

Bericht des Gemeinderats zum Parlamentarischen Auftrag der Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) betreffend Standort Gemeindegärtnerei

Kurzfassung

Die Sachkommission SPBF stellte in ihrem Parlamentarischen Auftrag fest, dass im Werkhof der Gemeinde einerseits Räumlichkeiten an Dritte vermietet sind und andererseits der Betrieb der Gemeindegärtnerei ausgelagert ist. Diese Auslagerung an den Standort Sarasinpark sei weder verkehrstechnisch noch betrieblich notwendig. Sie kommt deshalb zum Schluss, dass die Gärtnerei mit den restlichen Regiebetrieben im Werkhof zusammengelegt werden soll. Die SPBF bittet den Gemeinderat zu berichten, ob er zu dieser Massnahme bereit sei und zu prüfen, wie diese Integration umgesetzt werden könne. Im Weiteren soll geprüft werden, welcher Aufgabe oder welchem Nutzer das jetzige Areal und Gebäude der Gärtnerei zugeführt werden können.

Wie im Zwischenbericht vom 24. April 2012 bereits berichtet, setzte der Gemeinderat in der Folge eine Projektorganisation ein, die sich eingehend mit diesen Fragen auseinandersetzte. Diese ist zum Schluss gekommen, dass eine Integration der Gärtnerei in den Werkhof am Haselrain machbar wäre und hat dazu 5 Varianten ausgearbeitet. Ein betrieblicher Mehrwert liegt jedoch bei allen mit baulichen Anpassungen verbundenen Varianten hauptsächlich im Bereich der internen Kommunikation, der Administration und der Organisation. Ressourceneinsparungen in den betroffenen Bereichen können substantiell nicht beziffert werden. Selbst bei der als am vernünftigsten beurteilten Variante „Kantine plus“, welche Investitionskosten von ca. CHF 2,5 Mio. (+/- 25%) generiert, müssen gewisse betriebliche Erschwernisse in Kauf genommen werden, wenn von der gegenwärtigen Dimensionierung der Leistungen und Ressourcen der Werkdienste ausgegangen wird.

Mit Blick auf die nächsten 15 bis 20 Jahre ist die Variante „Futuro“ (Neubau des Werkhofs mit Gärtnerei und Freigabe der bisherigen Standorte am Haselrain und an der Rössligasse für gewerbliche oder andere alternative Nutzungen) deshalb eine ökonomisch und ökologisch interessante Lösung.

Der Gemeinderat ist deshalb zum Schluss gekommen, entsprechend dem Parlamentarischen Auftrag die Varianten „Kantine plus“ und „Futuro“ vertieft zu prüfen. Er will zudem näher klären, welche Veränderungen bei den Werkdiensten erforderlich wären, wenn diese ohne substantielle bauliche Massnahmen im Werkhof zusammengeführt würden.

Zu gegebenem Zeitpunkt wird der Gemeinderat Antrag stellen bzw. erneut berichten. Er beantragt, den Parlamentarischen Auftrag abzuschreiben.

Ressourcenbereich: Werkdienste
Auskünfte erteilen: Willi Fischer, Gemeindepräsident
Telefon: 061 646 82 41
Stephan Kohler, Abteilungsleiter Werkdienste
Telefon: 061 645 60 70



Parlamentarischer Auftrag

Nachfolgender Parlamentarischer Auftrag wurde anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 25. Januar 2012 zur Berichterstattung an den Gemeinderat überwiesen. In der Folge hat der Einwohnerrat in seiner Sitzung vom 20. Juni 2012 den Zwischenbericht vom 24. April 2012 zur Kenntnis genommen und dem Gemeinderat für die weitere Berichterstattung eine Frist bis 30. September 2012 gesetzt.

Wortlaut:

„Die SPBF hat im Laufe ihrer Arbeit verschiedentlich Liegenschaften des Finanz- und des Verwaltungsvermögens behandelt und auch inspiziert. Insbesondere hat sie sich mit dem Werkhof und den Werkdiensten auseinandergesetzt, namentlich als Folge der Beschaffungsvorlage für ein neues Mehrzweckfahrzeug (Lastwagen mit Kran).

Dabei ist der Kommission aufgefallen, dass einerseits im Werkhof Räumlichkeiten an Dritte vermietet werden, andererseits eigene Gemeindebetriebe wie die Gärtnerei ausgelagert sind. Zurzeit betreibt die Gärtnerei an einem dem Werkhof nahe gelegenen Standort im Sarasinpark ihren Stützpunkt, von wo aus die verschiedenen Aufträge ausgeführt werden. Dieser externe Standort ist weder verkehrstechnisch noch betrieblich notwendig. Die Kommission kommt daher zum Schluss, dass die Gärtnerei mit den restlichen Regiebetrieben im Werkhof zusammengelegt werden soll.

Die SPBF bittet den Gemeinderat, zu berichten, ob er zu dieser Massnahme bereit ist und zu prüfen, wie die Gemeindegärtnerei auf dem Areal des Werkhofs integriert werden kann und ob allfällige Treibhäuser und Pflanzbereiche falls notwendig entweder bei oder mit Dritten (Kanton oder Private) bewirtschaftet werden können, oder ob ganz auf eigene Produktion verzichtet werden kann.

Ferner soll geprüft werden, welcher Aufgabe oder welchem Nutzer das jetzige Areal und Gebäude der Gärtnerei zugeführt werden kann und ob damit eine Umwidmung in das Finanzvermögen mit entsprechendem Ertrag vorgenommen werden kann.

Die SPBF bittet den Gemeinderat um Vorlage eines Berichts zuhanden des Einwohnerrates bis zum 30.04.2012, ob er diesem Begehren Folge leisten will oder aus welchen Gründen sich diese Massnahme nicht realisieren lässt.“

Bericht des Gemeinderats

Um fundiert abzuklären, unter welchen Voraussetzungen die Werkdienste an *einem* Standort räumlich und betrieblich zusammengelegt werden können, erteilte der Gemeinderat am 14. Februar 2012 den Projektauftrag, die „Bedingungen zur Integration der Gemeindegärtnerei in den Werkhof der Gemeinde Riehen“ näher zu prüfen. Ziel war es, einerseits zu untersuchen, unter welchen Voraussetzungen eine räumliche Integration des Gärtnereibetriebs in die Räumlichkeiten und den Betrieb des Werkhofs am Haselrain 65 möglich ist, und andererseits, wie die Liegenschaft an der Rössligasse 73 bei einem Auszug der Gärtnerei sinnvoll und mit mindestens gleichem (aktuell: kalkulatorischem) Ertrag anderweitig genutzt werden kann. Eigentliche Pflanzenproduktionsstätten gibt es nicht mehr, sie beschränken sich auf das Halten weniger Schnittblumen für Dekorationszwecke.



Die Gemeindegärtnerei und der Werkhof sind aktuell sehr gut funktionierende Bereiche in den Werkdiensten, die sich in den bisher zur Verfügung stehenden Räumlichkeit funktionell und bedarfsgerecht eingerichtet haben. Die Konzentration der beiden Bereiche auf einen Standort darf nicht dazu führen, dass Arbeits- und Prozessabläufe behindert oder erschwert werden. Ebenfalls sind die bestehenden Arbeiten, Aufgaben und Dienstleistungen unter Mithilfe Dritter im bisherigen Umfang und in entsprechender Qualität weiter zu erfüllen. Die Einrichtung neuer Arbeitsplätze und Infrastrukturbereiche sollen den gültigen und anerkannten Standards der Arbeitssicherheit und Arbeitsplatzhygiene entsprechen.

1. Zur Geschichte des Werkhofs

Mit der Einweihung des jetzigen Werkhofs am Haselrain wurden 1973 der seit Langem an der Kapazitätsgrenze stehende Werkhof an der Gartengasse ersetzt und gleichzeitig die an dezentralen Standorten untergebrachten Aussendienstbetriebe zentral zusammengefasst. Im Einzelnen handelte es sich dabei um folgende Liegenschaften: Werkhof Gartengasse, Kirchstrasse 21, Haselrain 65, Bahnhofstrasse 34, Parzellen F323¹ / 325¹ / 327 Stettenfeld, Kirchplatz 3 und 7, Baselstrasse 44, Rössligasse 67 und Wettsteinstrasse 1.

Gemäss Vorlage des Gemeinderats an den Weiteren Gemeinderat vom Juni 1971 wurde den Projektverfassern des neu zu erstellenden Werkhofs folgende Aufgabe gestellt: *„Schaffung eines Werkhofes, ausgerüstet mit den notwendigen Räumen und Einrichtungen und versehen mit den erforderlichen Abmessungen, die es erlauben, den gesamten „Aussendienst“ einer Gemeinde von 40'000 Einwohnern unterzubringen. ...“* Von der Unterbringung im Werkhof ausgenommen waren von Anfang an:

- die in den verschiedenen Bezirksmagazinen zu stationierenden Strassenunterhalts-Equipen;
- die zweckmässigerweise in der zukünftigen Gemeinde-Gärtnerei zu stationierende Gärtner-Equipe.

Auf Grund dieser Vorgaben wurden im Raumprogramm (vermietbare) Reserveräume und Reserveflächen für eine spätere Nutzung eingeplant und konzipiert. Insgesamt sind dafür Grundflächen von 756 m² im 3. und 4. UG ausgewiesen. Gleichzeitig wurden auch Aussagen über allfällig notwendige Erweiterungsmöglichkeiten gemacht:

„Das vorliegende Projekt enthält über das vorgeschriebene Programm hinaus gewisse Raumreserven. Es wird jedoch nicht zu umgehen sein, dem künftig stark anwachsenden Gärtnereibetrieb (Unterhalt Wenkenpark, Landauergrube, Sportzentrum, Grünzone Bettingertäli u. a. m.) einen eigenen Standort mit Personalunterkunft, Gewächshaus, Spritzmittel- und Düngerdepot etc. zuzuweisen.“

Es kann im heutigen Zeitpunkt nicht vorausgesagt werden, ob und in welchem Umfang der gemeindeeigene Fahrzeugpark noch anwachsen wird. Als weitere Unterbringungsmöglichkeit für Motorfahrzeuge wäre südlich anschliessend an die 1. Baue-



tappe der vorgesehene Lagerplatz zu unterkellern. Das geplante Rampenbauwerk lässt die Erschliessung einer weiteren Einstellhalle ohne weiteres zu.

Das für die Gemeinde tätige Personal hat seinen Wohnsitz, von vereinzelt Ausnahmen abgesehen, ausschliesslich in Riehen. Dank dem verhältnismässig kurzen Arbeitsweg besteht kein Bedürfnis, die Mittagsverpflegung am Arbeitsort (der nur für einen kleinen Teil des Mitarbeiterstabes identisch ist mit dem Werkhof) einzunehmen. Aus diesem Grunde wurde auf die Einrichtung einer eigentlichen Kantine verzichtet. Die Aufenthaltsräume im Erdgeschoss des Personaltraktes sind daher als "Znüniräume" zu verstehen, eine eigentliche Küche fehlt."

Bekanntermassen wurde in der Folge die Gemeindegärtnerei an der Rössligasse 73 domiziliert. Was die späteren Änderungen im Werkhof am Haselrain 65 betrifft, sei auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

2. Ausgangslage

Der Werkhof am Haselrain 65 wie auch der Gärtnereibetrieb an der Rössligasse 73 sind eigenständige Betriebe mit einer entsprechenden, umfassenden Infrastruktur. Organisatorisch sind sie als *Abteilung Werkdienste* Riehen eine Einheit. Eine örtliche Zusammenlegung der beiden Standorte im Werkhof am Haselrain 65 brächte durch kürzere Verbindungswege betriebliche Vorteile in den Bereichen Organisation, Kommunikation und Administration. Des Weiteren könnte das Zusammenlegen der beiden Infrastrukturen zusätzliche Synergien und Einsparpotenzial mit sich bringen.

