

Stadtrat

Beschluss	vom 1. Oktober 2014
Archiv-Nummer	29.02.3
Betrifft	VZO, Neubau Busdepot und Kaufmännische Berufsschule Wetzikon Verkauf von Baumasse ab dem Gaswerkareal Vorlage an Grossen Gemeinderat

IDG-Status: öffentlich

Ausgangslage

Fahrplanausbau hat Folgen

In den vergangenen Jahren haben die VZO den Fahrplan kontinuierlich ausgebaut. Mittlerweile können 94 % der Bevölkerung im Zürcher Oberland während der Hauptverkehrszeiten von Verbindungen im 15-Minuten-Takt zu den S-Bahnen profitieren. Im 2014 werden die VZO über 22 Mio. Passagiere befördern und die kantonalen Prognosen gehen weiterhin von einer starken Entwicklung aus. Im Zusammenhang mit dem Ausbau wurde und wird die Busflotte der VZO erweitert. Zudem werden dank der grossen Nachfrage vermehrt Standardbusse durch Gelenkbusse ersetzt, was zu zusätzlichem Platzbedarf führt, um die Busse nachts garagieren zu können.

Die VZO sind dezentral organisiert, indem Fahrpersonal und Fahrzeuge auf vier Standorte verteilt sind. Damit können unproduktive Leerfahrten auf ein Minimum reduziert werden. Die heutigen Standorte sind jedoch vollständig ausgelastet und mit dem geplanten weiteren Ausbau ist die Schaffung zusätzlicher Abstellplätze unumgänglich. Da ein Ausbau der bestehenden Einstellhallen nicht möglich ist, haben die VZO vor Jahren mit der Planung eines neuen Standortes begonnen.

Wetzikon als idealer Standort

Wetzikon ist der grösste Knotenpunkt im Netz der VZO und eignet sich deshalb auch künftig als Depotstandort für die VZO. Da das bestehende, lediglich für 12 Fahrzeuge Platz bietende Depot an der Motoenstrasse nicht ausbaufähig ist, wurde ein grösseres Grundstück gesucht, auf dem die Busse abgestellt werden können. Schliesslich konnten die VZO an der Schellerstrasse von der Post ein Grundstück übernehmen, das alle Anforderungen des Betriebes erfüllt, indem Abstellplätze für 42 Busse und Räumlichkeiten für knapp 100 Fahrer und Fahrerinnen gebaut werden können. Die nahe Lage zum Bahnhof erspart den VZO gegenüber dem heutigen Standort in Robenhausen jährlich über 150'000 Leerkilometer, was ökonomische und ökologische Vorteile bringt. Gleichzeitig haben die VZO das Interesse der Stadt Wetzikon am alten Depot berücksichtigen können, indem bereits im Jahr 2012 die Liegenschaft mittels eines Vorvertrages zu einem Fixpreis von 1,5 Mio. Franken der Stadt zugesichert wurde (Projekt für neue Wertstoffsammelstelle anstelle der bisherigen Wertstoffsammelstelle Flos).

Doppelnutzung als Ziel

Schon beim Kauf der neuen Liegenschaft haben sich die VZO das Ziel gesetzt, die Möglichkeiten einer Doppelnutzung zu prüfen. Der Verwaltungsrat der VZO wollte verhindern, dass an einer vom ÖV ausgezeichnet erschlossenen Liegenschaft eine Einstellhalle gebaut wird, die nur nachts während weniger Stunden genutzt wird. Eine Doppelnutzung mit einem Partner, möglichst aus dem öffentlichen Bereich, wurde angestrebt. Wobei nachgewiesen werden sollte, dass der Bau mit einem Partner mindestens nicht zu höheren Investitionskosten führen würde, als wenn die VZO nur für sich eine Einstellhalle bauen liessen. Dieses Vorhaben wurde auch vom Stadtplaner und dem damaligen Gemeindepräsidenten stark unterstützt. Dank ihrem Engagement entstand die Zusammenarbeit mit dem Verband Holzbau Schweiz, der beabsichtigte, auf dem Dach der VZO-Einstellhalle ein Berufsschulhaus zu bauen. Kurz vor dem eigentlichen Projektstart hat sich der Verband jedoch zurückgezogen. Mit der Kaufmännischen Berufsschule Wetzikon begannen im letzten Jahr vielversprechende Gespräche, die sich in der Folge zu einem konkreten Vorhaben entwickelten. Da die Kaufmännische Berufsschule die benötigten Liegenschaften vom Kanton zur Verfügung gestellt bekommt, wurden die Verhandlungen mit verschiedenen kantonalen Stellen fortgeführt. Der Kanton zeigte schliesslich sein konkretes Interesse an einem Berufsschulhaus, das er für das KV Wetzikon und für weitere Zwecke von den VZO zu mieten gedenkt.

