

Traktandum 6

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs



Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs



In Kürze

Sowohl der Ökihof nahe beim Zentrum Dorfmatte wie auch der Werkhof inmitten des Sportparks genügen seit einiger Zeit nicht mehr den heutigen Anforderungen und Erwartungen. Die im Laufe der Jahre gestiegenen Bedürfnisse, Anforderungen und Umschlagsmengen können zusehends weniger gut bewältigt werden und führen folglich zu komplizierten und aufwendigen Abläufen. Beide Gemeindedienste, der Ökihof und der Werkdienst, sehen sich mit sehr beengten Platzverhältnissen und teilweise veralteter Infrastruktur konfrontiert. Entsprechend wurde am 9. September 2020 an der Gemeindeversammlung ein Kredit über 280'000 Franken für die Standortentwicklung eines neuen Werk- und Ökihofs genehmigt.

Umfassende und breit abgestützte Abklärungen haben aufgezeigt, dass die gemeindeeigene Parzelle Nr. 2045 im Erlenring der geeignete Standort ist, um einen kombinierten Werk- und Ökihof zu realisieren. Der Gemeinderat beantragt folglich einen Wettbewerbs- und Projektierungskredit über 1.5 Millionen Franken (inkl. MwSt.) zur Planung eines neuen Werk- und Ökihofs am Standort GS 2045 Erlenring.

1. Ausgangslage

1.1 Kredit September 2020 für die Standortentwicklung

Am 9. September 2020 wurde an der Gemeindeversammlung ein Kredit über 280'000 Franken für die Standortentwicklung eines neuen Werk- und Ökihofs genehmigt. In der Zwischenzeit sind verschiedene Standorte überprüft und bewertet worden. Diese Abklärungen machen deutlich, dass ein Neubau des Werk- und Ökihofs auf der Nordseite der Bahnlinie in Kombination mit kleinen Entsorgungseinrichtungen im Süden (Ökihof light) sowohl für die Bevölkerung wie auch für den Betrieb der beiden Dienste die vorteilhafteste Standortlösung darstellt. Durch die Umplatierung des heutigen Werkhofes weg vom Sportparkareal und des Ökihofs weg vom Sportparkgebäude entstehen für die Zentrumsplanung zusätzlich interessante Entwicklungsoptionen.

1.2 Zentrumsplanung Rotkreuz

Die Gemeinde Risch hat im Jahr 2020 mit dem Projekt «Strategie öffentliche Nutzung Zentrum Rotkreuz» (SÖNZR) die Grundlagen für die Entwicklung im Zentrum Rotkreuz erarbeitet. Mit dieser strategischen Planung soll die öffentliche Infrastruktur der Gemeinde langfristig auf die Bedürfnisse der verschiedenen Anspruchsgruppen ausgerichtet und die Potenziale und Synergien zur Entwicklung sollen aufgezeigt werden. Bereits in dieser Planung zeigte sich, dass insbesondere der heutige Ökihof den Anforderungen nur noch knapp genügt. Zudem stehen der Werk- wie auch der Ökihof im Zielkonflikt mit der Weiterentwicklung des Zentrums von Rotkreuz. Mit der Realisierung eines Neubaus für einen kombinierten Werk- und Ökihof ausserhalb des Zentrumsperimeters können Grundflächen geschaffen werden, die eine langfristige und bedarfsgerechte Infrastruktur für ortsrichtige Nutzungen ermöglichen.

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs

Die frei werdenden Flächen im Gebiet Sportpark schaffen einerseits die Voraussetzungen für eine optimale Infrastrukturentwicklung im Zentrum von Rotkreuz und bilden andererseits strategische Reserven für die Weiterentwicklung.

Im Rahmen der Zentrumsplanung, die unter dem Slogan «Rotkreuz verbindet» geführt wird, sollen nun die strategischen Grundlagen konkretisiert und in enger Zusammenarbeit mit der Bevölkerung weiterentwickelt werden.

Dabei spielt der Entscheid des Regierungsrats des Kantons Zug, die neue Kantonsschule Ennetsee in Rotkreuz beim Bahnhof zu erstellen, eine zusätzliche Rolle. Für die Verlegung des Ökihofs ist dieser Entscheid jedoch nicht relevant. Vielmehr beruht ein Ersatz des Ökihofs auf der bereits erwähnten Absicht, eine neue, moderne Infrastruktur zu realisieren. Die aus der strategischen Planung resultierende Verlegung des Werk- und Ökihofs schafft den gewünschten Spielraum für die Zentrumsplanung. Mit dem Bau der Kantonsschule und den Neubauten Bahnhof Süd, dem Neubau des Zentrums Dorfmatte (Bebauungsplan Bahnhof Süd) sowie dem geplanten Projekt «Neues Zentrum Dreilinden» an der Buonaserstrasse ist eine städtebauliche Entwicklung vorgesehen, die für die Gemeinde viele Vorteile bringt.

Der Kantonsrat hat im Januar 2022 dem Richtplaneintrag zum neuen Kantonschulstandort in Rotkreuz zugestimmt. Die Realisierung der Kantonsschule ist schätzungsweise für die Jahre 2028–2030 geplant.

1.3 Ausgangslage heutiger Ökihof

Für die Abfallbewirtschaftung besteht im Kanton Zug der Zweckverband der Zuger Einwohnergemeinden für die Bewirtschaftung von Abfällen ZEBA (BGS 732.2). In § 6 des Reglements über die Abfallbewirtschaftungen des ZEBA ist festgehalten, dass die Verbandsgemeinde für den Betrieb eines Ökihofs und für das Aufstellen und die regelmässige Leerung von Abfallbehältern auf öffentlichem Grund sorgt. Die Investitionskosten für Grundstück, Gebäude und Erschliessung eines Ökihofs sowie die Lohnkosten des Ökihof-Personals trägt die jeweilige Standortgemeinde. Der ZEBA trägt die Transportkosten zu den Verwertern und den Kauf resp. die Miete von Gebinden, Mulden, Presscontainern und Glascontainern.

