

Ersatz Werkhof Kreisbauamt II in Wangen bei Olten; Bewilligung eines Verpflichtungskredites

Botschaft und Entwurf des Regierungsrates
an den Kantonsrat von Solothurn
vom 31. Oktober 2017, RRB Nr. 2017/1805

Zuständiges Departement

Bau- und Justizdepartement

Vorberatende Kommissionen

Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission
Finanzkommission

Inhaltsverzeichnis

Kurzfassung	3
1. Ausgangslage.....	5
2. Erwägungen	6
3. Projektbeschrieb	6
3.1 Raumprogramm.....	7
4. Kosten.....	8
4.1 Kennwerte	8
4.2 Finanzielle Auswirkungen	9
5. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit.....	9
6. Rechtliches	9
7. Antrag.....	10
8. Beschlussesentwurf.....	11

Beilage

Projektdokumentation "Ersatz Werkhof KBA II / Wangen bei Olten "

Kurzfassung

Der Kanton Solothurn besitzt ein Kantonsstrassennetz von ca. 610 km Länge und einem Wiederbeschaffungswert von ca. 2,85 Mrd. Franken.

Dieses Strassennetz wird vom Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) bzw. durch die drei Kreisbauämter (KBA I Wasseramt/Solothurn/Bucheggberg, KBA II Olten/Gösgen/Thal/Gäu und KBA III Dorneck/Thierstein) betrieben, unterhalten und erneuert.

In den Werkhöfen und Stützpunkten steht jeweils die nötige Infrastruktur für den Strassenunterhalt bereit. 2005 hat die Finanzkontrolle gravierende Mängel an der baulichen und betrieblichen Infrastruktur bzw. an den Werkhöfen und Stützpunkten des KBA II sowie KBA III festgestellt. Beim KBA I gab es nur geringfügige Mängel.

Im Jahr 2007 haben das AVT und das Hochbauamt (HBA) eine Gesamtanalyse aller Werkhöfe und Stützpunkte durchgeführt. Dabei wurden die Mängel erhoben, die notwendigen Massnahmen zur Mängelbehebung sowie deren Prioritäten festgelegt. Die Mängel in den Werkhöfen KBA I (Zuchwil) und KBA III (Büsserach) sowie im Stützpunkt KBA II wurden zwischenzeitlich behoben.

Im Werkhof vom KBA II in Härkingen ist in Anbetracht der vorliegenden Mängel aus wirtschaftlichen Überlegungen keine grundlegende und nachhaltige Behebung möglich. Beabsichtigt sind die Verlegung des heutigen Werkhofs auf das kantonseigene Grundstück in Wangen bei Olten (GB Nr. 292) und die Realisierung eines Ersatzbaus. Am neuen Standort können die Leitung und Administration sowie der ganze Werkhofbetrieb inkl. Siloanlage des KBA II zusammengeführt werden. Der neue Standort verfügt über eine direkte Anbindung an die Entlastungsstrasse Region Olten und liegt geografisch für die zuständige Region des KBA II sehr zentral.

Die Kosten für den Ersatzbau betragen insgesamt 7,8 Mio. Franken. Das Projekt wurde eingehend auf das Kosten- und Nutzenverhältnis optimiert. Die Kosten des Neubaus liegen im Rahmen vergleichbarer und bereits ausgeführter Projekte. Das vorliegende Projekt ist u. a. durch die vorgesehene Verwendung von Holz, der Installation einer Photovoltaikanlage und der Wärmeerzeugung mit einer Wärmepumpe sowie dem angestrebten Minergie-P-Eco Standard besonders nachhaltig.

Die Wirtschaftlichkeit des Vorhabens liegt in erster Linie im Zusammenzug des Werkhofes an einem Standort und im betriebsoptimierten Neubau. Der neue Standort liegt geografisch für die Bewirtschaftung der Bezirke Olten, Gösgen, Gäu und Thal äusserst günstig, was sich sowohl wirtschaftlich wie auch in Bezug auf die Nachhaltigkeit (z.B. Anfahrtswege) positiv auswirkt.

