



Vorlage an den Landrat des Kantons Basel-Landschaft

Titel: **Neubau Werkhof Kreis 3 Sissach des Tiefbauamtes**

Datum: 3. Dezember 2013

Nummer: 2013-439

Bemerkungen: [Verlauf dieses Geschäfts](#)

Links:

- [Übersicht Geschäfte des Landrats](#)
- [Hinweise und Erklärungen zu den Geschäften des Landrats](#)
- [Landrat / Parlament des Kantons Basel-Landschaft](#)
- [Homepage des Kantons Basel-Landschaft](#)



Vorlage an den Landrat

Neubau Werkhof Kreis 3 Sissach des Tiefbauamtes

vom 03. Dezember 2013



1. Zusammenfassung

Mit dem Betrieb und Erhalt der kantonalen Strassen und Grünanlagen leisten die Werkhöfe des Tiefbauamtes einen unabdingbaren Beitrag zur Gewährleistung einer betriebsbereiten, leistungsfähigen Verkehrsinfrastruktur im Kanton Basel-Landschaft. Neben den Massnahmen zum Werterhalt der Infrastruktur, zur Verbesserung des Verkehrsflusses und der Sicherheit, leisten die Werkhöfe auch den Winterdienst und stehen im Ereignisfall als technischer Dienst im Einsatz. Um die Aufgabe effizient und wirtschaftlich in allen Regionen des Kanton Basel-Landschafts erbringen zu können, ist der Kanton in drei Zuständigkeitskreise eingeteilt, die jeweils von einem Werkhof aus circa hundertfünfzig Kilometer Kantonsstrassen abdecken. Die Werkhöfe Kreis 1 Reinach und Kreis 2 Liestal wurden in den 1990er Jahren neu gebaut und genügen den Anforderungen an einen effizienten, nachhaltigen Betrieb.

Der Werkhof Kreis 3 Sissach ist in einem ehemaligen Bauernhof aus den 1950er Jahren untergebracht, der die räumlichen Anforderungen an einen kantonalen Werkhof nicht erfüllt und daher weder effizient, noch wirtschaftlich betrieben werden kann. Es fehlen Flächen und die Existierenden lassen sich nur mit viel Improvisation unter Annahme grosser Einschränkungen nutzen. Um den Betrieb zu gewährleisten, wurde der Werkhof in den letzten Jahrzehnten immer wieder notdürftig angepasst und mit Provisorien ergänzt. Die Bausubstanz ist schlecht und die gesetzlichen Vorschriften betreffend der Arbeitssicherheit, des Gesundheitsschutzes und des Brandschutzes können nur bedingt eingehalten werden. Die Räume für das Personal entsprechen nicht den Anforderungen an zeitgemässe Arbeitsplätze. Das sachgerechte Einstellen von Fahrzeugen und Maschinen, sowie die sachgerechte Lagerung von Gerätschaften und Materialien, ist aufgrund fehlender Flächen nicht möglich.

Mit einem Neubau sollen angemessene räumliche Bedingungen geschaffen werden, die einen zweckmässigen Betrieb des Werkhofs Kreis 3 Sissach ermöglichen. Dem Landrat wird mit dieser Vorlage beantragt, die Planung und Realisierung des Neubaus Werkhof Kreis 3 Sissach des Tiefbauamtes, anzugehen. Aufgrund des Investitionsvolumens kleiner CHF 10.0 Mio. umfasst der Verpflichtungskredit sowohl die Projektierungskosten, als auch die Baukosten. Mit dieser Vorlage wird dem Landrat für den Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach ein Baukredit in der Höhe von **CHF 8'860'000.00 inkl. MwSt.** beantragt.

1.1. Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
1.1.	Inhaltsverzeichnis	3
2.	Rechtliche Grundlagen	4
3.	Begründung / Bedarf	4
3.1.	Einbindung in Planung	4
3.2.	Heutige Situation	5
3.3.	Künftige Situation und Ziele	7
3.4.	Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte	8
3.5.	Alternativen	8
4.	Die gewählte Lösung	9
4.1.	Das Projekt	9
4.2.	Übereinstimmung mit den strategischen Schwerpunktfeldern der Regierung	11
5.	Termine	13
6.	Kosten und Finanzierung	13
6.1.	Investitionskosten	13
6.2.	Projektförderung / Beiträge Dritter	15
6.3.	Folgekosten	15
7.	Antrag	17

2. Rechtliche Grundlagen

Gemäss § 118 und § 120 der Verfassung des Kantons Basel-Landschaft vom 17. Mai 1984 übt der Kanton die Hoheit über die Kantonsstrassen aus und ordnet das Verkehrs- und Strassenwesen.

Das kantonale Strassengesetz vom 24. März 1986 regelt die Planung, die Projektierung, den Bau, den Unterhalt und die Finanzierung der öffentlichen Strassen. Insbesondere wird darin in den §§ 27-30 auch die Aufgabe des Kantons in Sachen Unterhalt und Winterdienst der Kantonsstrassen geregelt.

Gemäss § 28 der Dienstordnung der Bau- und Umweltschutzdirektion vom 11. Juni 2013, obliegen dem Tiefbauamt die Planung, die Realisierung, der Unterhalt und der Erhalt von Kantonsstrassen, sowie die Fachberatung und der Einsatz als technischer Betrieb im Ereignisfall im Rahmen des kantonalen Bevölkerungsschutzes.

Die differenzierten Leistungen des Tiefbauamtes hinsichtlich der zugeteilten Aufgaben richten sich nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS SN) und sind im Leistungsauftrag der Bau- und Umweltschutzdirektion für das Tiefbauamt enthalten.