Zusammen mit den involvierten Stellen des Kantons wurde im Herbst 2013 ein Architekturwettbewerb lanciert, der den Bau einer Einstellhalle für 42 Busse und ein Schulhaus mit 36 Klassenzimmern, 2 Turnhallen und entsprechenden Lehrer- und Aufenthaltsräume, beinhaltete. Mit dem von der Jury ernannten Siegerprojekt wird nun ein Bau erstellt, der überregionale Beachtung finden wird. Den Benutzern wird ein aussergewöhnliches Schulhaus zur Verfügung stehen, das mit ökologisch höchsten Standards (Mikroenergie P - Eco) ideale Lernbedingungen schafft und mit einer stringenten Formensprache und dem gestalterisch einbezogenen Strassenraum für einen attraktiven städtebaulichen Akzent sorgen wird.

Ebenso positiv sind die aktuell vorliegenden Kostenschätzungen, die aufzeigen, dass der Bau einer allein genutzten Abstellhalle teurer würde als die nun im Erdgeschoss liegenden Parkflächen für die Busse. Ausserdem liegen die Kosten pro Schulzimmer über 20 % unter jenen, die der Kanton in den letzten Jahren selber gebaut hat, was sich in der Folge positiv auf die künftig vom Kanton an die VZO zu zahlenden Mieten niederschlagen wird.

Das Projekt wird auch vom Regierungsrat unterstützt. Er begrüsst die ideale Lage für ein Schulhaus, die finanziellen Vorteile für die öffentliche Hand und den schonenden Umgang mit Landreserven dank der Doppelnutzung. Ausserdem kann ein seit Jahren bestehendes Platzproblem bei den gewerblichen Berufsschulen in Wetzikon nun innert nützlicher Frist befriedigend gelöst werden.

Lösungsweg

Bei der Ausschreibung des Architekturwettbewerbs nach GATT-WTO-Normen wurde vorgegeben, dass die maximal zulässige Baumasse von 46'660 m³ nicht überschritten werden dürfe. Basis für diese Baumasse bildete eine von der Abteilung Bau bestätigte Berechnung, die schon bei früher erlassenen Baubewilligungen für Überbauungen auf dem Grundstück angewendet wurden:

Landfläche Kat. 8409 = 7'568 m ² x MBZ 4.0 m ³ /m ² =	30'272 m ³
+ Option Gewerbe-Baumasse aus Überbauung Süd	8'987 m ³
(davon Anteil Gemeinde Wetzikon:	2'452 m ³)
+ Gewerbebaumasse von Kat. 8291 (Areal Gaswerk)	7'401 m ³
Total	46'660 m³

Um diese wichtige Planungsgrösse absichern zu können, haben die VZO den damaligen Gemeinderat Wetzikon nochmals um eine klare Haltung gebeten. Mit Schreiben vom 12. März 2012 hat ihnen die Stadt Wetzikon schliesslich signalisiert, dass der Gemeinderat dieser Baumassen-Übertragung wie bei anderen früheren Projekten positiv gegenüberstehe. Die VZO wurden aufgefordert, bei Bedarf eine entsprechende Offerte einzureichen und allenfalls zusätzlichen Bedarf ab dem Gaswerkareal explizit zu benennen.

