

Abstimmungsmagazin

zur Volksabstimmung vom
30. November 2025

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen
Sehr geehrte Stimmbürger

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend den Baukredit zum Neubau des Werkhofs Beringen an der Werkstrasse, welche am 23. September 2025 vom Einwohnerrat genehmigt wurde, zum Entscheid, da der Beschluss dem obligatorischen Referendum untersteht:

- **Baukredit zum Neubau des Werkhofs Beringen an der Werkstrasse**

Inhaltsverzeichnis

1.	Das Wichtigste in Kürze	3
2.	Neuer Werkhof an der Werkstrasse	4
3.	Baubeschrieb	5
4.	Kosten	7
5.	Neuer Werkhof zu moderatem Preis	7
6.	Pläne	8
7.	Rechtliche Grundlagen und Zeitplan	11
8.	Debatte und Minderheitsmeinung im Einwohnerrat	11
9.	Antrag von Einwohnerrat und Gemeinderat	11

1. Das Wichtigste in Kürze

Der bestehende Werkhof der Gemeinde Beringen an der Zelgstrasse 10 ist altersbedingt sanierungsbedürftig und erfüllt nicht mehr alle Anforderungen für ein zeitgemässes Werkhofgebäude. Diverse Arbeitsmaterialien und Hilfsmittel für den Werkhofbetrieb sind aus Kapazitätsgründen in mehreren Aussenstationen deponiert, da sie nicht im Werkhofareal untergebracht werden konnten. Das Werkhofgebäude wird daher heute zum grossen Teil als Feuerwehrmagazin benutzt. Der Werkhof selbst ist seit einigen Jahren im Werkhof der EKS AG eingemietet. Diese Nutzungsmöglichkeit endet jedoch per Ende Juni 2027, da die EKS AG diese Räumlichkeiten wieder selber benötigt. Spätestens bis zu diesem Zeitpunkt muss die Gemeinde Beringen wieder über einen eigenen, den heutigen Arbeitsanforderungen entsprechenden Werkhof verfügen.

Mit Volksentscheid vom 20. Oktober 2024 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Beringen dem Planungskredit für den Neubau eines Werkhofgebäudes an der Werkstrasse Beringen zu. Durch die Verlagerung des Werkhofes in die Industriezone soll der alte Standort an der Zelgstrasse für andere Nutzungsformen zur Verfügung stehen, für welche diese zentrumsnahe Lage von grösserer Relevanz ist.

In der Folge hat der Gemeinderat, gemeinsam mit der Baukommission Neubau Werkhof und den Fachplanern, das vorliegende Neubausprojekt für einen Werkhof an der Werkstrasse ausgearbeitet. Dabei wurden neben den Bedürfnissen für einen zeitgemässen Werkhofbetrieb auch die möglichen Einsparpotenziale ernsthaft geprüft und das nun vorliegende Projekt ausgearbeitet.

Die Baukosten werden mit CHF 4'949'000.00 inkl. MwSt. veranschlagt. Dieser Kredit zum Bau eines neuen Werkhofs wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Beschlussfassung unterbreitet.

2. Neuer Werkhof an der Werkstrasse

Der Planungskredit für den Neubau an der Werkstrasse wurde im Einwohnerrat am 2. Juli 2024 verabschiedet. Die Planungsaufträge für die Baukostenberechnung wurden vom Gemeinderat vergeben.

Das Raumprogramm für den Neubau wurde sorgfältig erarbeitet. Das vorliegende Projekt berücksichtigt den Raumbedarf für die Einstellhalle der Fahrzeuge, die Werkstätten, die Lagerräumlichkeiten für Kleingeräte, Werkzeuge und dergleichen, die technischen Räume und den Aussenbereich. Die Personalräume sind so konzipiert, dass sie auch bei einer moderaten Erhöhung der Mitarbeiterzahl in der Zukunft ausreichen.

Das vorliegende Projekt zeigt, dass auf der Parzelle 3388 ein zweckdienlicher Werkhof realisiert werden kann, der keine Näherbaurechte von Dritten erfordert. Die südlich angrenzende Parzelle GB Nr. 3361 wird durch den geplanten Bau nicht beansprucht. Der Terrainabschluss der Parzelle GB Nr. 3388 gegenüber Parzelle GB Nr. 3361 wird mit einer Stützmauer ausgeführt.