Bei den beantragten Investitionen handelt es sich um eine mehrjährige Ausgabe für die entsprechend § 26 des Finanzhaushaltsgesetzes (FHG) vom 18. Juni 1987 beim Landrat ein Verpflichtungskredit einzuholen ist. Nach § 2 lit. c des Dekrets zum FHG handelt es sich um eine neue Ausgabe. Gemäss § 32 Absatz 3 der Verordnung zum FHG vom 26. November 1996 können für Bauvorhaben kleiner CHF 10 Mio. die Ausgaben für die Projektierung und Realisierung gesamthaft beantragt werden.

3. Begründung / Bedarf

3.1. Einbindung in Planung

Leistungsauftrag

Die Aufgabe des Tiefbauamtes umfasst die Bereitstellung einer leistungsfähigen und sicheren Verkehrsinfrastruktur. Das Tiefbauamt ergreift Massnahmen an der Verkehrsinfrastruktur. Es plant, realisiert und bewirtschaftet die Kantonsstrassen und steht als technischer Betrieb für Einsätze im Ereignisfall zur Verfügung.

Die im Leistungsauftrag beschriebene Aufgabe der Werkhöfe ist der Betrieb und Erhalt von kantonalen Strassen und Grünanlagen. Der Betrieb umfasst die Reinigung und Grünpflege, den Winterdienst, den baulichen Unterhalt und Reparaturen an den kantonalen Strassenanlagen, sowie die Kontrolle von technischen Einrichtungen wie Beleuchtung, Signalisation oder Markierung und die Behebung von Schäden durch Naturereignisse und Verkehrsunfälle. Der Erhalt umfasst die Projektierung und Realisierung von Erhaltungsmassnahmen an Kantonsstrassen unter Berücksichtigung neuer Gegebenheiten wie veränderten Verkehrsbelastungen, neuen Sicherheitsanforderungen oder verschärften Umweltschutzbestimmungen.

Kantonsstrassen und Werkhöfe

Der Kanton Basel-Landschaft bewirtschaftet ein Strassennetz von 450 km Länge. Dieses Netz ist in drei Kreise aufgeteilt, welche jeweils von einem kantonalen Werkhof aus bewirtschaftet werden. Die geografische Lage der Werkhöfe und die Aufteilung in drei Kreise ermöglichen einen optimalen Betrieb der Kantonsstrassen unter wirtschaftlich günstigen Bedingungen und sichern den Betrieb des Strassennetzes, insbesondere auch im Winter, in allen Teilen des Kantons gleichermassen.

Daten / Werkhöfe	Kreis 1 Reinach	Kreis 2 Liestal	Kreis 3 Sissach
Streckenkilometer	163 km	141 km	138 km
Personalbestand	40	26	25
Grundstückfläche	14'500 m ²	8'000 m ²	14'000 m ²
Hauptnutzfläche (HNF)	4'700 m ²	3'750 m ²	1'520 m ²
Bauten	Neubau 1992 Erweiterung 2000	Neubau 1993	Bauernhof 1956 und diverse Provisorien

Aufgrund der vergleichbaren Aufgaben sind die Organisationsstruktur und das Funktionsschema für alle drei Werkhöfe gleich. Trotzdem unterscheiden sie sich im Betrieb, da die räumlichen Voraussetzungen der Werkhöfe an den drei Standorten spezifische Abläufe erzwingen.

Die Werkhöfe Kreis 1 Reinach und Kreis 2 Liestal wurden in den 1990er Jahren neu gebaut. Während in Reinach mit 4'700 m² Hauptnutzfläche optimale, grosszügige räumliche Bedingungen vorhanden sind und der Werkhof Liestal bis auf wenige organisatorische Einschränkungen mit 3'750 m² sehr gut funktioniert, fällt die Infrastruktur des Werkhofs Kreis 3 Sissach mit einer Hauptnutzfläche von 1'520 m² deutlich ab. Untergebracht in den Gebäuden eines ehemaligen Bauernhofs, ergänzt mit notdürftigen Provisorien, genügen die räumlichen Voraussetzungen des Werkhofs Sissach den Anforderungen an einen effizienten, sicheren und wirtschaftlichen Betrieb nicht. Mit einem Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach können räumliche Voraussetzungen geschaffen werden, die einen zweckmässigen Betrieb mit den nötigen Flächen ermöglichen.

3.2. Heutige Situation

Der Bauernhof aus den 1950er Jahren war nie vorgesehen für die Nutzung als Werkhof und ist daher schon im Grundsatz nicht für den heutigen Betrieb geeignet. Über die letzten Jahrzehnte konnte der Betrieb nur mit zusätzlichem Einsatz und viel Improvisation der Nutzer gewährleistet werden. Dabei mussten grosse betriebliche und sicherheitstechnische Einschränkungen in Kauf genommen werden. Die gesetzlichen Vorschriften der Arbeitssicherheit, des Gesundheitsschutzes und des Brandschutzes können nur bedingt erfüllt werden.

Anlage

Der Werkhof Kreis 3 Sissach liegt unmittelbar an der Ausfahrt Sissach der H2. Das Areal ist über die Netzenstrasse gut erschlossen. Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Bauernhof und der daraus resultierenden Entwicklung mit Provisorien sind die einzelnen Gebäude auf der Anlage verstreut und unübersichtlich angeordnet. Die im Grunde grosszügige Fläche von 14'000 m² ist daher schlecht genutzt. Die bestehende Anordnung lässt keine effiziente Bewirtschaftung des Werkhofes zu und schränkt den Betrieb stark ein. Die einzelnen betrieblichen Abläufe benötigen daher lange Wege oder sind durch die Aufteilung von funktionalen Einheiten nicht effizient ausgestaltet.

Bestehende Bauten

Die meisten Nutzungen sind in den Bauten des ehemaligen Bauernhofs untergebracht. Über die Jahrzehnte wurden die Gebäude notdürftig den Anforderungen angepasst und mit Provisorien ergänzt. Viele Bauten weisen erhebliche Mängel auf und müssten aufwändig saniert oder ganz ersetzt werden, um die betrieblichen, sicherheitstechnischen und baulichen Anforderungen erfüllen zu können.

