

27. Februar 2024

## **Bericht und Antrag an das Stadtparlament**

### **Neubau Werkhof / Antrag Baukredit**

#### **Anträge**

Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Anträge:

1. Für die Realisierung des Neubaus Werkhof sei ein Bruttokredit von Fr. 25'546'000.-- inkl. MwSt. zu bewilligen.
2. Es sei festzustellen, dass der zustimmende Beschluss des Stadtparlaments gemäss Art. 6 lit. b Gemeindeordnung i.V. mit Ziff. 1.1 des Anhangs Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum untersteht.

#### **Zusammenfassung**

Die Stadt Wil plant einen neuen Werkhof. In diesem Neubau sollen Werkhof und Stadtgärtnerei unter einem Dach vereint werden. Dadurch entstehen Synergien zwischen den beiden Bereichen und diese können gemeinsam Fahr- und Werkzeuge nutzen, ebenso wie Lager-, Büro- und Sozialräume.

Der heute bestehende Werkhof der Stadt Wil befindet sich an der Speerstrasse. Dieser Standort verfügt nicht über die erforderlichen Platzverhältnisse, um allen Aufgaben gerecht zu werden. Er liegt zudem sehr zentral und in einem dicht bebauten Stadtteil, sodass eine Erweiterung am Standort nicht möglich ist. Derzeit werden drei weitere Standorte im Stadtgebiet genutzt, um den Fuhrpark und die Maschinen unterzubringen sowie um Materialien zu lagern. Diese dezentrale Aufteilung schränkt einen rationellen Betriebsablauf erheblich ein.

Für den Neubau hat der Stadtrat den Standort St. Gallerstrasse beim Fürstenlandkreisel im Osten der Stadt (Parzelle Nr. 1026W und Parzelle Nr. 1861W) ermittelt. Das Gebiet an der St. Gallerstrasse ist im Eigentum der Stadt. Es ist genügend gross, um den Betrieb des Werkhofs auf absehbare Zeit hinaus nachhaltig sicherzustellen.

Mit dem Neubau soll der Werkhof eine betrieblich optimierte Infrastruktur erhalten, um seine Dienstleistungen für die Wiler Bevölkerung künftig noch effizienter und auf lange Zeit zu erbringen. Gleichzeitig gilt es, am Ortseingang ein städtebaulich und architektonisch, der Aufgabe und dem Ort angemessenes Projekt zu realisieren. Um ein passendes Projekt zu erhalten, hat das Departement Bau, Umwelt und Verkehr (BUV) einen Architekturwettbewerb durchgeführt. Im Sommer 2022 wurde das Gewinnerprojekt der Bevölkerung präsentiert.

Das Generalplanerteam hat das Wettbewerbsprojekt in engem Austausch mit dem Werkhof und der Stadtgärtnerei in sieben Workshops vertieft und weiterbearbeitet. Im Fokus standen dabei die Funktionalität sowie die konkreten Arbeitsabläufe in den beiden Organisationen. Das Vorprojekt umfasst eine generelle Ausarbeitung des Projekts mit vertieften Untersuchungen in kritischen Positionen wie Geologie und Baugrubensicherung. In mehreren Runden hat das Team zudem betriebliche und bauliche Einsparungen geprüft und wo sinnvoll umgesetzt.

Auch die Nachhaltigkeit wurde vertieft untersucht. Um eine belastbare Aussage zur Nachhaltigkeit zu erreichen, wurde ein "Precheck" nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erstellt. Dieser zeigt, dass die beeinflussbaren Faktoren als gut bis sehr gut beurteilt werden, mit Ausnahme von Raumluft und Energie: Der SNBS ist nicht auf einen Einsatz von wenig Technik ausgelegt. Zudem werden die spezifischen Bedingungen eines Werkhofs (Lage am Siedlungsrand, versiegelte Flächen für die Befahrbarkeit) generell kritisch beurteilt.

## 1. Ausgangslage

Der Start der vorliegenden Planung geht auf den Gemeindegemeinschaftszusammenschluss von 2013 zurück. Schon damals war klar, dass die zusammengelegten Werkhöfe der beiden Gemeinden langfristig keinen Platz im bestehenden Wiler Werkhof finden können. Aktuell werden deshalb zum Standort an der Speerstrasse drei zusätzliche Liegenschaften als Lager und Einstellhallen genutzt. Ein neuer, zentraler Standort soll die Arbeitsabläufe des Werkhofs und der Stadtgärtnerei vereinfachen und eine zukunftsfähige Infrastruktur für die nächsten Generationen bieten.

