

Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Landrat

15. Juni 2021

Nr. 2021-345 R-150-12 Bericht und Antrag des Regierungsrats an den Landrat zum Baukredit für den Ersatzneubau des Werkhofs Betrieb Kantonsstrassen (Stützpunkt Galgenwäldli)

I. Zusammenfassung

Der Werkhof Galgenwäldli ist die zentrale Drehscheibe für den Strassenunterhalt im Kanton Uri. Von hier aus erfolgen die Einsätze, die den Grossteil der Unterhalts-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten sowie den Winterdienst oder die Felsräumungsarbeiten auf dem insgesamt 153 Kilometer langen Strassennetz sicherstellen. Auch die jüngsten Erfahrungen des Winters 2020/2021 haben die Wichtigkeit des Strassenunterhalts und insbesondere des Winterdiensts eindrücklich gezeigt. Ein funktionierender Werkhof ist die Grundvoraussetzung für den sicheren Betrieb der Urner Kantonsstrassen.

Der Werkhof muss dringend erneuert werden: Die fünf heute genutzten Betriebsgebäude, sie stammen teilweise aus den 1950er-Jahren, sind am Ende ihrer Lebensdauer. Die Tragstruktur und Erdbbensicherheit sind mangelhaft. Grosse Teile der Arbeitsräume können nicht oder nur schlecht beheizt werden. Wegen den fehlenden Heizungen können Schneeräumungsmaschinen im Winter nicht genügend abgetaut werden, was ihre Einsatzbereitschaft beeinträchtigt. Auch können die heutigen Auflagen zum Brandschutz oder zur Arbeitssicherheit der Mitarbeitenden nicht mehr eingehalten werden.

Im März 2018 hat der Urner Landrat den Planungskredit für den Ersatzneubau gesprochen. Dem Landrat wurde auch vorgelegt, dass der neue Werkhof an einem anderen Standort gebaut werden soll. So wird das beste Kosten-/Nutzenverhältnis erreicht. Durch den Landverkauf kann die Investitionssumme gesenkt werden, es braucht keine teuren Provisorien und die Liegenschaft Galgenwäldli, die mitten im Wohngebiet liegt, kann besser genutzt werden.

Für den Ersatzneubau wurde ein anonymer, jurierter Wettbewerb durchgeführt. Als Siegerprojekt wurde der Entwurf von Felgendreher Olfs Köchlin Architekten GmbH, Berlin/Azmoos SG erkoren. Das Gebäude ist als kompaktes, zweigeschossiges Volumen ausgebildet. Im Erdgeschoss befinden sich die Einstellhallen und Werkstätten, während im nördlichen Bereich eine Galerie Platz für Lagerflächen bietet. Im südwestlichen Teil ist über zwei Geschosse der Verwaltungstrakt untergebracht. Die Organisation des Hauses wird bestimmt durch kurze Wege, gute Sichtbezüge und eine hohe Nutzungsflexibilität.

Mit dem vorliegenden Bericht wird dem Landrat zuhanden der Volksabstimmung ein Baukredit für

den Ersatzneubau des Werkhofs Betrieb Kantonsstrassen in der Höhe von 10'900'000 Franken (+/- 10 Prozent) vorgelegt.

Inhaltsverzeichnis

I.	Zusammenfassung	1
II.	Ausführlicher Bericht.....	5
1.	Ausgangslage.....	5
1.1.	Die Abteilung Betrieb Kantonsstrassen	5
1.2.	Bisherige Planungs- und Entscheidungsschritte	5
1.2.1.	Handlungsbedarf.....	6
1.2.2.	Veraltete Infrastruktur weist grosse Mängel auf.....	6
1.2.3.	Testplanung	7
1.2.4.	Standortevaluation	8
2.	Bauprojekt Ersatzneubau am Standort Rossgiessen	9
2.1.	Standort im Areal Rossgiessen, Wechsel der Parzelle	9
2.2.	Projektwettbewerb.....	11
2.3.	Projekt Ersatzneubau	13
2.3.1.	Architektonisches Konzept.....	13
2.3.2.	Nachhaltigkeit.....	13
2.3.3.	Konstruktion.....	13
2.3.4.	Fassade und Beton aus Recyclingmaterial	14
2.3.5.	Gebäudetechnik	15
2.3.6.	Umgebungsgestaltung	16
2.3.7.	Betriebseinrichtungen	16
2.3.8.	Inventar/Mobiliar.....	16
2.3.9.	Kunst und Bau	16
3.	Kosten.....	17
3.1.	Bauprojekt	17
3.2.	Erläuterungen zu den Positionen des Baukostenplans (BKP).....	17
3.2.1.	BKP 1 Vorbereitungsarbeiten.....	17
3.2.2.	BKP 2 Gebäude.....	17
3.2.3.	BKP 3 Betriebseinrichtungen.....	17
3.2.4.	BKP 4 Umgebung	17
3.2.5.	BKP 5 Baunebenkosten.....	18
3.2.6.	BKP 9 Ausstattung.....	18
3.3.	Grundstücksverkauf Galgenwäldli/Grundstückserwerb Rossgiessen	18
3.4.	Kostenentwicklung Schätzung des Finanzbedarfs (+/-25 Prozent) zum Bauprojekt (+/- 10 Prozent).....	18
4.	Zeitplan für das weitere Vorgehen.....	19
III.	Antrag.....	19