Gebäude / Baujahr	HNF	Nutzung	Zustand	Strategie
Netzenstrasse 3, 3b Baujahr 1956	165 m ²	Erdgeschoss: Büros Leitung, Sitzungszimmer, Archiv. OG: fremdvermietete Wohnung	ehemaliges Bauernhaus, schlecht gedämmt	Abbruch
Netzenstrasse 3a Baujahr 1956	620 m ²	Einstellhalle für div. Fahrzeuge, Lager baulicher Unterhalt, Holzwerkstatt	ehemalige Scheune, keine Heizung: Wärmezufuhr mit Heizlüftern, ungedämmt, Brandschutz nicht genügend erfüllt	Abbruch
Netzenstrasse 3c Baujahr 1983	510 m ²	Werkstatt, Schlosserei, Einstellhalle, Kleingeräte, Lager	keine Heizung: Wärmezufuhr mit Heizlüftern, ungenügend gedämmt	Abbruch
Netzenstrasse 3d Baujahr 1990		Unterstand und Wischgutabtropfanlage	gut	Erhalt
Netzenstrasse 3f Provisorium 2004	145 m ²	Garderobe und Aufenthalt Personal, Büro Administration	Holzpavillon aus zweiter Hand	Abbau
Netzenstrasse 3g Provisorium 1993	80 m ²	Signalisation, Malerei	Holzbaracke, gilt als Fahrhabe, keine Heizung: Wärmezufuhr mit Heizlüftern, ungedämmt	Abbau
Netzenstrasse 3h Baujahr 1997		Salzsilo	gut	Erhalt

Bauliche Mängel

Die bestehenden Bauten sind energetisch ineffizient. Sie sind schlecht oder überhaupt nicht gedämmt und werden im Winter mit energiefressenden Heizlüftern notdürftig temperiert. Der Brandschutz ist manchenorts nicht genügend gewährleistet. Es besteht das Risiko, dass der Betrieb der Einstellhalle in der ehemaligen Scheune aus brandschutztechnischen Gründen eingestellt werden muss. Die sechzigjährige Bausubstanz ist in schlechtem Zustand und müsste aufwändig saniert werden. Die Salzsilos und der offene Unterstand mit der Wischgutanlage und Schlammgutentsorgung entsprechen den heutigen Anforderungen und müssen nicht ersetzt werden. Das offene Lager und die Muldenanlage können ebenso erhalten werden.

Betriebliche Mängel

Der Betrieb des Werkhofs Kreis 3 Sissach ist in den bestehenden Bauten nur mit schwerwiegenden Einschränkungen möglich. Grundsätzlich steht im Bestand zu wenig Raum für einen funktionalen Betrieb zur Verfügung, was im Vergleich der drei kantonalen Werkhöfe klar aufgezeigt wird. Es fehlen rund 2'000 m² Hauptnutzfläche. Aufgrund der Disposition der einzelnen Bauten ist es nicht möglich, funktionale Einheiten zusammenhängend zu betreiben. Büros, aber auch Einstellhallen für Fahrzeuge, Werkstätten und Lagerflächen sind in kleinere Einheiten aufgeteilt, die in unterschiedlichen Gebäuden untergebracht sind. Dies führt zu aufwändigen Abläufen und unnötigen Doppelspurigkeiten in der Bewirtschaftung des Werkhofs. So benötigt beispielsweise der Bürobetrieb zwei Kopiereinheiten, da der Bereich nicht in einem Gebäude zusammenhängend untergebracht werden kann.

Die Anforderungen an zeitgemässe Arbeitsplätze sind nicht gegeben. Neben Einschränkungen bezüglich der sanitären Anlagen, dem Platzangebot oder der Heizung müssen in den bestehenden Räumen auch erhebliche Abstriche bezüglich Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz hingenommen werden. Aufgrund der räumlichen Voraussetzung ist es schwierig, angemessene Räume für das Personal zu bieten. Insbesondere sind die bestehenden Räumlichkeiten für weibliche Mitarbeitende aus sozialhygienischer Sicht nur bedingt geeignet.

Zudem stehen zu wenig geeignete Lager- und Abstellflächen zur Verfügung, mit der Folge, dass Fahrzeuge, Maschinen, Gerätschaften und Materialien nicht nachhaltig bewirtschaftet werden können und schnell verschlissen werden. Das Archiv des Werkhofs Kreis 3 Sissach ist in einem ungesicherten Raum untergebracht und weder vor Diebstahl noch vor Feuer geschützt.

3.3. Künftige Situation und Ziele

Analog der Werkhöfe Kreis 1 Reinach und Kreis 2 Liestal soll im Kreis 3 Sissach eine vergleichbare räumliche Ausgangslage geschaffen werden, die einen effizienten, wirtschaftlichen Betrieb mit klaren Abläufen gewährleisten kann und die gegenwärtigen räumlichen Einschränkungen mit den entsprechend geforderten Flächen aufheben. Den Mitarbeitenden sollen Arbeitsplätze geboten werden, die den heutigen Anforderungen an Brandschutz, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz genügen. Mit den entsprechenden Abstell- und Lagerflächen soll eine optimale Bewirtschaftung von Fahrzeugen, Maschinen, Gerätschaften und Materialien erreicht werden. Mit dem Neubau kann langfristig ein zweckmässiger Betrieb des Werkhofs Kreis 3 Sissach gewährleistet werden.

3.4. Bisheriges Vorgehen / Planungsschritte

Aufgrund der erheblichen baulichen und betrieblichen Mängel hat das Hochbauamt eine Machbarkeitsstudie mit Bedarfsermittlung zur Sanierung des Werkhofs Kreis 3 Sissach in Auftrag gegeben.

