



## **Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat**

111430 / 631.30

## **Werkhof 2020**

### **Antrag**

Das Projekt Werkhof 2020 wird genehmigt und dafür ein Bruttokredit von Fr. 2'500'000.-- (inkl. MwSt., Kostenstand August 2018, Genauigkeit +/- 10 %) zulasten Konto 5040.01 und Projekt 60.9010 "Werkhof 2020" bewilligt.

### **Zusammenfassung**

Der Werkhof an der Industriestrasse wurde im Jahr 1989 als reiner Werkhof für die beiden heutigen Abteilungen Werkbetrieb sowie Wald und Alpen in Betrieb genommen. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Abfallentsorgung im Jahr 1998 und der damit verbundenen getrennten Sammlung von Abfällen, dient der Werkhof seither gleichzeitig als Multi-sammelstelle und verzeichnet mittlerweile knapp 150'000 Kundinnen und Kunden pro Jahr (Hallenbad 220'000 und Freibäder 100'000 pro Jahr), ohne dass sich die Platzverhältnisse und die örtlichen Gegebenheiten verändert hätten. Diese Situation ist aus Sicherheitsgründen nicht mehr tragbar. Das Unfallrisiko für die Kundschaft und die Mitarbeitenden der Stadt ist schlicht zu hoch. Allfällige Personenschäden sind zwingend zu vermeiden und nicht zu verantworten. Die Entflechtung von Werkhof und Sammelstelle hat daher höchste Priorität. Das Projekt Werkhof 2020 sieht auf dem - infolge Abbruch der Gasanlage der IBC Energie Wasser Chur (IBC) - frei gewordenen Platz die Erstellung einer zwar gedeckten, aber offenen Multisammelstelle aus Stahl und Holz, eines einfachen Neubaus für Entsorgungsräume, einen An- und Umbau für die Infrastruktur der Abteilungen Werkbetrieb sowie Wald und Alpen sowie die Einrichtung eines zeitgemässen Personalbereichs für die Abteilung Wald und Alpen im bestehenden Werkhofgebäude vor.





**Die Realisierung des Werkhofs 2020 am heutigen Standort ist das Ergebnis einer umfangreichen Evaluation unter Berücksichtigung der zeitlichen, raumplanerischen und finanziellen Faktoren. Das Vorhaben verursacht gemäss Voranschlag des Bauprojekts Kosten von Fr. 2'420'000.-- inkl. MwSt. und einer Genauigkeit von +/- 10 %. Die Realisierung ist zur Hauptsache im Jahr 2019 vorgesehen.**

## **Bericht**

### **1. Ausgangslage**

Der städtische Werkhof an der Industriestrasse 14 wurde im Jahr 1989 als reiner Werkhof für die heutigen zur Dienststelle Grün und Werkbetrieb gehörenden Abteilungen Werkbetrieb sowie Wald und Alpen in Betrieb genommen. Vorher befanden sich diese beiden Abteilungen an den Standorten des heutigen Stadthauses und des alten Forstwerkhofs. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Abfallentsorgung im Jahr 1998 startete die getrennte Sammlung der Abfälle. Seither dient der Werkhof gleichzeitig auch als Multisammelstelle und wurde in der Zwischenzeit vom eigenen Erfolg überholt. Denn mittlerweile verzeichnet sie knapp 150'000 Kundinnen und Kunden pro Jahr (im Hallenbad sind es 220'000 und in den Freibädern 100'000 pro Jahr), ohne dass sich die Platzverhältnisse und die örtlichen Gegebenheiten verändert hätten. Diese Situation ist aus Sicherheitsgründen nicht mehr tragbar. Die Entflechtung von Werkhof und Sammelstelle hat daher höchste Priorität. Das Unfallrisiko für die Kundschaft und die Mitarbeitenden der Stadt ist schlicht zu hoch. Allfällige Personenschäden sind zwingend zu vermeiden und nicht zu verantworten.