Die mehrfach durchgeführte Suche nach einem passenden Grundstück bestätigte wiederholt die Eignung der Liegenschaft am Ostrand von Wil. Die linsenförmige Wiese am Waldrand (Parzellen 1861W und 1026W) bietet genügend Platz für einen zukunftsfähigen Werkhof. Das gut erschlossene Grundstück an der St. Gallerstrasse grenzt an eine Industriezone und es befindet sich im Eigentum der Stadt Wil.

Um ein passendes Bauprojekt zu finden, hat die Abteilung Hochbau im Frühjahr 2022 einen Projektwettbewerb durchgeführt. Die Jury hat einstimmig den Beitrag "timber timbre" zum Siegerprojekt gewählt. Die Resultate des Wettbewerbs wurden vom 7. bis 11. Juni 2022 öffentlich ausgestellt. Für verschiedene Gruppierungen (u.a. Mitarbeitende Werkhof und Stadtgärtnerei sowie Stadtparlament) wurden Führungen angeboten. Im Herbst 2022 erfolgte die Überarbeitung des Wettbewerbsprojekts in verschiedenen Workshops mit den Nutzerinnen und Nutzern. Dabei wurden nicht nur die Vorgaben bezüglich des Raumprogramms und die baulichen Anforderungen

nochmals geprüft, sondern auch die planerischen Rahmenbedingungen und die Gegebenheiten vor Ort durchleuchtet.

Im Frühling 2023 startete das Planungsteam ins "Vorprojekt plus". In der Bearbeitung wurden folgende Themen vertieft betrachtet: Gestaltung, Konstruktion und Materialisierung, Statik, Verkehrsplanung und Entwässerung, Haustechnik, Bauphysik, Brandschutz, Umgebungsgestaltung und Nachhaltigkeit. Die Bewilligungsfähigkeit des Bauprojekts wurde von den Bewilligungsbehörden der Gemeinde und des Kantons geprüft. Zum Abschluss des Projekts wurden Sparoptionen ausgewiesen, BUV-intern bewertet und wo sinnvoll umgesetzt.

Durch den Neubau werden folgende Liegenschaften frei, die aktuell durch den Werkhof oder die Stadtgärtnerei genutzt werden. Diese Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Liegenschaft	Aktuelle Nutzung	Zu prüfende Verwendung
Speerstrasse 12 551W	Hauptgebäude Werkhof Stadt Wil	Nutzung als Werkhof durch die TBW. Dies befreit die oberirdische Nutzung der Liegenschaft 568W und ermöglicht die Untersuchung einer Verdichtung des Gebiets.
Friedhofstrasse 1 1700 W	Hauptgebäude Stadtgärtnerei	Rückbau aufgrund energetischer Mängel und grossem baulichen Erneuerungsbedarfs. Bis zum Rückbau Nutzung als Notwohnung. Im Kopfbau der Anzuchtanlage bleibt eine minimale Infrastruktur erhalten.
Konstanzerstrasse 10a 582B	Lager Rossrüti	Standort wird für den Sondernutzungsplan Rosengarten im Baurecht abgegeben. Aktuell liegt dieser beim Kanton zur Genehmigung.
Flawilerstrasse 33 1192W	Salzlager	Evtl. Abtausch mit dem Kanton. Falls nicht, allenfalls Vermietung als Lager.
Zeughaus 3 1049W	Lager	Die Lagerflächen sind im Finanzvermögen eingemietet und werden für die Weitervermietung freigegeben.



- 1 Werkhof Speerstrasse 12
- 2 Stadtgärtnerei Friedhofstrasse 1
- 3 Werkhof Lager Konstanzerstrasse 10a
- 4 Werkhof Salzlager Flawilerstrasse 33
- 5 Werkhof Zeughaus 3 Lager
- N Werkhof Neubau St. Gallerstrasse

## 2. Projekt

Dem Bericht und Antrag liegt ein detaillierter Bericht zum Vorprojekt bei. Für weitere Details wird auf diesen Bericht verwiesen.

