Gemeinde
Riehen

Gemäss Beschluss des Ratsbüros wird diese Vorlage an die Sachkommission Publikumsdienst, Behörden und Finanzen (SPBF) überwiesen.

Reg. Nr. 14.04.05.01.05 **CMI: 2332** **Nr. 18-22.117.01**

Verpflichtungskredit für infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs und Integration des Gärtnereibetriebs

Kurzfassung:

In seiner Sitzung vom 16. Juni 2021 hat der Einwohnerrat der Übertragung der Schenkelscheune (Gemeindegärtnerei) vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) zugestimmt (Nr. 18-22.094.01). Gleichzeitig wurde der Einwohnerrat vororientiert, dass der Gemeinderat und die Verwaltung planen, eine alte Forderung der Politik umzusetzen und den Gärtnereibetrieb in den Werkhof integrieren möchte. Zudem soll die langfristige Vermietung der Schenkelscheune an den Verein HÜ-Basel, welcher eine konzeptionell und finanziell attraktive neue Nutzung der Schenkelscheune in Aussicht stellt, ermöglicht werden. Die Zustimmung des Einwohnerrats zur Übertragung der Schenkelscheune vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen war ein wesentlicher Schritt, um dem Gemeinderat und dem Verein Hü-Basel Planungssicherheit für die weiteren Schritte zu geben.
Gegenüber der Machbarkeitsstudie hat sich das Bauprojekt via Vorprojekt dahingehend weiterentwickelt, dass neben der Integration des Gärtnereibetriebs, auch die ganzheitliche Optimierung der Infrastrukturausnutzung des Werkhofs und des Recyclingparks angestrebt wurde. Die Infrastruktur des Werkhofs wird neu strukturiert und organisiert, sodass für beide Betriebe optimale Betriebsabläufe sichergestellt sind. Die vertiefte Auseinandersetzung während der Projektierungsphase mit den Themen Brandschutz, Betriebsabläufe und haustechnischen Anpassungen, sowie einzelne notwendige Instandstellungen, tragen zwar zu Mehrkosten gegenüber der Machbarkeitsstudie bei, ermöglichen auf der anderen Seite jedoch diverse Synergiegewinne.
Durch die Nutzung aktuell leerstehender, ehemaliger Tankräume im 4. Untergeschoss, kann das gesamte Museumslager im Werkhof verortet werden. Die Sammlungsbestände des Museums, welche bislang in extern gemieteten Lagerräumlichkeiten und im Dachgeschoss des Gemeindehauses untergebracht sind, können neu an einem Ort zusammengeführt und somit Wege, Umtriebe und Kosten eingespart werden. Die geplanten baulichen Massnahmen beim aktuell temporären Recyclingpark, gekoppelt mit dem neuen Verkehrskonzept auf dem Areal ermöglichen ein geordnetes Miteinander von Kunden, Lieferanten- und Betriebsfahrzeugen. Mit den vorgesehenen baulichen Massnahmen beim Recyclingpark, können die wachsenden Ansprüche der Bevölkerung und die brandschutztechnischen Vorgaben erfüllt werden.
Die Integration des Gärtnereibetriebs in den Werkhof, ermöglicht eine bessere Ausnutzung der Infrastruktur, kürzere Betriebswege und eine direktere Kommunikation, was zu effizienteren Betriebsabläufen führen wird. Zudem kann das Gärtnereigebäude freigespielt und dessen langfristige Vermietung an den Verein HÜ-Basel sichergestellt werden.

Beim Bauprojekt wurden die Anliegen der unterschiedlichen Anspruchsgruppen berücksichtigt. Dies wurde eng vom Steuerungsausschuss, bestehend aus Gemeindepräsident Hansjörg Wilde, den Gemeinderäten Daniel Albietz und Felix Wehrli, sowie dem Verwaltungsleiter Jens van der Meer begleitet.

Die vorliegende Kreditvorlage in der Höhe von CHF 2’680’000 inkl. MwSt. (+/- 10 %) ermöglicht eine ganzheitliche Optimierung der Infrastrukturausnutzung und der Betriebsabläufe auf dem Werkhofareal. Die Finanzierung kann über die Instandsetzungsrückstellung (ISR) erfolgen.

Politikbereich:	Ressourcen
Auskünfte erteilen:	Hansjörg Wilde, Gemeindepräsident Tel: 061 646 82 40 Rainer Helm, Abteilungsleiter Werkdienste Tel: 061 645 60 70

Januar 2022

1. Ausgangslage

In seiner Sitzung vom 16. Juni 2021 hat der Einwohnerrat der Übertragung der Schenkelscheune (Gemeindegärtnerei) vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen (Entwidmung) zugestimmt (Nr. 18-22.094.01).
Im Rahmen dieser Vorlage wurde der Einwohnerrat vororientiert, dass der Gemeinderat und die Verwaltung planen, eine alte Forderung der Politik umzusetzen und den Gärtnereibetrieb in den Werkhof zu integrieren. Zudem soll die langfristige Vermietung der Schenkelscheune an den Verein HÜ-Basel, welcher eine konzeptionell und finanziell attraktive neue Nutzung der Schenkelscheune in Aussicht stellt, ermöglicht werden. Sowohl die Resultate der Machbarkeitsstudie der Verwaltung betreffend Integration der Gärtnerei in den Werkhof, wie auch das Nutzungskonzept der Schenkelscheune durch den Verein HÜ-Basel, wurden dem Einwohnerrat im Rahmen dieses Geschäfts vorgelegt.
Die Zustimmung des Einwohnerrats zur Übertragung der Schenkelscheune vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen war ein wesentlicher Schritt, um dem Gemeinderat und dem Verein Hü-Basel Planungssicherheit für die weiteren Schritte zu geben.

Mittlerweile hat die Verwaltung das Bauprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % auf Grundlage der bereits durchgeführten Machbarkeitsstudie «Integration der Gärtnerei in den Werkhof» ausgearbeitet und legt dieses dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vor. Gegenüber der Machbarkeitsstudie hat sich das Projekt stark weiterentwickelt. Eine vertiefte Auseinandersetzung während der Projektierungsphase mit den Themen Brandschutz, Betriebsabläufe und haustechnische Anpassungen, sowie einzelne notwendige Instandstellungen, führen zu Mehrkosten gegenüber der Machbarkeitsstudie. Durch die Zusammenführung der beiden Betriebe Werkhof und Gärtnerei, bietet sich die Chance einer ganzheitlichen Optimierung für die Gebäudenutzung an. Gleichzeitig wurde eine notwendige langfristige Lösung für den gegenwärtig temporären Recyclingpark, wie auch die Museumslager im Werkhof, unter dem Dach des Gemeindehauses und weiteren Aussenstellen, erarbeitet. Die Kosten werden im Kapitel 2.3 transparent ausgewiesen. Neben der Integration der Gärtnerei ergänzen die Module Recyclingpark und Museumslager (Tankräume) das Projekt zu einem gesamtheitlich schlüssigen Konzept das nicht zuletzt die Optimierung der Betriebsabläufe der Werkdienste beinhaltet.

<u>Zukünftige Sanierungsmassnahmen</u>
Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, den Einwohnerrat dahingehend zu orientieren, dass es sich beim vorliegenden Investitionskredit um Sanierungsmassnahmen im Zuge der Optimierung der Infrastruktur des Werkhofs handelt. Mittelfristig werden weitere Sanierungsmassnahmen nötig wie: Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro), Sanierung Flachdach, Fenster und Fassade.
Ebenfalls nicht Bestanteil dieser Vorlage sind Erbebenertüchtigungen im Bereich des Feuerwehrmagazins im 3. Untergeschoss, welche gegenwärtig mit dem Kanton geklärt werden. Zukünftige Erdbebenertüchtigungsmassnahmen haben jedoch keinen Einfluss auf das vorliegende Projekt.

Radon

Radon ist ein radioaktives Gas, das beim Zerfall von Radium in uranhaltigem Gestein entsteht. Durch verschiedene durchlässige Stellen in der Gebäudehülle kann Radon aus dem Unterboden in Bauten eindringen und das Risiko erhöhen, an Lungenkrebs zu erkranken. Gemäss der Radonkarte der Schweiz liegt der Werkhof in einem Gebiet mit erhöhter Radonlast. Ob Radon in das Haus eindringen kann, hängt in erster Linie davon ab, wie dicht das Gebäude im Kontakt gegenüber dem Untergrund ist. Beispiele von undichten Stellen in der Gebäudehülle sind Risse und Fugen in Wänden und Böden, Öffnungen für die Durchführung von Kabeln und Rohren, sowie Kellerböden ohne festes Fundament aus Erde oder Kies. Der Werkhof Haselrain wurde in massiver Bauweise mit kompakten Bodenplatten und Betonwänden gegen das Erdreich gebaut. Im Jahr 2002 wurden im Werkhof Radonmessungen durchgeführt, welche in der Radonbank des Bundes gespeichert wurden. Ebenso wurden aktuell Messungen durchgeführt, welche die Werte aus dem Jahre 2002 bestätigen. Die Messresultate liegen deutlich unter dem Schwellenwert, sodass gegenwärtig keine baulichen Massnahmen ergriffen werden müssen.

2. **Bauprojekt** (siehe Planbeilage Bauprojekt)

Der Werkhof liegt im Norden der Gemeinde Riehen, direkt an der Bahnlinie der S6, die sich im Osten befindet. Im Norden und Westen grenzt der Werkhof an Wohnbebauungen an, im Süden an den Gottesacker. Speziell ist die Lage des Werkhofes im Blick auf die Topografie. Während die östliche Erschliessung vom Haselrain direkt auf das Werkhofareal führt und eine Rampe als Zufahrt in das teilweise zweigeschossige 2. Untergeschoss dient, wird das 3.Untergeschoss fahrtechnisch über den Brünnlirain erschlossen.

2.1. Herangehensweise der baulichen Integration der Gärtnerei

2.1.1. Begehungen und Aufnahme Gärtnerei Rössligasse

Als Basis für die Flächenintegration der Gärtnerei wurde eine gemeinsame Begehung mit den Verantwortlichen des Gärtnereibetriebes und dem beauftragten Architekturunternehmen in der Rössligasse 73 durchgeführt. Hierbei wurden die Räumlichkeiten besichtigt, genau aufgenommen und in Plänen festgehalten. Jene Flächen, welche in den Werkhof integriert werden, wurden markiert. Eventuelle Synergieflächen, bzw. Optimierungen wurden ebenfalls herausgearbeitet und flossen in die Planung mit ein (siehe Beilage «Funktionsflächen Gärtnerei Rössligasse Seite 1»).

2.1.2. Begehungen Werkhof

In einer separaten Begehung zusammen mit den Verantwortlichen des Werkhofes, wurden die Flächen ausserhalb des heutigen Magazins im 2. Untergeschoss des Werkhofes aufgenommen. Hierzu zählen die Flächen im 1. Obergeschoss Betriebsgebäude, die Flächen im Forstgebäude und die Flächen in der Einstellhalle des 2. Untergeschosses.

Weiter haben Museumsmitarbeitende der Abteilung Kultur Freizeit und Sport die Räumlichkeiten im Dachstock Gemeindehaus Riehen untersucht.
Hierbei wurde festgestellt, dass sich diese Flächen gut in die nicht mehr benötigten Tankräume im 4. Untergeschoss des Werkhofes integrieren lassen.

2.1.3. Potentielle Integrationsflächen

Als nächster Schritt wurden die Flächen im Werkhof, welche für eine potenzielle Integration der Gärtnerei möglich sind, herausgearbeitet und genauer untersucht. Der Fokus wurde dabei auf das vorhandene Magazin im 2. Untergeschoss gelegt. Die Gegenstände wurden aufgenommen und nochmals hinterfragt (siehe Beilage «Potentielle Integrationsflächen, Seite 2»).
In der genaueren Betrachtung hat sich herausgestellt, dass eine geraume Zahl an Gegenständen nicht für den täglichen Betriebsablauf notwendig ist. Diese Flächen wurden in einem weiteren Schritt ausgelagert.

2.2. Umsetzung und bauliche Massnahmen (Planbeilage Seite 3 – 10)

Die Geschosse im Werkhof werden neu organisiert. Im Anschluss wird die Ist- und die neu geplante Raumsituation dargestellt, beginnend mit dem 4. Untergeschoss (siehe Planbeilage).

4. Untergeschoss:
Ist-Zustand:
Zurzeit wird ein erheblicher Teil dieses Geschosses zu Lagerzwecken von einem Fremdmieter genutzt. Zudem befinden sich noch die alten und leeren Öltanks in den Tankräumen.

Plan:
Neu soll das Lager des Museums, welches zurzeit im 3. Untergeschoss eingemietet ist, in das 4. Untergeschoss umziehen. Die Lagerfläche wird neu organisiert, hierzu werden nichttragende Wände abgebrochen, die Hälfte der Fensterflächen saniert, die anderen entfernt und zugemauert. Das Material wird auf Palettenregalen gelagert. Das Mietverhältnis mit dem Fremdmieter kann aufgelöst werden.
Als zusätzliche Lagerfläche für das Museum, können die Tankräume im 4. Untergeschoss rückgebaut und als Lagerfläche genutzt werden. Die 1 Meter tieferliegenden Tankräume werden über eine Betontreppe und eine Doppeltüre erschlossen. Das bietet die Chance, das Museumslager im Dachgeschoss des Gemeindehauses, welches suboptimalen Lagerbedingungen durch grosse Temperatur- und Feuchtigkeitsschwankungen unterliegt, in dieses Geschoss umzuziehen. Somit kann das gesamte Museumslager, inkl. der Aussenstellen in Allschwil und Riehen, an einen Ort zusammengeführt werden. Diese Massnahme wird als Modul Tankräume separat in den Kosten ausgewiesen.

3. Untergeschoss:
Ist-Zustand:
Zum Brünnlirain hin ist gegenwärtig ein Schlossereibetrieb eingemietet. Zudem hat das Museum der Gemeinde Riehen hier grössere Lagerflächen. Der Werkhof beansprucht momentan

ebenso diverse Flächen für das Pneulager, die Pneumontage und die Abwasserreinigungsanlage (Bioreinanlage).

Plan:
Das Museumslager befindet sich neu im 4. Untergeschoss. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, das Magazin für die Werkdienste in das 3. Untergeschoss unterzubringen, welches direkt über den Brünnlirain bedient werden kann. Als Büro und Wartungswerkstatt für den Leiter des Magazins wird die südliche Garageneinheit (teilweise vermietet an einen externen Schlossereibetrieb) herangezogen. In der nördlichen Garageneinheit finden die Fahrzeuge, welche dem Magazin zugeordnet sind, sowie die Soleaufbereitung Platz. Zudem erfolgt hier die Ausgabe des Magazins der Werkdienste, welches neu vom 2. in das 3. Untergeschoss umzieht. Durch vereinzelte Baumassnahmen werden diverse Lagerflächen und die Soleaufbereitung eingerichtet. Das bestehende Pneulager wird aufgelöst, mit dem Magazin verbunden und neu als Lagerfläche genutzt. Einzelne Pneus für systemrelevante Fahrzeuge, werden neu in der Werkstatt im EG und direkt bei dem jeweiligen Fahrzeug in der Autoeinstellhalle im 2. Untergeschoss gelagert, alle weiteren Pneus werden zukünftig «just in time» organisiert.
Die vorhandene Bioreinanlage wird mittels demontierbarer Wände eingehaust und eine separate Lüftung installiert. Des Weiteren wird die Plakatierung in den Vorraum (ex. Pneulager) verortet und erhält ebenfalls eine separate Lüftung. Die Räumlichkeiten für die extern eingemietete Schlosserei kann weiterhin zur Verfügung gestellt werden.

2. Untergeschoss (Autoeinstellhalle):
Ist-Zustand:
In der Autoeinstellhalle sind alle Fahrzeuge des Werkhofes sowie ein Fahrzeug der Miliz-Feuerwehr Riehen eingestellt. Zudem sind Anhänger, das Zwischenlager Recyclingpark und diverse weitere Lagereinrichtungen sowie das Magazin des Werkhofes, samt Büro Magaziner, untergebracht.

