

9. November 2022

Bericht und Antrag an das Stadtparlament

Neubau Werkhof / Kreditantrag für die Ausarbeitung des Vorprojekts plus

Antrag

Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Für die Ausarbeitung des Vorprojekts plus für den Neubau des Werkhofs sei ein Kredit von Fr. 900'000.-- inkl. MwSt. zu bewilligen.
2. Es sei festzustellen, dass für die Zustimmung des Beschlusses zu Ziffer 1 gemäss Art. 7 lit. d Gemeindeordnung vom 28. Februar 2016 das Stadtparlament abschliessend zuständig ist.

Zusammenfassung

Die Stadt Wil plant einen neuen Werkhof. In diesem Neubau sollen Werkhof und Stadtgärtnerei unter einem Dach vereint werden. Dadurch entstehen Synergien zwischen den beiden Bereichen und diese können gemeinsam Fahr- und Werkzeuge nutzen, ebenso wie Lager, Büro - und Sozialräume.

Der heute bestehende Werkhof der Stadt Wil befindet sich an der Speerstrasse. Dieser Standort verfügt nicht über die erforderlichen Platzverhältnisse, um allen Aufgaben gerecht zu werden. Er liegt zudem sehr zentral und in einem dicht bebauten Stadtteil, sodass eine Erweiterung am Standort nicht möglich ist. Derzeit werden drei weitere Standorte im Stadtgebiet genutzt, um den Fuhrpark und die Maschinen unterzubringen sowie um Materialien zu lagern. Diese dezentrale Aufteilung schränkt einen rationalen Betriebsablauf erheblich ein.

Für den Neubau hat der Stadtrat den Standort St. Gallerstrasse beim Fürstenlandkreisel im Osten der Stadt (Parzelle Nr. 1026W und Parzelle Nr. 1861W) ermittelt. Das Gebiet an der St. Gallerstrasse ist im Eigentum der Stadt und genügend gross, um den Betrieb des Werkhofs auf absehbare Zeit hinaus nachhaltig sicherzustellen.

Mit dem Neubau soll der Werkhof eine betrieblich optimierte Infrastruktur erhalten, um seine Dienstleistungen für die Wiler Bevölkerung künftig noch effizienter zu erbringen. Gleichzeitig gilt es, am Ortseingang ein städtebaulich und architektonisches, der Aufgabe und dem Ort angemessenes Projekt zu realisieren. Nach aktueller Planung soll der Neubau bis Ende 2027 fertiggestellt werden und wird rund Fr. 20 Mio. kosten.

1. Ausgangslage

Der Start der vorliegenden Planung geht auf den Gemeindegemeinschaftszusammenschluss von 2013 zurück. Schon damals war klar, dass die zusammengelegten Werkhöfe der beiden Gemeinden langfristig keinen Platz im bestehenden Wiler Werkhof finden können. Aktuell werden deshalb zum Standort an der Werkstrasse drei zusätzliche Liegenschaften als Lager und Einstellhallen genutzt. Ein neuer, zentraler Standort soll die Arbeitsabläufe des Werkhofs vereinfachen und eine zukunftsfähige Infrastruktur für die nächsten Generationen bieten.

Die mehrfach durchgeführte Suche nach einem passenden Grundstück bestätigte die ursprüngliche Wahl einer Liegenschaft am Ostrand von Wil. Die linsenförmige Wiese am Waldrand (Parzellen 1861W und 1026W) bietet genügend Platz für einen zukunftsfähigen Werkhof. Das gut erschlossene Grundstück an der St. Gallerstrasse grenzt an eine Industriezone und es befindet sich im Eigentum der Stadt Wil.

Um ein passendes Bauprojekt zu finden, hat die Abteilung Hochbau im Frühjahr 2022 einen Projektwettbewerb durchgeführt. Die Jury hat einstimmig den Beitrag "timber timbre" zum Siegerprojekt gewählt. Die Resultate des Wettbewerbs wurden vom 7. bis 11. Juni 2022 öffentlich ausgestellt. Für verschiedene Gruppierungen (u.a. Stadtparlament) wurden Führungen angeboten. Im Herbst 2022 erfolgt die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts in verschiedenen Workshops mit den Nutzerinnen und Nutzern. Dabei werden nicht nur die Vorgaben bezüglich Raumprogramm und die baulichen Anforderungen nochmals geprüft, sondern auch die planerischen Rahmenbedingungen und die Gegebenheiten vor Ort durchleuchtet.