Die Aufgaben der drei kantonalen Werkhöfe unterscheiden sich nur unwesentlich voneinander. Sie haben alle den gleichen Leistungsauftrag und das gleiche Betriebskonzept. Zur Grundlage der Machbarkeitsstudie wurden im Sinn einer Bedarfsermittlung die baulichen und betrieblichen Voraussetzungen der drei Werkhöfe miteinander verglichen und in enger Zusammenarbeit mit dem Nutzer ausgewertet. Aufgrund dieses Vergleichs wurde ein Raumprogramm aufgestellt, welches mittels Testplanung geprüft und optimiert wurde. Aufgrund spezifischer Betriebsabläufe im Werkhof Kreis 3 Sissach, die auf den langjährigen Umgang mit knappem Raum zurückzuführen sind, konnte der Flächenbedarf im Vergleich zu den Werkhöfen Kreis 1 Reinach und Kreis 2 Liestal gestrafft und reduziert werden.

Flächen	Kreis 1 Reinach		Kreis 2 Liestal		Kreis 3 Sissach	
Nutzfläche (NF)	IST	4'700 m ²	IST	3'750 m ²	SOLL	3'535 m ²
					IST	1'520 m ²

Die Bedingung, dass der Betrieb des Werkhofs während der Realisierung des Neubaus ohne Unterbruch gewährleistet werden muss, wurde in der Testplanung mit einer Umsetzung in drei Etappen berücksichtigt.

Das Projekt „Sissach, Arealnutzung Werkhof“ wurde der Regierung zu Handen der Mehrjahresplanung 2014 – 2023 angemeldet. Im Beschluss Nr. 1419 vom 27. August 2013 „Investitionsprogramm 2014 – 2023 und Priorisierung von Investitionsprojekten“ ist das Projekt ausgewiesen.

3.5. Alternativen

Der Bedarf für eine gesamthafte Sanierung des Werkhof Kreis 3 Sissach und die dafür nötigen baulichen Massnahmen wurden in der bisherigen Planung sorgfältig geprüft. Aufgrund des beschriebenen schlechten Zustands der bestehenden Anlage und der damit einhergehenden Einschränkungen ist keine nachhaltige Alternative zur vorgeschlagenen Lösung möglich.

Kann in absehbarer Zeit mit dem Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach keine gesamthafte Sanierung umgesetzt werden, so müssen in den nächsten Jahren für die Gewährleistung der Brandschutzanforderungen, sowie die Erfüllung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes dringende, kostspielige Notmassnahmen ergriffen werden. Diese bedürften grössere Investitionen in die bestehende Bausubstanz und allfällige Ersatzbauten von einzelnen Gebäuden oder Provisorien. Mit Teilsanierungen würden jedoch keine betrieblichen Verbesserungen erzielt und die dafür nötigen Investitionen wären unverhältnismässig.

4. Die gewählte Lösung

4.1. Das Projekt

Die gewählte Lösung sieht vor, die bestehenden Bauten auf dem Areal des Werkhofs Kreis 3 Sissach durch einen Neubau zu ersetzen. Mit dem Neubau werden auch die heute fehlenden Flächen bereitgestellt, damit der Werkhof Kreis 3 Sissach – analog der Werkhöfe Kreis 1 Reinach und Kreis 2 Liestal – einen effizienten, wirtschaftlichen Betrieb mit zeitgemässen Arbeitsplatzbedingungen gewährleisten kann. Die Realisierung des Neubaus muss unter laufendem Betrieb erfolgen, was mit einer Umsetzung in entsprechenden Etappen gewährleistet wird.

Planung

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde unter Einbezug der Nutzer ein Testprojekt entwickelt, welches den Anforderungen an den Betrieb eines Werkhofs entspricht. Mit einem Projektwettbewerb soll ein geeignetes Planerteam für die Projektierung und Realisierung des Neubaus gesucht werden. Basis für das Wettbewerbsverfahren bildet die Machbarkeitsstudie mit überarbeitetem Raumprogramm und optimierten Bestimmungen.

Projekt

Das Raumprogramm umfasst eine Fahrzeugeinstellhalle, Werkstätten für den Unterhalt, Personalräume, Büroräumlichkeiten für die Administration, sowie Lagerflächen für Maschinen, Geräte und Materialien. Das Raumprogramm wurde im Vergleich mit den Werkhöfen Kreis 1 Reinach und Kreis 2 Liestal unter Einbezug der Nutzer entwickelt und dahingehend optimiert, dass mit einer Hauptnutzfläche von 3'535 m² der Raumbedarf etwas gestrafft werden konnte.

Aufgrund der Vorgabe, dass der Betrieb des Werkhofs Kreis 3 Sissach während der Realisierung des Neubaus ununterbrochen gewährleistet werden muss, wurden im Testprojekt die Nutzungen auf drei Volumina verteilt, die in einzelnen Etappen errichtet werden können. Eine Einstellhalle mit Teilen der Lagerflächen, ein Betriebsgebäude mit Werkstätten, Personalräumen und Büroräumlichkeiten für die Administration, sowie ein offener Unterstand, fassen die jeweiligen Raumprogrammbestandteile mit ähnlich klimatischen Anforderungen zusammen, sodass eine sowohl baulich wie auch energetisch sinnvolle Etappierung möglich ist.

Die Einstellhalle beinhaltet Stellplätze für Lastwagen, Winterdienstgeräte und Wischmaschinen, sowie die Flächen für die Einsatzgruppen des baulichen und betrieblichen Unterhalts mit Rüst- und Lagerflächen für den täglichen Bedarf. Die Einstellhalle ist unbeheizt, muss aber aufgrund der empfindlichen Fahrzeuge und Gerätschaften vor Frost gesichert werden. Aufgrund des dringenden Bedarfs soll die Einstellhalle als erste Etappe umgesetzt werden.

Das Betriebsgebäude umfasst alle beheizten Nutzungen. Neben den Büroräumlichkeiten für die Administration, dem Aufenthaltsraum und den Garderoben für das Personal, gehören dazu auch die Werkstätten für den Unterhalt der Fahrzeuge, Maschinen und Geräte, eine Holzwerkstatt, sowie eine Malerei und eine Schlosserei. Die Raumprogrammbestandteile des Betriebsgebäudes sollen in der zweiten Etappe umgesetzt werden.