Im Rahmen der *Massnahmen zur Konsolidierung der Gemeindefinanzen* und im Hinblick auf die Tatsache, dass die bei der Planung des Werkhofs anvisierte Zielgrösse von 40'000 Einwohnerinnen und Einwohnern in Riehen kein Thema mehr ist, hatte der Gemeinderat schon im *März 2005* den Auftrag zur Prüfung einer besseren Auslastung der Nutzflächen und technischen Einrichtungen des Werkhofs durch eine mögliche Verlegung der Gemeindegärtnerei auf das Areal des Werkhofs erteilt. Unter Einbezug eines *externen Betriebswirtschafter*s wurde eine entsprechende Studie erstellt. Diese kam zum *Schluss, die Gärtnerei an ihrem bisherigen Standort zu belassen* und unternutzte *Räumlichkeiten im Werkhof extern zu vermieten*, was auch umgesetzt wurde.

Diese Lösung wurde im abschliessenden „Bericht Burla“ empfohlen und dann auch so beschlossen, obwohl eine Integration der Gärtnerei in den Werkhof aus damaliger Sicht ein um CHF 70'000 - 130'000 höheres jährliches Einsparpotenzial versprochen hätte als bei der gewählten Variante „externe Vermietungen“. Dazu ist im damaligen Bericht Folgendes festgehalten:

„Trotz dieser erheblichen finanziellen Differenz ist aus externer Sicht der vorgeschlagenen Variante gegenüber einem Umzug der Gärtnerei mit folgenden Argumenten der Vorzug zu geben:

- *Das klare Ergebnis der Nutzenbeurteilung im Leitungsteam.*



- *Der Eindruck, dass die Gemeindegärtnerei bei der Gestaltung des Erscheinungsbilds der Gemeinde Riehen eine angemessen eigenständige Rolle spielen soll.*
- *Die Erwartung, dass sich Synergien trotz räumlicher Distanz (aber mit dem Commitment aller Beteiligten) leichter realisieren lassen, als wenn man eine Lösung gegen den - teilweise nachvollziehbaren - Widerstand eines ganzen Teams durchsetzt.*
- *Das Argument, dass mit der vorgeschlagenen Lösung das Problem der hohen Infrastrukturkosten dort gelöst wird, wo es ist (nämlich im Werkhof), während die Gemeindegärtnerei weiterhin von den für sie günstigeren räumlichen Verhältnissen profitiert.“*

Im Rahmen der Umsetzung von NOKE wurden im Jahr 2008 der betriebliche Unterhalt der Kantonsstrassen (Reinigung und Winterdienst) und die Pflege der kantonalen Grünanlagen zu Gemeindeaufgaben. Diese *Erweiterung der Gemeindeleistungen* machte an beiden Standorten eine Anpassung an Material, Geräten und personellen Ressourcen erforderlich.

Die Gemeindegärtnerei, so wie sie heute betrieblich und in Bezug auf die Personaldotation aufgestellt ist, entspricht den zu erfüllenden Aufgaben und Anforderungen: Pflege und Unterhalt der ausgedehnten Grünflächen sowie der wertvollen historischen Parkanlagen sind für das Erscheinungsbild und für die Wohnqualität Riehens als <Grosses Grünes Dorf> von hoher Priorität. Die aktuelle Organisation baut zum einen auf dem eigenen Personalbestand, zum andern auf der Vergabe von externen Aufträgen an private Unternehmen auf. Hinzu kommen eine enge Zusammenarbeit mit den anderen Betrieben der Werkdienste und eine gute Vernetzung mit der Abteilung Bau, Mobilität und Umwelt sowie mit der Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde.

Die heute praktizierte Kombination von eigenwirtschaftlich erbrachten Dienstleistungen mit gezielten Aufträgen an Privatunternehmen stellt ohne Zweifel eine austarierete und betriebswirtschaftlich durchaus sinnvolle Organisation des service public bei diesen für die Bevölkerung sehr wichtigen Gemeindeleistungen dar. Dabei ist offensichtlich, dass eine räumliche Integration des bestehenden Gärtnereibetriebs in den Werkhof nicht ohne Weiteres möglich ist: Wird vom gegenwärtigen Umfang der Leistungen und Ressourcen der Werkdienste ausgegangen, so muss zusätzlicher Betriebsraum geschaffen werden. Soll eine Integration ohne räumliche Erweiterung bewerkstelligt werden, würde dies bedeuten, dass auch Überlegungen zur Dimensionierung der gemeindeeigenen Werkdienste mit vermehrtem Einbezug von privaten Leistungserbringern angestellt werden müssen.

3. Räumliche Situationen

3.1. Gärtnereigebäude Rössligasse 73

Der Gärtnereibetrieb an der Rössligasse 73 beansprucht innerhalb seines Betriebsgebäudes einen Raumanteil von ca. 1'600 m². Es sind dies diverse Lagerräume, eine Einstellhalle, Büros, Werkräume, ein Pausenraum mit Küche und Garderoben.



Dazu kommen Aussenflächen rund um das Gebäude, mit Warenumschlagplatz, div. Materialdepots, Grün-Lager, Abstellplätzen für Anhänger und Fahrzeuge, Mulden, Lehrlingsausbildungsfläche etc. in der Grössenordnung von nochmals ca. 500 m². Die Liegenschaft liegt in der Schutzzone mit entsprechend eingeschränkten Nutzungs- und (Um-)Baubedingungen.

3.2. Werkhof Haselrain 65

Im Zusammenhang mit der „räumlichen Optimierung des Werkhofs“ 2005/2007 wurde eine grössere Räum- und Verlagerungsaktion eingeleitet, um *freie Flächen zu schaffen und diese der Vermietung zuzuführen*. Umgesetzt wurde dies durch Reduzierung der Lagerware auf das Nötigste, kompaktere Lagerhaltung sowie bauliche Massnahmen (z.B. Hochregale in der Einstellhalle). Dadurch sind heute Lager-, Büro- und Abstellflächen von ca. 1'200 m² fremdvermietet, was deutlich über den damals beim Bau ausgewiesenen Reserveflächen (756 m²) liegt. Als Konsequenz ist ein latenter Platzmangel nicht vermeidbar. Insbesondere bei sporadisch benötigtem Abstellraum (z.B. für Kindergarteninventar) muss zu Notlösungen, wie beispielsweise Belegen der Korridore, gegriffen werden.

Der Mietertrag durch die *externe Vermietung* der Räumlichkeiten beträgt jährlich CHF 77'000 (730 m²). Die an die Abteilung Kultur, Freizeit und Sport überlassene Fläche (500 m²) schlägt zudem als interner Mietertrag mit jährlich CHF 30'000 zu Buche. Das im Bericht Burla anvisierte Ertragspotenzial von gegen CHF 140'000 kam somit nicht vollumfänglich zum Tragen.

4. Voraussetzungen für eine räumliche Integration der bestehenden Gärtnerei

Die Infrastruktur des Gärtnereibetriebs mit einer beanspruchten Fläche von rund 2'100 m² kann *nicht ohne substanzielle Massnahmen* in den Werkhof Haselrain 65 integriert werden. Ein Abbau der bestehenden Lagerware und Gerätschaften wird nötig und es muss auf gewissen Raum bzw. auf Infrastruktur synergiebedingt verzichtet werden. Ebenfalls ist die Aufkündigung einiger Mietverhältnisse der Fremdmietler im Werkhof Haselrain unumgänglich. Und schliesslich müssen bauliche Massnahmen, insbesondere hinsichtlich der Infrastruktur für das Personal, miteinbezogen werden.

5. Lösungsfindung (Vorgehen)

5.1. Gärtnereeiinventar

Die Teilprojektgruppe „Material“ hat im Rahmen der Projektarbeiten ein Inventar mit dem gesamten Material des Gärtnereibetriebes erstellt. Raumfläche, Material und Gerätschaften sowie Arbeitsflächen wurden erfasst und protokolliert. Gleichzeitig wurde aufgelistet, welches Material bzw. welche Gerätschaften aufgrund der sich bei einer Integration in den Werkhof ergebenden Synergien reduziert werden könnten.



5.2. Studien bei einem Parallelbetrieb

Zur Ideenfindung für mögliche eigene Infrastruktur- und Arbeitsablaufverbesserungen im Zusammenhang mit der Integration des Gärtnereibetriebs in den Werkhof, besuchten die Projektgruppen „Material“ und „Raum“ den ähnlich organisierten Werkhof der Gemeinde Allschwil, unter Führung des auch als externer Experte im Projekt beigezogenen dortigen Werkhofleiters.

5.3. Infrastrukturanpassungen

Die Vorschläge der Teilprojektgruppen für erforderliche bauliche Anpassungen im Werkhof wurden durch den Steuerungsausschuss geprüft und die Baufachleute der Gemeindeverwaltung wurden mit der Ausarbeitung entsprechender Vorprojektstudien beauftragt.

5.4. Vermietetes Regallager und vermietetes Büro neben Abteilungsleitung

Das *Regallager im 3. UG des Werkhofs* ist zurzeit an die Abteilung Kultur, Freizeit und Sport der Gemeindeverwaltung vermietet. Dieser zentral gelegene, grosse Lagerraum muss bei einer Integration des Gärtnereibetriebs aus Kapazitätsgründen, aber auch arbeits- und prozessablaufbedingt, zwingend wieder für den Eigenbedarf genutzt werden. Dies betrifft ferner auch den an die *Bürgergemeinde Riehen* vermietete Raum neben dem Abteilungsleitungsbüro. Dieses kleine Büro wird in allen Raumkonzeptvarianten als EDV-Rapportierungszentrum für die tägliche Stundenerfassung durch die Mitarbeitenden gebraucht. Die Eigennutzung dieser beiden Räume wurde somit in alle Varianten der Projektstudien miteinbezogen.

Für die betroffenen Mieter müsste eine Ersatzlösung gefunden werden.

5.5. Gewerbetreibende

Die Räume und Mietflächen der restlichen fünf im Werkhof *eingemieteten Riehener Gewerbetreibenden* wurden auf Grund der Erkenntnisse bei der Ausarbeitung der Projektvarianten nicht mehr in Betracht gezogen (Begründung siehe Pkt. 8, Seite 8).

5.6. Variantenausarbeitung

Mit dem protokollierten, für eine Integration des Gärtnereibetriebs noch verbleibenden Material und den Vorprojektstudien der Hochbauabteilung sowie unter Berücksichtigung von bestmöglichen Arbeits- und Prozessabläufen hat die Teilprojektgruppe „Raum“ *5 Varianten für eine mögliche Umsetzung* ausgearbeitet.

6. Nötige Infrastrukturanpassungen

6.1. Kantine/Küche

Die *Kantinen-/Kücheninfrastruktur* im Werkhof ist aufgrund der in den letzten Jahren angestiegenen Nutzung durch Mitarbeitende in der Mittagszeit an ihrer Kapazitätsgrenze angelangt. Räumlich ist auch eine Mitarbeiterversammlung der ganzen Abteilung Werkdienste aus Platzgründen kaum möglich. Und schliesslich ist die Situation



für die *Erdwärme Riehen AG*, als gelegentliche Mitnutzerin des Raumes bei Führungen und Anlässen, ebenfalls unbefriedigend.

Die Integration des Gärtnereibetriebs mit weiteren ca. 30 Mitarbeitenden macht eine Erweiterung mit der Zielgrösse von mindestens 100 Plätzen sowie einen Ausbau der Kücheninfrastruktur nötig. Dazu wurden folgende Varianten errechnet:

- Ausbau der bestehenden Kantine/Küche mit *einer Art Wintergarten* und 104 Plätzen.
- *Neubau eines Kantinentrakts* für Mehrfachnutzung (Küche, Selbstkochinsel, Mehrzweckraum, Toiletten, Garderoben) in Verlängerung des bestehenden eingeschossigen Lagerraumkomplexes entlang des Geothermieweglis zum Haselrain mit 128 Plätzen.
- *Neubau eines Kantinentrakts* für Mehrfachnutzung (Küche, Selbstkochinsel, Mehrzweckraum, Toiletten, Garderoben) in Verlängerung des bestehenden eingeschossigen Lagerraumkomplexes entlang des Geothermieweglis zum Haselrain mit 120 Plätzen. Diese Variante „Kantine plaus“ ist im Zusammenhang mit der Erweiterung der *Einstellhalle* errechnet.