Aufgrund der Investitionshöhe von rund Fr. 20 Mio. (Stand Baukostenindex: April 2020) ist für die Finanzierung des Bauprojekts eine Volksabstimmung notwendig. Die Basis für diese Volksabstimmung bildet das "Vorprojekt plus" des vorliegenden Wettbewerbsprojekts. Für die Erarbeitung dieses Projektstands ist ein Generalplanerhonorar (inkl. vertiefter Abklärungen) in Höhe von Fr. 900'000.-- inkl. MwSt. nötig. Der Umfang dieser Planung entspricht einer Bearbeitung des Projekts auf Stufe Vorprojekt ($\pm 15\%$) mit zusätzlichen vertieften Prüfungen, um nahezu die Kostensicherheit eines Bauprojekts ($\pm 10\%$) zu erhalten, das üblicherweise die Basis für eine Abstimmung bildet. Es liegt eine Offerte des Generalplanerteams für diese Phase des Projekts vor. Der vorliegende Kredit umfasst neben der Planerleistung und Abklärungen auch Kommunikationsmassnahmen für die Abstimmung.

Details zum Siegerprojekt können dem Bericht des Projektwettbewerbs (Beilage) entnommen werden.

2. Projekt

Räumliches Konzept

Das Projekt "timber timbre" ist das Resultat eines Architekturwettbewerbs nach SIA 142. Es konnte sich unter insgesamt 16 Eingaben durchsetzen und besticht durch seinen pragmatischen, unaufgeregten und gleichzeitig präzisen Ansatz. Die zweigeschossige Garage im Untergrund zeichnet sich durch eine sehr effiziente Erschliessung

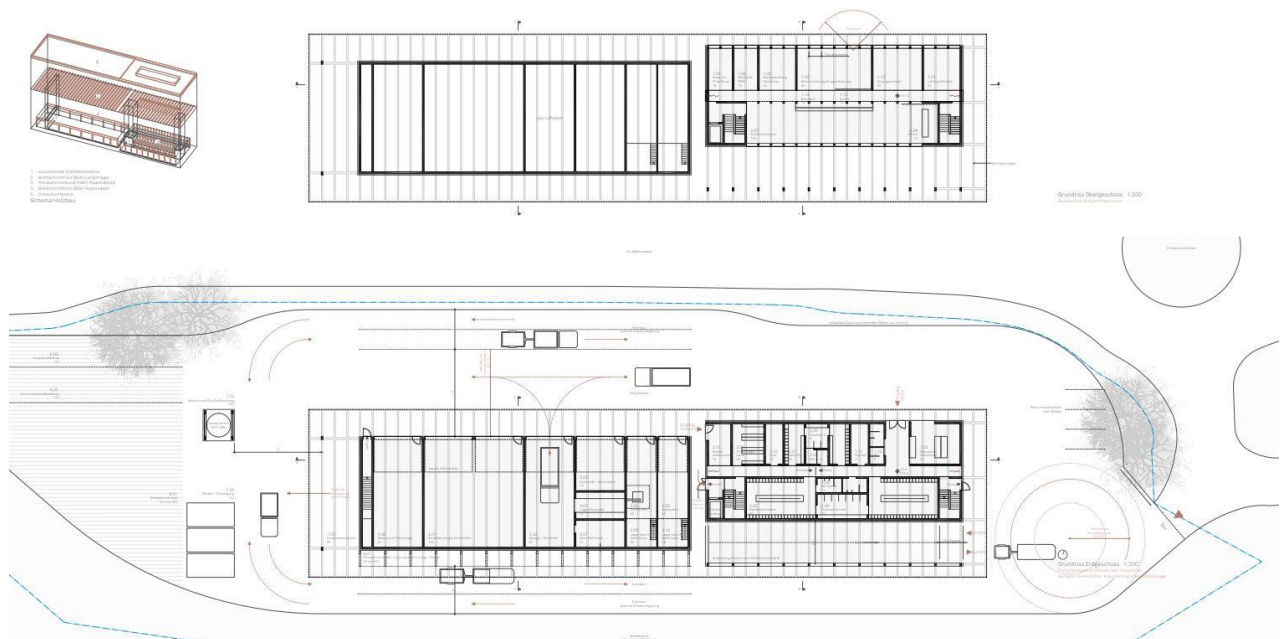
aus, die die betrieblichen Flächen klar von den Parkfeldern der Mitarbeitenden trennt. Ebenso unterscheidet das Projekt die vertikale Erschliessung im Gebäude in einen weissen (sauber) und einen schwarzen (verschmutzt) Eingang. Dies bringt Vorteile für die Nutzung im Alltag.