Die dritte Etappe umfasst den Grossteil der Lagerflächen für Baumaterialien und Baumaschinen, die in einem offenen Unterstand untergebracht sind und keinen weitergehenden Schutz vor klimatischen Bedingungen benötigen.

Die bestehende Salzsiloanlage und der bestehende Unterstand der Wischgutanlage sind in gutem baulichem Zustand und werden nicht ersetzt.

Raumprogramm

Nutzung, Anforderung	Hauptnutzfläche (HNF)
Administration	250 m²
Büros für 10 Arbeitsplätze	120 m ²
Sitzungszimmer	30 m ²
Archiv Strassen Kreis 3 Sissach	100 m ²
Personalräume	175 m²
Aufenthalts- und Mehrzweckraum für 32 Mitarbeitende inkl. Küche	75 m ²
Garderoben Herren für 4 Gruppen à 8 MA, Garderoben Damen für 2 MA	100 m ²
Werkstatt und Serviceräume	490 m²
Wasch- und Serviceräum für Fahrzeuge	130 m ²
Werkstatt für Fahrzeuge, Maschinen, Gerätschaften	140 m ²
Holzwerkstatt, Malerei und Schlosserei	180 m ²
Lagerräume für gefährliche Stoffe	30 m ²
Büro Werkstatt	10 m ²
Einstellhalle	1'120 m²
Fläche für Lastwagen, Schneepflüge, Salzstreuer	510 m ²
Fläche für Kleintransporter, Wischmaschinen, Anhänger	340 m ²
Flächen für die Betriebsmittel der Einsatzgruppen des Unterhalts	270 m ²
Lagerflächen für Maschinen, Geräte und Materialien	1'500 m²
Total Hauptnutzfläche	3'535 m²

Ökologie und Energie

Der Neubau des Werkhof Kreis 3 Sissach erfolgt nach den Vorgaben der Energiestrategie 2012 des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft und wird daher nicht mehr als 2 Liter Heizöläquivalente pro m² Energiebezugsfläche benötigen. Diese Vorgabe entspricht in etwa den Anforderungen an das Label „Minergie-P“. Die beheizte Fläche umfasst etwa ein Drittel des Programms. Aufgrund der Aufteilung in verschiedene klimatische Zonen werden Ressourcen geschont, da die einzelnen Bereiche jeweils den Anforderungen entsprechend temperiert werden können. Die Einstellhalle wird nur mit einer Notheizung gegen Frost ausgerüstet. Der grosse Anteil der Lagerflächen wird in einem offenen Unterstand ohne Heizung untergebracht.

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Werkhof ist das Areal im Kataster belasteter Standorte eingetragen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine historische Untersuchung durchgeführt. Nach heutigem Erkenntnisstand sind keine gravierende Kontaminationen zu erwarten.

Projektziele

Mit dem Wettbewerbsverfahren soll das Projekt dahingehend optimiert werden, dass eine Umsetzung des Programms in einem kompakten Volumen in möglichst wenig Etappen erreicht werden kann. Dadurch können im Vergleich zur Testplanung Ressourcen und Kosten optimiert werden. Die Vorgabe an einen ununterbrochenen Betrieb des Werkhofs ist dabei zwingend einzuhalten.

Angesichts der angespannten finanziellen Lage des Kantons wird im Wettbewerbsverfahren ein Kostenziel festgelegt. Es werden Wettbewerbsbeiträge gefordert, die mit einfachen Mitteln eine hohe Funktionalität bei gleichzeitig angemessenem architektonischen Ausdruck gewährleisten.

Aufgrund der Grösse des Areals soll mit dem Wettbewerbsverfahren zusätzlich geprüft werden, ob eine Ausscheidung eines nutzbaren Grundstücks entlang der Netzenstrasse sinnvoll wäre. Unter dem Gesichtspunkt des haushälterischen Umgangs mit Boden würden dadurch eine Reservenfläche für spätere Entwicklungen geschaffen, die allenfalls im Zusammenhang mit der Wirtschaftsoffensive des Kantons Basel-Landschaft veräussert werden könnte.

4.2. Übereinstimmung mit den strategischen Schwerpunktfeldern der Regierung

Ziel 1 Innovation und Wertschöpfung: Mit dem Unterhalt und dem Betrieb der kantonalen Verkehrsinfrastruktur leistet das Tiefbauamt einen wichtigen Beitrag zur Standortqualität des Kantons Basel-Landschaft. Mit dem Neubau des Werkhofs Sissach werden die Voraussetzungen für einen werterhaltenden Unterhalt und Betrieb der Kantonsstrassen im Kreis 3 Sissach deutlich verbessert. Zudem könnte durch eine haushälterische Neuordnung des Areals Flächen für eine potentielle Entwicklung im Zusammenhang mit der Wirtschaftsoffensive des Kantons Basel-Landschaft freigelegt werden.

Ziel 2 Basel-Bildungs-Landschaft: Als Anbieter von Lehrstellen leistet der Werkhof Kreis 3 Sissach einen Beitrag an ein solides, umfassendes Bildungsangebot im Kanton Basel-Landschaft.

Ziel 3 Zusammenleben im Baselland: Mit dem Unterhalt der kantonalen Strassen ermöglichen die Werkhöfe im Kanton Basel-Landschaft die sichere Benützung der Verkehrsinfrastruktur. Der Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach verbessert die betrieblichen Abläufe und ermöglicht dadurch die Konzentration der Ressourcen auf einen sicherheitsrelevanten Betrieb der kantonalen Strassen.

Als Arbeitgeber in einem eher praktisch und handwerklichen Umfeld, leistet der Werkhof Kreis 3 Sissach einen Beitrag an ein differenziertes Angebot an Arbeitsplätzen. Neben der Gewährleistung der Arbeitssicherheit und des Gesundheitsschutzes können mit dem Neubau die Bedingungen der Arbeitsplätze im Werkhof Kreis 3 Sissach grundsätzlich verbessert werden. Insbesondere werden durch den Neubau auch angemessene Arbeitsbedingungen für Frauen geschaffen.