### Städtebau

Der neue Werkhof liegt am Waldrand an der östlichen Wiler Stadteinfahrt. Das Grundstück ist dreiseitig von Bäumen umschlossen und wird daher als Teil des Waldes wahrgenommen. Die nördliche Umgebung entlang der St. Gallerstrasse ist wenig einheitlich und von vielgestaltigen Gewerbe- und Industriebauten geprägt. Der neue Werkhof ist sowohl sichtbares öffentliches Gebäude wie auch Teil der industriellen Umgebung. An der östlichen Einfahrt nach Wil entsteht ein zurückhaltendes, leicht wirkendes Infrastrukturgebäude, das die Ambitionen der Stadt Wil hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit unterstreicht.

### Erschliessung

Ein Werkhof ist ein Infrastrukturgebäude. Die Anordnung der Baukörper und die Auslegung der Fahrwege erfolgen daher nach funktionellen Anforderungen. Dabei wurden nicht nur die inneren, sondern auch die äusseren Abläufe beachtet. Auf allen Ebenen ist für optimale Abläufe das Schleifenprinzip angewendet. Aufwändige Wendemanöver sind somit nicht nötig. Durch die umlaufende Zirkulation sind alle Seiten des Gebäudes ohne Sackgassen zugänglich.

Zwei Aufzüge liegen an den zentralen Schnittstellen unter Anbindung aller Bereiche und Ebenen. Vor allem der grössere Aufzug ist zum Warentransport ausgelegt (Lastenlift). Materialien und Geräte können somit auch ohne Fahrzeuge über die Geschosse verlegt werden.

### Nutzung

Die oberirdischen Räume sind auf zwei Baukörper aufgeteilt. Der westliche Baukörper umfasst sämtliche Werkstätten, die Einstellhalle für die Grossfahrzeuge und den Fahrzeug-Waschraum. Somit sind alle Werkstatt- bzw. Einstellbereiche im Erdgeschoss direkt zugänglich und natürlich belichtet. Im östlichen Baukörper befinden sich auf zwei Geschossen die Personal- und Büroräume. Die Büros sind alle zur St. Gallerstrasse orientiert. Eine klare Gliederung der Räume bildet die Basis für eine wirtschaftliche Errichtung sowie einen wirtschaftlichen Betrieb.

Die Untergeschosse sind frei einteilbar. Zugunsten einer guten Anfahrbarkeit und Strukturierung der "Lagerhöfen" sind ausreichend Fahrflächen eingeplant. So entstehen bedienbare Lager in unterschiedlichen Tiefen für die diversen Lagerteile. Im östlichen Bereich sind die PW- und Zweiradstellplätze untergebracht.

### Architektur und Materialisierung

Die klare Teilung in zwei Gebäudeteile hat grosse bauliche Vorteile. Einerseits lässt sich das Tragwerk der beiden Bereiche unabhängig voneinander auslegen. Andererseits können so auch die Gebäudehüllen nach den erforderlichen Temperaturen und Nutzungen unabhängig bemessen werden.

Die architektonische Gestaltung folgt der Idee des Pavillons. Zwei monolithische Körper tragen den feinen Dachtragrost. Die notwendigen Vorbereiche mit Witterungsschutz (Einfahrten, Abfahrt, Eingänge), der Sonnenschutz der Verglasungen sowie der generelle bauliche Holzschutz können gewährleistet werden. Die zwei Baukörper verfügen über einfache geschlossene Holzfassaden aus Lärche mit fliegenden Stössen.

Der Innenraum aller Bereiche ist von der Holzkonstruktion geprägt. Diese soll wo möglich sicht- und lesbar bleiben. Die Böden der Aufenthaltsbereiche und Büros sind als unbehandelte Riemenböden aus Esche oder Eiche geplant. Alle erforderlichen Oberbeläge werden anhand von Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit bewertet und definiert. Es sollen möglichst wenige Schichten ausgeführt werden. Die Oberflächen sind auf die zu erwartenden Einwirkungen ausgelegt und bleiben so weit wie möglich unbehandelt.

### Tragwerk

Nur die notwendigen Bauteile in den Untergeschossen sowie die Erschliessungskerne werden in Massivbauweise errichtet. Alle übrigen Bereiche werden in Holzbauweise erstellt.

Die Untergeschosse sind als wasserdichte Ortbetonkonstruktion ausgebildet. Der Stützenraster ist nach statischen und funktionellen Kriterien ausgelegt, um ein möglichst hohes Mass an Flexibilität für den Nutzer zu erreichen. Angestrebt werden klare statische Strukturen mit direkten Lasteinleitungen des Holzbaus in den Ortbeton. Die drei stabilisierenden Treppenhauskerne werden ebenfalls als Ortbetonkonstruktion ausgeführt.

