

Botschaft

zur Urnenabstimmung

ZUKUNFT
WERKHOF HUTTWIL

Sonntag, 26. September 2021

Inhalt der Botschaft

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Einleitung | 3 |
| 2 | Sachverhalt | 3 |
| | 2.1 Platzbedarf Werkhof, IBH AG und Dritte | 3 |
| | 2.2 Pläne | 5 |
| | 2.3 Raumprogramm | 10 |
| 3 | Finanzen | 11 |
| | 3.1 Projektkosten | 11 |
| | 3.2 Finanzierung | 12 |
| 4 | Verträge | 13 |
| 5 | Termine | 13 |
| 6 | Nutzen des Projekts für die Gemeinde | 14 |
| | 6.1 Einleitung | 14 |
| | 6.2 Nutzen des Umzugs für den Bereich Bildung | 14 |
| | 6.3 Nutzen des Umzugs für die Feuerwehr Region Huttwil | 15 |
| | 6.4 Entwicklungspotenzial für die Werkhöfe von Gemeinde und IBH AG | 15 |
| | 6.5 Entwicklungsmöglichkeit für die Firma Trüssel | 16 |
| 7 | Fazit des Gemeinderates | 16 |
| 8 | Antrag des Gemeinderates an die Urnengemeinde | 16 |

1 Einleitung

In den letzten 30 Jahren haben sich die Aufgaben des Werkhofs stark verändert. So sind die Anforderungen an den Unterhalt der Infrastrukturen wie Wasserversorgung, Abwasserentsorgung, Strassen- und Anlagenunterhalt ständig gestiegen. Im Zuge von Reorganisationen wurden auch die Aufgaben des Friedhofgärtners und der Unterhalt der Sportplätze und Aussenanlagen bei den Schulliegenschaften an den Werkhof übertragen. Die zunehmenden und komplexeren Aufgaben hatten zur Folge, dass Anpassungen am Werkhof nötig wurden. Im Jahr 2010 wurde der Urnengemeinde ein Projekt für eine Mehrzweckanlage für die Schule vorgelegt, welches auch Erweiterungsbauten für den Werkhof beinhaltete. Im Juni 2010 scheiterte die Kreditvorlage an der Urne und es musste weiterhin mit punktuellen Optimierungen gearbeitet werden. In den Jahren 2019 bis 2020 wurde eine Studie für den Ausbau des Werkhofs am heutigen Standort erstellt. Gemäss der darin enthaltenen Grobkostenschätzung wurden die Kosten für die Anpassungen und Erweiterungen am bisherigen Standort auf CHF 2'150'000 veranschlagt. Die Realisierung des nötigen Platzes am bestehenden Standort für die Werkhöfe der Gemeinde und der Industriellen Betriebe Huttwil (IBH) AG hätten zur Folge, dass einerseits keine Raumreserve im Zentrum für andere Nutzungen entsteht und andererseits viel Geld für eine qualitativ schlechtere Lösung ausgegeben werden müsste. Zudem hätte das Projekt auch die Reduktion von Parkplätzen zur Folge.

2 Sachverhalt

2.1 Platzbedarf Werkhof, IBH AG und Dritte

2.1.1 Situation Werkhof

Im Zuge von verschiedenen Reorganisationen hat der Werkhof nebst den ursprünglichen Aufgaben in den Bereichen Strassen-, Abwasseranlagen- und Anlagenunterhalt zusätzliche Aufgaben übernommen. Insbesondere wurden die Arbeiten in den Bereichen Friedhof, Aussenbereiche der Schulanlagen und die Wasserversorgung in den Werkhof integriert. Diese Integrationen hatten entsprechende Auswirkungen auf den Platzbedarf des Werkhofs. Dieser konnte mit verschiedenen Aus- und Anbauten sowie der Nutzung von externen Einstellmöglichkeiten (Garagen Bahnhofstrasse 6, Hans Mathys AG, Friedhof, Untergeschoss Städtlisaal) geschaffen werden. Die vielen dezentralen Standorte sind aus betrieblicher Sicht jedoch nicht

ideal. Mit der Zentralisierung von Geräten, Material und Personal lassen sich die Arbeitsprozesse wesentlich vereinfachen. Der Platzbedarf gegenüber dem heutigen Werkhof bleibt für gedeckte Flächen im gleichen Rahmen wie heute. Nicht gewechselt wird der Standort des Salzsilos, da das Versetzen auf das neue Werkhofgelände einen unverhältnismässig hohen Aufwand verursachen würde. Die heutige Lage am Dornackerweg ist ideal, da die Beladung der Fahrzeuge mit Streusalz zentral gelegen ist und sich dadurch kürzere Wege im Winterdienst ergeben.

Die Verkehrsfläche, welche zusammen mit der IBH AG und einem künftigen Drittmietler zur Verfügung steht, ist dagegen grösser, erlaubt ein einfacheres Manövrieren mit den Fahrzeugen und bietet Platz für die Lagerung von verschiedenen Materialien.

2.1.2 Situation IBH AG

Die Industriellen Betriebe Huttwil AG haben ihr Hauptlager seit Jahren im Untergeschoss des Städtlisaals. Der Zugang zu diesem Magazin ist steil, eng und wenig übersichtlich. Deshalb ist auch der Ablad von schwerem Material mit erheblichen Risiken verbunden. Ein weiteres Gefahrenpotenzial bildet das angrenzende Bahntrasse bzw. die Fahrleitung der bls AG. Bei grösseren Anlässen bzw. bei Städtlisperrungen ist die Erreichbarkeit des Magazins nicht gewährleistet. Ebenfalls hat die IBH AG Materialien an dezentralen Standorten eingelagert (bei den Trafostationen Uech, Stalden und Schwarzenbach sowie bei der Hans Mathys AG). Zudem ist das Personal auf die Standorte Magazin und Oberdorfstrasse 4 verteilt. Wie beim Werkhof der Gemeinde ergeben sich durch die Zusammenführung der verschiedenen Materiallager an zentraler Stelle Vereinfachungen der Prozesse und kürzere Wege. Der Platzbedarf der IBH AG entspricht ungefähr den heutigen Flächen. Auch die IBH AG kann von den grosszügigeren Verkehrsflächen profitieren.

