

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Kredit von Fr. 722'000.00 inkl. MWST für die wertvermehrenden Ausgaben für die Sanierung und Instandsetzung des Werkhofs Tiefbau

Antrag:

Für die wertvermehrenden Ausgaben der Sanierung und Instandsetzung Werkhof Tiefbau wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 722'000.00 (inkl. MWST) zulasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe (Werkhof Tiefbau, Projekt-Nr. 20430) bewilligt.

Der Kredit erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und Mehrwertsteuer bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 1. April 2016.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Im Rahmen des geplanten Polizeigebäudes (POM) auf dem nordwestlichen Werkhofareal werden das ehemalige Bürogebäude Strasseninspektorat, die ehemalige Einstellhalle Kehrfahrzeuge und das Wohnhaus abgebrochen.

Der Werkhof Tiefbau wird zukünftig auf zwei Gebäude konzentriert. Durch dieses Projekt werden zwei Schöpfe abgebrochen. Im Werkhof Tiefbau arbeiten rund 30 Mitarbeitende. In den Gebäuden sind der Garagenbetrieb, verschiedene Werkstätten, Lager und Magazine, die Signalisations- und Markierungsabteilung und eine Tiefgarage für Fahrzeuge, Geräte und Maschinen. Der Werkhof Tiefbau muss unabhängig vom neuen Polizeigebäude funktionieren können.

Die beiden Gebäude sind aber über 30 Jahre alt. Aufgrund der verschiedenen Planungen in den letzten Jahren wurde nur noch der nötigste Unterhalt gemacht. Es steht nun ein umfassender dringender Erneuerungsbedarf an. Dieser Erneuerungsbedarf betrifft insbesondere die Sanierung der veralteten Gebäudetechnik, die Instandsetzung von verschiedenen Bauteilen und die grundsätzliche bautechnische Anpassung der Gebäude an eine zeitgemässe Arbeitsweise und die heutigen baulichen, energetischen und technischen Vorgaben. Diese Bauarbeiten sollen vor einem möglichen Baubeginn des neuen Polizeigebäudes abgeschlossen sein.

Die Kosten für die Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen belaufen sich insgesamt auf rund Fr. 7.8 Millionen (exklusiv Fr. 700'000.00 aufgelaufene Projektierungskosten), davon werden die wertvermehrenden Ausgaben von Fr. 722'000.00 mit dem vorliegenden Antrag dem Grossen Gemeinderat zur Bewilligung vorgelegt.

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Der Werkhof des Tiefbauamtes ist mit seinen rund 30 Mitarbeitenden verantwortlich für Unterhalt und Werterhaltung und umfasst folgende Dienstleistungsbetriebe.

Die Werkstatt sorgt für den Unterhalt an den Fahrzeugen und Maschinen des gesamten Tiefbauamtes. Dazu gehören unter anderem schwere Nutzfahrzeuge wie Kehr- und Lastwagen oder die Saugwagen der Stadtentwässerung, Kommunalfahrzeuge, Winterdienstgeräte und Kleingeräte. Die Schlosserei konstruiert und fertigt Geländer, Türen, Tore, Treppen und spezielle Aufbauten für die Fahrzeuge.

Der Fuhrdienst mit seinem vielfältigen Fahrzeugpark sorgt für Material- und Muldentransporte, Kranarbeiten, Unterhaltsarbeiten usw. Mit speziellen Wischmaschinen werden die Verkehrswege gereinigt. Im Winter liegt der Schwerpunkt auf schnee- und eisfreien Strassen.

Die Signalisation ist für den Unterhalt von Strassenmarkierungen und Strassensignalisationen zuständig. Sie stellt Schilder, Wegweiser und Strassenbenennungstafeln usw. her und montiert diese. Auch werden provisorische Signalisationen aufgestellt und vermietet. Zur Signalisation gehört auch die Fassadenreinigung. Diese Dienstleistung wird von städtischen Dienststellen wie auch von Privaten genutzt.

Diese Betriebe sind in zwei Gebäuden an der Obermühlestrasse 5 und 7. Die beiden Gebäude «Werkstatt» und «Nebenbetriebe» (Inbetriebnahme um ca. 1984) des Tiefbauamtes sind über 30 Jahre alt. In den letzten Jahren wurde nur noch der dringendste Unterhalt gemacht. Eine grosszyklische Erneuerung ist nun dringend notwendig. Die Arbeitsweise des Strasseninspektorats hat sich seit dem Bezug der Gebäude ebenfalls stark verändert. Die bestehenden Werkstätten sind aus diesem Grund einrichtungs- und gebäudemässig den heutigen Verhältnissen anzupassen. Zudem hat sich der heutige Flächenbedarf des Strasseninspektorats durch die Verschiebung von Arbeitsplätzen im Rahmen des Projektes Fokus wesentlich verringert, so dass das bestehende Raumprogramm entsprechend angepasst werden muss.

Im Rahmen des geplanten Polizeigebäudes auf dem nordwestlichen Werkhofareal werden die im Situationsplan (Beilage) gelb markierten Gebäude abgebrochen. Die beiden Schöpfe im hintersten Bereich des Areals werden zulasten des Werkhofprojektes abgebrochen. Der eigentliche Werkhofbetrieb wird zukünftig konzentriert auf die rot markierten Gebäude. Diese zwei Gebäude müssen unabhängig vom neuen Polizeigebäude funktionieren können. Die geplanten, dringend notwendigen Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen sollen bei laufendem Betrieb des Werkhofs vor einem möglichen Baubeginn des neuen Polizeigebäudes abgeschlossen sein.

Die Kommission Bau- und Betriebe hat am 14. März 2016 einen Augenschein durchgeführt und sich vor Ort das Sanierungs- und Instandsetzungskonzept zeigen lassen.

2. Projekt

2.1 Projektvarianten

Das Planerteam POM wurde auch für das Projekt Werkhof Tiefbau beigezogen. Es wurden drei Instandsetzungsvarianten geprüft:

Variante Zielvorgabe Sanierung für Fr. 4.9 Millionen

Erfüllung aktueller, funktionaler Anforderungen
mit Teilinstandsetzung
Zielvorgabe Investitionskosten von max. Fr. 4.9 Millionen

Variante Neubau

Kostengrobschätzung $\pm 25\%$ für einen Werkhof-Neubau

Variante Zeithorizont 20 Jahre

Erfüllung aktueller, funktionaler Anforderungen
mit betrieblich dringenden Erneuerungsmassnahmen
Zeithorizont 20 Jahre, Kostenschätzung $\pm 15\%$ (Stand Vorprojekt)

Variante Zielvorgabe Sanierung für Fr. 4.9 Millionen

Die Zielvorgabe in der Höhe von max. Fr. 4.9 Millionen für die Sanierungsmassnahmen der zwei Werkhofgebäude hatte gemäss Aufgabenstellung oberste Priorität. Im Rahmen der detaillierten Bauzustandsanalyse durch die beigezogenen Fachplanenden (Bauingenieur, Bauphysik, Heizung/Lüftung/Sanitär-Planer, Elektroplaner, Brandschutzexperte, Fachspezialisten Schadstoff) zeigte sich aber schnell, dass die Zielvorgabe in Bezug auf die vorgegebenen Investitionskosten bei Weitem nicht eingehalten werden können. Nur knapp können die Anforderungen des Raumprogramms erfüllt werden. Von den dringend notwendigen Instandsetzungsmassnahmen können nur wenige realisiert werden. Die Zielvorgabe der Kosten könnte nur mit einschneidenden, nicht nachhaltigen Einsparungen erreicht werden. Dabei würden heute letztlich nur dringend notwendige betriebliche Instandsetzung- und Erneuerungsmassnahmen weiter aufgeschoben und müssten zu einem späteren Zeitpunkt aufwändig und unter Beeinträchtigung des Betriebs ausgeführt resp. nachgeholt werden.

Variante Neubau

Für einen Werkhof-Neubau mit einem Gebäudevolumen von ca. 30'000 m³ schätzen die Fachleute die Investitionskosten BKP 1 - 5 (ohne Grundstückskosten BKP 0 und ohne BKP 9 Ausstattung) auf Fr. 25 – 30 Millionen.

Variante Zeithorizont 20 Jahre

Projektteam und Stadtrat haben sich für diese Variante entschieden. Mit den vorliegenden Sanierungs- und Instandhaltungsmassnahmen sollen die rund 30-jährigen Gebäude zeitgemäss erneuert und damit betrieblich, baulich und energetisch den heutigen Anforderungen angepasst werden. Es wird keine Totalsanierung der zwei Werkhofgebäude angestrebt. Es werden lediglich die aktuellen funktionalen und gesetzlichen Anforderungen und Auflagen erfüllt und gezielte Instandsetzungsmassnahmen für die kommenden 20 Jahre umgesetzt. Diese dringend fälligen Instandsetzungsmassnahmen betreffen zu einem sehr grossen Teil die veraltete und sanierungsbedürftige Gebäudetechnik. Es werden keine neuen Räume oder Funktionen in den bestehenden zwei Gebäuden gebaut. Es finden lediglich Verschiebungen von Nutzungen, die durch den Abbruch der zwei Gebäude, welche dem Polizeigebäude weichen müssen, statt. Die Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen betreffen den Ersatz von defekten, veralteten oder nicht mehr den Normen entsprechenden Bauteilen.

Wenn das Polizeigebäude gebaut wird, ist die gemeinsame Nutzung der Räume Service Personenwagen und Waschraum des Werkhofgebäudes vorgesehen.

2.2 Nachhaltigkeit Projekt «Variante Zeithorizont 20 Jahre»

Gesellschaft

Die vorgesehenen baulichen Instandsetzungsmassnahmen dienen dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Bausubstanzen, sodass der Werkhof Tiefbau für die kommenden 20 Jahre wieder gebrauchstauglich ist.