Der Ökihof Rotkreuz befindet sich seit dem Jahr 2001 im Sportparkgebäude, unmittelbar beim Bahnhof. Im Ökihof kann eine Vielzahl von Wertstoffen (Fraktionen) fachgerecht entsorgt werden, wobei die Nachfrage stetig grösser wird. Ein zukunftsorientierter Ausbau verbunden mit einer wesentlichen Kapazitätserweiterung am aktuellen Standort ist nicht möglich.



Heutiger Ökohof Rotkreuz

1.4 Abfallkennzahlen und Rahmenbedingungen der Gemeinde Risch

Mit Ausnahme von Kehricht und Grüngut und mit einer kleinen Sammelstelle für Glas werden die übrigen Wertstoffe in der Gemeinde Risch von allen Haushaltungen zum überwiegenden Anteil zum Ökohof gebracht. Dazu gehören u. a. 400 t Papier, 188 t Karton und 209 t Glas pro Jahr. In der Gemeinde Risch werden pro Kopf pro Jahr durchschnittlich 118 kg Wertstoffe im Ökohof entsorgt.

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs

Gemeinde	Risch		
Einwohner	10'862		Anteil Ökihof
Fraktion	kg/Jahr	kg/Einwohnende	%
Kehricht Sammlung	1'279'283	118	
Kehricht Ökihof	192'200	18	13 %
Grüngut Sammlung	1'276'720	117.5	
Papier Sammlung	62'150	5.7	
Papier Ökihof	400'580	36.9	87 %
Karton/Schnitzel Ökihof	188'240	17.3	100 %
Glas Sammelstelle	14'350	1.3	
Glas Ökihof	208'890	19.2	94 %
PET	30'016	2.8	100 %
Metall	60'340	5.6	100 %
Alu	4'304	0.4	100 %
Weissblech	12'908	1.2	100 %
Gift	3'499	0.3	100 %
Öl	2'894	0.3	100 %
Pneu	249	0.02	100 %
Leuchtstofflampe	727	0.1	100 %
Kühlschränke	4'746	0.4	100 %
EDV	27'530	2.5	100 %
Batterien	1'902	0.2	100 %
Bauschutt	68'250	6.3	100 %
Kunststoff	5'876	0.5	100 %
EPS	525	0.05	100 %
Korkzapfen	103	0.01	100 %
Kaffeekapseln	7'246	0.7	100 %

Fraktion	kg/Jahr	kg/Einwohnende	%
CD	0	0	100 %
Kleider Sammelstellen	289	0.03	
Kleider Ökihof	65'127	6.0	13 %
Total via Öki	1'286'440	118.4	

1.5. Betrieb eines Ökihofs als gemeindliche Aufgabe

Das gültige kantonale Reglement über die Abfallbewirtschaftung des ZEBA sieht in § 6 lit. c vor, dass jede Verbandsgemeinde für den Betrieb eines Ökihofs zuständig ist. Der Betrieb kann durch die Gemeinde selbst geführt oder einem privaten Unternehmen übergeben werden.

Der Betrieb durch die Gemeinde bietet gegenüber dem Betrieb durch ein privates Unternehmen mehrere Vorteile:

- Die Gemeinde kann Synergien mit dem Werkhof nutzen, sei es personell (Aushilfen) als auch bezüglich Infrastruktur (Geräte, Fahrzeuge, Unterhalt, Werkstatt).
- Ein enger Kontakt der Gemeindemitarbeiter mit der Bevölkerung ist möglich.

Ein privates Unternehmen ist daran interessiert, einen Gewinn mit dem Betrieb des Ökihofs zu erwirtschaften. Diesen kann es erzielen, indem es

- die gesammelten/abgegebenen Wertstoffe selbst verwertet. Dies ist im ZEBA-Verbund jedoch keine Option, da die ZEBA die Bewirtschaftung der Wertstoffe für den gesamten Verbund koordiniert, ausschreibt und abrechnet.
- Flächen- und Personalsynergien mit seinem Stammbetrieb nutzt, z. B. indem es Güter oder Fahrzeuge für den Winterbetrieb zwischenlagert oder Personen flexibel im eigenen Betrieb einsetzt. Da ein privater Betreiber am Standort des Ökihofs Risch nicht auch seinen eigenen Stammbetrieb haben wird, fällt diese Möglichkeit weg.
- eine Entschädigung für seine Dienstleistung erhält, die über die reinen Betriebskosten hinausgehen.

1.6 Ausgangslage heutiger Werkhof

Die Gemeinde Risch betreibt in Erfüllung des kantonalen Gesetzes über Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14) einen Werkhof. Die Unterhaltsarbeiten des Werkdienstes gewährleisten eine sichere Benutzung der gemeindlichen Strassen und Wege und Infrastrukturanlagen (§ 26 GSW). Im Sinne einer möglichst dauernden Betriebsbereitschaft müssen Leistungen wie Reinigungs-, Kontroll-, Pflege- und kleinere Reparaturarbeiten sowie ein umweltgerechter Winterdienst erbracht werden (§ 27). Nebst diesem gesetzlich definierten Aufgabenbereich werden durch den Werkdienst Unterhaltsarbeiten auf dem Friedhof, bei der Baumpflege und beim Freiraummobilien durchgeführt. Zudem ist der Werkdienst für die Festmaterialverwaltung und den Schwimmbadbetrieb verantwortlich.

Das vom Werkdienst genutzte Gebäude an der Buonaserstrasse 25 in Rotkreuz wurde im Jahr 1967 erstellt. Im Erdgeschoss befand sich damals das Feuerwehrdepot, das im Jahr 1998 an die Birkenstrasse 41/43 verlegt wurde. Mit dem Umzug der Feuerwehr wechselte der Werkhof seinen Standort vom Bahndienstgebäude der SBB in die nun frei gewordenen Räumlichkeiten der Feuerwehr. Das Gebäude wurde für die neue Verwendung als Werkhof minimal angepasst: Ein Pausenraum mit Kochgelegenheit, Büroräumlichkeiten sowie eine Dusche wurden eingebaut. Zuletzt wurden im Jahr 2017 Instandhaltungsmassnahmen sowie technische Nachrüstungen umgesetzt. Hierzu hat die Gemeindeversammlung vom 29. November 2016 einen Kredit über 850'000 Franken genehmigt. Im Untergeschoss sind Garderoben für die Sportanlagen untergebracht. Der frühere Geräteraum dient dem Werkhof als Holzwerkstatt.