Durch den Neubau entlang des Geothermieweglis kann mittels eines separaten Zugangs von aussen eine Nutzung für spezielle Anlässe für weitere Interessenten ermöglicht werden. Gedacht wird an Veranstaltungen und Führungen der *Erdwärme Riehen AG*, aber auch an Vereinsversammlungen oder Anlässe im Quartier u.a.m.

6.2. Garderoben

Für das bestehende Personal im Werkhof Haselrain stehen 81 Garderobenplätze in vier Räumen zur Verfügung. Ein Ausbau auf 100 Plätze für die Integration der Gärtnerei wäre Zielgrösse. Baulich sind aufgrund enger Platzverhältnisse im Garderobebereich aber maximal 96 Plätze möglich, was mittelfristig genügt.

6.3. Büros

Räumlich ist die Integration der Gärtnereibüros in die bestehenden Büroräumlichkeiten des Werkhofs Haselrain nicht möglich. Neue Büroräume müssen gefunden werden. Eine sehr gute Lösung ist der Umbau der frei werdenden alten Kantine in mehrere Büros, womit zusammen mit dem Sekretariat und Empfang sowie dem Büro des Leiters Werkdienste ein „Kommunikationszentrum“ für Arbeits- und Prozessabläufe sowie für das Personal entsteht. Eine zweite, weniger günstige Variante wäre der Umbau einer im 1. Stock des Bürogebäudes befindlichen Mietwohnung, wobei bei dieser Version die Büroräume vom „Ort des Geschehens“ abgekoppelt wären und der Zugang nur über einen privaten Mieterbereich möglich wäre.

6.4. Einstellhalle

Die bestehende Einstellhalle im Werkhof Haselrain fasst nebst Fahrzeugen und Arbeitsmaschinen auch diverses (nicht brennbares) Lager- und Rüstmaterial nebst Anbaugeräten und Anhängern. Für die Integration des Gärtnereifuhrparks mit Anbaugeräten und Anhängern ist kein Platz. Fahrzeuge dürfen aber nicht in anderen Räumen abgestellt werden. Es muss also neuer Raum generiert werden. Die ermit-



telte Lösung besteht in einer *Erweiterung der Einstellhalle*, welche *im Zusammenhang mit dem Kantinenneubau* umgesetzt werden kann.

7. Weitere Infrastrukturanpassungen

Nachstehende notwendige Anpassungen wurden bisher noch nicht näher untersucht oder abgeklärt:

7.1. Zweiradabstellplatz

Der bestehende Moped-Raum im 1. UG und der Velounterstand im EG können die zusätzlichen ca. 24 Geschäfts- und Privatzweiräder des Gärtnereipersonals nicht aufnehmen. Mindestens ein zusätzlicher Velounterstand im Hof muss erstellt werden.

7.2. Trockenraum

Für die nassen Arbeitskleider des Gärtnereipersonals muss ein zusätzlicher Trockenraum im Werkhof eingerichtet werden. Hier bietet sich das Getränkelager an, welches sich neben dem bestehenden Trockenraum des Werkhofs Haselrain befindet. Die nötige Infrastruktur muss aber noch eingebaut werden.

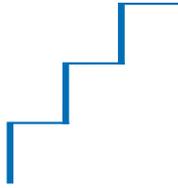
7.3. Technische Anlagen im Werkhof

Waschanlage und Abwasserreinigungsanlage können die heutige Nutzung für die täglichen Parkdienste/Reinigungen an den Fahrzeugen und Maschinen gerade noch bewältigen. Mit den zusätzlichen 16 Fahrzeugen und den diversen Maschinen der Gärtnerei müssen sowohl der Waschplatz baulich verändert wie auch die Kapazität der biologischen Abwasserreinigungsanlage vergrößert werden.

7.4. Aussenlagerplätze, Umschlagplatz

Für den nötigen Gärtnerei-Umschlagplatz (120 m²), den Zwischenlagerplatz (10 m²) und die Ausbildungsfläche für die Lernenden (45 m²) ist kein an den Werkhof Haselrain angebundener Platz gefunden worden. Der Gärtnerei-Umschlagplatz dient dazu, Waren (Pflanzen, Substrate in Bags etc.), die nicht direkt an den entsprechenden Gebrauchsort geliefert werden können, zwischenzulagern. Aus arbeitstechnischer Sicht sollte dieser Platz deshalb nicht zu weit von den Arbeitswegen entfernt und geschützt sein. Auf mittelfristige Sicht bietet sich der gemeindeeigene Lagerplatz im Lettacker an, wobei diese Lösung durch den nicht unerheblichem Umweg nicht optimal ist. Längerfristig ist dieser Platz zudem wegen der Entwicklungsplanung Stettenfeld nicht gesichert. Für diese Zwischennutzung muss die im Lettacker vorhandene (teils jahrelange) Lagerware umgelagert oder entsorgt und die Umgebung muss neu gestaltet werden.

Für den Zwischenlagerplatz und die Ausbildungsfläche bietet sich gegebenenfalls eine gemeinsame Nutzung *mit der Stadtgärtnerei* beim Friedhof Hörnli-Areal an.



7.5. Privatparkplätze

Heute werden in den beiden Arealen Haselrain und Rössligasse zusammen bis zu 15 private Personenwagen abgestellt (Frühdienst, Winterdienst, Auswärtige). Nach der Integration der Gärtnerei wird für keinen Privatwagen mehr Platz sein. Eine Lösung für das sich verschärfende, bereits vorhandene Parkplatzproblem der Anwohnenden des Haselrains ist nicht ohne Weiteres ersichtlich. Die Auswirkungen der neu vorgesehenen Parkplatzbewirtschaftung sind zudem ebenfalls offen.

8. Erkenntnisse

Bezogen auf den Flächenbedarf könnte rein rechnerisch betrachtet der Gärtnereibetrieb im Werkhof Haselrain untergebracht werden. Allerdings müsste praktisch allen Fremdmietern im Hause gekündigt und die rund 1'200 m² Mieterfläche müsste wieder selber in Anspruch genommen werden.

Betrieblich gesehen gilt es allerdings zu bedenken, dass die Räume im Brünnlirain mit Fahrzeugen nur von der Lörracherstrasse her erreichbar sind. Vor allem die Räume im 4. Untergeschoss sind zudem schlecht nutzbar: Diese Räume sind an keine Transportwege angebunden und können ausschliesslich mit dem Warenlift bedient werden. Hinzu kommt, dass der Liftransport samt Stapler aus Tragfähigkeitsgründen nicht möglich ist. Zudem wäre es politisch nicht einfach, die Mietverhältnisse mit Riehener Gewerbetreibenden aufzulösen. Aus diesen Gründen und vor allem auch im Hinblick auf die betrieblichen Nachteile, die eine Nutzung dieser Räume mit sich bringen würde, wurde im Steuerungsausschuss beschlossen, die Projektvariante „gesamtes Werkhofareal und Mieterräume im 4. UG selber nutzen“ *nicht weiterzuverfolgen*.



9. Projektvarianten

9.1. Variante „Wintergarten“

Überblick bauliche Infrastrukturanpassungen:		
<input checked="" type="checkbox"/>	Kantinenerweiterung mit Wintergarten	<input type="checkbox"/> Umbau alte Kantine zu Büroräumen
<input type="checkbox"/>	Neubau Kantine/Mehrzweckraum mit 128 Plätzen	<input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung Garderoben
<input type="checkbox"/>	Neubau Kantine/Mehrzweckraum mit 120 Plätzen und Einstellhallenerweiterung	<input checked="" type="checkbox"/> Umbau Mieterwohnung zu 4 Büros <input checked="" type="checkbox"/> Umrüstung Lettacker zu Abstell- u. Lagerplatz
Umsetzung:		
1.OG	Elektrikerwerkstatt räumen; in Elektrolager integrieren. In alte Elektrikerwerkstatt Holzlager aus 3.UG integrieren (feuerpolizeiliche Pendenza). Malerwerkstatt zu Kleingerätelager (Gärtner) mit Rüsttisch umbauen. Ehem. Spritzraum mit Lattenverschlängen ausbauen: Werkzeugeschirr, Elektrogeräte, Material Gruppe Baum etc.	
EG	Umschlag-, Waren- und temporärer Parkplatz im Eck Haselrain/Geothermiewegli zu definitivem Lager- und Abstellplatz (vor allem Anhänger) einrichten. Ev. Unterstand bauen. Kantine auf 104 Plätze erweitern (Wintergarten) und mit einer Zubereitungsinsel für Mittagessen ausrüsten. 5 PC-Rapportierungsplätze für Mitarbeitende in Büro ex Bürgergemeinde einrichten. Lagerraum neben Raum Friedhof räumen; zu Rüstraum Gärtnerbetrieb umbauen. Raucherzelt belassen. In mech. Werkstatt Arbeitsbank Schlosser (hat 2) für Service Kleingeräte (Gärtner) umrüsten. Rabatte neben Kaminen einebnen und Zweiradunterstand bauen. Ehem. Tankhäuschen zu Gasflaschenlager od. Velounterstand ausbauen. Aussenwaschplatz auf 3 Plätze vergrössern.	
1.UG	Erweitern der Garderobenplätze durch Raumvergrösserung. Mopedraum ev. umgestalten für mehr Abstellplätze. Trockenraum für nasse Arbeitskleidung im ehemaligen Getränkelager einrichten.	
2.UG	Die Einstellhalle kann knapp die gesamte Fahrzeugflotte und ein Teil der Anbaugeräte aufnehmen. Neun Anhänger und ca. 180 m2 Lagerware (nicht brennbar) ausräumen (auf Lettacker und Umschlag-, Waren- und temporären Parkplatz im Eck Haselrain/Geothermiewegli verteilen). Im Bereich Fenster/Lüftung Umschlagplatz für Winterdienstfahrzeuge, Winterdienstgeräte sowie die Soleaufbereitung und das Solelager einrichten.	
3.UG	Das grosse Regallager wieder für den Eigenbedarf nutzen. Auf den Gleitregalen wird fast alles palettisierbare Gärtnermaterial versorgt. Insbesondere das Decomaterial, Erde/Dünger, Stuhllager, Rebbaugerätschaften etc. Viel Platz braucht das Bewässerungsmaterial mit vielen Schlauchwagen und Armaturen. Vorgesehen sind auch der Handrasenmäherpark und div. Gerätschaften. Sperrige Ware hat neben Gleitregal Platz. Ein Staplerabstellplatz wird eingerichtet.	
Miet- wohnung	Im Wohnhaus wird eine bestehende 4-Zimmer-Mieterwohnung zu 4 Büros umgebaut; Zugang via Korridor Werkgebäude und Treppe Wohnhaus.	
Lett- acker	Der gemeindeeigene Lagerplatz im Lettacker muss von einem Teil der heutigen Lagerware befreit und als Umschlagplatz für den Gärtnerbetrieb umgestaltet werden. Da in vorliegender Variante keine Einstellhallenerweiterung vorgesehen ist, muss die bisherige Lagerware restlos eliminiert und der Platz für Lagerware aus der Einstellhalle und für div. Anhänger des Gärtnerbetriebes genutzt werden.	
Realisierungskosten:		
	Kantinenerweiterung auf 104 Plätze, inkl. Zubereitungsinsel und Mobiliar	ca. CHF 537'000
	Wohnung umbauen in vier Büros inkl. Mobiliar	ca. CHF 88'000
	Erweiterung Garderoben	ca. CHF 70'000
	Anpassungen, Einrichtungen etc. Unterstand Zweirad, Abwasser, Trockenraum, Umschlagplatz	ca. CHF 50'000
	Zügelkosten: Abbau, Aufbau, Zügel, Einrichten, Material	ca. CHF 50'000
	Total Realisierungskosten +/- 25%	ca. CHF 795'000
Planbeilagen (im Anhang Seite): Plan A (S.24), B (S.25), D (S.27) und H (S.31)		



