resp. Bruderholzrain). Die Distanz des Werkhofstandorts zum übergeordneten kommunalen Strassennetz beträgt 50 Meter (gegenüber heute mit 250 Meter). In Bezug auf die Zentralität innerhalb des Baugebiets ist der neue Standort vergleichbar mit dem bestehenden, hingegen deutlich besser gelegen als die übrigen untersuchten Werkhofstandorte in der Holzmatt und am Birkenweg. Der Werkhofbetrieb generiert auf dem massgebenden Strassenabschnitt an der Bruderholzstrasse einen Mehrverkehr von insgesamt 170 Fz/Tag (DTV, Durchschnittlicher täglicher Verkehr). Dabei sind sowohl Dienstfahrten, als auch Publikumsverkehr und die Zu- und Wegfahrten des Personals bei Arbeitsbeginn und –ende berücksichtigt. Die zusätzliche Belastung der betroffenen Strassen und deren Umgebung liegen im Rahmen des Zulässigen sowohl in Bezug auf die Verkehrsmenge als auch des Lärms.

2.1.5 Nebenanlagen

Um sämtliches Material lagern zu können, wird neben den Lagerplätzen im neuen Werkhofinnenhof und in den Lagerräumen zusätzlich ein rund 500 m² grosser Lagerplatz auf dem nordöstlichsten Teil des Friedhof Nords geschaffen (vgl. beiliegende Pläne und Visualisierungen), eine heute ungenutzte Fläche.

2.1.6 Umgebungsgestaltung / Abgrenzung Friedhof und Einbettung ins Terrain / Absprache mit Kirche

Der Einbettung des neuen Werkhofgebäudes ins Gelände und in der Schnittstelle zu den angrenzenden Friedhofanlagen und dem angrenzenden Baugebiet kommt eine grosse Bedeutung zu. Einerseits sorgt der Gebäuderiegel für eine Abschirmung des Lärms, auf der anderen Seite ist vor allem der Schnittstelle zu den Grabstätten mittels einer hochwertigen Gestaltung und Bepflanzung Beachtung zu schenken. Auf der Stufe des aktuellen Vorprojekts liegen die gestalterischen Details der Fassade (insbesondere Nordseite) als auch die Umgebungsgestaltung/Grünanlagenplanung noch nicht vor. Der Einbezug eines Landschaftsarchitekten wird im Rahmen der nächsten Projektstufe, dem Bauprojekt, erfolgen.

Im Rahmen der bisherigen Planung hat die Vertretung der Bauherrschaft die angrenzende Kirchgemeinde begrüsst und die Anliegen in mehreren Besprechungen ausgetauscht und soweit möglich ins Projekt integriert. Auch im weiteren Projektprozess ist ein regelmässiger Austausch vorgesehen.

2.1.7 Energieversorgung / Photovoltaikanlage

Der Standort des neuen Werkhofgebäudes liegt zu weit weg vom Wärmeverbund, sodass für die Wärmeproduktion eine Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonden vorgesehen ist. Für deren Eigenverbrauch ist auf dem südlichen Gebäudekomplex die Realisierung einer Photovoltaikanlage auf einer Fläche von 530 m² geplant, mit einer Leistung von 60 kWp und einem Ertrag von 55'000 kWh/a. Die Finanzierung der Photovoltaikanlage soll über den Energiefonds erfolgen, weshalb dazu ein separater Beschluss notwendig ist. Pläne und Kostenvoranschlag können der Beilage entnommen werden. Die Anlage wurde so konzipiert, dass der vermehrten Elektrisierung der Fahrzeugflotte mit entsprechender Energieversorgung dezentral/vor Ort Rechnung getragen wurde.

Auf dem nördlichen Gebäudekomplex ist die Realisierung einer weiteren PV-Anlage (betrieben durch Dritte) angedacht. Mit potenziell geeigneten Energiedienstleistern finden entsprechende Gespräche statt. Allenfalls kann auch eine gemeinschaftliche Finanzierung im Rahmen eines Bürgersolarprojekts vorgenommen werden, sollte sich dies als geeignet erweisen. Das Gebäude wird somit für die Realisierung einer PV-Anlage konzipiert.