Über dieser Garage sind zwei Volumen angeordnet. Im östlichen Teil befindet sich ein zweigeschossiger Verwaltungstrakt, im westlichen Kubus sind die Fahrzeughallen untergebracht. Diese Gebäudeteile sind in Holzbauweise vorgesehen. Bei stark beanspruchten Räumen sind die Oberflächen den Anforderungen angepasst.

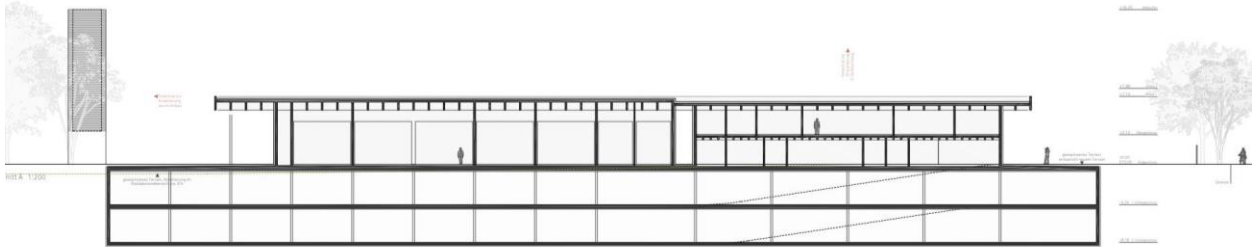
Das Raumprogramm erfüllt präzise die für den Wettbewerb formulierten Vorgaben von Werkhof und Stadtgärtnerei. Das Konzept für den neuen Werkhof wurde durch den Stadtrat bestätigt. Ebenso hat der Stadtrat das Programm für den Wettbewerb genehmigt und das Resultat zustimmend zur Kenntnis genommen.



Fassadenansicht von der St. Gallerstrasse her. Plan ohne Mst.



Grundriss Erdgeschoss und darüber Obergeschoss. Plan ohne Mst.

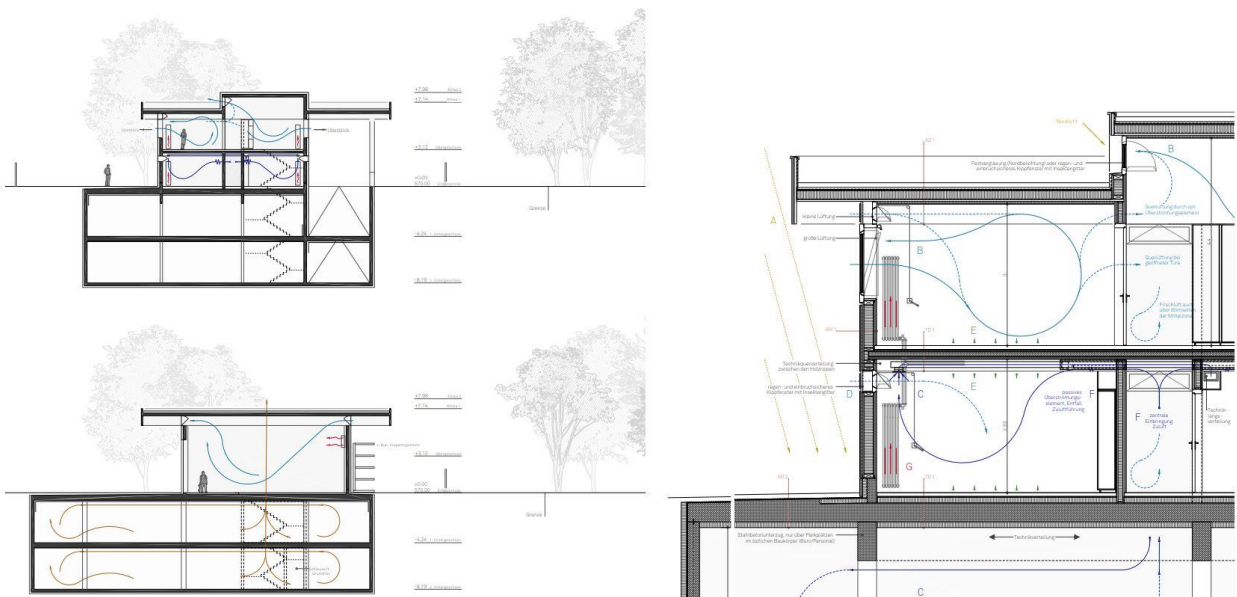


Längsschnitt durch das Projekt von West nach Ost. Plan ohne Mst.