Die oberirdischen Geschossdecken werden mit einer Holzbalken-Konstruktion mit Brettsperrholzaufgabe und einer schweren Kalk-Splitschüttung erstellt. Durch diese Art der Konstruktion können die Brand- und Schallschutzanforderungen mit einem schlanken und relativ leichten Konstruktionsaufbau erfüllt werden. Der darüberliegende Unterlagsboden kann, sowohl im Winter wie auch im Sommer, vorteilhaft als Speichermasse genutzt werden. Das Dach wird analog zur Decke als sichtbare Rippenkonstruktion ausgeführt.



*Visualisierung Ansicht Nord, Werkstätten und Einstellhalle*

### Umgebung

Ein transparenter Zaun umschließt das Areal, lässt aber Blicke auf das Gebäude und die Vorplätze mit dem Betriebsgeschehen zu. Bei der Einfahrt im Bereich des Fürstenlandkreisels ist ein automatisches Schiebetor vorgesehen.

Der angrenzende Waldrand soll ökologisch aufgewertet werden. Damit entsteht eine Zwischenstufe, die den eigentlichen Wald zur Wiese hin abstuft. Die Ausbildung eines Waldrandes stellt einen wertvollen Baustein für die Lebensräume von Fauna und Flora bzw. einen wichtigen Beitrag für die Förderung der Artenvielfalt dar.

### Technik

Die wichtigsten Glas-/Belichtungsebenen sind nach Nord-Nordwesten orientiert. Zudem kommt das Dach mindestens 140 cm vor die Glasebene zu liegen. Dadurch kann auf einen zusätzlichen Sonnenschutz verzichtet werden. Im Sommerhalbjahr treffen bei hochstehender Sonne keine Sonnenstrahlen auf die Glasebene. Das Gebäude wird überwiegend natürlich über manuell bediente Kippflügel (keine Lüftung) mit Frischluft versorgt. Diese sind witterungsgeschützt und aufgrund ihrer Höhenlage einbruchssicher.



Die Räume im Erdgeschoss (v.a. Sanitäräume) werden mit einer minimalen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ausgestattet. Auch die Untergeschosse werden aufgrund der Gefährdung durch Gase mechanisch belüftet. Für den baulichen Brandschutz ist in den Untergeschossen eine Sprinkleranlage vorgesehen.

In der Planung im Frühling 2023 wurde eine Wärmeerzeugung mittels Wärmepumpen projektiert. Ende 2023 hat das Wiler Stimmvolk dem Bau des Fernwärmenetzes zugestimmt; somit können die geplanten Wärmepumpen durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt werden. Diese Änderung ist in der Erstellung kostenneutral. Das Dach ist vollflächig mit PV-Modulen belegt und liefert eine PV-Leistung von ca. 200 kWp. Der Ausbau der PV-Anlage wird über die Technischen Betriebe Wil (TBW) realisiert, die Kosten sind im Bauprojekt nicht enthalten.

Der geplante Werkhof würde die Anforderungen an MINERGIE-A erfüllen. Für eine MINERGIE-Zertifizierung wäre allerdings eine mechanische Lüftungsanlage im 1. Obergeschoss notwendig. Aufgrund des Low-Tech-Konzepts soll auf eine Lüftungsanlage verzichtet werden. Dies bleibt ohne Komforteinbussen für die Nutzerinnen und Nutzer.

Für die E-Mobilität ist ein Teilausbau vorgesehen. Dieser beinhaltet eine Ladeinfrastruktur für die vorhandenen und bereits vorgesehenen Elektrofahrzeuge (6 AC-Ladestationen bis 22kW). Die Netzzuleitung sowie die Hauptverteilung werden für einen Vollausbau ausgelegt, ebenso wie die Grundinfrastruktur und das Lademanagement. Dies ermöglicht eine sukzessive Nachrüstung mit jeder Beschaffung von E-Fahrzeugen. Der Ausbau muss jeweils mit dem Fahrzeug budgetiert werden.