2.1.8 Ausbauoptionen

Bereits mit dem Antrag für den Planungskredit für das Vorprojekt plus informierte der Gemeinderat darüber, dass im Rahmen der Machbarkeitsstudie die Integration von Räumlichkeiten für die Bauabteilungen im neuen Werkhofgebäude geprüft wurde. Diese Idee wird aber aus verschiedenen Gründen nicht weiterverfolgt. Jedoch wurde das nördliche Gebäude so konzipiert, dass eine Raumerweiterung mittels Aufstockung mit wenigen, dannzumal zu treffenden, verstärkenden Massnahmen möglich wäre.

2.1.9 Nachhaltigkeit und Energiestandards

Die Definition der Nachhaltigkeitsziele ist an die Kriterien der SIA-Norm 112-1 Nachhaltiges Bauen angelehnt und anhand der Nachhaltigkeitsindikatoren des SNBS auf ihre Realisierbarkeit hin untersucht worden. Bei denjenigen Indikatoren mit einem Bewertungspotenzial ab 5 gemäss Studie soll dies auch nach Möglichkeit erreicht werden. Eine entsprechende Zertifizierung des Gebäudes ist nicht vorgesehen, da es für diese Nutzung eine solche nicht gibt. Das Gebäude soll nach Minergie-Standards geplant und erstellt werden. Die Abklärung beim Verein Minergie hat ergeben, dass der Büroteil des Gebäudes zertifiziert werden kann. Die Zertifizierung ist eingerechnet. Es gelten die Vorgaben des Nachhaltigkeitsverständnisses der Gemeinde Binningen.

2.2 Zonenmutation / Mitwirkung

Im Rahmen des öffentlichen Mitwirkungsverfahrens mit Auflage der Dokumente vom 7. Mai bis 4. Juni 2020 haben insgesamt 92 Personen 39 Stellungnahmen eingereicht. Aufgrund der vielen Mitwirkungsbeiträge hat der Gemeinderat im Nachgang entschieden, eine separate Mitwirkungsveranstaltung durchzuführen, um die Resultate der Mitwirkung und die Stellungnahme des Gemeinderats zu erläutern und auf die Anliegen vertieft einzugehen. Diese Veranstaltung mit 23 Mitwirkenden fand am 10. Februar 2021 statt. Die Details der Mitwirkung sind in einem separaten Mitwirkungsbericht ersichtlich (vgl. Beilage), welchen der Gemeinderat am 9. März 2021 genehmigt hat. Zusammenfassend wurden zu folgenden Themen kritische Äusserungen vermerkt, *mit Stellungnahme*:

- Mehrverkehr durch Werkhofbetrieb und erhöhter Rückstau bei Kreuzung Bruderholzstrasse / Baslerstrasse / Bottmingerstrasse
 - *Verkehr auf Bruderholzstrasse seit 2013 rückläufig auf 1'500 FZ pro Tag. Der mutmassliche Mehrverkehr durch den Werkhofbetrieb beträgt in der Summe 170 Fz pro Tag.*
 - *Mehrverkehr führt zu keiner Überschreitung des Immissionsgrenzwertes durch Strassenverkehrslärm im umliegenden Strassennetz.*
 - *Ein massgeblicher Rückstau beim Knoten Bruderholz- / Bottminger- / Baslerstrasse konnte in den Detailuntersuchungen nicht nachgewiesen werden. Sollte die Gemeinde durch Erhöhung der Tramkurse über Gebühr in zwei Teile „zerschnitten“ werden, würde bei den kantonalen Behörden im Rahmen der langfristigen Planungen und Betrachtungen bei Bedarf eine Tieferlegung der Tramlinie gefordert.*
 - *Bessere Verkehrsanbindung am neuen Standort, nur 50 Meter auf nächste Hauptsammelstrasse statt 250 m beim bisherigen Standort*
- Reduktion Sicherheit und Unfallgefahr durch Mehrverkehr
 - *Einführung Tempo 30 hat die Sicherheit erhöht.*

