

Gemeinde Lyss
Traktandum / Einzelgeschäft

Dauer:
Sachbearbeiter: -

Grosser Gemeinderat

Sitzung vom: 02. November
2015

187 071.00 Liegenschaften; Verwaltungsgebäude; Grundlagen

Bau + Planung – Rolf Christen

Neubau Werkhof Südstrasse; Ausführungskredit; Genehmigung Botschaft

Executive Summary

a) Antrag

Der GGR beschliesst das Projekt „Neubau Werkhof Südstrasse“ und den dazu nötigen Ausführungskredit von brutto Fr. 4'000'000.00 inkl. MwSt.

b) Investitions- und Folgekosten (inkl. MwSt)

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 Betriebs-einrichtung).

Umgebungskosten beinhalten erhöhte Aufwendungen um nicht baufähiges Material (Erde) ab-zutragen.

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.

c) Berücksichtigung im Finanzplan

Im Investitionsprogramm 2015 – 2020 sind für dieses Bauvorhaben gesamthaft Fr. 4'000'000.00, verteilt auf die Jahre 2016 und 2017, enthalten. Die Investitionsfolgekosten sind sowohl im Budget 2016 als auch im Finanzplan enthalten.

d) Heutige Situation

Die Haupteinrichtungen des Werkhofs befinden sich an bester Lage im Zentrum von Lyss. Diese sind alt und teilweise baufällig. Die Platzverhältnisse sind ungenügend und erlauben keine effiziente Arbeitsweise. Da einiges Material in verschiedenen Einrichtungen von Lyss und Busswil gelagert ist, muss viel Transport- und Koordinationsaufwand betrieben werden. Vor allem beim saisonalen Wechsel von Sommer- auf Winterbetrieb und umgekehrt sind die Lagerumschichtungen enorm.

Bei gesellschaftlichen- und kulturellen Anlässen am Lyssbach und auf dem Viehmarktplatz wird der Betrieb des Werkhofs oftmals über Tage stark eingeschränkt oder gar verunmöglicht.

Am gleichen Standort betreibt Lyss einen gut ausgebauten Entsorgungshof. Eine Arbeitsgruppe hat sich auch diesem gut besuchten „Service Public“ angenommen und ein neues Entsorgungskonzept erarbeitet unter Einbezug des privaten Entsorgungshof der edi Entsorgungsdienste AG im Industriering Nord. Dabei ist sichergestellt, dass Glas und Blech weiterhin im Zentrum von Lyss gratis entsorgt werden kann.

Eine weitere Arbeitsgruppe setzte sich mit der künftigen Zwischennutzung des Viehmarktplatzes auseinander. Die vorhandenen Gebäude lassen vielfältige Nutzungsoptionen zu. In einer ersten Phase wurden mit Anwohnenden, interessierten Vereinen und Politikern mögliche Nutzungsideen gesammelt. Diese werden nach dem definitiven Entscheid über den Werkhof in weiteren Workshops konkretisiert. Ziel ist, möglichst nahtlos eine selbstorganisierte Zwischennutzung aufzunehmen, welche keine grösseren finanziellen Folgen verursacht.

e) Geprüfte Alternativen

Bevor die Planung eines Neubaus an die Hand genommen wurde, sind Alternativen zum Kauf oder Miete von bestehenden Gebäuden geprüft worden. Die Liegenschaft von Dach (an der Bernstrasse), die Werkhallen von Bühlmann Recycling oder das Matra Areal haben die Bedürfnisse nicht abgedeckt, waren zu teuer oder beinhalteten zu grosse, unnütze Verkehrsflächen. Ein Neubau erwies sich als die beste und kostengünstigste Variante.

f) Der neue Werkhof

Im Industriering Süd entsteht eine zweckmässige Halle (Grundkonstruktion Holz) mit einem dreigeschossigen Kopfbau für Garderoben- und Sanitäreinrichtungen im Erdgeschoss, im Obergeschoss Rapporttisch, Aufenthaltsraum für die gesamte Belegschaft und 2 Büros sowie Räumlichkeiten für die Haustechnik und Lager im obersten Geschoss.

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.



g) Würdigung

Eine breit abgestützte Projektkommission mit Vertretern aus den meisten politischen Parteien (aktuelle Kommission Bau + Planung) und zukünftigen Nutzern anerkennt die weitgehend unzumutbaren Arbeitsbedingungen im und um den bestehenden Werkhof. Sie unterstützt das vorliegende Projekt für den zweckmässigen Neubau in der Industriezone Süd auf dem gemeindeeigenen Land. Mit den Ressourcen wird haushälterisch umgegangen. Es bleiben Optionen für eine spätere Erweiterung oder Drittnutzung offen.

Ausgangslage

Nachdem ein gemeinsames Projekt zusammen mit einem Neubau Feuerwehrmagazin aus verschiedenen Gründen (Parzellengrößen, Standort, Kosten) nicht realisiert werden konnte, hat der GR am 17.12.2012 die Trennung der beiden Projekte beschlossen und gleichzeitig für einen eventuellen Neubau des Werkhofs eine Parzelle im Industriegebiet Süd reserviert. Ebenfalls wurden die umliegenden Gemeinden und die Energie Seeland AG (ESAG) für eine Zusammenarbeit angefragt, welche aber kein Bedürfnis/Interesse anmeldeten. Eine im Jahre 2010 durchgeführte Vergleichsanalyse von Werkhofleistungen- und -kosten unter fünf Berner Agglomerationsgemeinden hat ein deutliches Optimierungspotential gezeigt. Nach einer Betriebsanalyse im Frühling 2011 konnte festgestellt werden, dass die dezentralen Lager- und Arbeitsflächen sowie die verwinkelten Strukturen der bestehenden Werkhofgebäude zu erheblichen Mehrkosten führen. Diese wurden auf mindestens Fr. 20'000.00 pro Jahr geschätzt. Die betrieblichen Abläufe, die Einschränkungen an zentraler Lage mitten im Dorf sowie die baulichen Mängel der bestehenden Gebäude zeigen, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Im Februar 2014 hat daher der zuständige GR eine vertiefte Prüfung eines Ersatzstandorts (bereits bestehendes Gebäude oder den Bau eines neuen Werkhofs) angeordnet. Aufgrund der aktuellen und zukünftigen Gemeindeentwicklung hat der GR an der Sitzung vom 11.08.2014 den Leistungsumfang des Werkhofes geprüft, gutgeheissen und dabei Personalmassnahmen beschlossen.