2.1.3 Vermietung Raumreserve an Dritte

Aufgrund der aktuellen Bedürfnisse brauchen die beiden Werkhöfe nicht alle verfügbaren Flächen. Deshalb ist vorgesehen, die noch nicht benötigte Fläche von rund 280 m² an Dritte zu vermieten. Eine konkrete Interessenbekundung liegt vor. Ein Mietvertrag wird erst ausgearbeitet, wenn das Projekt umgesetzt werden kann und die genaue Mietfläche festgelegt ist. Bei den Mieteinnahmen wurde deshalb ein Mietpreis von CHF 80.00/m² eingesetzt. Auch wenn es zu keinem Mietvertrag mit dem Interessenten kommen sollte, so kann aufgrund der grossen Nachfrage an Lagerflächen davon

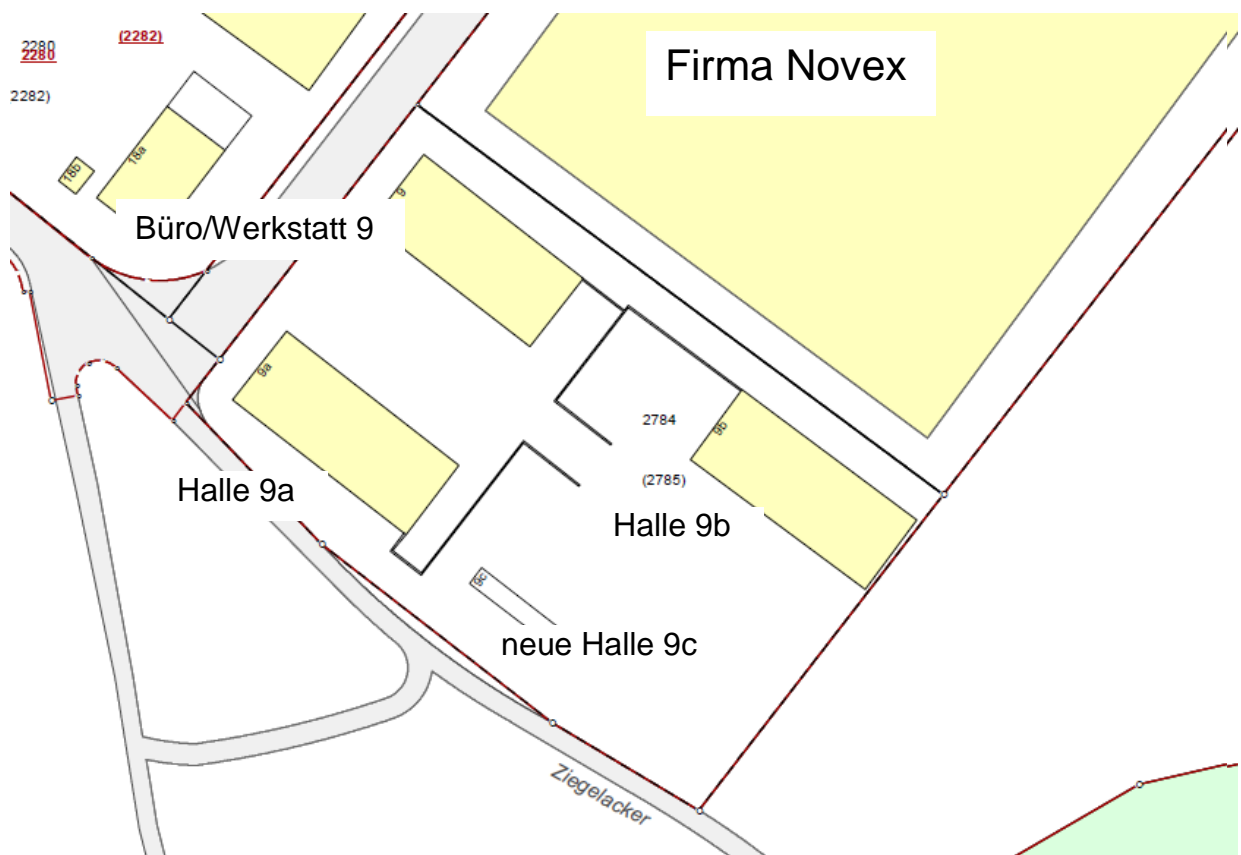
ausgegangen werden, dass eine Vermietung der zurzeit nicht benötigten Raumreserve möglich ist.