9.2. Variante „Kantine“

Überblick bauliche Infrastrukturanpassungen:	
<input type="checkbox"/> Kantinenerweiterung mit Wintergarten <input checked="" type="checkbox"/> Neubau Kantine/Mehrweckraum mit 128 Plätzen <input type="checkbox"/> Neubau Kantine/Mehrweckraum mit 120 Plätzen und Einstellhallenerweiterung	<input checked="" type="checkbox"/> Umbau alte Kantine zu Büroräumen <input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung Garderoben <input type="checkbox"/> Umbau Mieterwohnung zu 4 Büros <input checked="" type="checkbox"/> Umrüstung Lettacker zu Abstell- u. Lagerplatz
Umsetzung:	
1.OG	Elektrikerwerkstatt räumen; in Elektrolager integrieren. In alte Elektrikerwerkstatt Holzlager aus 3.UG integrieren (feuerpolizeiliche Pendeuz). Malerwerkstatt zu Kleingerätelager (Gärtner) mit Rüsttisch umbauen. Ehem. Spritzraum mit Lattenverschlügen ausbauen: Werkgeschirr, Elektrogeräte, Material Gruppe Baum etc.
EG	Umschlag-, Waren- und Parkplatz im Eck Haselrain/Geothermiewegli mit Neubau in der Baulinie des bestehenden Lagergebäudes verlängern. Der Mehrzweckanbau beinhaltet einen Saal für Essen, Versammlungen und Anlässe, hat Selbstkochgelegenheit, Küche, Getränkelager, Toiletten und Garderobe. Mitnutzerin ist die Erdwärme Riehen AG für ihre Führungen und Anlässe. In alte Kantine/Küche 5 Büros mit zentraler Kopier-, Büromaterialinsel einbauen. 5 PC-Rapportierungsplätze für MA in Büro ex Bürgergemeinde einrichten. Lagerraum neben Raum Friedhof räumen; zu Rüstraum Gärtnerbetrieb umbauen. Raucherzelt abbrehen, um Lagerplatz zu generieren. In mech. Werkstatt Arbeitsbank Schlosser (hat 2) für Service Kleingeräte (Gärtner) umrüsten. Rabatte neben Kaminen einebnen und Zweiradunterstand bauen. Ehem. Tankhäuschen zu Gasflaschenlager od. Velounterstand ausbauen. Aussenwaschplatz auf 3 Plätze vergrössern.
1.UG	Erweitern der Garderobenplätze durch Raumvergrösserung. Mopedraum ev. umgestalten für mehr Abstellplätze. Trockenraum für nasse Arbeitskleidung im ehemaligen Getränkelager einrichten.
2.UG	Die Einstellhalle kann knapp die gesamte Fahrzeugflotte und ein Teil der Anbaugeräte aufnehmen. Neun Anhänger und ca. 180 m2 Lagerware (nicht brennbar) ausräumen (auf Lettacker und div. Lager verteilen). Im Bereich Fenster/Lüftung Umschlagplatz für Winterdienstfahrzeuge, Winterdienstgeräte, sowie die Soleaufbereitung und das Solelager einrichten.
3.UG	Das grosse Regallager wieder für den Eigenbedarf nutzen. Auf den Gleitregalen wird fast alles palettisierbare Gärtnerematerial versorgt. Insbesondere das Decomaterial, Erde/Dünger, Stuhllager, Rebbaugerätschaften etc. Viel Platz braucht das Bewässerungsmaterial mit vielen Schlauchwagen und Armaturen. Vorgesehen sind auch der Handrasenmäherpark und div. Gerätschaften. Sperrige Ware kommt neben das Gleitregal. Ein Staplerabstellplatz wird eingerichtet.
Lettacker	Der gemeindeeigene Lagerplatz im Lettacker wird von einem Teil der heutigen Lagerware befreit und als Umschlagplatz für den Gärtnerbetrieb umgestaltet. Da in vorliegender Variante keine Einstellhallenerweiterung vorgesehen ist, muss die bisherige Lagerware restlos eliminiert und der Platz für Lagerware und Anhänger aus der Einstellhalle und div. Anhänger des Gärtnerbetriebes genutzt werden.
Realisierungskosten:	
Neubau Kantine auf 128 Plätze, inkl. Mobiliar	ca. CHF 1'058'000
Alte Kantine zu Büroräumen umbauen (Baumassnahmen und Materialergänzungen)	ca. CHF 150'000
Erweiterung Garderoben	ca. CHF 70'000
Anpassungen, Einrichtungen etc. Unterstand Zweirad, Abwasser, Trockenraum, Umschlagplatz	ca. CHF 50'000
Zügelkosten: Abbau, Aufbau, Zügel, Einrichten, Material	ca. CHF 50'000
Total Realisierungskosten +/- 25%	ca. CHF 1'378'000
Planbeilagen (im Anhang Seite): Plan C (S.26), D (S.27), E (S.28) und H (S.31)	



9.3. Variante „Kantine plus“

Überblick bauliche Infrastrukturanpassungen:	
<input type="checkbox"/> Kantinenerweiterung mit Wintergarten <input type="checkbox"/> Neubau Kantine/Mehrzweckraum mit 128 Plätzen <input checked="" type="checkbox"/> Neubau Kantine/Mehrzweckraum mit 120 Plätzen und Einstellhallenerweiterung	<input type="checkbox"/> Umbau alte Kantine zu Büroräumen <input checked="" type="checkbox"/> Erweiterung Garderoben <input type="checkbox"/> Umbau Mieterwohnung zu 4 Büros <input checked="" type="checkbox"/> Umrüstung Lettacker zu Abstell- u. Lagerplatz (nur Umschlagplatz)
Umsetzung:	
1.OG	Elektrikerwerkstatt räumen; in Elektrolager integrieren. In alte Elektrikerwerkstatt Holzlager aus 3.UG integrieren (feuerpolizeiliche Pendeuz). Malerwerkstatt zu Kleingerätelager (Gärtner) mit Rüsttisch umbauen. Ehem. Spritzraum mit Lattenverschlügen ausbauen: Werkgeschirr, Elektrogeräte, Material Gruppe Baum etc.
EG	Umschlag-, Waren- und Parkplatz im Eck Haselrain/Geothermiewegli mit zweigeschossigem Neubau in der Baulinie des bestehenden Lagergebäudes überbauen. Das Mehrzweckgebäude beinhaltet einen Saal für Essen, Versammlungen und Anlässe, hat Selbstkochgelegenheit, Küche, Getränkelager, Toiletten und Garderobe. Eine Mitnutzung der Erdwärme Riehen AG bei ihren Führungen und Infoveranstaltungen ist vorgesehen. Unter dem Mehrzweckbau wird im gleichen Grundriss eine Erweiterung der Einstellhalle (Zufahrt durch bestehende Halle) gebaut. In alte Kantine/Küche 5 Büros mit zentraler Kopier- und Büromaterialinsel einbauen. 5 PC-Rapportierungsplätze für MA in Büro ex Bürgergemeinde einrichten. Lagerraum neben Raum Friedhof räumen; zu Rüstraum Gärtnerbetrieb umbauen. Raucherzelt abbrechen, um Lagerplatz zu generieren. In mech. Werkstatt Arbeitsbank Schlosser (hat 2) für Service Kleingeräte (Gärtner) umrüsten. Rabatte neben Kaminen einebnen und Zweiradunterstand bauen. Ehem. Tankhäuschen zu Gasflaschenlager od. Velounterstand ausbauen. Aussenwaschplatz auf 3 Plätze vergrößern.
1.UG	Erweitern der Garderobenplätze durch Raumvergrößerung. Mopedraum ev. umgestalten für mehr Abstellplätze. Trockenraum für nasse Arbeitskleidung im ehemaligen Getränkelager einrichten.
2.UG	Einstellhalle zusammen mit Neubau Kantine um 450 m2 erweitern. Den neuen Raum mit Hochregalen für Anbaugeräte und unbrennbarer Lagerware ausrüsten. Parkordnung enger gestalten und div. Umplatzierungen der Lagerware. Der gesamte Fuhrpark und fast alle Anhänger finden Platz. Anbaugeräte für Kommunalfahrzeuge bleiben neben dem Trägerfahrzeug. Im Bereich Fenster/Lüftung Umschlagplatz für Winterdienstfahrzeuge/-geräte sowie Soleaufbereitung und -lager, einrichten. Der Abstellplatz für das Feuerwehrfahrzeug bleibt (Antrag für 2. Fahrzeug anstehend).
3.UG	Das grosse Regallager wieder für den Eigenbedarf nutzen. Auf den Gleitregalen wird fast alles palettisierbare Gärtnermaterial versorgt. Insbesondere das Decomaterial, Erde/Dünger, Stuhllager, Rebbaugerätschaften etc. Viel Platz braucht das Bewässerungsmaterial mit vielen Schlauchwagen und Armaturen. Sperrige Ware kommt neben das Gleitregal. Ein Staplerabstellplatz wird eingerichtet.
Lettacker	Der gemeindeeigene Lagerplatz im Lettacker wird von einem Teil der heutigen Lagerware befreit und als Umschlagplatz für den Gärtnerbetrieb genutzt.
Realisierungskosten:	
Erweiterung Einstellhalle und Neubau Kantine auf 120 Plätze, inkl. Mobiliar	ca. CHF 2'175'000
Alte Kantine zu Büroräumen umbauen (Baumassnahmen und Materialergänzungen)	ca. CHF 150'000
Erweiterung Garderoben	ca. CHF 70'000
Anpassungen, Einrichtungen etc. Unterstand Zweirad, Abwasser, Trockenraum, Umschlagplatz	ca. CHF 50'000
Zügelkosten: Abbau, Aufbau, Zügel, Einrichten, Material	ca. CHF 50'000
Total Realisierungskosten +/- 25%	ca. CHF 2'495'000
Planbeilagen (im Anhang Seite): Plan D (S.27), E (S.28), F (S.29), G (S.30) und H (S.31)	



9.4. Variante „Status quo“

Überblick bauliche Infrastrukturanpassungen:				
<input type="checkbox"/>	Kantinenerweiterung mit Wintergarten	<input type="checkbox"/>	Umbau alte Kantine zu Büroräumen	
<input type="checkbox"/>	Neubau Kantine/Mehrzweckraum mit 128 Plätzen	<input type="checkbox"/>	Erweiterung Garderoben	
<input type="checkbox"/>	Neubau Kantine/Mehrzweckraum mit 120 Plätzen und Einstellhallenerweiterung	<input type="checkbox"/>	Umbau Mieterwohnung zu 4 Büros	
		<input type="checkbox"/>	Umrüstung Lettacker zu Abstell- u. Lagerplatz	
Mittelfristige Lösungsfindungen / Anpassungen:				
	Kantine Werkhof Haselrain 65:			
	Durch die Zunahme von Mitarbeitenden, die mittags ihr Essen in der Kantine einnehmen (mehr auswärtige MA, weniger Restaurant- oder Fremdkantinenbesuche), sind die Platzverhältnisse in der Küche zu eng geworden. Abhilfe schafft ein Umbau/Anbau der Küchenstruktur mittels Zugang und Bedienung von Mikrowellenöfen, Kühlschrank und Geschirr, direkt von der Kantinenseite her.			
	Holzlager Schreiner im Werkhof Haselrain 65:			
	Aus Platzgründen wurde das an die Schreinereiwerkstatt angebundene Holzlager in den Vorraum des Warenliftes im 3.UG verlegt. Dieses Provisorium muss aus feuerpolizeilicher und betrieblicher (Staplerwendeplatz) Sicht wieder rückgängig gemacht werden. Eine Lösung wäre eine Rochade mit einem Raum im 1.OG oder eine äusserliche Anpassung (Schopf) an das Werkhofgebäude.			
	Kantine Gärtnereigebäude Rössligasse 73:			
	Noch engere Küchenverhältnisse als im Werkhof Haselrain, aber aus denselben Gründen, bestehen im Gärtnereigebäude. Einige MA bereiten ihr Essen an der Kochstelle zu. Hier muss ebenfalls eine Lösung gefunden werden.			
	Lettacker:			
	Das gemeindeeigene Areal im Lettacker ist mit einem grossen Schopf als Holzlager (Trocknungsphase), mehreren Erdfächern zur Lagerung von Sand, Splitt, Kies etc. bebaut. Die verbleibenden Flächen sind mit Lagerware für die verschiedensten Abteilungen der Gemeinde belegt. In diesem Gebiet steht eine Zonenplanrevision an. Es kann davon ausgegangen werden, dass mittelfristig den Werkdiensten dieser Lagerplatz nicht mehr zur Verfügung steht. Eine Ersatzlösung ist noch nicht in Sicht.			
Realisierungskosten der Anpassungen offen				
Anstehende Investitionen gemäss Rohrerstudie¹				
	Haselrain 65			
	2013	Statische Massnahmen im Bereich Erdanker	CHF	300'000 ²
	2023	Fassade	CHF	750'000
	2025	Fenster	CHF	600'000
	Rössligasse 71/73			
	2016	Lift/Lüftung	CHF	65'000
	2018	Fassade/Fenster	CHF	300'000
	2023	Steildach	CHF	90'000
	2024	Sanitär	CHF	125'000

¹ Diese Studie bildet seit 1999 die Grundlage für den ordentlichen Unterhalt für alle gemeindeeigenen Liegenschaften. Aktualisiert und angepasst wird die Studie alle 5 Jahre.

