

Abstimmung

vom 1. September 2019

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Wir unterbreiten Ihnen die **Kreditvorlage über 17'750'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst mit Erstellung einer Photo-voltaikanlage** zur Abstimmung.

Wir laden Sie ein, den Antrag zu prüfen und Ihre Stimme mit JA oder NEIN abzugeben.

Stadtrat Wetzikon

Die vollständigen Akten zu diesem Geschäft liegen im Stadthaus Wetzikon, Büro 302 (Stadtkanzlei), zur Einsicht auf. Sie können ebenfalls auf der Internetseite der Stadt (<https://www.wetzikon.ch/politik/abstimmungen>) heruntergeladen werden.

	Seite
Die Vorlage im Überblick	3
Die Vorlage im Detail	5

Die Vorlage im Überblick

Objektkredit von 17'750'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst mit Erstellung einer Photovoltaikanlage

Aufgrund des beschlossenen Ausbaus der Abwasserreinigungsanlage (ARA Flos) benötigt der heutige Werkhof der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes 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.

Parlament, Stadtrat und Energiekommission empfehlen Annahme der Vorlage

Der im zwischenzeitlich durchgeführten Gesamtleistungswettbewerb eingereichte 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. Die Baukosten von 15'680'000 Franken (ohne Grundstück von 970'000 Franken und Schadstoffsanierung von 1'100'000 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.

Die Vorlage im Detail

Verfasst vom Stadtrat

Objektkredit von 17'750'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst mit Erstellung einer Photovoltaikanlage

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 Gesamtsanierung 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.

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 bewilligte der Wetziker Souverän einen Kredit über 28,9 Mio. Franken für den Ausbau der ARA (Abwasserreinigungsanlage) 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. Stadtrat und Energiekommission bezeichneten das alte Gaswerkareal als prädestiniert und definierten die weiteren Schritte für die notwendige Sanierung der dortigen Altlasten und die Planung eines neuen Werkhofes.

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 Gesamleistungswettbewerb 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 Gesamleistungswettbewerbes wurde gleichzeitig ein Kredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.

Für die Ausarbeitung und Durchführung des Gesamleistungswettbewerbs wurde das spezialisierte Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG beauftragt. Die Zielsetzung des Gesamleistungswettbewerbs war, 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 Gesamleistungswettbewerb 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.

Gesamleistungs- wettbewerb

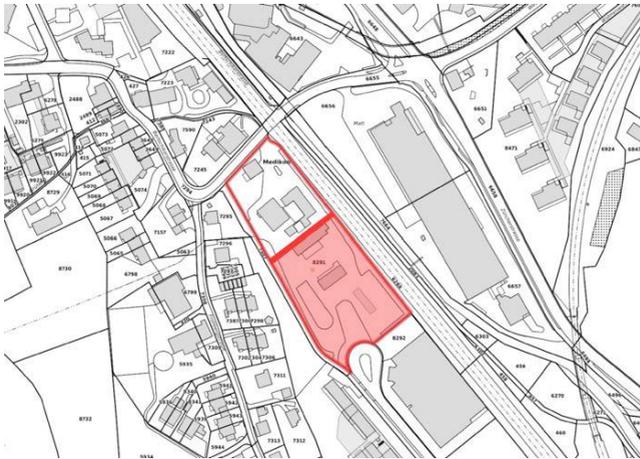


Abbildung: Parzelle Kat. Nr. 8291 mit Wettbewerbsperimeter (Quelle: maps.zh.ch)

Für die Submission wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt, bestehend aus Sach- und Fachpreisrichtern sowie Experten in- und ausserhalb der Stadtverwaltung.

Aufgrund der in den Präqualifikationsunterlagen genannten Eignungskriterien wurden vier Bewerber ausgewählt, welche die gewichteten Kriterien im Sinne der «Best-Eignung» erfüllt haben.

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

- Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40 %)
- Totalunternehmer-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 Steiner AG, zu vergeben.

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 integrierten Büroräumen vereint betriebliche Vorteile mit einem architektonisch prägnanten Ausdruck.

Von der Schellerstrasse her ist der Werkhof durch das Salz-Silo von weitem her zu erkennen. Das Gebäude 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 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 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 Haupterschliessungsstrang 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, motorisierter Individualverkehr, Velo, Fussgänger) von der Wendeschlaufe 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 Entsorgungscontainer nahe an der Wendeschlaufe 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 fünf 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 Nutzern 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 blicken die 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 Alumi-

nium 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 Dämmstärke der Fassade entspricht 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.

