Gemeindeabstimmung

28. Februar 2016

Neubau Werkhof
Investitionskredit

Gemeinde **Lyss**

Erläuterung des
Grossen Gemeinderates

Neubau Werkhof
Investitionskredit

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
Der Grosse Gemeinderat unterbreitet Ihnen in Anwendung von Artikel 28 der Gemeindeordnung den Investitionskredit über Fr. 4'000'000.00 für den Neubau des Werkhofes zur Beschlussfassung.

Lyss, 2. November 2015

Namens des Grossen Gemeinderates

Patrick Häni	Daniela Weber
Präsident	Sekretärin

Inhaltsverzeichnis

		Seitenangabe
1.	Das Wichtigste in Kürze	3
2.	Ausgangslage (Vorgeschichte)	5
3.	Das Projekt im Detail	5
4.	Finanzielle Auswirkungen	9
5.	Antrag an die Stimmberechtigten	10
	Pläne	11

1. Das Wichtigste in Kürze

Mit dieser Botschaft unterbreitet der Grosse Gemeinderat (GGR) den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Neubau des Werkhofes und den dafür notwendigen Investitionskredit von Fr. 4'000'000.00 zum Entscheid.

Wieso ein neuer Werkhof?

Der bisherige Werkhof befindet sich beim Viehmarktplatz mitten im Zentrum, aus Optik der Ortsentwicklung am falschen Standort. Zudem bestehen an den Gebäuden gravierende bauliche Mängel und die dezentralen Lager- und Arbeitsräume (über die gesamte Gemeinde verteilt) sowie die verwinkelten Strukturen der bestehenden Werkhofgebäude führen zu erheblichen Mehrkosten pro Jahr. Deshalb besteht dringender Handlungsbedarf.

Was wird gebaut?

Im Industriering Süd entsteht eine zweckmässige Halle (Grundkonstruktion Holz) mit einem dreigeschossigen Kopfbau. Im Erdgeschoss sind Garderoben- und Sanitäreinrichtungen geplant. Im Obergeschoss Rapporttisch, Aufenthaltsraum für die gesamte Belegschaft und zwei Büros. Im obersten Geschoss Räumlichkeiten für die Haustechnik und Lager. Es wird kein Kellergeschoss erstellt, dafür werden die Fundamente statisch so ausgeführt, dass eine spätere Aufstockung möglich wäre.
Die Werkhalle bietet Platz für alle Einsatzfahrzeuge, Werkstatt und Waschraum sowie die notwendigen Lagerplätze. Ein Reserveplatz für ein Kommunalfahrzeug ist eingeplant. Gegenüber der Werkhalle entstehen gedeckte Unterstände für kleinere Fahrzeuge und Lagerplätze.

Der Zwischenbereich zwischen Werkhalle und Unterstand wird teilweise überdacht und erlaubt somit Arbeiten im Trockenen bei allen Wetterlagen.

Bei der Evaluation des Standortes wurden bestehende private Liegenschaften besichtigt, diese decken jedoch die Bedürfnisse des Werkhofes nicht ab. Deshalb soll der neue Werkhof auf der gemeindeeigenen Parzelle in der Industriezone Süd erstellt werden.

Was kostet dies? Die Kosten für die Realisierung des Werkhofes belaufen sich auf Fr. 4'000'000.00. Da das vorgesehene Grundstück bereits im Besitz der Gemeinde Lyss ist, entstehen keine zusätzlichen Kosten für den Landerwerb. Zudem wird durch den Wegzug vom alten Viehmarktplatz, an bester Lage im Zentrum eine grössere Fläche frei, welche zukünftig einmal einen höheren Wert erzielen wird.

Was passiert bei Ablehnung? Der Werkhof bleibt weiterhin an seinem bisherigen Standort beim alten Viehmarktplatz bestehen. Die bestehenden Gebäude, wie auch die Abwasseranlage, müssen dringend saniert werden. Zudem müssen in naher Zukunft an anderen Standorten weitere dezentrale Räumlichkeiten dazu gemietet werden, um die Fahrzeuge etc. unterzubringen. Weiter kann das Gebiet beim alten Viehmarktplatz nicht wie in der Ortsplanung vorgesehen, für die Zentrumsentwicklung genutzt werden.