Plan:
Die Fahrzeuge der Gärtnerei werden in die Autoeinstellhalle integriert. Diese wird dafür reorganisiert, bestehende Lagerflächen werden optimiert. Zwischenböden bleiben erhalten und werden weiter als Lager für nicht brennbare Gegenstände genutzt. Das Zwischenlager für den Recyclingpark darf aus brandschutztechnischen Gründen nicht mehr genutzt werden und wird neu direkt in den Recyclingpark verortet.
Der niedrige Teil der Autoeinstellhalle wird mittels Brandschutztor in einen eigenen Brandabschnitt umgewandelt. Dieser Bereich dient als Aufstellfläche für sämtliche Anhänger und als Zwischenlager für brennbare Gegenstände. Die Waschplätze werden saniert und erweitert.
Die freiwerdende Fläche des Magazins (neu im 3. Untergeschoss) wird neu komplett vom Gärtnereibetrieb genutzt, da hierfür natürliches Licht benötigt wird. Der bestehende Bürocontainer mit Treppe bleibt erhalten.
Neu wird ein Zwischenboden in einer Metallkonstruktion eingezogen, welcher geschlossene Räume für Spritzmittel und Düngemittel bietet. Diese werden über eine Lüftungsanlage separat be- und entlüftet.

Sechs verschliessbare Mannschaftsboxen und eine Lagerfläche für Erdsäcke sind auf der unteren Ebene geplant.

1. Untergeschoss (Luftraum Autoeinstellhalle) Garderoben:
Ist-Zustand:
Die heutigen Garderoben bieten Platz für 50 Mitarbeitende. Wasch- und Nassräume sowie WCs sind in knappen Massen für die aktuelle Belegschaft im Werkhof vorhanden. Ebenso hat es hier Veloabstellplätze und diverse Abstellmöglichkeiten.

Plan:
Durch die Integration des Gärtnereibetriebes werden zusätzliche Garderoben wie auch Duschräume und WCs benötigt. Diese können anstelle der Veloabstellplätze eingebaut werden. Zwei weitere Garderobenbereiche mit je 12 Doppelspinten und den dazugehörigen Nasszellen, sind vorgesehen. Die Materialisierung der Garderoben orientiert sich an den bestehenden. Weiter wird ein zusätzlicher Trockenraum eingerichtet. Der Stiefelwaschraum wird saniert und geringfügig erweitert
Auf dem Werkhofareal werden neu genügend gedeckte Veloabstellplätze angeboten.

Erdgeschoss und Werkhofareal:
Ist-Zustand:
Das Areal wird durch das Büro- und Wohngebäude, das alte Salzlager und dem Betriebsgebäude mit seinen Werkstätten gegliedert. Im hinteren Bereich zum Gottesacker sind in der eingeschossigen Friedhofsgarage der Zugang zur Fernwärme, sowie diverse Lager- und Abstellflächen. Zwischen dem alten Salzlager und Betriebsgebäude ist in einem temporären Zelt der Recyclingpark der Gemeinde Riehen angeordnet, dessen Bewilligung letztmalig im Januar 2021 für weitere 3 Jahre vom Bau- und Gastgewerbeinspektorat erteilt wurde und somit im 2024 ausläuft.
Im Büro- und Wohngebäude befinden sich im EG Empfang/Sekretariat, Kantine und das Büro des Abteilungsleiters. Die anderen Büros sind über alle Gebäude des Werkhofs verteilt, zum einen im Betriebsgebäude wie auch im alten Salzlager. Das Areal wird als Umschlagplatz für Anlieferungen und Abholungen genutzt. Zusätzlich dient das Areal als Zwischenlager und Sammelstelle für die tagtäglichen Aufgaben der Werkdienste, wie z. B. Presscontainer für Robi-Dog Abfälle, Wischgut, Altmetallcontainer, Sperrgutcontainer, und Arbeitsbereiche für den Forstbetrieb (Auflistung ist nicht abschliessend). Des Weiteren sind Parkplätze für Besucher und für Mitarbeitende für den Not- und Winterdienst vorhanden.
Plan:
Das Areal wird neu organisiert. Die nötigen Flächen sind für die einzelnen Bereiche der Werkdienste wie auch den Gärtnereibetrieb ausgewiesen. Zusammen mit den Mitarbeitenden des Werkdienstes wurden die Zu- und Abfahrten, sowie die Rangiermöglichkeiten besprochen und neu beplant. Im Erdgeschossplan sind ebenso die Schleppkurven für die Rangierbereiche der LKWs eingezeichnet. Im Zusammenhang mit der Verkehrssituation im Haselrain wurden zudem das Zu- und Abfahren von Kunden- und Betriebsfahrzeugen, sowie die Querungen auf dem Areal untersucht. Ein Verkehrskonzept, welches ein geordnetes Miteinander der unter-

schiedlichen Fahrzeuge ergibt, wurde erarbeitet. Es wird ein streng einzuhaltendes Einbahnregime vorgegeben. Als zusätzliche Aufenthaltsfläche im Aussenbereich wird im Osten des Wohn-/Bürogebäudes eine Terrasse (Betonplatten) mit Sonnenschutz errichtet.
Die Anzahl der Veloständer wird erweitert und neu in den Südwesten des Werkhofes verlegt. Zusätzlich sind Reserveplätze für E-Ladestationen vorgesehen.

Flächen Gärtnerei:
Der nordwestliche Bereich um das Betriebsgebäude wird der Gärtnerei zugeordnet. Hier sind die Flächen für Lehrlingsgarten, Pflanzeneinschlagplatz und Pflanzenumschlagplatz, vorgesehen. Dafür wird der Boden ausgetauscht und eine 50cm Humusschicht eingebracht. Einzelne Bereiche werden durch einen befahrbaren Weg (Betonplatten) erschlossen.

Wohn- /Bürogebäude:
Durch die Verlagerung der Büroflächen in das 1. Obergeschoss des Betriebsgebäudes, kann der Aufenthaltsbereich für Mitarbeiter vergrössert werden. Die tragende Wand im heutigen Büro des Abteilungsleiters wird aufgelöst und durch einen weiteren Aufenthaltsraum von 41.5 m^2 ergänzt. Dieser wird durch einen Linoleumbelag und einer Akustikdecke ausgestattet. Die Wände werden gestrichen.

Betriebsgebäude/Werkstätten:
In der Autowerkstatt wird ein Zwischenboden für die Pneulagerfläche von 10 m^2 (max. 1t) sowie weitere Lagermöglichkeiten für nicht brennbare Gegenstände eingezogen und mittels einer einläufigen Treppe erschlossen. Zwei multifunktionale Büroarbeitsplätze mit Werkstatt, werden für den Werkstatt- und Recyclingparkbetrieb, sowie die Betriebselektriker eingerichtet. Die nördlich angeordneten Räumlichkeiten zwischen der Autowerkstatt und Schreinerei wird neu organisiert. Im Hinblick auf die erhöhte Mitarbeiterzahl, sollen die Anzahl WCs vergrössert werden. Anstelle des heutigen Batterieraums wird neu eine Damen-WC-Anlage mit zwei Toiletten, im nebenanliegenden Herren-WC eine zusätzliche, zweite Toilette eingebaut.
Das Ersatzteillager neben dem Betriebsbüro Werkstatt wird ebenfalls aufgehoben. Die Trennwand zum Betriebsbüro wird zurückgebaut. Somit entsteht ein grösseres Büro mit drei Arbeitsplätzen und einer Werkbank mit Prüftableau für den Betriebselektriker. Hierfür werden ergänzende sanitäre Ver- und Entsorgungsleitungen und Anpassarbeiten an der Heizungsverteilung, Licht- und Brandmeldeinstallation benötigt. Zwei Arbeitsplätze benötigen zudem eine IT-Installation. Die Boden-, Wand, und Deckenoberflächen werden erneuert.

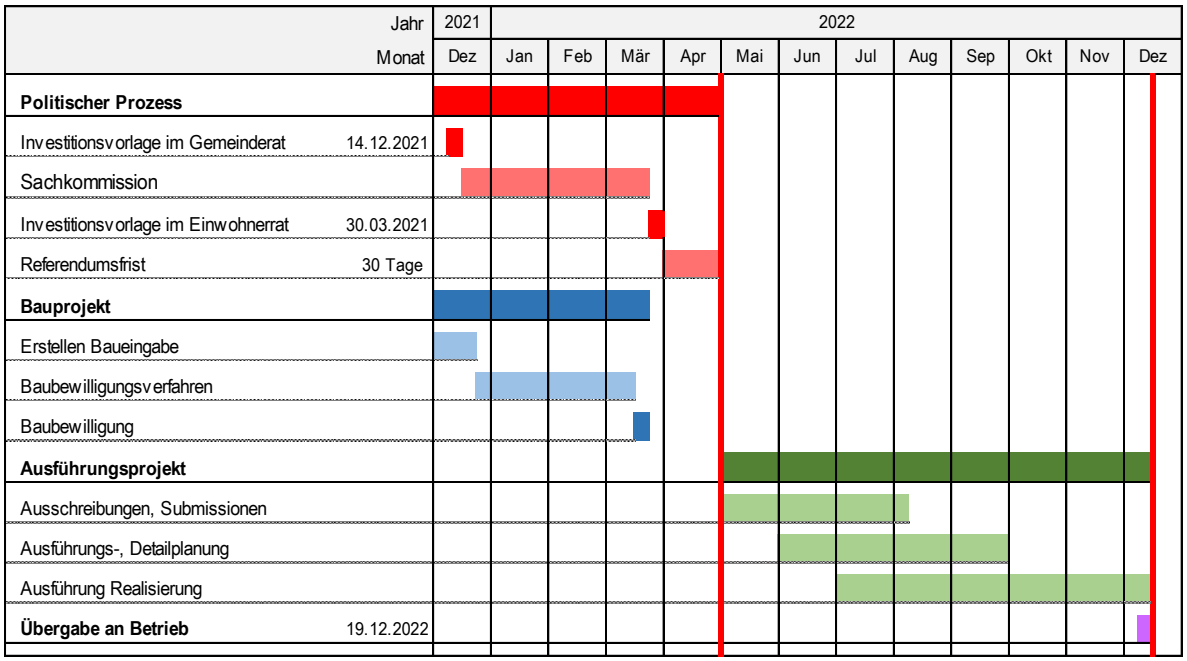
Friedhofsgarage:
Eine räumliche Verbindung zwischen der mittleren Garage und derjenigen im Osten wird vorgenommen. Ein überdachtes Pfahllager anstelle des ehemaligen Humuslagers ist vorgesehen.
Das vom Bauinspektorat temporär bewilligte Zelt für den Recyclingpark, soll durch einen dauerhaften Bau, ersetzt werden. Ein neues Verkehrsregime regelt die Zu- und Abfahrten, sowie den Aufenthalt auf dem Areal für die Kunden des Recyclingparks.

Recyclingpark:
Anstelle des heutigen temporären Zeltes wird neu eine nicht beheizte Halle in Stahlbauweise errichtet. Die neue Halle hat die Abmessung von ca. 10 x 15 Meter und eine Höhe von 5 Metern und kann sämtliche benötigten Flächen für die Bewirtschaftung aufnehmen (Seite 14-16). Die Belichtung erfolgt über 6 Oberlichter. Das Flachdach wird begrünt. Bedient wird der Recyclinghof über ein grosses Doppel-Schiebetor. Die Kasse wird in der Halle als separater Raum eingerichtet. Ein zusätzliches Vordach, welches sich zwischen Recyclingpark und Betriebsgebäude aufspannt, dient als Überdachung für das Leergut. Um ein Einbahnregime für die Recyclingparkbesucher zu ermöglichen, wird das Einfahrtstor im Süden des Werkhofes vergrössert, eine Wartezone wird westlich vom Wohn-/Bürogebäude ausgewiesen. Dieser Neubau wird als Modul «Recyclingpark» in den Kosten separat aufgeführt.

1. Obergeschoss
Ist-Zustand:
Das 1.Obergeschoss im Betriebsgebäude wird heute grösstenteils als Lagerfläche und Werkbüros für den Betriebselektriker und die Lackiererei von der Schreinerei genutzt.

Plan:
Das 1. Obergeschoss wird zu einem reinen Bürogeschoss für die Administration der Werkdienste umgenutzt. Hier werden alle Büros an einen Ort zusammengeführt. Neben Einzel- und Teambüros sowie Arbeitsplätzen mit Desksharing für zurzeit 17 Mitarbeitende gibt es eine Kombi-/Begegnungszone mit Teeküche zur Unterstützung des Austausches unter den Vorgesetzten sowie ein Sitzungszimmer. Das Bürogeschoss ist über den bestehenden Lift und das Treppenhaus vertikal auf kurzem Wege direkt mit allen Bereichen des Werkhofes erschlossen resp. verbunden. Damit wird ein direkter Austausch mit kurzen Wegen unterstützt. Für diese Neuorganisation des administrativen Zentrums müssen teilweise bestehende Raumtrennwände ausgebrochen, ergänzende Bürotrennwände in Trockenbauweise eingezogen und neue Durchbrüche getätigt werden. Die Einzelbüros und das Sitzungszimmer werden zusätzlich mit einer abgehängten Akustikdecke ausgestattet. Die grösseren Büros werden mit örtlichen Akustikpaneelen ergänzt. Die Neuorganisation der Räume lösen auch Anpassarbeiten an den bestehenden Heizwänden, Elektro-Lichtinstallationen, Notbeleuchtung und Brandmeldeanlage aus. Ein komplettes IT- und Telefonnetz wird installiert. Die Arbeitsplätze werden an einen Brüstungs-Medienkanal angeschlossen. Die beiden gefangenen Räume (Besprechungs- und Kopier-/Lagerraum) erhalten eine Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung. Die alten Aluminiumfenster werden durch neue energieeffiziente Fenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Ansonsten werden sämtliche Wand- und Deckenoberflächen gestrichen und der bestehende eingefärbte Holzzement-Boden abgeschliffen und neu versiegelt (Materialkonzept, Seiten 11-13).

2.3. Grobtermine



2.4. Kosten

Detaillierter Kostenvoranschlag +/-10%, inkl.7.7% Mehrwertsteuer

Schweizerischer Baukostenindex Hochbau, Nordwestschweiz, Renovation, Umbau
per April 2021 = 102.2 Pkt. (Basis Oktober 2020 = 100 Pkt.)

1	**Baumassnahmen Werhof** (exkl. Administration 1.OG und WC EG/Büro Betriebsgebäude)			**CHF**	**914'000**	
	BKP 2, 3 und 4 Gebäude, Betriebseinrichtungen und Umgebun	CHF	840'000			
	BKP 5 Unvorhergesehenes	CHF	74'000			
2	**Baumassnahmen Administration 1.OG und WC EG/Büro**			**CHF**	**449'000**	
	BKP 2 Gebäude	CHF	414'000			
	BKP 5 Unvorhergesehenes	CHF	35'000			
3	**BKP 29 Honorare**			**CHF**	**371'000**	
	Honorar Architekt für Position 1	CHF	176'000			
	Honorar Architekt für Position 2 (Eigenleistungen Gemeinde)	CHF	59'000			
	Honorare Fachplaner / Spezialisten	CHF	136'000			
4	**Umzugskosten**			**CHF**	**75'000**	
	Umzugskosten im Werkhof intern, inkl. Museumslager 3. UG	CHF	45'000			
	Umzugskosten Gärtnerei in Werkhof	CHF	30'000			
5	**Baunebenkosten**			**CHF**	**40'000**	
	Baubewilligung und Nebenkosten	CHF	40'000			
6	**Schadstoffsanierung**			**CHF**	**15'000**	
	Budgetposten für Schadstoffsanierung	CHF	15'000			
	Total Kosten Integration Gemeindegärtnerei exkl. MwSt.			**CHF**	**1'864'000**	
	./. Eigenleistungen Gemeinde (Honorar Architekt Pos. 2)			**CHF**	**-59'000**	
	Total exkl. MwSt und Eigenleistungen Gemeinde			**CHF**	**1'805'000**	
	Mehrwertsteuer gerundet		7.7%	**CHF**	**139'000**	
	Total Kosten Integration Gemeindegärtnerei inkl. MwSt.					**CHF** **1'944'000**
7	**Module**					
7.1	**Modul 1, Recyclingpark**			**CHF**	**290'000**	
	Bauarbeiten	CHF	240'000			
	Honorar/Nebenkosten Architekt	CHF	35'000			
	Unvorhergesehenes	CHF	10'000			
	Räumarbeiten Zelt und 2. UG	CHF	5'000			
	Total Kosten Modul 1, Recyclingpark exkl. MwSt.			**CHF**	**290'000**	
	Mehrwertsteuer gerundet		7.7%	**CHF**	**22'500**	
	Total Kosten Modul 1, Recyclingpark inkl. MwSt.					**CHF** **312'500**
7.2	**Modul 2, Ausbau Tankräume** (Lager Museum)			**CHF**	**393'000**	
	Bauarbeiten	CHF	182'000			
	Regale und Möblierung	CHF	28'000			
	Honorar/Nebenkosten Architekt	CHF	25'000			
	Umzugskosten Lager Museum	CHF	158'000			
	Total Kosten Module 2, Ausbau Tankräume exkl. MwSt.			**CHF**	**393'000**	
	Mehrwertsteuer gerundet		7.7%	**CHF**	**30'500**	
	Total Kosten Module 2, Ausbau Tankräume inkl. MwSt.					**CHF** **423'500**
	Total Infrastrukturelle Massnahmen Werkhof und Integration Gärtnereibetrieb					**CHF** **2'680'000**

3. Finanzierung

Die Kosten für die Optimierung der Infrastruktur im Werkhof inkl. Module belaufen sich gemäss Bauprojekt auf CHF 2’680’000 inkl. MwSt. (+/- 10%).