Heutiger Werkhofstandort Viehmarktplatz

Wie in der Ausgangslage umschrieben, hat die Betriebsanalyse 2011 des Werkhofes Lyss klar aufgezeigt, dass dringender Handlungsbedarf besteht. Ergänzend zur betrieblichen Situation mit dem Werkhof-Standort Viehmarktplatz müssen auch folgende Punkte in Betracht gezogen werden:

- Die bestehende Abwasseranlage am heutigen Standort (Viehmarktplatz) muss saniert werden. Kostenschätzung **Fr. 50'000.00** (Amtsbericht Gewässerschutz 005/13).
- Mit der bevorstehenden möglichen Kündigung der Einstellmöglichkeiten für die Kehrtraktfahrzeuge (Moor AG) kommen wieder Raumprobleme auf die Gemeinde zu, welche am Standort Viehmarktplatz nicht abgedeckt werden können. Planungsabsichten von Investoren auf dem Grundstück Moor AG sind bereits vorhanden.
- Die kürzlich abgeschlossene Ortsplanung für das Gebiet Viehmarktplatz sieht eine wichtige Zentrumsentwicklung vor, welche eine Verlegung des Werkhofes langfristig nötig macht.

Aufgrund dieser Überlegungen besteht zusätzlich Handlungsbedarf. Weitere Investitionen in den bestehenden Standort sind möglichst zu vermeiden, weshalb innert nützlicher Frist ein Ersatzstandort anzustreben ist.



Die Landparzelle in der Industrie Süd ist bereits seit längerem für ein allfälliges Werkhof-Projekt reserviert. Die Parzelle hat eine nutzbare Fläche von rund 5'700 m². Mit der Auslagerung des Werkhofes werden in naher Zukunft die beiden Parzellen am Viehmarktplatz mit einer Gesamtfläche von rund 6'300 m² (inkl. Sieberhuus) frei für eine neue Nutzung. 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 nach dem Auszug des Werkhofs auseinandergesetzt. Der beiliegende Bericht zeigt auf, dass verschiedene Nutzungsoptionen offen sind. Welche Ansätze konkret für die Zwischennutzung weiterverfolgt werden, wird erst nach einer definitiven Entscheidung der Stimmberechtigten festgelegt.

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

Bedürfnisse, Raumprogramm Werkhof für neuen Standort

Im Rahmen der ersten Standortevaluation wurden die bestehenden Bedürfnisse ohne Reserven definiert und im Raumprogramm umgesetzt. Der Werkhof benötigt folgenden Flächen- resp.

Raumbedarf ohne Entsorgungsplatz:

- | | |
|-----------------|----------------------|
| • Innenbereich | 210 m ² |
| • Lagerplatz | 690 m ² |
| • Arbeitsräume | 330 m ² |
| • Fahrzeuge | 460 m ² |
| • Div. Bereiche | 330 m ² |
| • Total | 2'020 m ² |

Diese Flächen wurden im Rahmen der zahlreichen Projektvarianten bereits im Zusammenhang mit dem gemeinsamen Standort Feuerwehr / Werkhof optimiert und erhärtet. Sie dienten als sehr gute Grundlage für die vertieften Abklärungen bestehender Liegenschaften (Areal von Dach AG, edi Entsorgungsdienste AG Gelände, Matra – Halle, und weitere) wie auch beim Neubauprojekt Industriezone Lyss Süd.

Miete/Kauf bestehende Halle

Die Abteilung Bau + Planung hat unter Einbezug von Fachberatern die vorgenannten, privaten Liegenschaften/Hallen besichtigt und musste feststellen, dass die Bedürfnisse des Werkhofes nicht abgedeckt werden können. Die Liegenschaft von Dach an der Bernstrasse 32, erwies sich nach einer Erstbeurteilung als sehr interessant. Wegen relativ grossen ($> 1'000\text{m}^2$) unnützen Verkehrsflächen und der Tatsache, dass die Liegenschaft nicht vollumfänglich gekauft werden konnte, hat sich der GR im Sommer 2014 gegen diese Variante entschieden. Der Kaufpreis ohne Land (zusätzlich im Baurecht) wurde mit Fr. 3'300'000.00 voranschlagt, eine allfällige Jahresmiete auf Fr. 279'650.00. Das Matra Areal war schlicht zu klein und hätte mit einem Neubau ergänzt werden müssen. Die Platzverhältnisse und Koexistenz mit anderen dort angesiedelten Betrieben liessen dies jedoch nicht in vernünftigem Mass zu. Die beiden Werkhallen am Industriering 38a + b und 40 der Bühlmann Recycling, entsprachen nicht den Anforderungen an einen Werkhof. Die Liegenschaften werden heute von der xBau AG gemietet.