Die künftige Nutzung der heutigen Werkhofparzelle ist noch unbestimmt. Sie wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde definiert werden.

Die Finanzierung erfolgt über den Strassenbaufonds, über dessen Mittelverwendung der Kantonsrat abschliessend entscheidet.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen nachfolgend Botschaft und Entwurf für einen Verpflichtungskredit für den Ersatz Werkhof KBA II in Wangen bei Olten.

1. Ausgangslage

Das Amt für Verkehr und Tiefbau (AVT) ist u. a. zuständig für das Planen, Bauen und Unterhalten der kantonalen Verkehrsinfrastruktur für den Individualverkehr sowie den öffentlichen Strassenverkehr. Für den Unterhalt und den Betrieb des Kantonsstrassennetzes mit einer Länge von ca. 610 km sind im AVT folgende regional organisierte Kreisbauämter (KBA) verantwortlich.

- KBA I: Bezirke Lebern, Solothurn, Wasseramt, Bucheggberg, mit einem Werkhof in Zuchwil, ohne weitere Stützpunkte und Depots, mit 35 Mitarbeitenden.
- KBA II: Bezirke Olten, Gösgen, Gäu und Thal, mit einem Werkhof in Härkingen und einem Stützpunkt in Balsthal sowie einem Depot in Ramiswil, mit 30 Mitarbeitenden.
- KBA III: Bezirk Dorneck/Thierstein mit einem Werkhof in Büsserach, mit zwei Stützpunkten in Seewen und Hofstetten-Flüh sowie einem Depot in Ramstel, mit 21 Mitarbeitenden.

In den Werkhöfen und Stützpunkten steht jeweils die nötige Infrastruktur für den Strassenunterhalt bereit. Die Arbeiten im Werkhof selber umfassen Reparaturen und Wartungen der technischen Anlagen, Fahrzeugen und Maschinen. Weiter werden die Signalisationen sowie die Material- und Salzlager für den Winterdienst bewirtschaftet.

Im Jahr 2005 hat die kantonale Finanzkontrolle (Bericht vom 20. Dezember 2005, interne Revision) gravierende Mängel an der baulichen und betrieblichen Infrastruktur bzw. an den Werkhöfen und Stützpunkten von KBA II sowie KBA III festgestellt. Beim KBA I gab es nur geringfügige Mängel.

Im Jahr 2007 haben das AVT und das HBA eine Gesamtanalyse aller Werkhöfe und Stützpunkte durchgeführt. Dabei wurden die Mängel erhoben und die notwendigen Massnahmen zur Behebung festgelegt und priorisiert. Die Mängel in den Werkhöfen KBA I (Zuchwil) und KBA III (Büsserach) wurden zwischenzeitlich behoben.

Im Werkhof KBA II in Härkingen ist in Anbetracht der vorliegenden Mängel aus wirtschaftlichen Überlegungen keine grundlegende und nachhaltige Behebung möglich. Das Werkhofareal in Härkingen (GB Nr. 333) hat eine Grösse von 3'374 m² und liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA). Der Werkhof ist im Verwaltungsvermögen des Kantons und hat einen Anlagewert von Fr. 334'000.--. Er besteht aus dem Werkhofgebäude mit Baujahr 1973 und einem noch älteren Lagergebäude. Beide Gebäude verfügen zusammen über eine Nutzfläche von rund 800 m², allerdings kann das Lagergebäude nicht vollwertig genutzt werden, da die Brand-sicherheit sowie die Tragfähigkeit eingeschränkt sind. Als Notlösung wurden auf dem Werkhofareal temporäre Container und Zelte aufgestellt. Die diversen strukturellen, baulichen und betrieblichen Mängel sind, neben dem baulich schlechten Zustand der Gebäude, vor allem auf die engen Platzverhältnisse auf dem Areal sowie auf den Standort direkt neben der Wohnzone (Lärmimmissionen) zurückzuführen.

