



Kommunale Abstimmungsvorlage vom 22. September 2024

**Referendumsabstimmung zum
Gemeindeversammlungsbeschluss vom
11.04.2024, Traktandum 2:
Neubauprojekt Werkhof, Projektkredit
CHF 1.82 Mio.**

Gemeinde Eptingen

Gemeindeverwaltung Eptingen:

Gemeindeverwaltung
Schulstrasse 5
4458 Eptingen

Telefon:
E-Mail:
Internet:

062 299 12 62

gemeinde@eptingen.ch

www.eptingen.ch

Öffnungszeiten

Di.: 09.00 – 11.00 Uhr 16.00 – 18.00 Uhr

Do.: 09.00 – 11.00 Uhr 14.00 – 16.00 Uhr

oder nach telefonischer Vereinbarung

**n
e
g
n
i
t
p
E**

Abstimmung in Kürze:

Der Gemeinderat hat an der Gemeindeversammlung vom 11. April 2024 einen Kreditantrag von CHF 1.82 Mio. für das Neubauprojekt Werkhof unterbreitet. Dieser wurde nach zwei unterlegenen Rückweisungsanträgen mit 45 zu 34 Stimmen und 9 Enthaltungen genehmigt.

Am 8. Mai 2024 ging auf der Gemeindeverwaltung, das zustande gekommene Referendum, gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. April 2024 betreffend Traktandum 2, Kreditantrag von CHF 1.82 Mio. für das Neubauprojekt Werkhof, ein.

Die Urnenabstimmung wurde auf den 22. September 2024 festgelegt.

Abstimmung im Detail:

Erläuterungstext aus der Einladung zur Gemeindeversammlung vom 11. April 2024

Neubauprojekt Werkhof, Projektkredit CHF 1.82 Mio.

Ausgangslage

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 21. Juni 2018 wurde ein Kredit von CHF 20'000.00 für die Planung eines Werkhofs genehmigt. Am 16. Oktober 2018 startete die Planungskommission Werkhof mit der ersten Sitzung.

Planungskommission

Die Kommission hat während 3 Jahren verschiedene Abklärungen getroffen, Szenarien erstellt und Standorte für den neuen Werkhof geprüft. Dabei wurden verschiedene Varianten ausgearbeitet.

Die Planungskommission Werkhof hat dem Gemeinderat zwei Varianten für die Erstellung des neuen Werkhofs vorgestellt. Diese unterschieden sich in der Grösse, unter anderem auch wegen der Planung der zukünftigen Schnitzelheizung. Da die Varianten sich preislich nicht gross unterschieden, wollte der Gemeinderat die grössere Variante für einen Kredit über CHF 1'195'000.00 weiterverfolgen.

Nachkalkulation

Nach einer internen Nachrechnung der Unterlagen hat der Gemeinderat festgestellt, dass die Kosten erheblich höher ausfallen werden. Daraufhin hat Eva Bolliger das Projekt überarbeitet und diese Version wurde dem Architekturbüro Lehner+Tomaselli AG, Sissach zur Überprüfung übergeben. Mit dem Kredit der anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. November 2022 in Höhe von CHF 50'000.00 für die Finalisierung des Projekts Neubau Werkhof eingeholt wurde, hat das Architekturbüro Lehner+Tomaselli AG, Sissach eine neue Schätzung durchgeführt und ist auf einen Betrag über CHF 2,8 Mio. gekommen. Der Gemeinderat hat sich dann entschieden im Rahmen des Kredits der Finalisierung das Architekturbüro zu beauftragen eine Machbarkeitsstudie für eine Verkleinerung des Werkhofs durchzuführen.

Standortfrage

Gegen die Annahme des Kredits an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2021, für die Durchführung von Sondier- und Rammbohrungen an beiden Standorten (Kallstrasse und Sportplatz), wurde das Referendum ergriffen und somit eine Urnenabstimmung durchgeführt. Diese wurde deutlich abgelehnt. Die Kommission sowie der Gemeinderat werteten den Entscheid als Ablehnung zum Standort Sportplatz.

Warum braucht Eptingen einen neuen Werkhof?