Der neue Werkhof gilt als öffentliches Gebäude. Er ist somit barrierefrei und im Minergie-P Standard zu realisieren. Das Projekt entspricht in allen Bereichen den aktuellen energetischen Anforderungen an öffentliche Gebäude und ist auf dem neuesten Stand der Gebäudetechnik. Die Personal- und Aufenthaltsräume, die WCs sowie das Büro sind beheizt, die Einstellhalle, die Werkstätten und die Lagerräume sind temperiert. Ein kombinierter Personen- / Warenlift verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss. Auf dem Dach muss, nach der neusten Energiehaushaltverordnung, eine möglichst grosse Photovoltaik-Anlage installiert werden. Das Areal wird mit einem Zaun und einem Schiebetor für die Zu- und Wegfahrt gesichert.

Die Baukosten werden mit **CHF 4'949'000.00** inkl. MwSt. veranschlagt. Nicht eingerechnet sind die Landkosten, da sich die Parzelle im Besitz der Gemeinde befindet.

Dank der optimalen Organisation im Neubau und einem entsprechend kompakten Volumen sowie Überarbeitungen in der vorbereitenden Kommission konnten die Baukosten gegenüber der Schätzung aus der Machbarkeitsstudie vom Januar 2023 um CHF 800'000.00 reduziert werden.

3. Baubeschrieb

Wie oben erwähnt wurde das Projekt in enger Zusammenarbeit mit dem Werkhofteam gegenüber dem Vorprojekt optimiert. Insbesondere konnte das Gebäudevolumen dank grösserer offener Lagermöglichkeiten reduziert und so das Kosten-Nutzen-Verhältnis gegenüber dem Vorprojekt deutlich verbessert werden.

Die erdberührten Bauteile sowie die Waschanlagen werden in konventioneller Konstruktion (Beton) gebaut. Stützen, Decken, Dachträger und Dachkonstruktion, sowie die statischen Fassadenelemente werden in Holzbauweise ausgeführt. Die Werkhalle wird in Absprache mit dem Werkhofteam einfach, aber zweckmässig, ausgebaut. Anschlüsse für das Elektrofahrzeug der Gemeinde (wie auch Besucher-Parkplätze) sind vorhanden.

Durch das Flachdach wird ein minimales Gesamtvolumen erreicht. Das wirkt sich positiv auf den Heizenergieverbrauch aus, da im Winterhalbjahr weniger Luftraum temperiert resp. beheizt werden muss. Die Bodenplatte des Hallenteils wird auf maximal 10 °C temperiert und gewährleistet ein angenehmes Raumklima der Halle. Durch die Speicherefähigkeit der Betonplatte ist der Energiebedarf gering. Dies bei grösstmöglichem Nutzen für den Winterbetrieb des Werkhofteams.

Als Wetterschutz wird auf der Westseite an Stelle einer Holzfassade eine Aluwellblechverkleidung angebracht. Ein grosszügiges Vordach schützt die Tore auf der Ostseite und ermöglicht auch den Ablad von Materialien in einem geschützten Bereich.

Der Waschplatz im Gebäude ermöglicht es, den ursprünglich geplanten Aussenwaschplatz an der Ostgrenze zur Nachbarschaft einzusparen.

Die Photovoltaik-Anlage sollte ursprünglich als klein, mittel oder gross in drei verschiedenen Varianten in das Preisgefüge (oder als separate Vorlage, wie z. B. bei der Sporthalle) eingebracht werden. Das neue Energiegesetz verlangt aber, dass die gesamten Dachflächen inkl. unbeschatteter Südfassaden von öffentlichen Gebäuden mit PV-Modulen bestückt werden. Das Projekt sieht nun vor, die Photovoltaik-Anlage auf der gesamten Dachfläche (geschätzte Kosten der PV-Anlage ca. CHF 134'000.00) an einen Kontraktor (Auftragnehmer der im Rahmen eines Vertrages eine bestimmte Leistung erbringt) zu

vergeben. Die Herstellungskosten sowie das wirtschaftliche Risiko liegen dadurch beim Betreiber der Anlage.