Wirtschaft

Die detaillierte Bauzustandsanalyse zeigt auf, dass die Aufwendungen mit der Zielvorgabe von max. Fr. 4,9 Millionen bei Weitem nicht gedeckt werden können: knapp wären die aktuellen funktionellen Anforderungen an das Raumprogramm zu erfüllen und nur wenige der dringend notwendigen Instandsetzungsmassnahmen könnten ausgeführt werden. Zu einem späteren Zeitpunkt müssten die getroffenen Einsparungen mit einem sehr grossen baulichen Aufwand, mit Mehrkosten und unter Beeinträchtigung des laufenden Betriebes nachgeholt werden.

Umwelt

Zu einer Gesamtsanierung mit Zeithorizont 20 Jahre gehören aus energetischen Überlegungen:

- das Schliessen von Lecks in der thermischen Gebäudehülle (Luft-Undichtigkeiten),
- die Dämmung von Bauteilen, die sehr hohe Energieverluste verursachen,
- Sanierung von Bauteilen, die mit geringem Aufwand energetisch verbessert werden können.

Die geplanten Instandsetzungsmassnahmen zusammen (Sanierung der Kellerdecke, Sanierung der Flachdächer, Sanierung der Fenster und der Tore) reduzieren den Heizwärmebedarf (Wärmeerzeugung seit 2015 Fernwärme, vormals Gas) gegenüber dem heutigen Zustand um rund 60 %.

Der Umbau-Grenzwert gemäss SIA 380 wird nur knapp nicht eingehalten. Die Vorgaben aus den Leitlinien «Gebäudestandard 2011», welche für bestehende Bauten bei einer Instandsetzung die Einhaltung der Minergie®-Energiekennzahl fordert, können eingehalten werden. Es ist zu beachten, dass für eine Zertifizierung nach Minergie® zusätzlich zur gewichteten Energiekennzahl auch ein Beleuchtungsnachweis sowie ein Nachweis des sommerlichen Wärmeschutzes notwendig sind.

Synergien

Beim Bau des geplanten Polizeigebäudes ist vorgesehen, dass in diesem Gebäude keine Räume für den Fahrzeugunterhalt und die Fahrzeugreinigung der rund 60 Fahrzeuge der Stadtpolizei gebaut werden. Die im Werkhof vorhandenen Räume Service Personenwagen und Waschräume sollen dannzumal gemeinsam von Werkhof und Stadtpolizei genutzt werden. Es entstehen weder für die Sanierung des Werkhofes noch für das geplante Polizeigebäude Mehrkosten sondern ermöglichen sogar Einsparungen beim Polizeigebäude.

2.3 Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen

Die Massnahmen beinhalten folgende Arbeiten (nicht abschliessend):

- Erfüllung des vorgegebenen Raumprogramms für das Strasseninspektorat
- Asbestsanierungen
- Sanierung der Kanalisation
- Dämmung der Kellerdecken und der Flachdächer

- Neue Aussen-Tore im Werkstattgebäude
- Punktuelle Ergänzungen und Ausbesserungen der Metall-Fassaden
- Teilweise Ersatz der Fenster
- Ausbesserungsarbeiten an Gebäudehülle und Vordächer
- Erfüllung von baupolizeilichen und feuerpolizeilichen Anforderungen und Vorschriften
- Energetische Sanierung
- Instandhaltung / teilweiser Ersatz der Gebäudetechnik (Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung)
- Allernötigste Mobiliar-Ergänzungen
- Synergien für den Bau POM bereitstellen (Service Personenwagen und Waschraum)

Zu den wertvermehrenden Ausgaben zählen folgende Arbeiten (nicht abschliessend):

- Beton-Deckel und Aussentor bei Rampenabfahrt
- Sturzerhöhung für Tore im Fassadenbereich
- Zusätzliche Fenster EG und Terrasse Nebenbetriebe
- Neues Büro (Mauererarbeiten, Gipsarbeiten, Haustechnik, Küche, Türen, Schränke)

3. Kosten

3.1 Anlagekosten

Der beantragte Baukredit setzt sich aus den folgenden BKP-Positionen mit einer Genauigkeit von $\pm 15\%$ inkl. 8 % MWST zusammen:

<i>BKP-Position</i>	<i>Total in Fr.</i>	<i>gebunden werterhaltend</i>	<i>nicht gebunden wertvermehrend</i>
0 Analysen / Vorarbeiten Bauzustandsanalyse/Machbarkeitsstudie	250'000.00	250'000.00	0.00
1 Vorbereitungsarbeiten	323'000.00	318'000.00	5'000.00
2 Gebäude	6'215'000.00	5'618'000.00	597'000.00
4 Umgebung	236'000.00	236'000.00	0.00
5 Baunebenkosten / Übergangskonten	340'000.00	315'000.00	25'000.00
6 Reserve für Unvorhergesehenes	720'000.00	660'000.00	60'000.00
9 Ausstattung	37'000.00	32'000.00	5'000.00
Erstellungskosten (BKP 1-9)	8'121'000.00	7'429'000.00	692'000.00
Reserve Stadtrat Umbauten: 5 % * von BKP 1-9	394'000.00	364'000.00	30'000.00
Gesamtaufwand	8'515'000.00	7'793'000.00	722'000.00
Abzüglich Ausgabenfreigabe Verfügung vom 28.09.2011	300'000.00		
Abzüglich gebundene Kosten Projektierung SR-Beschluss vom 23.03.2016	400'000.00		
Zu bewilligender Baukredit	7'815'000.00		

* Entgegen §61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt ist eine Kürzung der Reserven für Umbauten von 10 % auf 5 % aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenaugigkeit vertretbar.

Für die Ausgabenbewilligung und Ausgabenfreigabe der gebundenen Ausgaben ist der Stadtrat zuständig. Die wertvermehrenden Ausgaben von Fr. 722'000 sind Bestandteil des vorliegenden Antrags. Die Berechnung der Investitionsfolgekosten basieren aber auf den Gesamtinvestitionen von Fr. 8,515 Millionen.

3.2 Investitionsfolgekosten

Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Seit der Einführung des neuen Rechnungsmodells «HRM2» in der Stadt Winterthur als Pilotgemeinde per 1. Januar 2014 wird nicht mehr zwischen finanzrechtlichen und betriebswirtschaftlichen Folgekosten unterschieden. Rechtlich verbindlich sind ausschliesslich die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten.

Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten richtet sich nach den HRM2-Vorgaben für Gemeinden des Kantons Zürich und dem Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur vom 1.1.2014.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für Hochbauten mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3.03 % (BKP 1,2 und 4) zur Anwendung. Dieser Abschreibungssatz wird für das eigentliche Bauwerk von Fr. 6,774 Millionen verwendet. Bei den anderen Anlagekategorien wie zum Beispiel den Baunebenkosten mit einer Abschreibungsdauer von 10 Jahren wird ein Abschreibungssatz von 10 % (BKP 0, 5, 6, 9 und Reserve Stadtrat) angewendet. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

<i>Kapitalfolgekosten:</i>	Jahre 1 – 10	Jahre 11 - 33
- Abschreibung: 2 % / 10 % der Nettoinvestition	379'350	205'250
- Kapitalzins: 2.5 % auf ½ der Nettoinvestition	106'438	21'763
<i>Sachfolgekosten:</i>		
1.5 % ¹ der Bruttoanlagekosten (ohne Landerwerb)	127'730	127'730
Bruttoinvestitionsfolgekosten	613'518	354'743
<i>Investitionsfolgeerträge*:</i>		
Mehrerlös: (Bezeichnung)		
Minderaufwand: (Bezeichnung)		
Nettoinvestitionsfolgekosten	613'518	354'743
Finanzierungsart		
durch Steuereinnahmen		100 %

¹ Pauschalsatz gemäss § 37 b Kreisschreiben über den Gemeindehaushalt

In Steuerprozenten	0.22 %	0.13 %
Im Voranschlag (2015) beträgt 1 Steuerprozent Fr. 2'775'204.90		

3.3 Investitionsplanung

Das Projekt 20430 (Werkhof Tiefbau Obermühlestr., Gebäudeumbau) ist wie folgt in der Investitionsplanung des Verwaltungsvermögens Eigenwirtschaftsbetriebe (Werkhof Tiefbau) eingestellt:

Budget (2016): Projektierung	Fr.	200'000
Budget (2016): Ausführung	Fr.	500'000
Programm (2017):	Fr.	6'000'000
Programm (2018):	Fr.	1'820'000

Die Investitionsplanung für 2017 und 2018 wurde angepasst.