Haustechnisches Konzept

Bezüglich Nachhaltigkeit weist das Projekt eine ambitionierte Zielsetzung auf. Die Vorgaben des Gebäudestandards 2019 (Schweizerischer Verband Kommunale Infrastruktur SVKI) sollen erfüllt werden, wie es das Label Energiestadt vorschreibt. Diesen Vorgaben ist die Stadt Wil verpflichtet. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, möglichst wenig Haustechnik einzusetzen: Dieser Ansatz wird mit dem Begriff "Low-Tech" beschrieben. Die energie- und unterhaltsintensiven Komponenten der Haustechnik tragen wesentlich zu den Kosten für Betrieb und Instandhaltung, respektive Instandstellung bei. Das Ziel von Low-Tech sind robuste Gebäude, bei denen die Nutzerinnen und Nutzer wieder vermehrt selbst aktiv werden müssen, um ein angenehmes Klima zu erreichen. Im Gegenzug reduziert sich der Unterhalt auf einfache Systeme und dank der Trennung von Primär-, Sekundär- und Tertiärstruktur – sprich: Tragwerk, Ausbau und Haustechnik – lassen sich die Systeme unabhängig voneinander ersetzen.

Das Konzept des Siegerprojekts schafft gute Grundvoraussetzungen, um die nötige Behaglichkeit ohne Haustechnik zu erreichen. Mittels angepassten Raumhöhen, einem massvollen Fensteranteil, der Verschattung der Glasflächen und der Möglichkeit zur Nachtauskühlung bietet das Projekt einfache und bewährte Systeme, mit denen die Nutzerinnen und Nutzer die Temperatur im Gebäude steuern können. Dank diesen Vorgaben lässt sich vor allem der sommerliche Wärmeschutz erreichen und auf diesen Prinzipien baut der Entwurf auf.



Konzeptanschnitte für die natürliche Be- und Entlüftung sowie Belichtung und passiven Sonnenschutz, ohne Mst.

Angemessene Aussenräume

Der neue Standort befindet sich an einer städtebaulich prominenten Parzelle im Osten der Stadt, an der St. Gallerstrasse. Zudem prägt der nahe Wald der Thurau den Ort. Das Projekt wird dieser besonderen Lage mit seinem zurückhaltenden Ausdruck gerecht. Der Holzbau hält sich formal zurück und stellt das Wirken der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Vordergrund. Durch seine von der Strasse abgerückte Lage spannt das Gebäude einen grossen Hof zur St. Gallerstrasse auf. Auf diesem Hof wird die Arbeit der Menschen sichtbar, die sich tagtäglich für die Bevölkerung und das Image der Stadt einsetzen.

3. Kosten Ausarbeitung "Vorprojekt plus"

Parlament und Stadtrat haben für das Projekt bisher mehrere Kredite bewilligt:

Genehmigung	Betrag in Fr. inkl. MwSt.	Verwendung
Budget 2018	100'000.--	Vorbereitung, Erhebung Bedürfnisse, Projektdefinition
Budget 2019	300'000.--	Durchführung Wettbewerb
SRB, 28.09.2022	50'000.--	Workshops Wettbewerbsresultat (Nachtragskredit)

Für die nun anstehende Überarbeitung des Projekts auf Stufe "Vorprojekt plus" liegt eine bereinigte Offerte des Generalplanerteams vor. Diese Offerte umfasst die Leistungen aller Planer und Fachplaner, die für die Ausarbeitung des Projekts im Vorfeld der Volksabstimmung notwendig sind. Die Honorarofferte versteht sich als Fixpreis und ist auf dieser Stufe unabhängig von der Bausumme.