Heutiger Werkhof Rotkreuz (Baujahr 1967)

2. Handlungsbedarf

2.1 Handlungsbedarf Ökihof

Der heutige Ökihof wurde vor rund 20 Jahren erstellt. Er befindet sich in einem Gebiet, das sehr gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Wie erwähnt sind die Kapazitätsgrenzen des Ökihofs erreicht und ein wirkungsvoller und langfristiger Ausbau ist an diesem Standort nicht mehr möglich. Aufgrund der zentralen Lage mit begrenzten Platzverhältnissen entstehen an gewissen Tagen erhebliche Fahrzeugkolonnen, die teilweise bis zum Kreisel an der Buonaserstrasse reichen. Das zu erwartende Bevölkerungswachstum und die Zunahme an Arbeitsplätzen werden dazu führen, dass die Verkehrssituation am heutigen Ökihof-Standort noch schwieriger wird. Es ist somit sinnvoll und richtig, für den heutigen Ökihof nach alternativen Standorten zu suchen.

Aufgrund des erhöhten Platzbedarfs soll der Ökihof nördlich der Bahnlinie auf der gemeindeeigenen Parzelle GS 2045 gemeinsam mit dem Werkhof realisiert werden.

2.2 Handlungsbedarf Werkhof

Der heutige Werkhof ist an drei Seiten vom Sportpark Rotkreuz umgeben. Die Grundfläche des heutigen Werkhofs bietet Potenzial für zukünftige Erweiterungen der Sportanlage. Mit seiner unmittelbaren Nähe zum Zentrum Rotkreuz kann das Areal zu einem aufgewerteten Sportpark für Vereine und die gesamte Gemeindebevölkerung werden. Die heutige Werkhofnutzung stellt angesichts dieser Entwicklungsmöglichkeit eher einen Fremdkörper innerhalb des Areals dar.

Der bauliche Zustand des mehr als 50-jährigen Gebäudes ist nicht mehr zeitgemäss. Um den Anforderungen an den Brandschutz, den Gewässerschutz und der Arbeitssicherheit zu genügen, mussten im Jahr 2017 Investitionen getätigt werden. Diese wurden bewusst minimal gehalten und gewährleisten derzeit den Betrieb bis zur Evaluation und Realisierung eines Werkhof-Neubaus.

2.3 Synergien Werk- und Ökihof

Bei der Entwicklung eines neuen Werkhofstandortes sollen eine gemeinsame Realisierung von Ökihof und Werkhof und die dabei entstehenden Synergien aufgezeigt werden. Dabei können Aufenthaltsräume, Garderoben, Büroräume, Aussennutzflächen von beiden Betrieben gemeinsam genutzt werden. Darüber hinaus sind Geräte wie Putzmaschinen und Stapler ebenfalls von beiden Betrieben nutzbar.

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs

3. Umsetzungsvorschlag

3.1 Konzept

3.1.1 Vorabklärungen und Grundsatzentscheid

Im technischen Bericht der Kommunalpartner AG vom 6. Oktober 2020 wurden die Grunddaten der aktuellen Abfallentsorgung ausgewertet und mögliche Varianten für die zukünftige Abfall- und Wertstoffsammlung im Hol- oder Bringsystem und mit verschiedenen Sammelstellen umfassend evaluiert.

Als Resultat der Studie präsentiert sich die Variante mit einem neuen, ausgebauten Ökihof im Norden und 2 bis 3 unbedienten «Ökihöfen light» (Glas, Alu/Weissblech, Papier, Karton, Textilien) auf der Südseite der Bahnlinie als die beste Option.

3.1.2 Werkhof und Ökihof im Norden, Ökihof light im Süden

Der Standort des Werkhofs wird aus Sicht der Bevölkerung als nicht massgeblich eingeschätzt. Aus Sicht der Verwaltung können die gemeindeweiten Dienstleistungen des Werkdienstes sowohl von der Südseite der Bahnlinie wie auch von der Nordseite her mit vergleichbarem Aufwand sichergestellt werden. Der bestehende Ökihof beim Sportparkgebäude liegt aus Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner der Südseite verkehrstechnisch günstig und zentral.

Damit die Verlagerung des Ökihofes auf die Nordseite nicht als Serviceverlust wahrgenommen wird, strebt der Gemeinderat das folgende Konzept an:

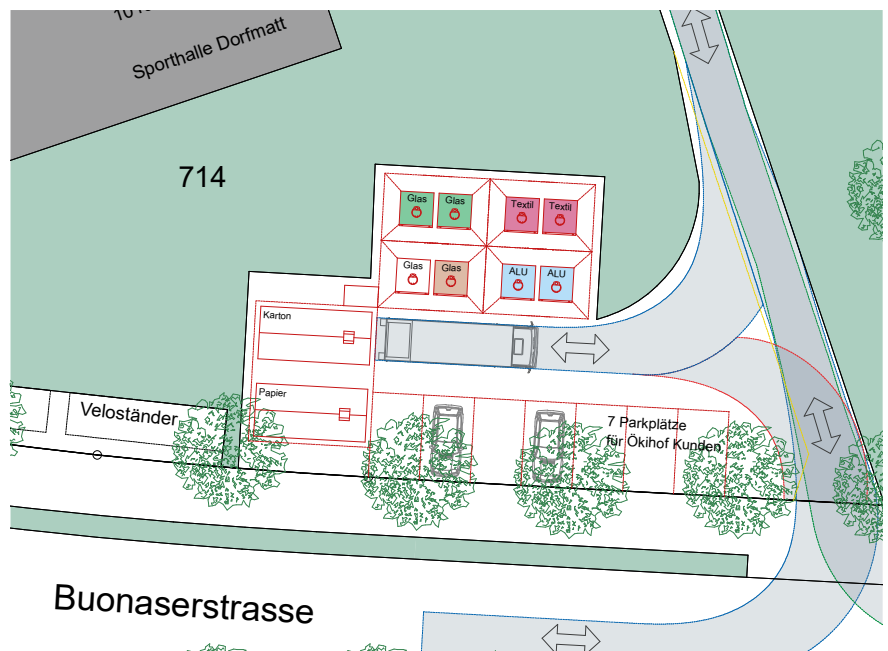
Neubau Werk- und Ökihof als Recyclingzentrum	Gesamtabdeckung	Nordseite
2 bis 3 Standorte als «Ökihof light»	Teilabdeckung	Südseite