Die Kosten für die «Integration der Gärtnerei» über CHF 1'944'000 (inkl. MwSt.) und das Modul «Ausbau Tankräume» in der Höhe von CHF 423'500 (inkl. MwSt.) können der Instandsetzungsrückstellung (ISR) des Werkhofs belasten werden:

Total Belastung ISR (Werkhof):	CHF 2'367'500
Stand ISR (Werkhof):	CHF 6'032'031 (per 31.12.2021)

Das Modul «Recyclingpark» über CHF 312'500 inkl. MwSt. wird aktiviert und dem Werkhof angerechnet. Dadurch erhöht sich die interne Miete des Werkhofs um CHF 12'500 pro Jahr.
Auf der Gegenseite entfällt durch die Neunutzung der Schenkelscheune die interne Mietbelastung der Gärtnerei in der Höhe von CHF 138'600 pro Jahr.
Nach Abschluss der Umbauarbeiten und nach vollendetem Umzug des Gärtnereibetriebs in den Werkhof wird der Verteilschlüssel der internen Miete den neuen Rahmenbedingungen angepasst.
Der Ertragsverlust aufgrund wegfallender Mieterträge im 3. und 4.Untergeschoss wird dadurch aufgefangen, das bislang extern dazu gemietete Flächen (Museumslager) neu im Werkhof integriert werden können und gemeindeeigene Räumlichkeiten freigespielt werden können.

<u>Weitere finanzielle Aspekte</u>
Mit der Vermietung der Schenkelscheune (Gärtnereigebäude) an den Verein Hü-Basel werden einerseits reale Mieteinnahmen in der Höhe von CHF 100'000 pro Jahr generiert, anderseits kann die bestehende ISR der Schenkelscheune in der Höhe von CHF 1'147'450 (Stand 31.12.2021) erfolgswirksam aufgelöst werden (ausserordentlicher Ertrag). Zudem wird über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren die Gemeinderechnung jährlich mit CHF 77'600 (ordentlicher und ausserordentlicher Unterhalt) entlastet, da das Neunutzungskonzept der Schenkelscheune durch den Verein Hü-Basel vorsieht, einerseits den Umbau der Räumlichkeiten der vormaligen Gemeindegärtnerei zu finanzieren und andererseits Mietzins, Personalkosten, laufender Unterhalt etc. für mindestens zehn Jahre abzudecken.

4. Betriebliche Beurteilungen

4.1. <u>Werkdienste</u>

Bei der Erarbeitung des vorliegenden Bauprojektes (Beilage 1) wurden die Verantwortlichen und die Mitarbeitenden der Werkdienste noch stärker als bereits im Vorprojekt und der Machbarkeitsstudie einbezogen. Durch Einbindung der Mitarbeitenden mittels Workshops konnte neben sehr vielen wertvollen Ideen und Vorschlägen auch die Akzeptanz innerhalb der Belegschaft merklich gesteigert werden. Sämtliche betrieblichen Abläufe der Gärtnerei und des

Werkhofes wurden analysiert. Die dazu notwendigen Arbeits- und Lagerflächen wurden gemeinsam aufgenommen und flossen in die Flächenplanungen mit ein. Bei allen Planungen und Massnahmen wurden die Themen Arbeitssicherheit und Unfallverhütung sehr stark mit einbezogen. Das erarbeitete Bauprojekt wiederspiegelt die Rahmenbedingungen aus den vorhandenen Gebäudestrukturen und den betrieblichen Anforderungen. Die sich ergebenden Synergien in den Betriebsabläufen sind durch die viel kürzeren Wege klar ersichtlich. Die Ausnutzung der Räumlichkeiten im Werkhof wird mit dem vorliegenden Konzept wesentlich effizienter. Ein wichtiger Bestandteil im ganzen Konzept ist der Bürobereich im 1. Obergeschoss des Betriebsgebäudes. Die räumliche Nähe aller Vorgesetzen stellt eine ideale Basis dar, damit die erwarteten Synergien der Integration umgesetzt werden können.

4. Untergeschoss Betriebsgebäude (Lager Museum):
Durch die Verortung des Museumslagers vom 3. Untergeschoss ins 4. Untergeschoss, werden beginnend mit dem 3. Untergeschoss, bis und mit zum 1. Obergeschoss zusammenhängende und gut bespielbare Flächen innerhalb dem Betriebsgebäude geschaffen.

3. Untergeschoss Betriebsgebäude (Magazin Werkdienste):
Die Platzierung des Magazinbetriebes im 3. Untergeschoss bringt in puncto Verkehrsaufkommen durch die Anfahrtsmöglichkeit via Brünnlirain viele Vorteile respektive eine Entlastung im Quartier. Gleichzeitig werden die Abläufe und die Lagerkapazitäten für das Magazin der Werkdienste optimiert.

2. Untergeschoss Betriebsgebäude (Gärtnereibetrieb):
Der Gärtnereibetrieb findet im 2. Untergeschoss optimale Bedingungen für seinen Betriebsablauf vor. Im Gegensatz zum aktuellen Betriebsgebäude (Schenkelscheune) kann alles auf zwei grossen, zusammenhängenden Flächen abgewickelt werden. Zusätzlich sind die Wege zu der sich ebenfalls im 2. Untergeschoss befindlichen AEH sehr kurz. Eine direkte Anbindung an das Magazin der Werkdienste im 3. Untergeschoss ist auf Grund des Treppenhauses und des Warenliftes gegeben.

2. UG Betriebsgebäude (Autoeinstellhalle):
Die Einteilung der Stellplätze für den Fuhrpark der Werkdienste wurde komplett überarbeitet. Neu finden alle Fahrzeuge und Anhänger Platz in der AEH. Zusätzlich können die notwendigen Anbauten und Ersatzpneu direkt bei den Fahrzeugen gelagert werden, damit sind kurze Wege zwischen den Fahrzeugen und das dazugehörende Equipment garantiert. Dies bringt z. B. beim Winterdienst sehr grosse, zeitliche Vorteile mit sich. Die Lagerfläche auf den Zwischenböden und das Zwischenlager des Recyclingparks, muss auf Grund der gültigen Brandschutzvorschriften neu konzipiert werden. Da das Zwischenlager für den Recyclingpark neu nicht mehr in der AEH platziert werden darf, wird das Zwischenlager in den neu zu erstellenden Recyclingpark integriert, was gleichzeitig einen sehr grossen Vorteil für die betrieblichen Abläufe mit sich bringt. Auf den Zwischenböden dürfen nur noch nicht brennbare Gegenstände gelagert werden, was durch die Neuorganisation der Lagerflächen keine weiteren Probleme aufwirft. Im hinteren, niedrigeren Teil wird durch den Einbau des Brandschutz

Tores, eine Zwischenlagerfläche für brennbares Material generiert, somit sind auch für kurzfristige Einsätze genügend Lagerkapazitäten vorhanden.

1. Untergeschoss Büro- und Wohngebäude (Garderoben):
Die geplante Erweiterung der Garderoben und Sanitärräume bringt genügend Platz für die Aufnahme der Mitarbeitenden der Gärtnerei.

Erdgeschoss Betriebsgebäude (Mechanische Werkstatt):
Durch den Einbau des Zwischenbodens inkl. der Treppe, kann das komplette für den Betrieb der Mechanischen Werkstatt notwendige Materiallager kompakt in einen zusammenhängenden Gebäudebereich platziert werden. Die Erweiterung des Werkstattbüros können 2 multifunktional genutzte Büroarbeitsplätze und eine Werkbank für die Elektroarbeiten mit Prüfeinheiten geschaffen werden.

1. Obergeschoss Betriebsgebäude (Bürobereich):
Im Bürobereich sind zu einem sämtlichen Arbeitsplatz für die Abteilungsleitung, die Bereichsleitungen und den Stellvertretungen untergebracht. Zusätzlich werden Arbeitsplätze in dem sogenannten Desksharing angeboten. Somit ist eine effiziente Nutzung von Büroarbeitsplätzen gewährleistet. Zusätzlich sind noch 2 Reservearbeitsplätze vorgesehen. Die Platzierung der Büros auf einer Ebene inklusive der Begegnungszone wird die bereichsübergreifende Zusammenarbeit und das Teamwork innerhalb der einzelnen Betriebe stärken und somit die gewünschte Effizienz bringen.

Erdgeschoss Werkhofareal:
Das Areal des Werkhofes wurde komplett neu überdacht. Zusammen mit den Chauffeuren wurden die neuralgischen Punkte und Bereiche überdacht und geplant. Das Einbahnregime und die Wartezone für die Besucher des Recyclingparks bringen sehr viele Vorteile im tagtäglichen Betriebsverkehr und sind wichtige Aspekte für die Vermeidung von Unfällen auf dem Areal. Mit den Umplatzierungen der Container können Betriebsabläufe optimiert werden und gleichzeitig genügend Fläche für den Gärtnereibetrieb generiert werden. Mit den Erweiterungen bei der Friedhofsgarage besteht die Möglichkeit auch das notwendige Pfahllager auf dem Areal zu platzieren. Für die Mitarbeitenden, die Not- oder Winterdienstaufgaben erfüllen sind genügend Parkplätze auf dem Areal vorhanden. Unter Berücksichtigung der zu Verfügung stehenden Fläche ist die jetzige Planungsstand die best. mögliche Lösung. Selbstverständlich müssen weiterhin alle Beteiligten gerade im Bereich des Areals besonders aufeinander Rücksicht nehmen.

Erdgeschoss Büro- und Wohngebäude:
Die Erweiterung des Kantinenbereiches Innen und Aussen ist auf Grund der der grösseren Mitarbeiteranzahl unumgänglich. Trotz der räumlichen Einschränkungen konnten hier akzeptable Bedingungen für die Mitarbeitenden geschaffen werden.

Erdgeschoss Werkhofareal (Recyclingpark Modul 1):
Da sich der Recyclingpark wachsender Beliebtheit bei der Bevölkerung erfreut wurde, in der Projektphase auch über einen neuen externen Standort nachgedacht. Auf Grund von alternativen Flächen und betrieblichen Aspekte wurde der Standort auf dem Werkhofareal belassen. Das geplante Gebäude (Beilage 1, Seite 9) kann sämtliche Anforderungen für die Annahme und die Lagerung der zu entsorgenden Gegenstände erfüllen. Durch die Möglichkeit der Zwischenlagerung im Recyclingpark und nicht mehr im 2. Untergeschoss, können sehr viele Wege im tagtäglichen Betriebsablauf eingespart werden.

4.2. Abteilung Kultur, Freizeit und Sport

Die Abteilung Kultur, Freizeit und Sport ist von den geplanten Rochaden ebenfalls betroffen, da das KFS-Lager im 3. Untergeschoss des Werkhofs, das vor allem grosse inventarisierte Museumsobjekte umfasst, ins 4. Untergeschoss verschoben werden muss. Dieser Umzug macht Sinn und bringt für die Lagerbewirtschaftung räumliche und organisatorische Vorteile, so dass die Anforderungen an die Lagerung des Sammlungsguts besser erfüllt sind als heute. Die für die Bewirtschaftung des Lagers zentrale Erschliessung mit einem Warenlift ist weiterhin gegeben.
Mit der zusätzlich geplanten Nutzung bisher leerstehender, ehemaliger Tankräume im 4. Untergeschoss können die weiteren Sammlungsbestände des Museums an einem Ort zusammengeführt und somit Wege und Umtriebe eingespart werden. Bei diesen Sammlungsbeständen handelt es sich vor allem um Objekte, die bisher im Dachgeschoss des Gemeindehauses unter konservatorisch nicht idealen Bedingungen (z.B. Temperaturschwankungen, kein Brandschutz, schlechte Zugänglichkeit) eingelagert sind. Diese Objekte umfassen die vollständige und wertvolle Sammlung zum Spiel, sowie die weniger grossen Objekte der Dorfsammlung. Zusätzlich angemietete externe Lagerflächen können ebenfalls aufgegeben werden, da in den ehemaligen Tankräumen genügend Fläche zur Verfügung steht.

5. Verkehrskonzept

Eine Untersuchung des aktuellen Verkehrsgeschehens hat gezeigt, dass durch die Integration der Gärtnerei auf dem Areal Haselrain 65 nur wenige zusätzliche Fahrten im Haselrain entstehen. Dies, da die heutigen Fahrten zwischen den beiden Betriebsstandorten entfallen. Insgesamt ist von einer maximalen Verkehrszunahme von 3.6 % im Haselrain auszugehen. Der entstehende Mehrverkehr kann aufgenommen werden und führt zu keiner Überlastung des Verkehrsnetzes. Optimieren lässt sich das Verkehrsregime durch das Aufheben des Einbahnregimes im Grienbodenweg zwischen Lörracherstrasse und Käppeligasse. Wodurch eine Reduktion der Verkehrsmenge auf dem Haselrain von ca. 12 % erreicht werden kann. Das Einbahnregime wurde ursprünglich eingeführt, um Schleichverkehrsfahrten nach Lörrach und zum heute nicht mehr vorhandenen Coop an der Lörracherstrasse zu unterbinden. Die Verkehrsmenge auf der Lörracherstrasse ist seit der Eröffnung der Zollfreistrasse stark zurückgegangen. Der Verkehr auf der Lörracherstrasse verläuft flüssig, weshalb nur noch ein geringes Schleichverkehrsrisiko besteht. Ein neues Einbahnregime im Haselrain wird hingegen

nicht als zielführend erachtet, da schlussendlich längere Fahrten resultieren und ohne bauliche Anpassungen an der Ecke Haselrain-Grienbodenweg ein solches Regime gar nicht eingeführt werden kann. Durch das Aufheben einzelner Parkflächen können im Haselrain komfortablere Querungsstellen geschaffen werden, was einem Wunsch der Werkdienstmitarbeitenden entspricht. Durch eine entsprechende Signaletik kann der Besucherverkehr des Recyclingparks gelenkt und auf dem Werkhofareal abgewickelt werden. Damit möglichst wenig Konflikte mit dem Betriebsverkehr entstehen, wird ein Einbahnregime eingeführt. Die Anpassungen am Verkehrsregime werden mit dem Kanton Basel-Stadt, welcher für die Lörracherstrasse zuständig ist, koordiniert und mit Rahmen der Integration umgesetzt. Einzelne Anpassungen an den Parkplätzen werden jedoch schon mit der Fertigstellung der neuen Bebauung auf dem GSR-Areal vorgenommen (Einfahrt Tiefgarage).