- Attraktiv werden als Arbeitgeber (Stichwort: Fachkräftemangel)
- Platzmangel und enge Platzverhältnisse
- Zentralisierung an einem Standort
- Vereinfachte Arbeitsabläufe
- Ausserhalb Dorfkerns, weniger Lärmbelästigung für Anwohner (u.a. Winterdienst)
- Keine Einschränkung mehr bei Beschaffung von neuen grösseren Fahrzeugen (Aktuell teure Spezialausführung Traktor aufgrund Gegebenheiten Thommenhaus)
- Einhaltung gesetzlicher Vorgaben (BGV, SUVA). Am bestehenden Standort werden diese teilweise nicht eingehalten

Warum kein Werkhofverbund mit Nachbargemeinden?

Die Gemeinde Eptingen umfasst einen sehr grossen Gemeindebann mit einer Fläche von rund 1119 ha. Dazu gehören insbesondere ein Wegnetz von 27 km sowie ein 34 km umfassendes Drainagenleitungsnetz, welche baulich unterhalten und u.a. auch der Winterdienst sichergestellt werden muss. Diese Arbeiten können nur erschwerend von einem externen Standort aus ausgeführt werden.

Eine Auslagerung des Werkhofes ist deshalb für den Gemeinderat keine Option. Dies schliesst eine Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden

jedoch nicht aus, sei es bezüglich der gemeinsamen Beschaffung von Betriebsmitteln oder der gegenseitigen Aushilfe untereinander.

Machbarkeitsstudie Neubau Werkhof

Die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie erfolgte durch das Architekturbüro Lehner + Tomaselli AG, 4450 Sissach.



Dieses vom Architekturbüro Lehner&Tomaselli erstellte Modell zum geplanten Werkhof kann an der Gemeindeversammlung bestaunt werden.

Kostenschätzung Kreditantrag

Bezeichnung	Betrag
Vorbereitungsarbeiten	CHF 335'000
Gebäude	CHF 1'010'000
Betriebseinrichtungen	CHF 100'000
Umgebung	CHF 250'000
Baunebenkosten (Baukreditzinsen, Bewilligungen etc.)	CHF 85'000
Ergänzende Leistungen	CHF 40'000
Total	CHF 1'820'000

Preisstand:
Kostengenaugigkeit:

Februar 2024
+/- 15 %

Die Gemeinde hat für den Neubau des Werkhofs in den letzten Jahren Vorfinanzierungen in Höhe von insgesamt CHF 1 Mio. geleistet. Auch ist die Gemeinde schuldenfrei und hat keine Fremdfinanzierungen in Form von Darlehen oder Krediten aufgenommen.

Zurzeit ist die Aufnahme von Fremdkapital für den Werkhof nicht notwendig. Die Gemeinde verfügt über genügend Eigenkapital (Liquidität).

Sollte aber das nächste grosse Projekt Melioration genehmigt werden, wird die Aufnahme von Fremdkapital sehr wahrscheinlich zum Thema werden und so die Erfolgsrechnung dementsprechend belastet.

Vergleich Kostenbelastung ohne bzw. mit Fremdkapital für das Werkhofprojekt pro Jahr

Kosten Werkhof (ohne Grundstück)	1'820'000.00 Fr.	
Abschreibung gemäss HRM2 30 Jahre	60'606.00 Fr.	3.33%
jährliche Entnahme aus Vorfinanzierung	-33'300.00 Fr.	1'000'000 Fr.
Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung	27'306.00 Fr.	

Kosten Werkhof (ohne Grundstück)	1'820'000.00 Fr.	
Aufnahme Fremdkapital	820'000.00 Fr.	
Abschreibung gemäss HRM2 30 Jahre	60'606.00 Fr.	3.33%
Verzinsung Fremdkapital	16'400.00 Fr.	2.00%
jährliche Entnahme aus Vorfinanzierung	-33'300.00 Fr.	1'000'000 Fr.
Jährliche Belastung der Erfolgsrechnung	43'706.00 Fr.	

Der Gemeinderat beantragt, den Kredit von CHF 1,82 Mio. für den Neubau Werkhof zu genehmigen.

Gemeindeversammlung vom 11. April 2024

Der Gemeinderat hat an der Gemeindeversammlung vom 11. April 2024 einen Kreditantrag von CHF 1.82 Mio. für das Neubauprojekt Werkhof unterbreitet.

Der, anlässlich der besagten Gemeindeversammlung, gestellte Rückweisungsantrag von Roland Riedel, das Projekt Neubau Werkhof von Lehner Tomaselli und jenes der ehemaligen Planungskommission Werkhof von einer neutralen Stelle (Architekturbüro) vergleichen und beurteilen zu lassen (Kurzfassung) wurde mit 9 zu 66 Stimmen bei 7 Enthaltungen abgelehnt.