2.2 Pläne

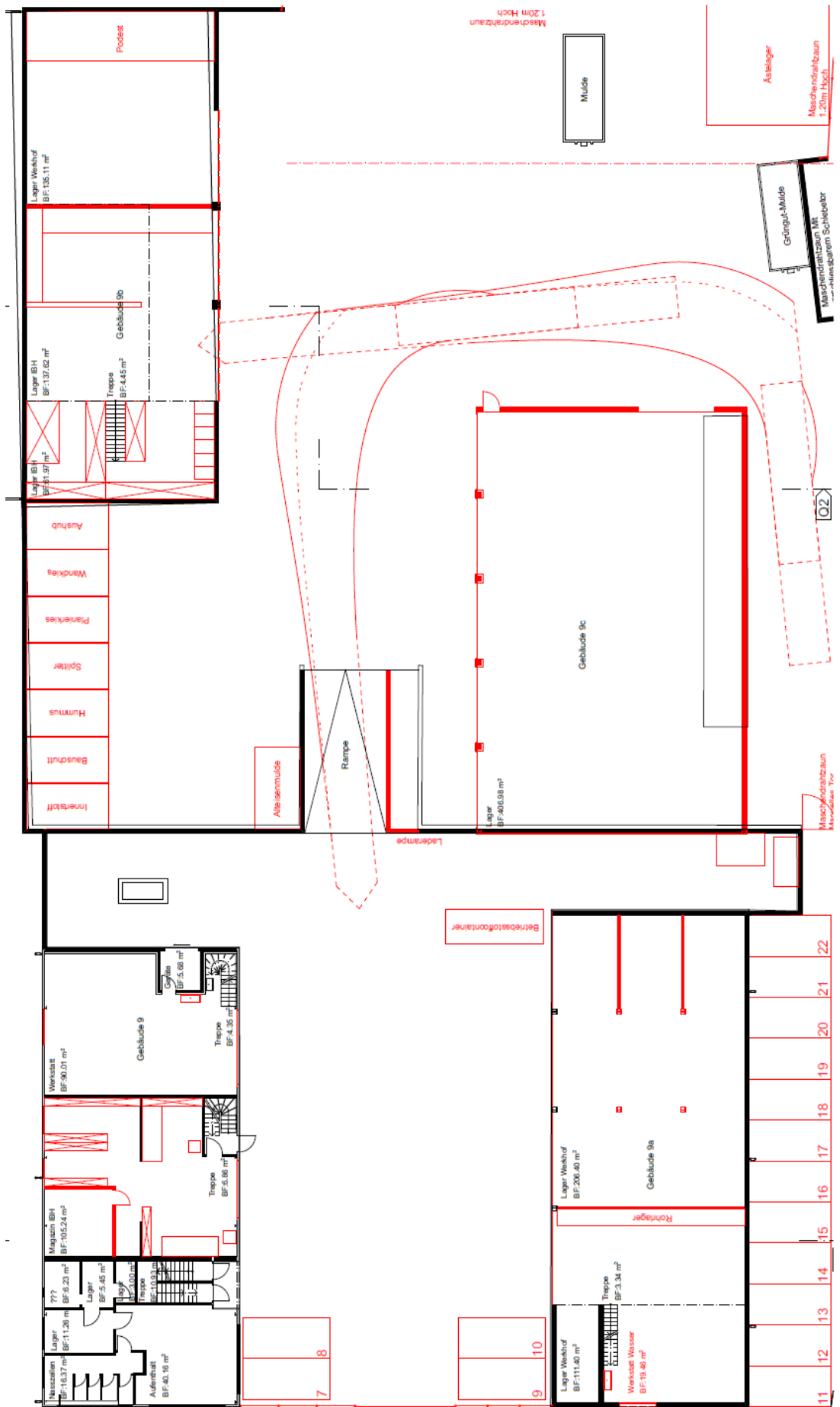
2.2.1 Allgemeines

Der Werkhof der Firma Trüssel muss vor der Übernahme an die Bedürfnisse der neuen Nutzer angepasst werden. Zur Ermittlung der Anpassungskosten wurden die Bedürfnisse definiert. Auf dieser Basis wurden Richtofferten bei ortsansässigen Unternehmungen eingeholt. Die Anpassungen bei den bestehenden Hallen sind mit Ausnahme von möglichen kleinen Änderungen verbindlich festgelegt. Bei der zusätzlich zu errichtenden Halle sind vorerst nur die nötigen Flächen und die Raumhöhe definiert. Auf dieser Basis wurden die Erstellungskosten berechnet.