² nicht in der Rohrerstudie enthalten



9.5. Variante „Futuro“

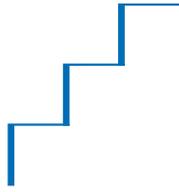
Seit der Erstellung des jetzigen Werkhofs hat sich die Bebauungssituation rund um das Werkhofareal am Haselrain verändert. Damals lag das Areal brach oder war von Gewerbebetrieben umgeben. Heute liegt der Werkhof inmitten einer Wohnzone. Entsprechend sind die Emissionen für die Wohnbevölkerung von Nachteil. Landreserven für allfällige Anpassungen bestehen keine. Ebenfalls hat sich die Situation durch die Einordnung des Areals in die Grundwasserschutzzone und die damit verbundenen Auflagen als kostspielig und hinderlich für die Bedürfnisse eines Werkhofbetriebs herausgestellt. Gleichzeitig muss festgestellt werden, dass sich die räumlichen Anforderungen und Anordnungen gegenüber der damaligen Planung und Realisierung in den Sechziger- und Siebzigerjahren des vergangenen Jahrhunderts verändert haben.

Ein Neubau des Werkhofs ausserhalb der Grundwasserschutzzone und kombiniert mit einer Gewerbenutzung könnte sowohl die betrieblichen wie auch die räumlichen Probleme im Zusammenhang mit der Integration der Gärtnerei in den Werkhof lösen. Allenfalls prüfenswert wäre ein neuer Werkhof auf dem Areal der Stadtgärtnerei Basel hinter dem Friedhof Hörnli bei der Landesgrenze zu Grenzach, möglicherweise als Gemeinschaftsprojekt mit der Friedhofgärtnerei. Dieser Standort hätte auch eine bessere Zufahrt zu den Verbindungsstrassen Riehens als der jetzige Werkhof am Haselrain.

Die Realisierungskosten würden sich gemäss ersten groben Schätzungen auf ca. 25 Mio. Franken belaufen. Der m³-Preis bei Werkhöfen liegt im Durchschnitt knapp unter CHF 500. Gemäss damaliger Neubau-Vorlage des jetzigen Werkhofs inkl. Zivilschutzanlage vom Juni 1971 beträgt der umbaute Raum 44'270 m³. Dies ergäbe bei gleichem Volumen basierend auf dem aktuellen m³-Preis eine Summe von knapp 23 Mio Franken.

Zum Vergleich:

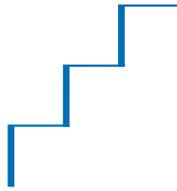
- Neubau Werkhof in Biel im Jahr 2009, ca. 52'000 Einwohner/-innen: Neubau für Werkhof, Büros, Gärtnereianbauten + Siloneubau für CHF 25 Mio.
- Neubau in Herisau, zurzeit in Planung, ca. 15'000 Einwohner/-innen: Neubau mit Feuerwehr ca. CHF 20 Mio.



10. Bewertung der Varianten

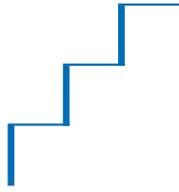
10.1. Stärken

Variante Wintergarten	Variante Kantine	Variante Kantine plus	Variante Status quo	Variante Futuro
<ul style="list-style-type: none"> • Situation Kantine wird verbessert • Mitbenutzung der Kantine durch den Wärmeverbund teilweise möglich 	<ul style="list-style-type: none"> • Kurze Wege für Leitung, Organisation und Administration • Kantine: Grösse, Ausstattung und Einrichtungen entsprechen den Bedürfnissen • Mitbenutzung der Kantine durch den Wärmeverbund gut möglich (separater Zugang, Infrastruktur auf Bedürfnisse ausgerichtet) • Erhalt von Wohnraum / Wiedervermietung der leerstehenden Wohnung • Weniger gärtnerische Unterhaltsflächen im Werkhof wegen Umnutzung 	<ul style="list-style-type: none"> • Gute Voraussetzung zur Optimierung der Bereiche Kommunikation, Organisation, Administration • Fahrzeuge, Anbaugeräte und Anhänger in einer Halle abgestellt • Direkter Verlad mit nicht-brennbarer Lagerware möglich • Kantine: Grösse, Ausstattung und Einrichtungen entsprechen den Bedürfnissen • Mitbenutzung der Kantine durch den Wärmeverbund gut möglich (separater Zugang, Infrastruktur auf Bedürfnisse ausgerichtet) • Erhalt von Wohnraum / Wiedervermietung der leerstehenden Wohnung • Weniger gärtnerische Unterhaltsflächen im Werkhof wegen Umnutzung • Zukunftsträchtige Lösung am Haselrain 65 	<ul style="list-style-type: none"> • Für den Moment die kostengünstigste Variante • Optimale Nutzung der Liegenschaft Rössligasse 73 • Werkverkehr und MA-Verkehr im Haselrain bleibt konstant • Museumsgut muss nicht ausgelagert werden • Erhalt von Wohnraum / Wiedervermietung der leerstehenden Wohnung 	<ul style="list-style-type: none"> • Areal, Gebäulichkeiten und Ausstattung entsprechen den Anforderungen an den Betrieb der Werkdienste • Das bisher beanspruchte Areal am Haselrain 65 kann innerhalb der Wohnzone Wohnzwecken zugeführt werden • Reduktion des Werk- und MA-Verkehrs im Haselrain

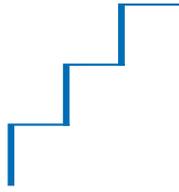


10.2. Schwächen

Variante Wintergarten	Variante Kantine	Variante Kantine plus	Variante Status quo	Variante Futuro
<ul style="list-style-type: none"> • Büroräumlichkeiten: verteilt auf 2 Stockwerke, Zugang über Privatliegenschaft • Hohe Lärmbelästigung der Mieter • Wohnraum wird in Büroräume umgenutzt • Wohnungsmieter muss Wohnung tauschen • Keine Zwischenlagermöglichkeiten (Möbel, Einrichtungen usw.) • Kantine: ungenügende Schalldämpfung akzentuiert sich, eingeschränkte Präsentationsmöglichkeiten • Garderobebereich: erhöhtes Gedränge • Ausquartierung des Museumsguts • Ausquartierung der Kanzlei der Bürgergemeinde • Verknappung der Verkehrsfläche im Hofareal • Verkehrsaufkommen im Haselrain steigt • Betrieblicher Mehraufwand durch Auslagerung des Umschlagplatzes Gärtnerei und der Anhänger (Lettacker) • Lager im Lettacker müssen teilweise aufgehoben werden. • Parkplatzsituation für Privat- 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausquartierung des Museumsguts • Ausquartierung der Kanzlei der Bürgergemeinde • Keine Zwischenlagermöglichkeiten (Möbel, Einrichtungen usw.) • Verknappung der Verkehrsfläche im Hofareal • Garderobebereich: erhöhtes Gedränge • Verkehrsaufkommen im Haselrain steigt • Anhänger und Materialien müssen im Lettacker untergebracht werden (ungenügende Sicherung, unwirtschaftliches Handling) • Parkplatzsituation für Privat-PWs verschlechtert sich. Druck auf öffentliche Parkplätze wird erhöht • Betrieblicher Mehraufwand durch Auslagerung des Umschlagplatzes Gärtnerei und der Anhänger (Lettacker) • Lager im Lettacker müssen teilweise aufgehoben werden • Fehlende Abstellfläche für Zwischenlagerungen • Mögliches Erweiterungspotenzial wird verbaut (Tiefgarage) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausquartierung des Museumsgutes • Ausquartierung der Kanzlei der Bürgergemeinde • Keine Zwischenlagermöglichkeiten (Möbel, Einrichtungen usw.) • Garderobebereich: erhöhtes Gedränge • Verknappung der Verkehrsfläche im Hofareal • Verkehrsaufkommen im Haselrain steigt • Parkplatzsituation für Privat-PWs verschlechtert sich Druck auf öffentliche Parkplätze wird erhöht • Betrieblicher Mehraufwand durch Auslagerung des Umschlagplatzes Gärtnerei (Lettacker) • Lager im Lettacker müssen teilweise aufgehoben werden. • Arealmässiges Erweiterungspotenzial ausgeschöpft • Fehlende Lehrlingsübungsfläche • Zeitverlust für Materialbezug, Wartezeiten bei Liftbenutzung, da zusätzliche Liftfahrten nötig sind 	<ul style="list-style-type: none"> • Örtliche Distanz zwischen Werkhof und Gärtnerei • Keine Zwischenlagermöglichkeiten (Möbel, Einrichtungen usw.) • Mitbenutzung der Kantine durch den Wärmeverbund kaum möglich • Situation Kantine im Werkhof und Gärtnerei unbefriedigend Kantinen entsprechen nicht mehr den Bedürfnissen • Interne Verrechnungskosten Liegenschaft Rössligasse 73 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausquartierung des Museumsguts • Ausquartierung der Kanzlei der Bürgergemeinde • Ausquartierung der eingemieteten Gewerbebetriebe • Kosten



Variante Wintergarten	Variante Kantine	Variante Kantine plus	Variante Status quo	Variante Futuro
<p>PWs verschlechtert sich Druck auf öffentliche Parkplätze wird erhöht</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Lehrlingsübungsfläche • Längere Wege bei Materialbezug im Regallager • Zeitverlust für Materialbezug, Wartezeiten bei Liftbenutzung, da zusätzliche Liftfahrten nötig sind • Fehlende Infrastruktur im Lettacker (Beleuchtung, Wasser, Überdachung) • Kapazität der Einstellhalle vollständig ausgeschöpft 	<ul style="list-style-type: none"> • Zeitverlust für Materialbezug, Wartezeiten bei Liftbenutzung, da zusätzliche Liftfahrten nötig sind • Fehlende Lehrlingsübungsfläche • Längere Wege bei Materialbezug im Regallager • Fehlende Infrastruktur im Lettacker (Beleuchtung, Wasser, Überdachung) • Kapazität der Einstellhalle vollständig ausgeschöpft 			



10.3. Chancen

Variante Wintergarten	Variante Kantine	Variante Kantine plus	Variante Status quo	Variante Futuro
<ul style="list-style-type: none"> Nutzung Liegenschaft Rössligasse 73 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung Liegenschaft Rössligasse 73 Finanzieller Beitrag durch Wärmeverbund AG Förderung Teamgeist Werkdienste 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung Liegenschaft Rössligasse 73 Wegfall Areal Lettacker könnte leichter kompensiert werden MA-Akzeptanz Finanzieller Beitrag durch Wärmeverbund AG Förderung Teamgeist Werkdienste 	<ul style="list-style-type: none"> Anpassung der internen Verrechnungskosten der Liegenschaft Rössligasse 73 auf marktübliche Höhe MA-Akzeptanz 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung Liegenschaft Rössligasse 73 Neue Wohnnutzung Brünnlirain / Haselrain 65 / zusätzliche Einnahmen für Gemeinde (Zins / Steuern) Lage ausserhalb der Grundwasserschutzzone MA-Akzeptanz

10.4. Risiken

Variante Wintergarten	Variante Kantine	Variante Kantine plus	Variante Status quo	Variante Futuro
<ul style="list-style-type: none"> Nutzung Liegenschaft Rössligasse 73 Allfälliger Wegfall Areal Lettacker MA-Akzeptanz 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung Liegenschaft Rössligasse 73 Wegfall Areal Lettacker Politische Akzeptanz 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung Liegenschaft Rössligasse 73 Politische Akzeptanz 	<ul style="list-style-type: none"> Allfälliger Wegfall Areal Lettacker 	<ul style="list-style-type: none"> Nutzung Liegenschaft Rössligasse 73 Politische Akzeptanz Finanzierung

10.5. Kosten

Variante Wintergarten	Variante Kantine	Variante Kantine plus	Variante Status quo	Variante Futuro
CHF 0,8 Mio. (+/- 25%)	CHF 1,4 Mio. (+/- 25%)	CHF 2,5 Mio. (+/- 25%)	0	ca. CHF 25 Mio.