Eine räumliche Erweiterung ist auf dem bestehenden Werkhofareal in Härkingen nicht möglich. So sind die Leitung und die Administration des Werkhofes von Härkingen heute im Amthaus Ol-

ten untergebracht. Auch konnten die für die Bezirke Olten, Gösgen, Gäu und Thal notwendigen Salzsilos aus Platzgründen nicht auf dem Werkhofareal in Härkingen erstellt werden. Sie wurden im Jahr 2014 auf der im Zusammenhang mit dem Bau der Entlastungsstrasse Region Olten (ERO) erworbenen Parzelle (GB Nr. 292) in Wangen bei Olten aufgestellt.

Aufgrund dieser Ausgangslage und Rahmenbedingungen wurde die Verlegung bzw. Zentralisierung des Werkhofes vom KBA II nach Wangen bei Olten eingehend geprüft. Im Jahr 2012 hat das AVT die Erarbeitung einer Vorstudie für einen zeitgemässen Werkhof in Wangen bei Olten in Auftrag gegeben. In der Vorstudie konnte die Machbarkeit nachgewiesen werden.

2. Erwägungen

Für den Neubau bzw. die Zentralisierung des Werkhofes vom KBA II steht in Wangen bei Olten die kantonseigene Parzelle (GB Nr. 292) zur Verfügung. Sie hat eine Fläche von 9'827 m² und ist mit einem Anlagenwert von Fr. 600'000.-- im Verwaltungsvermögen des Kantons verbucht.

Die Parzelle liegt zwischen der Oberen Dünnerstrasse und der Entlastungsstrasse West unmittelbar an der SBB-Linie. Das Grundstück wird durch die Rampe vom Viadukt der Entlastungsstrasse in zwei Teile gegliedert. Auf der Südseite des Grundstücks ist, unmittelbar neben den beiden Salzsilos, genügend Platz für den Neubau des Werkhofes vorhanden. Auf der Nordseite kann die Parzellenfläche als Materiallager und Umschlagsplatz benutzt werden.

Der Standort ist für den Werkhof des KBA II geradezu ideal. Er verfügt über eine direkte Anbindung an die ERO und liegt geografisch für die zuständigen Regionen Olten, Gösgen, Gäu und Thal des KBA II sehr zentral. Die Parzelle befindet sich zudem in der Gewerbezone. Sie ist umgeben von Strassen und Schienen und so auch in Hinblick auf Emissionen, wie z. B. bei nächtlichem Winterdienst, sehr gut geeignet. An diesem Standort können die Leitung und Administration sowie der ganze Werkhofbetrieb inkl. Siloanlage des KBA II zusammengeführt werden.

Mit dem geplanten Ersatzbau in Wangen bei Olten wird das Grundstück in Härkingen voraussichtlich vom Kanton nicht mehr benötigt. Die künftige Nutzung der Parzelle wird in Zusammenarbeit mit der Gemeinde definiert. Aufgrund der laufenden Ortsplanungsrevision kann heute noch keine Aussage über die künftige Zonenzugehörigkeit bzw. Verwendung und allfällige Verwertung gemacht werden.

3. Projektbeschreibung

Das Hochbauamt hat zusammen mit den Verantwortlichen des Kreisbauamtes II auf der Basis der Vorstudie ein Betriebskonzept und ein entsprechendes Raumprogramm erarbeitet. Diese Dokumente bilden die Grundlage für das vorliegende Vorprojekt.

Der geplante Werkhof ist als kompakter zweigeschossiger Gebäudekörper konzipiert. Die unterschiedlichen Nutzungen (Werkhof, Büros und Garderoben) sind durch zwei differenzierte Volumina auch äusserlich sichtbar. Damit wird ein Optimum zwischen Fassadenabwicklung und Gebäudevolumen erreicht. Das Gebäude ist parallel zur Oberen Dünnerstrasse angeordnet. Die gedeckten Lagerflächen, Umschlagsplätze und Materialboxen für Steine, Holz, Splitt, Kies etc. befinden sich unter bzw. nördlich der Rampe vom Viadukt der Entlastungsstrasse.