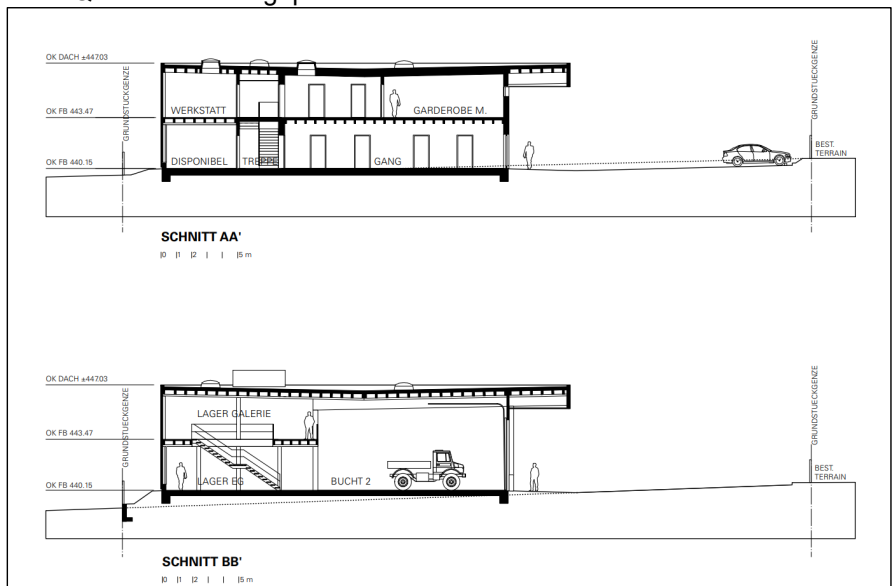
Die Platzbeleuchtung wird mit LED-Leuchten umgesetzt, die am Gebäude (ostseitig) und am Salzsilo angebracht sind.

Die befahrbaren Aussenflächen werden mit Asphaltbelägen, resp. die Parkplätze mit Rasengittersteinen, versehen. Entlang der West- und der Ostgrenze sowie links und rechts des Schiebetors zum Werkhof werden traditionelle, artenreiche Fettwiesen und Sträucher angepflanzt.

Das Dach- und Oberflächenmeteorwasser wird in das unmittelbar westlich gelegene Versickerungssystem des kommunalen Naturschutzgebietes geleitet.

Der Zustand des bestehenden Salzsilos wurde analysiert. Es ist nach wie vor in einem guten Zustand und kann noch lange verwendet werden. Der Standort wurde gegenüber dem Vorprojekt leicht angepasst, so dass der Bezug des Streugutes rationeller erfolgen kann.

Querschnitt des geplanten Werkhofs:



4. Kosten

Für das Bauprojekt wurden die folgenden Kosten ermittelt:

Bezeichnung	Kostenvoranschlag, inkl. MwSt.
BKP 0 Grundstück	0.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	37'000.00
BKP 2 Gebäude	4'565'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	30'000.00
BKP 4 Umgebung	466'000.00
BKP 5 Baunebenkosten	166'000.00
BKP 9 Ausstattung	25'000.00
Total der Baukosten, inkl. 8.1% MwSt.	5'289'000.00
Davon bewilligter Planungskredit (Volksabstimmung vom 20. Oktober 2024)	-340'000.00
Zu beantragender Baukredit, inkl. 8.1% MwSt. Total brutto	4'949'000.00

Die Genauigkeit des Baukredits basiert auf +/-10% (Zürcher Index der Wohnbaukosten, Stand 1. April 2025, 115.8 Punkte, Basis 1. April 2020, 100 Punkte).

Per Ende 2022 hat die Gemeinde Beringen eine finanzpolitische Reserve "Werkhof" über den Betrag von CHF 2.5 Mio. gebildet. Nach Bauabschluss des neuen Werkhofs wird diese Reserve über die Abschreibungsdauer von 25 Jahren mit CHF 100'000 jährlich belastet. Wirtschaftlich betrachtet werden dadurch die Abschreibungen in diesen 25 Jahren in etwa halbiert.