2.2.2 Situationsplan

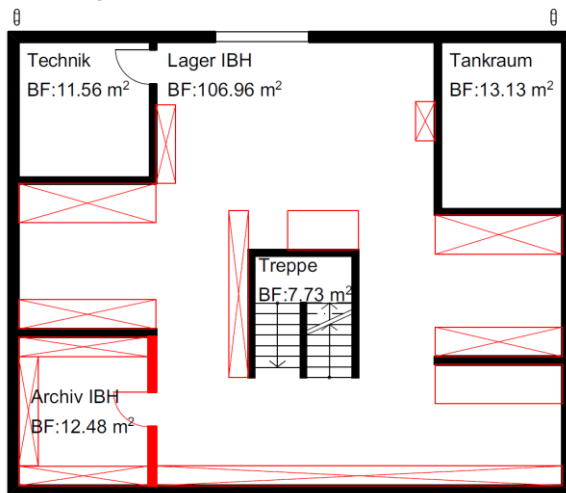


2.2.3 Situationsplan detailliert

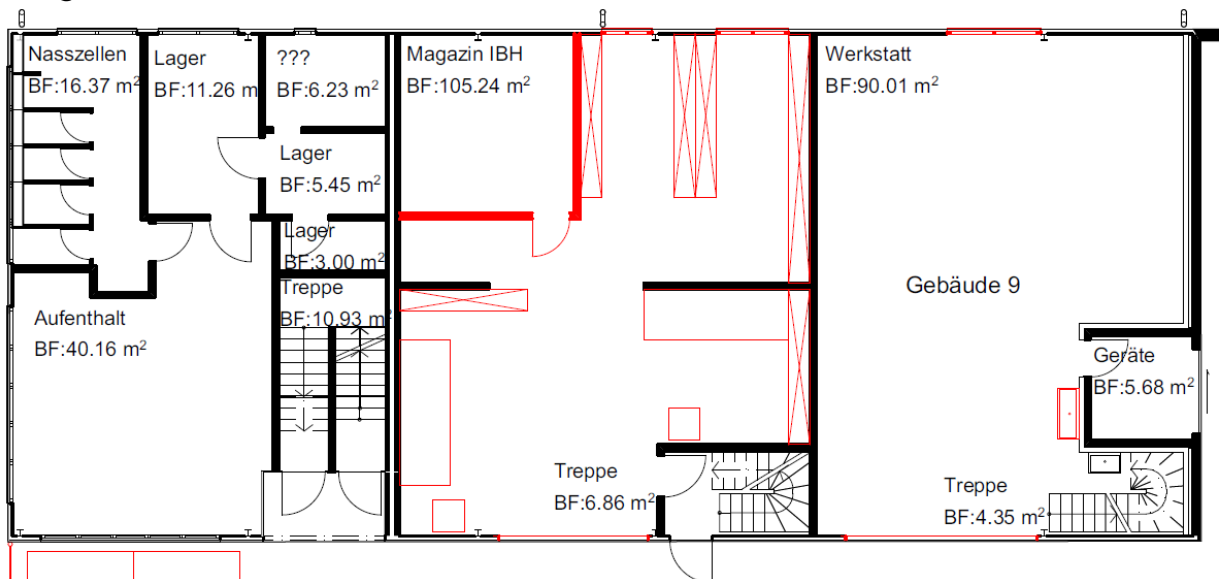


2.2.4 Büro- und Werkstattgebäude 9

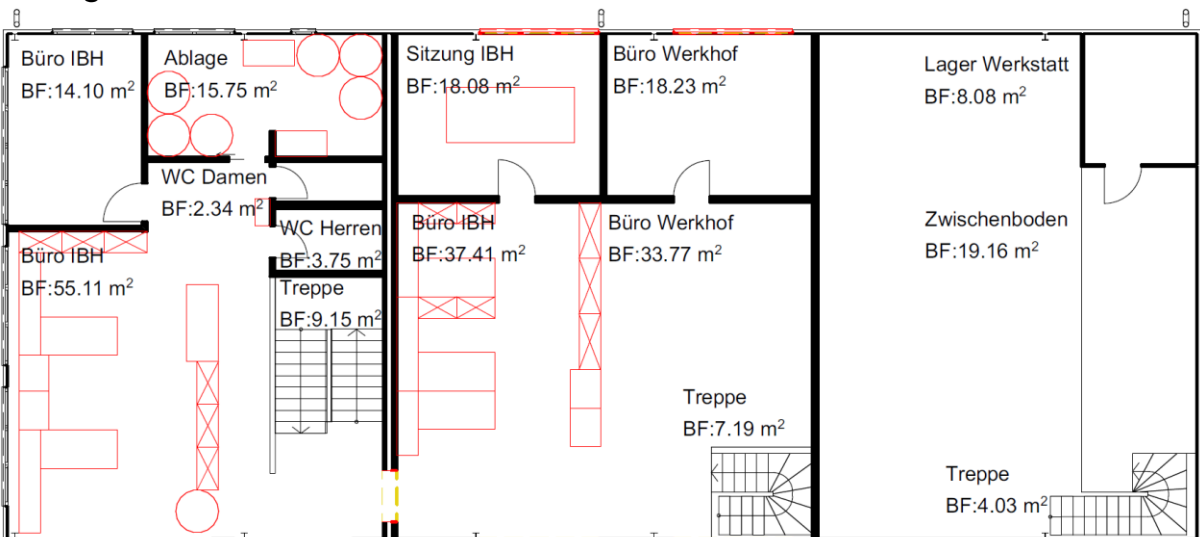
Untergeschoss



Erdgeschoss

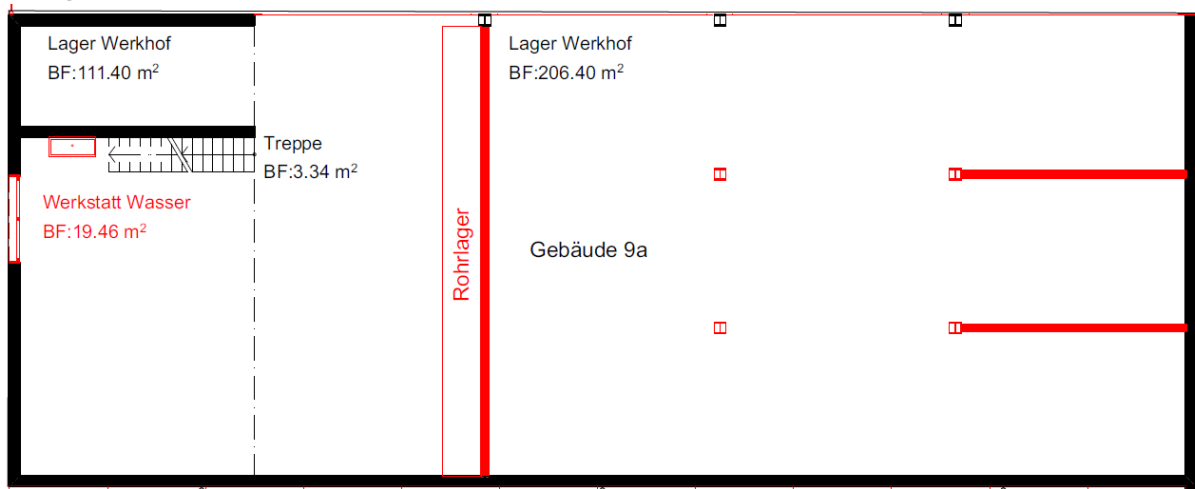


Obergeschoss

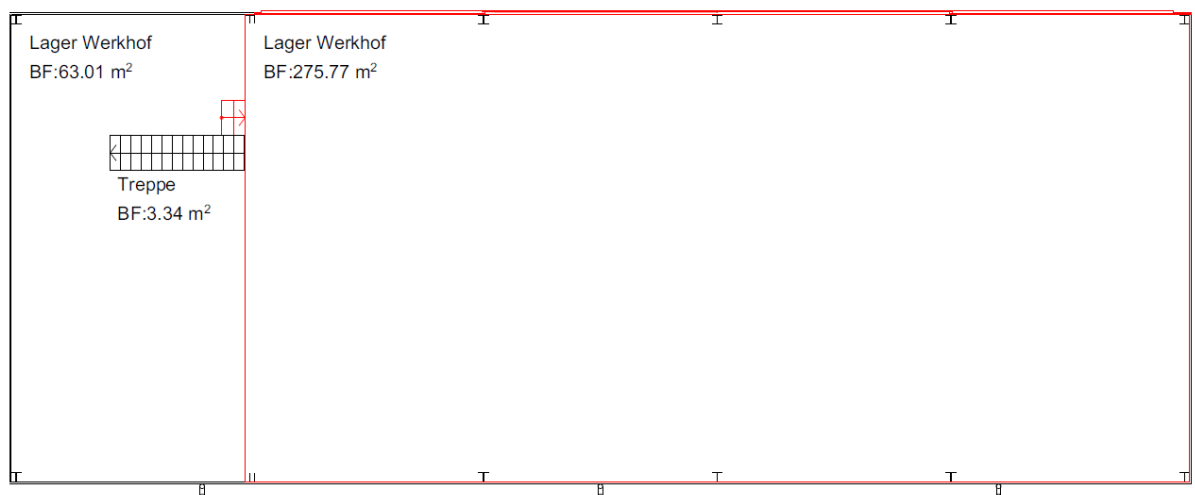


2.2.5 Gebäude 9a

Erdgeschoss

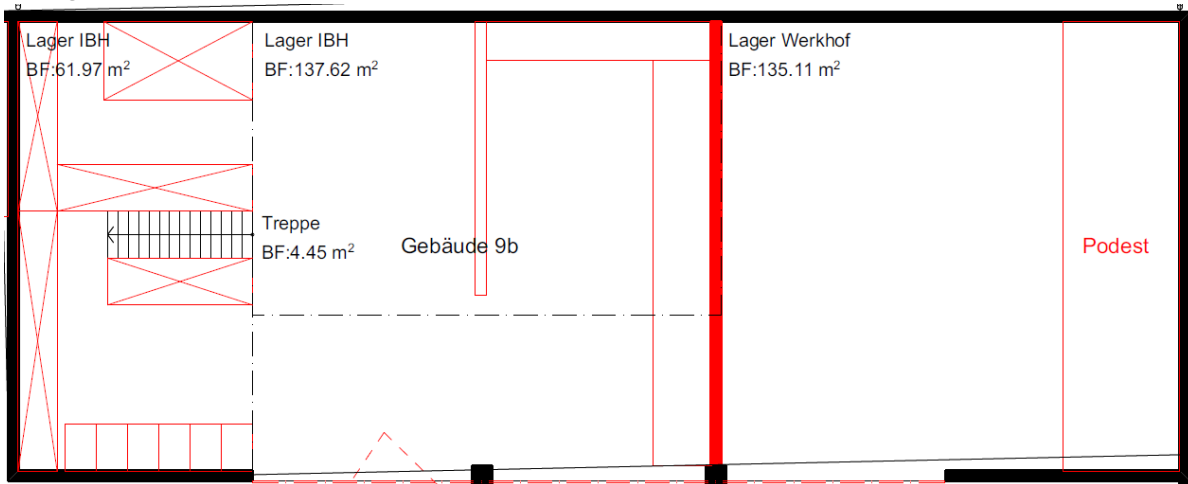


Obergeschoss

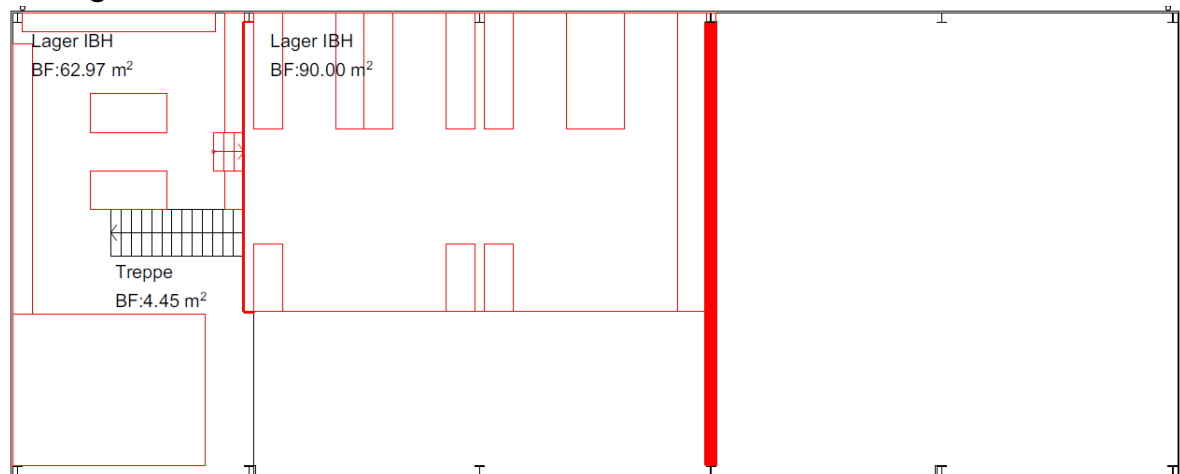


2.2.6 Gebäude 9b

Erdgeschoss

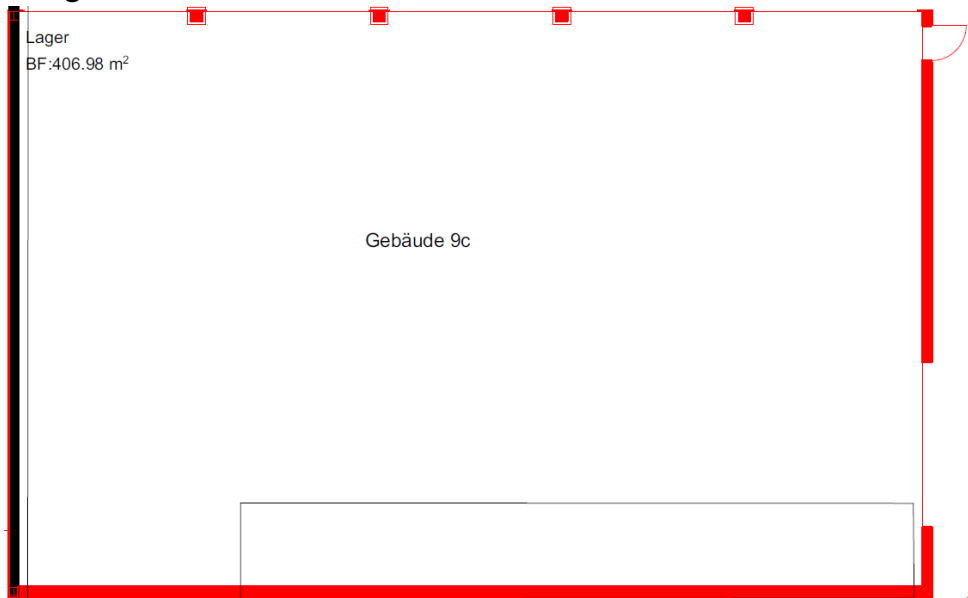


Obergeschoss



2.2.7 Gebäude 9c (neue Lagerhalle)

Erdgeschoss



2.3 Raumprogramm

| Anpassungen | Fläche total m ² | Anteil IBH | Anteil Gde | Anteil Dritte |
|---|--------------------------------|---------------|----------------|------------------|
| a) <u>Hauptgebäude</u> | | | | |
| Kellergeschoss: Keine Anpassungen | 120.2 | 120.2 | | |
| EG: Aufenthalt, Lager, Nasszellen | 82.6 | 41.3 | 41.3 | |
| EG: Magazin IBH: Anpassung Eingangsbereich | 105.2 | 105.2 | | |
| EG: Werkstatt, Geräte: keine Anpassungen | 95.7 | 47.9 | 47.8 | |
| OG: Erweiterung Büroräumlichkeiten für IBH und Gemeinde | 195.6 | 146.5 | 49.1 | |
| OG: Zwischenboden Werkstatt | 27.3 | | 27.3 | |
| b) <u>Halle 9a</u> | | | | |
| EG: Neue Tore | 338.8 | | 338.8 | |