Mit dem Abbruch der Gasanlage der IBC auf dem Werkhofareal im Jahr 2014 konnte mit dem Projekt "Sicherheitsmassnahmen und Umgestaltung Multisammelstelle" ein erster Schritt zur Erhöhung der Sicherheit gemacht werden. Obwohl sich dadurch die Situation risikomässig durchaus verbesserte, war das Projekt insgesamt nicht zielführend, weil damit die zwingend notwendige Entflechtung ausblieb. Dennoch eröffneten sich durch den frei gewordenen Platz neue Perspektiven und das Projekt Werkhof 2020 wurde in Angriff genommen. Ein Projektteam führte mithilfe des städtischen Ablaufprozesses eine Standortevaluation für eine Trennung von Werkhof und Multisammelstelle durch. Es wurden dabei zahlreiche Varianten wie z.B. Grüne Wiese, zentral, dezentral, Einbezug Werkhof Haldenstein usw. geprüft und mittels SWOT-Analysen und Nutzwertanalysen bewertet. Am Schluss dieses Prozesses resultierte die Variante Status quo plus am jetzi-



gen Standort unter Einbezug des frei gewordenen Kiesplatzes als klarer Favorit. Die Option Grüne Wiese mit allen drei Abteilungen des Grün und Werkbetriebs an einem Standort kann aus zeitlichen, raumplanerischen und finanziellen Gründen vorerst nicht weiterverfolgt und muss auf später geschoben werden. Gleiches gilt für den Standort Bettlerküche. Dieser ist mit der ARA, dem Werkhof Stadtgärtnerei, der Kompostierungsanlage und der gesetzlich verlangten Schneedeponie heute schon praktisch zu 100 % ausgelastet.

## 2. Zielsetzungen

Dem Projekt Werkhof 2020 liegt folgende Grobzielsetzung zugrunde:

- Sofortige Entflechtung des gemeinsamen Werkhofs der Abteilungen Werkbetrieb sowie Wald und Alpen von der darin integrierten Multisammelstelle aus Gründen der Sicherheit resp. zwecks Vermeidung von Personenschäden.
- In Koordination mit dem Weissbuch, der Zonenzugehörigkeit und weiterer Faktoren beträgt der Planungshorizont für die Entflechtung ca. 20 Jahre.
- Optimierung der Platzverhältnisse und der Betriebsabläufe auf der Parzelle Nr. 5048 für die beiden im Werkhof heimischen, städtischen Abteilungen.

Die Option für eine Zusammenführung der drei Abteilungen des Grün und Werkbetriebs (Wald und Alpen, Werkbetrieb und Stadtgärtnerei) an einem zentralen Ort im Sinne einer Nutzungsoptimierung konnte nicht eingelöst werden und wird in die strategische Planung ab etwa 2023 integriert. Die Trennung von Werkhof und Multisammelstelle ist auch im Hinblick auf allfällige "Fusionen" mit angrenzenden Gemeinden von Vorteil. Denn der damit zusammenhängende zusätzliche Raumbedarf für Personal und Fahrzeuge fehlt heute gänzlich.

Die aus der Grobzielsetzung hervorgehenden spezifischen Projektziele lauten:

- Erstellung einer überdachten und auf die Bedürfnisse der Kundschaft und der Stadt Chur ausgerichteten Multisammelstelle auf dem Kiesplatzareal des jetzigen Werkhofs. Permanente Bauten sind dabei auf das absolut Notwendigste zu reduzieren.
- Optimierung der Infrastruktur für die Multisammelstelle wie Verkehrsführung (Zufahrt, Wegfahrt, Parkierung), Betriebskonzept mit Handling des Kunden- und Muldenmanagements usw., immer unter dem Aspekt der Sicherheit und ohne zusätzliche personelle Ressourcen.
- Einrichtung eines den verlangten Vorgaben genügenden Personalbereichs für die Abteilung Wald und Alpen im bestehenden Werkhofgebäude. Eine eigentliche Gardero-



be, Nasszellen und ein Aufenthaltsraum fehlen heute komplett und sind auch nicht in die bestehenden Anlagen der Abteilung Werkbetrieb integrierbar.