Die Erschliessung (Ein- und Ausfahrt) erfolgt über die Obere Dünnerstrasse. Die Besucher- und Mitarbeiterparkplätze sind ausserhalb der Umzäunung entlang der Oberen Dünnerstrasse angeordnet. Der Personenzugang erfolgt von aussen direkt in das Gebäude.

Im Erdgeschoss befinden sich der Eingangsbereich mit Empfang und die geschlechtergetrennten Garderoben-, Dusch- und Sanitärräume. Im Obergeschoss sind Büros, Sitzungszimmer sowie der Verpflegungs- und Aufenthaltsraum untergebracht. Das Obergeschoss wird über eine zentrale Treppen- und Liftanlage erschlossen.

Die stützenfreie Einstellhalle besteht aus fünf Rastern mit verglaster Toranlage, welche die Einstellhalle mit genügend Tageslicht versorgt. Sie bietet genügend Platz für ca. 10 grössere Fahrzeuge oder Anhängerzüge. Die Einstellhalle wird nicht beheizt. Direkt angrenzend an die Einstellhalle ist ein gedeckter Aussenplatz für ca. 8 Personen- bzw. Geländewagen vorgesehen. Im hinteren Teil der Einstellhalle sind ebenerdig und auf einer Bühne die notwendigen Lagerflächen angeordnet.

Die Werkstatt liegt direkt neben der Einstellhalle und verfügt über zwei Raster mit ebenfalls verglasten Toranlagen. Die Werkstatt ist genügend tief, um das Büro des Werkstattchefs zu integrieren und Reparaturen am Schneepflug mit Salzstreuer auszuführen. Die Werkstatt ist mit den notwendigen Betriebseinrichtungen wie Hebeanlagen, Radauswuchtungsmaschine und Werkbank ausgestattet. Für die umfangreichen Metallarbeiten ist zudem im Werkstattbereich ein separater Raum für die Schlosserei ausgewiesen.

In einem weiteren Raster des Werkhofgebäudes ist die Fahrzeugwaschanlage untergebracht. Die Waschanlage verfügt über zweckmässige Reinigungseinrichtungen und ist mit einer biologischen Abwasserreinigungsanlage zur Verwendung von Regenwasser ausgestattet.

Die Bodenplatte und die notwendigen Aussteifungen für die Erdbebensicherheit werden in Ortsbeton ausgeführt. Die Tragkonstruktion des Werkhofgebäudes ist mit Brettschichtholzträgern geplant. Die Fassaden und das Flachdach werden mit vorfabrizierten Holzrahmen erstellt und mit Massivholzlatten oder mit Holzwerkstoffplatten verkleidet. Zur Anwendung kommt soweit wie möglich „Schweizer Holz“.

Auf dem Flachdach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von rund 700 m² und einer Nennleistung von rund 65kWp (ca. 60'000 kWh/a) vorgesehen. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch eine Wärmepumpe. Alle Räume (ausser gefangene Räume) werden natürlich belichtet und belüftet. Das Werkhofgebäude soll energetisch und ökologisch dem Minergie-P-Eco-Standard entsprechen.

3.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm bzw. die Flächenangaben können im Laufe des Projektfortschrittes und der Projektoptimierung noch angepasst werden.