Verzeichnis der Abbildungen

<i>Abbildung 1:</i>	<i>Der Erwerb der Parzelle nordwestlich des Einkaufszentrums wurde im Projektierungskredit vom Kanton angestrebt (Stand März 2018).</i>	10
<i>Abbildung 2:</i>	<i>Die vom Gemeinderat Schattdorf für den Ersatzneubau des Werkhofs akzeptierten Parzellen L2079 und L1909 (geo.ur.ch; April 2021).</i>	11
<i>Abbildung 3:</i>	<i>Modellfoto Siegerprojekt «Buddy» (Mai 2020)</i>	12
<i>Abbildung 4:</i>	<i>Visualisierung innere Fahrgasse</i>	14
<i>Abbildung 5:</i>	<i>Visualisierung Westfassade</i>	15

Verzeichnis der Abbildungen

<i>Tabelle 1:</i>	<i>Kostenvoranschlag (inklusive Grundstücksverkauf/-erwerb)</i>	17
-------------------	-----------------------------------------------------------------	----

II. Ausführlicher Bericht

1. Ausgangslage

1.1. Die Abteilung Betrieb Kantonsstrassen

Die Abteilung Betrieb Kantonsstrassen (BK) ist für den betrieblichen Unterhalt aller Kantonsstrassen in Uri zuständig. In der Baudirektion gehört der BK zum Amt für Tiefbau. Insgesamt 37 Voll- und drei Teilzeitangestellte arbeiten derzeit für den BK. Der Hauptstützpunkt Galgenwäldli befindet sich an der Gotthardstrasse 77 in Bürglen. Von hier aus, ergänzt von den Aussenstützpunkten, werden der Unterhalt und Betrieb des 153 Kilometer langen Kantonsstrassennetzes sichergestellt. Wie wichtig die Arbeit des BK ist, zeigte sich im Januar 2018, als die Lawinensituation in Uri dramatisch war. Auch die jüngsten Erfahrungen des Winters 2020/2021 zeigten die Wichtigkeit des Strassenunterhalts und insbesondere des Winterdiensts eindrücklich. Der BK stand für Schneeräumungen, Strassensicherungen und weitere Dienstleistungen im Dauereinsatz.

In der heutigen Form besteht der BK seit der Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen (NFA) im Jahr 2008, als zeitgleich das Amt für Betrieb Nationalstrassen (AfBN) gegründet wurde. Der Zuständigkeitsbereich des BK ist sehr breit. Die Mitarbeitenden kümmern sich täglich darum, dass die Kantonsstrassen in einem betriebssicheren Zustand sind. Jährlich betreibt der BK diverse Baustellen, um die Strassen, Bauwerke und die Ausrüstung instand zu stellen. Dazu gehören etwa Belagsarbeiten und zahlreiche andere kleine und grosse Unterhalts- und Reparaturarbeiten am gesamten Strassenkörper. Weiter werden Abfallentsorgung, Reinigungsarbeiten, Grünpflege usw. von den Mitarbeitenden ausgeführt. Zudem leistet der BK auch für andere Verwaltungseinheiten wichtige Beiträge wie z. B. den Unterhalt der Gewässer, Arbeiten am Weg der Schweiz, Zusammenarbeit mit Gemeinden usw.

Eine Haupttätigkeit des BK ist der Winterdienst, der die Schneeräumung auf Fahrbahnen, Bushaltestellen und Trottoirs sowie die Glatteisbekämpfung umfasst. Anschliessend an die arbeitsintensive Winterzeit stehen im Frühling die Passöffnungen an. Die Fräsarbeiten finden in teils steilen Gebieten statt und sind mit entsprechenden Gefahren verbunden. Die Erwartungen an eine rasche Passöffnung ist in den vergangenen Jahren auch bei den Gemeinden, dem Tourismus und den Gastronomiebetrieben stark gestiegen. Ein wichtiger Beitrag zur Sicherheit sind die Felsräumarbeiten, die der BK jährlich vornimmt. Weiter werden Einrichtungen wie z. B. Steinschlagnetze periodischen Unterhaltsarbeiten unterzogen. Im jährlichen Ablauf finden weiter umfangreiche Reinigungsarbeiten, kleinere Flickarbeiten, die Instandstellung nach Unfällen sowie intensive Grünpflegearbeiten statt. Der BK unterhält zudem die für den Strassenverkehr wichtigen Signalisationen und die kantonalen Radwege und Fussgängerverbindungen.

1.2. Bisherige Planungs- und Entscheidungsschritte

Der Werkhof Galgenwäldli ist der Hauptstützpunkt des BK. Er befindet sich an der Gotthardstrasse bei der Schächenbrücke auf dem Gebiet der Gemeinde Bürglen. Kleinere Aussenstützpunkte befinden sich in Isenthal, in Spiringen, in Wassen sowie in Hospental. In den Jahren 2009/2010 wurden

alle bestehenden Betriebsstandorte einer Analyse unterzogen. Ein Erneuerungsprogramm wurde erstellt, das den Gebäudestandort, den baulichen und betrieblichen Gebäudezustand und den Handlungsbedarf auswies sowie einen Vorgehens- und Investitionsplan beinhaltete. Ein Grossteil der geplanten Massnahmen konnte in den vergangenen Jahren umgesetzt werden. Pendent sind noch die Umsetzung des Aussenstützpunkts Hospental sowie die Sanierung des zentralen Werkhofs Galgenwäldli.