#### Betriebseinrichtung / Ausstattung

Die Betriebseinrichtung und Ausstattung umfassen folgende Ausbauten:

- Auto-Werkstatt mit Hebe- und Krananlage
- Abgasabsauganlage für die Fahrzeuge in der Werkstatt und in der Schlosserei für das Schweißen
- Lagereinrichtung für das Werkhofmaterial
- Salzsilo 350m<sup>3</sup> für den Winterdienst (Auslegung auf einen strengen Winter)
- Büromöbel inkl. Informatik
- Garderoben- und Trocknungseinrichtung
- Sicherheitsschränke für Gefahrgut
- Werkstatteinrichtung
- Entsorgungs- und Recyclingsysteme
- Signaletik im Innen- und Aussenbereich

#### Nachhaltigkeit

Wil ist zertifiziert als Energiestadt Gold (European Energy Award Gold). Damit verpflichtet sich die Stadt, den Gebäudestandard 2019 zu erfüllen. Low-Tech Gebäude lassen sich jedoch kaum nach einem der vorgegebenen Standards bewerten. Da von Beginn an ein Low-Tech-Ansatz verfolgt wurde, kommt im geplanten Werkhof sehr wenig Technik zum Einsatz. Nur wo unverzichtbar (Tiefgarage Sanitäräume), wird eine Lüftung realisiert.

Um dennoch eine Aussage zur Nachhaltigkeit zu erhalten, wurde das Bauvorhaben gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) Hochbau 2023.1 beurteilt. Da auch dieses umfassende Label für den vorliegenden Fall kein Zertifikat vorsieht, wurde ein Precheck durchgeführt. Diese Prüfung beleuchtet wesentliche Teile der Planung in den drei Hauptbereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt.

Die Gesamtbewertungen in diesen Bereichen liegen zwischen dem Label Silber und Gold. Einige wichtige Themen des Projekts für die Nachhaltigkeit werden dabei vertieft erläutert: Grauwassernutzung, Versickerung und Nutzung Meteorwasser, Biodiversität, unbehandelte Naturmaterialien, konstruktiver Holzschutz, Einsatz von Recyclingbeton (wenn in vertretbarer Distanz verfügbar).

### Kunst am Bau

Im Kulturleitbild der Stadt Wil wurde Folgendes als Handlungsfeld definiert "Bei der Realisierung von Bauprojekten soll der Aspekt Kulturgut im Sinne einer umfassenden und nachhaltigen Kulturpolitik mitberücksichtigt werden."

Kunst am Bau spielt eine wichtige Rolle in der Gestaltung der Städte und Gemeinden. Sie trägt dazu bei, öffentliche Räume zu bespielen, das kulturelle Erbe einer Region zu bewahren und die Lebensqualität der Bevölkerung zu steigern, in dem sie einen einfachen Zugang zur Kunst ermöglicht. Kunst am Bau bereichert das kulturelle Leben einer Gesellschaft.

## 3. Kosten Realisierung

Parlament und Stadtrat haben für das Projekt bisher mehrere Kredite bewilligt:

Genehmigung	Betrag in Fr. inkl. MwSt.	Verwendung
Budget 2018	100'000.--	Vorbereitung, Erhebung Bedürfnisse, Projektdefinition
Budget 2019	300'000.--	Durchführung Wettbewerb
Stadtrat, 28.09.2022	50'000.--	Workshops Wettbewerbsresultat (Nachtragskredit)
Parlament 09.11.2022	900'000.--	Vorprojekt plus

Für die nun anstehende Realisierung des Projekts liegt eine Kostenschätzung  $\pm 15\%$  des Generalplanerteams vor. (Preisindex: April 2023)

BKP	Arbeitsgattung	Betrag in Fr. inkl. MwSt.	Betrag in Fr. inkl. MwSt.
<b>0</b>	<b>Grundstücke</b>		<b>2'448'000.--</b>
0	Parzelle Nr. 1026W, 5570 m <sup>2</sup>	1'940'000.--	
0	Parzelle Nr. 1861W, 1453 m <sup>2</sup>	508'000.--	
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>1'418'000.--</b>
10	Bestandesaufnahmen, Baugrunduntersuchung	5'000.--	
12	Sicherungen Provisorien	38'000.--	
13	Gemeinsame Baustelleneinrichtung	40'000.--	
17	Spezialtiefbau	1'333'000.--	
19	Honorare	2'000.--	
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>17'131'000.--</b>
20	Baugrube	1'315'000.--	
21	Rohbau 1	6'072'000.--	
22	Rohbau 2	1'690'000.--	
23	Elektroanlagen (ohne Photovoltaikanlage)	846'000.--	