| OG: Einzug neuer Boden | 338.8 | | 338.8 | |
| | | | | |
| c) <u>Halle 9b</u> | | | | |
| EG: Neue Tore, Abtrennung Bereiche | 334.7 | 199.6 | 135.1 | |
| OG: Einzug neuer Boden Seite IBH | 179.4 | 179.4 | | |
| | | | | |
| d) <u>Neue Halle</u> | | | | |
| Neubau eingeschossige Lagerhalle | 407.0 | | 140.0 | 277.0 |
| | | | | |
| Total Flächen und Anteile | 2'225.3 | 379.0 | 1'118.2 | 277.0 |

3 Finanzen

3.1 Projektkosten

3.1.1 Investitionskosten

| Leistung | CHF |
|---|------------------|
| Kaufpreis bestehender Werkhof gemäss Verkehrswertschätzung | 1'600'000 |
| Erweiterungen / Anpassungen an bestehenden Gebäuden, Erweiterung mit zusätzlicher Halle | 922'000 |
| Zusatzarbeiten | 75'000 |
| Nebenkosten (Notariat, Geometer, Reserve) | 53'000 |
| Total Investition | 2'650'000 |

3.1.2 Investitionsfolgekosten

| Leistung | CHF |
|--|----------------|
| Abschreibungen über 40 Jahre gem. Anhang 2 zur Gemeindeverordnung des Kantons Bern | 66'250 |
| Ø Zinskosten bei einem Kapitalzins von 2 %, berechnet nach Annuitätsmethode | 30'623 |
| Nebenkosten werden nicht berücksichtigt, da diese nicht höher sein werden als bisher | 0 |
| Baurechtszins Herdgemeinde für BR 2785 | 16'135 |
| Total Investitionsfolgekosten | 113'008 |

3.1.3 Mieterträge von Dritten