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat das vorliegende Bauprojekt zu unterstützen und den Verpflichtungskredit zur Optimierung der Infrastruktur des Werkhofs mit Integration des Gärtnereibetriebs zu bewilligen und zu ermöglichen.

Riehen, 11. Januar 2022

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:	Der Generalsekretär:
Hansjörg Wilde	Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussentwurf

Beilagen: Bauprojekt

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Verpflichtungskredit für infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs und Integration des Gärtnereibetriebs

„Der Einwohnerrat bewilligt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) einen Verpflichtungskredit über CHF 2'680'000 für infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs, mit Integration des Gärtnereibetriebs.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen, Datum

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:	Der Ratssekretär:
Andreas Zappalà	David Studer

(Ablauf Referendumsfrist)

Beilage 1

BAUPROJEKT

WERKHOF RIEHEN

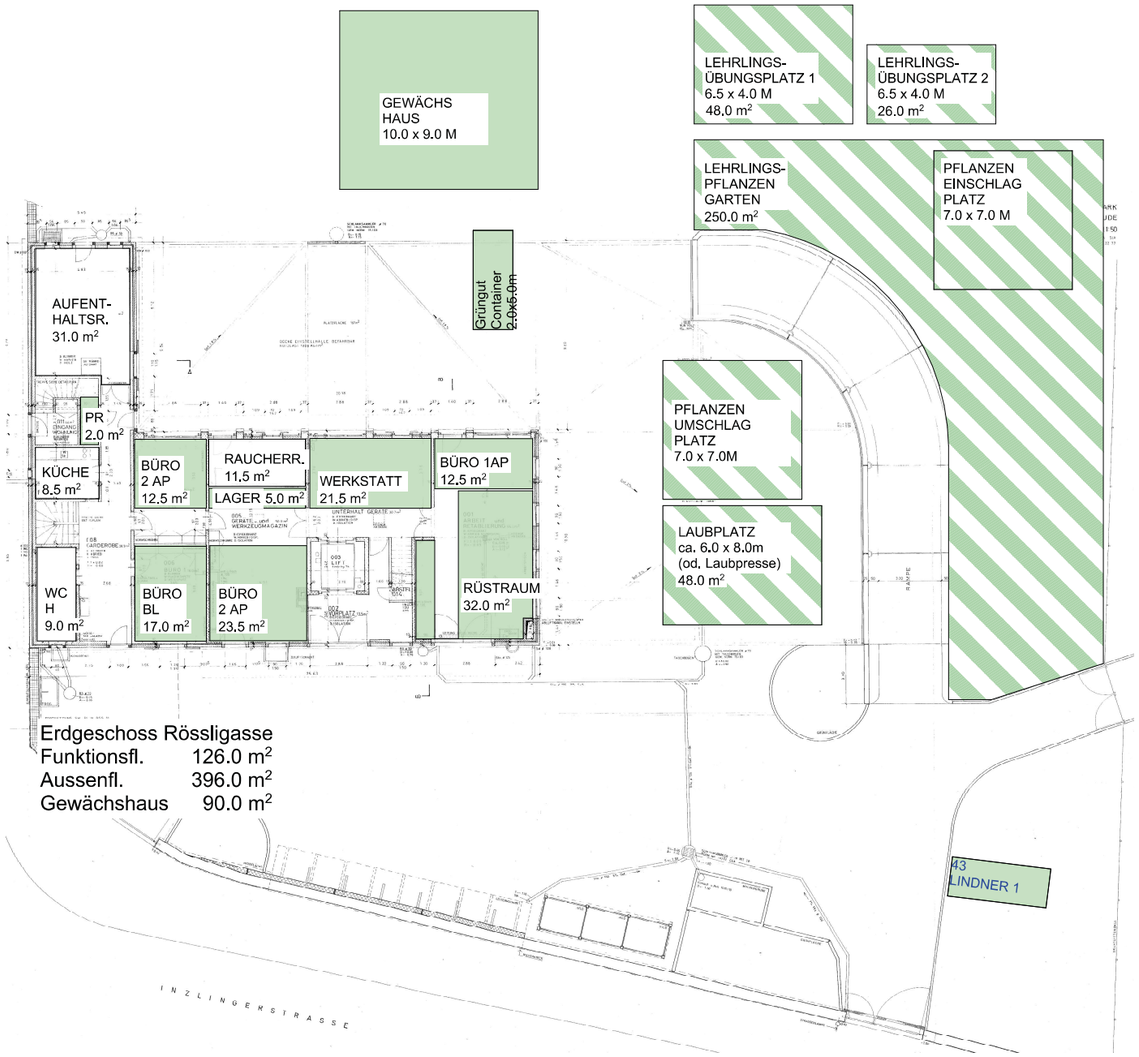
Infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs und Integration des Gärtnereibetriebs

7. Dezember 2021

RAPP

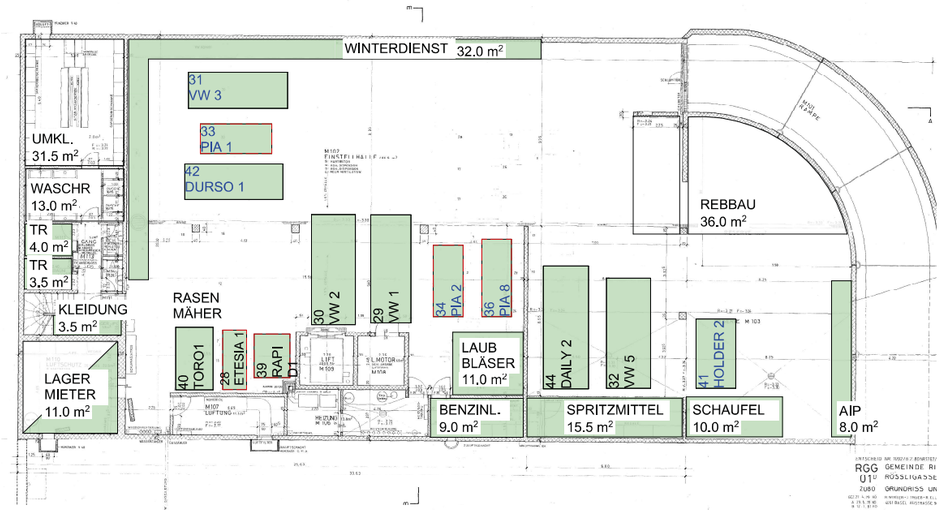
FUNKTIONSFLÄCHEN GÄRTNEREI RÖSSLIGASSE

RAPP



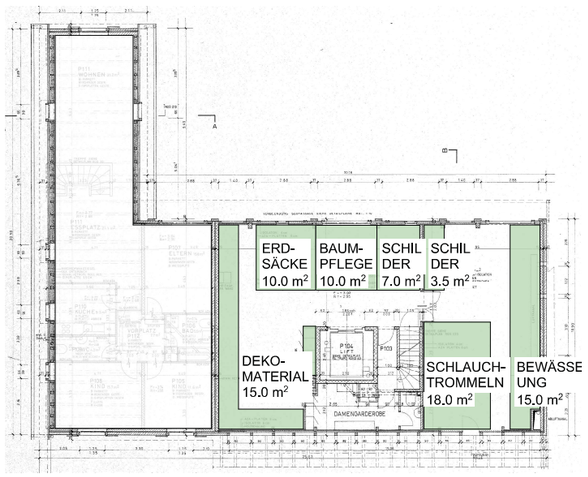
Erdgeschoss Rössligasse

Funktionsfl.	126.0 m²
Aussenfl.	396.0 m²
Gewächshaus	90.0 m²



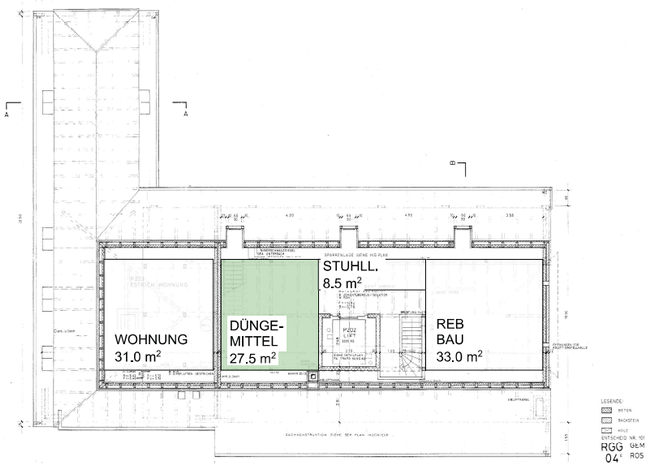
Untergeschoss Rössligasse

Funktionsfl.	107.5 m²



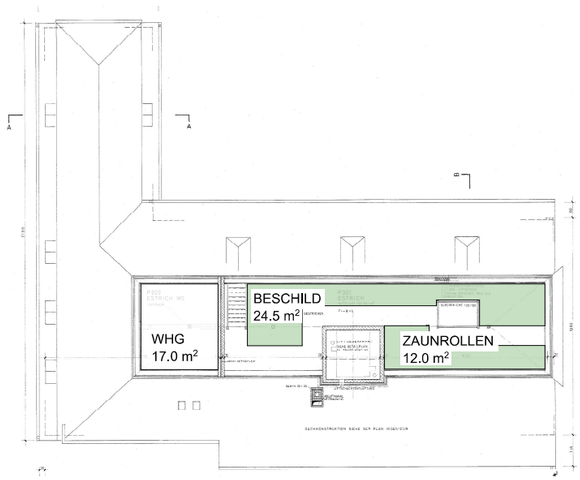
1.Obergeschoss Rössligasse

Funktionsfl.	78.5 m²



2.Obergeschoss Rössligasse

Funktionsfl.	27.5 m2



Estrich Rössligasse

Funktionsfl.	36.5 m²

0 5 10 m

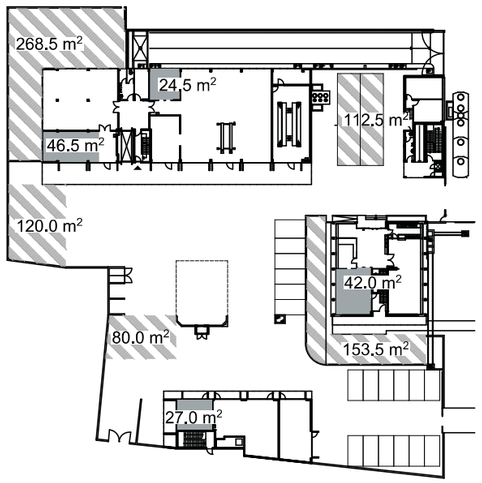
Nutzfläche Aussenflächen

Gesamtflächen

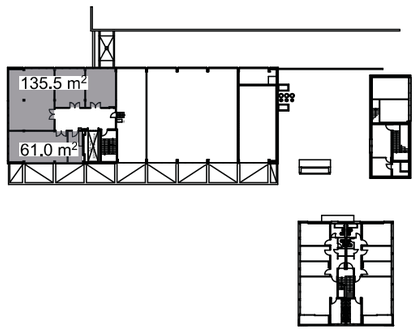
Funktionsfläche	376.0 m²
Aussenfläche	396.0 m²
Gewächshaus	90.0 m²

POTENTIELLE INTEGRATIONSFLÄCHEN

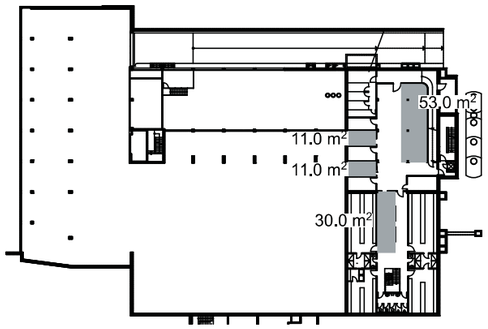
RAPP



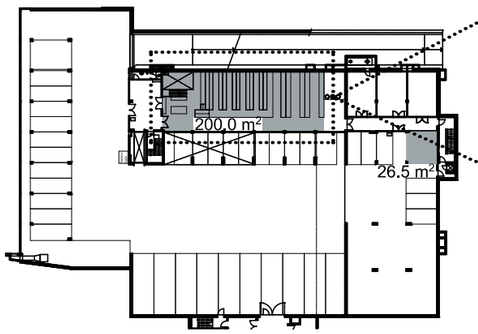
Erdgeschoss Werkhof
Fläche: 140.0 m2
Aussenfläche: 734.5m2



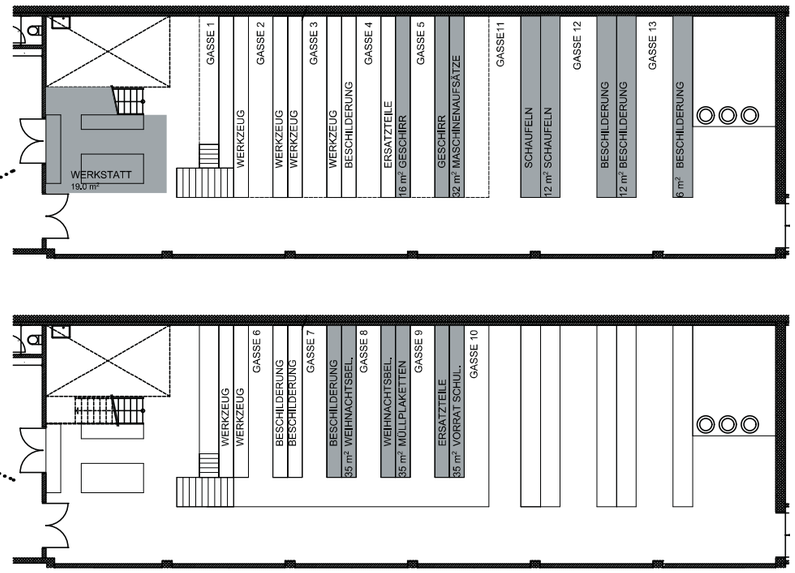
1. Obergeschoss Werkhof
Fläche: 196.5 m²



1.Untergeschoss Werkhof
Fläche: 105.0 m²



2.Untergeschoss Werkhof
Fläche: 226.5 m²



Magazin
teilweise 2-geschossig
Fläche: 200.0 m²

0 5 10 m

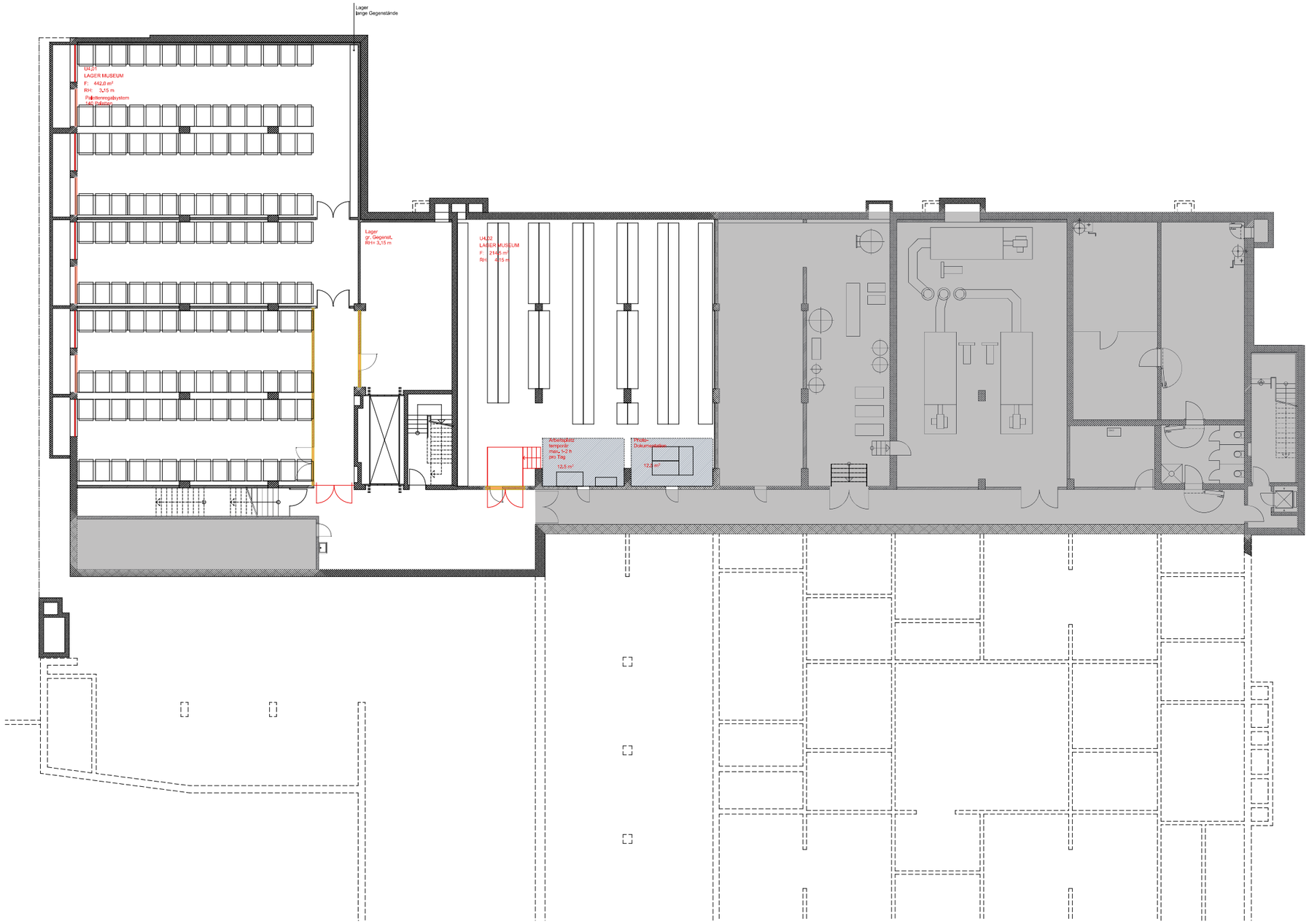
3.Untergeschoss Werkhof
Fläche: 223.0 m²