- Die Schaffung von Synergien für die Abteilungen Werkbetrieb sowie Wald und Alpen durch die Nutzung des Werkhofs als reinen Werkhof.

Die Instandstellung des Personalbereichs der Abteilung Stadtgärtnerei in der Bettlerküche - vergleichbare Situation wie bei der Abteilung Wald und Alpen - erfolgt mittels eines separaten Projekts. Auch weitere, stadtinterne Ansprüche wie für Lastwagen zugängliche Lagerräume auf dem Werkhofareal sind über separate Projekte abzuwickeln.

### **3. Projekt**

Gestützt auf die Ausgangslage, die Bedarfsformulierung, das Betriebskonzept und die Lösungsansätze erfolgte die Ausschreibung der Architekturleistungen. Für das daraus hervorgegangene Bauprojekt ist und war der in der Investitionsrechnung vorgegebene Betrag von Fr. 2'500'000.-- absolut limitierender Faktor. Das Bauprojekt gliedert sich in vier Teilprojekte.

#### **3.1 Gedeckte, offene Multisammelstelle ohne Mulden (Neubau)**

Der neue Standort auf der Ostseite des Werkhofs verlängert die Anfahrt, führt zu einer Vergrößerung des Warteraums und vermindert Stau auf der Industriestrasse. Den Kunden stehen 18 rückwärts anzufahrende Parkplätze zur Verfügung mit Halt direkt vor den entsprechenden Entladestationen, resp. Containern und Mulden für PET, Metall, Papier, Kunststoff, Karton, Sperrgut, Grüngut, Bauschutt, Glas, Büchsen und Elektrogrossgeräte. Diese Mulden/Container sind ohne Querung der Fahrbahn und in der Regel via Treppen zu bedienen. Eine offene Konstruktion aus Stahlträgern, Holzbindern und Sparren sorgt für eine zweckmässige Überdachung der Parkplätze und Mulden wie auch der Kunden und Mitarbeitenden. Einzig die Fahrspur bleibt aus Kostengründen der Witterung ausgesetzt. Die neue Multisammelstelle kann auf diese Weise über 140 Kunden pro Stunde bewirtschaften. Die vorgesehene Anordnung lässt zudem Raum für eine Besucherregelung mittels einfachem Dosierungssystem, das Handling von Fahrzeugen mit Anhängern oder von Fussgängern usw. Die Ausfahrt befindet sich entlang der Nordseite der Parzelle. So gibt es keine Durchmischung von Privat- und Berufsverkehr und das Leeren oder Wechseln der Mulden erfolgt sicher und abseits von Publikum und Mitarbeitenden auf der Rückseite der Sammelstelle. Die Abwicklung des Zahlungsverkehrs verläuft wie bisher. Der aufwendige und angepasste Prozessablauf geht ohne zusätzliche personellen



Ressourcen über die Bühne, bedingt aber eine Asphaltierung der beanspruchten Flächen. So weit möglich finden die vorhandenen Mulden und Container Verwendung. Für einen reibungslosen Ablauf gilt es allerdings zusätzliche und grössere Mulden/Container anzuschaffen. Ebenso muss das bestehende Salzsilo für die Kleinfahrzeuge des Werkbetriebs in die Nordostecke versetzt werden. Es steht für die neue Multisammelstelle strategisch am falschen Ort.

Eine gedeckte Multisammelstelle (analog zur Tschudy-Halle) mit doppelspuriger Rampe zwecks beidseitiger Entsorgung und mit an den Mulden/Containern installierten Waagen, die das erfasste Gewicht der kostenpflichtigen Fraktion direkt in das Zahlungssystem einfließen lassen, braucht entsprechend mehr Platz und würde ein Mehrfaches der gewählten "Sparlösung" kosten. Andere Varianten, die die bestehende Infrastruktur stärker mit einbeziehen, sind aufgrund der engen Platzverhältnisse leider alle nicht zielführend (z.B. Platzbedarf für die Bewirtschaftung der Mulden).

