

Antrag des Regierungsrates vom 20. Juni 2018

5468

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Objektkredits
für den Neubau Werkhof Bülach**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 20. Juni 2018,

beschliesst:

I. Für den Neubau eines Werkhofs in Bülach wird ein Objektkredit von Fr. 24 900 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8400, Tiefbauamt, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Schweizerischen Baupreisindex gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
 $\text{Bewilligte Ausgabe} \times \text{Zielindex} \div \text{Startindex (Indexstand 2017)}$

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an den Regierungsrat.

Weisung

A. Ausgangslage und Projekt

Um die in verschiedenen Mietliegenschaften untergebrachten Nutzungen zusammenzuführen, soll auf dem kantonseigenen Areal «Im Hof» in Bülach ein Werkhof für den Unterhaltsbezirk 2 des Tiefbauamts entstehen. Der Neubau des Werkhofs umfasst einen Büro-, einen Werkstatt- und einen Lagerbereich sowie eine Einstellhalle. Zudem ist ein Aussenbereich mit verschiedenen Abstellflächen und zwei Salzsilos vorgesehen.

Die Belegschaft des Werkhofs ist im Wesentlichen zuständig für den Strassenunterhalt der Staatsstrassen einschliesslich Instandsetzung, Ausbesserung und Öffnung der Strassen nach ausserordentlichen Naturereignissen. Der betriebliche Unterhalt umfasst auch den Winterdienst, die Grünpflege, Reinigungsarbeiten, Verkehrseinrichtungen und Umleitungen, bauliche Reparaturen, die Behebung von Unfallschäden und die Reparatur von Grabenaufbrüchen. Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme des neuen Werkhofs wird zusätzlich zu den heutigen Aufgaben die kantonale Hochleistungsstrasse A51 Kloten–Bülach–Glattfelden zu unterhalten und zu betreiben sein. Der Personalbestand wird zu diesem Zeitpunkt bis zu 28 Personen betragen. Der Werkhof umfasst die Bereiche Einstellhalle, Innenlager, Werkstatt, Waschraum, Büros, Garderoben, Aufenthaltsraum und einen Aussenbereich mit Salzsilos, Waschanlage, Mulden, Materialboxen und Mitarbeiterparkplätzen. Die Einstellhalle wird rund 21 Betriebsfahrzeuge aufnehmen. Möglichst wenige Stützen und möglichst viele Optionen für Durchfahrten gewährleisten langfristige Flexibilität.

Die zukünftige Anlage wird die Anforderungen an einen modernen Werkhof optimal erfüllen, insbesondere im Hinblick auf Betriebsprozesse und Funktionalität. Die Grösse ist auf das prognostizierte Wachstum innerhalb der nächsten zehn Jahre nach Inbetriebnahme ausgerichtet. Darüber hinaus wurde im Gebäudekonzept die Möglichkeit einer Erweiterung der Einstellhalle berücksichtigt.

2013 wurden im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Realisierbarkeit der räumlichen Bedürfnisse und der betrieblichen Anforderungen am ausgewählten Standort abgeklärt. Im Herbst 2015 wurde unter der Federführung des Hochbauamts ein offener Projektwettbewerb durchgeführt. Unter den 65 eingereichten Entwürfen zeichnete das Preisgericht das Projekt «Bud & Terence» des Architekturbüros Felgendreher Olf Köchling, Berlin, mit dem ersten Platz aus und empfahl es zur Weiterbearbeitung. Mit Beschluss Nr. 602/2017 bewilligte der Regierungsrat den Projektierungskredit zur Ausarbeitung des Bauprojekts.

B. Bauvorhaben, Raumprogramm, Zeitplan und Kostenkennzahlen

Die für den Werkhof geplanten Gebäude sind Zweckbauten, die in ihrer Anordnung und Form auf die Funktionalität und Effizienz sowie die Wirtschaftlichkeit des Werkhofbetriebs ausgerichtet sind. Als Baumaterialien kommen Holz für die Tragstruktur im Innern und Beton für die Hülle der Gebäude zum Einsatz. Die Bauten bieten die notwendige Flexibilität für nachträgliche Veränderungen und Anpassungen.

An der Einfahrt zum Areal befindet sich das Dienst- und Werkstattgebäude. Darin befinden sich Büroräume, Sitzungszimmer, Rapportbereich, Garderoben, Werkstatt, Waschraum, Aufenthalts- und Ruheraum. Die Einstellhalle enthält Stellplätze für Betriebsfahrzeuge, Maschinen und Lagerraum.