- *Verkehrssicherheit hat für den Gemeinderat eine hohe Priorität.*
- *Unfallstatistik: 2 Unfälle in 5 Jahren (2015-2019, Schleuderunfall mit Sachschaden + 1 Leichtverletzter).*
- **Schlechte Erschliessung durch Fussgänger**
 - *Gemäss Langsamverkehrskonzept ist das Gebiet um die Kirche und den Friedhof gut erschlossen und somit auch der neue Werkhof.*
 - *Bevölkerung kommt mit dem Auto, dem Velo oder E-Bike zum Werkhof (Entgegennahme von Altmetall, Bauschutt etc.).*
- **Der Friedhof sollte ein Ort der Ruhe sein.**
 - *Der Gemeinderat respektiert den Friedhof als einen Ort der Ruhe.*
 - *Der Gemeinderat steht im regelmässigen Austausch mit dem Kirchenrat.*
 - *Die klare Abgrenzung zum Friedhof wird im Projektverlauf hoch gewichtet und konsequent umgesetzt.*
 - *Der Lärmschutz wird sowohl räumlich wie zeitlich hochgehalten.*
- **Zu erwartende Lärmbelastung (nicht nur durch den Verkehr, sondern auch durch den Werkhofbetrieb)**
 - *Bei einem Werkhof handelt es sich grundsätzlich nicht um einen lärmintensiven Betrieb und die Werkhofaktivitäten finden weitgehend ausserhalb des Areals, auf den Gemeindestrassen und -plätzen, statt.*
 - *Das Friedhofareal wird auf die Lärmempfindlichkeitsstufe von heute ES III auf ES II mit niedrigeren Grenzwerten reduziert.*
 - *Die Immissionsgrenzwerte müssen eingehalten werden. Dies wird mit baulichen und organisatorischen Massnahmen sichergestellt. Die Berechnungen der Lärmfachstelle des Kantons zeigen, dass die Lärmwerte eingehalten werden.*
- **Schlechte Einbettung in die angrenzende Landschaft**
 - *Die bestmögliche Integration des Werkhofprojekts in die bestehende Situation hat eine hohe Priorität und wird im Projektverlauf sichergestellt.*
 - *Bereits heute können ohne Mutation weitere Bauten und Anlagen realisiert werden (Abdankungshalle, Werkhofgebäude für die Pflege und den Unterhalt des Friedhofareals).*
 - *Es wird keine neue Zone ausgeschrieben.*
- **Bauverwaltung in Werkhofgebäude integrieren auf dem Friedhofareal ist ungeeignet**
 - *Der Gemeinderat hat diese Idee (Option) bereits verworfen.*
 - *Die neue Zweckbestimmung der OeWA-Zone lautet nur auf „Werkhof“.*
- **Werkhof an der Parkstrasse belassen, auf dem Friedhofareal ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchzuführen**
 - *Die Machbarkeitsstudie zeigte auf, dass aufgrund der engen Platzverhältnisse und der Kosten/Nutzen-Analyse der Standort nicht weiterverfolgt werden soll.*
 - *Der Gemeinderat hat im Spiesshöfli eine Planungszone erlassen, in welcher die Parzelle an der Parkstrasse eine wichtige Rolle einnimmt.*
 - *Eine UVP ist nicht notwendig, da keine der kritischen Kriterien gemäss kantonalem Umweltschutzgesetz gegeben sind.*
- **Ein Projekt fehlt, woran man sich orientieren kann. Die Parkplatzsituation ist ungenügend und darf sich nicht verschlechtern.**
 - *Das Projekt ist nicht Bestandteil der Zonenmutation, sondern ein separates Geschäft, worüber der Einwohnerrat und die Volksabstimmung beschliessen müssen, sobald es vorliegt.*
 - *Die bestehenden, mehrfach genutzten Besucherparkplätze bleiben erhalten.*
 - *Die Parkplätze der Mitarbeitenden stehen am Wochenende zur Verfügung, das Parkplatzangebot wird damit sogar erhöht.*

Der Gemeinderat ist nach intensiver Prüfung der Standortwahl überzeugt, dass die benachbarten Nutzungen von Friedhof und Werkhof keine relevanten Nachteile mit sich bringen. Diese Überzeugung wurde

gestärkt durch die sehr ähnlich konzipierten Anlagen in den Gemeinden Sissach und Birsfelden, welche seit vielen Jahren sehr gut funktionieren, wovon sich auch Mitglieder der BPK überzeugen konnten.

Aus der Mitwirkung respektive Vorprüfung des Kantons geht hervor, dass die Zonenmutation genehmigungsfähig ist. Die erforderliche Planaufgabe der Zonenmutation erfolgt unmittelbar im Anschluss an die Beschlussfassung dieses Geschäfts durch den Einwohnerrat.