Stadtwerke

Als stadteigenes 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 Seegraben mit Erdgas und Wasser. Die Mitarbeitenden der Stadtwerke erbringen im Wesentlichen folgende 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 und Beschaffung von Wasser

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

- 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 Werkstatt Räume sowie entsprechende Aufenthalts- und 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 von Anlässen wie Chilbi, Stadtfest, Fasnachtsumzug usw. (Signalisation, Reinigung, Entsorgung)

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 Mitarbeitenden des Unterhaltsdienstes werden Büro-, Aufenthalts- und Garderobenräume sowie die dazugehörigen Sanitäreinrichtungen 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 Salz-Silos unumgänglich.

Integration der Nutzungen in ein Gebäude

Im vorliegenden Projekt wurde eine Trennung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vorgenommen. Die beiden Werke haben dort Berührungspunkte, wo es sinnvoll und zielführend ist. Durch geschickte Raumbe-

ziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke gut unterstützt.

Der Kundenempfang der Stadtwerke ist von aussen für die Kundschaft ersichtlich. Für die Mitarbeitenden besteht ein separater Eingang ins Gebäude, getrennt vom Kundenverkehr.

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.

Der Werkbereich des Unterhaltendienstes ist funktional gestaltet. Büro- und Personalbereich sind räumlich eng miteinander verbunden und unterstützen die Abläufe gut. Eine gute Anbindung an die Fahrzeughalle sowie Werkstätte ist gegeben. Das Raumprogramm ist vollständig. Zudem sind die Räumlichkeiten gut bemessen. Die Anzahl Mitarbeitendenparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht.

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

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

Totalunternehmer-Angebot und Wirtschaftlichkeit

aufgerechnet werden. Aufgrund des bereinigten Angebots von neu 14'905'680 Franken (inkl. MWST) wird das im Wettbewerb vorgegebene 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.

In der ursprünglichen Planung war eine Photovoltaikanlage im Umfang von 650 m² mit einer Leistung von 32 Kilowatt Peak auf der Dachfläche über dem Erdgeschoss geplant. Damit würde die Anforderung an den Minergie-Standard erfüllt. Im Rahmen der Vorberatung in der parlamentarischen Kommission wurde eine Erweiterung der Anlage auf der Dachfläche über dem 2. Obergeschoss geprüft, damit die Mindeststandards übertroffen werden können. Das Parlament (Grosser Gemeinderat) beschloss an seiner Sitzung vom 15. April 2019 auf dem Dach des Werkhofgebäudes eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 100 kWp zu erstellen. Die Zusatzkosten für die Erweiterung betragen 150'000 Franken (inkl. MWST), die im vorliegenden Baukredit bereits einberechnet sind. Mit dieser Erweiterung der Photovoltaikanlage wird mehr Energie erzeugt, als das Gebäude benötigt (Plusenergiehaus). Damit würde das Gebäude dem Minergie-A-Eco-Standard entsprechen.

Erweiterung Photovoltaikanlage

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes wurde durch den Stadtrat und die Energiekommission ein separater Verpflichtungskredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt. Dieser Wettbewerb diene als Grundlage für das vorliegende Projekt, weshalb diese Kosten nicht in die Baukosten einzurechnen sind.

Baukosten

Um den sehr engen Terminplan einhalten zu können, legten Stadtrat und Energiekommission dem Parlament einen zweiten Kreditantrag zur Bewilligung vor, womit die notwendigen Planungsleistungen für die Erarbeitung der Baubewilligungsunterlagen erarbeitet werden konnten. Das Parlament bewilligte am 28. Januar 2019 dafür schliesslich 280'000 Franken. Dieser Betrag ist Teil dieser Kreditvorlage.

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

Grundstück Kat. Nr. 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m ² , Übertragung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen (ohne Kosten Schadstoffsanierung) ¹	970'000
TU-Angebot revidiert 14'905'680, gerundet darin enthalten Schadstoffsanierung 1'100'000 (offene Abrechnung nach effektivem Aufwand)	14'910'000
Erweiterung Photovoltaikanlage	150'000
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>17'750'000</u>

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

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

Kostenteiler Unterhaltsdienst und Stadtwerke

¹ 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 Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Dies hat gemäss Gemeindegesetz zum Buchwert zu erfolgen. Das Grundstück verbleibt im Steuerhaushalt.

Somit teilen sich die Kosten wie folgt auf:

	Steuerhaushalt (Unterhaltsdienst)	Gebührenhaushalt (Stadtwerke)
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
Erweiterung Photovoltaikanlage 150'000	52'500	97'500
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	7'376'000	10'374'000

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

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.