Die Dringlichkeit der Sanierung des Werkhofs Galgenwäldli ist seit vielen Jahren bekannt. Aufgrund der verschiedenen Grossprojekte, die der Kanton Uri in den vergangenen Jahren finanziert hat, wurde die Sanierung Werkhof in der Finanzplanung bewusst nach hinten verschoben. Mit dem Abschluss diverser Grossprojekte wie Neubau Kantonsspital, Erweiterung bzw. Uri oder dem Umbau des Staatsarchivs und der Kantonsbibliothek ist es jetzt angezeigt, den für den Strassenunterhalt und die Urner Mobilität wichtigen Werkhof zu erneuern.

1.2.1. Handlungsbedarf

Der Handlungsbedarf ist ausgewiesen. Der Stützpunkt Galgenwäldli ist die zentrale Drehscheibe für den BK in Uri. Er umfasst fünf einzelne Gebäude, die auf einer Fläche von rund 4'800 m² angeordnet sind. Dort untergebracht sind mehrere Werkstätten (inklusive Schmiede), Salz- und Materiallager, Einstellplätze für Fahrzeuge und Gerätschaften sowie die Verwaltung und Administration. Im Werkhof Galgenwäldli werden sämtliche Unterhaltsarbeiten sowie die Reparaturen für Kleingeräte des BK ausgeführt und weitere Dienstleistungen zugunsten aller BK-Stützpunkte erbracht. Ebenso werden die Lager von Baumaterialien, Ersatzteilen, Kleinmaterial, Arbeitsbekleidung usw. bewirtschaftet. Die betriebseigenen Winterdienst- und Pikettgeräte für das Urner Unterland werden im Galgenwäldli eingestellt und einsatzbereit gehalten.

Die Gebäude sind stark veraltet. Sie wurden zwischen 1950 und 1988 erstellt. Der modernste Teil des Gebäudekomplexes wurde vor mehr als 30 Jahren in Betrieb genommen. Seither wurden die Gebäude weder ausgebaut noch einer umfassenden Sanierung unterzogen.

Der Werkhof ist eine Art Vorort der Kantonsstrassen. Er ist der zentrale Ausgangspunkt für die umfangreichen Arbeiten am Kantonsstrassennetz. Vom Werkhof aus fahren die verschiedenen fachbezogenen Arbeitsteams (beispielsweise Bau und Unterhaltsgruppe Unterland) oder die spezialisierten Werkstattmitarbeitenden tagtäglich zu ihren Einsatzorten, wo sie draussen, bei Wind und Wetter, ihre Arbeiten für die Allgemeinheit verrichten. Ohne zentralen, gut funktionierenden Werkhof kann der geforderte Standard bezüglich Verfügbarkeit zugunsten der Verkehrs- und Personensicherheit nicht sichergestellt werden.

1.2.2. Veraltete Infrastruktur weist grosse Mängel auf

Bereits 2010 haben die Abklärungen zum Werkhof Galgenwäldli ergeben, dass für die Sicherstellung des Betriebs umfassende bauliche Massnahmen notwendig sind. Es besteht hinsichtlich der Betriebsbedürfnisse, der Arbeitssicherheit und des baulichen Zustands grosser Handlungsbedarf. Bauliche Instandsetzungen ziehen umfangreiche Massnahmen im Bereich Tragstruktur und Erdbebensicherheit, Brandschutz und energetische Verbesserungen nach sich.

Im Jahr 2015 hat die Koordinationsgruppe Arbeitssicherheit Strassenunterhaltsdienste (AS SUD) ein Audit des Werkhofs Galgenwäldli durchgeführt. Sie kam zum Schluss, dass in Bezug auf die Arbeitssicherheit und den Brandschutz grosser und dringender Handlungsbedarf besteht. Sie machte die Aussage: «Der Werkhof sieht teilweise wie ein Museum aus».

Gemäss Erhebung von Basler & Hofmann AG¹ im Jahr 2017 ist die Bausubstanz mangelhaft. Eine Gesamtsanierung würde zusätzlich zu der notwendigen Instandsetzung umfangreiche Massnahmen im Bereich Tragwerk, Erdbebensicherheit, energetische Massnahmen an der Gebäudehülle, Brandschutz und Schadstoffsanierung erfordern. Nutzungsoptimierungen sind nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand umsetzbar. Auch hinsichtlich der Betriebsabläufe sowie der Arbeitssicherheit ist eine Erneuerung unumgänglich.

Mit anderen Worten: Der heutige Werkhof ist komplett veraltet. Die drei Hauptgebäude sind am Ende ihrer Lebensdauer. Die heutige Anlage ist nur noch kurzfristig nutzbar. Die Belastung für die Mitarbeitenden wird immer grösser. Für den Stützpunkt Galgenwäldli ist eine umfassende Erneuerung in den nächsten Jahren unverzichtbar. Bis dahin wäre jede bauliche oder betriebliche Investition eine nicht nachhaltige Ausgabe.

1.2.3. Testplanung

2016 wurde mit einer Testplanung der Zustand vertieft analysiert. Bestandteil davon waren auch das Raumprogramm sowie eine Grobkostenschätzung. Zeitgleich wurde die Standortfrage des Werkhofs gestellt, da sich das Galgenwäldli in unmittelbarer Nachbarschaft mehrerer Parzellen der Wohn- und Gewerbezone drei oder vier respektive der Wohnzone zwei befindet. In Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumentwicklung wurden deshalb 17 alternative Standorte im Urner Unterland (zwischen Flüelen und Erstfeld) evaluiert und geprüft. Fünf Standorte erfüllten die Mindestanforderungen in Bezug auf die Zonenkonformität, die Grösse der Parzelle sowie die Lage (unmittelbare Nähe zu einer Kantonsstrasse). In einem nächsten Schritt wurden diese fünf Standorte vertieft evaluiert (Verkaufsinteresse, Synergien und Risiken, Grundstückskosten) und einer Nutzwertanalyse unterzogen. Der Standort Rossgiessen im Industriegebiet Schattdorf schnitt in der Bewertung am besten ab. Besser noch als der heutige Standort Galgenwäldli.