11. Baulicher Zustand des Werkhofs

Vor ca. 5 Jahren löste sich im Treppenhaus des Werkhofs ein Erdanker und schoss in den Verkehrsbereich der Treppe. Seither wurden umfassende Untersuchungen des baulichen Zustands durchgeführt und mögliche Sanierungsszenarien ausgearbeitet, die nun kurz vor dem Abschluss stehen. Weil der Werkhof auf alle Fälle eine längere Zeit weiter betrieben wird, sind bauliche Massnahmen vorgesehen, um eine Wiederholung eines solchen Zwischenfalls auszuschliessen. Die Kosten für diese Arbeiten werden sich nach aktueller Schätzung auf rund CHF 300'000 belaufen.

12. Finanzielle Überlegungen zu den favorisierten Varianten

12.1. Variante „Kantine plus“

12.1.1. Situation Werkhof

Die mit dieser Variante verbundene *Erweiterungsinvestition über rund 2,5 Mio. Franken* kann mehrheitlich aktiviert oder über die bestehende Instandsetzungsreserve des Gebäudes finanziert werden. Aufgrund der aus der Investition resultierenden Erhöhung des Gebäudeversicherungswerts steigt die interne Zins- und Mietbelastung des Werkhofs um jeweils rund CHF 100'000 pro Jahr.

Auf der anderen Seite entfallen bei einer Zusammenlegung der Gärtnerei in den Werkhof die gegenwärtige interne Zins- und Mietbelastung der Gärtnerei im Umfang von CHF 138'000 pro Jahr sowie - umgekehrt - die interne Mietentlastung des Werkhofs durch die Abteilung Kultur, Freizeit und Sport (Museumslager, Kunstbesitz, Sport- und Freizeitinfrastruktur) in der Höhe von CHF 30'000 pro Jahr. Allerdings müsste für diese Materialien eine neue Lagermöglichkeit gefunden werden. Sollte dafür eine externe Lagerfläche benötigt werden, würden reale Mietkosten anfallen.

12.1.2. Situation Gärtnerei

Die Beurteilung der finanziellen Auswirkungen der Zusammenlegung der Gärtnerei in den Werkhof ist entscheidend abhängig von der *Folgenutzung des Gärtnereigebäudes*. Da das Gebäude in der Schutzzone liegt, sind ein Rückbau des Gebäudes und eine optimale Ausnutzung der Parzelle nicht möglich. Der Grundriss und die Infrastruktur des Gärtnereigebäudes sind aktuell auf eine Gewerbenutzung ausgerichtet. Rund ein Drittel des Gebäudes ist unbeheizt und für die meisten Alternativnutzungen müssten u.a. aufgrund feuerpolizeilicher Auflagen erhebliche Investitionen getätigt werden.

a) Wohnnutzung (Umwidmung ins Finanzvermögen)

Bauliche Veränderungen, welche eine Wohnnutzung im bestehenden Gebäude ermöglichen würden, wären mit erheblichen Kosten verbunden. Da die Liegenschaften im Finanzvermögen mit ihrem Ertragswert bilanziert werden, muss davon ausgegangen werden, dass nur ein kleiner Teil der notwendigen Investitionen aktiviert werden kann und der Rest der Rechnung belastet werden müsste.



b) Gewerbenutzung (Umwidmung ins Finanzvermögen)

Eine Gewerbenutzung im bestehenden Gebäude ist denkbar, sofern ein ähnlich gelagerter Betrieb mit der bestehenden Infrastruktur operieren kann. Hier muss jedoch festgehalten werden, dass aufgrund der Lage in einem sensiblen Wohnumfeld einem potentiellen Nutzer Auflagen in Bezug auf Lärmemissionen gemacht werden müssten. Gegenwärtig sind keine entsprechenden Anfragen von potentiellen Nutzern bekannt.

c) Verkauf der Liegenschaft im Baurecht (Umwidmung ins Finanzvermögen)

Ein Verkauf der Liegenschaft im Baurecht dürfte aufgrund der bestehenden Rahmensituation (Schutzzone, Ausbaustandard) nicht ganz einfach sein, wäre aber wohl die sinnvollste Lösung. Der Käuferlös könnte bei der Variante „Kantine plus“ für die erforderlichen Investitionen im Werkhof eingesetzt werden.

d) Gemeindeeigene Nutzung

Bei einer gemeindeeigenen Nachnutzung (Kinderkrippe, Schaulager etc.) müsste mit erheblichen Investitionskosten gerechnet werden. Da das Gebäudevolumen nicht verändert werden kann, muss davon ausgegangen werden, dass sich der Gebäudeversicherungswert nicht im Umfang der Investition steigern wird. Dies hätte wiederum zur Folge, dass der nicht aktivierbare Investitionsanteil der Rechnung belastet werden müsste. Zudem würde das entsprechende Produkt, welches die Liegenschaft nutzt, wiederum mit internen Zins- und Mietkosten belastet.

12.2. Variante „Futuro“

Mit einem Neubau des Werkhofs an einem andern Standort würde das Gebiet am Haselrain / Brünnlirain durch die Werkdienste nicht mehr genutzt. Das Areal oder Teile davon könnten dem privaten Gewerbe oder allenfalls auch einer Wohnnutzung zugeführt werden. Zur Ermittlung der Nutzungsmöglichkeiten und des Ertragspotenzials müssten verschiedene zusätzliche Abklärungen auch im Zusammenhang mit der Geothermienutzung und den Zivilschutzräumlichkeiten getroffen werden.

12.3. Variante „Status quo“

Bei der Variante „Status quo“ können die erforderlichen Unterhalts- bzw. Sanierungsmassnahmen, welche gemäss Rohrerstudie in den kommenden Jahren vorgesehen sind, vollumfänglich über die Instandsetzungsreserve finanziert werden.

12.4. Fazit aus finanzieller Sicht

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass eine räumliche Zusammenlegung der Gärtnerei und des Werkhofs - mit der gegenwärtigen Dimensionierung der von den eigenen Werkdiensten erbrachten Leistungen - dann realisiert werden sollte, wenn hinreichende betriebliche Vorteile bewirkt und ein Synergiegewinn aus der Zusammenlegung abgeleitet werden können. Hierzu soll die Variante „Kantine plus“ weiter vertieft werden. Zudem ist eine weitere Voraussetzung, dass valable externe oder interne Interessenten für eine sinnvolle Nachnutzung des Gärtnereiareals vorhanden sind. Können diese Bedingungen nicht erfüllt werden, bleibt es bis auf Wei-



teres bei der Variante „Status quo“, unter gleichzeitiger Vertiefung der Variante „Futuro“.

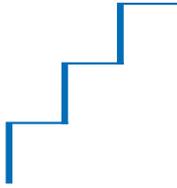
13. Schlussfolgerung

Die Integration der bestehenden Gemeindegärtnerei in den Werkhof am Haselrain ist realistisch umsetzbar. Betrieblicher Mehrwert läge hauptsächlich im Bereich der internen Kommunikation, der Administration und der Organisation. Ein Synergiegewinn dürfte aus der Verkürzung der Kommunikationswege und allenfalls in der Fahrzeugkoordination erwartet werden. Dabei gilt es zu beachten, dass 90% der zu bewältigenden Kernaufgaben ausserhalb der jeweiligen Basis verrichtet werden. Von einer substanziellen Ressourceneinsparung - Personal und Fuhrpark - kann deshalb nicht ausgegangen werden, da betriebliche Optimierungen laufend umgesetzt wurden und weiterhin werden (so etwa die bereits erfolgte Zusammenlegung des Sekretariats für Werkhof und Gärtnerei). Sollen die Werkdienste in ihrer heutigen Grösse im Werkhof zusammengeführt werden, so erfordert dies eine räumliche Erweiterung mit substanziellen baulichen Massnahmen.

Mit Ausnahme bei der Variante „Futuro“ müssten bei einer räumlichen Integration der Gärtnerei in das heutige Werkhofareal gewisse betriebliche Erschwernisse in Kauf genommen werden, auch bei der Variante „Kantine plus“. Mit Blick auf die Entwicklung in den kommenden Jahren erscheint die Variante „Futuro“ auf längere Sicht hin deshalb eine unter ökonomischen wie auch ökologischen Aspekten interessante Lösung.

Aufgrund dieser Erwägungen wird der Gemeinderat die beiden Varianten „Kantine plus“ und „Futuro“ weiterverfolgen und vertieft prüfen. Der Gemeinderat versteht den Parlamentarischen Auftrag zudem auch so, dass zusätzlich Überlegungen zu einer möglichen Redimensionierung der von den gemeindeeigenen Werkdiensten selber erbrachten Leistungen und Ressourcen angestellt werden sollen. Diese Überlegungen für einen gegenüber heute verstärkten Einbezug von privaten Leistungserbringern gehen zwar über die Abklärungen im Rahmen des bisherigen Projekts hinaus. Der Gemeinderat wird aber auch diese Überlegungen weiterverfolgen.

Zu gegebener Zeit wird der Gemeinderat je nach Ergebnis seiner weiteren Abklärungen dem Einwohnerrat eine Kreditvorlage unterbreiten oder erneut berichten.



Seite 23

14. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, von diesem Bericht Kenntnis zu nehmen und den Parlamentarischen Auftrag *als erledigt abzuschreiben*.