Tabelle 1: Raumprogramm

		Total in m ²
Raumprogramm Neubau Werkhof Neukirchhof		5105
E	Einstellhalle	4092
E101	Aussenlager	623
E102	Einstellhalle	2599
E103	Signalisation Montage	47
E104	Signalisation Büro	14
E106	Lichtanlagen/Batterien	20
E107	Atexraum	20
E108	Gaslager	15
E109	Kompressorraum	10
E110	Signalisation Lager	145
E111	Stiefelbereich	7
E201	Lager Einstellhalle	592
V0	Untergeschoss Verwaltungsbau	228
V001	Korridor UG	53
V002	Putzraum	5
V003	Garderobe D	15
V004	Elektro	18
V005	Garderobe H	79
V009	Wäschelager	11
V011	Trockenraum	27
V012	Heizung Sanitär	20

V1	Erdgeschoss Verwaltungsbau	552
V101	Korridor EG	56
V102	Büro	85
V103	Büro Leitung	28
V104	Kopierraum	5
V105	Büro Werkstatt	217
V106	Büro Werkstatt	9
V107	Waschraum	94
V108	Spaltanlage	9
V109	Rapport	11
V110	Sitzungsraum	28
V111	Garderobe	10
V2	Obergeschoss Verwaltungsbau	233
V201	Korridor OG	54
V202	Aufenthaltsraum	98
V203	Lüftung	19
V204	Küche	20
V205	Ruheraum	20
V206	WC IV	5
V207	WC D	3
V208	Wechselrichter PV-Anlage	3
V209	Archiv	11

Die Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäranlagen werden entsprechend den Bedürfnissen an einen modernen Werkhofbetrieb erstellt. Alle Leitungen der gebäudetechnischen Installationen werden innerhalb der Gebäude grundsätzlich offen geführt, was unkomplizierte und kostengünstige Nachinstallationen und Anpassungen ermöglicht. Die Wärme für den Werkhof wird mit einer Fernwärmeleitung von der benachbarten Liegenschaft der Kantonspolizei bezogen. Die dortige Holzsplitzelheizung wird gleichzeitig mit dem Neubau des Werkhofs erneuert und erweitert. Die dafür anfallenden Kosten werden dem vorliegenden Projekt belastet.

Auf den Dächern des Dienst- und Werkstattgebäudes und der Einstellhalle sind Photovoltaikanlagen geplant. Die Anlage auf dem Dach des Dienst- und Werkstattgebäudes mit 70 kWp Leistung dient dem Eigenbedarf des Werkhofs, die Wirtschaftlichkeit wurde im Rahmen der Projektierung nachgewiesen. Darüber hinaus ermöglicht die Anlage die Zertifizierung des Dienst- und Werkstattgebäudes nach Minergie-A-Eco (anstelle Minergie-Eco). Ein Teil des Daches der Einstellhalle wird mit

einer weiteren Photovoltaikanlage mit 170 kWp Leistung belegt, die wirtschaftlich ist, wenn die Areale des Werkhofs und der Kantonspolizei zusammengeschlossen werden. Der zusätzlich produzierte Strom kann so im Zusammenschluss mit dem Arealnetz der Kantonspolizei überwiegend im Eigenverbrauch genutzt werden. Eine vollflächige Belegung des Daches ist wegen der niedrigen Einspeisevergütung in Verbindung mit einer tiefen Eigenverbrauchsquote nicht wirtschaftlich.

Die Grobterminplanung für das Projekt sieht wie folgt aus:

Tabelle 2: Termine

Phase	Termin
Bauprojekt, Kosten	Januar – Februar 2018
Antrag Objektkredit	März 2018 – Februar 2019
Baugesuch	März – November 2018
Ausführungsplanung	August 2018 – August 2019
Submissionen	Dezember 2018 – November 2019
Bauausführung	August 2019 – Dezember 2020
Abnahmen, Inbetriebnahme	Januar – März 2021

Am besten zu vergleichen sind die Kostenkennzahlen des Werkhofs Bülach mit dem Werkhof Loveresse BE, der 2017 fertiggestellt wurde. Nutzung, Geschossfläche, Ausstattung, Technisierungsgrad und Energiestandard sind beim vorliegenden Projekt sehr ähnlich. Auch die zeitliche Nähe der Fertigstellung dürfte eine Rolle spielen, da ältere Werkhöfe aufgrund eines in der Regel geringeren Technisierungsgrads des Werkhofbetriebs zu tieferen Kosten erstellt werden konnten. Die Kosten für Gebäude und Betriebseinrichtungen (BKP 2+3), bezogen auf den Quadratmeter Geschossfläche, liegen im Vergleich mit dem Werkhof Loveresse um rund 4% höher, was auf die umfangreicheren Betriebseinrichtungen (BKP 3) zurückzuführen ist. Die reinen Gebäudekosten (BKP 2) pro Quadratmeter Geschossfläche hingegen sind beim Werkhof Bülach rund 2,6% tiefer als beim Werkhof in Loveresse.

Die Kennzahlen für Gebäude und Betriebseinrichtungen sind mit Fr. 450 pro Kubikmeter und Fr. 2950 pro Quadratmeter mit anderen Werkhöfen vergleichbar.