Um den Spielraum für den zusätzlichen Bedarf vom Gaswerkareal ausloten zu können, haben die VZO im Juni 2013 Gespräche mit dem damaligen Immobilienvorstand geführt. Dieser hat den VZO am 29. August 2013 mitgeteilt, dass sich der Gemeinderat bei ausgewiesenem Bedarf nicht grundsätzlich gegen einen zusätzlichen Anteil der Baumasse stelle und die VZO einen entsprechenden Antrag stellen sollten. Mit einem konkreten Antrag wurde zugewartet bis klar war, wer den Wettbewerb gewinnt und mit welchen Baumassen konkret zu rechnen ist.

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs wurde der Sieger als Gesamtplaner für den Bau beauftragt. Seine Studie erfüllte die Vorgaben des Pflichtenheftes am besten und lag auch betreffend der genutzten Baumassen innerhalb der Vorgaben von 46'660 m³. Bei der Bearbeitung der Schwachstellen am Projekt zeigte sich hingegen, dass rund 3'000 m³ zusätzlich nötig wären, um die Bedürfnisse der Schulanlage optimal abdecken zu können.

Wie vom damaligen Gemeinderat empfohlen, haben die VZO mit Schreiben vom 24. Juni 2014 der Stadt folgenden Übertrag an Baumasse beantragt:

Gewerbebaumasse Süd, Anteil Stadt Wetzikon, wie bisher	2'452 m ³
Baumasse aus Kat. 8291 (Gaswerkareal), wie bisher	7'401 m ³
Zusätzlich benötigte Baumasse aus Kat. 8291	3'000 m ³
Total	12'853 m³

Potenzialanalyse Gaswerkareal

Das Gaswerkareal in Medikon, welches von 1901 bis 1965 zur Herstellung von Gas aus Steinkohle genutzt wurde, liegt seit Jahren ungenutzt brach. Fast 30 Mieter nutzen momentan das Areal und dessen alte Gebäude als Lager, Auto- und Wohnmobilparkplätze oder zu anderen Zwecken. Verschiedene Bestrebungen, das Grundstück sinnvoll zu nutzen, scheiterten an finanziellen, politischen oder sonstigen Gründen, so dass das Gaswerkareal trotz seiner Grösse immer mehr zu einem grauen Fleck auf der Wetziker Karte wurde. Erschwerend kommt hinzu, dass der Boden wegen der damaligen Gasproduktion lokal stark mit Schadstoffen belastet ist. Zudem sind verschiedene Infrastrukturanlagen ober- und unterirdisch (Gasdruckreduzierstation, Regenwasserrückhaltebecken, Sammelkanäle, usw.) auf dem Grundstück vorhanden, so dass eine grossflächige und zusammenhängende Produktionsstätte kaum realisierbar wäre und eine sinnvolle Nutzung des Areales massiv erschweren. Im von der Abteilung Immobilien in Auftrag gegebenen Bericht "Gaswerkareal-wie weiter?" der meierpartner Architekten vom September 2014 ist das Potenzial des Gaswerkareales aufgrund der diversen Prämissen und Einschränkungen transparent aufgezeigt worden.

Es lässt sich zusammenfassend zur möglichen Baumasse folgendes Fazit ziehen:

Gemäss Gestaltungsplan bereits reservierte Baumasse für Neubau VZO:	7'401 m ³
Mögliche restliche rechnerische Baumasse Grundstück:	36'588 m ³

Bestehendes Wohn- und Verwaltungsgebäude	-	912 m ³
Bestehende Druckreduzierstation Gas	-	<u>1'184 m³</u>
Verbleibende restliche Baumasse, die noch zur Verfügung steht		34'462 m ³
Zusatzverkauf Baumasse an VZO gemäss Antrag	-	<u>3'000 m³</u>
Total verbleibende Baumasse		31'462 m ³
Beispiel Baumassenbedarf für Werkhof oder Ähnliches		<u>10'500 m³</u>
Verbleibende Baumasse für zukünftige Projekte		<u>20'962 m³</u>

Damit kann gesagt werden, dass den VZO für die Realisierung ihres Neubauvorhabens die angefragte Baumasse von insgesamt 10'400 m³ ohne namhafte Einschränkung der zukünftigen Nutzung des Gaswerkareals abgetreten werden kann.