Finanzierung

Folgekosten/-erträge

Bei den Abschreibungen dieses Projekts legt der Stadtrat für den Steuerhaushalt und die Energiekommission für den Gebührenhaushalt die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung (VGG) fest:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Grundstück ²	-		0
Hochbauten	33 Jahre ³	5'166'000	156'545
Mobilien	8 Jahre	140'000	17'500
Abschreibungen Unterhaltsdienst (ab ersten Betriebsjahr)			174'045
Hochbauten	50 Jahre ²	9'594'000	191'880
Fahrzeuge (Hubstapler etc.)	8 Jahre	70'000	8'750
Geschäftsausstattung, Mobiliar	10 Jahre	310'000	31'000
Werkzeuge, Geräte, Maschinen	10 Jahre	100'000	10'000
Lagereinrichtung	20 Jahre	300'000	15'000
Abschreibungen Stadtwerke (ab ersten Betriebsjahr)			256'630

Für den Landanteil werden die Stadtwerke dem Steuerhaushalt jährlich einen Zins bezahlen: jeweils aktueller Zonenwert (Gewerbezone) x 0,65 x aktueller Referenzzinssatz des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO). Im ersten Betriebsjahr ist mit einem Zins von rund 36'500 Franken zu rechnen (650 Franken x 5'753 m² x 0,65 x 1,5 %).

²Der Buchwert des Grundstückes wird nicht planmässig abgeschrieben. Die Bilanzposition ist mindestens einmal jährlich auf dauernde Wertminderungen zu prüfen. Wird bei dieser Prüfung oder in einem anderen Zusammenhang eine dauernde Wertminderung festgestellt, wird eine ausserplanmässige Abschreibung vorgenommen.

³Das Verwaltungsvermögen wird ab 2019 neu für den gesamten Gemeindehaushalt linear über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Dabei gelten die vorgeschriebenen Anlagekategorien grundsätzlich für den steuerfinanzierten Gemeindehaushalt wie auch die gebührenfinanzierten Ver- und Entsorgungsbetriebe (Grundlage: § 26 und Anhang 2 Ziffer 4 der Gemeindeverordnung (VGG)). Für Hochbauten beträgt beim sogenannten Mindeststandard die Nutzungsdauer 33 Jahre.

In den Bereichen der Ver- und Entsorgungsbetriebe gibt es zahlreiche Branchenrichtlinien von Verbänden, die Empfehlungen zu den Abschreibungen der Anlagewerte geben. Der Stadtrat beschloss, dass für die Aufgabenbereiche Elektrizitäts-, Gas- und Wasserversorgung die entsprechenden Branchenrichtlinien zur Anwendung kommen. Diese sehen für Gebäude eine Nutzungsdauer von 50 Jahren vor.

Die Beratung im Parlament zu dieser Vorlage fand am 15. April 2019 statt. Wie bereits erläutert erhöhte das Parlament den Objektkredit um 150'000 Franken, damit eine Erweiterung der Photovoltaik-Anlage realisiert werden kann. Das Parlament stimmte dem Objektkredit in der Schlussabstimmung mit 26 zu 8 Stimmen zu.

Beratung im Parlament

Die Mehrheit des Parlamentes vertritt ihre Meinung mit den folgenden Argumenten:

Meinung der Mehrheit des Parlamentes

- Die Notwendigkeit der Erstellung eines neuen Werkhofes sowie der Altlastensanierung des Gaswerkareals ist erwiesen. Mit der vom Volk beschlossenen Erweiterung der ARA Flos muss der Werkhof abgerissen und an einem anderen Standort neu aufgebaut werden. Die Altlastensanierung auf dem Gaswerkareal ist schon lange anzugehen und das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Diese beiden Elemente stellen den Kern der Vorlage dar.
- Das vorliegende Projekt ist überzeugend – Kosten und Nutzen stehen in einem ausgewogenen Verhältnis und die Mittel werden sinnvoll investiert.
- Das Projekt stellt einen Kompromiss zwischen "Leuchtturm-Projekt" in Sachen Ökologie und zweckmässiger, wirtschaftlicher Aufgabenerfüllung dar. Daher ist es auch sinnvoll, die heute geltenden Mindeststandards zu übertreffen, solange das Projekt dabei finanziell tragbar bleibt. Die Kosten für die Erweiterung der Photovoltaik-Anlage liegen in einem angemessenen Rahmen und werden durch erhöhte Einspeisungen zusätzlich amortisiert.
- Aufgrund der Erweiterung der ARA Flos und des Abbruchs des bestehenden Werkhofes besteht ein zeitlicher Druck zur zügigen Realisierung eines neuen Werkhofes. Ein kostspieliges Provisorium sollte vermieden werden.

- Das vom Stadtrat gewählte Vorgehen, der Vergabe des Auftrages an einen Totalunternehmer im Rahmen eines Gesamtwettbewerbs, wird teilweise kritisiert. Aufgrund der terminlichen Gegebenheiten wird das Projekt aber auch von diesen Parlamentsmitgliedern unterstützt.

Die Minderheit des Parlamentes vertritt ihre Meinung mit den folgenden Argumenten:

- Der Neubau eines Werkhofes muss kein Vorzeigeprojekt sein. Er sollte auf das Notwendigste beschränkt werden und der Objektkredit sollte nicht erhöht werden.
- Der Minergie-Eco-Standard ist ausreichend, der Minergie-A-Eco-Standard ist nicht erstrebenswert. Die Stadt kann sich dies finanziell nicht leisten.
- Der Eigenverbrauch des Gebäudes liegt unter dem mit der erweiterten Photovoltaik-Anlage produzierten Solarstrom. Die Einspeisung des Überschusses belastet das Stromnetz und entsprechende Speicherlösungen sind nicht gesichert.
- Den Steuerzahlerinnen und Steuerzahlern wird ein Paket vorgelegt, welches mit der erweiterten Photovoltaik-Anlage verschiedene Anliegen in einer Vorlage vermischt. Die Stimmberechtigten sollten die Möglichkeit haben, sich separat zu beiden Anliegen äussern zu können.

Den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wird vom Parlament, vom Stadtrat und von der Energiekommission beantragt, sie möchten folgenden Beschluss fassen:

Antrag

Die Kreditvorlage über 17'750'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst mit Erstellung einer Photovoltaikanlage wird genehmigt.

Wer dem Antrag zustimmen will, schreibe JA, wer ihn ablehnt, schreibe NEIN.

Anhang



Abbildung: Fotorealistische Darstellung (Quelle: Steiner AG)



Abbildung: Modell 1:500 (Quelle: Steiner AG)

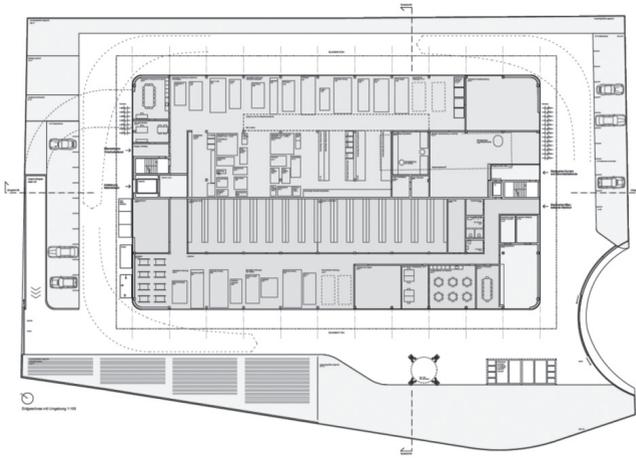


Abbildung: Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Steiner AG)

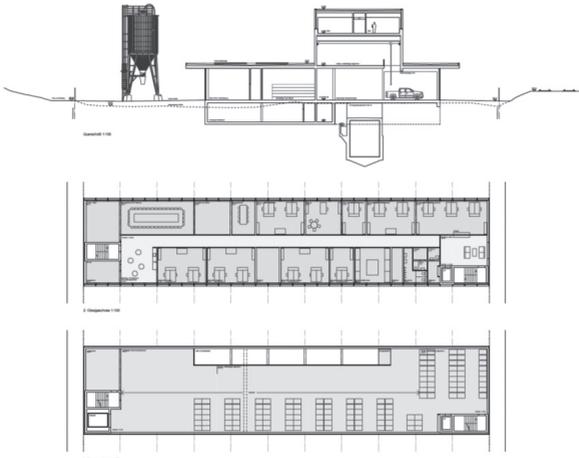


Abbildung: Grundriss 1. und 2. Obergeschoss mit Querschnitt (Quelle: Steiner AG)

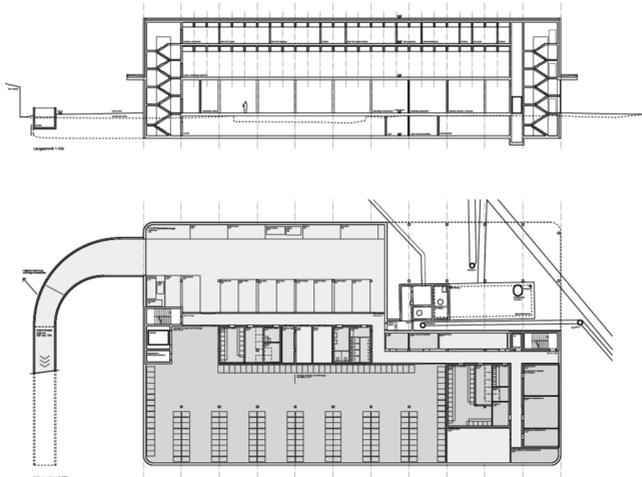


Abbildung: Grundriss Untergeschoss mit Längsschnitt (Quelle: Steiner AG)



Stadtverwaltung Wetzikon
Bahnhofstrasse 167
8620 Wetzikon
Telefon 044 931 32 00
Telefax 044 931 32 01
info@wetzikon.ch
www.wetzikon.ch