Aufgabe	Betrag in Fr. inkl. MwSt.	Kommentare
Baugrund	20'000.--	Baggerschlitze für die Baugrunduntersuchung
Generalplaner	30'000.--	Koordination, Führung der Planergemeinschaft
Architekt	320'000.--	Weiterentwicklung Wettbewerbsprojekt zu Vorprojekt plus
Bauleitung Kosten	85'000.--	Kostenberechnung auf Genauigkeitsstufe Vorprojekt plus
Holzbauingenieur	55'000.--	Statische Bemessung des oberirdischen Holzbaus
Ingenieur Massivbau	90'000.--	Statische Bemessung des mehrheitlich unterirdischen Massivbaus
Bauing. Baugrube	40'000.--	Statische Bemessung der Baugrube und der Abschlüsse
Verkehrsplaner	45'000.--	Komplexe Berechnungen der Verkehrswege (Schleppkurven)
Elektroplaner	20'000.--	Planung der haustechnischen Elektroinstallationen (Konzept)
HLKS-Planer	30'000.--	Planung der haustechnischen Installationen (Low-Tech)
Fachkoordination	10'000.--	Koordination der Haustechnikinstallationen (Zuschlag)
Landschaftsarchitekt	45'000.--	Vertiefte Planung des Wettbewerbsprojekts
Brandschutzplaner	30'000.--	Weiterentwicklung des Konzepts, Abstimmung auf Nutzung
Bauphysiker	30'000.--	Anforderungen Bauphysik an Bauwerk bestimmen
Kommunikation	10'000.--	Abstimmungsbericht inkl. Visualisierungen
Nebenkosten	40'000.--	Vervielfältigungen, Austauschplattformen, Spesen
Total Phase 31/32	900'000.--	

Mit dem ausgearbeiteten Vorprojekt plus werden die Termine und Kosten für das Bauprojekt mit der nötigen Sicherheit bekannt sein und damit belastbare Zahlen für die Kreditabstimmung vorliegen. Die Resultate entsprechen den SIA-Phasen 31 und 32.

Für die Begleitung dieser Projektphase sind interne Ressourcen (Projektleitung) im Umfang von rund 1'000 Stunden anzunehmen. Diese fallen sowohl beim Hochbau (800 h) wie auch bei Werkhof und Stadtgärtnerei (je 100 h) an. Hauptsächlich Inhalt dieser Arbeiten ist die Führung und Betreuung der Planergemeinschaft sowie diverse Abklärungen und die Weiterentwicklung des Projekts mit den Nutzenden. Dazu kommen die Aufwendungen für die Begleitung des politischen Prozesses (Bericht und Antrag, Kommissionsarbeit, Abstimmungsvorlage, Kommunikation). Dieser interne Aufwand wurde mit einer Vorlage des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft SVIT für Bauherrenvertretungen berechnet und mit einer Tabelle der Stadt St. Gallen verifiziert.

Die Projektierungskosten werden via Investitionsrechnung in der Bilanz aktiviert und gemäss Rechnungslegungsvorschriften über zehn Jahre abgeschrieben. Die Abschreibungen von jährlich Fr. 90'000.-- sind der Kostenstelle Werkhof zu belasten. Darüber hinaus sind keine weiteren Folgekosten zu erwarten.

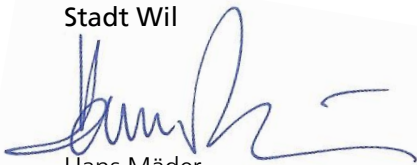
4. Termine

Das "Vorprojekt plus" soll bis Anfang 2024 vorliegen. Der Zeitplan sieht vor, das Projekt in der ersten Jahreshälfte 2024 zur Abstimmung zu bringen. Damit diese ambitionierten Ziele eingehalten werden können, muss über diesen vorliegenden Kredit möglichst bis zum Ende des 1. Quartals 2023 beraten werden.

5. Zuständigkeiten

Der Stadtrat beantragt dem Stadtparlament einen Kredit von Fr. 900'000.-- inkl. MwSt. Damit liegt gemäss Ziffer 1.1 Anhang der Gemeindeordnung die abschliessende Kompetenz für diesen Kredit beim Stadtparlament.

Stadt Wil



Hans Mäder
Stadtpräsident



Olivier Jacot
Stadtschreiber-Stellvertreter

Beilage

– Jurybericht Projektwettbewerb, Neubau Werkhof St. Gallerstrasse vom 16. Mai 2022