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt Der Grosse Gemeinderat hat dem Investitionskredit von Fr. 4'000'000.00 mit xx zu xx Stimmen zugestimmt.

Standort neuer Werkhof

2. Ausgangslage (Vorgeschichte)

Der heutige Werkhof wurde im Jahr 1935 beim alten Viehmarktplatz erstellt. Seit dem wurden nur kleine Sanierungsarbeiten vorgenommen. Die meisten Gebäude sind mittlerweile baufällig.

Gemäss einer Betriebsanalyse führen die dezentralen Lager- und Arbeitsflächen sowie die verwinkelten Strukturen der bestehenden Werkhofgebäude zu erheblichen Mehrkosten. Zudem platzt der Werkhof langsam aus allen Nähten.

Weiter sieht die kürzlich abgeschlossene Ortsplanung für das Gebiet Viehmarktplatz eine wichtige Zentrumsentwicklungsfunktion vor, welche eine Verlegung des Werkhofes über kurz oder lang nötig macht.

Daher hat der Gemeinderat die Planung eines neuen Werkhofes in Auftrag gegeben.

3. Das Projekt im Detail

Nachstehend wird das Werkhofprojekt im Detail erläutert.

Standortevaluation

In einer ersten Phase wurde nach Möglichkeiten für ein gemeinsames Projekt (Werkhof/Feuerwehr) gesucht. Da gerade im Bereich Garderobennutzung, Fahrzeugpflege und –unterhalt Synergiepotential erkannt wurde.

Aufgrund der Anforderungen der Gebäudeversicherung, wonach jeder Einsatzort von der Feuerwehr innert 10 Minuten ab Alarmeingang erreicht werden muss, fielen bereits viele Standorte ausser Betracht. An den verbleibenden Standorten in unmittelbarer Nähe zum Ortskern reichte das Platzangebot nicht aus, um ein gemeinsames Projekt Werkhof/Feuerwehr zu realisieren. Der Gemeinderat hat daher Ende 2012 entschieden, das Projekt zu trennen und vorsorglich in der Industriezone Süd eine Parzelle für den Werkhofneubau zu reservieren.

In einer weiteren Phase wurden verschiedene bestehende, private Liegenschaften/Hallen in der Gemeinde Lyss geprüft. Aufgrund der Platzverhältnisse oder des Preises mussten diese jedoch ausgeschlossen werden.

Planerische Grundlage

Der neue Standort für den Werkhof liegt in der Industriezone Süd. Das betroffene Terrain ist im Eigentum der Gemeinde und ist Bestandteil der Überbauungsordnung Nr. 42 „Grien Süd", wo hauptsächlich Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind.

Projekt

Das Projekt beinhaltet eine Werkhalle für 14 Einsatzfahrzeuge, welche alle hinter Toren einzeln zugänglich für den Einsatz bereitgehalten werden, was hauptsächlich im Winterbetrieb Arbeitserleichterung und Zeitersparnis bringt. Auf der halben Grundfläche wird eine Nutzgalerie eingebaut, damit die benötigte Lagerfläche zur Verfügung gestellt werden kann. Anschliessend an den Kopfbau werden in der Halle die Schreinerei und die Malerei eingebaut. In der Halle ist eine Nutzungsreserve für ein zusätzliches Kommunalfahrzeug berücksichtigt.

Als Abschluss des Hauptkörpers werden eine Werkstatt mit den benötigten Nebenräumen und ein Waschraum für die Fahrzeuge eingebaut. Im leicht angewinkelten Nebenbau werden die restlichen Fahrzeuge und Materialien trocken untergestellt.

Der Kopfbau, die Werkstätten und der Waschraum werden als beheizte Gebäudeteile nach den Energiestandards der Gemeinde Lyss geplant. Die anderen Gebäudeteile werden frostfrei gehalten. Der Installationsgrad entspricht dem Standard eines zweckdienlichen Industriebaus. Eine Wärmepumpe Luft-Wasser liefert die benötigte Energie für Heizung und Warmwasser. Das Flachdach wird so ausgeführt, dass eine Solaranlage realisiert werden kann. Das Projekt wird in Holzbauweise ausgeführt.