Ziel 4 Natur- und Klimawandel: Der Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach soll nach den Vorgaben der Energiestrategie 2012 des Regierungsrates des Kantons Basel-Landschaft erfolgen und mit einem Heizöläquivalente pro m² Energiebezugsfläche von maximal 2 Liter betrieben werden. Zudem soll im Wettbewerbsverfahren unter dem Aspekt des häuslichen Umgangs mit Boden geprüft werden, ob eine Reservenfläche für potentielle spätere Entwicklungen ausgeschieden werden kann.

Als technische Betriebe bilden die Werkhöfe im Kanton Basel-Landschaft ein wichtiges Glied zur Bewältigung von Ereignissen wie Hochwasser oder Erdbeben. Mit dem Neubau des Werkhofs wird die Einsatzbereitschaft des technischen Betriebs im Kreis 3 Sissach verbessert.

Ziel 5 Mobilität: Die Werkhöfe des Tiefbauamtes schaffen die Voraussetzung für ein gut ausgebautes, betriebsberechtigtes Verkehrsnetz. Dieses ist für das Funktionieren einer modernen Gesellschaft mit einer erfolgreichen Wirtschaft unabdingbar. Aufgrund der knappen finanziellen Mittel des Kantons Basel-Landschaft ist ein weiterer Ausbau der kantonalen Infrastruktur auf absehbarer Zeit kaum gegeben. Deshalb ist es wichtig, dass der Werterhalt der bestehenden Infrastruktur, sowie der Verkehrsfluss und die Verkehrssicherheit auf den bestehenden Strassen gewährleistet sind. Mit dem Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach, kann das Tiefbauamt die dazu erforderlichen Massnahmen effizient und wirtschaftlich erbringen.

Ziel 6 Auftritt und Kooperation: Ist kein Kernthema dieser Vorlage.

Ziel 7 Effizientes und effektives staatliches Handeln: Der heutige Betrieb des Werkhofs Kreis 3 Sissach ist aufgrund der räumlichen Voraussetzungen nicht effizient und unter betriebswirtschaftlichen Aspekten nicht nachhaltig. Der Neubau ermöglicht es, die betrieblichen Abläufe des Werkhofs zu optimieren und dadurch ein effizientes und effektives Handeln zu ermöglichen. Die eingesetzten Ressourcen werden dadurch auf die Kernaufgabe des Werkhofs konzentriert: den Werterhalt der bestehenden Infrastruktur und den Betrieb von sicheren und leistungsfähigen Kantonsstrassen.

5. Termine

Für die etappierte Umsetzung des Neubaus Werkhof Kreis 3 Sissach werden ab dem Zeitpunkt des Landratsbeschlusses für den Baukredit insgesamt fünfeinhalb Jahre benötigt. Nach der Annahme der Landratsvorlage soll unmittelbar mit der Ausschreibung des Wettbewerbsverfahren gestartet werden.

	2013				2014				2015				2016				2017				2018			
Baukreditvorlage Landrat						♦																		
Wettbewerbsverfahren								♦																
Vorprojekt, Bauprojekt																								
Baueingabe														♦										
Ausschreibung, Ausführungsplanung																								
Realisierung in Etappen																								
Inbetriebnahme																								♦

Die Verwendung des Verpflichtungskredits ist in den Jahren 2014-2019 vorgesehen.

6. Kosten und Finanzierung

6.1. Investitionskosten

Kostenschätzung Machbarkeitsstudie und Kostenoptimierungen

Die Kosten wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie auf Basis des Testprojekts mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ ermittelt. Die prognostizierten Baukosten für das Testprojekt beziffern sich auf CHF 10'510'000.00. Aufgrund von Optimierungen wurden die Baukosten auf eine Summe CHF 8'860'000.00 mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ reduziert.

Die Kostenoptimierungen erfolgen über ein kompakteres Gebäudevolumen, eine einfachere Bauweise und eine Reduktion der offen ausgewiesenen Reserven von 10% auf 5%. Zudem können die Kosten für die Umgebung und die Betriebseinrichtungen gegenüber der ursprünglichen Kostenschätzung reduziert werden, da diese teils vorhanden sind oder durch den Werkhof Kreis 3 Sissach im Rahmen des Bezugs des Neubaus selbst geleistet werden.

Kostenzielwert

Das Kostenziel wird mit Total CHF 8'860'000.00 Investitionskosten mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ definiert. Das Kostenziel bildet eine zwingend einzuhaltende Rahmenbedingung für die Projektierung des Neubaus.

Aufstellung Investitionskosten:

Grundlage	Machbarkeitsstudie vom 30. September 2010
Mehrwertsteuer	8%
Kostengenauigkeit	± 15%
Indexstand	Schweizerischer Baupreisindex, Region Nordwestschweiz April 2013; Hochbau; 103.2%

BKP Position		Kosten	
BKP 0	Grundstück	CHF	0
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	280'000
BKP 2	Gebäude	CHF	5'280'000
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	160'000
BKP 4	Umgebung	CHF	240'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	520'000
BKP 6	Honorare	CHF	1'300'000
BKP 8	Reserven (ca. 5% von BKP 1-5)	CHF	328'703
BKP 9	Ausstattung	CHF	95'000
Gesamtkosten exkl. MwSt.		CHF	8'203'703
Mehrwertsteuer 8%		CHF	656'297
Gesamtkosten inkl. MwSt.		CHF	8'860'000

Der Rückbau der bestehenden Bauten und Provisorien erfolgt etappenweise nach Fertigstellung der entsprechenden Etappe des Neubaus. Die Kosten für den Rückbau sind in den Investitionskosten inbegriffen.