Im Rossgiessen können sämtliche betrieblichen Anforderungen erfüllt werden. Der Standort liegt zentral im Talboden und ist gut erschlossen. Die Einsatzwege sind - namentlich für den Winterdienst - kurz und somit optimal. Durch den Ersatzneubau können die betrieblichen Abläufe optimiert werden. Mit dem Ersatzneubau an einem neuen Standort entfällt zudem die Notwendigkeit von Provisorien, was einen unterbrochlosen Einsatz- und Pikettdienst des BK auch während der Bauphase ermöglicht.

Der BK nutzt heute eine Gebäudefläche (Geschossfläche) von 3'342 m². Im Rahmen der Testplanung wurde der zukünftige Flächenbedarf gemeinsam mit dem BK erhoben und ein Raumprogramm erstellt. Dabei wurde insbesondere den betrieblichen Abläufen grosse Aufmerksamkeit geschenkt. Das neue Raumprogramm soll einen möglichst effizienten und kostengünstigen Betrieb ermöglichen. Das

¹ Basler & Hofmann AG, Betrieb Kantonsstrassen, Werkhof Galgenwäldli, Grundlagenbericht, September 2017

Raumprogramm wurde mehrfach redimensioniert und auf das Notwendigste beschränkt. Der zukünftige Platzbedarf des BK beträgt gemäss heutigem Planungsstand 3'602 m². Das entspricht einem Plus von 8 Prozent.

Angesichts der grossen baulichen Massnahmen, die sich für den Werkhof Galgenwäldli aufdrängen, wurden drei Szenarien für die Erneuerung entwickelt. So lässt sich abschätzen, welche Investitionen langfristig für den Kanton Uri am nachhaltigsten sind. Ausgearbeitet wurden drei Varianten:

- Variante 1: Instandsetzung und Erweiterung der heutigen Gebäude im Areal Galgenwäldli
- Variante 2: Ersatzneubau des Werkhofs auf dem bestehenden Areal Galgenwäldli
- Variante 3: Ersatzneubau an einem neuen Standort

Mit dem Bericht und Antrag für den Projektierungskredit wurde dem Urner Landrat die Umsetzung der Variante drei beantragt und im März 2018 von diesem beschlossen. Mit 51:3 (bei drei Enthaltungen) fiel der Entscheid für den Projektierungskredit für den Ersatzneubau an einem neuen Standort (Variante drei) deutlich aus. Diese Variante vereint die Vorteile eines Ersatzneubaus mit raumplanerischen Vorteilen. Der Neubau kann kostengünstiger erstellt werden, da die Provisorien entfallen. Diese Variante hat den Vorteil, dass die betrieblichen Abläufe, die Platzverhältnisse und die Anforderungen an die Arbeitssicherheit optimal umgesetzt werden können. Auch kostenmässig stellt der Ersatzneubau die optimalste der evaluierten Varianten dar. Er bietet das beste Kosten-/Nutzen-Verhältnis. Der Betrieb bleibt damit auch während der Bauphase lückenlos aufrechterhalten. Durch den Umzug an einen neuen Standort könnte zum einen jener Teil der Parzelle Galgenwäldli, auf dem der heutige Werkhof steht (zirka 4'800 m²), in die höherwertigere Wohn- und Gewerbezone drei umgezont und verkauft werden. Für den Neubau wird günstigeres Land in einer für den BK gut gelegenen Industriezone erworben. Der aus dem Landverkauf resultierende Gewinn senkt die Nettoausgaben für den Neubau entsprechend.

Aus raumplanerischer Sicht ist eine Verlegung des Standorts des Werkhofs sinnvoll. Das Amt für Raumplanung hat die Evaluation der Standorte aktiv begleitet und auf die angestrebte Entwicklung im Kanton Uri abgestimmt. Eine Werkhofanlage ist in einer Industrie- und Gewerbezone besser aufgehoben als unmittelbar neben einer bestens erschlossenen Wohn- und Gewerbezone, wie das heute der Fall ist. Wird der Werkhof verlegt, kann das attraktiv gelegene Areal Galgenwäldli gewinnbringend weiterentwickelt werden. Der Standort an der Gotthardstrasse 77 bietet sowohl für die Gemeinde Bürglen wie auch für den gesamten Urner Talboden Entwicklungspotenzial.

1.2.4. Standortevaluation

Um einen möglichen Ersatzstandort für den Stützpunkt Galgenwäldli zu finden, wurde gemeinsam mit dem Amt für Raumentwicklung eine systematische Analyse möglicher Parzellen im Urner Unterland durchgeführt. Wie im Planungskredit aufgezeigt, schnitt der Standort 14 Rossgiessen im Industriegebiet Schattdorf in der Bewertung am besten ab. Im Rossgiessen können sämtliche betrieblichen Anforderungen erfüllt werden. Der Standort liegt zentral im Talboden und ist gut erschlossen. Die Einsatzwege sind - namentlich für den Winterdienst - kurz und somit optimal.