Neubau

Parallel zu den vorgenannten Abklärungen hat die Abteilung Bau + Planung Ende Mai 2014 die Ausarbeitung eines Vorprojektes inkl. einem Kostenvoranschlag für einen Werkhofneubau auf der reservierten Gemeindeparzelle in der Industriezone Süd in Auftrag gegeben. Eine erste Kostenschätzung für den Hallenneubau betrug Fr. 3'000'000.00. Im Vergleich zum Bauprojekt waren in der Kostenschätzung des Vorprojektes nachstehende Kosten nicht enthalten:

• Mehrwertsteuer	Fr. 240'000.00
• Betriebseinrichtungen	Fr. 360'000.00
• Mehraufwand Aushub	Fr. 150'000.00
• Reserve	<u>Fr. 230'000.00</u>
Total	Fr. 980'000.00



Mit der Verlegung des Werkhofes in die Industriezone Süd wird an bester Lage im Zentrum von Lyss eine grössere Fläche frei. Aufgrund der ortsplanerischen Festlegung mit Mischzone Kern und den baulichen Möglichkeiten, wie sie bereits im Richtplan Ortskern aufgezeigt wurden, werden für die Gemeinde als Grundeigentümerin verschiedene Optionen für die Zentrumsentwicklung möglich. Damit kann eine entsprechende Landreserve mit erhöhtem Wert im Gegenzug zur Landbeanspruchung in der Industriezone Süd generiert werden.

An der Sitzung vom 25.08.2014 hat der GR Kenntnis der umfangreichen Vorarbeiten und Analysen genommen und die Abteilung Bau + Planung unter Beizug der Abteilungen Präsidiales und Sicherheit + Liegenschaften beauftragt, ein Geschäft für den Werkhofneubau in der Industriezone Süd auszuarbeiten. In diesem Zusammenhang sollten auch die Auswirkungen/Strategien für die frei werdenden Gebäude und Landflächen am Viehmarktplatz sowie für die zukünftige Sammlung der Wertstoffe aufgezeigt werden.

Am seiner Sitzung vom 17.11.2014 hat der GR folgende drei Arbeitsgruppen eingesetzt:

- Realisierung Neubau Werkhof
 - Vorsitz Ressortvorsteher Bau + Planung
 - Sekretär/Protokoll Sachbearbeiter Hochbau
 - Mitglieder Mitglieder Kommission Bau + Planung (Politische Vertretung)
 - Bereichsleiter Tiefbau
 - Leiter und Stv. Werkhof
 - Vertretung Abteilung Sicherheit + Liegenschaften
 - Externe Baufachperson

- Strategie/Zwischennutzung des frei werdenden Viehmarktplatzes
 - Vorsitz Gemeindepräsident

Sekretär/Protokoll Mitglieder	Präsidiales oder Sicherheit + Liegenschaften Gemeindeschreiber Abteilungsleitende Sicherheit + Liegenschaften, Bildung + Kultur, Bau + Planung Evtl. externer Berater Politische Vertretungen (Externer Berater und politische Vertretungen werden durch die Arbeitsgruppe bestimmt)
----------------------------------	---

- Konzept der künftigen Sammelstelle

Vorsitz	Ressortvorsteher Bau + Planung
Sekretär/Protokoll	Bereichsleiter Tiefbau
Mitglieder	Leiter Werkhof Nach Bedarf Beizug der Kommission Bau + Planung und evtl. Mitglieder der Arbeitsgruppe Littering Evtl. externer Berater

Für die Planungsphase des Werkhofneubaus hat der GR an seiner Sitzung vom 16.02.2015 einen Rahmenkredit in der Höhe von Fr. 150'000.00 inkl. MwSt gesprochen, welcher nun durch den Ausführungskredit abgelöst wird.

Im Weiteren wird in diesem Dokument nur noch auf den Neubau Werkhof eingegangen.

Zielsetzung

Ziel ist die Realisierung eines zweckmässigen Industriebaus für den Werkhof Lyss zur Unterbringung der Kommunalfahrzeuge sowie das Schaffen von geeigneten Arbeits- und Aufenthaltsräumen für die Werkhofmitarbeitenden. Der Aufgabenumfang und die Werkhofleistungen sollen erhalten bleiben. Die Parzelle soll optimal ausgenutzt werden, eine eventuelle Drittnutzung oder ein späterer Ausbau sind nicht ausgeschlossen. In jeder Phase der Projektierung ist der Wirtschaftlichkeit ein besonderes Augenmerk zu schenken.



Bisher gefasste Beschlüsse

Im Zusammenhang mit diesem Geschäft wurden folgende Beschlüsse auf Antrag der Kommission Bau + Planung gefasst:

GR	27.08.2012	Kenntnis Standortevaluation
GR	17.12.2012	Standortentscheid, Trennung Werkhof/Feuerwehrmagazin
GR	10.03.2014	Option neuer Standort an der Bernstrasse 32 (Liegenschaft von Dach) Orientierung und Grundsatzentscheid für weiteres Vorgehen
GR	11.08.2014	Orientierung über aktuelle und zukünftige Arbeits- und Personalsituation, Beschluss über die Anstellung von zwei Werkhofmitarbeitern (eine Neuanstellung und eine Ersatzanstellung).
GR	25.08.2014	Grundsatzentscheid über das weitere Vorgehen Werkhofneubau auf Gemeindeterrain in der Industriezone Süd
GR	17.11.2014	Neubau Werkhof Südstrasse; Projektorganisation und Vorgehen
GR	16.02.2015	Pflichtenheft Projektkommission und Rahmenkredit für die Architekturleistungen

Projektorganisation

Projektkommission

Für die Realisierung hat der GR am 17.11.2014 eine fachlich und politisch breit abgestützte Projektkommission eingesetzt. Sie wurde mit der Erarbeitung des Projektes bis zur Kreditvorlage beauftragt und besteht aus folgenden Mitgliedern:

Vorsitz	Rolf Christen, Ressortvorsteher Bau + Planung, BDP
Sekretär/Protokoll	Javier Garcia, Sachbearbeiter Unterhalt / Baukontrolle
Mitglieder	Adrian Ackermann, EVP Alexander Weber, SP Markus Sahli, FDP Peter Weibel, SVP Roland Ledermann, FDP

Thierry Aeschlimann, SVP
 Adrian Kunz, Bereichsleiter Tiefbau
 Gerhard Zbinden und Hansruedi Bart, Leiter und Stv. Werkhof
 Thomas Peter, Abteilungsleiter Sicherheit + Liegenschaften

Für die Bauphase wird anschliessend eine Baukommission eingesetzt, welche die Gemeinde als Bauherrin vertritt. Die Zusammensetzung wird zu diesem Zeitpunkt soweit nötig und sinnvoll angepasst.