Ein Ökihof light würde wie folgt ausgerüstet (UFC = Unterflurcontainer):

- 1 versenkbarer Papier-Presscontainer
- 1 versenkbarer Karton-Presscontainer
- 2 UFC Grünglas
- 1 UFC Weissglas
- 1 UFC Braunglas
- 2 UFC Alu/Weissblech
- 2 UFC Textilien



Unterflurcontainer



Mögliche Anordnung Ökihof light

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs

3.2 Standortwahl

3.2.1 Standortevaluation

Für den Werk- und Ökihof sind insgesamt sieben verschiedene Standorte untersucht worden. Ein guter Standort für einen Werk- und Ökihof vereint die Anliegen der Bevölkerung und die Anforderungen an den Betrieb möglichst optimal. So soll der Neubau mit dem Auto, dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr gut erreichbar sein. Gleichzeitig muss genügend Raum vorhanden sein, damit der Besucherinnen- und Besucherverkehr und der Betriebsverkehr getrennt geführt werden können und der Abtransport der Wertstoffe problemlos möglich ist. Eine zentrale Lage garantiert für sich allein keinen optimalen Standort. Eine 2014 durchgeführte Umfrage des ZEBA zeigte auf, dass 88 % der Besucherinnen und Besucher des Ökihofs das Auto benutzen und 12 % zu Fuss, mit dem Fahrrad oder dem öffentlichen Verkehr zum Ökihof gelangen.

Für den Werkhofbetrieb ist die Lage von untergeordneter Bedeutung. Da mit Lärmemissionen, z. B. im Winterdienst, gerechnet werden muss, ist ein Standort in einer wenig lärmempfindlichen Zone vorteilhaft.

Von sieben möglichen Standorten für einen kombinierten Werk- und Ökihof sind nach Klärung der Verfügbarkeit und der Preisvorstellungen drei Standorte mittels einer Machbarkeitsstudie vertieft untersucht worden.

Standort	Eigentum	Fläche	Zone	Besonderheiten	Eignung
GS 1941	Gemeinde Risch	6'573 m ²	ADZ	Industriepark Erlen «Teil West»	ja
GS 2045	Gemeinde Risch	5'811 m ²	ADZ	Industriepark Erlen «Teil Ost»	ja
GS 1549	Bahnkies AG	7'142 m ²	ADZ	muss käuflich erworben werden*	ja

*Ein Kaufangebot der Gemeinde wurde von der Bahnkies AG abgelehnt.



Übersicht der geprüften Standorte Nordseite
 Quelle: Flying Camera Baar

Legende:

1. Werkhof / Ökihof Nord, Erlenring West, GS 1941
2. Werkhof / Ökihof Nord, Erlenring Ost, GS 2045
3. Werkhof / Ökihof Nord, Bahnkies AG, GS 1549
4. Ökihof bestehend
5. Werkhof bestehend

3.2.2 Standortentscheid Nord**3.2.2.1 Übersicht der geprüften Standorte**

Die Analyse der städtebaulichen und architektonischen Voraussetzungen und der Anforderungen bezüglich Umwelt, Öffentlichkeit und Erschliessung hat folgendes Ergebnis hervorgebracht:

Standort Erlenring West (Kataster GS Nr. 1941)

Das Grundstück liegt im Nordwesten der Industrie- und Gewerbezone Rotkreuz. Ab der Verbindungsachse Chamerstrasse kann das Grundstück verkehrstechnisch (motorisierter Individualverkehr) ideal im Kreisverkehr angefahren werden. Sensible Wohnzonen sind durch die geplante Erschliessung des neuen Werk- und Entsorgungshofes nicht betroffen. Aus ortsbaulicher Sicht dominieren in unmittelbarer Nachbarschaft grössere und kleinere Industriehallen und Gewerbebauten die Umgebung. Mehrere Parzellen in direkter Nachbarschaft sind noch unbebaut. Auch die Parzelle Nr. 1941 ist zurzeit unbebaut. Westlich wird das Grundstück von der Autobahn A14 begrenzt. Entlang dieser Grenze verläuft auch eine Hochspannungsleitung. Weitere Einschränkungen sind gemäss Grobanalyse bei diesem unbebauten Grundstück nicht zu erwarten. Durch die unverbaute Situation kann der Werkhof zusammen mit dem Ökiahof gut organisiert werden.

Zusammengefasst: GS 1941 – Gemeinde Risch

- Die Parzelle ist bereits im Eigentum der Gemeinde.
- Es ist keine Umzonung notwendig.
- Standort ist Teil der Arealbebauung Erlenpark «Teil West»
- Attraktiver Standort mit Einsicht ab der Autobahn

Standort Erlenring Ost (Kataster GS Nr. 2045)

Das Grundstück liegt wie das GS Nr. 1941 im Industrie- und Gewerbegebiet von Rotkreuz. Es ist Teil des Erlenparks (Areal «Ost») und kann sowohl vom Erlenring wie auch von der Industriestrasse her erschlossen werden.

Ab der Verbindungsachse Chamerstrasse kann das Grundstück verkehrstechnisch (motorisierter Individualverkehr) gut im Kreisverkehr angefahren werden. Sensible Wohnzonen sind durch die geplante Erschliessung des neuen Werk- und Entsorgungshofes nicht betroffen. Einschränkungen sind bei diesem unbebauten Grundstück nicht zu erwarten. Durch die unverbaute Situation kann der Werkhof zusammen mit dem Ökiahof gut organisiert werden. Zudem ist das GS 2045 noch zentraler gelegen und dadurch besser erreichbar, insbesondere auch mittels öV.