Die Baudirektion suchte im Vorfeld früh das Gespräch mit den Standortgemeinden Bürglen und

Schattdorf. Für Bürglen ist der Wegzug des Werkhofs von der Liegenschaft Galgenwäldli nachvollziehbar. Mit dem frei werdenden Areal erschliessen sich in der Gemeinde neue Entwicklungsperspektiven. Auch mit der Gemeinde Schattdorf wurde früh und mehrmals das Gespräch geführt.

Die ursprünglich avisierte Parzelle L129-1213 ist im Besitz der Dätwyler Immobilien AG und befindet sich zwischen den Fabrikationsgebäuden der Dätwyler AG sowie dem Shoppingcenter Tellpark. Erste Gespräche mit der Dätwyler Immobilien AG verliefen positiv. Auch die Gemeinde Schattdorf wurde im Januar 2018 über einen möglichen Kauf der Parzelle durch den Kanton und die Planungen zum Ersatzneubau des Stützpunkts Galgenwäldli aus erster Hand informiert. Aus einem möglichen Landverkauf respektive Landerwerb würde ein Nettogewinn von rund 900'000 Franken resultieren, der zugunsten der Kantonsrechnung «eingespart» werden könnte.

2. Bauprojekt Ersatzneubau am Standort Rossgiessen

2.1. Standort im Areal Rossgiessen, Wechsel der Parzelle

Im Januar 2018 wurde das Projekt mit dem favorisierten Standort am Nordost-Ende der Parzelle L129.1213 den Vertreterinnen/Vertretern der Gemeinde Schattdorf präsentiert. Am 21. März 2018 genehmigte der Landrat den Projektierungskredit. Ende März 2018 folgte eine Intervention der Gemeinde Schattdorf. Die Gemeinde äusserte grosse Vorbehalte zum vorgeschlagenen Standort und argumentierte, dass ein Werkhof an der verhältnismässig prominenten Lage im Gebiet nicht gewünscht und auch nicht akzeptiert werde.



Abbildung 1: Der Erwerb der Parzelle nordwestlich des Einkaufszentrums wurde im Projektionskredit vom Kanton angestrebt (Stand März 2018).

Der Standort im Industriegebiet Schattdorf (Rossgiessen) überzeugt nach wie vor und wird vonseiten des Kantons nicht in Frage gestellt. Im Sinne einer guten Partnerschaft mit der Standortgemeinde wurden jedoch weitere Alternativen gesucht. Eine Parzelle weiter südlich neben den Hallen der Zraggen Fahrzeugvermietung & Carreisen wurde evaluiert und von der Gemeinde klar favorisiert. Nach mehreren intensiven Gesprächen zeigte sich der Kanton bereit, auf die raumplanerischen Anliegen der Gemeinde einzugehen.



Abbildung 2: Die vom Gemeinderat Schattdorf für den Ersatzneubau des Werkhofs akzeptierten Parzellen L2079 und L1909 (geo.ur.ch; April 2021).

Die Parzelle weist jedoch eine für den Bau ungünstige Geometrie auf. Die Überprüfung zeigte, dass für den Werkhof die Parzelle L2079 mit 5'024 m² aufgrund der Parzellegeometrie zu knapp ist und eine Teilfläche der Parzelle L1909 beansprucht werden muss. Die Eigentümerin der Parzelle L1909 ist aber nicht bereit, nur eine Teilfläche zu veräussern, weshalb die ganze Parzelle mit 4'621m² erworben werden muss.

Für das Werkhofprojekt werden jedoch nicht beide Parzellen mit einer Gesamtfläche von 9'645m² benötigt. Im Projektwettbewerb wurde deshalb zusätzlich die Aufgabe gestellt, eine möglichst attraktive Reservefläche neben dem Werkhofsprojekt zu generieren. Die Reservefläche dient als zukünftige strategische Reserve und könnte als Zwischennutzung im Baurecht abgetreten werden. Durch den nötigen zusätzlichen Landerwerb wird der zum Zeitpunkt des Projektierungskredits abgeschätzte Gewinn aus dem Landerwerb durch den Verkauf der Parzelle Galgenwäldli geschmälert.

2.2. Projektwettbewerb

Der Projektierungskredit beinhaltet die Vorbereitung, Durchführung und Begleitung des Wettbewerbs und die Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts. Die Ausschreibung des Wettbewerbs für den

Ersatzneubau Werkhof stiess auf ein grosses Echo. Im Rahmen eines Präqualifikationsverfahrens wurden aus 39 Bewerbenden schliesslich 14 Planungsteams, davon vier Nachwuchsteams, ausgewählt, die in einem anonymen Projektwettbewerb ihre Projektentwürfe einreichen konnten. Es wurden zwölf Wettbewerbsprojekte eingereicht. Vorgabe war, dass das jeweilige Team aus Architekt, Landschaftsplaner und Bauingenieur zusammengesetzt ist.

Das Preisgericht nahm im Mai 2020 die anonymisierte Jurierung vor. Als Siegerprojekt wurde der Entwurf von Felgendreher Olfs Köchlin Architekten GmbH, Berlin/Azmoos SG erkoren. «BUDDY» - so der Name des Siegerprojekts - überzeugte die Jury mit seiner betrieblichen Effizienz, dem sorgfältigen Umgang mit dem südlich angrenzenden Landschaftsraum und der Wirtschaftlichkeit des Projekts. Das Projekt sieht ein zweigeschossiges kompaktes Gebäude vor, das aus Betonwänden und einem auf einer Seite überragenden Holzdach besteht. Die Felgendreher Olfs Köchlin Architekten GmbH baut aktuell in Bülach (ZH) einen Werkhof. Auch dort waren sie als Sieger aus dem Projektwettbewerb hervorgegangen.