Der zweite Rückweisungsantrag von Hansjörg Schmutz, mit dem Auftrag zur Einsetzung einer Kommission bestehend aus 2 Gemeinderatsmitgliedern und 3 Externen mit dem Ziel einer klaren Kostenaufstellung wurde mit 39 zu 42 Stimmen bei 7 Enthaltungen abgelehnt.

Bei der Schlussabstimmung wurde der Kredit von CHF 1.82 Mio. für den Neubau Werkhof mit 45 zu 34 Stimmen bei 9 Enthaltungen genehmigt.

Zustandekommen des Referendums

Am 8. Mai 2024 ging auf der Gemeindeverwaltung, das zustande gekommene Referendum, gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung vom 11. April 2024 betreffend Traktandum 2, Kreditantrag von CHF 1.82 Mio. für das Neubauprojekt Werkhof, innerhalb der Referendumsfrist, ein. Die Zahl der gültigen Unterschriften beträgt 94. Gemäss §49 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz) sind 10% (39.2) Unterschriften der stimmberechtigten Einwohner nötig.

Stellungnahme des Referendumskomitees

Am 02.05.2024 haben wir ein Referendum zum Beschluss der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 11.04.2024 Traktandum 2 über den Kreditantrag Neubau Werkhof in der Höhe von Fr. 1'820'000.00 des Gemeinderates eingereicht.

Infolge des knappen Entscheids beim Rückweisungsantrag von 3 Stimmen und der Kreditzustimmung mit einer Differenz vom 11 Stimmen bei 9 Enthaltungen, haben wir uns dazu entschieden, das Referendum zum Thema Werkhof zu ergreifen. Hinzu kommen diverse Unklarheiten, welche vor einem neuen Kreditantrag zwingend geklärt werden müssen. Diese sind nachfolgend aufgelistet:

- Die vorgesehene Parzelle für das Bauprojekt ist nicht im Besitz der Einwohnergemeinde Eptingen sondern gehört der Bürgergemeinde Eptingen. Ein möglicher Erwerb der Parzelle und die daraus resultierenden Kosten wurden im Projektkredit nicht berücksichtigt.
- Die Anschlussgebühren (Wasser/Abwasser) wurden im Projektkredit nicht kalkuliert. Die Anschlussgebühren machen 6% der Brandlageschätzung aus.
- Die Erschliessungskosten für Strom, Wasser und Fernwärme sind im Projektkredit nicht sichtbar.
- Im Projektkredit sind keine Kosten für Lager und Parkplätze kalkuliert.

Abschliessend kann gesagt werden, dass im Projektkredit diverse Kostenpunkte nicht berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Realisierung des geplanten Projekts den gestellten Kreditantrag sprengen würde. Die Finanzierung und Tragbarkeit sind nicht gegeben.

Nebst den aufgelisteten Punkten zur Finanzierung stellen sich generelle Fragen zum Bauprojekt:

- Platzierung und Ausrichtung des Baus
- Äusseres Erscheinungsbild des Werkhofs
- Gebäudegrösse und deren Ausbau
- Folgeinvestitionen wie Schnitzelheizung, Kommunalfahrzeug, Personalaufstockung belasten die Finanzen der Gemeinde zusätzlich

Das Referendumskomitee erachtet den Bau eines neuen Werkhofs als notwendig. Jedoch muss der Raumbedarf und die Finanzierung überdenkt werden, so dass das Projekt zweckmässig und tragbar ist. Mit der Ablehnung des Kredits für den Neubau Werkhof, können die ungeklärten Punkte bearbeitet und zu einem neuen Kreditantrag hinzugefügt werden. Somit ergibt sich eine transparente Finanzierung ohne spätere Nachtragskredite.

Das Referendumskomitee empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den Kredit von Fr. 1'820'000.00 abzulehnen und ein **NEIN** in die Urne zu legen.

Argumente Gemeinderat

Der Gemeinderat (GR) spricht sich für den Bau des neu geplanten Werkhofs auf der Parzelle 1117 an der Kallstrasse mit einer Kredithöhe von CHF 1.82 Mio. aus. Eptingen benötigt diesen Werkhof dringend, um den grossen Gemeindebann effizient unterhalten zu können sowie als Arbeitgeber attraktiver zu werden, Arbeitsabläufe vereinfachen und geforderte Sicherheitsansprüche einhalten zu können sowie die Lebensqualität der Dorfbewölkerung durch weniger Lärmbelastung zu steigern.