4. Termine

Vorgesehen ist, dass die Sanierungs- und Instandsetzungsmassnahmen bis spätestens Frühjahr 2018 abgeschlossen sind, damit rechtzeitig mit dem Neubau des Polizeigebäudes POM nach der Volksabstimmung gestartet werden könnte.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

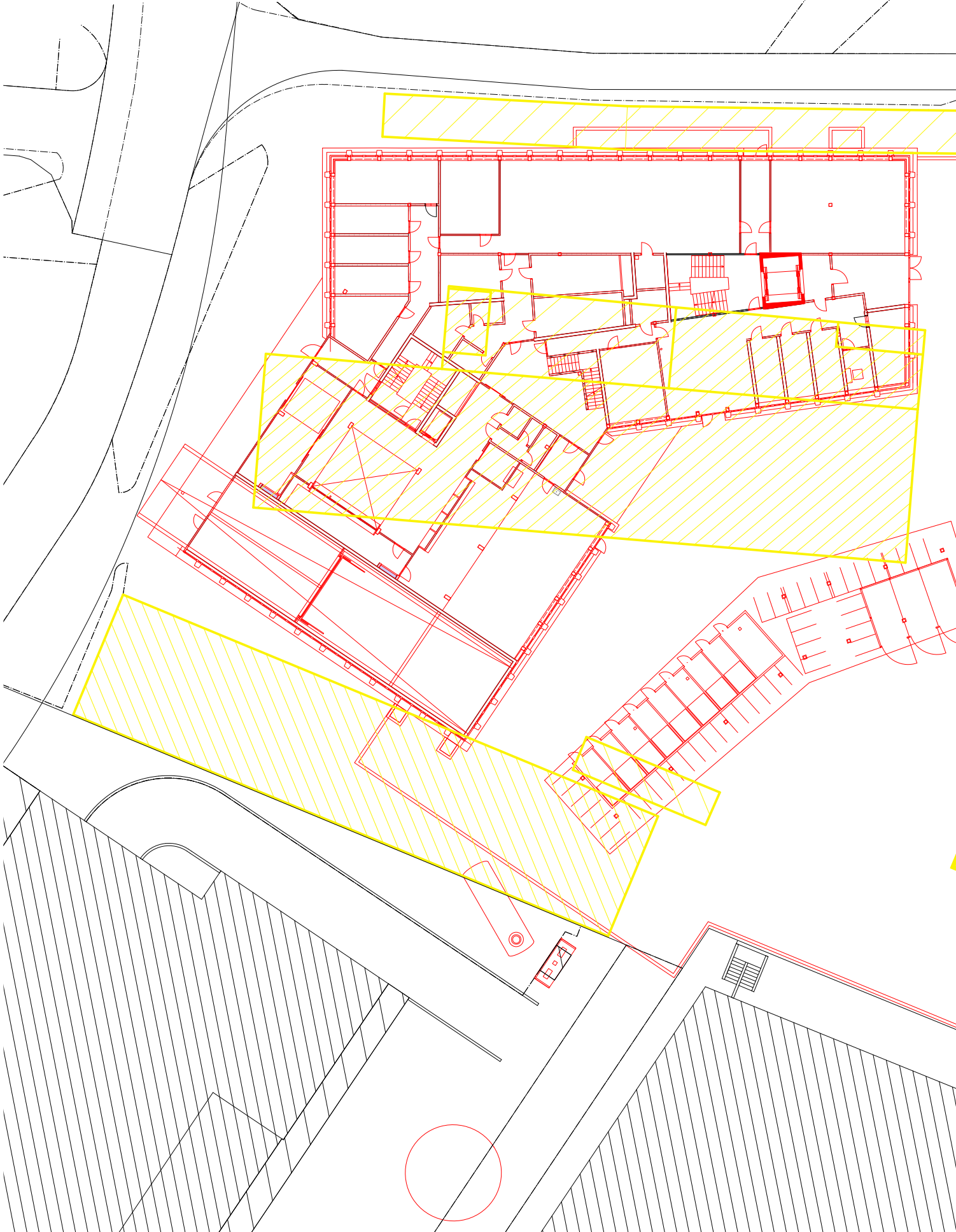
Der Stadtschreiber:

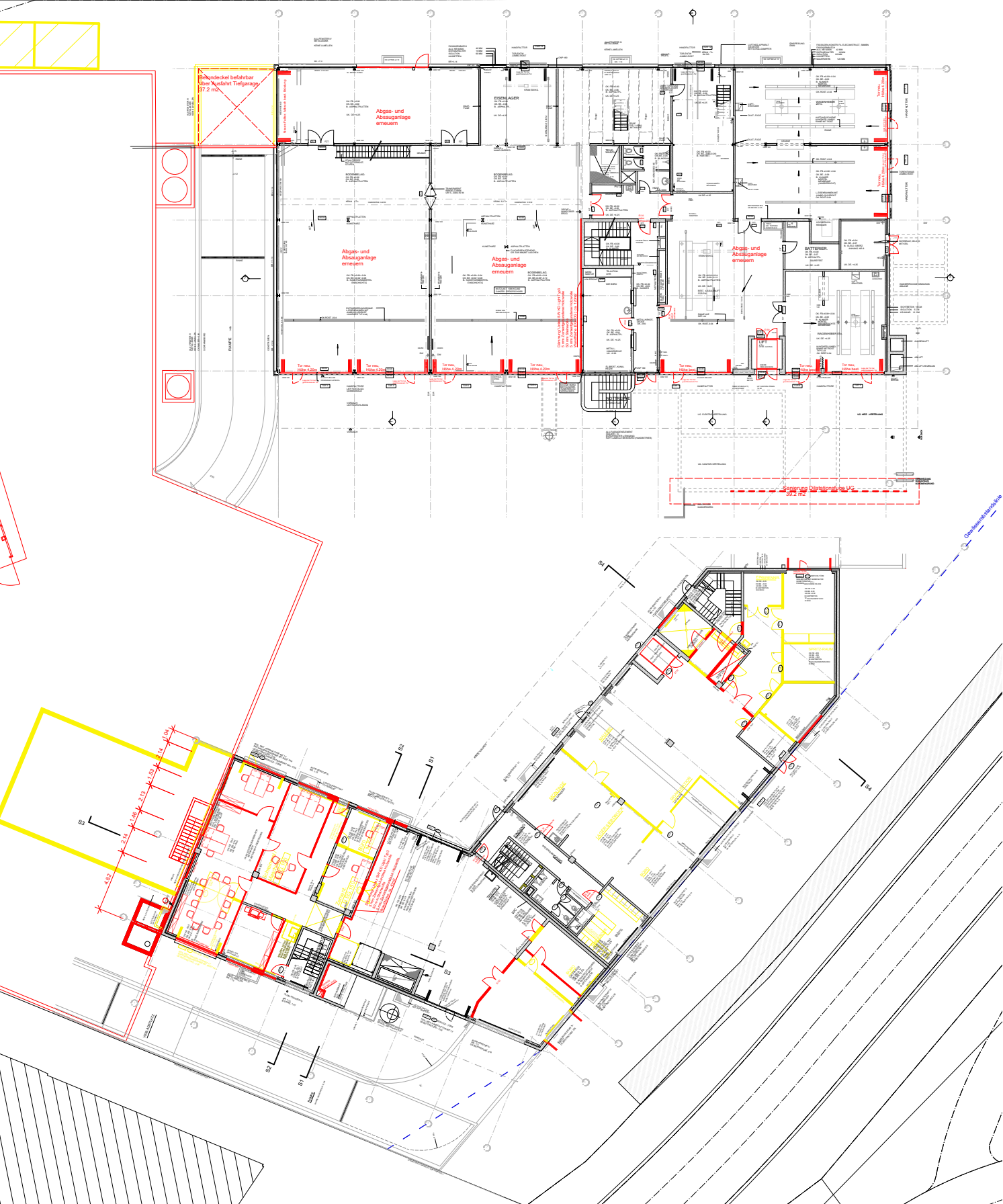
A. Simon

Beilagen:

- Situationsplan
- Planunterlagen
- Fotos

6.1 Planunterlagen Architekten





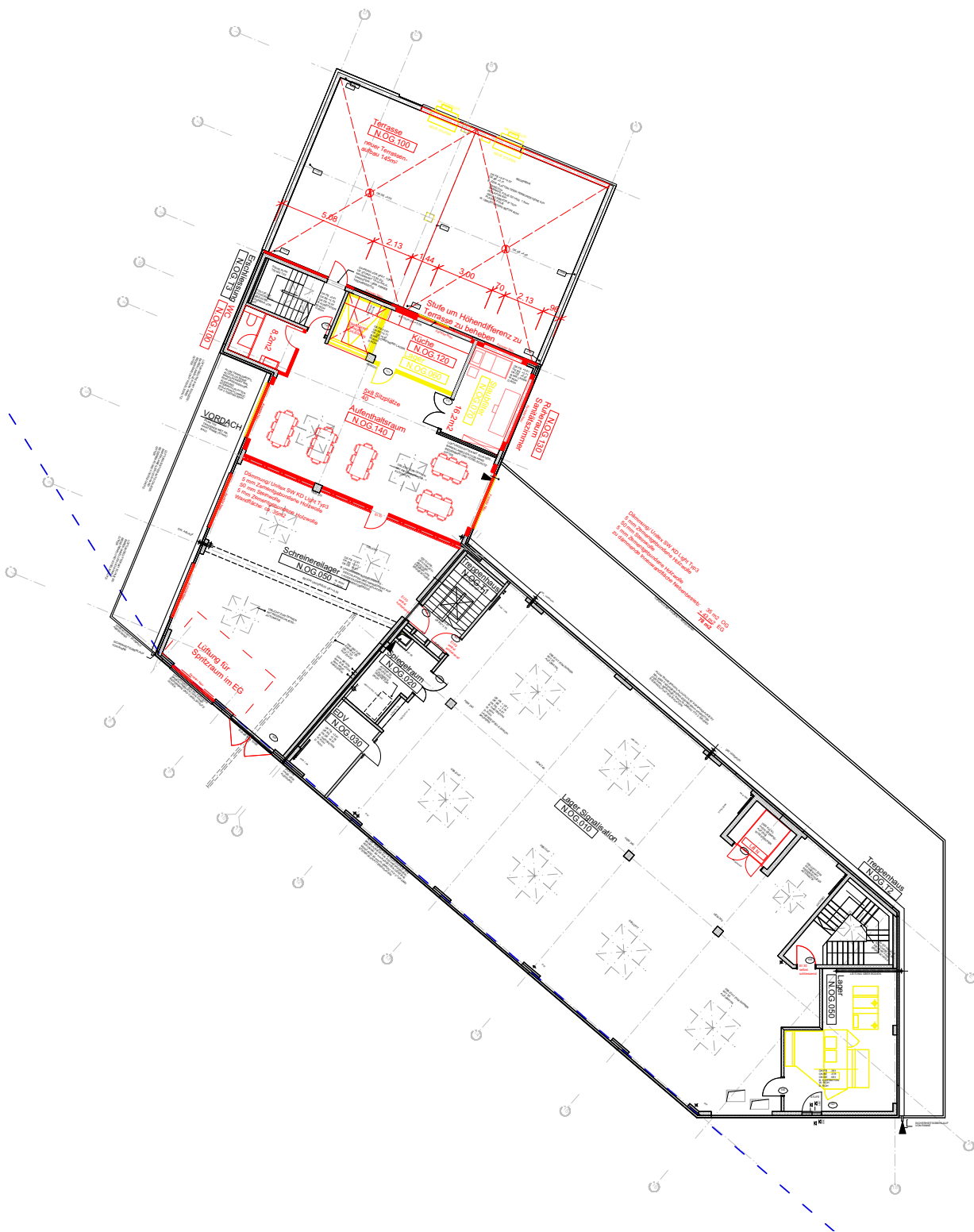
Situationsplan Erdgeschoss mit Umgebung, inkl. Neubau Polizeigebäude POM