2.3 Kosten und Finanzierung

2.3.1 Kostenvoranschlag

Mit dem Vorprojekt plus für den **Werkhofneubau** wurden die Kosten auf der Stufe Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10 Prozent erhoben. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	269'000
BKP 2	Gebäude	CHF	7'266'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	215'000
BKP 4	Umgebung	CHF	1'263'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	486'000
BKP 6	Honorare	CHF	1'768'000
BKP 7	Reserve Projektänderungen	CHF	98'000
BKP 8	Reserve Unvorhergesehenes	CHF	450'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	100'000
Total Kosten		CHF	11'915'000

Der Kostenvoranschlag für die **Photovoltaikanlage** weist ebenfalls eine Genauigkeit von +/- 10 Prozent auf. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 170'000.

Die detaillierten Kostenzusammenstellungen zum Werkhofneubau und zur Photovoltaikanlage finden sich in den Beilagen.

Die Kostensteigerung gegenüber der Machbarkeitsstudie von 2018 begründet sich einerseits in der grösseren Unschärfe, die diese aufweist (reine Machbarkeit versus Vorprojekt plus). Andererseits zeigte sich bei der Ausarbeitung des Projektes, dass der in der Studie angenommene m³-Preis von CHF 500.00 bei diesem Projekt zu tief war. Dabei wurde der speziellen Lage mit der Einbettung der Gebäude in das Terrain zu wenig Rechnung getragen. Allein das Ausbilden diverser Wände als Stützmauern verursacht Kosten von über einer halben Mio. CHF. Zudem führten baugesetzliche Vorschriften (Abgrabungen/Terrainverlauf) zu aufwändigeren Konstruktionen und Mehrkosten. Mit der optimierten Variante «Verzichtsplanung» können diese Effekte nun aber erheblich reduziert werden.

2.3.2 Finanzierung und Tragbarkeit

Der Werkhofneubau wird grundsätzlich über den allgemeinen Steuerhaushalt finanziert. Er ist nach dem Projekt «Schulcampus Dorf» der zweite grössere Baustein in der Immobilienstrategie der Gemeinde Binningen in den kommenden 15 Jahren. Der Investitionsplan des Gemeinderats zeigt auf (vgl. Beilage), dass in den Jahren 2021 bis 2037 mit einer Gesamtinvestitionssumme von rund CHF 122 Mio. für Grossprojekte alleine zu rechnen ist. Entsprechend gilt es dem Aspekt der Tragbarkeit dieser Investitionen das notwendige Gewicht beizumessen. Mit der Anpassung der Gemeindeordnung und der Ablösung der Selbstfinanzierungsregel zu einer Defizitbeschränkung kann die Finanzierung sichergestellt werden.

Es lässt sich festhalten, dass sich die Gemeinde Binningen den Werkhofneubau finanziell leisten kann – und aufgrund der damit zusammenhängenden bzw. davon abhängenden weiteren Projekte auch leisten muss.

Die Photovoltaikanlage soll über den Energiefonds finanziert werden.

Netto-Aufwand insgesamt (CHF)		Periode
Einmalig (E)	12'085'000	2023 - 2026
Wiederkehrend (W)	Betrag	

Finanzierung (CHF)				
Konto	Betrag	Jahr/e	E / W	Kreditart *
6150.5040.03, Werkhof	11'915'000	2023 - 2026	E	Investition
8730.5040.XX, PV-Anlage	170'000	2023 - 2026	E	Investition Energiefonds

* VK = Voranschlagskredit, NK = Nachtragskredit, KV = Kreditverschiebung

3. Weiteres Vorgehen / Termine

3.1 Die nächsten Schritte / Zonenplanmutation / Planungsverfahren

Die Bewilligung des Kredits bedarf aufgrund der Höhe eines ER- und Volksabstimmungsbeschlusses. Der Terminplan unter 3.2 geht auf diese Einflüsse ein.

Die Zonenplanmutation und die Friedhofsbaulinie werden unmittelbar nach Beschlussfassung durch den Einwohnerrat mittels Planauflageverfahren während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Nach Abschluss des Auflageverfahrens werden die Planungsgrundlagen dem Kanton zur Genehmigung eingereicht.