Der Regierungsrat erteilte im Juni 2020 dem Siegerteam den Auftrag zur Weiterbearbeitung des Wettbewerbsprojekts bis und mit Planungsphase Bauprojekt (inklusive Kostenvoranschlag +/-10 Prozent). Die Wettbewerbsprojekte wurden der Bevölkerung im Juli 2020 anlässlich einer wöchigen Ausstellung in der Kantonalen Mittelschule Uri in Altdorf präsentiert.



Abbildung 3: Modellfoto Siegerprojekt «Buddy» (Mai 2020)

In enger Zusammenarbeit zwischen Bauherrenvertreter (Amt für Hochbau) und Nutzer (Betrieb Kantonsstrasse) wurde das Siegerprojekt einer intensiven Prüfung unterzogen, sodass sichergestellt ist, dass das neue Bauwerk mit den zukünftigen betrieblichen Abläufen funktioniert.

Bis im November 2020 wurde das Siegerprojekt überarbeitet und auf Stufe Vorprojekt gebracht (inklusive Kostenschätzung +/-15 Prozent). Im Dezember 2020 und Januar 2021 stand eine Überarbeitung mit Blick auf die Kostenoptimierung an. Anschliessend wurde bis im April 2021 das Bauprojekt inklusive Kostenvoranschlag (+/-10 Prozent) ausgearbeitet.

2.3. Projekt Ersatzneubau

2.3.1. Architektonisches Konzept

Das Gebäude ist als kompaktes zweigeschossiges Volumen ausgebildet. Im Erdgeschoss befinden sich die Einstellhallen und Werkstätten, während im nördlichen Bereich eine Galerie Platz für Lagerflächen bietet. Im südwestlichen Teil ist über zwei Geschosse der Verwaltungstrakt untergebracht. Die Organisation des Hauses wird bestimmt durch kurze Wege, gute Sichtbezüge und eine hohe Nutzungsflexibilität. Ein Vordach schafft im Aussenbereich einen zusätzlichen Arbeitsraum. Im Innern ist die zentrale Fahrstrasse das bestimmende Element, das für den Betrieb einen Mehrwert bringt. Von hier aus können alle Stellplätze erreicht und alle Flächen bedient werden. An der Westfassade, nahe der Parkplätze gelegen, gibt es einen Personal- und Besuchereingang. Die Personalräume liegen im 1. Obergeschoss.

2.3.2. Nachhaltigkeit

Die Gesamtenergiestrategie Uri vom 30. September 2008 gibt vor, dass die kantonseigenen Neubauten im Standard Minergie®-P zu erstellen sind. Im Ersatzneubau Werkhof fallen jene Nutzflächen, die über 10°C beheizt werden, unter die entsprechenden Vorgaben. Minergie®-P orientiert sich an einem sehr niedrigen Energieverbrauch, der primär mit einer vorbildlichen Gebäudehülle erreicht wird. Ebenfalls steht der Standard für den ausschliesslichen Einsatz erneuerbarer Energie für die Wärme- und Warmwassererzeugung. Für die Zertifizierung sind neben der luftdichten Gebäudehülle ein automatischer Luftwechsel sowie eine effiziente Beleuchtung erforderlich. Die etwas höher ausfallenden Investitionskosten in den genannten Bereichen werden durch die tieferen Betriebskosten wieder kompensiert. Neben der hohen Energieeffizienz zeichnet sich der Minergie®-P Standard durch guten Komfort und Behaglichkeit aus und generiert für die Benutzenden ein gutes Innenraumklima.

2.3.3. Konstruktion

Das konstruktive und statische Konzept für den Neubau berücksichtigt die finanziellen, die energetischen und die nutzungsspezifischen Anforderungen. Die Primärstruktur besteht aus einer einfachen Holzständerkonstruktion mit Rippendecken. Das grosse Dach wird getragen durch sechs prägnante Überzüge aus Holz. Diese überspannen die grossen Innenräume und ermöglichen das weite Vordach. Diese Bauteile geben dem ansonsten einfachen funktionalen Gebäude im Industriegebiet seine Identität. Zwischendecken werden als effiziente Holz-Beton-Verbunddecken ausgeführt, Trennwände als beplankte Holzständerwände. Der hohe Vorfabrikationsgrad der gesamten Holzkonstruktion begünstigt rasche Bauzeiten und niedrige Erstellungskosten. Die gesamte Konstruktion wird konsequent aussen gedämmt. Das konstruktive «Gerippe», die Knochen des Hauses, bleibt dadurch im Innern sichtbar.

Bei der Materialisierung des Inneren des Neubaus wird auf unterhaltsarme und langlebige Materialien geachtet.



Abbildung 4: Visualisierung innere Fahrgasse

2.3.4. Fassade und Beton aus Recyclingmaterial

Die Fassade hingegen bildet ein robustes Gewand aus gebrauchten Autobahn-Leitplanken. In den nächsten Jahren wird ein Grossteil dieses Typs auf den Schweizer Nationalstrassen ersetzt und ist deshalb kostengünstig zu erwerben. Die Idee eines Werkhofs aus recycelten Leitplanken wird den Ansprüchen an einen zeitgemässen, nachhaltigen Neubau in besonderer Weise gerecht. Gleichzeitig stärkt sie das Bild des robusten, zweckmässigen Gebäudes für den Unterhalt und Schutz der Strassen vor den Einflüssen der Witterung und des intensiven Gebrauchs.

Auch beim Beton wird auf Nachhaltigkeit gesetzt: verwendet wird Recyclingbeton.