30 Werkhof Strasseninspektorat Winterthur



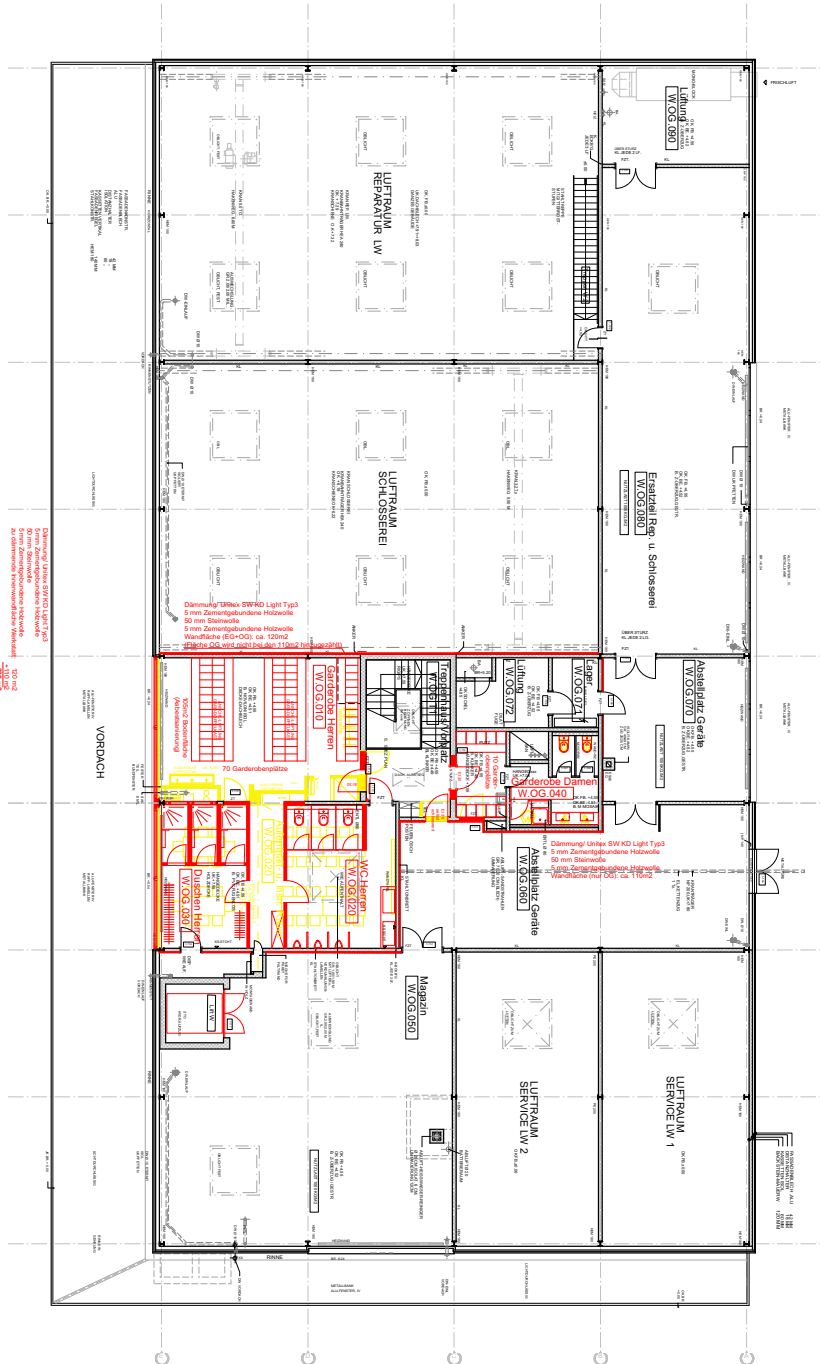
31



WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR

0 1 5 10m

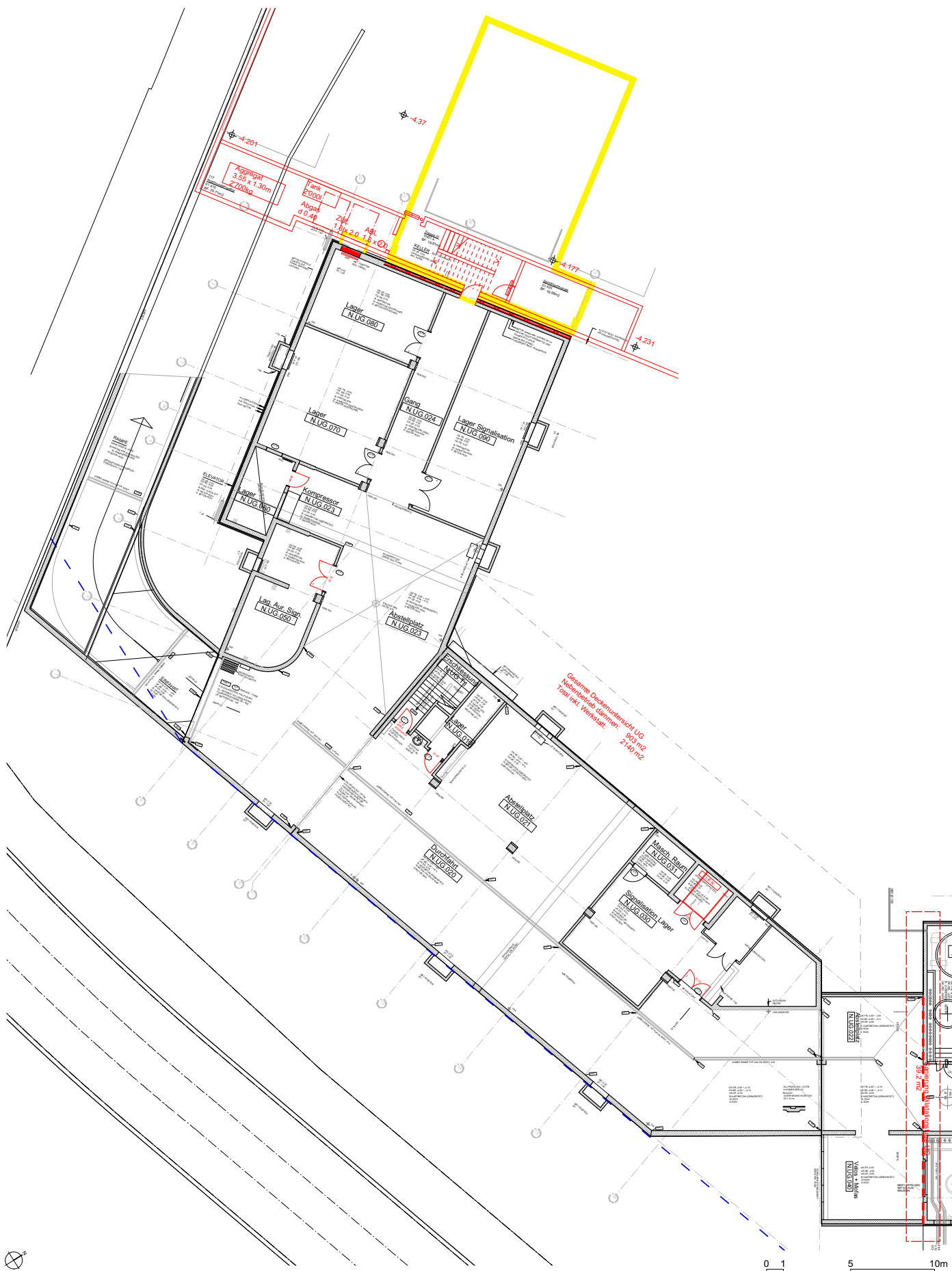
Grundriss Obergeschoss Nebenbetriebe



WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR

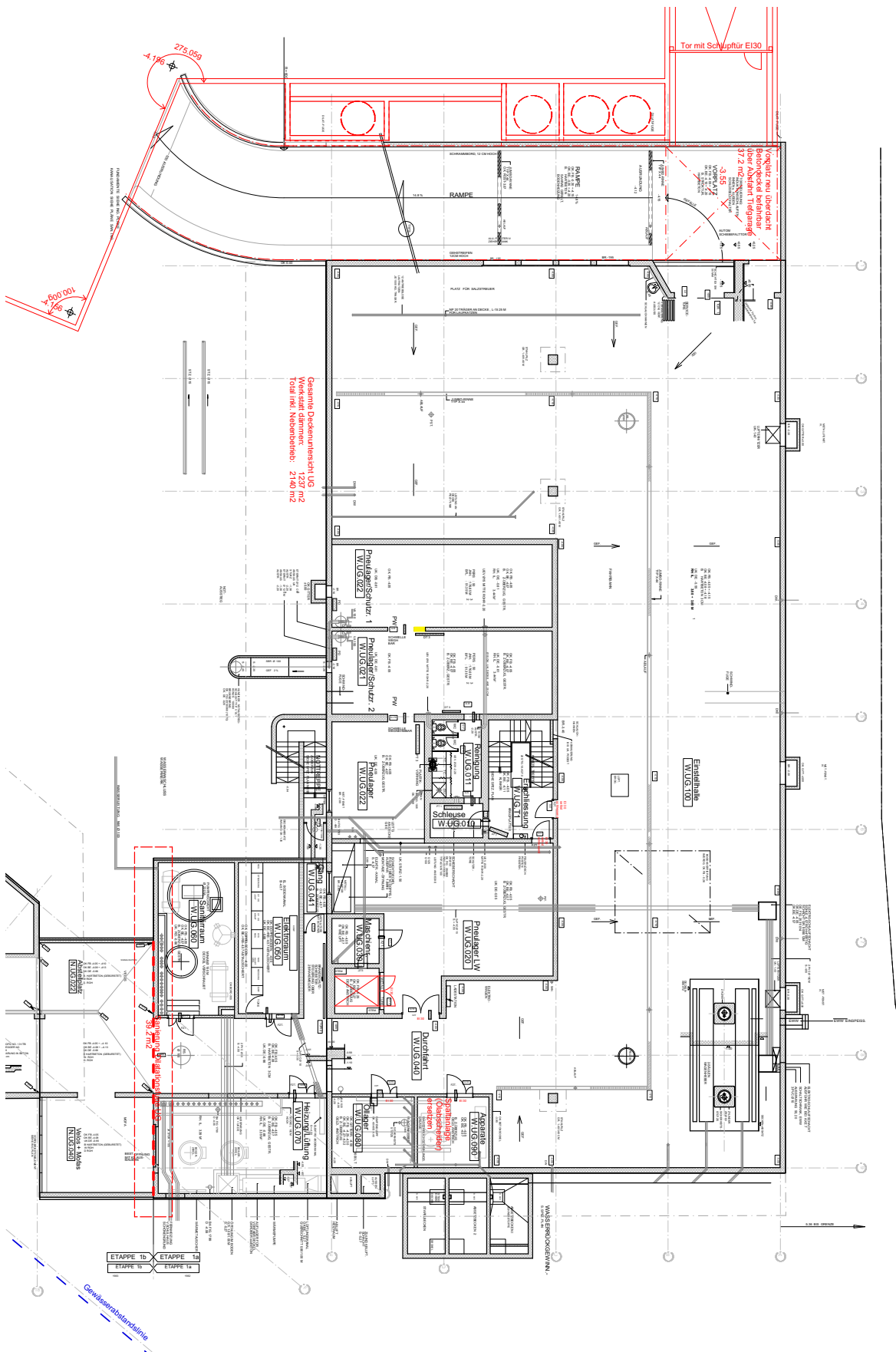
0 1 5 10m

Grundriss Obergeschoss Werkstatt



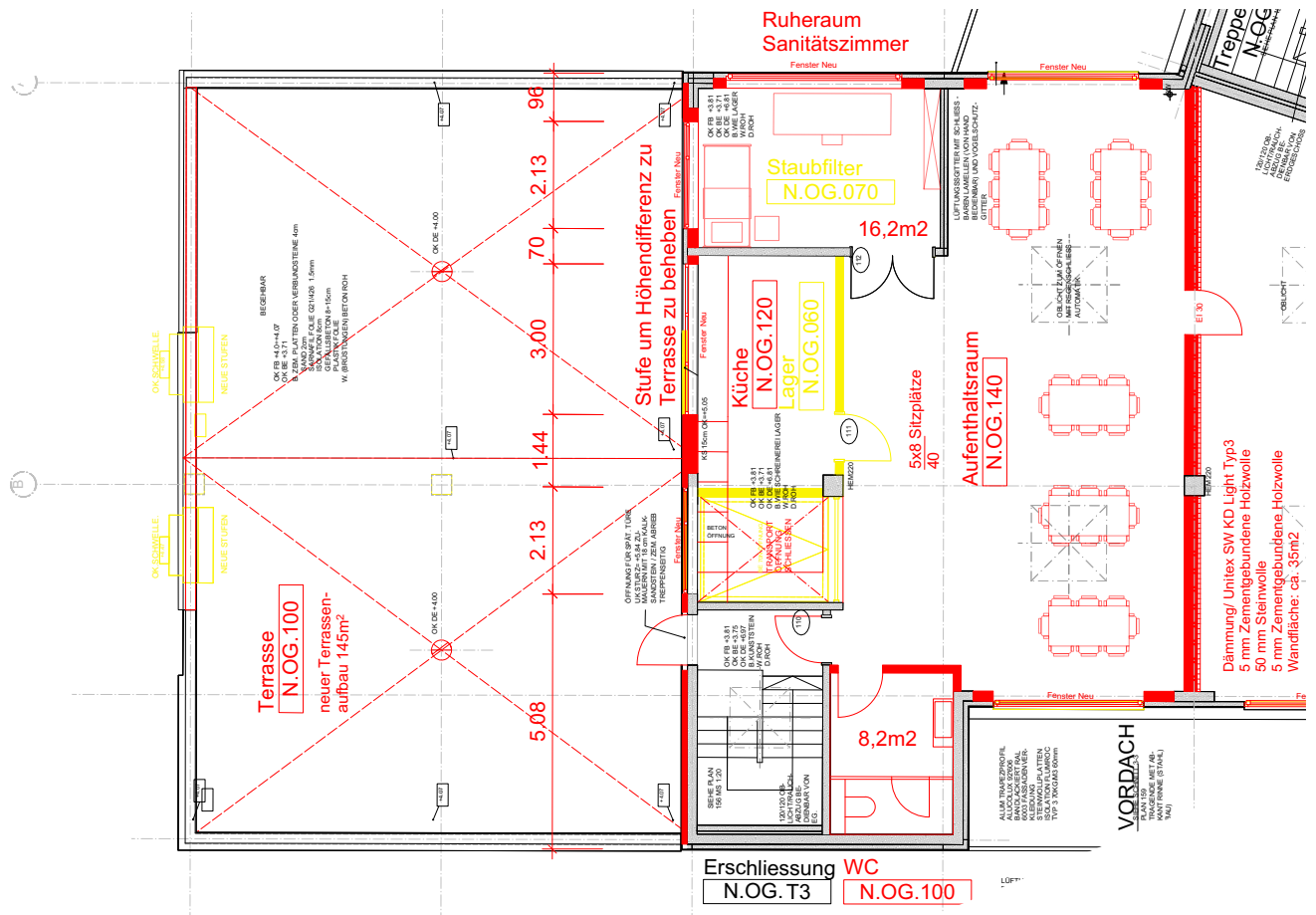
WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR

Grundriss Untergeschoss Nebenbetriebe

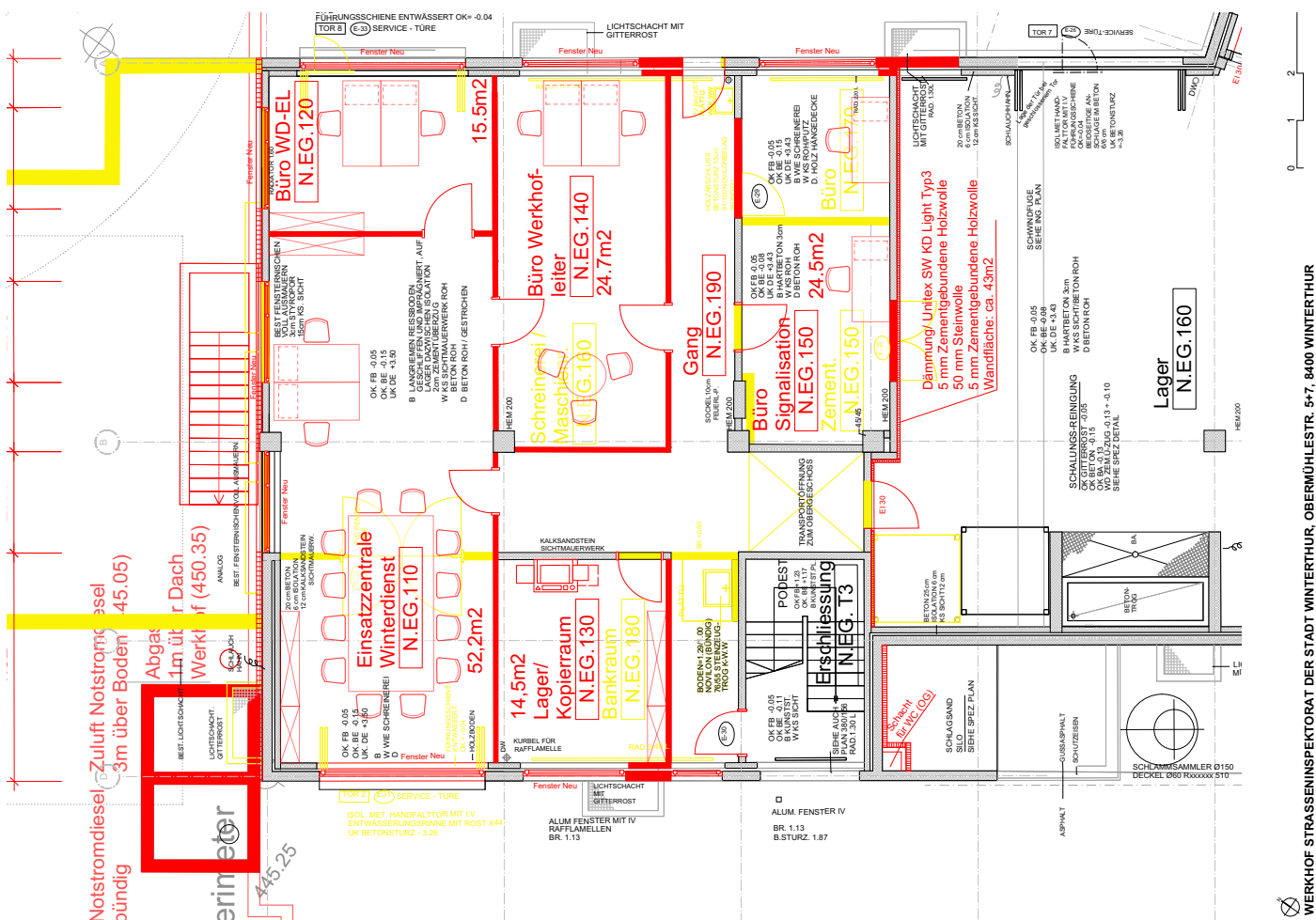


WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR

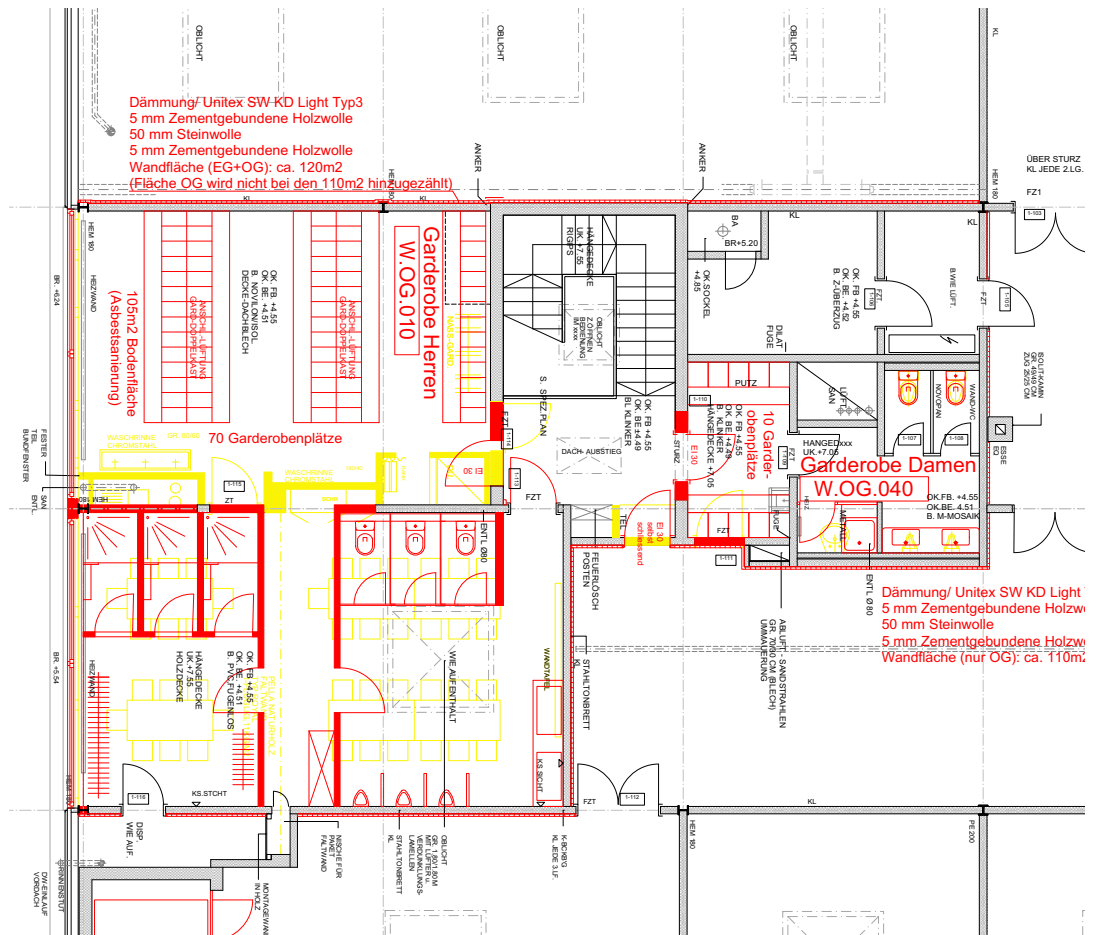
Grundriss Untergeschoss Werkstatt



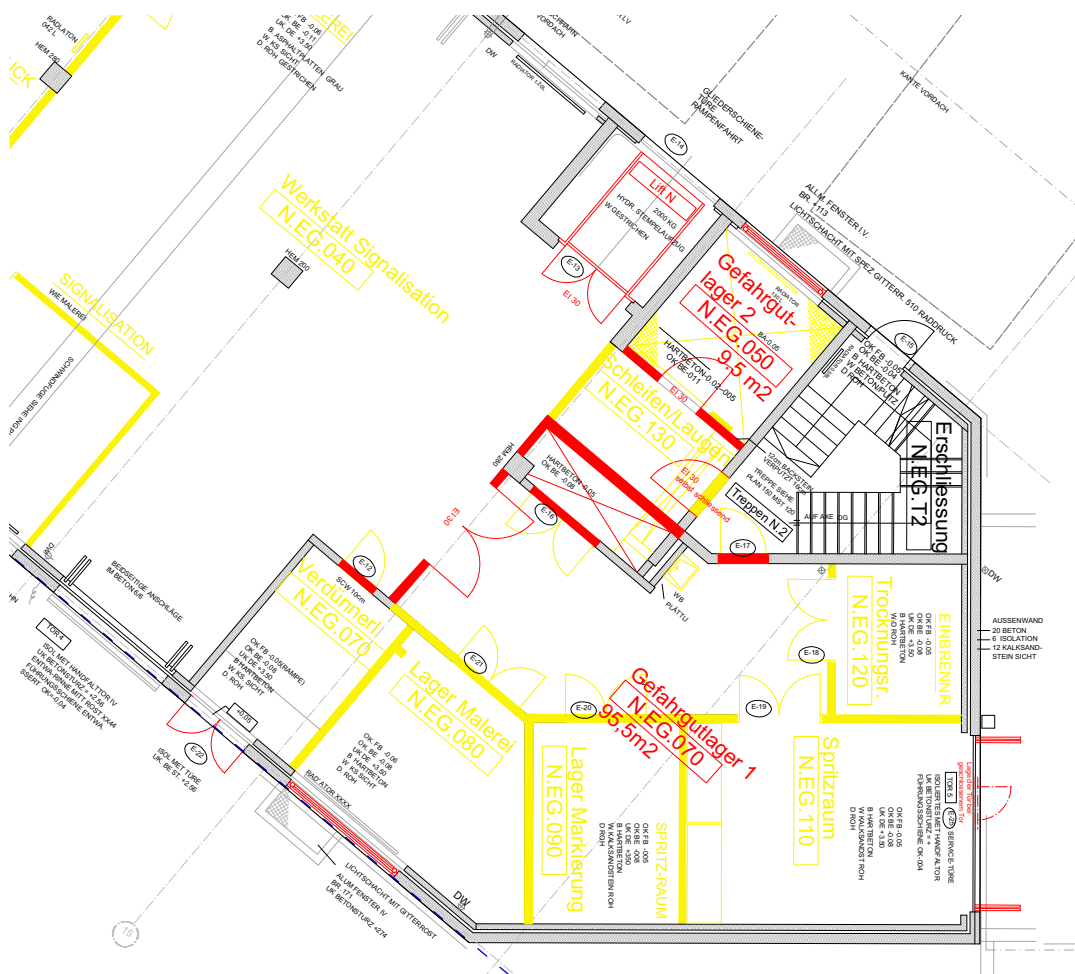
Grundrissausschnitt Obergeschoss Nebenbetriebe: Neuer Aufenthaltsraum im der ehemaligen Schreinereilager



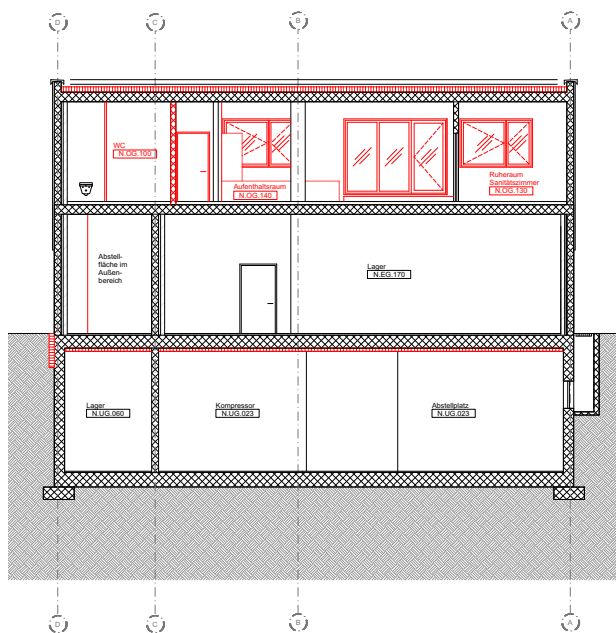
Grundrissausschnitt Erdgeschoss Nebenbetriebe: Neuer Bürobereich in der ehemaligen Schreinerei



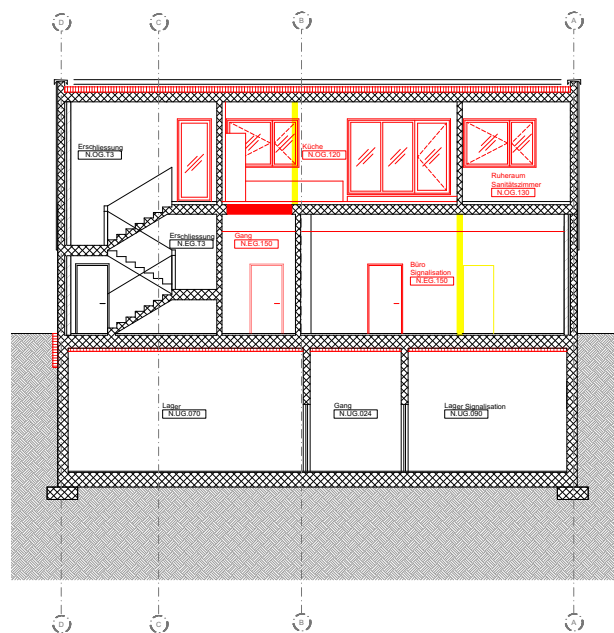
Grundrissausschnitt Obergeschoss Werkstatt: Vergrößerter Garderobenbereich