Zusammengefasst: GS 2045 – Gemeinde Risch

- Die Parzelle ist bereits im Eigentum der Gemeinde.
- Es ist keine Umzonung notwendig.
- Standort ist Teil der Arealbebauung Erlenpark «Teil Ost»
- Attraktiver Standort mit Einsicht ab der Industriestrasse

Standort Bahnkies AG (Kataster GS Nr. 1549)

Das Grundstück liegt im Nordosten der Industrie- und Gewerbezone Rotkreuz. Ab der Verbindungsachse Chamerstrasse kann das Grundstück verkehrstechnisch (motorisierter Individualverkehr) ideal im Kreisverkehr angefahren werden. Sensible Wohnzonen sind durch die geplante Erschliessung des neuen Werk- und Entsorgungshofes nicht betroffen. Aus ortsbaulicher Sicht dominieren in unmittelbarer Nachbarschaft grössere und kleinere Industriehallen und Gewerbebauten die Umgebung. Das Grundstück wird von mehreren Hochspannungsleitungen der SBB überquert oder die Freileitungen befinden sich im unmittelbaren Grenzbereich der Parzelle. Diese bestehenden Leitungen beeinträchtigen die baulichen Ausmasse sowohl in der Situierung wie auch in der Höhenentwicklung der geplanten Neubauten. Neben der räumlichen Einschränkung, die durch diese Starkstromfreileitungen resultieren, ist zu prüfen, in welchem Umfang Arbeitsplätze mit ständigem Aufenthalt von Personal in dieser Umgebung möglich sind. Entlang der südlichen Parzellengrenze verläuft zudem ein unterirdischer Leitungskanal im Bereich von ca. 10 m ab der Grenze. Unterirdische Bauten sind in diesem Bereich mit Mehraufwand (Verlegung des Kanals) realisierbar. Ausserdem steht auf der südlichen Grundstückshälfte eine bestehende Werkhalle aus Eisenbeton, welche zurückgebaut werden muss. Die bestehende Halle ist nicht umnutzbar, da sie zu gewerkspezifisch erbaut wurde und eine Nutzung als Werk- und Ökihof nicht erlaubt. Aus ortsbaulicher und architektonischer Sicht kann einem geplanten Neubau eines Werk- und Entsorgungshofes am Standort Parzelle Nr. 1549 eine positive Empfehlung gegeben werden.

Zusammengefasst: GS 1549 – Bahnkies AG

- Parzelle muss gekauft werden.
- Es ist keine Umzonung notwendig.
- Der Standort ist gut erschlossen.
- Standort in nutzungsähnlicher Umgebung
- Es bestehen starke Einschränkungen und Realisierungsrisiken aufgrund der Hochspannungsleitungen.

3.2.2.2 Nutzwertanalyse

Die drei Standorte wurden einer umfassenden Nutzwertanalyse unterzogen.

Es wurden die folgenden Kriterien geprüft und bewertet:

- Lage in Bezug auf die Bring- und Einsatzdistanzen
- Verkehrstechnische Erschliessung
- Lärmempfindlichkeit
- Grundstückverfügbarkeit, Bebaubarkeit, Ausnützung
- Wirtschaftlichkeit

Da die Grundstücke der Gemeinde GS 1941 und GS 2045 bezüglich dieser Beurteilung identisch sind, wurden sie in der Bewertung zusammengefasst.

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökiahofs

	Kriterien	Gewichtung	Variante 1	Variante 2	Variante 1	Variante 2
			Bewertung 1–5	Bewertung 1–5	Gewichtet	Gewichtet
			Erlenring GS 1941/2045	Bahnkies GS 1549	Erlenring GS 1941/2045	Bahnkies GS 1549
1	Lage in Bezug auf die Bring- und Einsatzdistanzen	10 %	5.0	5.0	0.5	0.5
2	Verkehrstechnische Erschliessung	20 %	5.0	5.0	1.0	1.0
3	Lärmempfindlichkeit	10 %	4.0	5.0	0.4	0.5
4	Grundstückverfügbarkeit, Bebaubarkeit, Ausnützung	20 %	5.0	3.0	1.0	0.6
5	Wirtschaftlichkeit	40 %	5.0	1.9	2.0	0.8
	Total	100 %			4.9	3.4

Bezüglich Lage, Bring- und Einsatzdistanzen und verkehrstechnischer Erschliessung liegen alle Standorte gleichauf und werden als sehr gut bewertet. Bezüglich Lärmempfindlichkeit schneidet der Standort GS 1549 besser ab.

Die Differenzen in den Kriterien Grundstückverfügbarkeit, Bebaubarkeit, Ausnützung und Wirtschaftlichkeit sind in den folgenden Punkten begründet:

- Durch die Starkstromleitungen auf GS 1549 ist die Bebaubarkeit stark eingeschränkt (keine Mantelnutzung möglich).
- Lange Bewilligungs- und Realisationszeit wegen Freileitung
- Hohe Transformationskosten
- Hohe Grundstückskosten (Kaufangebot der Gemeinde wurde abgelehnt; die Preisvorstellungen der Bahnkies AG liegen über dem Angebot).
- Höhere Baukosten aufgrund der Grundstücksbeschaffenheit und der Rückbaumassnahmen

Trotz der klaren Bewertung aus der Nutzwertanalyse hätte der Standort Bahnkies durchaus auch übergeordnete Vorteile:

- Die gemeindeeigenen Parzellen GS 1941 und 2045 könnten für eine andere, attraktivere Nutzung freigespielt werden (grössere Wertschöpfung).
- Werk- und Ökiahof könnten an einem nutzungsähnlichen Standort realisiert werden (es ist bereits ein Entsorgungsunternehmen in der Nähe, Lärmempfindlichkeit).
- Auf dem Bahnkiesareal könnte lediglich der Ökiahof realisiert werden, womit die Synergien eines gemeinsamen Betriebs mit dem Werkhof nicht realisiert werden könnten.