Durch die Positionierung des Baukörpers entlang der Nordgrenze und parallel zur Grünzone entsteht ein Gebäuderiegel, der aus städtebaulicher Sicht die Bebauung der Industriezone Süd gegen die Austrasse abschliesst. Das Gebäude besteht aus einem langgestreckten Baukörper mit Flachdach, der gegen den Zugangsbereich mit einem Kopfbau abgeschlossen wird. Als Abschluss am anderen Ende des Gebäudes wird die Waschanlage erstellt. Somit kann der Baukörper in drei Nutzungseinheiten gegliedert werden, die optimale Arbeitsabläufe ermöglichen. Leicht abgewinkelt, parallel zur Südgrenze, werden die zusätzlich benötigten Stellflächen vorgesehen. Der Bereich zwischen den Bauten wird überdeckt, somit entsteht ein trockener Umschlag- und Arbeitsplatz.

Der Baubeginn ist Ende Mai 2016 vorgesehen und die Fertigstellung sollte im Frühjahr 2017 erfolgen.

Zukünftiger Ausbau

In der Südost-Ecke der Parzelle entsteht eine beachtliche Nutzungsreserve. Dank der optimalen Anordnung der Gebäude, lässt das vorgeschlagene Konzept genügend Optionen für eine spätere Erweiterung oder Drittnutzung offen.

Zukunft alter Werkhof / alter Viehmarktplatz

Mit der Verlegung des Werkhofes in die Industriezone Süd werden in naher Zukunft die beiden Parzellen am Viehmarktplatz mit einer Gesamtfläche von rund 6'300 m^2 (inkl. Sieberhuus) für eine neue Nutzung frei. Diese Fläche liegt im Zentrum von Lyss und lässt viele Optionen für eine zukünftige Bebauung im Kern offen.

Eine Arbeitsgruppe hat sich mit der Zwischennutzung für die nächsten 10 bis 15 Jahre nach dem Auszug des Werkhofs auseinandergesetzt und anlässlich eines Workshops mit Anwohnenden, Vereinen und GGR-Mitgliedern nach potentiellen Nutzungsmöglichkeiten gesucht. Die Visionen sind sich alle sehr ähnlich. Im Kern geht es darum, einen ungezwungenen, für alle zugänglichen Begegnungsort zu schaffen, der verschiedene Nutzungen zulässt und unterschiedliche Angebote bereithält. Welche Ansätze konkret für die Zwischennutzung weiterverfolgt werden, wird erst

nach dem definitiven Entscheid der Stimmberechtigten über den Neubau des Werkhofes festgelegt.

Ein Nutzungskonzept für die endgültige Nutzung und Gestaltung auf dem alten Viehmarktplatz wird frühestens in 10 – 15 Jahren spruchreif werden.

Zukunft Altstoffsammelstellen

Die heutige Hauptaltstoffsammelstelle der Gemeinde befindet sich auf dem alten Viehmarktplatz und ist eng mit dem heutigen Werkhofgebäude und den Arbeitsabläufen verknüpft. Ein Wegzug des Werkhofs bedeutet daher auch die Überarbeitung des bestehenden Abfallkonzeptes der Gemeinde

Ab dem Jahr 2017, unabhängig vom Wegzug des Werkhofes, ist folgendes Angebot vorgesehen:

- → Zentrale Unterflur-Sammelstelle auf dem alten Viehmarktplatz für Glas / Blech.
- → Zentraler Sammelcontainer am Chasseralweg (Busswil) für Glas / Blech (wie bestehend).
- → Zentrale Sammelmulde in der Hardern für Glas (wie bestehend).
- → Restliche Altstoffe werden künftig bei der edi Entsorgungsdienste AG im Industriering Nord abgegeben.
- → Die Gemeinde organisiert 2 – 4 mal pro Jahr eine zentrale Sonderabfallentsorgung. Beim alten Viehmarktplatz können dann Sonderabfälle wie Heimwerkerchemikalien, Farben, Lacke, Lösungs- und Ablaugemittel, Leime, Spraydosen, Fotochemikalien, Medikamente und Quecksilber-Thermometer kostenlos abgegeben werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Der Kostenvoranschlag hat eine Genauigkeit von +/-5%.

