

Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 25. Oktober 2017

205 29.01.2 Einzelne Objekte
Feuerwehr Wetzikon-Seegräben, Bauprojektorganisation und Standortentscheid für den Ersatz des Feuerwehrgebäudes (inkl. Integration Zivilschutz und Stadtpolizei)

Ausgangslage

Das heutige Gebäude der Feuerwehr Wetzikon an der Farbstrasse 3/5 stammt aus dem Jahr 1945. Abgesehen von der eigentlichen Nutzung als Feuerwehrdepot beinhaltet das heutige Feuerwehrgebäude 6 Wohnungen, wovon eine dem Materialverwalter (und Familie) und die übrigen Wohnungen fremdvermietet sind. Die bestehenden Bauten und Anlagen sind mittlerweile über 70-jährig, entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards und müssen saniert werden. Die Wohnungen sind in einem baulich sehr schlechten Zustand und können nicht mehr saniert/renoviert werden. Im Feuerwehrdepot stehen kurz- bis mittelfristig der Ersatz der Heizungsanlage, der Wasserleitungen, der Schlauchwaschanlage sowie die Sanierung des Vorplatzes an. Zudem stellt sich die Frage, ob ein Ersatzbau für die Feuerwehr an dieser guten und zentralen Lage sinnvoll ist oder ob hier nicht eine hochwertigere Nutzung angezeigt ist.

Facts & Figures zur Feuerwehr Wetzikon-Seegräben

Wetzikon verfügt über die grösste Ortsfeuerwehr in der Region mit derzeit rund 90 Feuerwehrangehörigen und insgesamt zehn Einsatzfahrzeugen. Die Feuerwehr Wetzikon-Seegräben steht jährlich im Durchschnitt bei knapp 130 Einsätzen (entspricht fast 3 Einsätzen/Woche) während über 2'200 Stunden im Einsatz. Abgesehen von der Brandbekämpfung rückt sie aus bei/für: Elementarereignisse, Personen-, Tier und Strassenrettungen, Öl-, Chemie- und Strahlenwehr, technische Hilfeleistungen und für Einsätze bei Bahnanlagen.

Neben dem Hauptstandort an der Farbstrasse 3/5 bestehen vier Aussendepots (Seegräben, Ettenhausen, Unterwetzikon und Robenhausen), in welchen aus Platzgründen ebenfalls Fahrzeuge und Material eingelagert wird.

Standortevaluation

Die Revision der kommunalen Richtplanung der Stadt Wetzikon im Jahr 2011 nahm das für die Feuerwehr zuständige Ressort Bevölkerung + Sport zum Anlass, eine Standortevaluation für den Ersatzbau des Feuerwehrgebäudes zu prüfen. Denn sofern die Feuerwehr einen neuen Standort benötigen sollte, wäre das die Gelegenheit gewesen, den neuen Standort im Richtplan eintragen und sichern zu lassen.

Das Planungsbüro Suter • von Känel • Wild • AG, Zürich, führte in Absprache mit dem Leiter Sicherheit, dem Feuerwehrkommandanten und dem Materialverwalter eine Standortevaluation durch, in welcher verschiedene mögliche Standorte in der Stadt Wetzikon miteinander verglichen wurden. Die Vor- und Nachteile der möglichen Standorte gehen aus der diesbezüglichen Bewertungsmatrix hervor, wobei diese im Verlauf der vergangenen Jahre infolge neuer Erkenntnisse jeweils ergänzt wurde. Ebenfalls eingeflossen in diese Standortevaluation ist die Option, im neuen Feuerwehrgebäude die komplette

Stadtpolizei sowie sämtliches Zivilschutzmaterial unterzubringen, zumal beide Bereiche organisatorisch ebenfalls zum Bereich Sicherheit gehören.

Aus der nachfolgenden Zusammenstellung geht die Bewertung der einzelnen Grundstücke hervor.