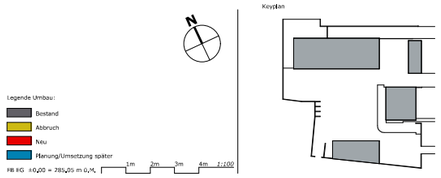
4.Untergeschoss Werkhof
Tanklager ausbaubar: 215.5 m²

Nutzfläche Aussenflächen

Potentielle Integrationsfläche
Gesamtnutzfläche: 891.0 m²
Gesamtaussenfläche: 734.5 m²
Tanklager ausbaubar: 215.5 m²

RAPP





Projekt:	Werkhof Riehen - Integration Gärtnerei Haselrain 65, 4125 Riehen Parzellen-Nr. 025608
Planinhalt:	UG4 Grundriss
Bauphase:	32 Bauprojekt

Projektname_Gebäudenr._Phase_Fachdisziplin_Inhalt_Ebene/Nr._Ausschnitt_Index_Planbezeichnung:				Interne Projekt Nr.:	Plan Nr.:
WHRIEH_001_32_ARC_APL_UG4_01_ _Grundriss				6070.697	
Erst.-Datum:	Massstab:	Format:	Gez.:	Pl.:	Index / Index-Datum:
29.11.2021	1:100	60x105		BTh	/

Planverfasser:

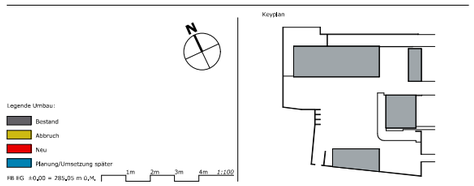
RAPP

Rapp Architekten AG
Freiburgerplatz 4
CH-4142 Münchenstein 1 T +41 58 595 77 77 www.rapp.ch

Auftraggeber:

Gemeinde Riehen - Abtl. Bau, Mobilität und Umwelt
Wettsteinstrasse 1 T +41 61 646 81 11
CH-4125 Riehen www.riehen.ch

RAPP



Projekt:	Werkhof Riehen - Integration Gärtnerei Haselrain 65, 4125 Riehen Parzellen-Nr. 025608
Planinhalt:	UG03 Grundriss
Bauphase:	32 Bauprojekt

Projektname_Gebäudenr._Phase_Fachdisziplin_Inhalt_Ebene/Nr._Ausschnitt_Index_Planbezeichnung:				Interne Projekt Nr.:	Plan Nr.:
WHRIEH_001_32_ARC_APL_UG03_01_00_Grundriss				6070.697	BP 001
Erst.-Datum:	Massstab:	Format:	Gez.:	Pl.:	Index / Index-Datum:
29.11.2021	1:100	60x105	BTh	BTh	00 /

Planverfasser:

RAPP

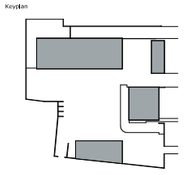
Rapp Architekten AG
Freilager-Platz 4
CH-4142 Münchenstein 1
T +41 58 595 77 77
www.rapp.ch

Auftraggeber:

Gemeinde Riehen - Abtl. Bau, Mobilität und Umwelt
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen
T +41 61 646 81 11
www.riehen.ch

RAPP

Keyplan



Legende Umbau:

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Planung/Umsetzung später

FB RG ±0,00 = 785,05 m ü.M.

1m 2m 3m 4m 1:100

Projekt:	Werkhof Riehen - Integration Gärtnerei Haselrain 65, 4125 Riehen Parzellen-Nr. 025608
Planinhalt:	UG02 Grundriss
Bauphase:	32 Bauprojekt

Projektname_GebäudeNr._Phase_Fachdisziplin_Inhalt_Ebene/Nr._Ausschnitt_Index_Planbezeichnung:				Interne Projekt Nr.:	Plan Nr.:
WHRIEH_001_32_ARC_APL_UG02_01_00_Grundriss				6070.697	BP 001
Erst.-Datum:	Massstab:	Format:	Gez.:	Pl.:	Index / Index-Datum:
29.11.2021	1:100	60x105	BTh	BTh	00 /

Planverfasser:

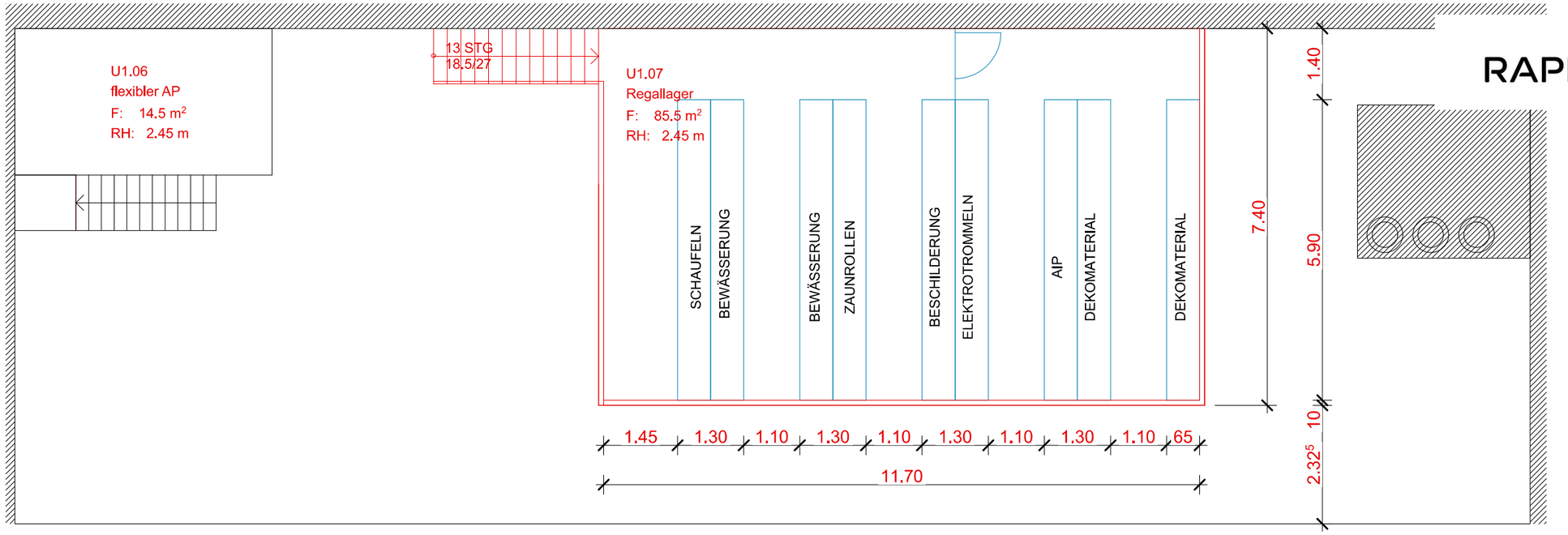
RAPP

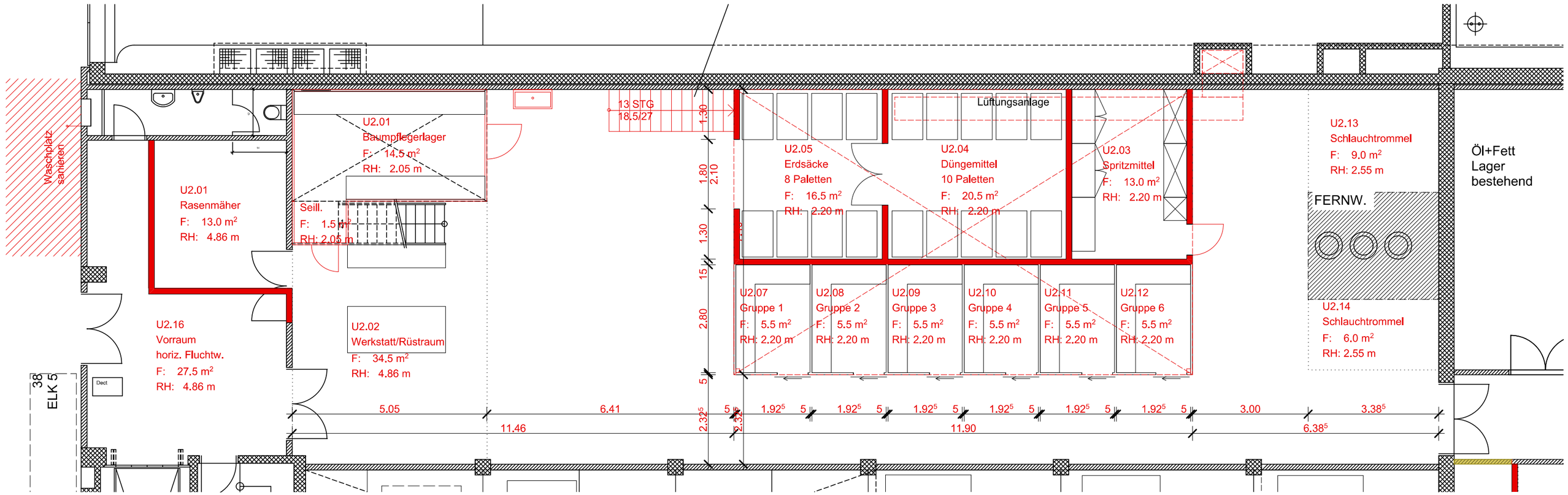
Rapp Architekten AG
Freiburgerstrasse 4
CH-4142 Münchenstein 1
T +41 58 595 77 77
www.rapp.ch

Auftraggeber:

Gemeinde Riehen - Abtl. Bau, Mobilität und Umwelt
Wettsteinstrasse 1
T +41 61 646 81 11
CH-4125 Riehen
www.riehen.ch

RAPP





RAPP
Rapp Architekten AG
Freilager-Platz 4
CH-4142 Münchenstein 1
T +41 58 595 77 77
www.rapp.ch

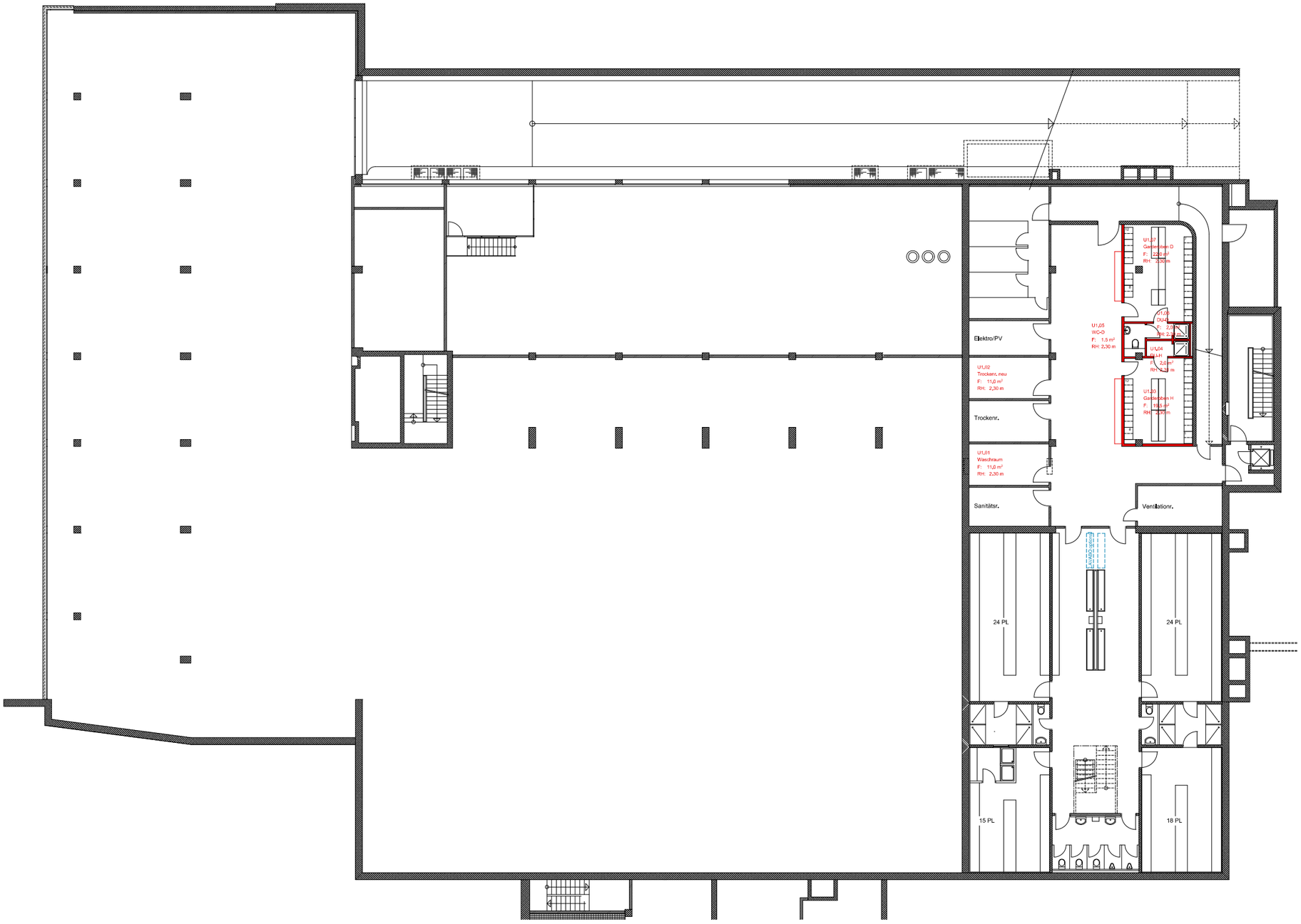
Projekt: Werkhof Riehen - Integration Gärtnerei

Planinhalt: UG02 Gärtnerei Magazin

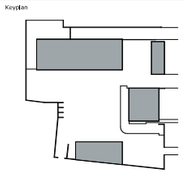
Legende: Bestand | Abbruch | Neu

Projektname_GebäudeNr._Phase_Fachdisziplin_Inhalt_Ebene/Nr._Ausschnitt_Index_Planbezeichnung:	Erst.-Datum:	Massstab:	Format:	Gez.:	PL.:	Interne Projekt Nr.:	Plan Nr.:	Index/Ind.-Datum:
WHRIEH_001_32_ARC_ _UG02_01_00_Gärtnerei Magazin	19.11.2021	1:100	A3 Quer	BTh	BTh	6070.697	BP 001	**00 /**

RAPP



Keyplan



Legende Umbau:

- Bestand
- Abbruch
- Neu
- Planung/Umsetzung später

FB RG ±0,00 = 785,05 m ü.M.