### **3.2 Entsorgungsräume Multisammelstelle (Neubau)**

Sonderabfälle wie Lacke, Gifte, Öle, Medikamente, Säuren usw. benötigen zur Erfüllung der Sicherheitsanforderungen einen separaten, abschliessbaren und gut durchlüfteten Raum. Abschliessbare Räume sind auch für diverse elektronische Geräte und/oder Datenträger Vorschrift. Andere Abfälle wie Batterien, Alu-Kapseln, Altkleider, Pneu usw. bedingen andere Behältnisse als Mulden und/oder müssen Einwurfvorrichtungen aufweisen. Für die Kasse, das Büro und den Aufenthalt ist ebenfalls ein abschliessbarer Raum erforderlich. Dieser wird als einziger beheizt. Allen diesen Entsorgungsräumen ist gemeinsam, dass sie sowohl für die Kunden als auch die Betreiber gut zugänglich sind und Lagerkapazitäten aufweisen. Für diese Entsorgungsräume ist vis-à-vis der gedeckten Multisammelstelle und auf der linken Seite der Fahrspur ein einfacher Neubau aus Holz mit Vordach für die Kunden notwendig. Die Bewirtschaftung der Entsorgungsräume erfolgt ebenfalls abseits des Publikums.



### **3.3 Infrastruktur Werkbetrieb/Wald und Alpen (Anbau/Umbau)**

Die durch die Abteilungen Werkbetrieb sowie Wald und Alpen zu bewältigenden Aufgaben haben in den vergangenen 30 Jahren deutlich zugenommen und benötigen sehr viel mehr Infrastruktur, vor allem bezüglich Lagerraum, aber auch für Büros. Diverse teure Fahrzeuge und technisch heikle Geräte und Materialien müssen heute im Freien abgestellt und gelagert werden. Das Handling und der Umgang mit diesen Ressourcen ist alles andere als zweckmässig und materialschonend. Durch die geplante Verlegung der Multisammelstelle ergeben sich nun die notwendigen Räume für ein reibungsloses Neben- und Miteinander der beiden betroffenen Abteilungen, und zwar ohne Durchmischung von Privat- und Berufsverkehr. Dafür wird im bestehenden Brennholzlager eine separate Zufahrt für den Werkhofbetrieb geschaffen. Das bestehende und bisher als Multisammelstelle dienende Gebäude wird durch eine einfache Konstruktion erweitert und mit Durchbrüchen versehen. Die Erweiterung ist auch deshalb erforderlich, weil auf dem Werkhofareal inkl. Kiesplatz keine Lagermöglichkeiten im Freien mehr vorhanden sein werden. Weiter wird die Parkierung für die Fahrzeuge der Mitarbeitenden in die Ostecke der Parzelle verlegt. Für die Winterdienst- und Piketteinsätze zu allen Tag- und Nachtzeiten sowie bei Witterungsextremen ist diese Parkierungsmöglichkeit eine zwingende betriebliche Voraussetzung.

### **3.4 Personalbereich Wald und Alpen (Umbau)**

Der Personalbereich für die Abteilung Wald und Alpen ist im bestehenden Werkhofgebäude praktisch inexistent und nur rudimentär vorhanden. Bei der Planung des damaligen Werkhofs wurde diesem Aspekt viel zu wenig Beachtung geschenkt und die vorgesehene Integration in die Anlagen des Werkbetriebs waren räumlich und örtlich nicht umsetzbar. Die heute verlangten Anforderungen müssen zwingend erfüllt werden und die Mitarbeitenden der Abteilung Wald und Alpen haben Anspruch auf den in der Stadt und in der Forstbranche üblichen Standard. Dank vorhandenem Platz und frei gewordener Räume infolge Auflösung der Stadtschreinerei, lassen sich im Obergeschoss ein Aufenthaltsraum, Garderoben mit Nasszellen und ein Lagerraum einrichten. Garderobe und Nasszellen werden so konzipiert, dass sie auch für weibliche Mitarbeitende nutzbar sind, was bis heute fehlt. Der neue Personalbereich vermag auch eine Zunahme von Personal durch allfällige Fusionen mit anderen Gemeinden abzufedern.