Finanzielles

Die VZO haben beim Kauf des Grundstücks Kat. Nr. 8409 die beurkundeten Rechte und Pflichten einer Vereinbarung zwischen dem ehemaligen Eigentümer Post und der Firma Halter (ehemaliger Eigentümer der Wohnüberbauung "Choice") übernommen, wonach auf dem Grundstück eine Option betreffend Ausnutzungsübertrag von Gewerbevolumen über 8'987 m³ zu einem fixen Preis von Fr. 60.--/m³ Baumasse besteht. Der Anteil der Gemeinde Wetzikon beträgt hier 2'452 m³, der Anteil der Erben des Max Homberger beträgt 3'421 m³ und jener der katholischen Pfarrkirchenstiftung 3'114 m³.

Bei den übrigen 7'401 m³ Baumassen aus dem Gaswerkareal kann davon ausgegangen werden, dass die Stadt Wetzikon den VZO die gleichen Konditionen gewähren wird, wie den Bryner Architekten & Co, denen die Baukommission am 14. März 2007 ein Bauprojekt bewilligte und die diese zusätzliche Baumasse ebenfalls für Fr. 60.--/m³ hätten erwerben können.

Den gleichen Preis haben die VZO nun auch für die zusätzlich gewünschten 3'000 m³ eingesetzt, sodass der Stadt Wetzikon für total 12'853 m³ insgesamt Fr. 771'180.-- bezahlt würde.

Es ist nachvollziehbar, wenn Zweifel darüber bestehen, ob der seit Jahren fixierte Preis von Fr. 60.-- auch heute noch marktgerecht ist. Klar für die Beibehaltung des Preises sprechen folgende Argumente:

Verkauf altes Depot Robenhausen

Die Stadt Wetzikon hat im 2010 signalisiert, dass sie von den VZO das alte Depot Robenhausen erwerben möchten, nachdem die neue Einstellhalle an der Schellerstrasse bezogen ist. Der Verwaltungsrat der VZO hat zugestimmt, mit der Gemeinde einen Vorvertrag auf Basis einer Schätzung durch die ZKB abzuschliessen. Damit wurde bewusst darauf verzichtet, den Höchstwert am Markt durch eine Ausschreibung zu suchen. Zusammen mit der Stadt einigten sich die VZO auf die Summe von 1,5 Mio. Franken, was in einem beurkundeten Vertrag festgehalten ist, der so lange gilt, bis die VZO das neue Depot ca. im 2018 beziehen. Der Verkaufspreis ist nicht indexiert.

Preis ist auch heute noch knapp marktkonform

Geht man davon aus, dass die Ausnutzung eines Grundstückes rund die Hälfte des Wertes ausmacht, ergibt sich bei einem Preis von Fr. 60.--/m³ Baumasse und bei einer Baumasse von 4 m³/m² pro m² Grundstückfläche ein m²-Wert des Gewerbegrundstückes von Fr. 480.--/m², welcher als annähernd marktkonform bezeichnet werden kann.

Weitere Argumente

Sowohl beim Angebot für die Baumasse wie auch beim Vorvertrag des alten Depots stehen für die VZO die Verbindungen zur Stadt Wetzikon im Vordergrund. Wetzikon ist Aktionär der VZO und finanziert über die Rechnung des ZVV auch die ungedeckten Kosten der VZO. Für die Entwicklung des Busnetzes arbeiten die VZO mit verschiedenen Stellen in der Verwaltung schon seit Jahren zusammen. Und das mit Erfolg: Im Dezember 2013 wurde das Angebot massiv ausgebaut, was bei den VZO zu jährlich Franken 475'000.-- zusätzlichen Kosten führt.

Und im Zusammenhang mit dem Bauprojekt haben die VZO mit ihrer Idee und Bereitschaft für eine Doppelnutzung erreicht, dass Wetzikon Standort der Kaufmännischen Berufsschule bleibt und die Platzprobleme der gewerblichen Berufsschulen entlastet werden können.

Erwägungen

Ohne die zusätzliche Baumasse ist der Bau eines Schulhauses nicht möglich. Die VZO werden sich in diesem Fall darauf beschränken müssen, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen eine Einstellhalle ausschliesslich für ihre eigenen Zwecke zu bauen. Die dafür nötigen Studien zeigen, dass ein solches Vorhaben realisierbar ist. Dies würde jedoch dem Grundsatz des schonungsvollen Umgangs mit den knappen Landreserven sowie dem Gedanken des verdichteten Bauens diametral zuwider laufen.

Um trotz des politisch korrekten Ablaufs keine wesentlichen Verzögerungen in Kauf nehmen zu müssen, wurde die Planung für das Vor- und schliesslich das Bauprojekt in Auftrag gegeben. Bis Ende Mai 2015 soll die Baueingabe erfolgen.

Parallel dazu laufen die Verhandlungen für die Finanzierung und die Mietverträge, die dem Kantonsrat zur Genehmigung vorgelegt werden müssen. Danach soll mit der Realisierung gestartet werden, sodass die VZO die Einstellhalle im Herbst 2018 und die Kaufmännische Berufsschule das Schulhaus im Frühjahr 2019 beziehen kann.

Ende Oktober wird ein Informationsanlass für die Anwohner organisiert. Hauptproblempunkt für die Anwohner ist der befürchtete Lärm durch die aus- und einfahrenden Busse am frühen Morgen bzw. späten Abend. Die VZO haben Lösungen schon beim Parkierungskonzept berücksichtigt, sodass möglichst wenig Lärm-Emissionen entstehen. Um den Lärm so klein wie möglich zu halten, verpflichtet sich die VZO, auf der Schellerstrasse für alle Busse eine Höchstgeschwindigkeit von 10 km/h einzuhalten.

Der Stadtrat erachtet das vorliegende Neubauprojekt als zielführend, zukunftsorientiert und absolut vernünftig. Einem entsprechenden Antrag um Zukauf der ausgewiesenen Baumasse kann ohne nennenswerte Einschränkung der Gaswerkarealnutzung zugestimmt werden. Durch die Doppelnutzung kann der schonungsvolle Umgang mit den verbliebenen Landreserven Wetzikons als auch das verdichtete Bauen geradezu ideal unterstützt werden. Zudem kann der Raumnot der Kaufmännischen Berufsschule in optimaler Weise entgegen gewirkt werden. Ein Wegzug ist damit vom Tisch.

Gemäss Art. 20 der Gemeindeordnung ist der Grosse Gemeinderat für Verfügungen über Grundeigentum und beschränkte dingliche Rechte von mehr als Fr. 500'000.-- zuständig. Deshalb wird dieses Geschäft dem Grossen Gemeinderat unterbreitet.

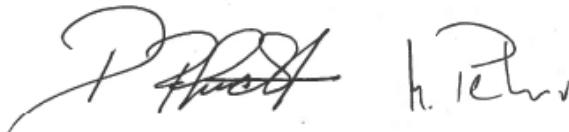
Der Stadtrat beschliesst:

1. Der vorliegende Antrag für den Zukauf von zusätzlicher Baumasse für den Neubau Busdepot/ Kaufmännische Berufsschule Wetzikon wird zuhanden des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Dem Grossen Gemeinderat wird beantragt, er möchte folgenden Beschluss fassen:
(Referent: Stadtrat Hanspeter Bosshard)

Bewilligung des Verkaufs von 12'853 m³ Baumasse im Totalbetrag von Fr. 771'180.-- für den Neubau Busdepot VZO und Kaufmännische Berufsschule Wetzikon.

3. Der Geschäftsbereich Leitung + Recht wird beauftragt, eine Medienmitteilung zu diesem Geschäft zu verfassen. Die Abteilung Immobilien wird die VZO über den Beschluss des Stadtrates orientieren.

Stadtrat Wetzikon



Ruedi Rüfenacht
Präsident

Marcel Peter
Stadtschreiber

Mitteilung an

- Parlamentssekretär (mit Akten)
- Finanz- + Immobilienvorstand
- Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
- Abteilung Immobilien

bod