Grundrissausschnitt Erdgeschoss Nebenbetriebe: Neues Gefahrgutlager



Schnitt 1

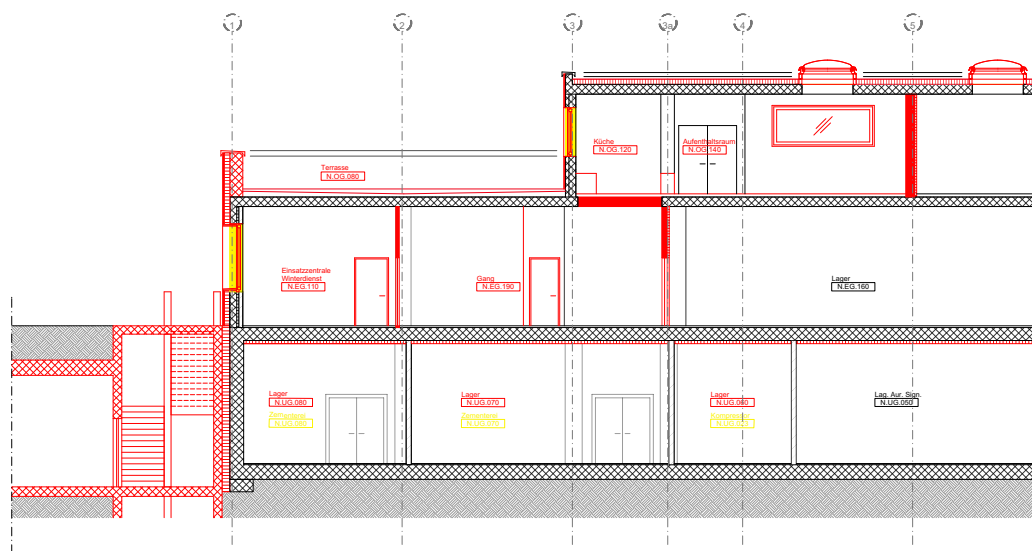


Schnitt 2

WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR

0 1 2 5m

Schnitte Nebenbetriebe

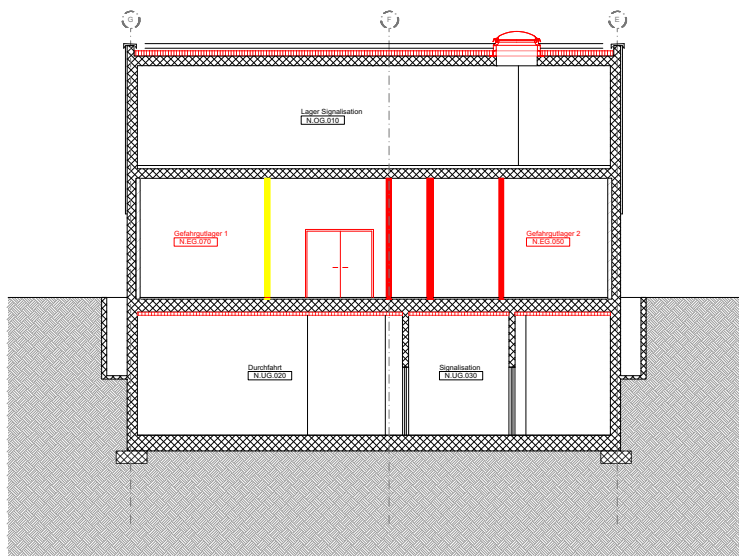


Schnitt 3

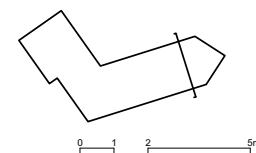
WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR

0 1 2 5m

Schnitt Nebenbetriebe

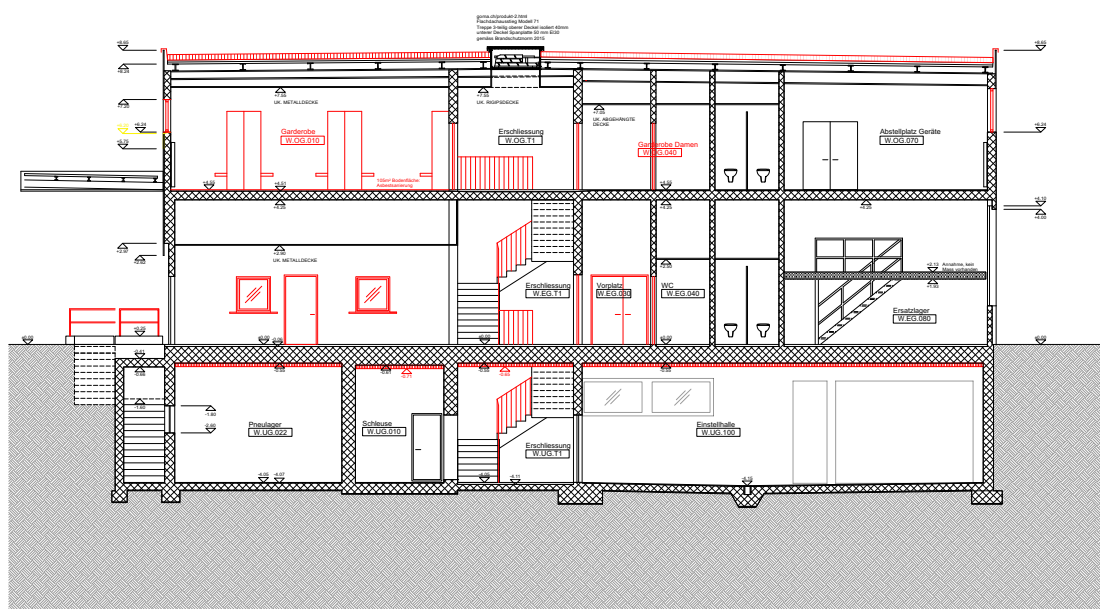


Schnitt 4

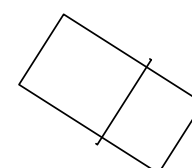
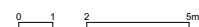


WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR

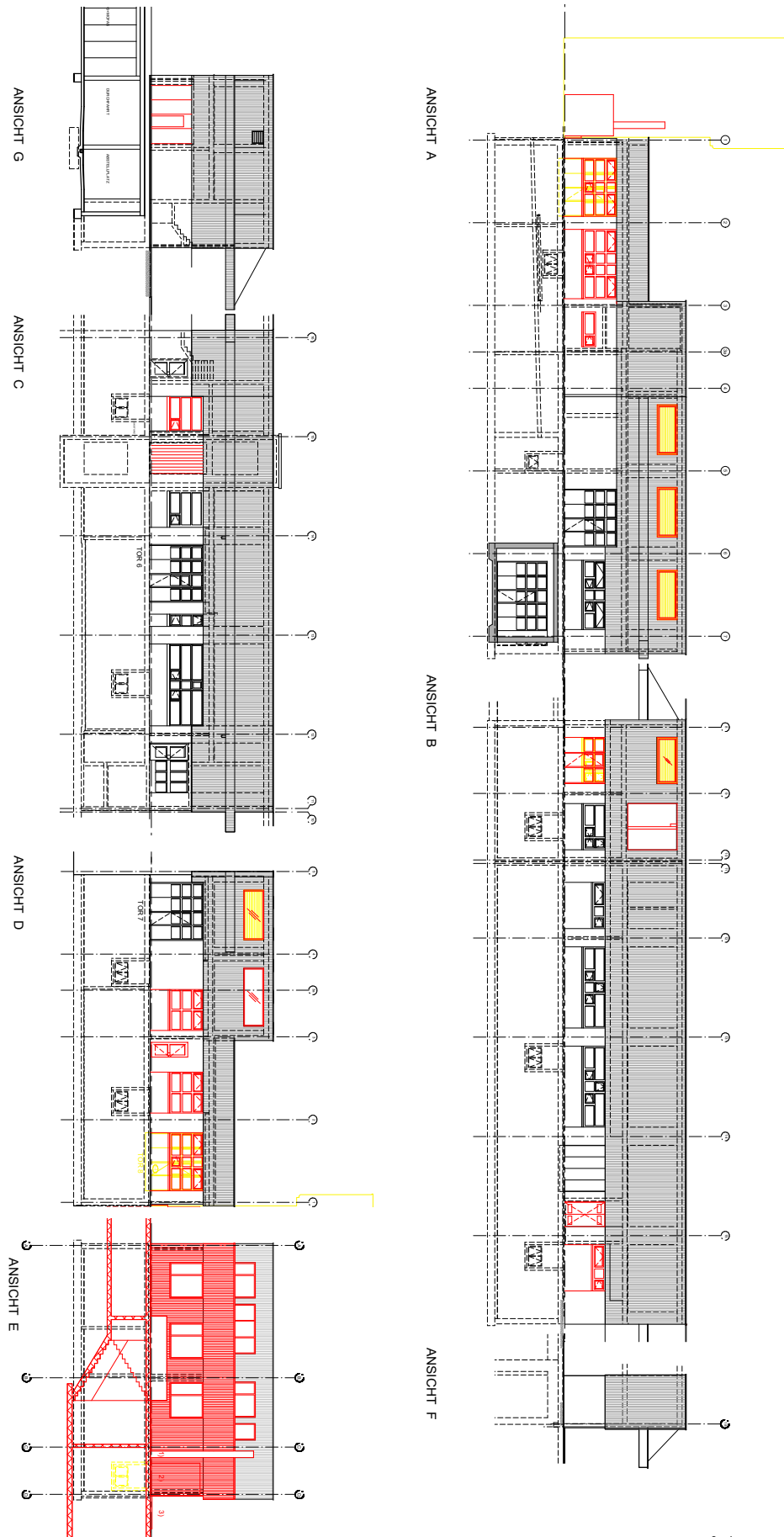
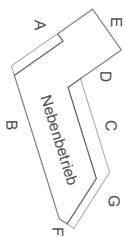
Schnitt Nebenbetriebe



WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR



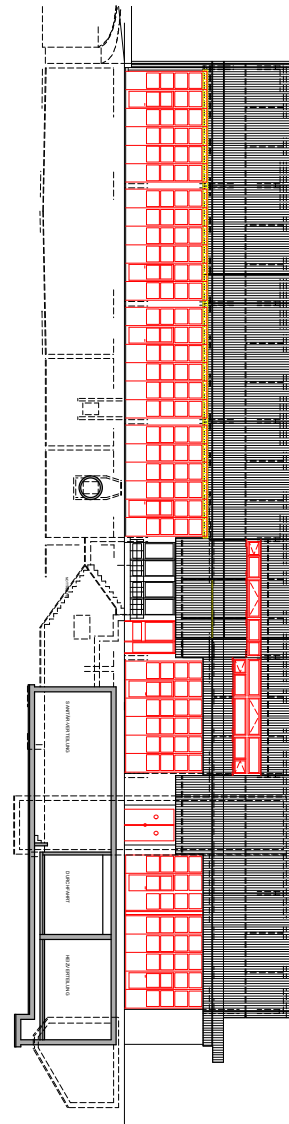
Schnitt Werkstatt



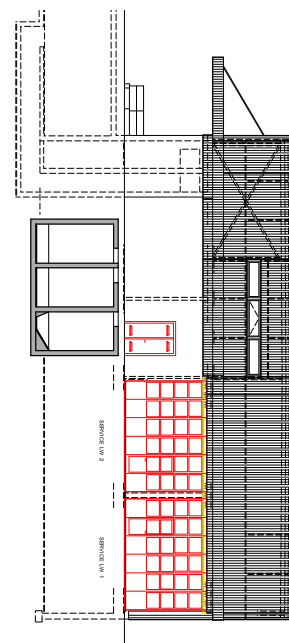
0 1 5 10m

WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR

Fassadenansichten Nebenbetriebe

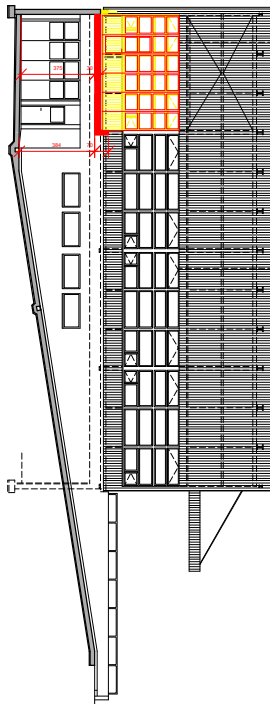


ANSICHT SÜD - WEST

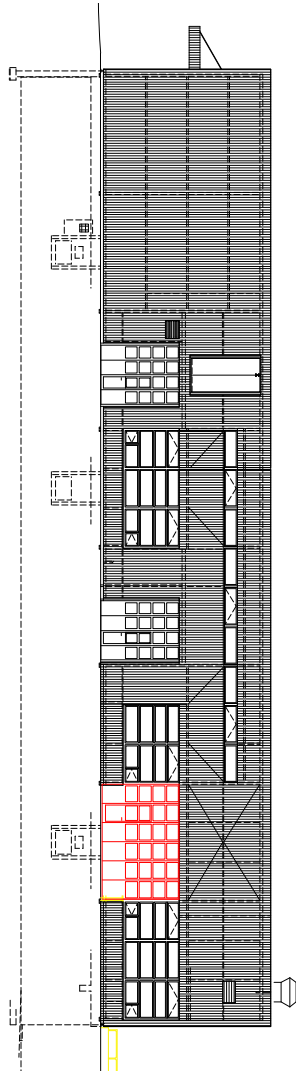


ANSICHT SÜD - OST

0 1 5 10m



ANSICHT NORD - WEST



ANSICHT NORD - OST

WERKHOF STRASSENINSPEKTORAT DER STADT WINTERTHUR, OBERMÜHLESTR. 5+7, 8400 WINTERTHUR



Werkstattgebäude, Ansicht von Westen; Tiefgaragenrampe im Vordergrund



Werkstattgebäude, Ansicht von Süden



Werkstattgebäude, Ansicht von Südosten; Waschräume



Werkstattgebäude, Ansicht von Nordwesten



Werkstattgebäude, Erdgeschoss; LKW-Reparaturwerkstatt



Werkstattgebäude, Erdgeschoss; Schlosserei



Werkstattgebäude, Erdgeschoss; PW-Service-Werkstatt



Werkstattgebäude, Erdgeschoss; Kommunal-Reparaturwerkstatt



Werkstattgebäude, Obergeschoss; bestehender Aufenthalts- und Instruktionsraum



Werkstattgebäude, Obergeschoss; Abstellplatz Geräte



Werkstattgebäude, Obergeschoss; bestehende Garderobe



Werkstattgebäude, Obergeschoss; bestehende Dusche und WC in Garderobe



Werkstattgebäude, Untergeschoss; Einstellhalle



Werkstattgebäude, Untergeschoss; Pneulager



Werkstattgebäude, Untergeschoss; Heizung / Lüftung



Werkstattgebäude, Untergeschoss, Schnittstelle zum Gebäude Nebenbetriebe; defekte Dilatationsfuge



Nebenbetriebe, Ansicht von Norden



Nebenbetriebe, Ansicht von Osten



Nebenbetriebe und altes Wohnhaus, Ansicht von Norden



Nebenbetriebe, Ansicht von Westen



Nebenbetriebe, Ansicht von Süden



Nebenbetriebe; bestehender Spritzraum



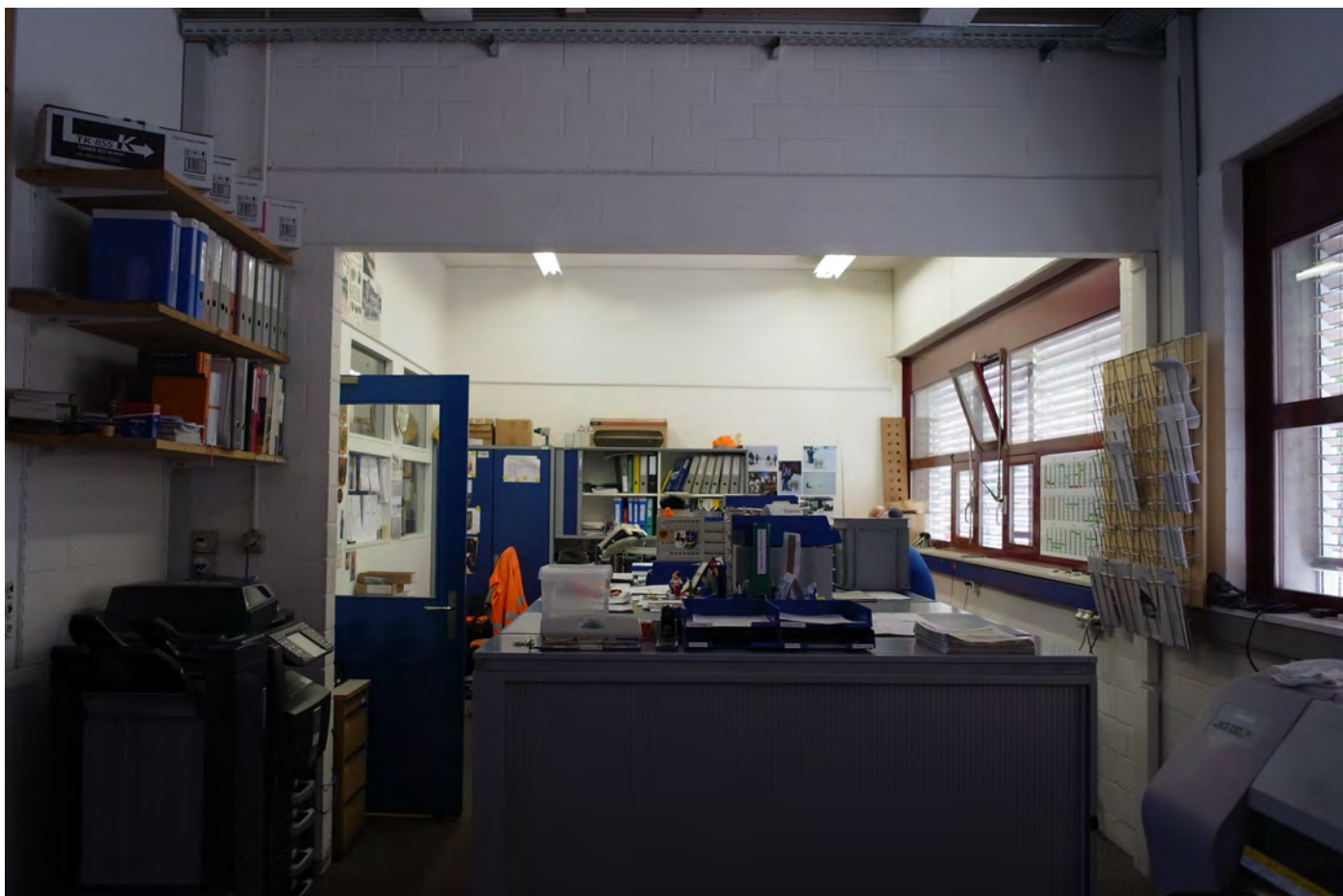
Nebenbetriebe; bestehendes Schreinereilager, Lamellenfenster



Nebenbetriebe; bestehende Schreinerei



Nebenbetriebe; bestehende Zementerei



Nebenbetriebe; bestehendes Büro Signalisation