Fachplaner

Der Architekt wurde im Submissionsverfahren (Freihändiges Verfahren) ausgewählt. Den Zuschlag für die Projektierungsphase inkl. Submissionverfahren erhielt das Architekturbüro Enerturn GmbH, Martin Bürgi, Lyss.

An der Sitzung vom 26.08.2015 hat die Projektkommission beschlossen, für die Ausführung des Neubaus mit einem Architekten zusammen zu arbeiten und nicht mit einem Generalunternehmer. Als Grund wird angegeben, dass die Gemeinde so während der Bauphase besser Einfluss auf das Geschehen nehmen und sicher stellen kann, dass wo möglich die lokalen Unternehmer berücksichtigt werden.

Vergleich Architekt/Generalunternehmer

Bauen mit Architekt

Vorteile	Nachteile
Der Bauablauf ist geprägt von einem persönlichen Verhältnis und einer engen Zusammenarbeit.	Änderungswünsche bewirken häufig eine Verschiebung des Bezugstermins.
Der Architekt setzt sich ein und vertritt gegenüber den Unternehmern, Handwerkern und Spezialisten die Interessen der Bauherrschaft.	Die Bauherrschaft hat neben dem Architekten mehrere Ansprechpartner.
Bei einer individuellen Planung werden die Wünsche und Anforderungen der Bauherrschaft berücksichtigt.	Von der Bauherrschaft werden notwendige Fachkenntnisse und erhöhter Zeitaufwand gefordert.
Ein guter Architekt geht auch auf die Besonderheiten des Grundstücks ein.	
Die Bauherrschaft hat die Möglichkeit sich an der Planung und Ausführung aktiv zu beteiligen.	
Die Bauherrschaft wählt die am Bau tätigen Unternehmer.	
Arbeiten unter Fr. 150'000.00 können freihändig vergeben werden.	



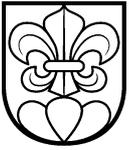
Bauen mit Generalunternehmer

Vorteile	Nachteile
Totalunternehmer sorgen für Kostenkontrolle und Bezugstermin.	Einfluss- und Kontrollverlust der Bauherrschaft.
Die Bauherrschaft hat nur einen Vertragspartner und somit nur einen Ansprechpartner.	Änderungen beim Innenausbau werden häufig sehr teuer verrechnet.
Der Totalunternehmer handelt Verträge mit Handwerkern aus und koordiniert die Arbeiten.	Für zusätzliche Aufwände werden in der Regel Honorare verrechnet.
Der Totalunternehmer erledigt alle Baumanagement-Aufgaben und organisiert die Garantearbeiten.	Subunternehmer werden vom Totalunternehmer ausgesucht.
Totalunternehmer bieten eine gute Risikodeckung aufgrund der hohen Bonität.	Wünsche und Qualitätsvorgaben der Bauherrschaft müssen vor der Ausschreibung bekannt sein.
	Ausschreibungsunterlagen durch Fachperson/Experte (zus. Honorar).

Projekt



Situationsplan Industriering Süd



Perspektivische Ansicht von Süden

Kopfbau

Ein dreigeschossiger Bau mit Eingangsbereich, Garderoben- und Sanitäreinrichtungen im Erdgeschoss, im Obergeschoss Rapporttisch, Aufenthaltsraum für die gesamte Belegschaft und zwei Büros. Im Dachgeschoss ist die Haustechnik vorgesehen sowie ein Lagerraum für die Malerei. Es wird kein Kellergeschoss erstellt, dafür werden die Fundamente statisch so ausgeführt, dass eine spätere Aufstockung möglich wäre.



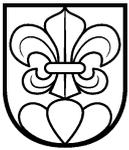
Perspektivische Ansicht von Westen

Werkhalle

In der Werkhalle werden alle Einsatzfahrzeuge hinter Toren einzeln zugänglich für den Einsatz bereitgehalten, was hauptsächlich im Winterbetrieb Arbeitserleichterungen 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. Ein Reserveplatz für ein zusätzliches Kommunalfahrzeug wurde eingeplant.

Waschraum / Werkstatt

Als Abschluss des Hauptkörpers werden eine Werkstatt mit den benötigten Nebenräumen und ein Waschraum für die Fahrzeuge eingebaut.



Nebenbau

Im leicht abgewinkelten Nebenbau werden die restlichen Fahrzeuge und Materialien trocken untergestellt.

Gestaltung

Die Fassadengestaltung des langgestreckten Kubus soll harmonisch, und als Abschluss gegen die Grünzone möglichst ruhig wirken. Das Gebäude soll sich in die Umgebung integrieren und nicht als auffälliger Baukörper erscheinen. Durch die Materialwahl wird einerseits Zurückhaltung aber auch die gestalterische Einheit des gesamten Gebäudes angestrebt. Der Kopfbau wird sich in gestalterischer Hinsicht abheben und den Beginn des Gebäudes markieren. Durch entsprechende Material- und Farbwahl wird diese Differenzierung angestrebt. Das Projekt wurde in zwei Varianten ausgearbeitet, Variante in Holz- und Stahlbau. Da die Kostenvoranschläge für beide Varianten gleich ausfielen, hat die Projektkommission an der Sitzung vom 26.08.2015 beschlossen, aus nachhaltigen und ökologischen Aspekten den Neubau Werkhof in Holzbauweise auszuführen.