Abklärungen mit den SBB haben ergeben, dass eine Verlegung der Starkstromleitung zwar möglich wäre. Es müsste aber mit einer zeitlichen Verzögerung von 5–10 Jahren (Einsprachen, Bewilligungsverfahren) gerechnet werden.

Die Einschränkungen durch die Starkstromleitungen auf GS 1549 sind so gravierend, dass in der Gesamtbetrachtung die Parzellen GS 1941 und 2045 zur weiteren Prüfung empfohlen werden.

3.2.2.3 Standortentscheid GS 2045

Der gemeinsame Werk- und Ökihof kann sowohl auf der Parzelle GS 2045 wie auch auf der Parzelle 1941 realisiert werden. Beide Grundstücke sind im Eigentum der Gemeinde Risch. GS 1941 liegt direkt an der Autobahn und GS 2045 ist gegen die Industriestrasse orientiert. Beide Standorte sind, was die Attraktivität (Präsenz, Repräsentation) betrifft, identisch.

Nachfragen nach Industrieland in neuester Zeit haben gezeigt, dass nicht die hohen Ausnützungen für Bürobauten, sondern grossflächige Erdgeschossnutzungen gesucht werden. Mit der Realisierung des neuen Werk- und Ökihofes auf der GS 2045 könnte die Parzelle 1941 für spätere Entwicklungen frei gehalten werden. Dabei würden sich die folgenden Vorteile ergeben:

- Die grössere der beiden Parzellen steht für künftige Entwicklungen zur Verfügung.
- Zusammen mit der Parzelle GS 1939 könnte ein grosszügiges und zusammenhängendes Industrieareal freigespielt werden.

Auch wenn das Grundstück 1939 nicht im Eigentum der Gemeinde ist, ist dieses Freispielszenario aus strategischer Sicht optimaler.



Übersicht Freispielpotenzial

Quelle: Flying Camera Baar

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofes

Aus den vorgängig erwähnten Gründen und Kriterien wird der Neubau des Werk- und Ökihofes auf dem Grundstück GS 2045 empfohlen.



Übersicht Erlenpark

Quelle: Flying Camera Baar

3.2.3 Umsetzung Strategie

Resultierend aus dem Standortentscheid wird die Strategie wie folgt umgesetzt:

Nord:

Neubau Werk- und Ökihof, Erlenring GS 2045 Recyclingzentrum

Süd:

Standortvorschläge für den Neubau von zwei bis drei Ökihöfen light

- GS 1523 «Gössimatt» integriert in Neubau (in Diskussion)
- GS 714 «Sportpark» evtl. integriert in neuem Sportparkgebäude (2 mögliche Standorte)
- GS 107 «Badi»
- GS 2074 «Feld»

Ziel ist es, von den fünf denkbaren Standorten mindestens zwei zu realisieren. Die Kosten für einen Ökihof light belaufen sich auf ca. 0.6 Millionen Franken. Die Standorte Sportpark und Feld sind im Eigentum der Gemeinde. Bei der Parzelle GS 1523 muss der Ökihof light in ein privates Bauprojekt integriert werden. Gespräche mit dem Bauherrn sind am Laufen. Es ist vorgesehen, mit dem Vorlegen des Baukredites für den Neubau des Werk- und Ökihofes im Dezember 2023 die Kredite für die Standorte Süd ebenfalls zur Genehmigung vorzulegen.

Mögliche Standorte für weitere Lightstandorte in den Ortsteilen Buonas, Holz-
häusern und Risch sind zu prüfen und potenziellen Nutzerzahlen gegenüberzu-
stellen.



Übersicht der Standorte Nord und Süd

Quelle: Flying Camera Baar

Legende:

- | | |
|--|---|
| 1. Neubau Werkhof, GS 2045 / Gemeinde | 6. Ökihof light Süd, Gössimatt |
| 2. Neubau Ökihof, Parz. 2045 | 7. Ökihof light Süd, Sportpark |
| 3. Ökihof light Nord | 8. Ökihof light Süd, Sportpark Variante |
| 4. Ökihof bestehend (wird durch Neubau ersetzt) | 9. Ökihof light Süd, Feld Variante |
| 5. Werkhof bestehend (wird durch Neubau ersetzt) | |

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs**3.3 Machbarkeit****3.3.1 Öffentlicher Nutzen**

Auf dem Areal soll ein moderner, effizienter Betrieb mit einem hohen Entsorgungskomfort für die Rischer Bevölkerung entstehen. Ein hoher Entsorgungskomfort und eine effiziente Abwicklung erhöhen die Akzeptanz für die Benutzung des Ökihofs und damit gleichzeitig die Wiederverwertungsquote der entsorgten Wertstoffe. Es kommen monatlich zwischen 3'000 und 5'000 Kunden zum Entsorgen von rund 30 verschiedenen Wertstoffen in den Ökihof. Mit einer zeitgemässen Entsorgungslogistik soll das Angebot für die Bevölkerung am neuen Standort ausgebaut und die Recyclingquoten sollen weiter verbessert werden.

3.3.2 Zukunftsgerichtete Planung

Die Einwohnerzahlen der Gemeinde Risch sowie des gesamten Kantons sind in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. Das Bundesamt für Statistik prognostiziert bei einem mittleren Wachstumsszenario für die Gemeinde Risch im Jahr 2040 bis zu 13'100 Einwohnerinnen und Einwohner (2019 zählte die Gemeinde rund 11'000 Einwohnerinnen und Einwohner). Das bedeutet, dass die Kapazitäten des neuen Entsorgungszentrums auf diesen Zuwachs hin ausgelegt werden müssen. Im Projektwettbewerb soll anhand der gesamthaften Betrachtung der komplexen Rahmenbedingungen sichergestellt werden, dass der neue Werk- und Ökihof ein Raumangebot bereitstellt, das die steigenden Kundenfrequenzen und die Bedürfnisse des Werkdienstes langfristig abdecken wird.