Zeitlicher Ablauf Werkhofplanung bis heute: An der Gemeindeversammlung (GV) vom 21.06.18 wurde die Planungskommission Werkhof beschlossen. 3 Jahre hat die Kommission Abklärungen getroffen, Szenarien erstellt und Standorte überprüft. Zwei Varianten wurden dem GR vorgestellt. Der GR hat sich damals entschieden die grössere Variante mit einer geschätzten Kredithöhe von CHF 1`20 Mio. weiter zu verfolgen.

Nach interner Nachkalkulation hat der GR festgestellt, dass die Kosten erheblich höher ausfallen würden und folglich das Projekt überarbeitet. Diese Version wurde, mit dem Kredit für die Finalisierung des Projekts (GV 25.11.22), an das Architekturbüro Lehner+Tomaselli AG, Sissach für eine neue Schätzung abgegeben. Diese belief sich auf CHF 2,8 Mio. und somit für die Gemeinde zu teuer und nicht realisierbar. Der GR hat dann entschieden im Rahmen des Kredits das Architekturbüro zu beauftragen eine Variante auszuarbeiten, welche alle geforderten Anforderungen erfüllt und sich im Kostenrahmen zwischen 1.5 und 2.0 Mio. bewegt.

Diese Variante wurde mit einem Kreditantrag von 1.82 Mio. bei einer Kostengenauigkeit von +/- 15% an der GV vom 11.04.2024 zur Abstimmung gebracht. Mit 45 zu 34 Stimmen, bei 9 Enthaltungen wurde der Kreditantrag angenommen.

Im Folgenden greift der GR ein paar Inhalte auf, welche an der GV vom 11.04.24 beanstandet wurden. Vorab einige Erläuterungen zum Planungsstand auf welchem der Kreditantrag für den Werkhof basiert.

Die Planung sowie die Kostenschätzung beruhen auf Grundlage unserer Angaben (Platzbedarf Werkhof) sowie den erschwerten Gegebenheiten (Wald, Gewässer, Aufschüttung) der Parzelle 1117. Positionierung des Werkhofs, Dachform, Aufteilung der Räumlichkeiten etc. sind in diesem Planungsstand noch offen. Eine genauere Kosteneruierung im Bereich von +/-5% wäre nur mit einem Planungskredit mit geschätzten Kosten von CHF 180'000 möglich gewesen. Der GR hat sich gegen einen Planungskredit ausgesprochen, da das Risiko besteht, bei einer allfälligen Ablehnung des detailliert gerechneten Projekts, hohe Kosten ohne Nutzen zu verursachen.

Da in der Machbarkeitsstudie die Planungskosten eingerechnet sind, hat der GR entschieden mit dieser Variante an die GV zu treten.

Heizung im Untergeschoss: In der weiteren Planung wird es auch für den GR von Bedeutung sein, die Heizung, wenn möglich im Erdgeschoss zu platzieren.

Umgang mit dem Land der Bürgergemeinde (Parzelle 1117 in Zone für öffentliche Werke und Anlagen): Während der Planung durch die Werkhofkommission wurde der Umgang mit dem Land der Bürgergemeinde bereits thematisiert. Es wurde damals festgehalten, dass mit Sicherheit eine Lösung zwischen Bürger- und Einwohnergemeinde möglich ist. Auch angesichts dessen, dass die Parzelle nur für öffentliche Werke und Bauten genutzt werden kann. Der Gemeinderat hat die Möglichkeiten überprüft und zwei Lösungsansätze gefunden. Falls der Kredit von 1.82 Mio. für den Neubau des Werkhofs bei der Abstimmung vom 22.09.2024 Zustimmung findet, werden der Bürgergemeindeversammlung am 22.11.2024 die entsprechenden Vorschläge unterbreitet.

Anschlussbeiträge der Gemeinde: Gemäss Abwasser und Wasserreglement Eptingen sind Anschlussgebühren auch für Gemeindeliegenschaften zu entrichten.

Pläne: Die Pläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Empfehlung vom Gemeinderat: Aus all diesen Gründen empfiehlt der Gemeinderat den Beschluss der GV vom 11.04.2024 mit einem **Ja** zu bestätigen und den Kreditantrag für den Neubau Werkhof von CHF 1.82 Mio anzunehmen.