Als Planungsverfahren ist ein Realisierungsmodell mit Generalunternehmer oder Totalunternehmer vorgesehen, welches sich für einen Werkhofneubau eignet. Ein Entscheid wird spätestens nach Vorliegen des Bauprojektes gefällt. Dieser hat keinen Einfluss auf die vorliegenden Kosten oder Termine. Beim Generalunternehmermodell besteht im Gegensatz zum Totalunternehmermodell die Möglichkeit, in der Realisierungsphase mit einer gestalterischen Leitung (Landschaftsplanung/Architektur) noch Einfluss zu nehmen. Als erster Schritt im Planungsprozess wird nach der Kreditbewilligung die externe Bauherrenvertretung ausgewählt und festgelegt. Die weiteren Projektierungsarbeiten (Ausschreibung Bauprojekt/Generalplaner) werden durch diese Stelle organisiert. Mit dem Planungsverfahren hat sich der Gemeinderat bereits früher befasst. Deshalb hat er den Einwohnerrat bereits im Rahmen des ER-Geschäfts 138 Planungskredit vom 19. Februar 2019 wie folgt informiert:

«Im Rahmen der Machbarkeitsstudie von 2018 wurden neben der reinen Überprüfung der möglichen Umsetzung des Raumprogramms am Standort Margerethenstrasse bereits Überlegungen zur Gestaltung des Werkhofs gemacht. Die Planer haben dabei den angrenzenden Friedhof, das angrenzende Wohnquartier, die Topographie der Parzelle und die bestehende und zu erhaltende Zivilschutzanlage berücksichtigt. Dabei hatte sich gezeigt, dass die Anordnung der Gebäude und der weiteren Anlagen unter Berücksichtigung aller Rahmenbedingungen nur sehr wenig (gestalterischen) Spielraum zulässt.

Im Weiteren besteht eine (zeitliche) Abhängigkeit zwischen der Arealentwicklung Spiesshöfli, wo der jetzige Werkhofstandort eingebunden ist, und dem Neubau des Werkhofs. Damit diese Arealentwicklung nicht blockiert ist, ist das Projekt Neubau Werkhof möglichst rasch, nach Möglichkeit bis 2023 umzusetzen.

Der Werkhof stellt ein Zweckgebäude dar, bei dem die gestalterischen Aspekte vor den betrieblichen klar in den Hintergrund treten. Aufgrund dieser Tatsache und dem erwähnten bescheidenen gestalterischen

Spielraum erscheint es sinnvoll, auf einen Architekturwettbewerb zu verzichten. Der finanzielle und personelle Aufwand für einen Wettbewerb stünde in keinem Verhältnis zu den zu erwartenden Vorschlägen aus einem Wettbewerb.»

3.2 Terminprogramm

Die wesentlichen Details zum Ablauf der Projektierungsarbeiten, der Beschlussfassungen und der Bauarbeiten können dem beiliegenden Terminplan entnommen werden. Zusammenfassend bestehen demnach folgende Phasen respektive Meilensteine:

Einwohnerrat, Beschlussfassung	Dezember 2022 (bei Beratung durch BPK März 2023)
Volksabstimmung Kredit	bis Ende Juni 2023
Bauprojekt und GU-Ausschreibung	bis Juni 2024
Baugesuch/Baubewilligung	bis Oktober 2024
Submissionen/Ausführungsprojekt	bis Januar 2025
Ausführung Bauarbeiten	Jan. 2025 – Apr. 2026
Inbetriebnahme/Umzug/Abschluss	bis Juli 2026

Beilagen:

- Vorprojekt, Pläne Werkhof Neubau und Lagerplatz Nord
- Pläne Photovoltaikanlage
- Kostenvoranschlag Werkhofneubau Verzichtsplangung +/- 10 Prozent
- Kostenvoranschlag Photovoltaikanlage +/- 10 Prozent
- Finanzierung Werkhof Investitionsplan Budget 2023
- Zonenplan Mutation OeWA Zone Werkhof inkl. Zonenreglement vom 12. März 2021 und Planungsbericht
- Baulinienplan Friedhofanlage vom 12. März 2021
- Mitwirkungsbericht zur Zonenplanmutation Werkhof vom 9. März 2021
- Leistungen und Standards Werkhof mit Kostenstellen, 2011
- Raumprogramm redimensioniert «Verzichtsplangung» im Vergleich
- Terminplan
- Modellfotos (Modell in Ortsmodell 1:500 eingefügt in Bauabteilungen, Hauptstrasse 36) und Visualisierungen
- Bericht BPK vom 25. April 2022