Die vom Gemeindewerkhof nicht benötigten Flächen können der IBH AG und Dritten weitervermietet werden. Diese Einnahmen sind bei der Beurteilung der finanziellen Tragbarkeit zu berücksichtigen. Ebenfalls einzurechnen sind die wegfallenden externen Mieten seitens der Einwohnergemeinde Huttwil.

| Ertrag bzw. wegfallende Kosten | CHF |
|---------------------------------------|------------|
| Mietertrag IBH AG exkl. Nebenkosten | 58'500 |
| Mieterträge Dritte für Hallenfläche | 22'200 |

| Ertrag bzw. wegfallende Kosten | CHF |
|---|----------------|
| Ertrag aus Photovoltaikanlage | 1'560 |
| Wegfallende Mietkosten Lagerraum Mathys AG | 12'400 |
| Wegfallende Kosten Magazin Wasserversorgung im UG Städtlisaal | 17'000 |
| Total Mieterträge und wegfallende Kosten | 111'660 |

Der Kostenvergleich zeigt, dass der Gemeinde für den neuen Werkhof praktisch keine zusätzlichen Kosten erwachsen. Die wegfallende Miete der IBH AG in der Liegenschaft Oberdorfstrasse 4 (Büros) von CHF 28'560 fällt ausser Betracht, da das Ressort Bildung die Büroräume für ihre Bedürfnisse nutzen kann. Hinzu kommt, dass der heutige Werkhof anderweitig genutzt werden kann. Bis Klarheit bezüglich einer künftigen Nutzung besteht, werden im Rahmen der weiteren Projektarbeit Zwischennutzungen geprüft.