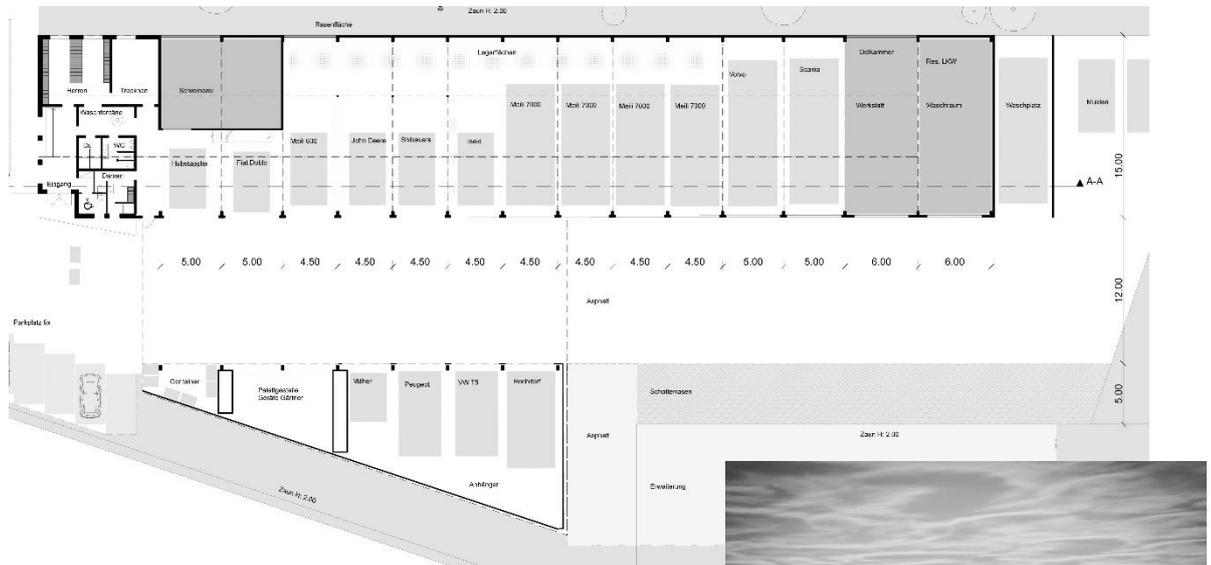
Haustechnik

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.

Fazit Projekt

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 Umschlagplatz. Mit dieser Konzeption entsteht in der Südost-Ecke der Parzelle eine beachtliche

Nutzungsreserve. Dank optimaler Anordnung der Gebäude lässt das vorgeschlagene Konzept genügend Optionen für eine spätere Erweiterung oder einer Drittnutzung offen.



Erdgeschoss mit Umgebung



Nachhaltigkeitsprüfung

Die Nachhaltigkeitsprüfung wurde von der Abteilung Bau + Planung zusammen mit dem Ressortleiter gemäss dem Berner Nachhaltigkeitskompass durchgeführt. Geprüft wurden zwei Varianten: Holz- und Stahlbau. Der Betrachtungshorizont beträgt 20 Jahre. Als Vergleichsbasis diente der Ist Zustand Viehmarktplatz und die dezentralen Anlagen.

Resultat

Variante	Umwelt	Wirtschaft	Gesellschaft	Total
Holzbau	0.31	0.13	0.16	0.20
Stahlbau	0.23	0.13	0.16	0.18

Fazit

Die zwei geprüften Varianten wirken sich gesamthaft positiv auf die Nachhaltigkeit aus. Die Variante Holzbau schneidet in der Umwelt besser ab, da es sich bei diesem Material um einen ökologischen und nachwachsenden Baustoff handelt.

Kosten

Investitionskosten (inkl. MwSt.)

BKP 2	Gebäude	Fr. 3'170'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr. 368'000.00
BKP 4	Umgebung	Fr. 344'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 118'000.00
Total	Ausführungskosten	Fr. 4'000'000.00

Dies ergibt einen Preis von Fr. 253.00 / m³ umbauter Raum (BKP 2). Ein Vergleich mit anderen Werkhof-Neubauten zeigt, dass die Gemeinde Lyss damit im unteren Bereich liegt (Forstwerkhof Burgergemeinde Biel Fr. 404.00 / m³, Werkhof mit Bürotrakt PWK Hardern Fr. 290.00 / m³).

Finanzen

Im Finanzplan ist für den Neubau Werkhof ein Betrag von Fr. 4'000'000.00 vorgesehen.

Terminprogramm

GR	05.10.2015
GGR Ausführungskredit/Abstimmungsbotschaft	02.11.2015
Abstimmung	28.02.2016
Baugesuch	März – Mai 2016
Baubeginn	Ende Mai 2016
Bauende	Frühling 2017

Mitbericht Abteilung Finanzen

Wie im Geschäft erwähnt, sind im Investitionsplan für dieses Bauvorhaben gesamthaft Fr. 4'000'000.00, verteilt über die Jahre 2016 und 2017, enthalten. Die Berechnung der Abschreibungen erfolgt nach den Vorgaben von HRM2. Nach Inbetriebnahme des Werkhofes im Jahr 2017 erfolgt eine lineare Abschreibung nach Nutzungsdauer der verschiedenen Anlagekategorien.

Jahr	2016	2017	2018	2019	2020
Bruttoinvestition	3'100'000	750'000			
Anlage in Bau	*3'250'000	4'000'000			
Aktiviere Anlage					
Gebäude + Umgebung		3'364'000			
Abschreibung (linear, 40 Jahre Nutzungsdauer = 2.5%)	0	84'100	84'100	84'100	84'100
Betriebseinrichtungen		368'000			
Abschreibung (linear, 10 Jahre Nutzungsdauer = 10%)	0	36'800	36'800	36'800	36'800
Immaterielle Kosten (Planung, Baunebenkosten)		268'000			
Abschreibung (linear, 5 Jahre Nutzungsdauer = 20%)	0	53'600	53'600	53'600	53'600
Bilanz nach Aktivierung					
Anlagekosten Werkhof		4'000'000	4'000'000	4'000'000	4'000'000
Wertberichtigung Werkhof		-174'500	-349'000	-523'500	-698'000
Jährliche Kapitalkosten					
Abschreibung	0	174'500	174'500	174'500	174'500
Kalkulatorische Verzinsung 2.5%	81'250	100'000	95'600	91'300	86'900
Kapitalkosten	81'250	274'500	270'100	265'800	261'400

*Darin enthalten ist der Projektierungskredit von Fr. 150'000.00

Die Investitionsfolgekosten sind sowohl im Budget 2016 wie auch im Finanzplan enthalten und somit tragbar.