Einstellhalle	10 grössere Fahrzeuge wie LKW, Anhänger, Schneepflüge	455 m ²
gedeckter PW-Aussenplatz	ca. 8 PW bzw. Geländewagen	140 m ²
Werkstatt	inkl. Betriebseinrichtungen	160 m ²
Büro Werkstattchef	direkt bei der Werkstatt angeordnet	18 m ²
Waschanlage	mit biologischer Abwasserreinigungsanlage	70 m ²
Schlosserei	zur Metallverarbeitung, inkl. Lager	70 m ²
Lager und Bühne	für Material direkt in Einstellhalle integriert	440 m ²

Empfang/Büros/Aufenthalt	35 Mitarbeitende, davon 10 Arbeitsplätze permanent vor Ort	222 m ²
Garderoben, Dusch- und Sanitärbereiche	geschlechtergetrennt inkl. Trocknungsraum	80 m ²
Archiv		35 m ²
Materialboxen	im Aussenbereich für Steine, Holz, Splitt, Kies, Alteisen, Humus etc.	12 Stk.
Pneulager für PW und LKW	im Aussenbereich gedeckt	1 Stk.
Parkplätze für Mitarbeitende und Besucher	ausserhalb Arealumzäunung 27 Parkplätze für Mitarbeitende und 3 Parkplätze für Besucher	30 PP

4. Kosten

Die Kosten wurden auf den Grundlagen der errechneten Mengen und der Einheitspreise (Richtofferten und Erfahrungswerte) vom Hochbauamt, zusammen mit einem spezialisierten Kostenplaner, ermittelt.

Gemäss der detaillierten Kostenschätzung ist mit folgenden Anlagekosten zu rechnen (Genauigkeit +/- 10 %, inkl. MwSt., Schweizerischer Baupreisindex [BFS], Teilindex Hochbau, Stand per 1. April 2017, Indexstand = 98.3 Punkte, Basis Oktober 2015 = 100 Punkte):

BKP	Arbeitsgattung	Franken
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Abbrüche, Demontagen, Provisorien	90'000
2	Gebäude	5'045'000
3	Betriebseinrichtungen	380'000
4	Umgebung	1'150'000
5	Baunebenkosten	285'000
6	Photovoltaikanlagen	220'000
7	Unvorhergesehenes (5 %)	390'000
9	Ausstattung	240'000
1-9	Brutto-Investitionskosten (Verpflichtungskredit)	7'800'000

4.1 Kennwerte

Die Kosten für BKP 2 (Gebäude) betragen insgesamt 5'045'000 Franken, was bei einer Geschossfläche (GF) von 1'898 m², einem m²-Preis/GF von Fr. 2'658.-- entspricht.

Zur Plausibilisierung wurden vergleichbare Bauvorhaben analysiert. Es handelt sich dabei um zwei vor kurzem realisierte Werkhöfe im Kanton Bern (Münsingen und Loveresse). Für BKP 2 beträgt bei diesen Bauten der durchschnittliche m²-Preis/GF ca. Fr. 2'868.--.

Der Vergleich zeigt, dass die Kosten des vorliegenden Projektes durchaus im Rahmen vergleichbarer und bereits ausgeführter Projekte liegen.

4.2 Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen basieren auf einer Kapitalverzinsung von 2,5 % und einer Abschreibungsdauer gemäss Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM 2) von 40 Jahren.

Abschreibung Investitionen 40 Jahre (7,8 Mio. Fr./40 a)	195'000.--*
Kapitalkosten Investitionen (7,8 Mio. Fr. x 2,5 % x 0,5)	97'500.--
Gebäudeunterhalt (7,8 Mio. Fr. x 60 % x 1,4 %)	65'520.--*
Verwertung Parzelle Härkingen (3'374 m ² x 250.-- Fr. x 2,5 %)	-21'090.--
Bürofläche im Amthaus Olten (130 m ² x 245.-- Fr.)	-31'850.--
Aufwand jährlich netto	305'080.--

* wird jährlich dem Strassenbaufonds belastet

5. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

Die Wirtschaftlichkeit des vorliegenden Projektes liegt in erster Linie im Zusammenzug des Werkhofes an einem Standort und im betrieboptimierten Neubau. Damit können der Betrieb effizienter geführt und die Abläufe vereinfacht werden. Es werden z. B. keine internen Fahrten zwischen den Standorten mehr nötig. Dazu liegt der neue Standort geografisch für die Bewirtschaftung der Bezirke Olten, Gösgen, Gäu und Thal äusserst günstig, was sich sowohl wirtschaftlich als auch nachhaltig positiv auswirkt.