Riehen, 2. Oktober 2012

Gemeinderat Riehen

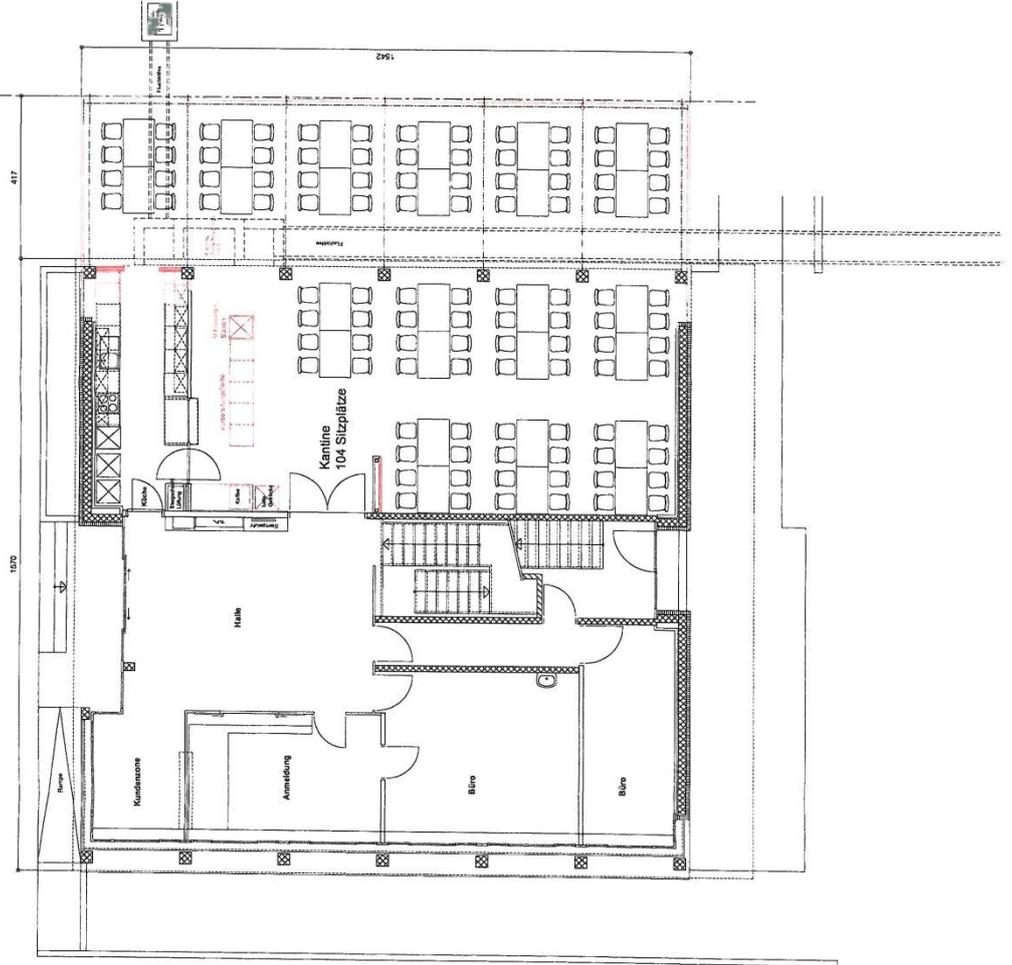
Willi Fischer
Gemeindepräsident

Andreas Schuppli
Gemeindeverwalter

Beigefügt: Pläne A - H

15. Anhang
15.1. Plan A

A

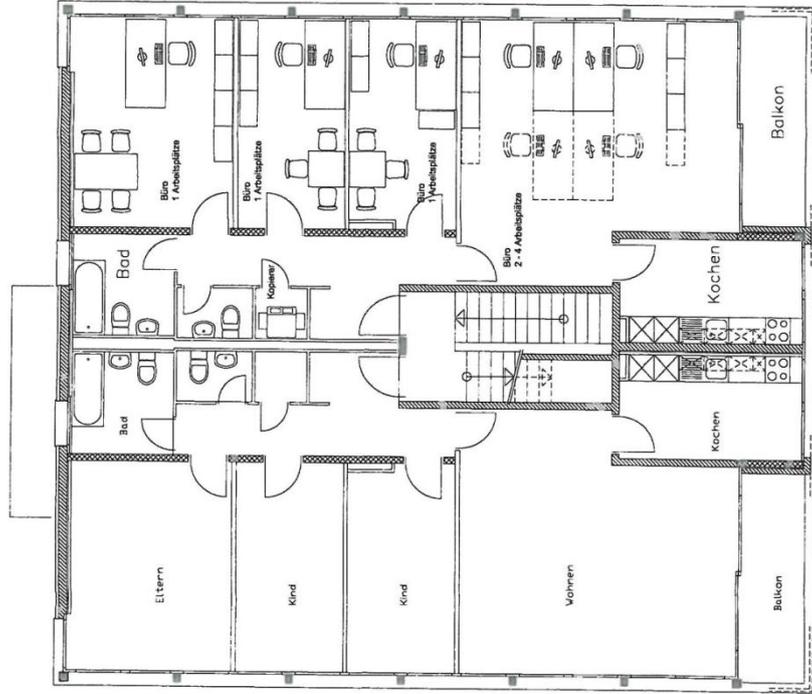
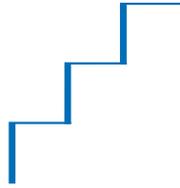


Kostenschätzung +/-25%

A) Anbau 250 m ³ x Fr. 900.-- =	Fr.	225'000.--
B) bestehender Teil		
Abbrucharbeiten / Räumungen	Fr.	20'000.--
Gipsarbeiten	Fr.	5'000.--
Anpassung Elektroinstallationen	Fr.	10'000.--
Beleuchtung	Fr.	10'000.--
Anpassung Heizungsinstallationen	Fr.	15'000.--
Anpassung Lüftungsanlage	Fr.	10'000.--
neue Deckenverkleidung	Fr.	20'000.--
Anpassung / Ergänzung Bodenbel.	Fr.	20'000.--
Anpassung / Ergänzung Küche	Fr.	15'000.--
div. Schreinerarbeiten	Fr.	10'000.--
Malerarbeiten	Fr.	5'000.--
C) Umgebungskosten		
	Fr.	10'000.--
D) Nebenkosten	Fr.	18'000.--
E) Unvorhergesehenes	Fr.	56'000.--
F) Reserve	Fr.	56'000.--
Total	Fr.	505'000.--
Möbliergänzungen		
12 Tische à Fr. 800.--	Fr.	9'600.--
48 Stühle à Fr. 250.--	Fr.	12'000.--
Vorhänge etc.	Fr.	10'400.--
Total Möbliergänzungen	Fr.	32'000.--



Personalraumweiterung



Kostenschätzung +/-25%

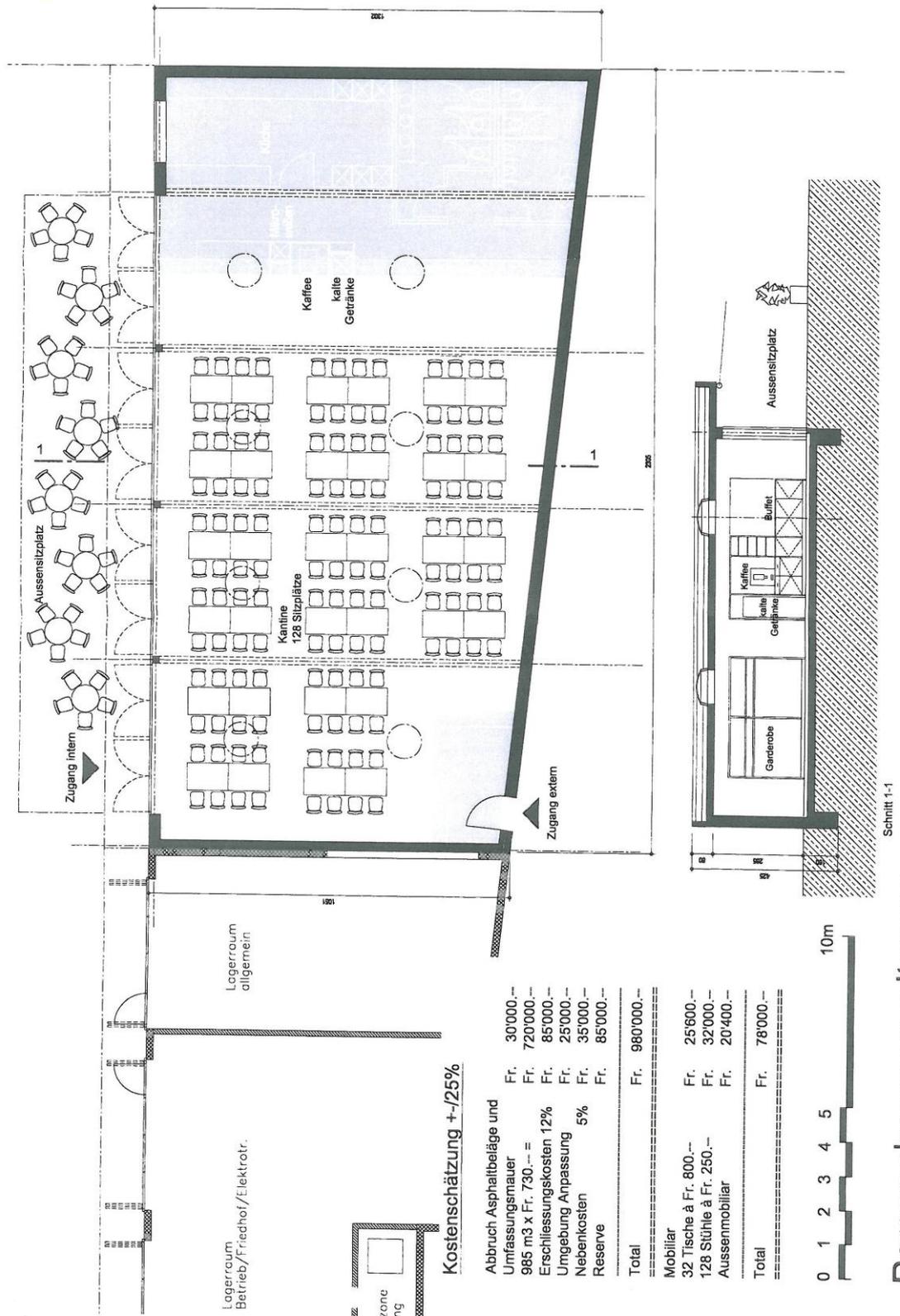
Baumassnahmen:	
Elektro-/EDV-Installationen	Fr. 20'000.--
Beleuchtung Gangzonen	Fr. 2'000.--
Malerarbeiten	Fr. 8'000.--
Diverse Anpassarbeiten	Fr. 5'000.--
Unvorhergesehenes 15%	Fr. 5'000.--
Total Baumassnahmen	Fr. 40'000.--

Mobiliargänzungen:	
7 Arbeitstische à Fr. 1'500.--	Fr. 10'500.--
7 Bürostühle à Fr. 750.--	Fr. 5'250.--
7 Unterstellkorpusse à Fr. 950.--	Fr. 6'650.--
3 Besprechungstische à Fr. 900.--	Fr. 2'700.--
10 Besprechungsstühle à Fr. 400.--	Fr. 4'950.--
11 offene Schrankmodule à Fr. 450.--	Fr. 5'400.--
7 Schrankmodule mit Hängeregister à Fr. 900.--	Fr. 6'300.--
5 Stehleuchten à Fr. 1'250.--	Fr. 6'250.--
Total Mobiliargänzungen	Fr. 48'000.--



Büroerweiterung

15.3. Plan C

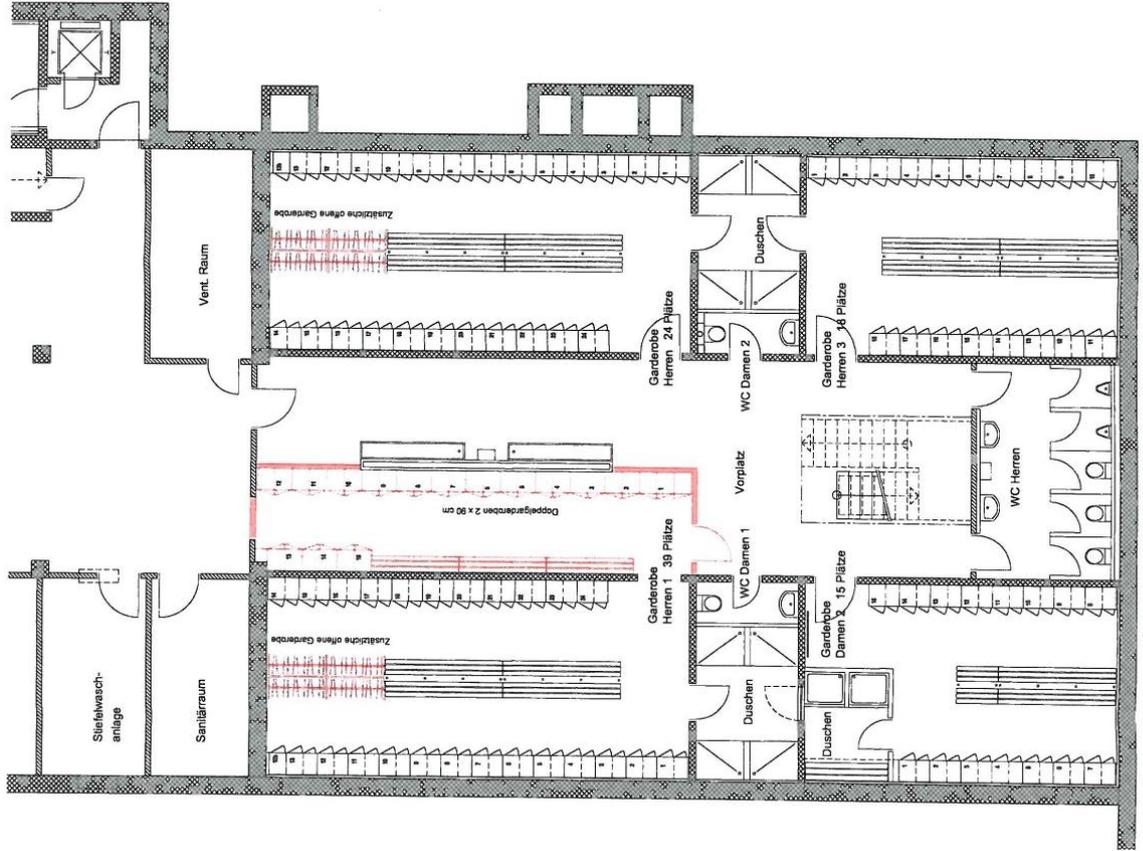


Kostenschätzung +/-25%

Abbruch Asphaltbeläge und Umfassungsmauer	Fr. 30'000.--
985 m ³ x Fr. 730.-- =	Fr. 720'000.--
Erschliessungskosten 12%	Fr. 85'000.--
Umgebung Anpassung	Fr. 25'000.--
Nebenkosten 5%	Fr. 35'000.--
Reserve	Fr. 85'000.--
Total	Fr. 980'000.--
Mobiliar	
32 Tische à Fr. 800.--	Fr. 25'600.--
128 Stühle à Fr. 250.--	Fr. 32'000.--
Aussenmobiliar	Fr. 20'400.--
Total	Fr. 78'000.--