Ursprünglicher Antrag

Der GGR beschliesst

- Das Projekt „Neubau Werkhof Südstrasse“ und den dazu nötigen Ausführungskredit von brutto Fr. 4'000'000.00 inkl. MwSt. Teuerungsbedingte Mehrkosten gelten als genehmigt.
- Den GR mit dem Vollzug zu beauftragen. Der GR wird ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projektes nicht verändern. Der GR kann diese Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen übertragen.
- Die Botschaft für die Volksabstimmung vom 28.02.2016 zu verabschieden.

Eintreten



Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Der Redner möchte dem GGR einen Investitionskredit über Fr. 4 Mio. schmackhaft machen und nicht verheimlichen, dass ihm das Geschäft sehr wichtig ist. Es sind viele Gäste anwesend, insbesondere das Personal vom Werkhof will sich mit seiner Anwesenheit für die Unterstützung dieses Geschäftes bedanken. Der Redner wird nicht auf Details eingehen. Das Projekt durfte an den Fraktionssitzungen vorgestellt und präsentiert werden. Der Werkhof ist als Modell an der heutigen Sitzung zu sehen. In der Präsentation sind Bilder des bisherigen Werkhofs zu sehen. Der Redner zeigt auf, wie diese Situation verändert werden soll. Vor mehr als einem Jahr durfte der Redner sein heutiges Amt antreten und in diesem Zusammenhang den Werkhof besuchen. Der Redner war sehr erstaunt über die Situation, Umgebung und unter welchen Umständen die Mitarbeitenden täglich arbeiten müssen. Die Mitarbeitenden erbringen täglich hervorragende Arbeit. Leider werden die Arbeiten nicht immer verdankt und geschätzt. Aus diesem Grund freut es den Redner besonders, wenn er auf der Strasse angesprochen wird und hört, wie gut die Werkhofmitarbeitenden arbeiten und gelobt werden. Dieses Lob möchte der Redner mit anständigen und zeitgerechten Arbeitsbedingungen zurückgeben.

Heute wird nicht nur der Bau eines neuen Werkhofes beantragt sondern es wird auch gezeigt, dass die anderen Bereiche beurteilt wurden, ohne dass diese nun heute Teil dieses Geschäftes sind. Heute ist klar was mit dem Entsorgungsplatz sowie dem Viehmarktplatz passieren wird, wenn der Werkhof nicht mehr dort sein wird. Ebenfalls wird mit den Ressourcen sorgfältig umgegangen. Es wurde nicht nur ein neuer Werkhof geplant, es wurden ebenfalls Alternativen geprüft. Als schlussendlich klar war, dass ein Neubau zweckmässig ist, wurde ebenfalls darauf geachtet, dass kein Luxusbau entsteht und nicht unnötige Reserven eingesetzt werden. Trotzdem wurde vorausschauend und für die Zukunft geplant. Auch für später wurden Optionen geplant. Zudem wurden minimalste Reserven für eine Entwicklung in Zukunft vorgesehen. Die Projektkommission (zusammengesetzt aus Parteien und Nutzern) kam zum Schluss, das vorliegende Projekt mit Fr. 4 Mio. Investitionen (ohne Land) dem GGR zu beantragen. Die Projektkommission kam ebenfalls zum Schluss, sofern möglich, einen Holzbau zu realisieren. Dies sofern ein Preislevel im Vergleich zu Stahl möglich ist, damit das Budget eingehalten werden kann. Weiter wurde entschieden, den Auftrag einem Architekten zu übertragen und nicht einem Generalunternehmer. Dies mit der Idee, soviel wie möglich für die Wertschöpfung in der Umgebung zu behalten. Das Gebäude soll ausschliesslich in den geheizten Räumen dem Minergie Standard entsprechen. Anhand der Folie ist zu sehen, wo der neue Werkhof erstellt werden soll und wie er aussehen wird. Nur Teile des Anbaus und ganz wenig von der Halle sind beheizte Räume und werden entsprechend dem Minergie Standard gebaut. Alles andere ist nur Frostsicher, da es für Fahrzeuge keine 20 Grad benötigt. In der Halle ist ein Reserveplatz für ein Kommunalfahrzeug vorgesehen. Auf der unteren Seite der Folie ist die freie Landfläche zu sehen. Auf der freien Landfläche sind Optionen für die Zukunft vorgesehen. Der Werkhof könnte dort einmal in einem ähnlichen Baustil (Modulanbau) erweitert werden. Auch für Drittnutzungen, welche nah im öffentlichen Bereich tätig, sind wäre dies eine Option. Die vielen Pfeile und Wege (Folie) zeigen, wie diese Restparzelle erschlossen werden könnte. Es sind minimalste Einrichtungen geplant. Auf einem Bild war ebenfalls die Garderobe im jetzigen Werkhof zu sehen. Für den neuen Werkhof sind funktionelle Trocknungsräume und Garderoben geplant, welche klar vom „Schmutzbereich“ getrennt sind. Eine schnelle Trocknung von nassen Kleidern ist somit gewährleistet. Das Team Werkhof sowie die Abteilung Bau + Planung danken dem GGR für die Unterstützung. Der Redner macht darauf aufmerksam, dass der Antrag leicht geändert wurde. Wegen der Investition von Fr. 4 Mio. unterliegt das Geschäft der Volksabstimmung. Aus diesem Grund wurde der Antrag entsprechend geändert.

Die Parlamentskommission Bau + Planung hat keine Einwände.