Mit dem Zusammenzug des KBA II stehen im Amthaus Olten (an bester Lage in einem kantons-eigenen Gebäude) Büroflächen für rund fünf Arbeitsplätze zur Verfügung. Diese frei werden- den Flächen ermöglichen dem Kanton günstige und wirtschaftliche (Eigentum vor Miete) Lö- sungen bei der Unterbringung von Arbeitsplätzen.

Mit dem Neubau des Werkhofes nach angestrebtem Minergie-P-Eco Standard sowie der mehr- heitlichen Verwendung von Holz, aber auch durch die vorgesehene Photovoltaikanlage, die bio- logische Abwasserreinigungsanlage und der Einsatz einer Wärmepumpe, kann von einem be- sonders nachhaltigen Projekt gesprochen werden.

6. Rechtliches

Für den Neubau Werkhof Wangen bei Olten soll ein Verpflichtungskredit von brutto 7,8 Mio. Franken (inkl. MwSt.) bewilligt werden.

Die Finanzierung dieses Projektes erfolgt gestützt auf § 8 Strassengesetz vom 24. September 2000 (BGS 725.11) über den Strassenbaufonds. Die Mittelentnahme aus einer Spezialfinanzie- rung wie dem Strassenbaufonds stellt finanzrechtlich keine Ausgabe dar. Gemäss der erwähnten Bestimmung ist für diese Mittelentnahme von netto 7,8 Mio. Franken der Kantonsrat abschlies-

send zuständig. Der Beschluss unterliegt nicht dem fakultativen Referendum, da die Nettokosten des Projektes unter 25 Mio. Franken liegen. Der Beschluss unterliegt auch nicht § 40^{bis} Kantonsratsgesetz vom 24. September 1989 (BGS 121.1), weil vorliegend keine Ausgabe im Sinne der §§ 51ff. Gesetz über die wirkungsorientierte Verwaltungsführung vom 3. September 2003 (WoV-G; BGS 115.1) vorliegt.

7. Antrag

Wir bitten Sie, auf die Vorlage einzutreten und dem nachfolgenden Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Im Namen des Regierungsrates

Dr. Remo Ankli
Landammann

Andreas Eng
Staatsschreiber

8. **Beschlussesentwurf**

Ersatz Werkhof Kreisbauamt II in Wangen bei Olten; Bewilligung eines Verpflichtungskredites

Der Kantonsrat von Solothurn, gestützt auf § 8 Strassengesetz vom 24. September 2000¹⁾, nach Kenntnisnahme von Botschaft und Entwurf des Regierungsrates vom 31. Oktober 2017 (RRB Nr. 2017/1805), beschliesst:

1. Für den Neubau Werkhof Wangen bei Olten wird ein Verpflichtungskredit von 7,8 Mio. Franken (inkl. MwSt.) bewilligt (Basis Schweizerischer Baupreisindex, Teilindex Hochbau Schweiz, 1. April 2017 = 98,3 Punkte).
2. Der Verpflichtungskredit nach Ziffer 1 verändert sich um die teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten.
3. Der Regierungsrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Im Namen des Kantonsrates

Präsident

Ratssekretär

Dieser Beschluss unterliegt nicht dem fakultativen Referendum.

Verteiler KRB

Bau- und Justizdepartement
Bau- und Justizdepartement (cm)
Hochbauamt (4)
Amt für Verkehr und Tiefbau (2)
Finanzdepartement
Amt für Finanzen
Kantonale Finanzkontrolle
Parlamentscontroller
Parlamentsdienste

¹⁾ BGS 725.11.