3.2 Finanzierung

3.2.1 Finanzierung der Investitionen

Das Projekt ist im aktuellen Investitionsprogramm mit CHF 1.9 Mio. enthalten. Der Kreditbedarf liegt somit um CHF 0.75 Mio. höher. Der Kaufpreis wurde mit einem Neubau an einem anderen Standort verglichen. Hierzu wurden die Kostenschätzungen aus dem nicht realisierten Projekt Neubau Werkhof und Feuerwehrmagazin aus dem Jahr 2010 herangezogen. Gemäss diesen Berechnungen hätte ein Neubau mit einer geringeren Nutzfläche von 1'630 m² (ohne Berücksichtigung der Landkosten) CHF 4'167'000 betragen. Der beantragte Rahmenkredit von CHF 2.65 Mio. ist somit um rund 36.4 % tiefer.

Gemäss Jahresrechnung 2020 betrug der Selbstfinanzierungsgrad im Durchschnitt der letzten 4 Jahre rund 65 %, Tendenz sinkend. Daraus erhellt, dass die Gemeinde die Investition nur teilweise aus eigenen Mitteln finanzieren kann. Somit kann davon ausgegangen werden, dass rund CHF 1 Mio. am Geldmarkt aufgenommen werden muss. In der Berechnung sind die Kapitalkosten über die Abschreibungsdauer von 40 Jahren mit 2 % berücksichtigt. Aktuell erhält die Gemeinde für Kapitalaufnahmen sogar einen Negativzins gutgeschrieben.

3.2.2 Finanzielle Tragbarkeit

Aufgrund der dargelegten Fakten kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die Investitionen für dieses Projekt finanziell tragbar sind. Dies insbesondere, weil die Kosten für den Werkhof gegenüber heute praktisch unverändert bleiben.

4 **Verträge**

Damit das Projekt nach der Bewilligung des Verpflichtungskredites gesichert ist, wurde mit der Firma Trüssel ein Kaufvertrag für den bestehenden Werkhof abgeschlossen. Der Kaufpreis von CHF 1.6 Mio. für den Werkhof wurde aufgrund einer von einem unabhängigen Fachmann erstellten Schätzung vereinbart. Die Zahlung erfolgt mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Oktober 2022. Die Herdgemeinde Huttwil als Baurechtsgeberin hat durch Beschluss des Herdrates auf ihr vertragliches Vorkaufrecht verzichtet. Die Verkäuferin hat sich vertraglich verpflichtet, mit dem Kaufpreis die bestehenden Hypotheken abzulösen und die Schuldbriefe an die Einwohnergemeinde Huttwil zu übertragen.

Für die nötigen Anpassungen an die Bedürfnisse der künftigen Betreiber des Werkhofs und für die Ergänzung mit einer zusätzlichen Halle wurden Richtofferten eingeholt. Die Anpassungen werden unter Leitung und Verantwortung der Firma Trüssel erfolgen. Die Gemeinde verpflichtet sich im Kaufvertrag, die Kosten aus den noch zu erstellenden Werkverträgen mit den ausführenden Firmen zu übernehmen. Als Kostendach gelten die von der Firma Trüssel in ihrer Offerte aufgenommenen Beträge. Weil die Details zu den Anpassungen erst erarbeitet werden, wenn der Verpflichtungskredit bewilligt ist, kann es noch zu kleineren Projektanpassungen kommen. Der Rahmenkredit ist jedoch in jedem Fall einzuhalten.

5 **Termine**

Der Gemeinderat hat die Termine für die Umsetzung des Projekts in Absprache mit der Firma Trüssel und der IBH AG wie folgt festgelegt:

| Termin | Ablauf | Wer |
|---------------|----------------------------------|----------------------|
| 26.09.2021 | Entscheid Verpflichtungskredit | Urnengemeinde |
| 27.09.2021 | Beginn Detailplanung zum Projekt | Spezialbaukommission |

| Termin | Ablauf | Wer |
|------------|---|----------------------|
| 01.10.2022 | Beginn Bauarbeiten Werkhof | Gemäss Werkverträgen |
| 31.03.2023 | Übergabe Werkhof an Gemeinde | Trüssel / Gemeinde |
| 01.04.2023 | Beginn Umzug Werkhöfe Gemeinde / IBH AG | Gemeinde / IBH AG |
| 31.05.2023 | Umzug Werkhöfe ist abgeschlossen | Gemeinde / IBH AG |

6 Nutzen des Projekts für die Gemeinde

6.1 Einleitung

Seit vielen Jahren ist der Werkhof Bestandteil des Städtlibildes im Oberdorf. Die Aufgaben der Gemeinde im Anlageunterhalt sind kontinuierlich gewachsen und die Anforderungen an die Werkhofequipe sind gestiegen. Durch Reorganisationen wurden die Bereiche Friedhof und Aussenplätze der Schulanlagen ins Aufgabenportfolio des Werkhofs übertragen. Mit den Aufgaben ist auch der Fahrzeugpark des Werkhofs gewachsen. Die Raumbedürfnisse wurden einerseits durch An- und Umbauten so gut wie möglich angepasst und es mussten auch externe Räume zugemietet werden. Dies macht den Betrieb aufwändiger und komplizierter. Mit der Verlegung des Werkhofs ins Industriegebiet können die Abläufe optimiert werden.