1m 2m 3m 4m 1:100

Projekt: Werkhof Riehen - Integration Gärtnerei
Haselrain 65, 4125 Riehen
Parzellen-Nr. 025608

Planinhalt: UG01 Grundriss

Bauphase: 32 Bauprojekt

Projektname_GebäudeNr._Phase_Fachdisz@n_Inhalt_Ebene/Nr._Ausschnitt_Index_Planbezeichnung:				Interne Projekt Nr.:	Plan Nr.:
WHRIEH_001_32_ARC_APL_UG01_01_ _Grundriss				6070.697	
Erst.-Datum:	Massstab:	Format:	Gez.:	Pl.-:	Index / Index-Datum:
29.11.2021	1:100	60x105			/

Planverfasser:

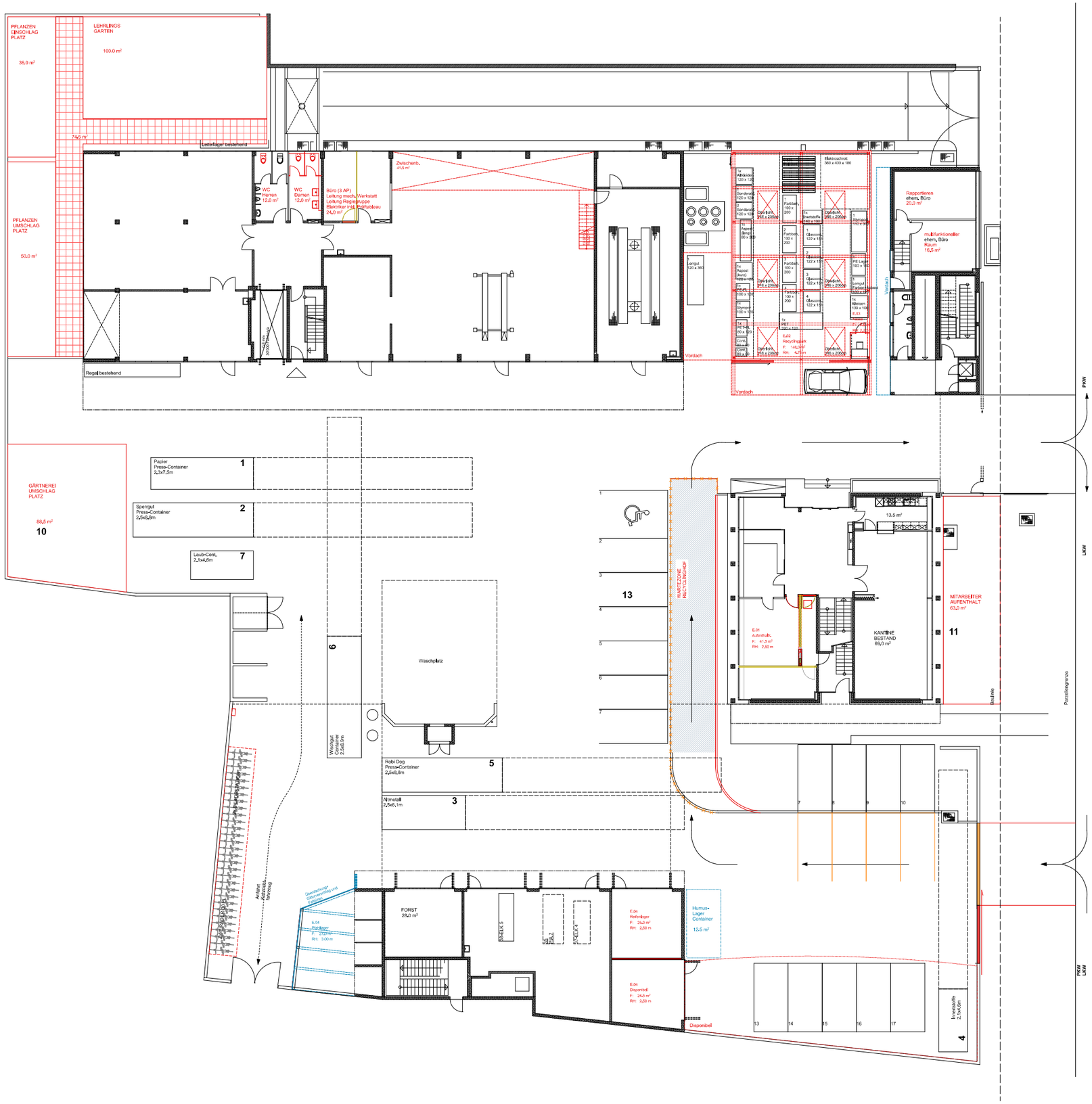
RAPP

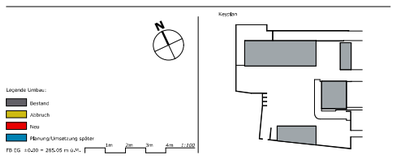
Rapp Architekten AG
Freiburgerplatz 4
CH-4142 Münchenstein 1
T +41 58 595 77 77
www.rapp.ch

Auftraggeber:

Gemeinde Riehen - Abtl. Bau, Mobilität und Umwelt
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen
T +41 61 646 81 11
www.riehen.ch

RAPP





Projekt:	Werkhof Riehen - Integration Gärtnerei Haselrain 65, 4125 Riehen Parzellen-Nr. 025608
Planinhalt:	EGoo Grundriss
Bauphase:	32 Bauprojekt

Projektname_GebäudeNr._Plan_Fachdisziplin_Inhalt_Ebene/Nr._Ausschnitt_Index_Planbezeichnung:				Interne Projekt No.:	Plan Nr.:
WHRIEH_001_32_ARC_APL_EG00_01_00_Grundriss				6070.697	BP EG01
Erst.Datum:	Massstab:	Format:	Gez.:	Pr.:	Index / Index-Datum:
29.11.2021	1:100	90x105	BTh	BTh	00 /

Planverfasser:

RAPP

Rapp Architekten AG
Aeschenvorstadt 4
CH-4051 Münchenstein 1

T. +41 58 595 77 77
www.rappch

Auftraggeber:

Gemeinde Riehen - Abtl. Bau, Hochbau und Umwelt
Wettsteinstrasse 1
CH-4125 Riehen

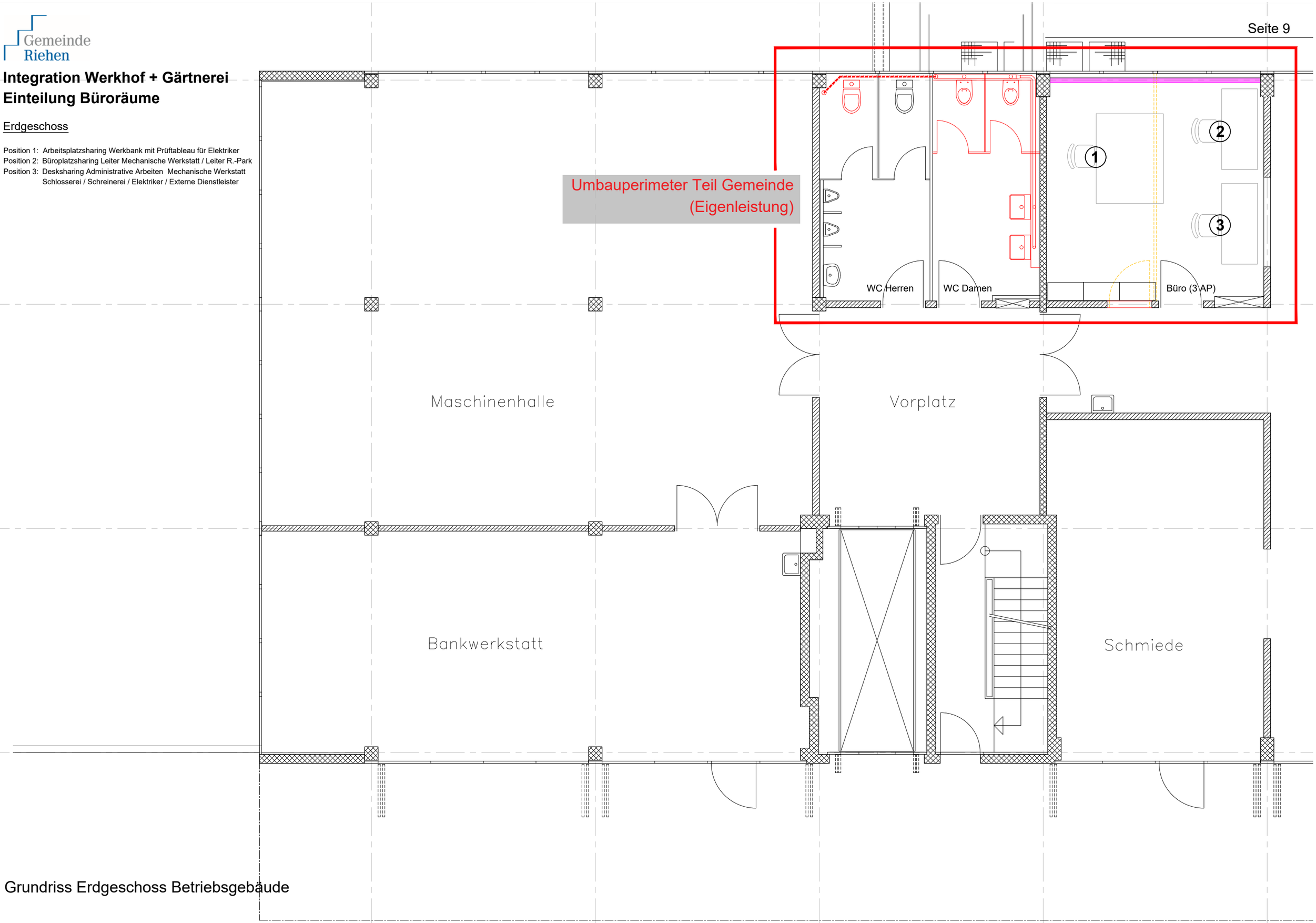
T. +41 61 646 81 11
www.riehen.ch

Gemeinde Riehen

Integration Werkhof + Gärtnerei
Einteilung Büroräume

Erdgeschoss

Position 1: Arbeitsplatzsharing Werkbank mit Prüftableau für Elektriker
Position 2: Büroplatzsharing Leiter Mechanische Werkstatt / Leiter R.-Park
Position 3: Desksharing Administrative Arbeiten Mechanische Werkstatt
Schlosserei / Schreinerei / Elektriker / Externe Dienstleister



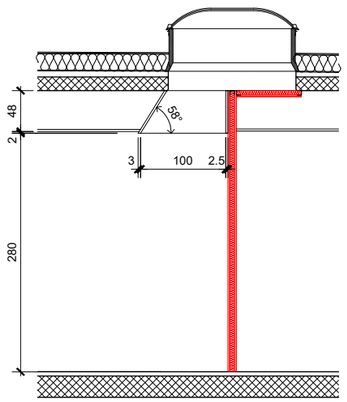
Grundriss Erdgeschoss Betriebsgebäude

Gemeinde Riehen

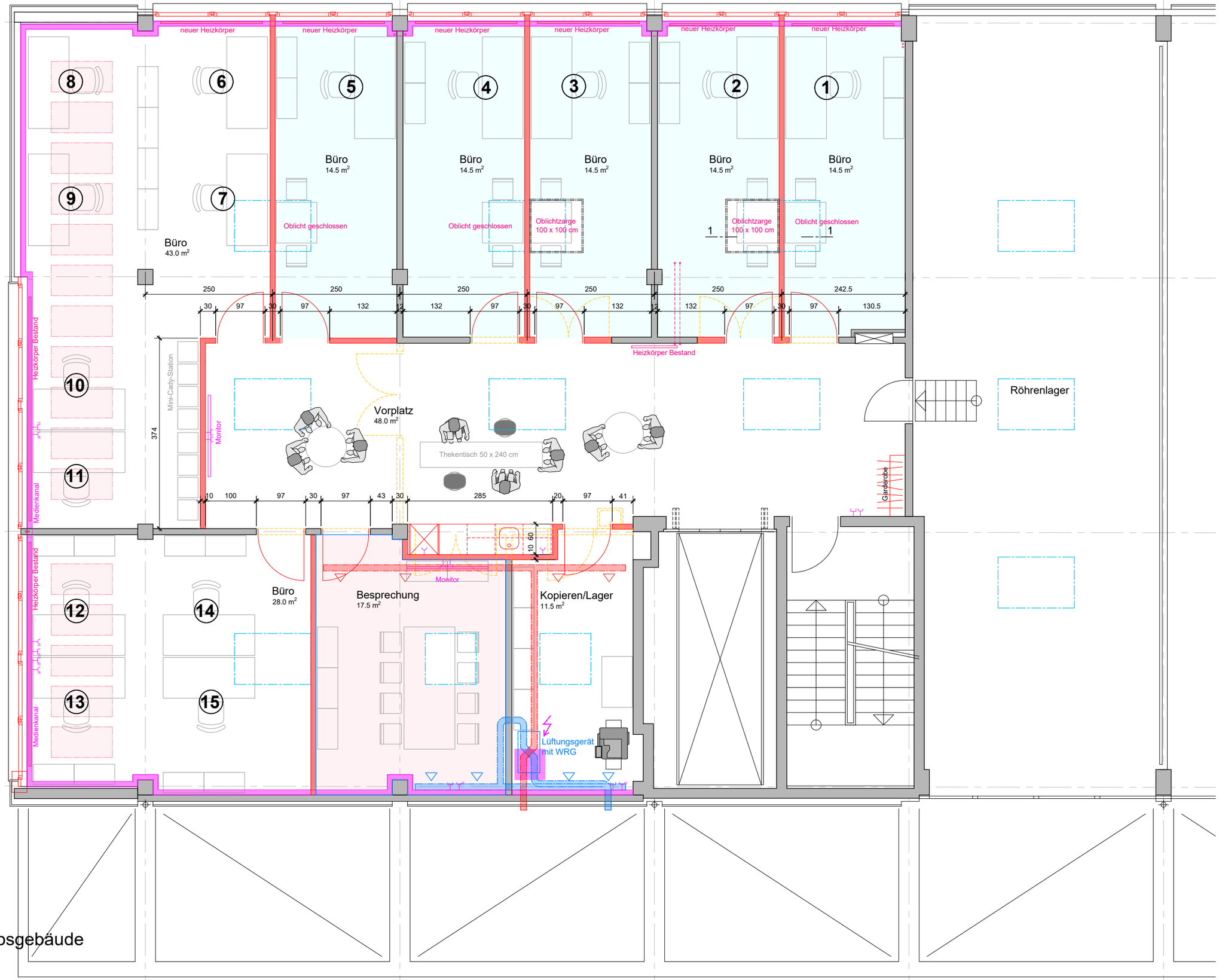
Integration Werkhof + Gärtnerei
Einteilung Büroräume

Obergeschoss

Position 1: Leiter Interne Dienste
Position 2: Abteilungsleiter
Position 3: Leiter Strassen und Entsorgung
Position 4: Leiter Forstbetrieb
Position 5: Leiter Gärtnereibetrieb
Position 6: Stv. Leiter Gärtnereibetrieb
Position 7: Assistent Grün-Unterhalt
Position 8: Desksharing (total 7 MA)
3 Gebietsgärtner / 2 Baumpfleger / Leiter Mähgruppe / Administrative MA Gärtnereibetrieb
Position 9: Desksharing (total 7 MA) dito Pos. 8
Position 10: Desksharing (total 5 MA) Lernende Werkdienste
Position 11: Reserve Arbeitsplatz (nur Vorbereitung Elektroinstallation)
Position 12: Leiter Abfuhr und Ortsreinigung
Position 13: Leiter Regiegruppe
Position 14: Stv. Forstbetrieb (Wildtierbeauftragter)
Position 15: Desksharing, Stv. Abfuhr und Ortsreinigung / Stv. Regiegruppe / Brunnwart