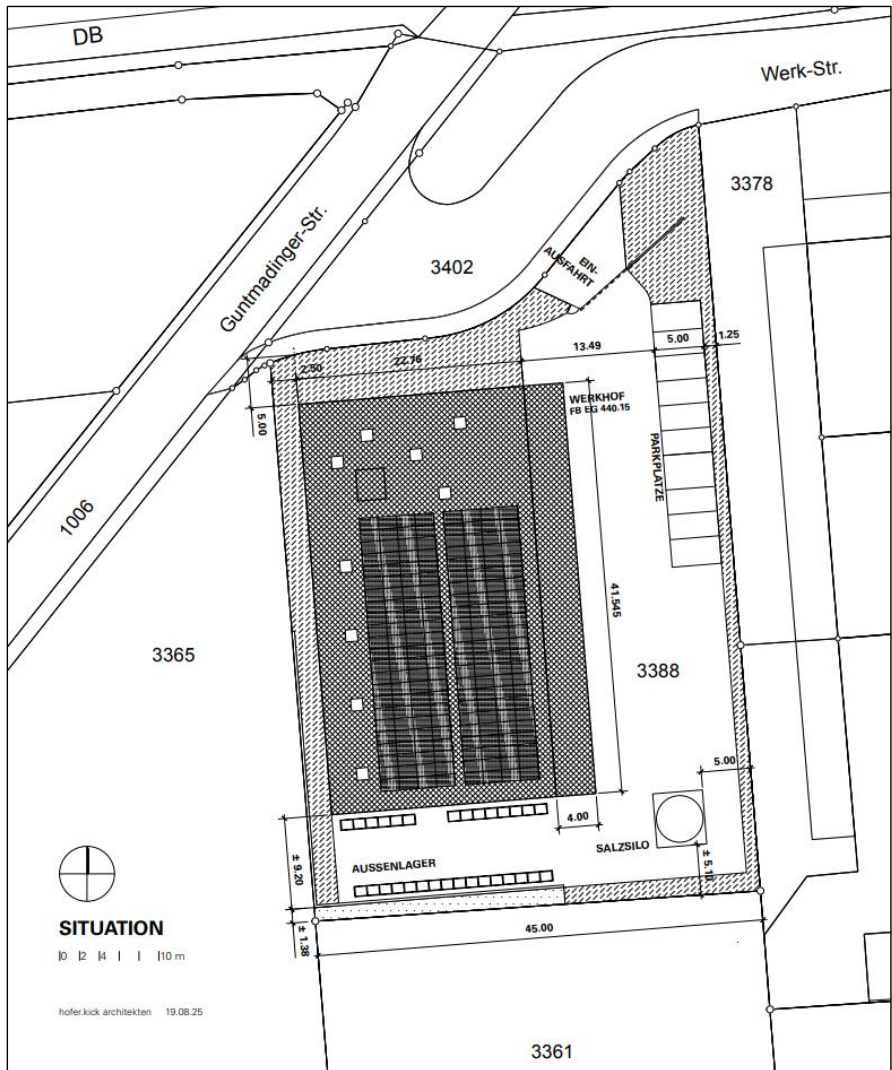
5. Neuer Werkhof zu moderatem Preis

Damit das Unterhaltsteam der Gemeinde Beringen seine Dienstleistungen auch zukünftig effizient erbringen kann, ist ein funktioneller Werkhof unabdingbar. Das vorliegende Projekt besticht durch eine optimale Funktionalität, energetischen Vorbildcharakter und moderate Kosten.

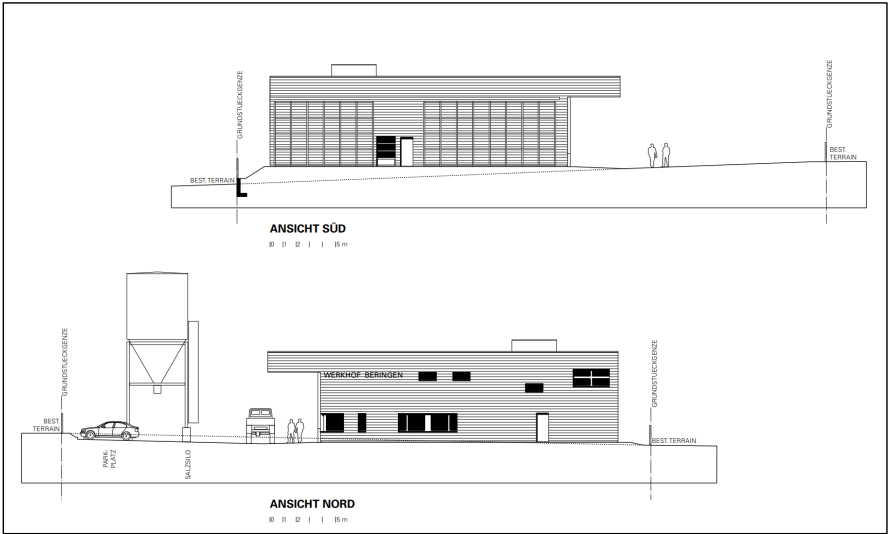
Die Holzbauweise ist nicht nur ökologisch sinnvoll, sondern bietet auch Vorteile im zeitlichen Ablauf. Da zeitlich zur Fundation auch die Holzelemente bereitgestellt werden können, lässt sich das Projekt zügig realisieren.