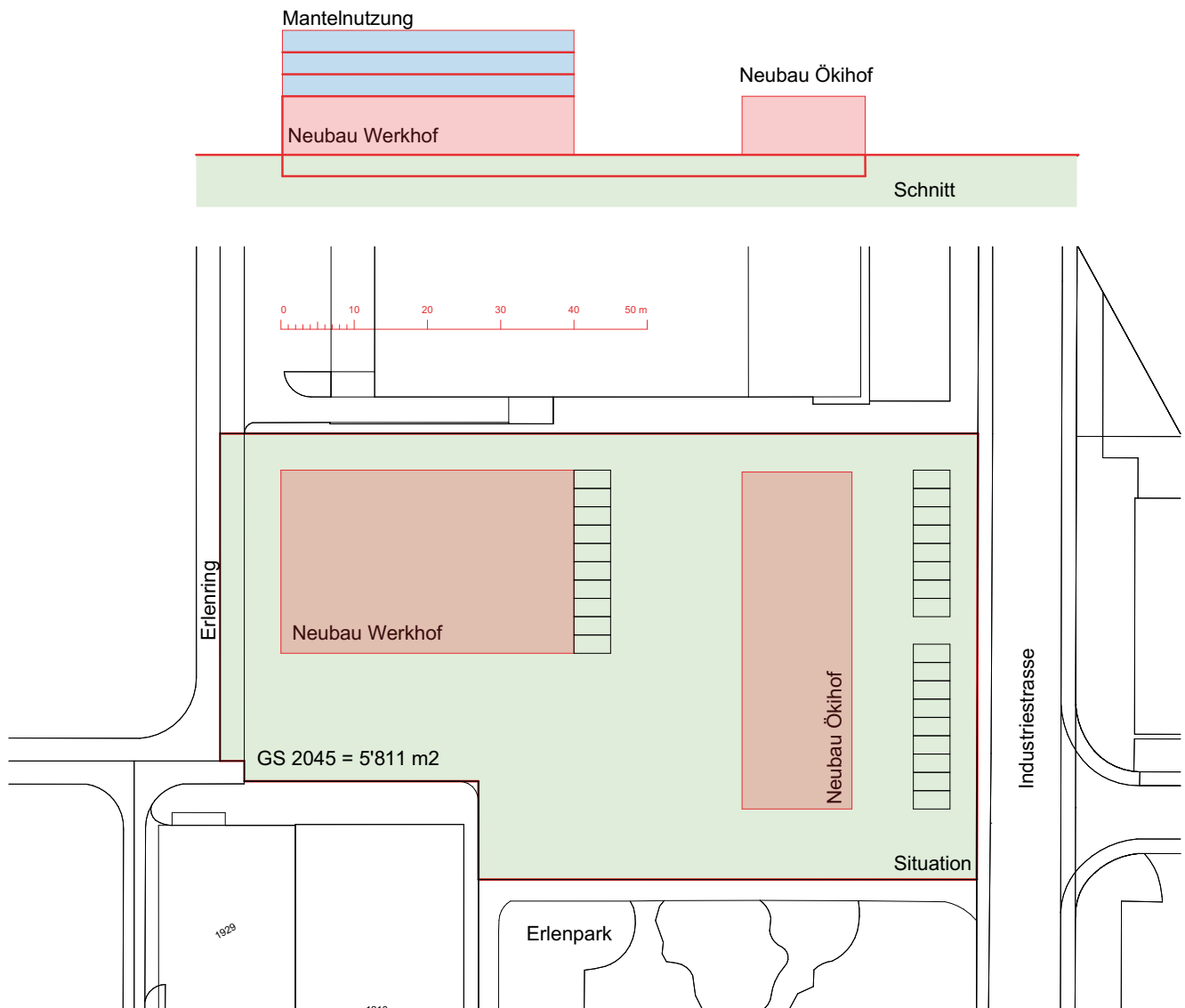
3.3.3 Raumprogramm und Mantelnutzung

Auf der Parzelle GS 2045 sind Geschossflächen von 9'000 m² möglich. Davon wird für den Neubau des Werk- und Ökihofs eine Fläche von ca. 5'000 m² benötigt. Es steht also auf diesem Grundstück eine Fläche von ca. 4'000 m² für Mantelnutzungen zur Verfügung. Gemäss gemeinderätlicher Strategie wurde Land in der Arbeits- und Dienstleistungszone bis anhin nur verkauft, wenn eine vollständige Nutzung des Areals realisiert wird. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung wird die Mantelnutzung überprüft.

Es sind folgende Nutzungen denkbar:

- Lagerräume
- Gewerbeflächen
- Büroflächen
- Wohnung (eine Hauswartwohnung)

Die Kosten für die Realisierung der Mantelnutzung oder einer Vorbereitung für eine spätere Realisierung werden für den Baukredit separat ermittelt. Es ist auch vorgesehen, beim ortsansässigen Gewerbe mögliche Raumbedürfnisse abzuholen, um diese im Projekt zu integrieren. Zusammen mit dem Baukredit für den Neubau des Werk- und Ökihofs wird entschieden, ob die Mantelnutzung realisiert oder als Reserve ausgeschieden wird.



Situation: Werk- und Ökihof mit Mantelnutzung

3.3.4 Verkehrserschliessung

Verkehrstechnisch ist das Grundstück GS 2045 vollständig und ausreichend erschlossen. Die Zufahrt erfolgt für die Benutzerinnen und Benutzer des Ökihofs über die Erlenstrasse. Da an Samstagen mit grossem Verkehrsaufkommen gerechnet werden muss, ist ein ausreichender Stauraum vorzusehen, um die Zufahrtsstrassen frei zu halten. Ebenfalls ist eine Erschliessung mittels öV (Bus) gegeben.

Zwischen dem Werk- und Ökihof ist das Betriebsgelände für den Werkhof und für den Austausch der Wertstoffcontainer vorgesehen.

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs

3.3.5 Nachhaltigkeit

Bedingt durch das öffentliche Interesse und den thematischen Sachbezug sollen Erstellung und Betrieb des neuen Werk- und Ökihofs den ganzen Lebenszyklus und alle Aspekte der Nachhaltigkeit (ökonomisch, ökologisch, sozial) berücksichtigen und eine vorbildliche Umsetzung erfahren.