24	HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	635'000.--	
25	Sanitäranlagen	982'000.--	
26	Transportanlagen Lageranlagen	148'000.--	
27	Ausbau 1	780'000.--	
28	Ausbau 2	1'440'000.--	
29	Honorare	3'223'000.--	
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>		<b>571'000.--</b>
35	Sanitäranlagen	48'000.--	
36	Transportanlagen, Lageranlagen	509'000.--	
37	Ausbau 1	14'000.--	
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>2'027'000.--</b>
40	Terraingestaltung	46'000.--	
42	Gartenanlage	544'000.--	
44	Installationen	5'000.--	
45	Leitungen innerhalb Grundstück	91'000.--	
46	Trassenbauten	1'341'000.--	
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>827'000.--</b>
51	Bewilligungen, Gebühren	474'000.--	
52	Dokumentation und Präsentation	227'000.--	
53	Versicherungen	55'000.--	
56	Übrige Baunebenkosten	71'000.--	
<b>6</b>	<b>Reserven</b>		<b>500'000.--</b>
<b>9</b>	<b>Ausstattung</b>		<b>624'000.--</b>
90	Möbel	327'000.--	
93	Geräte, Apparate	82'000.--	
94	Kleininventar	25'000.--	
98	Kunst am Bau	170'000.--	
99	Honorare	20'000.--	
<b>1-9</b>	<b>Baukosten (ohne Grundstück)</b>		<b>23'098'000.--</b>
<b>0-9</b>	<b>Kosten total (Baukosten inkl. Grundstück)</b>		<b>25'546'000.--</b>

In der Investitionsplanung 2023 ist für das Projekt 1000210 ein Betrag von Fr. 20 Mio. angezeigt.

#### Kunst am Bau

Für den Projektteil Kunst am Bau wird ein Budget für die Durchführung des Wettbewerbs und die Realisierung von 1% der Gebäudekosten beantragt. Dies entspricht einem Betrag von Fr. 170'000.-- inkl. MwSt.

#### Photovoltaikanlage

Dieses Teilprojekt wird durch die TBW realisiert. Die Kosten sind in der oben aufgeführten Kostenschätzung nicht enthalten. Die TBW werden die Realisierung zu einem späteren Zeitpunkt über ihr Budget beantragen.

### Grundstück

Das Baugrundstück, Parzelle Nr. 1026W, 5570 m<sup>2</sup> und Parzelle Nr. 1861W, 1453 m<sup>2</sup>, ist vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen zu übertragen. Hierfür sind Fr. 2'448'000.-- mit dem vorliegenden Kredit zu bewilligen. Der Übertrag läuft über die Investitionsrechnung. Im Gegensatz zu den Baukosten wird das Grundstück gemäss Rechnungslegungsmodell dann aber nicht abgeschrieben.

### Folgekosten

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für die Infrastruktur gestalten sich wie folgt:

Kapitalfolgekosten	Anschaffungswert in Fr.	Nutzungsdauer	in %	Kosten in Fr.
Grundstück	2'448'000.--	keine	-	-
Erstellungskosten	23'098'000.--	30 Jahre	3.3	769'933.--
Verzinsung (geschätzt 2%)	25'376'000.--		2	507'520.--
<b>Total Kapitalfolgekosten</b>				<b>1'277'453.--</b>
<b>Betriebsfolgekosten</b>				
Personalkosten Facility Management (inkl. Lohnnebenkosten)				15'600.--
Unterhalt, Versicherungen, Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme etc.)				90'000.--
<b>Total Betriebsfolgekosten</b>				<b>105'600.--</b>
<b>Total Folgekosten (Erstellung und Betrieb)</b>				<b>1'383'053.--</b>

Der Personalbedarf für das Facility Management wurde anhand der vorliegenden Flächenangaben kalkuliert. Unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten ergibt sich für die Unterhalts- und Grundreinigung, für den technischen Dienst und für den Unterhalt der Aussenflächen (exkl. Grünflächen; diese werden durch die Stadtgärtnerei bewirtschaftet) ein Personalbedarf im Umfang einer 20%-Stelle. Die Arbeiten werden durch eine/n Mitarbeiter/in mit der Stellenbezeichnung "Mitarbeiter/in FM" ausgeführt. Die Stelle als Mitarbeiter/in FM entspricht derzeit der Lohnklasse 4 bis 7 (Lohnkosten auf Basis 100%-Pensum: aktuell Fr. 49'235.55 bis Fr. 59'905.30). Die benötigten Stellenprozente sollen als Stellenantrag mit dem Budget im entsprechenden Jahr beantragt werden. Die Reinigungsgeräte werden neu beschafft und sind in den Investitionskosten eingerechnet.