Bühler Hans Ulrich, SP: GR Christen Rolf, hat bereits einige unklare Punkte noch besser ausgeführt. Die Fraktion SP/Grüne bedankt sich herzlich beim GR sowie bei der Abteilung Bau + Planung für die Ausarbeitung dieses Projektes. Die Fraktion SP/Grüne wird dem Ausführungskredit von Fr. 4 Mio. zustimmen und wird dies auch den StimmbürgerInnen empfehlen. Der alte Werkhof im Zentrum von Lyss ist teilweise Baufällig und es muss etwas unternommen werden.



Die Situation ist für die Arbeiten nicht effizient und mit einem hohen Koordinationsaufwand verbunden. Bei Veranstaltungen von kulturellen Anlässen (Lyssbachmärit) wird oftmals der Viehmarktplatz auch noch anderweitig genutzt. An solchen Anlässen kann der Werkhof nur schwer den nötigen Arbeiten nachgehen. Die Verlegung des Werkhofes in die Industriezone Süd bringt der Gemeinde eine grosse Landreserve im Zentrum von Lyss. Der Wert dieser Parzelle wird höher sein als das Stück Land, welches für den Neubau Werkhof benötigt wird. Der Redner ist der Meinung, dass man diesen Neubau den Mitarbeitern schuldig ist, damit diese effizienter und mit einer angebrachten Infrastruktur arbeiten können. Dies sind nur einige Punkte, welche die Fraktion SP/Grüne an den Sitzungen besprochen haben. Die Fraktion SP/Grüne werden dem Geschäft zustimmen.

Rudin Michel, glp: Die Fraktion FDP/glp hat das Geschäft einstimmig angenommen. Die Fraktion FDP/glp sieht die Notwendigkeit dieses Neubaus. Der Redner schliesst sich den Ausführungen von Bühler Hans Ulrich, SP an. Genau diese Aspekte haben auch die Fraktion FDP/glp dazu gebracht, dem vorliegenden Geschäft zuzustimmen.

Fuhrer Steve, BDP: Die Fraktion BDP bedankt sich beim GR sowie der Abteilung Bau + Planung für die Aufbereitung von diesem sehr fundierten Geschäft. Ebenfalls bedankt sich der Redner beim GR Christen Rolf und dem Architekten Bürgi Martin für den Besuch der Fraktion. Der Redner hat sich viele Punkte für die heutige Sitzung aufgeschrieben. Die meisten wurden jedoch von den Vorrednern bereits erwähnt und besprochen. Die Fraktion BDP stimmt dem Geschäft einstimmig zu.

Schenkel Philippe, EVP: Die Fraktion EVP bedankt sich bei der Abteilung Bau + Planung für das gut aufgesetzte Projekt. Die Fraktion EVP freut sich über die gute Berechnung. Die Investitionen wurden mit gleichen Projekten von anderen Gemeinden verglichen. Die Jahreskosten welche das Budget belasten wurden nachgerechnet. An den Fraktionssitzungen wurde alles detailliert erklärt. Der Redner bedankt sich dafür. Wie bereits von Urs Köchli, SVP erwähnt, wurde dieses Vorgehen von der Gruppe „Quo Vadis“ verlangt.



Botschaft

Meister Katrin, SP: Die Fraktion SP/Grüne beantragen einige Änderungen in der Botschaft. Seite 3, Abschnitt „Wieso ein neuer Werkhof“: Neue Reihenfolge der Gründe für einen neuen Werkhof. Der Abschnitt soll neu wie folgt lauten: „Der bisherige Werkhof befindet sich beim Viehmarktplatz mitten im Zentrum. An den Gebäuden bestehen 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. Zudem steht der heutige Werkhof aus Optik der Ortsentwicklung am falschen Standort.“

Die Fraktion SP/Grüne stellt den Antrag, auf Seite 1 bei „Was wird gebaut?“ den Abschnitt „Bei der Evaluation...“ an den Anfang des Abschnittes zu stellen.

Weiter beantragt die Fraktion SP/Grüne, auf Seite 4 den Abschnitt „Der Grosse Gemeinderat empfiehlt“ analog dem neuen GGR-Beschluss anzupassen.

Die Fraktion SP/Grüne beantragt, auf Seite 4, Karte, die Bezeichnung „Kartbahnkreisel“ anzupassen. Die Fraktion SP/Grüne hat das Gefühl, dass dies nicht der offizielle Name dieses Kreisel ist. Möglicherweise hat er keinen offiziellen Namen. Die Kartbahn ist nicht unmittelbar neben dem Kreisel, dies führt evtl. zu Verwirrungen.

Die Fraktion SP/Grüne stellt den Antrag, auf Seite 11/12 die Pläne leserlicher darzustellen und die Nordrichtung anzugeben. Ebenfalls sollten die Pläne im Internet aufgeschaltet und in der Botschaft den Hinweis dazu ergänzt werden.

Rudin Michel, glp: Auch in Anbetracht dessen, dass die Deutschlehrerin des Redners als Gast hier ist, muss auf die Grammatikfehler aufmerksam gemacht werden. Die Fraktion FDP/glp beantragt die Korrektur von zwei Grammatikfehlern auf Seite 3 im Abschnitt „Was wird gebaut?“.

Wie bereits von der Fraktion SP/Grüne erwähnt wurde ist der Neubau Werkhof eine gute Sache. Nun hat man ein teures Grundstück und bebaut eine günstigere Parzelle. Die Fraktion FDP/glp würde es begrüßen, wenn die Grundstückspreise des alten und des neuen Standorts ausgewiesen werden. Diese Zahlen sollten dem Stimmvolk bei der Abstimmung zur Verfügung stehen.

Christen Rolf, BDP: Die Anträge von Meister Katrin, SP können nachvollzogen und übernommen werden. Vielen Dank, dass die Anträge bereits vorgängig eingereicht wurden. Einzig die Bezeichnung des Kartbahnkreisel (der 1. Kreisel nach der Unterführung mit dem Kart) könnte eventuell neu Kartkreisel benannt werden. Der zweite neue Kreisel hat keinen Namen. Künftig wird dieser möglicherweise Werkhofkreisel heissen. Der Redner wird das Anliegen jedoch aufnehmen.