Technik, Materialisierung, Arbeitnehmerschutz, Kundenkomfort und Energiekonzept sollen den modernsten Standards folgen.

3.4. Projektwettbewerb

3.4.1 Verfahren

Es soll ein anonymer Projektwettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt werden. Die Auswahl der Planerteams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten, erfolgt mittels einer Präqualifikation. Der Projektwettbewerb wird analog der SIA-Ordnung 142 Art. 7 durchgeführt. Ziel des Projektwettbewerbs ist es, geeignete und qualifizierte Planer für die Planung und die Ausführung des Neubaus für den künftigen Werk- und Ökihof zu evaluieren.

Die Entscheidung für diese Verfahrensart liegt darin begründet, dass das Erstellen eines Recyclingzentrums besondere Fachkenntnisse im Bereich (Entsorgungs-) Logistik erfordert, um die sehr spezifischen Nutzungsanforderungen optimal umzusetzen. Auch für die Planung eines Werkhofes sind Erfahrungen in vergleichbaren Projekten erforderlich. Die Präqualifikation soll sicherstellen, dass die geforderten fachlichen Grundvoraussetzungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer gegeben und die ausgewählten Planerteams nachweislich in der Lage sind, die Planungsaufgabe zu bewältigen. Hierzu werden die Teams anhand ihrer Leistungsfähigkeit, ihrer Erfahrungen sowie Referenzen beurteilt. Es ist vorgesehen, auch ein Nachwuchsbüro zu berücksichtigen.

3.4.2 Rechtliche Grundlagen des Wettbewerbsverfahrens

Aufgrund der geschätzten Bausummen und der sich daraus ergebenden Honorarsumme untersteht die Durchführung des Projektwettbewerbs dem öffentlichen Beschaffungswesen.

3.4.3 Termine des Wettbewerbsverfahrens

Für die Organisation und Durchführung des Projektwettbewerbs wurde folgender Zeitplan erarbeitet:

Start des Gesamtprozesses	Juni 2022
Start Präqualifikation	August 2022
Entscheid Präqualifikation	September 2022
Start Projektwettbewerb	Oktober 2022
Abgabe Wettbewerbsprojekte	Dezember 2022
Jurierung Wettbewerb	Januar 2023
Ausstellung	Februar 2023

4. Bezug zu Budget und Finanzplan

Ausgabenschätzung +/- 25 % (Basis Machbarkeitsstudie 2022)

– Ökihof	5 Millionen Franken
– Werkhof	11 Millionen Franken
– Mantelnutzung	8 Millionen Franken

Der Neubau für einen Werk- und Ökihof beläuft sich auf ca. 16 Millionen Franken. Eine mögliche Mantelnutzung könnte mit ca. 8 Millionen Franken realisiert werden. Ob die Mantelnutzung dann tatsächlich realisiert wird, kann beim Baukredit entschieden werden. Die Vorlage wird diese Gliederung aufzeigen, um einen Entscheid fällen zu können.

Für den Projektwettbewerb wird mit Ausgaben von insgesamt 250'000 Franken gerechnet. Die Ausgabenschätzung der weiteren Projektierung erfolgte gemäss SIA unter der Annahme der geschätzten Baukosten:

	Ausgaben
Projektwettbewerb	250'000
Vorprojekt und Kostenschätzung	200'000
Bauprojekt und Kostenvoranschlag	1'000'000
Kreditvorlage und Unvorhergesehenes	50'000
Gesamtkredit (inkl. MwSt. 7.7 %)	1'500'000

An der Gemeindeversammlung vom 9. September 2020 sind 280'000 Franken für die Standortentwicklung für einen neuen Werk- und Ökihof genehmigt worden. Bis heute wurden ca. 50'000 Franken ausgegeben. Der Kreditrest wird verwendet, um die Planung der Standorte «Ökihof light» weiterzuführen, um zusammen mit dem Baukredit für den Neubau auch die Ausgaben für diese Standorte zu beantragen.

Diese Ausgaben sind im Finanzplan unter Position 118 bei den A2-Vorhaben (noch nicht bewilligte Kredite) eingestellt.

5. Weiteres Vorgehen

Übersicht in Koordination mit der Zentrumsplanung

Wettbewerbs- und Projektierungskredit Neubau Werk- und Ökihof	Juni 2022
Baukredit Neubau Werk- und Ökihof	November 2023
Bezug Neubau Werk- und Ökihof	Ende 2025

Wettbewerbs- und Projektierungskredit für einen Neubau des Werk- und Ökihofs

Antrag

6. Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Wettbewerbs- und Projektierungskredit für den Neubau des Werk- und Ökihofs aus folgenden Gründen zuzustimmen:

Notwendigkeit

Ein Neubau des Ökihofs an einem neuen Standort drängt sich aufgrund der ungenügenden Platzverhältnisse auf. Der Werkhof benutzt heute veraltete, wenig betriebsfreundliche Gebäude und Depots. Ein Neubau mit ausreichendem Wachstumspotenzial, modernen Arbeitsplätzen und effizienten Betriebsabläufen ist notwendig.

Zukunftsweisend

Mit der Realisierung eines modernen, kundenfreundlichen Entsorgungszentrums sowie eines dem Stand der Technik entsprechenden Werkhofes an einem Standort können wichtige Synergien genutzt und der Raumbedarf, der durch das Bevölkerungswachstum erwartet wird, kann abgedeckt werden.

Verbesserte Qualität

Durch einfachere Abläufe und effizientere Prozesse, eine sichere Zufahrt und eine kurze Aufenthaltsdauer am Ökihof kann die Kundenfreundlichkeit erhöht werden. Der Werkhof kann im neuen Gebäude Material einfacher bereitstellen. Den Mitarbeitenden werden moderne Arbeitsplätze und Infrastrukturanlagen zur Verfügung gestellt.

Antrag

Für die Planung eines neuen Werk- und Ökihofs (mit möglicher Mantelnutzung) wird ein Objektkredit zulasten der Investitionsrechnung von 1.5 Millionen Franken (inkl. Mehrwertsteuer, massgebender Index ist der Zentralschweizer Baukostenindex) genehmigt.