Im Investitionsprogramm 2014 – 2023 sind für den Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach CHF 10'500'000.00 eingestellt. Die Anpassung der Projektsumme auf CHF 8'860'000.00 erfolgt im Investitionsprogramm 2015-2024.

Kontierung		
IM-Position	Innenauftrag	Kostenart
2304.710	700 154	5040 0 000

Kennzahlen Gebäude

Die Investitionskosten wurden auf der Basis der Machbarkeitsstudie durch ein Kostenplanungsbüro erhoben und auf das Kostenziel von CHF 8'860'000.00 bereinigt und definiert. Die Kennzahl für den Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach liegt mit CHF 1'760/m² GF deutlich im günstigeren Bereich der Kennwerte vergleichbarer Objekte.

Projekt	Geschossfläche (GF)	Baukosten / m ² GF
Neubau Werkhof Kreis 3 Sissach (Testprojekt)	3'735 m²	CHF 1'760
Werkhof Kreis 1 Reinach (1993, 2000)	5'908 m ²	CHF 1'750
Werkhof Schmerikon, ZH (2003)	3'041 m ²	CHF 2'140
Werkhof Bursins, VD (2007)	8'545 m ²	CHF 2'650
Werkhof Ilanz, GR (2003)	4'713 m ²	CHF 1'920
Werkhof Aarau, AG (1995)	6'464 m ²	CHF 1'560

In den Kennzahlen sind die Baukosten für BKP 2 und BKP 6 (Honorare) enthalten. Die Kennzahlen sind auf den Indexstand des Schweizerischer Baupreisindex von April 2013 interpoliert und enthalten keine Mehrwertsteuer.

6.2. Projektfinanzierung / Beiträge Dritter

Beim vorliegenden Projekt handelt es sich um eine hoheitliche Aufgabe des Kantons Basel-Landschaft. Beiträge Dritter können nicht geltend gemacht werden.

6.3. Folgekosten

Mit dem Neubau des Werkhofs Kreis 3 Sissach wird die laufende Rechnung des Kantons Basel-Landschaft durch die Abschreibungen und Verzinsungen der zu bewilligenden Investitionen belastet. Demgegenüber steht eine geschätzte Reduktion der Betriebskosten von jährlich CHF 250'000.00 aufgrund der Effizienzsteigerung der betrieblichen Abläufe durch die verbesserte Infrastruktur.

Die wiederkehrenden Folgekosten sind im Finanzplan noch nicht enthalten.

Finanzierungszahlen zum Projekt nach FHG §35 Abs 4

Zusammenfassung Folgekosten

in CHF

		1/2019	2020	2021	2022	2023
1	Zusätzliche Mitarbeiter					
2	Nettoinvestitionen	8'860'000				
3	Betriebskosten	-249'999	-249'999	-249'999	-249'999	-249'999
	Unterhaltskosten	40'608	44'300	44'300	44'300	44'300
	Abschreibungen	409'157	352'303	343'753	343'753	343'753
	Zinskosten	131'977	143'975	143'975	143'975	143'975
	Folgekosten	331'744	290'579	282'029	282'029	282'029
4	Folgertrag	0	0	0	0	0
3 - 4	Folgekosten netto	331'743	290'579	282'029	282'029	282'029

7. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, gemäss beiliegendem Entwurf zu beschliessen.

Liestal 03. Dezember 2013

Im Namen des Regierungsrates

der Präsident:

Wüthrich-Pelloli

die 2. Landschreiberin:

Mäder

Beilage

- ⌘ Entwurf eines Landratsbeschlusses (gemäss den Angaben der Landeskanzlei und des Finanzhaushaltgesetzes)

Anhang

- ⌘ Anhang 1 Übersicht der Werkhof-Kreise im Kanton Basel-Landschaft
- ⌘ Anhang 2 Aufbauorganisation TBA K-K3 vom 06. Januar 2010
- ⌘ Anhang 3 Übersichtsplan Mst.: 1:5'000
- ⌘ Anhang 4 Situationsplan Bestand Mst.: 1:500
- ⌘ Anhang 5 Situationsplan Testprojekt Machbarkeitsstudie
- ⌘ Anhang 6 Pläne Einstellhalle Testprojekt
- ⌘ Anhang 7 Pläne Betriebsgebäude Testprojekt

Landratsbeschluss

über Neubau Werkhof Kreis 3 Sissach des Tiefbauamtes

vom

Der Landrat des Kantons Basel-Landschaft beschliesst:

1. Dem Bedarf für den Neubau eines Werkhofs Kreis 3 Sissach wird zugestimmt.
2. Es wird ein Verpflichtungskredit für die Projektierung und Realisierung des Neubaus von CHF 8'860'000.00 (inklusive Mehrwertsteuer von aktuell 8.0%) bewilligt.
3. Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis, Schweizerischer Baupreisindex, Region Nordwestschweiz, Hochbau, vom April 2013, werden mitbewilligt und sind in der Abrechnung nachzuweisen.
4. Ziffer 1, 2 und 3 dieses Beschlusses unterstehen gemäss §31, Absatz 1, Buchstabe b der Kantonsverfassung der fakultativen Volksabstimmung.