Abbildung 5: Visualisierung Westfassade

2.3.5. Gebäudetechnik

Aufgrund der Zweckmässigkeit und der unterschiedlichen Lebenszyklen der Gebäudeteile werden die Haustechnikinstallationen sichtbar geführt.

Das Gebäude wird aus Gründen der Kostenoptimierung mit einer Brandmeldeanlage ausgestattet, so müssen im Bau weniger Brandabschnitte erstellt werden. Die Beleuchtung erfolgt mit effizienten LED-Leuchten und Präsenzmeldern.

Wie unter 2.3.2 Nachhaltigkeit erwähnt ist für die Minergie®-P-Zertifizierung eine automatische Lüftung in den beheizten Räumen zwingend erforderlich. Damit wird einerseits der Komfort für die Nutzer erhöht, gleichzeitig wird möglichen Bauschäden vorgebeugt und der Energiebedarf gesenkt.

Mit dem Grundstückerwerb der Parzelle L2079.1213 besteht die Energiebezugspflicht für Heiz- und Warmwasserenergie ab dem Fernwärmenetz der Heizwerk Uri AG. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fussbodenheizung sowie Konvektoren in den Personalräumen. Die Halle wird mit Heizlüftern leicht temperiert ($< 10^{\circ}\text{C}$).

Für die Erreichung des Minergie®-P-Zertifizierung wird eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) mit einer Spitzenleistung von 25 Kilowatt benötigt, womit jährlich zirka 21'000 Kilowattstunden elektrische Energie produziert werden. Damit wird rund ein Drittel des Jahresstromverbrauchs des Werkhofs abgedeckt. Dafür werden rund 20 Prozent der Dachfläche von 2'190 m² (exklusive Vordach) benötigt. Die 25 kWp PV-Anlage wird zur Erreichung des Minergie®-P-Standard benötigt und ist deshalb im Baukredit für den Ersatzneubau Werkhof enthalten.

Die restliche Dachfläche bietet sich an, mit zusätzlichen PV-Modulen zu belegen. Gemäss aktuellem

Planungsstand ist eine PV-Anlage mit Spitzenleistung von zirka 120 kWp möglich. Hierfür wird zu gegebener Zeit, voraussichtlich im 3. Quartal 2022, ein separater Kredit beantragt.

2.3.6. Umgebungsgestaltung

Die Zufahrt zum Areal wird durch ein grosses Schiebetor geregelt. Die Werkhalle bildet das zentrale Element und wird in der Mitte des Werkhofareals platziert. Die Umgebungsgestaltung ist funktional. Durch die leicht erhöhte Werkhalle können sämtliche Flächen auf der Nord-, Süd- und Westseite über die Schulter entwässert werden. Überall, wo das Wasser durch Verschmutzung nicht versickert werden kann, wird es in Rinnen gesammelt und über eine Spaltanlage in die Kanalisation geleitet. Auf der Nord-, Süd- und Westseite wird das Areal durch einen Grüngürtel mit Sickerzone abgeschlossen.

Der Grüngürtel wird mit einer Vielzahl von unterschiedlichen Gräsern und Binsen bepflanzt. Durch ein Spezialsubstrat mit Zeolith werden das H⁺-Jonen angereicherte Wasser sowie allfällige Schwermetalle gebunden und mit Hilfe der Pflanzen wieder umgewandelt (Phytosanierung). Die salzverträglichen Binsen und Gräser und die strauchartigen Ufergehölze zieren den südlichen Grüngürtel. Weiter kommen die Edelkastanien vor, die durch die begünstigte Föhnlage seit dem 14. Jahrhundert in der Gegend wachsen. Die Arealzugänge Nordwest und Südost werden durch Nussbäume markiert.

2.3.7. Betriebseinrichtungen

In der Werkstatt Metallbau/Mechanik und als Hebeanlage in die Lagerflächen im Obergeschoss werden entsprechende Krananlagen installiert.

Auf der Ostseite des Aussenareals werden ein Salzsilo (Volumen 300 m³), ein Soletank (Volumen 70 m³) für den Winterdienstbetrieb sowie Baustoffmulden für die Abfalltrennung gestellt.

Für einen optimalen Betrieb wird auch am neuen Standort eine Tankstelle mit Dieseltreibstoff erstellt.

2.3.8. Inventar/Mobiliar

Grundsätzlich wird das noch funktionstüchtige Mobiliar vom heutigen Standort am Galgenwäldli übernommen. Neu beschaffen werden Lagergestelle.

2.3.9. Kunst und Bau

Für Kunst und Bau wurde unter BKP 9 Ausstattung ein Betrag von 54'000 Franken (entspricht zirka 0,5 Prozent der Kosten von BKP 1 bis 9) eingestellt.

3. Kosten

3.1. Bauprojekt

Der detaillierte Kostenvoranschlag für BKP 1 bis 9 mit Genauigkeitsgrad +/-10 Prozent für den Ersatzneubau Werkhof vom 10. Mai 2021 sieht für die künftigen Phasen folgende Kosten vor:

BKP-Position		Kosten		%
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	462'000	4.1%
2	Gebäude	CHF	8'360'000	74.5%
3	Betriebseinrichtungen	CHF	489'000	4.4%
4	Umgebung	CHF	1'315'000	11.7%
5	Baunebenkosten	CHF	385'000	3.4%
6	Reserven	CHF	0	0.0%
9	Ausstattung	CHF	215'000	1.9%
Zwischensumme BKP 1-9		CHF	11'226'000	100.0%
Nettoertrag aus Grundstücksverkauf / -erwerb		CHF	-300'000	
Total Anlagekosten BKP 0-9		CHF	10'926'000	

Tabelle 1: Kostenvoranschlag (inklusive Grundstücksverkauf/-erwerb)

3.2. Erläuterungen zu den Positionen des Baukostenplans (BKP)

3.2.1. BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Diese Position beinhaltet die Kosten für Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchungen, Baugespann, gemeinsame Baustelleneinrichtungen, Anpassungen an bestehende Erschliessungsanlagen (Kanalisation, Elektro, Sanitär) und Foundation.