Kostenkennzahlen

Nach SIA 416, indexiert auf Kostenstand 1. April 2016, Einstellhalle und Dienstgebäude

Tabelle 3: Kostenkennzahlen

Objekt	Baujahr	Massnahme	BKP	BKP	BKP	BKP	BKP	BKP	FQ
			2+3/HNF Fr./m ²	2+3/GF Fr./m ²	2+3/GV Fr./m ³	1-9/HNF Fr./m ²	1-9/GF Fr./m ²	1-9 GV Fr./m ³	
Werkhof Bülach	2021	Neubau	3420	2950	450	4910	4240	650	0.89
Werkhof Loveresse BE	2017	Neubau	3420	2830	400	5430	3520	490	0.83
Werkhof Münsingen BE	2016	Neubau	k.A.	3360	540	k.A.	3980	640	0.50
Werkhof Garten- bauamt und Strassenwärter- stützpunkt St. Gallen	2015	Neubau	4440	3110	610	5370	3760	740	0.70
Werkhof Feuerwehr und Tiefbauamt Herisau AR	2013	Neubau	3610	2650	620	4230	3170	740	0.73
Complexe com- munal déchèterie St-Prex VD	2011	Neubau	2920	2300	580	3740	2940	740	0.78
Werkhöfe und Stadtgärtnerei Biel BE	2009	Neubau	3000	2460	410	3480	2500	470	0.72
Werkhof Ilanz GR	2004	Neubau	4620	2530	780	5480	3000	920	0.55
Werkhof Davos GR	2004	Neubau	2690	2370	540	3270	2880	660	0.88
Werkhof und Polizeistation Buchs SG (Anteil Werkhof)	2003	Neubau	3630	2540	550	4590	3210	690	0.70

C. Finanzierung

Der Kostenvoranschlag des Hochbauamts mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$ für das Bauprojekt beträgt Fr. 24 900 000 (Kostenstand 28. März 2018). Er gliedert sich wie folgt:

Tabelle 4: Baukostenplan (Beträge in Franken)

BKP	Arbeitsgattung	Verwaltungsgebäude	Einstellhalle	Wärmeerzeugung	Tankstelle	Total
0	Grundstück	500 000	1 200 000			1 700 000
1	Vorbereitungsarbeiten	291 000	771 000		3 000	1 065 000
2	Gebäude	5 873 000	8 041 000	513 000		14 427 000
3	Betriebseinrichtung	657 000	1 054 000		21 000	1 732 000
4	Umgebung	1 023 000	1 732 000			2 755 000
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	225 000	300 000			525 000
6	Reserve	832 000	1 219 000	50 000	2 000	2 103 000
9	Ausstattung	399 000	194 000			593 000
0–9 Total Baukosten		9 800 000	14 511 000	563 000	26 000	24 900 000

Die Baukosten für den Neubau des Werkhofs von insgesamt Fr. 24 900 000 sind als neue Ausgabe gemäss § 36 lit. a des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611) vom Kantonsrat zu bewilligen. Der vorliegende Objektkredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung, LS 101).

Der Objektkredit ist gemäss der im Dispositiv erwähnten Formel der Teuerung anzupassen, wobei beim Schweizerischen Baupreisindex die Grossregion Zürich und der Objekttyp «Hochbau» massgebend sind.

Für die Verwirklichung des Bauvorhabens ist ein Objektkredit von Fr. 24 900 000 zulasten der Investitionsrechnung, Konto 8400.50400 00000, Hochbauten (Objekt Nr. 84H-10074) zu bewilligen.

In den Gesamtkosten von Fr. 24 900 000 sind auch die mit RRB Nrn. 602/2017 und 597/2018 bewilligten Kosten von insgesamt Fr. 2 800 000 für die Projektierung und für die vorgezogene Ausführungsplanung enthalten. Diese Beschlüsse werden auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Verpflichtungskredits für das Gesamtvorhaben aufgehoben.

Tabelle 5: Investitionen

Jahr	2018	2019	2020	2021
Investitionskosten				
in Franken	500 000	3 100 000	11 800 000	7 800 000

Das Vorhaben verursacht jährliche Kapitalfolgekosten von Fr. 763 300. Sie berechnen sich nach IPSAS wie folgt:

Tabelle 5: Bau und Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil	Kostenanteil	Nutzungsdauer Jahre	Abschreibung	Kapitalfolgekosten/Jahr (Fr.)	
	Fr.	%			Kalk. Zinsen	Total
Grundstück	1 700 000	6,8			25 500	25 500
Hochbauten Rohbau 1	9 166 700	36,8	80	114 600	68 800	183 400
Hochbauten Rohbau 2	3 520 500	14,1	40	88 000	26 400	114 400
Hochbauten Ausbau	3 440 300	13,8	30	114 700	25 800	140 500
Hochbauten Installationen	6 424 900	25,8	30	214 100	48 200	262 300
Mobile Ausstattung	647 600	2,7	20	32 400	4 800	37 200
Total	24 900 000	100.0		563 800	199 500	763 300

Die Kapitalfolgekosten setzen sich aus den nutzungsdauergewichteten, kalkulatorischen Abschreibungskosten und den kalkulatorischen Zinskosten von 1,5% jährlich auf dem hälftig investierten Kapital zusammen.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Bau-
direktion und geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8400, Tiefbauamt.
Das Vorhaben ist im Budget 2018 enthalten und im KEF 2018–2021
eingestellt.

D. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit von
Fr. 24 900 000 für den Neubau eines Werkhofs in Bülach zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Thomas Heiniger

Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli