

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 19. Dezember 2018

**256 29.01.2 Einzelne Objekte
Neubau Werkhofgebäude für Stadtwerke und Unterhaltsdienst,
Genehmigung Baukredit, Antrag und Weisung an das Parlament
(Parlamentsgeschäft 18.06.07)**

Ausgangslage

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat und der Energiekommission den Antrag "Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst, Genehmigung Baukredit" zur Genehmigung durch das Parlament. Für die gebührenfinanzierten Stadtwerke ist die Energiekommission und für den steuerfinanzierten Unterhaltsdienst der Stadtrat zuständig. Da es sich um ein gemeinsames Projekt beider Betriebe handelt, erfolgt die Antragstellung an das Parlament durch Stadtrat und Energiekommission gemeinsam.

Der Stadtrat (und die Energiekommission) beschliesst(en):

1. Der Stadtrat und die Energiekommission empfehlen dem Parlament die Annahme des Antrags.
2. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, Ausführungen zum bestehenden Werkgebäude sowie zu den Aufgaben der Betriebe Stadtwerke und Unterhaltsdienst zu ergänzen und gewisse Anpassungen bei den architektonischen Ausführungen vorzunehmen.
3. Antrag und Weisung für den Baukredit "Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst" werden genehmigt und zusammen mit der Empfehlung der beiden Behörden an das Parlament überwiesen.
4. Nach erfolgter Kreditbewilligung durch Parlament und Urne soll der Steuerungsausschuss "Neubau Werkhofgebäude" mit der Umsetzung des Projektes beauftragt werden.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlament (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien
 - Ressortvorsteher Tiefbau + Energie
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleitung Bau + Infrastruktur
 - Stadtwerke
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Immobilien

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 18.06.07

Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2018

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst wird ein Objektkredit von 17'600'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00027-6542-5040.00 7'323'500 Franken
(Neubau Werkhof Unterhaltsdienst)

Konto INV00129-7080-5040.00 10'276'500 Franken
(Neubau Werkhof Stadtwerke)
3. Das Grundstück Katasternummer 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m² wird zum Buchwert von 970'000 Franken vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen.
4. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.

Weisung

Zusammenfassung

Aufgrund des beschlossenen Ausbaus der ARA Flos benötigt der heutige Werkhof der Stadtwerke und des Unterhaltsdienst einen neuen Standort. Nachdem mit dem alten Gaswerkareal ein geeignetes Grundstück dafür feststand, definierten der Stadtrat und die Energiekommission einen Steuerungsausschuss und eine Projektgruppe mit Vertreter beider Gremien sowie beider Werke. Der Neubau des Werkhofs soll trotz der knappen Zeitreserven auf den geplanten Abbruchtermin der ARA Flos im April 2021 zur Verfügung stehen. So können teure provisorische Lösungen für Stadtwerke und Unterhaltsdienst vermieden werden. Aus diesem Grund wurde der Prozess beschleunigt, indem ein Gesamtleistungswettbewerb statt eines Projektwettbewerbs durchgeführt wurde. Das selektive Wettbewerbsverfahren führte das Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG mit dem Ziel durch, ein funktionales, wirtschaftliches und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot zu erhalten. Aufgrund einer detaillierten Aus- und Bewertung der vier Angebote empfahl die Jury dem Steuerungsausschuss, das Projekt der Steiner AG (Bietergemeinschaft 3) zu berücksichtigen.

Der Vorschlag der Steiner AG für den neuen Werkhof überzeugt durch eine hohe Funktionalität in Kombination mit einer klaren architektonischen Formensprache und dennoch rücksichtsvoller Eingliederung in die Umgebung. Das Projekt nimmt eine klare Trennung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vor, durch geschickte Raumbeziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke gut unterstützt. Obwohl der Werkhof in erster Linie betriebliche Funktionen zu erfüllen hat, soll er als öffentliches Gebäude mit klarer Ordnung wahrgenommen werden. Aufgrund des bereinigten Angebots von 14'905'680 Franken (inkl. MWST, inkl. notwendiger Schadstoffsanierung des Grundstücks) wird das im Wettbewerb vorgegebenen Kostendach von 14'500'000 Franken (inkl. MWST) leicht über-

schritten. Die gesamten Baukosten von 17'600'000 Franken werden zwischen Unterhaltsdienst (35 %) und Stadtwerken (65 %) im Verhältnis der Wertquote beider Nutzer aufgeteilt. Obwohl es sich um ein grösseres Bauvorhaben handelt, wird es durch die Aufteilung der Kosten auf Steuer- resp. Gebührenhaushalt möglich sein, die Finanzierung aus eigenen Mitteln bereitzustellen.

Ausgangslage

Der Werkhof Flos dient seit 1994 als Büro- und Werkgebäude für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst der Stadt. Die Liegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 4'415 m² konnte 1993 durch die Stadt erworben und für die heutigen Zwecke umgebaut werden. Das bestehende, 1981 erstellte Gebäude entspricht sowohl betrieblich als auch energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen und weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Eine Gesamtanierung oder ein Ersatz würde in den nächsten Jahren sowieso notwendig werden. Zudem sind insbesondere die Flächen der Aussenlager am heutigen Standort zu klein, wodurch Material und Gerätschaften teilweise anderswo gelagert werden müssen.

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 bewilligte der Wetziker Souverän einen Kredit über 28,9 Mio. Franken für den Ausbau der ARA Flos. In der Weisung zur Abstimmung wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass der heutige Werkhof von Stadtwerken und Unterhaltsdienst infolge des Ausbaus der ARA einen neuen Standort benötigt. Die Suche nach möglichen Grundstücken für den neuen Werkhof begann bereits einige Zeit früher, da insbesondere die Stadtwerke seit einigen Jahren mit Platzproblemen zu kämpfen hatten und deshalb nach Alternativen Ausschau hielten. An der Sitzung vom 5. April 2017 bezeichnete der Stadtrat das alte Gaswerkareal als prädestiniert und definierte die weiteren Schritte für die notwendige Sanierung der dortigen Altlasten und die Planung eines neuen Werkhofes. Die Energiekommission unterstützte später die Absichten des Stadtrates.

Da das neue Werkhofgebäude sowohl den Unterhaltsdienst als auch die Stadtwerke beherbergen soll, wurde am 4. Oktober 2017 durch den Stadtrat und am 27. November 2017 durch die Energiekommission ein Steuerungsausschuss sowie eine Projektgruppe definiert. Ziel dieser Organisation mit Vertretern aus Stadtrat und Energiekommission sowie beider Betriebe war es, einen Projektwettbewerb durchzuführen. Aufgrund der Dringlichkeit des geplanten Ausbaus der ARA Flos entschied der Stadtrat am 24. Januar 2018 und die Energiekommission am 26. Januar 2018, den Projektwettbewerb in einen Gesamtleistungswettbewerb umzuwandeln, um den Prozess für die Kreditbewilligung zu beschleunigen. Dank dieser Massnahme entfallen – vorausgesetzt der Souverän stimmt dem Neubau des Werkhofes auf dem Gaswerkareal zu – teure Provisorien, sowohl für den Unterhaltsdienst wie auch für die Stadtwerke. Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes wurde gleichzeitig ein Kredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.

Gesamtleistungswettbewerb

Für die Ausarbeitung und Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs wurde am 7. Februar 2018 durch den Steuerungsausschuss das spezialisierte Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG beauftragt.

Die Zielsetzung des Gesamtleistungswettbewerbs war es, zur effizienten Erbringung der öffentlichen Aufgaben ein neues gemeinsames Werkhofgebäude zu erstellen, welches den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Dabei standen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Wo möglich und betrieblich sinnvoll, sind Synergien zwischen den beiden Betrieben zu nutzen. Der Gesamtleistungswettbewerb wurde nach den Bestimmungen des Submissionsrechts ausgeschrieben. Das Wettbewerbsverfahren wurde im selektiven Verfahren durchgeführt, mit dem Ziel, ein funktionales zweckmässiges und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot zu erhalten.



Abbildung 4 Parzelle Kat. Nr. 8291 mit Wettbewerbsperimeter (Quelle: maps.zh.ch)

In enger Zusammenarbeit mit den Betreibern/Nutzern des gemeinsamen Werkhofes wurden ein Raumbedarf sowie exakte betriebliche Abläufe und Prozesse erarbeitet. Zusätzlich besichtigte man drei vor kurzem neu erstellte Werkhöfe mit gleicher Ausrichtung in der näheren Umgebung von Wetzikon. Daraus erstellte man eine funktionale Ausschreibung als Basis für die TU-Ausschreibung.

Aufgrund der in den Präqualifikationsunterlagen genannten Eignungskriterien wurden am 31. Mai 2018 durch das Beurteilungsgremium vier Bewerber ausgewählt, welche die gewichteten Eignungskriterien im Sinne der «Best-Eignung» erfüllt haben. Folgende Bietergemeinschaften erhielten die Zulassung für die zweite Stufe des Wettbewerbsverfahrens:

- Bietergemeinschaft 1 Gross Generalunternehmer AG ZH
- Bietergemeinschaft 2 Piora AG | Generalunternehmung
- Bietergemeinschaft 3 Steiner AG
- Bietergemeinschaft 4 ERNE AG Holzbau

Der Wettbewerb wurde unter der fachlichen Leitung der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG organisiert und durchgeführt. Für die Submission setzte man ein Beurteilungsgremium ein, bestehend aus Sach- und Fachpreisrichtern sowie Experten in- und ausserhalb der Stadtverwaltung.

Alle vier Bietergemeinschaften reichten ihr Angebot termingerecht am 21. September 2018 ein. Die Offertöffnung und formelle Prüfung erfolgte am 24. September 2018 durch Bruno Odermatt (Leiter Abteilung Immobilien der Stadt) und Reto Lienhard (Lienhard & Partner Bauherrenberatung AG). Alle Anbieter erfüllten die formellen Zulassungsbestimmungen und konnten für die weitere Beurteilung zugelassen werden.

Das Vorprüfungsteam tagte am 24. September 2018 in Wetzikon zum Start der materiellen Vorprüfungen der Projekte und Angebote. Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorgängig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. Oktober 2018 zur Beurteilung und Bewertung.

Die Beurteilung und Bewertung der Projekte erfolgte nach folgenden gewichteten Hauptkriterien:

- Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40 %)
- TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (30 %)
- Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30 %)

Aufgrund der Beurteilungskriterien und der detaillierten Bewertung empfahl die Jury dem Steuerungsausschuss, das Angebot der Bietergemeinschaft 3, Steiner AG, zu vergeben.

Projektbeschreibung

Städtebau / Architektur

Das Grundstück am Ende der Schellerstrasse liegt zwischen der Bahnlinie und dem südlichen Hang mit Wohnbauten. Städtebaulich prägen Gewerbebauten den Ort; sie entwickeln sich parallel zum Gleisraum, zur Hauptstrasse und zum Wildbach. Der Werkhof nimmt mit seiner Volumetrie ebenfalls Bezug zu diesen Elementen und fügt sich mit markantem Profil ins Grundstück ein. Ein schlanker Gebäuderiegel wird auf die Werkhalle gesetzt und verleiht dem Projekt eine dynamische Form. Gleichzeitig funktioniert er als Lärmriegel entlang der Bahn und schützt die hangseitigen Wohnhäuser. Zu Letzteren verhält sich der Werkhof durch seine gestaffelte Höhenentwicklung rücksichtsvoll und gewährt einen respektvollen Abstand.

Obwohl der Werkhof in erster Linie betriebliche Funktionen zu erfüllen hat, soll er als ein öffentliches Gebäude wahrgenommen werden, das eine klare Ordnung und ein selbstbewusstes Auftreten hat. Die Gliederung in die Werkhalle im Erdgeschoss, in das umlaufende Vordach und in den aufgesetzten Riegel mit integrierter Verwaltung vereint betriebliche Vorteile mit einem architektonisch prägnanten Ausdruck.

Von der Schellerstrasse her ist der Werkhof durch das Salz-Silo von weitem her zu erkennen. Nähert man sich der Anlage, öffnet sich der Blickwinkel und das flügelartige Dach wird sichtbar. Durch die abgerundeten Ecken des Sockels erscheint der Dachvorsprung in der Perspektive noch eindrücklicher. Besucher werden fließend von den Kundenparkplätzen ins Gebäude geleitet, wo sie per Lift zum Kundendienst der Stadtwerke gelangen. Der Werkhof erscheint an seiner Zugangsseite sehr aufgeräumt und vermittelt den Mitarbeitenden und Besuchern einen positiven, modernen ersten Eindruck.

Weil die Grosslager der Stadtwerke im Untergeschoss angeordnet sind, ist das oberirdische Volumen relativ klein. Dadurch integriert sich der Werkhof auf selbstverständliche Weise ins Quartier. Gleichzeitig wird die Baumasse um knapp 3'000 m³ reduziert; diese Baumasse kann zukünftig auf dem westlichen Areal zusätzlich realisiert werden und ist dementsprechend sehr wertvoll.

Umgebung

Die Aussenflächen sind schalenartig ums Gebäude gelegt. Die Fahrspur entlang dem Gebäude ist zwischen 6,5 und 8,5 Meter breit und erschliesst gleichzeitig die Einstellhallen der Betriebe und die Aussenlagerflächen. Die Lager sind zusammen mit der Parkierung als Ring entlang der Grundstücksgrenze angeordnet, was eine möglichst lange Abwicklung und gute Zugänglichkeit ermöglicht.

Das umlaufende Vordach ermöglicht es, auf allen Seiten einen witterungsgeschützten Bereich anzubieten und sich trockenen Fusses ums Gebäude zu bewegen. Im Zufahrtsbereich des Werkhofs und somit zentral angeordnet liegen die betriebliche Entsorgungsstelle, das Salz-Silo und die Fahrzeug-Waschbox.

Die Einfahrtsrampe befindet sich innerhalb des Baubereiches im hinteren Teil des Areals und wird über den Haupteerschliessungsstrang zwischen Werkhof und Salz-Silo erschlossen. Das Areal wird eingezäunt, die Einfahrt von der Schellerstrasse erfolgt durch ein breites Rolltor.

Erschliessungskonzept

Die Anlage wird für alle Verkehrsteilnehmer (Anlieferung, MIV, Velo, Fussgänger) von der Wendeschleife der Schellerstrasse her erschlossen. Der Werkhof ist von einem für den Verkehr freigehaltenen Band umgeben, welches das Umfahren mit einem Sattelschlepper und damit auch das direkte Zufahren der Dienstfahrzeuge mit Abstellplatz im Erdgeschoss erlaubt. Das Salz-Silo und die Entsorgungcontainer nahe an der Wendeschleife ermöglichen direkte Be- und Entlademanöver. Im Weiteren sind 15 Dienstfahrzeuge in der Tiefgarage angeordnet, welche über eine mit Ampelsystem geregelte, einspurige Rampe erschlossen wird. Die Rampe könnte bei einer allfälligen Entwicklung der Nachbarparzelle im Westen erweitert und als gemeinsame Zufahrt in die jeweiligen Tiefgaragen verwendet werden. Auf Platzebene erfolgt die Erschliessung der Nachbarparzelle über die sieben Meter breite Zufahrt in der Verlängerung der Schellerstrasse. Autoparkplätze stehen im Aussenraum in der Nähe der Eingänge von Stadtwerken und Unterhaltsdienst zur Verfügung (vier Besucher- und acht Mitarbeiter-Parkplätze im Osten, 12 Mitarbeiter-Parkplätze im Westen). Dort sind auch die gedeckten Veloabstellplätze angeordnet.

Betrieb

Das Erdgeschoss mit seinen Aussenflächen ist Dreh- und Angelpunkt des Werkhofs. Die Bereiche Stadtwerke und Unterhaltsdienst sind Rücken an Rücken angeordnet und haben ihre eigenen Zugangsseiten mit separater Parkierung. Die durchgehende Raumhöhe von 5,0 Metern und die flexible Raumaufteilung bieten ideale Voraussetzungen für die Einstellhallen, die Werkstätten sowie die Lagerräume. Die Kleinteillager der Stadtwerke können bei Bedarf mit einer Kranbahn nachgerüstet oder mit einem Zwischenboden auf die doppelte Fläche erweitert werden. Die Ladezone des Unterhaltsdienstes ist 2,6 Meter tief und kann mit dem Hallenkran des Obergeschosses bedient werden.

Der zentrale Warenlift ist von beiden Benutzern direkt zugänglich und kann auch von aussen angeliefert werden. Er erschliesst die grossen Lagerräume im Unter- und Obergeschoss. Die Büroräume der Stadtwerke weisen im Erdgeschoss einen eigenen Eingang auf, wo ein Lift in den Empfangsbereich im 2. Obergeschoss führt. Durch ein rundes Panoramafenster blickt der Besucher in Richtung Zentrum von Wetzikon. Die Innenwände sind nichttragend ausgebildet, um eine flexible Raumeinteilung zu gewährleisten.

Fassade / Konstruktion

Das schwarze Holzkleid erinnert an die Geschichte des Areals; früher wurde hier aus Steinkohle Gas gewonnen. Das "neue Schwarz" erscheint jedoch elegant und lässt das grosse Gebäude filigraner erscheinen als es ist. Im Erdgeschossbereich schaffen Fenster und Tore aus hellem Aluminium einen spannungsvollen Kontrast. Die Gebäudeecken sind im Sockelbereich abgerundet, weil das Gebäude wie eine Verkehrsinsel umfahren wird und die Schleppkurven mit kleineren Fahrgassbreiten gelöst werden können, wovon die Lagerflächen profitieren. Die Hinterlüftung und die druckimprägnierte Behandlung der Fassade aus Weisstanne führen zu einer langlebigen Gebäudehülle. Die Dämmstärken entsprechen dem Minergie Eco Standard. Die Büroräume im 2. Obergeschoss werden durch aussenliegende, textile Vertikalstoren beschattet.

Die Konstruktion von Untergeschoss bis zur Vordachebene erfolgt in Beton-Massivbauweise, was schlanke Deckenkonstruktionen trotz hohen Lasten ermöglicht und grossen mechanischen Belastungen standhält. Der aufgesetzte Riegel wird aus ökologischen Gründen in vorfabrizierter Holzbauweise erstellt. Dadurch wird die Bauzeit signifikant verkürzt. Das bestehende Regenüberlaufbecken wird umbaut und ist durch das Untergeschoss erschlossen. Die Montageöffnungen der Schächte sind durch Bodeendeckel im Erdgeschoss zugänglich.



Abbildung 5 Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)



Abbildung 6 Modell 1:500 (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

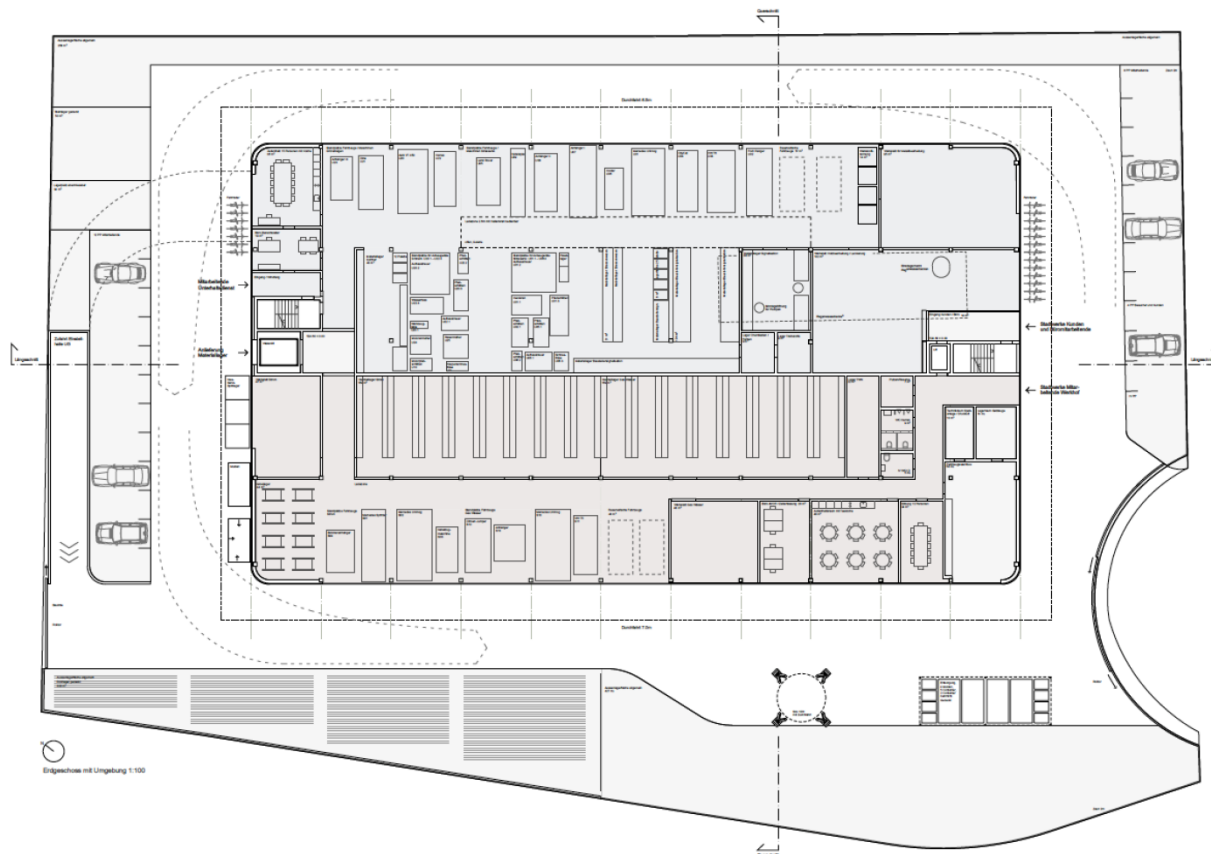


Abbildung 7 Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

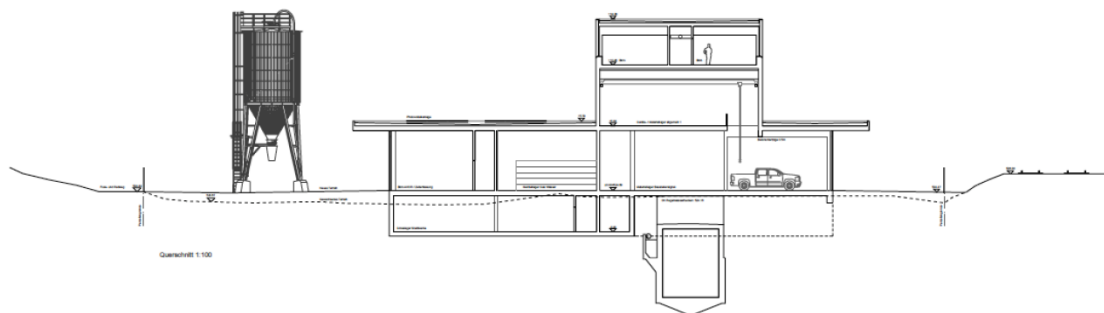


Abbildung 8 Grundriss 1. und 2. Obergeschoss mit Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

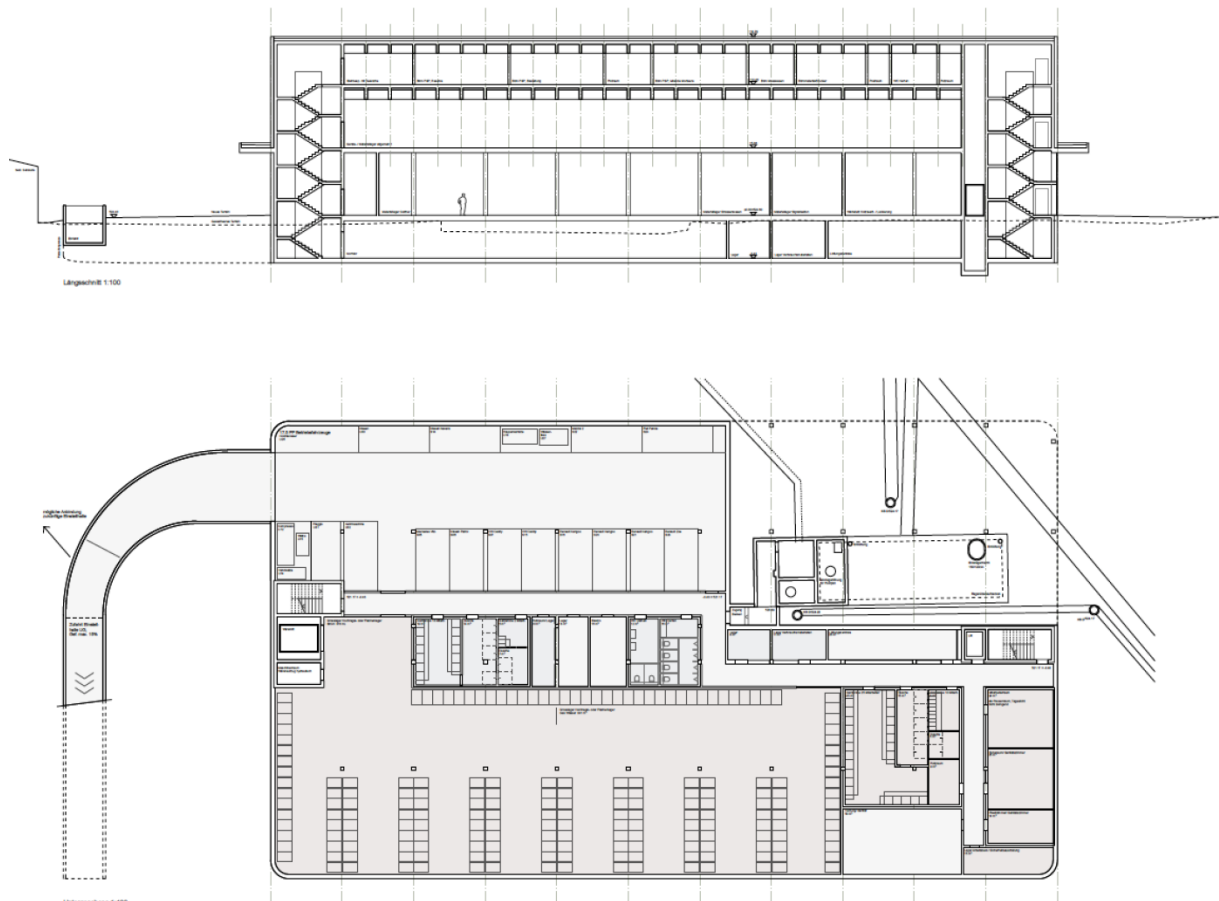


Abbildung 9 Grundriss Untergeschoss mit Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Stadtwerke

Als städteigenes Querverbundunternehmen im Zürcher Oberland versorgen die Stadtwerke Wetzikon rund 25'000 Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Wetzikon mit Strom, Erdgas und Wasser. Ebenso beliefern sie die Gemeinde Seegräben mit Erdgas und Wasser. Die Mitarbeitenden der Stadtwerke Wetzikon erbringen im Wesentlichen folgenden Dienstleistungen:

- Planung & Projektierung von Infrastrukturprojekten in den Bereichen Strom, Erdgas und Wasser
- Montage & Betrieb der Strom-, Erdgas- und Wasserleitungen sowie die Durchführung von Unterhaltsarbeiten
- Sanierung und Unterhalt von Transformatorenstationen und Reservoirs
- Montage & Betrieb der Messeinrichtungen für eine korrekte Erfassung
- Hoheitliche Kontrollaufgaben in den Bereichen Strom, Erdgas und Wasser
- Betreuung und Beratung von Kunden
- Verrechnung der Energielieferung und Wasser
- Energiebeschaffung & Wasser
- Ausführung diverser Dienstleistungen

- Leistung von Pikettdienst, um die Versorgungssicherheit zu gewährleisten

Um diese zahlreichen Aufgaben effizient und zielführend umsetzen zu können, benötigen die Mitarbeitenden der Stadtwerke einen Werkhof, welcher sowohl für die Mitarbeitenden als auch für den umfangreichen Fahrzeugpark sowie für das Material ausreichend Platz bietet. Die dafür benötigten Räume und Lagerflächen müssen gegenseitig so angeordnet werden, dass die betrieblichen Abläufe optimal und effizient unterstützt werden. Für die über 30 Mitarbeitenden der Stadtwerke werden Büro- und Werkstatträume sowie entsprechende Aufenthalts-, Garderobenräume sowie die dazugehörigen Sanitäranlagen benötigt. Für Fahrzeuge und Geräte wie z. B. Unimog, Kabelzugmaschinen, Anhänger und Installationsfahrzeuge ist eine gut zugängliche Einstellhalle notwendig, welche diese vor Witterung und Frost schützt. Um das Material für Baustellen vorzubereiten und Unterhaltsarbeiten ausführen zu können, werden bedarfsgerechte Werkstätten für die Medien Strom, Erdgas und Wasser benötigt. Die Waschbox für die Fahrzeuge dient sowohl den Stadtwerken als auch dem Unterhaltsdienst. Ein Grossteil der benötigten Flächen wird für die Lagerung von z. B. Erdgas-, Wasserrohre, Schieber, Elektromaterial, Transformatoren und Installationsmaterial benötigt. Um die Versorgungssicherheit jederzeit gewährleisten zu können ist eine Lagerhaltung von diversen Materialien unumgänglich. Die Büroräumlichkeiten werden benötigt für die Planungsarbeiten, Energiemessung und Verrechnung, den Kundendienst und die allgemeine Administration.

Unterhaltsdienst

Der Unterhaltsdienst der Stadt Wetzikon besteht aus drei Teams mit insgesamt 13 Mitarbeitenden und erbringt im Wesentlichen die folgenden Dienstleistungen:

- Strassenwesen: Unterhalt und Reinigung von Strassen und Wegen, Winterdienst, Signalisation, Reparaturarbeiten an Brücken und Geländern, etc.
- Grünanlagen: Pflege und Unterhalt von Grünanlagen, Alleebäumen, Laufbrunnen, Spielplätzen, Gewässern und Naturschutzflächen, etc.
- Abfallwesen: Betreuung und Unterhalt der städtischen Sammelstellen, Abfallbeseitigung (Abfalleimer im öffentlichen Raum, Robidog), etc.
- Unterstützung (Signalisation, Reinigung, Entsorgung) von Anlässen wie Chilbi, Stadtfest, Fastnachtsumzug usw.

Um diese Dienstleistungen rationell erbringen zu können, benötigen die Mitarbeitenden des Unterhaltsdienstes ebenfalls einen Werkhof, welcher sowohl für das Personal als auch für den umfangreichen Fahrzeug- und Gerätepark ausreichend Platz bietet. Die dafür benötigten Räume und Lagerflächen müssen gegenseitig so angeordnet werden, dass die betrieblichen Abläufe optimal unterstützt werden. Für die 13 Mitarbeiter des Unterhaltsdienstes werden Büro-, Aufenthalts- und Garderobenräume sowie die dazugehörigen Sanitäranlagen benötigt. Für Fahrzeuge und Geräte wie z.B. Schneepflüge, Salzstreuer, Anhänger und Rasenmäher ist eine gut zugängliche Einstellhalle notwendig, welche die Gerätschaften vor Witterung und Frost schützt. Um den Unterhalt an Fahrzeugen, Geräten und Ausstattungen von öffentlichen Anlagen (Abfalleimer, Sitzbänke, etc.) zu ermöglichen, bedarf es an Räumen für Werkstatt und Schreinerei sowie einer für Fahrzeuge befahrbaren Waschbox. Ein wesentlicher Teil der benötigten Fläche wird für die Lagerung von z.B. Absperr-, Signalisations- und diverser Baumaterialien benötigt. Um die im Winterdienst heute notwendigen Fahrten zum Werkhof des kantonalen Tiefbauamtes in Pfäffikon zu verhindern, ist die Errichtung eines ausreichend grossen Salzsilos unumgänglich.

Integration der Nutzungen in ein Gebäude

Im vorliegenden Projekt wurde eine Trennung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte, wo es sinnvoll und zielführend ist. Durch geschickte Raumbeziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke gut unterstützt.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und ausgewiesen. Die geforderten Schleppkurven werden nur grob angedeutet. Das Areal ist nicht unterteilt in Kunden- und Werkverkehr; dadurch kann es – wenn auch selten – zu Behinderungen kommen.

Der Kundenempfang der Stadtwerke ist von aussen für die Kundschaft ersichtlich, aber zurückhaltend. Die Kundschaft wird zielführend zum Kundenservice geführt. Die Werksmitarbeitenden werden separat ins Gebäude geführt und sind vom Kundenverkehr getrennt. Die Büroräumlichkeiten erfüllen die Anforderungen sehr gut, wobei die spezifische Nutzung und Anordnung einzelner Räume noch festgelegt werden soll.

Das Werkpersonal wird klar vom Bürobereich getrennt. Sämtliche für das Werkpersonal erforderlichen Räume befinden sich im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss und sind gut erreichbar. Die Lager- und Werkstätten sind gut strukturiert und die Abläufe werden unterstützt. Das Grosslager ist über die Tiefgarage wie auch über den Warenlift direkt und gut erreichbar. Der Aufenthaltsraum befindet sich im Erdgeschoss und ist gut positioniert. Der Aufenthaltsraum für die Mitarbeitenden und die Garderoben sind gut gelöst und zweckmässig. Die Aussenlagerflächen sind vorhanden und klar ausgewiesen.

Der Anbieter hat den Werkbereich des Unterhaltsdienstes funktional gestaltet. Die Ladezone zum 1. Obergeschoss ist im jetzigen Zustand etwas zu klein und muss vergrössert werden. Die Anordnung einzelner Räume ist noch zu überprüfen. Büro- und Personalbereich sind räumlich eng miteinander verbunden und unterstützen die Abläufe gut. Eine gute Anbindung an die Fahrzeughalle sowie Werkstätte ist gegeben. Der Aussenbereich ist grosszügig gestaltet. Die Anordnung des Salz-Silos sowie des Entsorgungsbereichs wird noch optimiert. Die Lagerbereiche sind definiert und ersichtlich.

Das Raumprogramm ist vollständig. Zudem sind die Räumlichkeiten gut bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt 14'297'175 Franken (inkl. MWST). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten

- von 608'505 Franken (inkl. MWST) für das Budget Altlastensanierung
- die notwendigen Dichtigkeitsklassen im UG
- die geforderte Heizverteilung mittels Deckenstrahler in den Werkstätten, Bewilligungs- und Anschlussgebühren (Vorgabe Auftraggeberin 215'400 Franken)

aufgerechnet werden. Aufgrund des bereinigten Angebots von neu 14'905'680 Franken (inkl. MWST) wird das vorgegebenen Kostendach von 14'500'000 Franken (inkl. MWST) leicht überschritten.

Aufgrund der Kompaktheit – das Projekt hat im Vergleich mit 5'969 m² die geringste Geschossfläche und mit 28'104 m³ das geringste Gebäudevolumen – weist das Projekt auch das beste Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche auf. Die Erstellungskosten pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen sind plausibel, sie liegen im Vergleich im Durchschnitt.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Das Gebäude nimmt zu den umgebenden Bauvolumen mit einem städtebaulich präzise und klar gesetzten Volumen Bezug und fügt sich damit gut in die Stadt und Siedlungsstruktur an den Geleisen ein. Gleichzeitig nimmt das Gebäude gebührend Rücksicht auf die Wohnbauten am Hang.

"Form follows function": Die kubische Gliederung der Baukörper, die Gebäudesetzung im Grundstück sowie insgesamt die Summe der architektonischen Entscheidungen unterliegen einem einfachen und gleichzeitig im Kern hoch funktionalen Grundkonzept, wonach die Form der Funktion folgt. Die Architektur wird auf die wesentlichen Elemente reduziert.

Die Qualität des Aussenraums unterliegt den engen Rahmenbedingungen der gegebenen Parzellen-grösse und den funktionalen Anforderungen an den Betrieb. Auch hier zeigt sich, dass durch funktional begründete Entscheide wie z. B. das Abrunden der Gebäudekanten der befahrbare und damit nutzbare Bereich der Aussenflächen mit einfachen Massnahmen optimiert werden konnte. Das Gelände wird in einer eleganten Geste von einem gerundeten Tor abgeschlossen.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise. Untergeschoss und Erdgeschoss einschliesslich Decke über Erdgeschoss mit dem umlaufenden Vordach werden in Stahlbeton mit Flachdecken erstellt.

Der aufgesetzte Riegel für die Lager und Büroräume wird in vorfabrizierter Holzbauweise ausgeführt. Dieses Konzept verspricht eine wirtschaftliche und ökologische Bauweise.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss als Holzelemente mit hinterlüfteter Verkleidung ausgeführt. Die Fenster und Tore bilden mit der Ausführung in hellem Aluminium einen starken Kontrast und bilden für das ganze Gebäude eine elegante Sachlichkeit.

Fazit

Der vorliegende Entwurf bildet eine ausgezeichnete Ausgangslage für die Erstellung des neuen Werkhofs. Es handelt sich um ein kompaktes und somit auch relativ kostengünstiges Projekt. Es ist eine sowohl funktionell, wie auch für die Bewirtschaftung sehr gute Lösung. Die präzise, schlichte Architektur überzeugt im Erscheinungsbild und in der Materialisierung. Der Lösungsansatz wird kohärent in eine Architektur umgesetzt, welche dem Bild eines Werkhofes gerecht wird.

Baukosten

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes wurde am 24. Januar 2018 durch den Stadtrat und am 26. Januar 2018 durch die Energiekommission ein separater Verpflichtungskredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt. Dieser Wettbewerb diente als Grundlage für den vorliegenden Antrag, weshalb diese Kosten nicht in die Baukosten einzurechnen sind.

Um den sehr engen Terminplan einhalten zu können, wird dem Stadtrat/Energiekommission resp. dem Parlament ein zweiter Kreditantrag in der Höhe von 245'000 Franken (inkl. MWST) zur Bewilligung vorgelegt, womit die notwendigen Planungsleistungen für die Erarbeitung der Baubewilligungsunterlagen erarbeitet werden können. Diese sind nicht Teil dieser Baukreditvorlage.

Der Baukredit setzt sich gemäss Gesamtleistungswettbewerb und den Bedürfnissen der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes wie folgt zusammen:

Grundstück Kat. Nr. 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m2 (ohne Kosten Schadstoffsanierung)*	970'000
TU-Angebot revidiert 14'905'680, gerundet darin enthalten Schadstoffsanierung 1'100'000 (offene Abrechnung nach effektivem Aufwand)	14'910'000
Ausstattung Inneneinrichtungen Stadtwerke	780'000
Ausstattung Inneneinrichtungen Unterhaltsdienst	140'000
Bauherrenberatung extern	150'000
Unvorhergesehenes (5 % von TU-Angebot ohne Schadstoffsanierung)	650'000
Total Baukosten	<u>17'600'000</u>

Tabelle 2 alle Preise in Franken und inkl. 7,7 % MWST. Die Stadtwerke werden für ihren Anteil die Vorsteuer geltend machen können.

*Das Grundstück Katasternummer 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m2 ist zurzeit im Finanzvermögen bilanziert, wegen der Schadstoffbelastung mit rund 970'000 Franken zu einem tiefen Wert. Nach der Kreditgenehmigung durch den Souverän und noch vor der Schadstoffsanierung wird der Teil Süd vom Finanzins Verwaltungsvermögen übertragen. Dies hat gemäss § 133 Abs. 1 Gemeindegesetz zum Buchwert zu erfolgen.

Kostenteiler Aufteilung Unterhaltsdienst (UHD) und Stadtwerke (SWW)

Die Berechnung über die Wertquote beider Nutzer hat eine Aufteilung der Baukosten im Verhältnis 35 % (Unterhaltsdienst) und 65 % (Stadtwerke) ergeben.

Somit teilen sich die Baukosten wie folgt auf:

	Steuerhaushalt (Unterhaltsdienst)	Gebührenhaushalt (Stadtwerke Wetzikon)
Grundstück Kat. Nr. 8291 (Teil Süd)	970'000	
Schadstoffsanierung (offene Abrechnung) 1'100'000	1'100'000	
TU-Angebot revidiert (ohne Schadstoffsanierung) 13'810'000	4'833'500	8'976'500
Unvorhergesehenes 650'000	227'500	422'500
Bauherrenberatung extern 150'000	52'500	97'500
Ausstattung Inneneinrichtungen Stadtwerke		780'000
Ausstattung Inneneinrichtungen Unterhaltsdienst	140'000	
Total Kostenteiler	7'323'500	10'276'500

Tabelle 3 alle Preise in Franken und inkl. 7,7 % MWST. Die Stadtwerke werden für ihren Anteil die Vorsteuer geltend machen können.

Finanzierung

Obwohl es sich um ein grosses Projekt handelt, wird es möglich sein, die Finanzierung aus eigenen Mitteln bereitzustellen: Die Kosten werden zwischen dem Steuer- und dem Gebührenhaushalt aufgeteilt. Zudem ist die Stadt bereits Eigentümerin des Grundstückes.

Erwägungen des Stadtrates und der Energiekommission

Der Ausbau der ARA Flos ist bereits am 10. Juni 2018 durch den Souverän gutgeheissen worden. Dies mit der Konsequenz, dass die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst den jetzigen Standort aufgeben müssen. Bei den Gesamtkosten für den Neubau und der erforderlichen Einrichtung des Werkhofes auf dem Gaswerkareal von 17'600'000 Franken handelt es sich um unumgängliche Ausgaben. Die Kosten für den Gesamtleistungswettbewerb, die Überarbeitung des Bauprojekts sowie für das Totalunternehmer-Angebot werden gemäss Kostenteiler nach ausgewiesenen Wertquoten zwischen den Stadtwerken und dem Unterhaltsdienst aufgeteilt. Die Altlastensanierung wird vollständig durch den Steuerhaushalt finanziert und belastet den Gebührenhaushalt nicht. Im Totalunternehmer-Angebot sind für die Altlastensanierung bereits 1,1 Mio. Franken enthalten.

Die Kosten sind zulasten der Konten in der Investitionsrechnung "Neubau Werkhof Unterhaltsdienst", INV00027-6542-5040.00 und "Neubau Werkhof Stadtwerke", zu bewilligen. Sie sind in den Budgets 2018 und 2019 mit insgesamt 1,15 Mio. Franken sowie in der Finanz- und Aufgabenplanung 2018 - 2022 enthalten.

Bei einer Ablehnung des Baukredits durch den Souverän müssen die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst in ein noch zu bestimmendes Provisorium umziehen. Dafür wird mit Kosten für das Provisorium (Umzug, Umbauten, Mieten usw.) von rund 2.5 bis 3.5 Mio. Franken gerechnet.

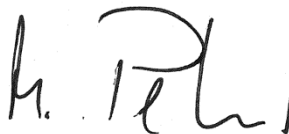
Obligatorisches Referendum

Gemäss Art. 9 lit. d der Gemeindeordnung sind Beschlüsse des Grossen Gemeinderates über neue einmalige Ausgaben von mehr als 2'500'000 Franken der Urnenabstimmung zu unterbreiten (Obligatorisches Referendum).

Im Namen des Stadtrats



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums
- Berechnung Wertquote
- Kostenberechnung Unterhaltsdienst
- Kostenberechnung Stadtwerke
- Totalunternehmung Submissionsunterlagen