Landpreise in der Botschaft: Die Parzelle im Industriegebiet beträgt in etwa 5'500 – 6'000 m². Davon dürfen etwa 3'000m² wegen der Grünfläche nicht bebaut werden. Somit verbleiben 2'000 m² à Fr. 200.00. Die Fläche der Parzelle Viehmarktplatz beträgt 6'500m² an bester Lage in Lyss. Der Landpreis liegt bei dieser Parzelle möglicherweise zwischen Fr. 800.00 bis 900.00 pro m². Der Redner ist sich nicht sicher, ob die Landwerte nicht für mehr Verwirrung sorgen. Die Parzellengrösse sowie das bebaubare Gebiet sind sehr unterschiedlich und die Beträge sind immens. Im Industriegebiet wird womöglich von Fr. 400'000.00 und von einigen Millionen am Viehmarktplatz gesprochen. Dies könnte womöglich ein falsches Bild abgeben. Der Redner rät deshalb ab, die Landpreise in der Botschaft aufzunehmen.

Patrick Häni, Ratspräsident, SVP: Der Ratspräsident, Häni Patrick fragt Meister Katrin, SP für einen möglichen Vorschlag für die neue Benennung des Kreisels.



Meister Katrin, SP: Die Rednerin weiss erst seit der Fraktionssitzung, dass auf dem Kreisel ein Kart steht. Klar war der Rednerin jedoch, dass das Road Café nebenan ist. Die Rednerin kennt sich in diesem Gebiet zu wenig aus, um nun konkrete Vorschläge zu unterbreiten.

Häni Patrick, Ratspräsident, SVP: Der Ratspräsident hat einen Vorschlag. Da sich der Kreisel an der Austrasse befindet könnte der Name Austrassenkreisel lauten. Sofern niemand dagegen ist, wird der Kreisel neu Austrassenkreisel genannt.

Abstimmung

Antrag SP/Grüne: Seite 3, Abschnitt „Wieso ein neuer Werkhof?“: Änderung der Reihenfolge.
Der Antrag der Fraktion SP/Grüne wird einstimmig angenommen.

Antrag SP/Grüne: Seite 3, Abschnitt „Was wird gebaut?“: 3. Abschnitt „Bei der Evaluation...“ an den Anfang des Abschnittes stellen.

Der Antrag der Fraktion SP/Grüne wird einstimmig angenommen.

Antrag SP/Grüne: Seite 4, Abschnitt „Der Grosse Gemeinderat empfiehlt“: Formulierung analog neuem Beschluss.

Der Antrag der Fraktion SP/Grüne wird einstimmig angenommen.

Santschi Samuel, SVP: Es handelt sich um den 3. Kreisel an der Austrasse. Dieser Kreisel sollte mit der Grenzstrasse identifiziert werden können. Aus diesem Grund beantragt der Redner, den Kreisel neu Grenzstrassekreisel zu nennen. Jedenfalls nicht Austrasse Kreisel.

Christen Rolf, BDP: Der Redner versteht Santschi Samuel, jedoch herrscht jetzt Verwirrung. In der Botschaft ist auf dem Plan ersichtlich, dass es um den ersten Kreisel nach der Unterführung geht. Neben dem Kreisel befindet sich das Road Café und im Kreisel steht ein Kart. Folgedessen muss diese Bezeichnung „Kartbahnkreisel“ geändert werden. Der zweite Kreisel befindet sich dort, wo später der Werkhof entstehen wird, dieser wird im Plan jedoch nicht benannt. Benannt ist einzig der erste Kreisel nach der Unterführung und diese Bezeichnung muss geändert werden.

Häni Patrick, Ratspräsident, SVP: Der Ratspräsident stellt noch klar, dass es sich dort um die Ausstrasse / Werkstrasse handelt. Der Ratspräsident fragt Meister Katrin, SP an, ob die Bezeichnung Austrasse- /Werkstrasse Kreisel in ihrem Sinne wäre.

Abstimmung

Antrag SP/Grüne: Seite 4, Karte: Umbenennung Kartbahnkreisel in Kreisel Austrasse / Werkstrasse.

Der Antrag der Fraktion SP/Grüne wird einstimmig angenommen.

Antrag SP/Grüne: Seiten 11/12: Pläne leserlicher darstellen und Aufschaltung der Pläne im Internet mit Hinweis auf Seite 12.

Der Antrag der Fraktion SP/Grüne wird einstimmig angenommen.

Antrag FDP/glp: Seite 4, Abschnitt „Was kostet dies?“. Ausweisung Grundstückspreis des neuen und alten Standortes.

Der Antrag der Fraktion FDP/glp wird mit grossem Mehr abgelehnt.

Häni Patrick, Ratspräsident, SVP: Die Orthografiefehler in der Abstimmungsbotschaft werden selbstverständlich korrigiert.

Beschluss mit 39 : 0 Stimmen

- 1) **Der GGR empfiehlt den Stimmberechtigten dem Projekt „Neubau Werkhof Südstrasse“ und dem dazu nötigen Ausführungskredit von brutto Fr. 4'000'000.00 inkl. MwSt zuzustimmen. Teuerungsbedingte Mehrkosten gelten dabei als genehmigt.**
- 2) **Der GGR beschliesst den GR mit dem Vollzug zu beauftragen. Der GR wird ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen vorzunehmen, sofern sie den Gesamtcharakter des Projekts nicht verändern. Der GR kann diese Kompetenzen auf ihm untergeordnete Abteilungen und Kommissionen übertragen.**
- 3) **Der GGR verabschiedet die Botschaft für die Volksabstimmung vom 28.02.2016.**



Beilagen

- Abfallkonzept und Strategie Altstoffsammelstellen ab 2017; Bericht
- Konzept Zwischennutzung Viehmarktplatz
- Projektdossier
- Nachhaltigkeitsbeurteilung
- Botschaftsentwurf