3.2.2. BKP 2 Gebäude

Diese Position beinhaltet die Kosten für den Baugrubenaushub, den Rohbau inklusive die Gebäudehülle, Haustechnikanlagen (Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen), PV-Anlage (25 kWp), die Ausbauarbeiten und die Planerhonorare (exklusive Landschaftsarchitekt).

3.2.3. BKP 3 Betriebseinrichtungen

Unter Betriebseinrichtungen sind die Beschaffung des Salzsilos, des Soletanks, der Hebeanlagen (Kran- und Scherenlift), Übergabestelle Lager sowie die Tankstelleneinrichtung enthalten.

3.2.4. BKP 4 Umgebung

Die Position BKP 4 Umgebung umfassen die Kosten für Roh- und Feinplanung der bearbeiteten Umgebungsfläche, Abschlüsse, Beläge, Grünflächen, Bepflanzung sowie das Planerhonorar des Landschaftsarchitekten.

3.2.5. BKP 5 Baunebenkosten

Diese Position beinhaltet die Gebühren für Bewilligungen, Anschlussgebühren (Abwasser, Elektro, Wasser, Fernwärme usw.), Kosten für Muster, Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen, Öffentlichkeitsarbeit und Baureklame.

3.2.6. BKP 9 Ausstattung

Unter dieser Position sind die Kosten für die Beschaffung des Mobiliars (Lagergestelle) sowie für Kunst und Bau enthalten.

3.3. Grundstücksverkauf Galgenwäldli/Grundstückserwerb Rossgiessen

Aus dem Landerwerb (inklusive Erschliessungskosten) für den Neubau Werkhof Betrieb Kantonsstrassen und der Umzonung der Werkhofarealfläche Galgenwäldli (zirka 4'800m²) in Wohn- und Gewerbezone und anschliessende Veräusserung wird ein Nettogewinn von 300'000 Franken erwartet.

3.4. Kostenentwicklung Schätzung des Finanzbedarfs (+/-25 Prozent) zum Bauprojekt (+/-10 Prozent)

Die ursprüngliche Schätzung des Finanzbedarfs mit Kostengenauigkeit von +/-25 Prozent basierte auf dem zukünftigen Raumprogramm und einem Flächenstudium ohne Vorliegen eines Vorprojekts.

Das Siegerprojekt «BUDDY» aus dem selektiven Projektwettbewerb überzeugte durch die betriebliche Effizienz und der Wirtschaftlichkeit des Projekts. Während der Planungsphasen zum Bauprojekt wurden Kosteneinsparungen von rund 1,5 Millionen Franken vorgenommen. Die Kostensteigerung gegenüber der Schätzung des Finanzbedarfs resultiert aus folgenden Gründen:

1. Der Standortwechsel und die ungünstige Parzellengeometrie verursachen Mehrkosten von rund 930'000 Franken (Landerwerb inklusive Erschliessung und BKP 4 Umgebung). Nichtsdestotrotz wird ein Gewinn aus Liegenschaftsverkauf Werkhofareal Galgenwäldli abzüglich Landerwerb Rossgiessen von 300'000 Franken erwartet.
2. Trotz leichter Unterschreitung des SOLL-Raumprogramms erhöhen sich die Gebäudekosten BKP 2 Gebäude um rund 15 Prozent. Der aktuelle Kostenkennwert von 2'600 Franken BKP 2/m² GF liegt im Vergleich zu Werkhofbauten anderer Kantone im unteren Bereich.
3. Aus Gründen der Betriebsoptimierung kamen während der Projektierungsphase zusätzliche Betriebseinrichtungen (wie z. B. Salzsilo, Soletank, Tankstellenanlage und Lagergestellanlagen) im Umfang von 730'000 Franken hinzu.

Trotz Kostensteigerungen gegenüber der Schätzung des Finanzbedarfs schneidet der Ersatzneubau am Standort Rossgiessen im Vergleich zu den im Projektierungskredit aufgeführten Varianten finanziell und betrieblich am besten ab.

4. Zeitplan für das weitere Vorgehen

Für die Umsetzung des Ersatzneubaus Werkhof Betrieb Kantonsstrassen ist folgender Zeitplan vorgesehen:

25. August 2021	Landratssession (Baukredit)
28. November 2021	Volksabstimmung (Baukredit)
3. Quartal 2022	Baubeginn
4. Quartal 2023	Bezug Neubau
Jahr 2024/2025	Umzonung und Landverkauf Teilfläche Galgenwäldli

III. Antrag

Gestützt auf diesen Bericht beantragt der Regierungsrat dem Landrat, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Kreditbeschluss für den Ersatzneubau des Werkhofs Betrieb Kantonsstrassen (Stützpunkt Galgenwäldli), wie er in der Beilage 1 enthalten ist, wird zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Beilagen

- Kreditbeschluss (Beilage 1)
- Planbeilagen vom 31. Mai 2021 (Beilage 2)