Was	Fr.
Gebäude	3'170'000.00
Betriebseinrichtungen	368'000.00
Umgebung	344'000.00
Baunebenkosten	118'000.00
Bauland (Eigentum Gemeinde)	0.00
Ausführungskosten	**4'000'000.00**

Abschreibungskosten Jahr 1 – 5	174'500.00
Kapitalverzinsung (2.5%)	93'500.00
Durchschnittliche Kapitalkosten Jahr 1 – 5	**268'000.00**

Nach fünf Jahren reduziert sich die Abschreibungsbelastung um **Fr. 53'600.00** (Wegfall Planungs- und Baunebenkosten) und nach 10 Jahren um weitere **Fr. 36'800.00** (Wegfall Betriebseinrichtung). In der Anlagenbuchhaltung wird mit einer Nutzungsdauer (Gebäude) von 40 Jahren gerechnet.

Die Gebäudekosten ergeben einen Preis von Fr. 253.00 / m^3 umbauter Raum. Ein Vergleich mit anderen Werkhof-Neubauten zeigt, dass die Gemeinde Lyss damit im unteren Bereich liegt (Forstwerkhof Burgergemeinde Biel Fr. 404.00 / m^3, Werkhof mit Bürotrakt PWK Hardern Fr. 290.00 / m^3).

Die üblichen Betriebskosten sind in diesem Geschäft nicht aufgeführt, weil davon ausgegangen werden darf, dass sich diese im gleichen Rahmen wie bisher (am alten Standort) bewegen.

Investitionsplan 2015-2020

Im Finanzplan 2015 – 2020 sind für diese Bauvorhaben gesamthaft Fr. 4'000'000.00, verteilt über die Jahre 2016 und 2017, enthalten. Die Investitionsfolgekosten sind sowohl im Budget 2016 wie auch im Finanzplan enthalten und tragbar.

5. Antrag an die Stimmberechtigten

Der Grosse Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten mit xx zu xx Stimmen den folgenden Punkten zuzustimmen:

Investitionskredit von brutto Fr. 4'000'000.00 für den Neubau des Werkhofes in der Industriezone Süd.

Dabei gelten:

- Teuerungsbedingte Mehrkosten als genehmigt.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projekts nicht verändern. Der Gemeinderat kann diese Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen übertragen.

Lyss, 2. November 2015

Namens des Grossen Gemeinderates

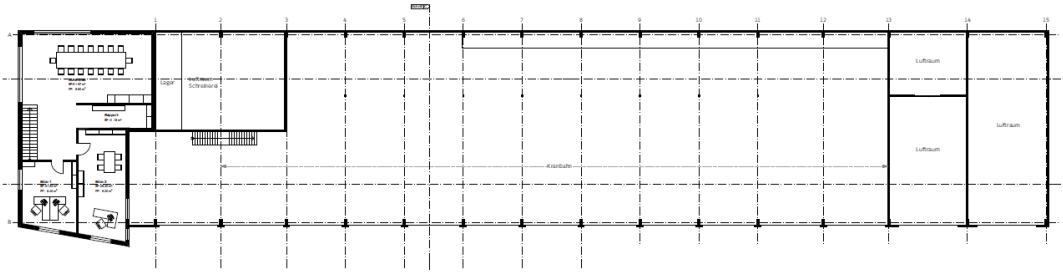
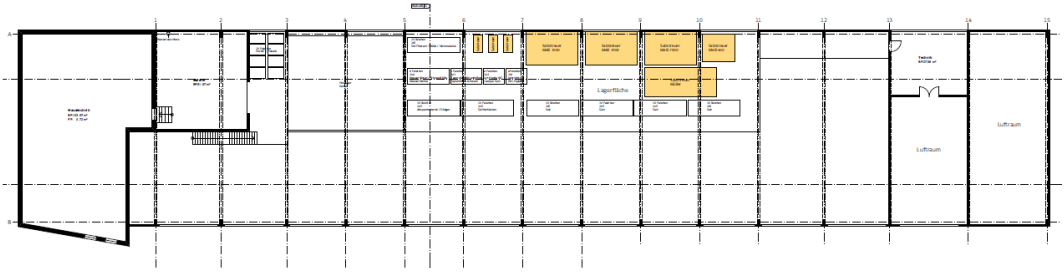
Patrick Häni	Daniela Weber
Präsident	Sekretärin

Situationsplan

Grundrisspläne

Erdgeschoss

1. Obergeschoss



2. Obergeschoss