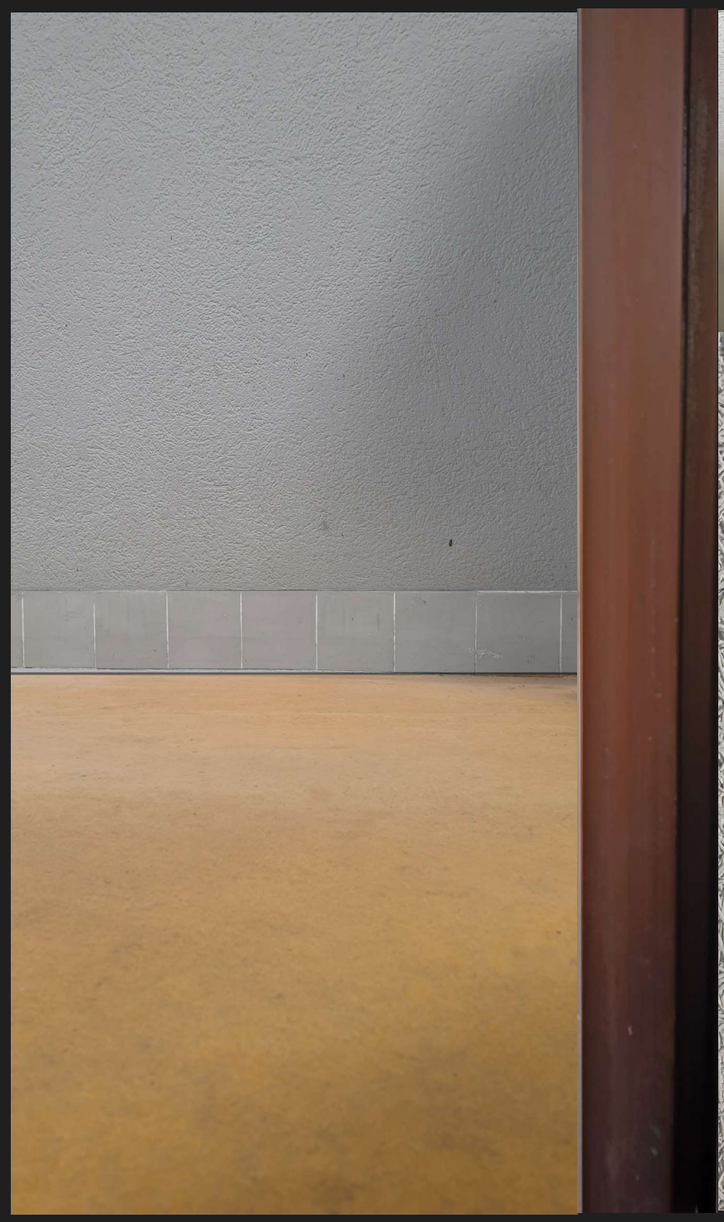


Schnitt 1-1 (Oblichtzarge)



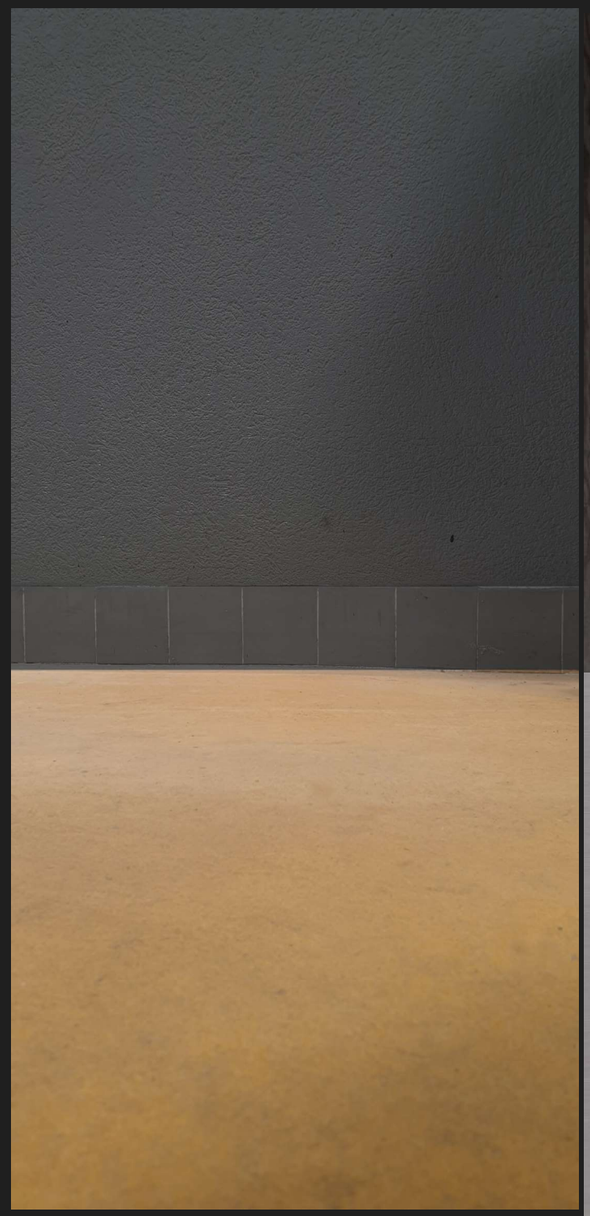
Grundriss 1. Obergeschoss Betriebsgebäude

Boden, Wand, Fenster Büros



Akustikelemente Büros

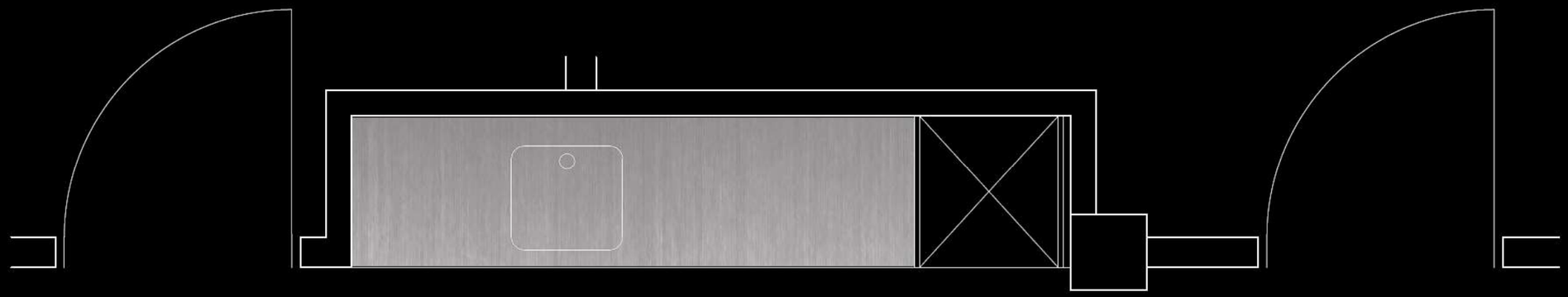
Wand, Boden Kombizone



Teeküche

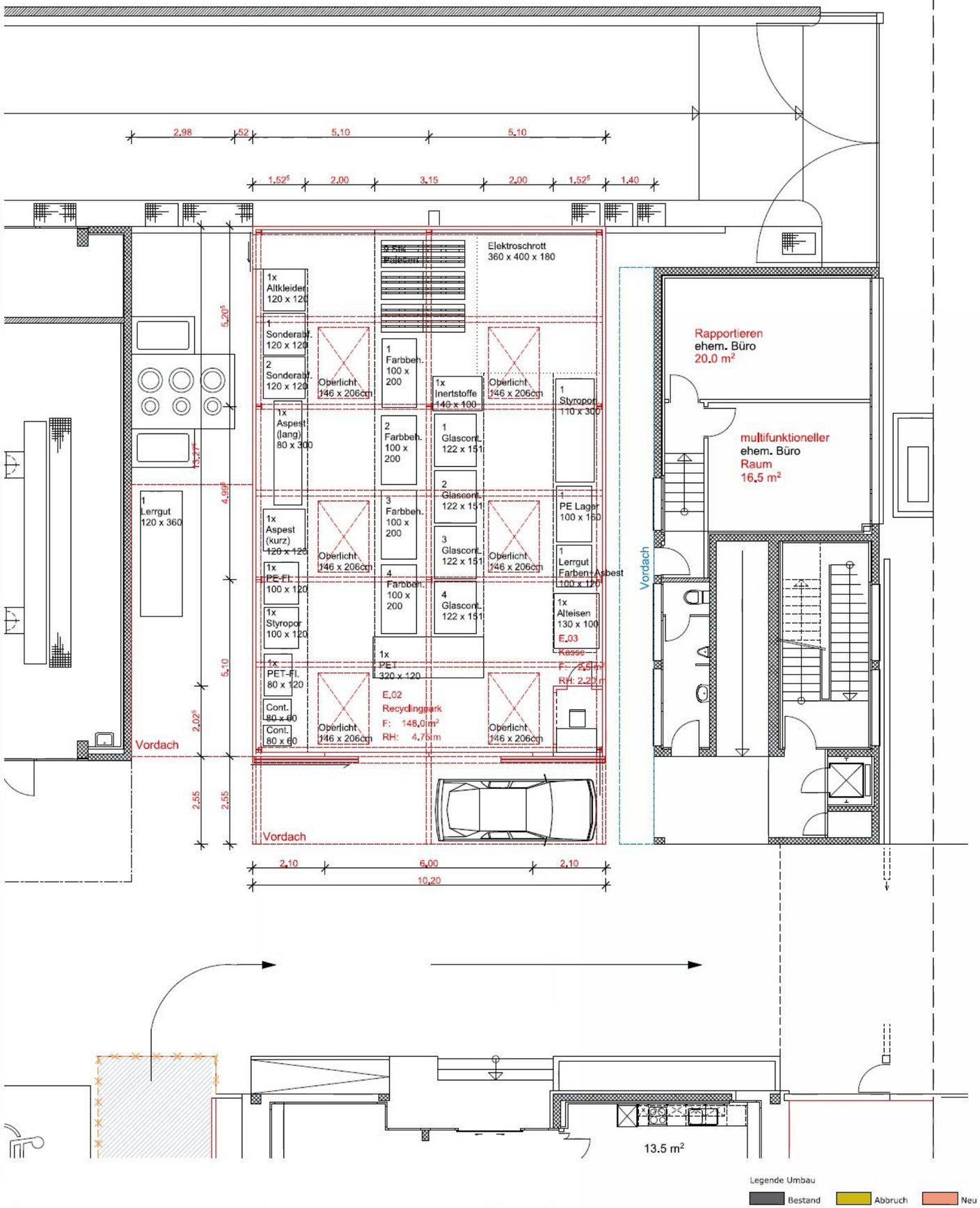
Materialkonzept Bürobereich

Kombizone, Konzept



Teeküche Konzept

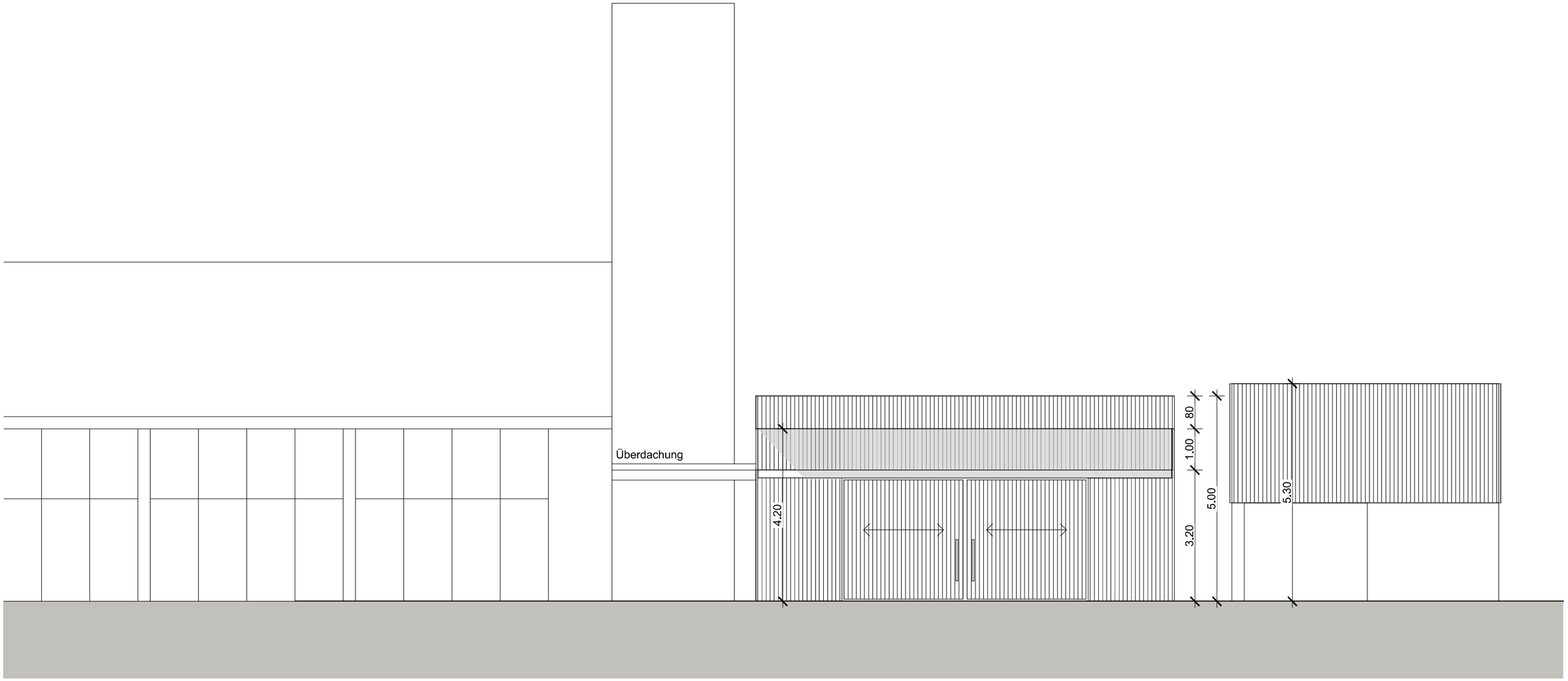
RAPP



Legende Umbau

Bestand | Abbruch | Neu

RAPP



RAPP
Rapp Architekten AG
Freilager-Platz 4
CH-4142 Münchenstein 1
T +41 58 595 77 77
www.rapp.ch