Personalraumweiterung

15.4. Plan D



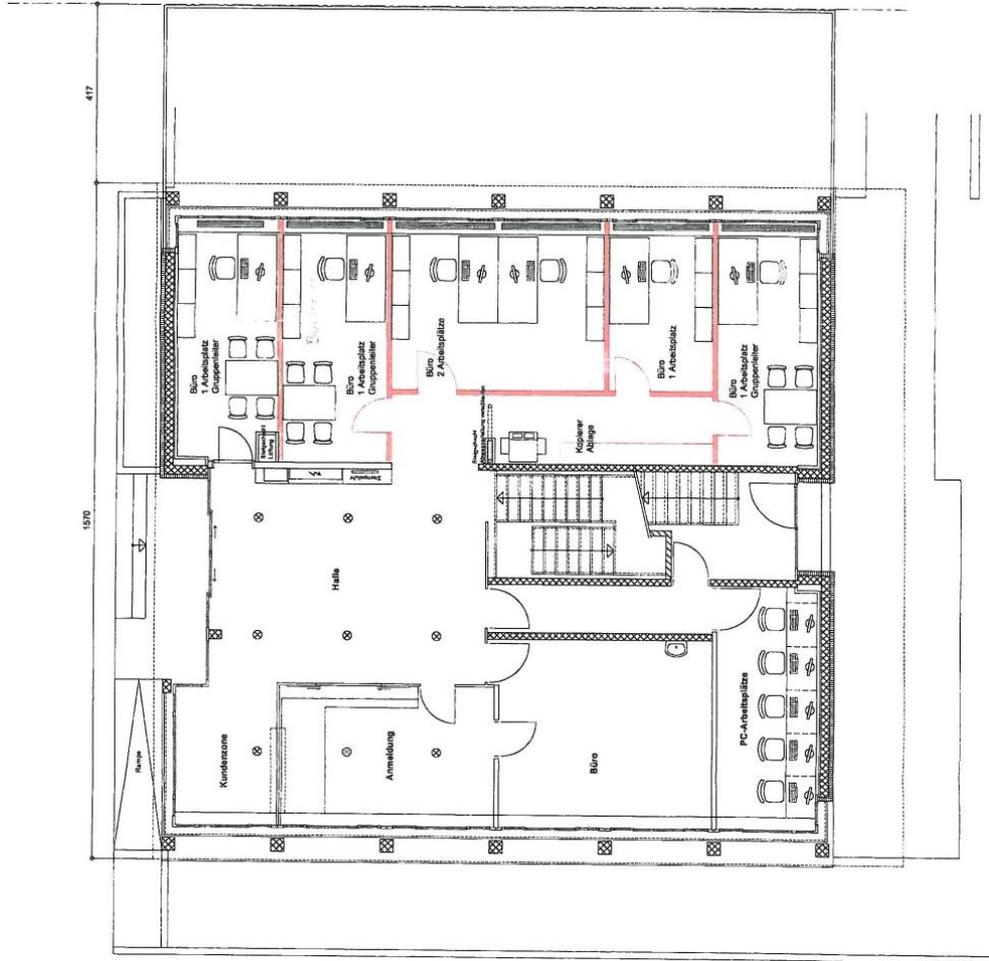
Garderoben Herren Total 81 Plätze
Garderoben Damen Total 15 Plätze

Kostenschätzung +/-25%

Baummassnahmen:		
Abbruch-/Demontagearbeiten	Fr.	5'000.--
Sanitärinstallationen	Fr.	2'000.--
Gipsarbeiten (neue Wände) 20 m ² x Fr. 150.--	Fr.	3'000.--
diverse Verputz-/Anpassarbeiten	Fr.	3'000.--
Elektroinstallationen	Fr.	5'000.--
Beleuchtung	Fr.	5'000.--
Anpassung Heizungsinstallationen	Fr.	3'000.--
Anpassung Lüftungsanlage	Fr.	5'000.--
neue Deckenverkleidung Garderobe	Fr.	4'000.--
bestehende Deckenverkl. anpassen	Fr.	3'000.--
Anpassung Bodenplatten / Sockel	Fr.	1'000.--
Schreinerarbeiten		
1 neue Tür à Fr. 1'500.--	Fr.	1'500.--
Malerarbeiten	Fr.	3'000.--
Garderobenkästli 31 Stk. à Fr. 300.--	Fr.	9'300.--
Garderobensitzbänke 6 m à Fr. 200.--	Fr.	1'200.--
offene Garderoben mit Huttablar 8 Stk. à Fr. 500.--	Fr.	4'000.--
Nebenkosten		
5%	Fr.	3'000.--
Unvorhergesehenes	Fr.	9'000.--
Total Baumassnahmen	Fr.	70'000.--



Garderobenweiterung



Kostenschätzung +/-25%

Baumaßnahmen:		
Abbrucharbeiten (Küche, Decke etc.)	Fr.	10'000.--
Gipsarbeiten (neue Wände)	Fr.	12'000.--
80 m ² x Fr. 150.--	Fr.	20'000.--
Elektro-/EDV-Installationen	Fr.	2'000.--
Beleuchtung Gangzonen	Fr.	5'000.--
Anpassung Heizungsanlagen	Fr.	5'000.--
Anpassung Lüftungsanlage	Fr.	13'000.--
neue Deckenverkleidung	Fr.	5'000.--
Anpassung Bodenbeläge	Fr.	5'000.--
Schreinerarbeiten	Fr.	6'000.--
4 neue Türen à Fr. 1'500.--	Fr.	4'000.--
diverse Anpassarbeiten (Brüstung)	Fr.	5'000.--
Malerarbeiten	Fr.	5'000.--
Nebenkosten 5%	Fr.	5'000.--
Unvorhergesehenes 15%	Fr.	13'000.--
Total Baumaßnahmen	Fr.	105'000.--

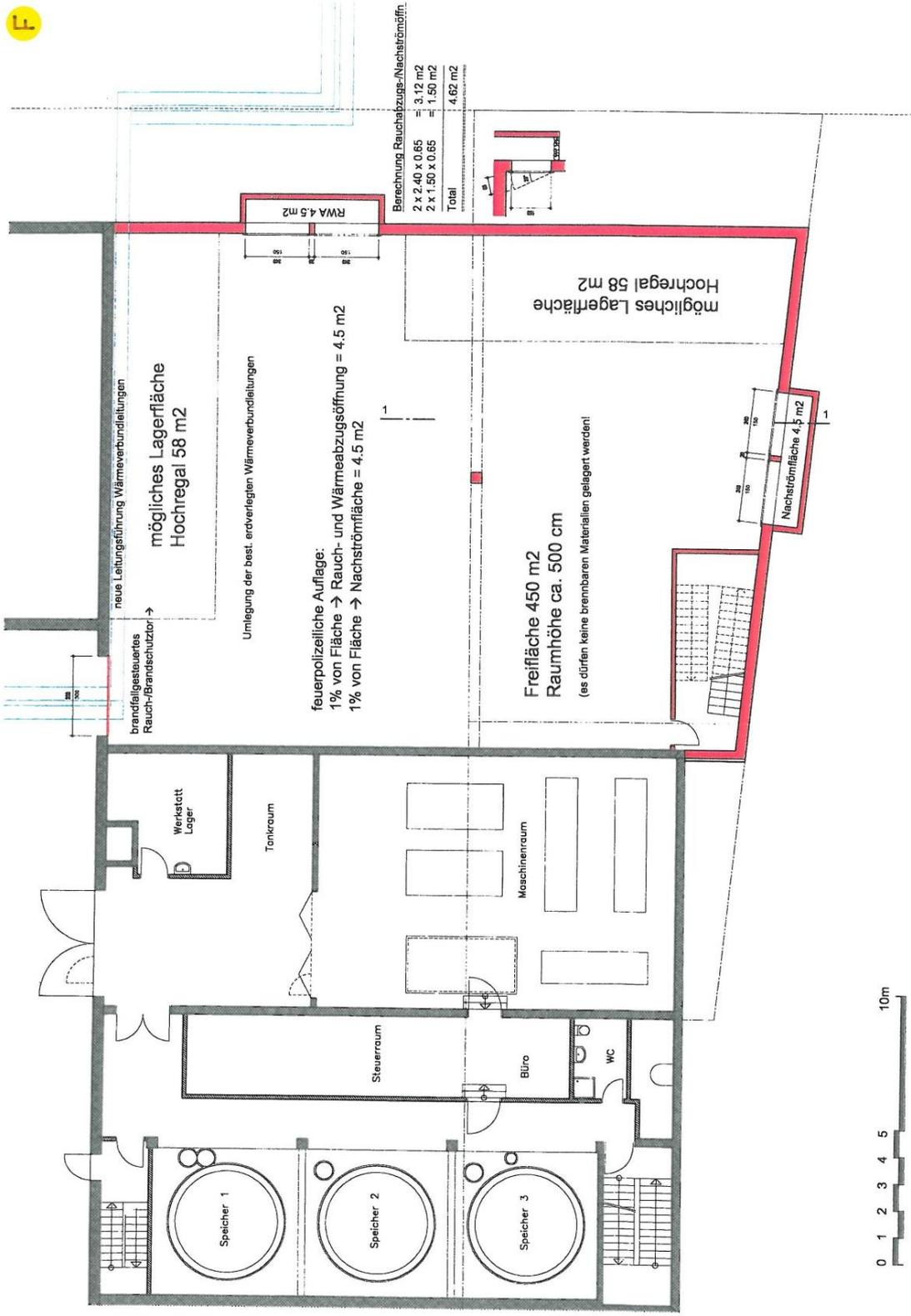
Möbiliarergänzungen:		
6 Arbeitstische à Fr. 1'500.--	Fr.	9'000.--
6 Bürostühle à Fr. 750.--	Fr.	4'500.--
6 Unterstellkorpusse à Fr. 950.--	Fr.	5'700.--
3 Besprechungstische à Fr. 900.--	Fr.	2'700.--
12 Besprechungsstühle à Fr. 400.--	Fr.	4'800.--
12 offene Schrankmodule à Fr. 450.--	Fr.	5'400.--
6 Schrankmodule mit Hängeregister à Fr. 900.--	Fr.	5'400.--
6 Stuhlleuchten à Fr. 1'250.--	Fr.	7'500.--
Total Möbiliarergänzungen	Fr.	45'000.--

PC-Arbeitsplätze aus Mobilar Bestand!



Büroerweiterung

15.6. Plan F



F