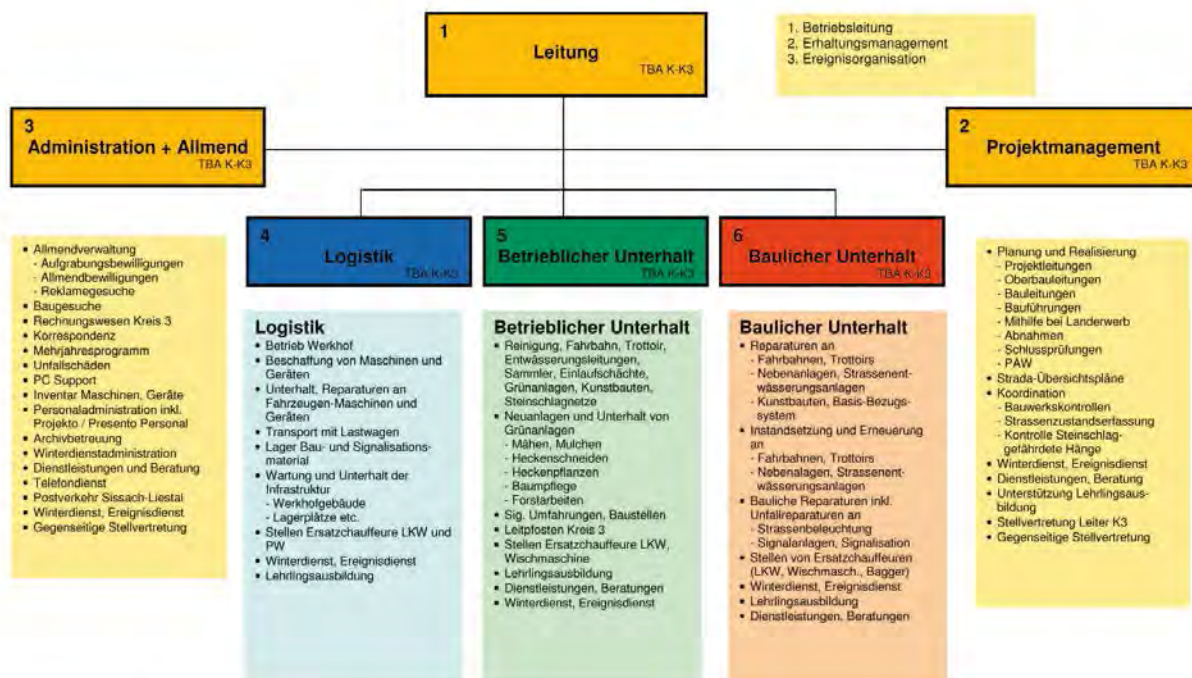
Liestal,

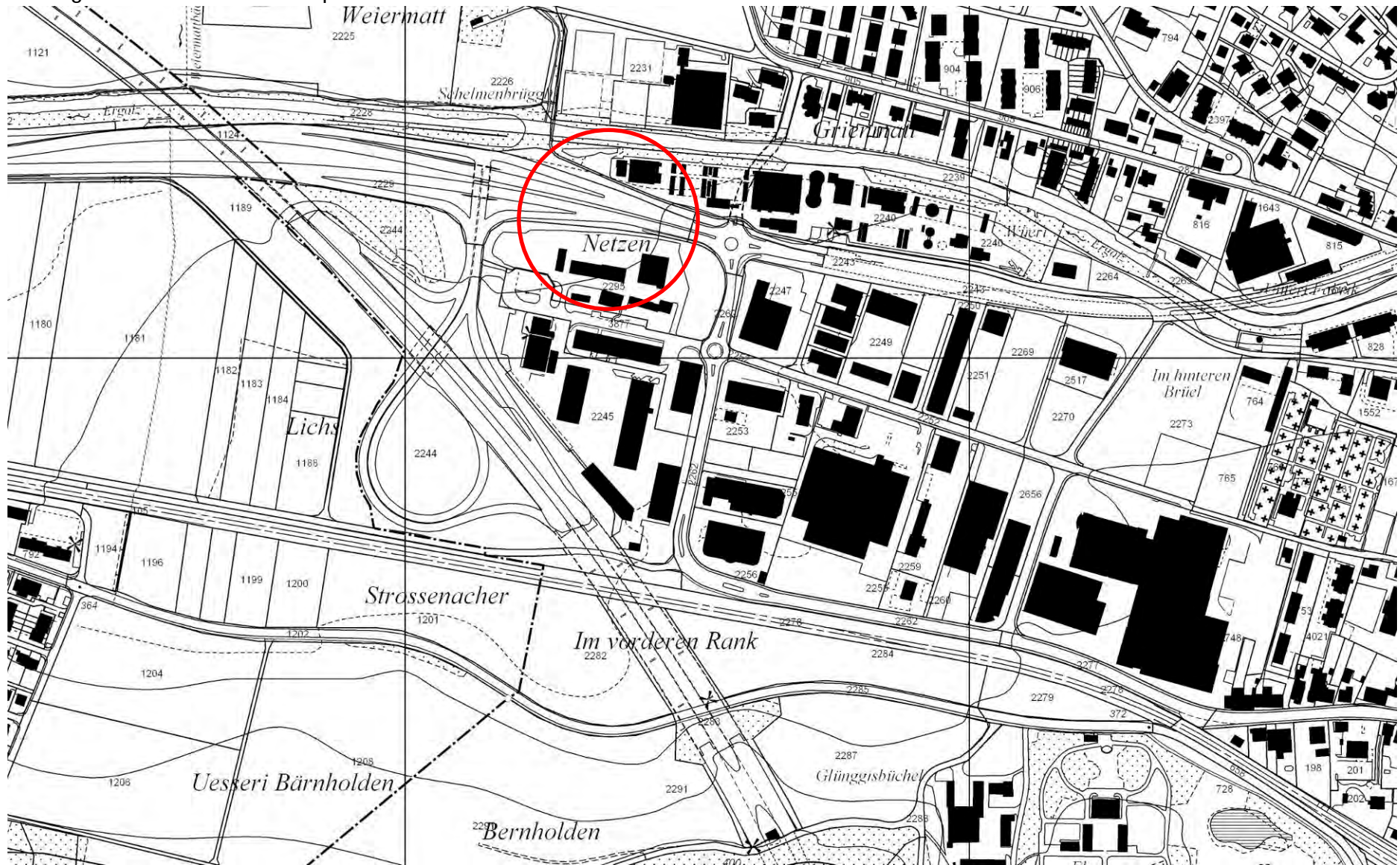
Im Namen des Landrates

die Präsidentin:

der Landschreiber:











Pläne Einstellhalle Testprojekt