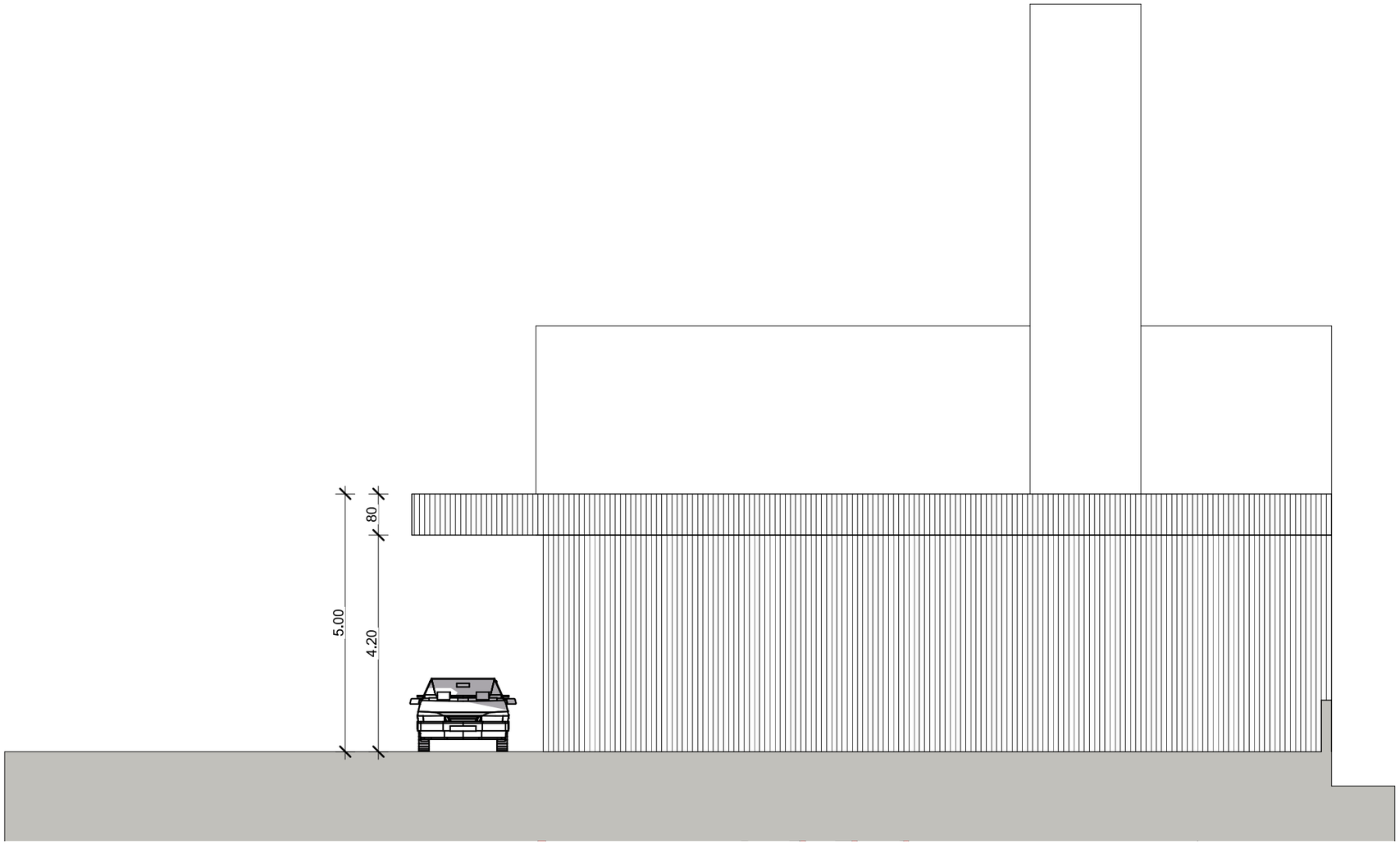
Projekt: Werkhof Riehen - Integration Gärtnerei

Planinhalt: Ansicht Recyclingpark Süd

Legende: Bestand | Abbruch | Neu

Projektname_GebäudeNr._Phase_Fachdisziplin_Inhalt_Ebene/Nr._Ausschnitt_Index_Planbezeichnug:	Erst.-Datum:	Massstab:	Format:	Gez.:	PL.:	Interne Projekt Nr.:	Plan Nr.:	Index/Ind.-Datum:
WHRIEH_001_32_ARC_ _Ansicht _01_00_Recyclingpark Süd	19.11.2021	1:100	A3 Quer	BTh	BTh	6070.697	BP EG01	**00 /**

RAPP



RAPP
Rapp Architekten AG
Freilager-Platz 4
CH-4142 Münchenstein 1
T +41 58 595 77 77
www.rapp.ch

Projekt: Werkhof Riehen - Integration Gärtnerei

Planinhalt: Ansicht Recyclingpark Ost

Legende: Bestand | Abbruch | Neu

Projektname_GebäudeNr._Phase_Fachdisziplin_Inhalt_Ebene/Nr._Ausschnitt_Index_Planbezeichnug:	Erst.-Datum:	Massstab:	Format:	Gez.:	PL.:	Interne Projekt Nr.:	Plan Nr.:	Index/Ind.-Datum:
WHRIEH_001_32_ARC_ _Ansicht _01_00_Recyclingpark Ost	19.11.2021	1:100	A3 Quer	BTh	BTh	6070.697	BP EG01	**00 /**

Beilage 2

Infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs und Integration des Gärtnereibetriebs

Detaillierter Kostenvoranschlag

+/-10%, inkl.7.7% Mehrwertsteuer

Schweizerischer Baukostenindex Hochbau, Nordwestschweiz, Renovation, Umbau
per April 2021 = 102.2 Pkt. (Basis Oktober 2020,= 100 Pkt.)

1 **Baumassnahmen Werkhof** (exkl. Administration 1. OG und WC/Büro EG Betriebsgebäude)

1.1 Massnahmen Erdgeschoss — CHF 228'000

112	Abbrucharbeiten	CHF	2'000
213	Abfangungen tragende Wand (Rapp Infra)	CHF	21'000
230	Elektroinstallationen (Rapp Gebäudetechnik)	CHF	8'000
250	Sanitärinstallationen (Schmutz+Partner)	CHF	4'000
271	Anpassarbeiten Aufenthaltsraum	CHF	3'000
272	Zwischenboden Werkstatt lt. Offerte +Treppe	CHF	65'000
281	Bodenbelag neu Aufenthaltsraum	CHF	8'000
285	Wände streichen Autenthaltsraum	CHF	5'000
285	Bodenmarkierungen neu Werkhof	CHF	5'000
283	Akustikdecke Aufenthaltsraum	CHF	4'500
287	Baureinigung	CHF	3'000
300	Einrichtung Aufenthaltsraum	CHF	25'000
400	Betonplatten legen, Mitarbeiteraufenthalt	CHF	5'500
400	Sonnensegel stellen, Mitarbeiteraufenthalt	CHF	3'000
400	Veloständer überdacht, 30 Stellplätze	CHF	20'000
400	Überdachung Motorräder	CHF	5'000
400	Sitzgelegenheiten, Mitarbeiteraufenthalt	CHF	5'000
400	Werkhof vergrössern (Abbruch Pflanzenbeet, asphaltieren	CHF	15'000
400	Lehrlingsbeete erstellen (Humusschicht)	CHF	15'000
400	Lehrlingsbeete, Betonplatten legen	CHF	6'000

1.2 Massnahmen 1. Untergeschoss — CHF 190'000

112	Abbruch Platten	CHF	4'550
211	Baumeister	CHF	15'000
225	Dämmung	CHF	3'000
230	Elektroinstallationen (Rapp Gebäudetechnik)	CHF	18'650
243	Heizungsverteilung (Classen HT)	CHF	9'000
244	Lüftungsanlage (Classen HT)	CHF	42'000
250	Sanitärinstallationen (Schmutz+Partner)	CHF	17'900
250	Kanalisation (Schmutz+Partner)	CHF	13'900
271	Gipserarbeiten	CHF	18'000
281	Bodenbeläge	CHF	10'000
282	Wandbeläge	CHF	8'000
283	abgehängte Decke	CHF	1'000
285	Malerarbeiten	CHF	5'000
287	Baureinigung	CHF	2'000
300	Garderobeneinrichtung	CHF	22'000

1.3 Massnahmen 2. Untergeschoss — CHF 185'000

112	Abbruch Mauerwerk	CHF	2'000
113	Versetzen Zwischenbühne	CHF	5'000
211	Mauerwerk neu Einstellhalle	CHF	2'000
211	Mauerwerk neu Rasenmäher	CHF	3'400
211	Kernbohrungen	CHF	1'000
225	Brandabschottungen	CHF	3'000
230	Elektroinstallationen (Rapp Gebäudetechnik)	CHF	34'000
240	Anpassen Heizkörper Magazin (Classen HT)	CHF	3'000
244	Lüftung für Spritzmittel, Düngemittel (Classen HT)	CHF	10'000
250	Sanitärinstallationen (Schmutz+Partner)	CHF	15'600
272	Podest mit Treppe in Magazin	CHF	20'000
272	abgetrennte Räume f. Spritzmittel / Düngemittel	CHF	6'000
272	Brandschutztüren	CHF	9'000
272	Regalsystem auf Zwischenboden	CHF	20'000
272	Brandschutztor	CHF	30'000
272	Regal im Bereich Anhänger	CHF	6'000
285	Bodenmarkierungen neu in EH	CHF	5'000
285	Malerarbeiten	CHF	5'000
287	Baureinigung	CHF	5'000

1.4 Massnahmen 3. Untergeschoss — CHF 177'000

112	Abbruch	CHF	4'000
113	Demontage Sprinkleranlage (Pneulager)	CHF	2'000
113	Demontage Regalsystem (Museumslager)	CHF	8'000
211	Betonbohrung Bodenablauf	CHF	1'000
211	Mauerwerk neu	CHF	1'000
230	Elektroinstallationen (Rapp Gebäudetechnik)	CHF	16'700
240	Lüftung Bioreinanlage (Classen HT)	CHF	7'300
240	Lüftung Plakatieren (Classen HT)	CHF	5'800
250	Sanitärinstallationen (Scmutz+Partner)	CHF	19'800
271	demontierbare Wände (Bioreinanlage)	CHF	5'400
272	Türe	CHF	1'000
272	Doppeltüre (Brandschutz)	CHF	6'000
272	Rolltor neu	CHF	5'000
272	Gitterverschlag + Türe	CHF	2'000
285	Malerarbeiten	CHF	10'000
287	Baureinigung	CHF	10'000
300	Regalsystem Magazin 300 lfm	CHF	60'000
300	Palettenlager	CHF	7'000
300	Einrichtung Büro Magazin	CHF	5'000

1.5	**Massnahmen 4. Untergeschoss**			**CHF**	**60'000**			
112	Abbruch Mauerwerk	CHF	8'000					
211	Baumeister	CHF	5'000					
221	Fenster sanieren	CHF	8'000					
225	Dämmung Fensterfläche	CHF	1'200					
230	Elektroinstallationen (Rapp Gebäudetechnik)	CHF	8'800					
272	Doppeltüre neu	CHF	2'000					
285	Malerarbeiten	CHF	5'000					
287	Baureinigung	CHF	2'000					
300	Palettenregalsystem	CHF	20'000					
	Total Baumassnahmen Erdgeschoss bis 4. Untergeschoss			**CHF**	**840'000**			
500	**Unvorhergesehenes**			**CHF**	**74'000**			
	Total Baukosten Werkhof					**CHF**	**914'000**	
2	**Baumassnahmen Administration 1. Obergeschoss und WC/Büro Erdgeschoss**							
2.1	**Administration 1. Obergeschoss Betriebsgebäude**			**CHF**	**351'500**			
211	Baumeisterarbeiten	CHF	22'000					
211.1	Gerüste	CHF	5'000					
221	Fenster aus Stahl	CHF	54'000					
228	Lammellenstoren	CHF	6'800					
230	Elektroinstallationen	CHF	66'000					
239	ZID-Leiszungen	CHF	8'000					
243	Heizungsverteilung	CHF	13'500					
244	Lüftungsanlagen	CHF	18'000					
250	Sanitärinstallationen	CHF	6'000					
258	Kücheneinrichtungen (Teeküche)	CHF	16'000					
271	Gipserarbeiten	CHF	53'000					
273	Schreinerarbeiten	CHF	25'200					
281	Holz/Zement-Unterlagsboden	CHF	29'000					
281	Bodenbeläge (Holzsockelleisten)	CHF	6'000					
285	Malerarbeiten	CHF	21'000					
287	Baureinigung	CHF	2'000					
2.2	**Administration 1. Obergeschoss Betriebsgebäude**			**CHF**	**62'500**			
211	Baumeisterarbeiten	CHF	8'000					
230	Elektroinstallationen	CHF	10'000					
239	ZID-Leiszungen	CHF	600					
243	Heizungsverteilung	CHF	2'500					
244	Lüftungsanlagen	CHF	1'000					
250	Sanitärinstallationen	CHF	19'400					
271	Gipserarbeiten	CHF	6'000					
273	Schreinerarbeiten	CHF	3'000					
281	Bodenbeläge (Stampfasphalt Büro)	CHF	4'000					
282	Boden-/Wandbeläge (WC-Anlage)	CHF	3'500					
285	Malerarbeiten	CHF	4'000					
287	Baureinigung	CHF	500					
	Total Baumassnahmen Administration 1. Obergeschoss und WC/Büro Erdgesc			**CHF**	**414'000**			
582	**Unvorhergesehenes**			**CHF**	**35'000**			
	Total Baukosten Administration 1. Obergeschoss und WC/Büro Erdgeschoss					**CHF**	**449'000**	
3	**Honorare**							
290	Honorar Architekt Position 1	CHF	176'000					
290	Honorar Architekt Position 2 (eigenleistungen Gemeinde)	CHF	59'000					
290	Honorare Fachplaner	CHF	136'000					
	Total Honorare					**CHF**	**371'000**	
4	**Umzugskosten**							
590	Umzugskosten im Werkhof intern, inkl Museumslager	CHF	45'000					
590	Umzugskosten Gärtnerei in Werkhof	CHF	30'000					
	Total Umzugskosten Werkhof / Gärtnerei					**CHF**	**75'000**	
5	**Baunebenkosten**							
500	Baubewilligung und Nebenkosten	CHF	40'000					
	Total Baunebenkosten					**CHF**	**40'000**	
6	**Schadstoffsanierung**							
100	Budgetposten für Schadstoffsanierung	CHF	15'000					
	Total Baunebenkosten					**CHF**	**15'000**	
	Total Kosten Integration Gemeindegärtnerei exkl. MwSt.					**CHF**	**1'864'000**	
	./. Eigenleistungen Gemeinde (Horar Architekt Position 2)					**CHF**	**-59'000**	
	Total exkl. Eigenleistungen Gemeinde					**CHF**	**1'805'000**	
	Mehrwertsteuer gerundet				**7.7%**	**CHF**	**139'000**	
	Total Kosten Integration Gemeindegärtnerei inkl. MwSt.							**CHF 1'944'000**

7 Module

7.1	**Modul 1, Recyclingpark**			**CHF**	**240'000**				
112	Abbruch Betonwand Einfahrt	CHF	4'000						
215	Tragwerk Stahlbau inkl. Trapezblech (Rapp Infra)	CHF	88'000						
224	Gründach + Dachfolie	CHF	31'000						
224	Oblichter elektrisch öffenbar	CHF	24'000						
230	Elektroinstallation (Rapp Gebäudetechnik)	CHF	18'400						
250	Sanitärinstallationen (Schmutz+Partner)	CHF	7'200						
272	Aussenwände - Sandwichpanel (EI30)	CHF	32'400						
272	Doppelflügeliges Schiebetor	CHF	10'000						
272	Schiebetür EI30	CHF	5'000						
272	Tor Einfahrt Recyclingpark	CHF	15'000						
272	Kassenstelle neu einrichten	CHF	5'000						
290	**Honorar/Nebenkosten Architekt**			**CHF**	**35'000**				
500	**Unvorhergesehenes**			**CHF**	**10'000**				
590	**Recyclingzelt räumen (Zelt + 2.UG)**			**CHF**	**5'000**				
Total Kosten Modul 1, Recyclingpark exkl. MwSt.						**CHF**	**290'000**		
Mehrwertsteuer gerundet					**7.7%**	**CHF**	**22'500**		
Total Modul 1, Recyclingpark inkl. MwSt.								**CHF**	**312'500**
7.2	**Modul 2, Ausbau Tankräume** (Lager Museum)			**CHF**	**182'000**				
113	Tankräume Räumung und Ausbau und Entsorgung lt. Offerte	CHF	155'000						
211	Podest und Treppe betonieren	CHF	5'000						
230	Elektroinstallationen (Rapp Gebäudetechnik)	CHF	15'000						
272	Doppeltür neu	CHF	2'000						
285	Malerarbeiten	CHF	5'000						
300	**Regale und Möblierung**			**CHF**	**28'000**				
290	**Honorar/Nebenkosten Architekt**			**CHF**	**25'000**				
590	**Umzugskosten Lager Museum** (Gemeindehaus, Zebrabox > Werkhof)			**CHF**	**158'000**				
Total Kosten Modul 2, Ausbau Tankräume exkl. MwSt.						**CHF**	**393'000**		
Mehrwertsteuer gerundet					**7.7%**	**CHF**	**30'500**		
Total Modul 1, Recyclingpark inkl. MwSt.								**CHF**	**423'500**
Total Integration Gärtnerei und Module								CHF	2'680'000