6. Pläne

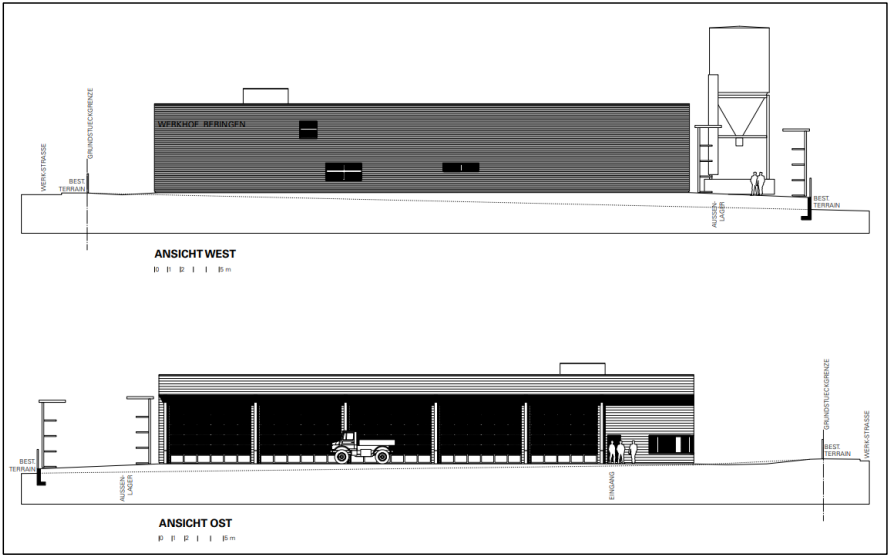
Situationsplan



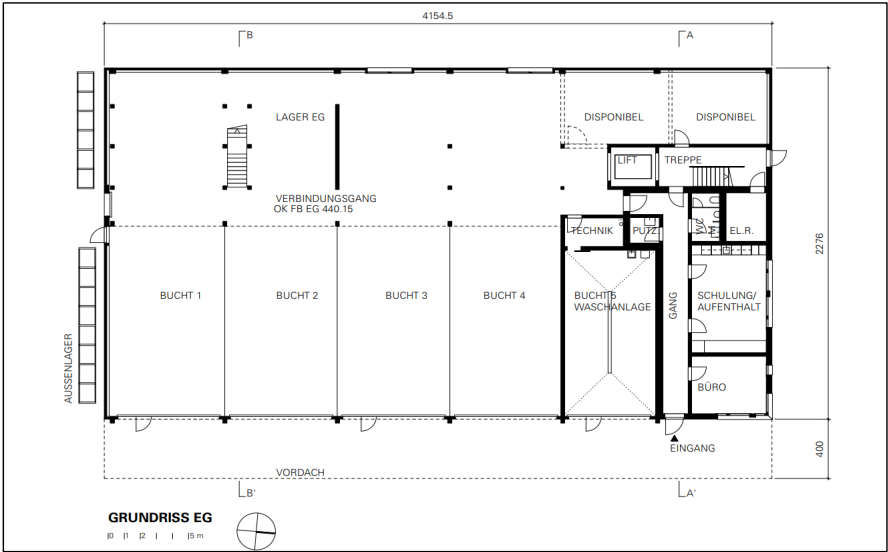
Ansicht Süd und Nord



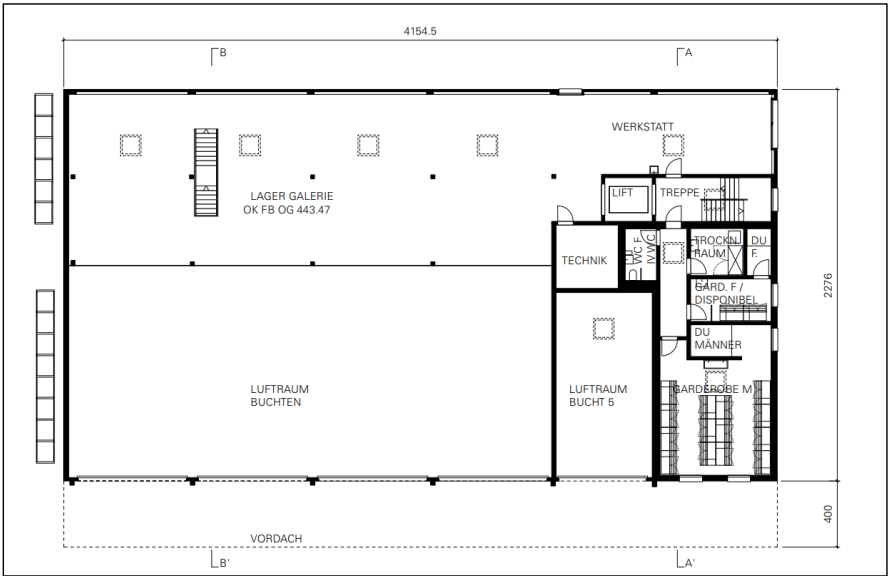
Ansicht West und Ost



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



7. Rechtliche Grundlagen und Zeitplan

Der Beschluss des Einwohnerrates Beringen über die Genehmigung dieses Baukredits vom 23. September 2025 untersteht gemäss Art. 16 lit. d) der Verfassung der Einwohnergemeinde Beringen dem obligatorischen Referendum. Daher gelangt das Geschäft am 30. November 2025 zur Volksabstimmung. Das Baugesuch wird erst nach einer allfälligen Zustimmung der Bevölkerung publiziert. Dann startet ebenfalls die Ausschreibungsplanung mit anschliessenden Submissionen und Baukommissionssitzungen für die entsprechenden Vergabebeanträge zuhanden des Gemeinderates. Der eigentliche Baustart ist per August 2026 geplant. Das Ziel ist es, dass der Betrieb am neuen Standort laufend ab Sommer 2027 aufgenommen werden kann und die Mieträume im EKS-Areal für die Eigentümer zur Eigennutzung wieder zur Verfügung stehen. Der Mietvertrag mit der Gemeinde läuft per Ende Juni 2027 aus.

8. Debatte und Minderheitsmeinung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat schloss sich mehrheitlich der ausgeführten Argumentation des Gemeinderates an und stimmte dem Baukredit zum Neubau des Werkhofs Beringen an der Werkstrasse am 23. September 2025 zu. Jedoch haben sich 3 Parlamentarierinnen und Parlamentarier gegen die Vorlage ausgesprochen. In der Hauptsache erachteten sie das Projekt als zu kostenintensiv und waren der Ansicht, dass das