Die Kosten für den Unterhalt, die Versicherungen und die Ver- und Entsorgung (Strom, Wärme etc.) ergeben sich aus den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre, ausgelegt auf den neuen Werkhof. Nicht eingerechnet sind zusätzliche Einkäufe von Elektrofahrzeugen, wodurch der Stromverbrauch ansteigen wird, der fossile Kraftstoffverbrauch dafür reduziert werden kann.

Die jährlich wiederkehrenden Folgekosten für die Infrastruktur belaufen sich im ersten Jahr der Inbetriebnahme somit auf rund Fr. 1'383'053.--; dies entspricht aufgerundet 2.27 Steuerfussprozente (1% = Fr. 610'000.--).

Kennzahlen / Vergleich

Referenzobjekt Werkhöfe	Baujahr	Volumen m <sup>3</sup>	BKP 2 Fr./ m <sup>3</sup>	BKP 2 Fr./ m <sup>2</sup>
Loveresse BE	2017	39'460	432	3'138
Zürich Hardau ZH	2020	58'339	506	3'474
<b>St. Gallerstrasse Wil SG</b>		<b>32'858</b>	<b>549</b>	<b>2'473</b>
Davos GR	2004	k.a.	597	2'639
St. Gallen Mövenstrasse 14 SG	2015	19'237	682	3'168
Feuerwehr und Tiefbauamt Herisau AR	2013	25'885	691	2'956

Zahlen indexiert auf April 2023 und 8.1% Mehrwertsteuer

Sparoptionen

Im Projekt wurden folgende Sparoptionen geprüft:

Pos	Beschrieb	Kosten	Entscheid	Begründung
1	Verzicht auf Regenwassernutzung	-60'000.--	nein	Ökologisch sinnvoll, weniger Reinigungsmittel, kein Trinkwasser für die Autoreinigung.
2	Boden PU anstelle Naturstein	-44'000.--	nein	Der Naturstein ist ein sehr langlebiges Produkt, das bei Defekten punktuell ersetzt werden kann.
3	Wände Garage / Werkstatt 3-S-Platten B/C Qualität	-35'000.--	ja	Die Wände in industriellen Arbeitsräumen dürfen optisch etwas lebendiger sein als im Verwaltungsteil.
4	Option Schweizer Holz	+275'000.--	nein	Die Mehrkosten sind enorm, die Umsetzung im öffentlichen Beschaffungswesen schwierig.
5	Minderhöhen in UG1 + UG2	-94'000.--	nein	Die Nutzungsflexibilität wäre zu fest eingeschränkt; die Reserve von 17 cm Raumhöhe ist sinnvoll.
6	Einkürzung UG um 1-Achse	-168'000.--	nein	Nutzungsflexibilität wäre zu fest eingeschränkt. Nachträgliche unterirdische Anbauten sind schwierig realisierbar.
7	Einfachere Beschichtung UG2	-135'000.--	ja	Das 2. UG hat statisch weniger hohe Anforderungen. Somit kann eine günstigere Abdichtung umgesetzt werden.

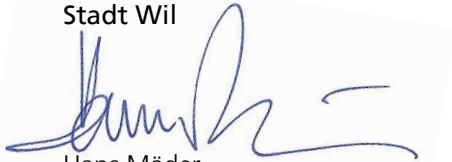
#### 4. Termine

2024 Politischer Prozess mit Volksabstimmung  
2025 Bau- Bewilligungsprojekt / prov. Ausführungsplanung Submission  
2026 Submission Ausführungsplanung, Sommer Baustart Realisierung  
2027 Realisierung  
2028 Bezug

#### 5. Zuständigkeit

Aufgrund der Bruttokredithöhe liegt die Kompetenz für den Baukredit des Neubaus Werkhof gemäss Art. 6 lit. b Gemeindeordnung i.V. mit Ziffer 1.1 des Anhangs zur Gemeindeordnung obligatorisch bei der Stimmbürgerschaft.

Stadt Wil



Hans Mäder  
Stadtpräsident



Janine Rutz  
Stadtschreiberin

#### Beilage

Neubau Werkhof, Vorprojekt Plus, Dokumentation, 15. Februar 2024