#### 4. Kosten

Die Erstellungskosten für das Projekt Werkhof 2020 setzen sich wie folgt zusammen (inkl. MwSt. und Genauigkeit +/- 10 %):

Gedekte, offene Multisammelstelle ohne Mulden (Neubau)	Fr.	960'000.00
Entsorgungsräume Multisammelstelle (Neubau)	Fr.	445'000.00
Infrastruktur Werkbetrieb/Wald und Alpen (Anbau/Umbau)	Fr.	340'000.00
Personalbereich Wald und Alpen (Umbau)	Fr.	375'000.00
Honorare	Fr.	300'000.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>2'420'000.00</b>

Der bisherige Aufwand für die Projektierung ist in die Position Honorare integriert. Ein Teil der Gesamtkosten ist in der genehmigten Investitionsrechnung 2018 und ein Teil in der noch zu genehmigenden Investitionsrechnung 2019 enthalten.

#### 5. Termine

Sofern der Gemeinderat der Vorlage am 13. Dezember 2018 zustimmt, ist die Realisierung des Projektes zur Hauptsache im Jahr 2019 vorgesehen. Das Teilprojekt Personalbereich Wald und Alpen hingegen soll raschmöglichst in Angriff genommen werden.

#### 6. Fazit

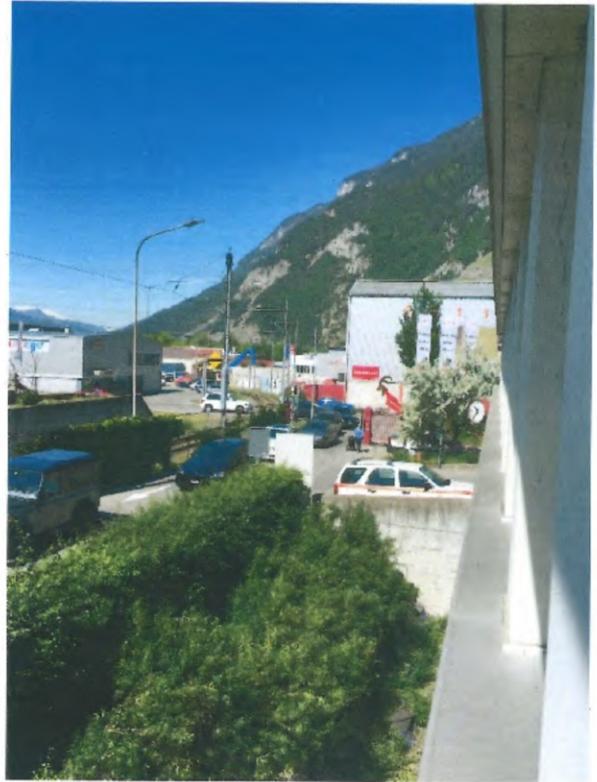
Die aus Gründen der Sicherheit und zwecks Vermeidung von Personenschäden zwingend notwendige Entflechtung der heute in den Werkhof integrierten Multisammelstelle wird mit dem vorliegenden Projekt so zeitnah wie möglich erreicht. Trotz des einschränkenden Betrags von Fr. 2'500'000.-- gemäss Investitionsrechnung wird mit den vier vorgesehenen Teilprojekten für einen Planungshorizont von ca. 20 Jahren eine optimale Lösung für das Werkhofareal an der Industriestrasse in die Wege geleitet. Die jährlich knapp 150'000 Kundinnen und Kunden sowie die betroffenen Mitarbeitenden der Stadt werden das zu schätzen wissen.





# Werkhof 2020

## Fotobeispiele (Situation heute)





Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 7. November 2018

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

**Aktenauflage**

Bauprojekt