Projekt mit geringeren finanziellen Mitteln realisiert werden können müsste. Auch bestand teilweise die Ansicht, dass gewisse Anpassungen am Projekt (z. Bsp. andere Dachformen, Reduktion der Einstellplätze für die Fahrzeuge im Gebäudeinneren) näher hätten überprüft werden sollen.

9. Antrag von Einwohnerrat und Gemeinderat

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen Ihnen der Gemeinderat und der Einwohnerrat, den **Baukredit zum Neubau des Werkhofs Beringen an der Werkstrasse über brutto CHF 4'949'000.00 inkl. MwSt.** (Kostengenauigkeit +/-10% (Preisbasis: Zürcher Index der Wohnbaukosten, Stand 1. April 2025, 115.8 Punkte, Basis 1. April 2020, 100 Punkte)) zu genehmigen.

Empfehlung von Einwohnerrat und Gemeinderat
--

Ja zum Baukredit zum Neubau des Werkhofs Beringen an der Werkstrasse

- Der Neubau eines zeitgemässen Werkhofgebäudes ist unerlässlich, damit die Mitarbeitenden des Werkhofes ihre wichtigen Aufgaben in einem zeitgemässen, den heutigen Anforderungen an eine professionelle Werkhofarbeitsinfrastruktur entsprechenden, Werkhofgebäude ausüben können.
- Das vorliegende Projekt stellt den bestmöglichen Kompromiss dar um die Investitionskosten so tief wie möglich zu halten, aber dennoch die Arbeitsbedingungen zu schaffen, welche für eine gute Werkhofdienstleistung benötigt werden.
- Die momentan für den Werkhof angemieteten Räumlichkeiten im EKS-Areal stehen nur noch bis Ende Juni 2027 zur Verfügung, womit eine neue Lösung unumgänglich ist.

Der Gemeinderat sowie der Einwohnerrat (mit 6 Ja-Stimmen zu 3 Nein-Stimmen bei 2 Enthaltungen) empfehlen Ihnen, dieser Vorlage zuzustimmen.