6.2 Nutzen des Umzugs für den Bereich Bildung

Aufgrund der starken Wohnbautätigkeit in den letzten Jahren sind die Einwohnerzahlen pro Jahr um rund 2 Prozent gestiegen. Weil rund 11 Prozent der Einwohner im schulpflichtigen Alter sind, hat das Bevölkerungswachstum direkte Auswirkungen auf den Schulraumbedarf. Deshalb hat das Ressort Bildung im Auftrag des Gemeinderates eine Prognose bezüglich der Entwicklung der Schülerzahlen gemacht. Bei dieser Prognose wurde einerseits auf die Bevölkerungsentwicklung der letzten 5 Jahre und andererseits auf die Entwicklung der Wohnbautätigkeit abgestützt.

Die Prognose zeigt, dass bei Vollbelegung aller neuen sowie aller im Bau und Planung begriffenen Wohnungen mit einem deutlichen Mehrbedarf an Schulraum zu rechnen ist.

Der Nutzen für die Schule Huttwil wäre konkret in den folgenden Punkten:

- Die heutigen Büro-Räumlichkeiten der IBH AG an der Oberdorfstrasse 4 (altes Gewerbeschulhaus) könnten durch den Wegzug sofort für den IBEM Stützpunkt oder für Fachzimmer der Oberstufe verwendet werden.
- Die freiwerdende Fläche des heutigen Werkhofes wäre ideal als Raumreserve von allfällige neuem Schulraum, da er genau zwischen den beiden Schulhäusern Städtli und Hofmatt liegt.
- Beseitigung des Gefahrenpotentials für Schülerinnen und Schüler durch den täglichen Werkverkehr im Bereich des Pausenplatzes.

6.3 Nutzen des Umzugs für die Feuerwehr Region Huttwil

Auch die Feuerwehr Region Huttwil hat zusätzlichen Raumbedarf angemeldet. Weil eine Erweiterung am heutigen Standort nicht mehr möglich ist, müssen verschiedene Standorte für einen Neubau geprüft werden. Mit der Verlegung des Werkhofs ins Industriegebiet würde wieder ein möglicher Standort im Zentrum zur Verfügung stehen. Ob der neue Standort der Feuerwehr tatsächlich im Oberdorf bleiben wird, werden erst die bevorstehenden Standortabklärungen zeigen. Zu prüfen ist insbesondere, ob an diesem Standort die Bedürfnisse der Schulen und der Feuerwehr erfüllt werden können. Der Umzug des Werkhofs bietet aus heutiger Sicht lediglich eine weitere Option für einen möglichen Standort.

6.4 Entwicklungspotenzial für die Werkhöfe von Gemeinde und IBH AG

Der gemeinsame Standort der beiden Werkhöfe ermöglicht einerseits einfachere betriebliche Abläufe für beide Seiten und andererseits können künftig Einrichtungen und Teile der Werkstatt gemeinsam genutzt werden, was sich positiv auf die Kosten auswirkt. Zudem wird der informelle Austausch bei Projekten, an welchen die Gemeinde und die IBH AG beteiligt sind, einfacher und direkter. Das grösste Potenzial liegt jedoch in der Zentralisierung von Personal, Fahrzeugen und Materialien am gleichen Standort. Dank der Mitwirkung des operativen Personals kann eine bedarfsgerechte und optimale Ausgestaltung des Werkhofs gewährleistet werden. Dank den Raumreserven haben die Gemeinde und die IBH AG die Möglichkeit, bei Bedarf weitere Dienstleistungen zu erbringen.

6.5 Entwicklungsmöglichkeit für die Firma Trüssel

Wenn die Infrastruktur einer Firma bedingt durch ihr Wachstum an ihre Grenzen stösst, ist das grundsätzlich erfreulich, wenn gleichzeitig die Möglichkeit besteht, diesem Wachstum auch durch die Erweiterung der Infrastruktur gerecht zu werden. Dies ist für die Firma Trüssel am heutigen Standort nicht mehr möglich. Der Verkauf des zu kleinen Werkhofs an die Gemeinde und der Bau einer neuen Infrastruktur im Industriegebiet dient einerseits der Gemeinde und der IBH AG und andererseits kann ein etabliertes KMU sich am gleichen Standort weiterentwickeln.

7 Fazit des Gemeinderates

Die Zusammenführung der beiden Werkhöfe von Gemeinde und IBH AG verbessert die Rahmenbedingungen am neuen Standort für beide Seiten deutlich und schafft wichtige Raumreserven im Zentrum des Städtlis für zukünftige Bedürfnisse aus anderen Bereichen wie z.B. Feuerwehr und Bildung.

Zudem schafft der Verkauf des Werkhofs an die Gemeinde einer ortsansässigen Firma, sich am neuen Standort im Industriegebiet weiter zu entwickeln. Der Gemeinderat empfiehlt der Stimmbevölkerung deshalb, die Nutzung dieser Vorteile zu ermöglichen und den dafür nötigen Verpflichtungskredit zu bewilligen.

8 Antrag des Gemeinderates an die Urnengemeinde

Für die Realisierung des Projekts Werkhof sei zu Lasten des Investitionskontos Nr. 6191.5040.03 "Werkhof Umbau Industriestrasse 9" ein Verpflichtungskredit von CHF 2'650'000 zu bewilligen und der Gemeinderat sei mit der Umsetzung des Projekts zu beauftragen.

Gemeinderat Huttwil

Der Präsident:

Der Geschäftsleiter:

Walter Rohrbach

Martin Jampen