| | Gew. I Σ = 100 | | | Gew. II Σ = 1000 | | | Färberwisen | | Geissacher | | Schöneich 1 | | Motorenstrasse | | Schöneich 2 | | Gaswerkareal | | Giessereistrasse | | Binzackerstrasse | | heutiger Standort | | | |
|--|-------------------|------|--|---------------------|------|---------------------|-------------|------------|------------|------------|-------------|------------|----------------|------------|-------------|------------|--------------|------------|------------------|---------------------|------------------|------|-------------------|------|---|-----|
| | Eingabe | Wert | | Eingabe | Wert | | Eingabe | Wert | Eingabe | Wert | Eingabe | Wert | Eingabe | Wert | Eingabe | Wert | Eingabe | Wert | Eingabe | Wert | Eingabe | Wert | Eingabe | Wert | | |
| Standortfaktoren | 35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zentralität | 25 | 88 | | 4 | 88 | | 2 | 44 | | 1 | 22 | | 3 | 66 | | 1 | 22 | | 2 | 44 | | 2 | 44 | | 4 | 88 |
| Anbindung an Seegräben | 10 | 35 | | 3 | 26 | | 2 | 18 | | 1 | 9 | | 3 | 26 | | 1 | 9 | | 2 | 18 | | 4 | 35 | | 2 | 18 |
| Anbindung an Kernzone Robbenhausen | 5 | 18 | | 3 | 13 | | 2 | 9 | | 1 | 4 | | 3 | 13 | | 1 | 4 | | 2 | 9 | | 4 | 18 | | 2 | 9 |
| Erreichbarkeit | 15 | 53 | | 4 | 53 | | 1 | 13 | | 1 | 13 | | 3 | 39 | | 1 | 13 | | 2 | 26 | | 2 | 26 | | 4 | 53 |
| Zonenkonformität | 10 | 35 | | 2 | 18 | | 2 | 18 | | 1 | 9 | | 4 | 35 | | 4 | 35 | | 4 | 35 | | 4 | 35 | | 1 | 9 |
| Stadtentwicklung | 20 | 70 | | 1 | 18 | | 4 | 70 | | 4 | 70 | | 1 | 18 | | 4 | 70 | | 2 | 35 | | 4 | 70 | | 2 | 35 |
| Quartierverträglichkeit | 15 | 53 | | 3 | 39 | | 4 | 53 | | 4 | 53 | | 4 | 53 | | 3 | 39 | | 3 | 39 | | 3 | 39 | | 2 | 26 |
| Total Standortfaktoren | 350 | | | 254 | | 223 | | 179 | | 249 | | 193 | | 206 | | 267 | | 236 | | 311 | | | | | | |
| Synergien | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Werkhof | 50 | 25 | | 4 | 25 | | 4 | 25 | | 4 | 25 | | 3 | 19 | | 4 | 25 | | 2 | 13 | | 1 | 6 | | 3 | 19 |
| Polizei | 50 | 25 | | 3 | 19 | | 1 | 6 | | 1 | 6 | | 2 | 13 | | 1 | 6 | | 1 | 6 | | 1 | 6 | | 4 | 25 |
| Total Synergien | 50 | | | 44 | | 31 | | 31 | | 31 | | 31 | | 19 | | 13 | | 44 | | 19 | | | | | | |
| Organisationsmöglichkeit | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Platzverhältnisse | 35 | 105 | | 4 | 105 | | 4 | 105 | | 4 | 105 | | 2 | 53 | | 3 | 79 | | 3 | 79 | | 2 | 53 | | 4 | 105 |
| Topografie | 5 | 15 | | 4 | 15 | | 4 | 15 | | 2 | 8 | | 4 | 15 | | 3 | 11 | | 4 | 15 | | 4 | 15 | | 4 | 15 |
| Nutzung bestehender Strukturen | 20 | 60 | | 2 | 30 | | 1 | 15 | | 2 | 30 | | 3 | 45 | | 1 | 15 | | 2 | 30 | | 3 | 45 | | 2 | 30 |
| Entwicklungsoptionen | 10 | 30 | | 4 | 30 | | 4 | 30 | | 4 | 30 | | 2 | 15 | | 3 | 23 | | 3 | 23 | | 1 | 8 | | 3 | 23 |
| Verkehrsinfrastruktur und lokale Zufahrt | 30 | 90 | | 4 | 90 | | 4 | 90 | | 3 | 68 | | 4 | 90 | | 3 | 68 | | 3 | 68 | | 2 | 45 | | 3 | 68 |
| Total Organisationsmöglichkeit | 300 | | | 270 | | 255 | | 240 | | 218 | | 195 | | 214 | | 165 | | 240 | | 169 | | | | | | |
| Realisierungschancen | 30 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Landerwerb | 25 | 75 | | 4 | 75 | | 4 | 75 | | 1 | 19 | | 2 | 38 | | 1 | 19 | | 4 | 75 | | 1 | 19 | | 4 | 75 |
| Politische Akzeptanz | 25 | 75 | | 2 | 38 | | 4 | 75 | | 4 | 75 | | 4 | 75 | | 2 | 38 | | 3 | 56 | | 4 | 75 | | 2 | 38 |
| Nutzungskonflikte | 25 | 75 | | 1 | 19 | | 3 | 56 | | 4 | 75 | | 2 | 38 | | 4 | 75 | | 4 | 75 | | 4 | 75 | | 2 | 38 |
| Investitionsvolumen | 25 | 75 | | 1 | 19 | | 3 | 56 | | 4 | 75 | | 3 | 56 | | 3 | 56 | | 2 | 38 | | 3 | 56 | | 1 | 19 |
| Total Realisierungschancen | 300 | | | 150 | | 263 | | 244 | | 206 | | 188 | | 244 | | 225 | | 169 | | 225 | | | | | | |
| Total | 1000 | | | 718 | | 1. Platz 772 | | 694 | | 704 | | 606 | | 682 | | 669 | | 689 | | 2. Platz 723 | | | | | | |

Eingabewerte: 1 - 4 (1 = tiefster Wert, 4 = höchster Wert)

Massgebliche Rahmenbedingungen und Immobilienstrategie des Stadtrates

Durch den zentralen Standort mitten in der Stadt Wetzikon sind die Feuerwehrangehörigen bei Ernstfalleinsätzen in der Regel in der Lage, innert nützlicher Frist auszurücken (Wegfahrt mit Blaulicht/Martinshorn ab Depot). Die verbindlichen Leistungsvorgaben sind in den "Vollzugsvorschriften für das Feuerwehrwesen vom 14. September 2010" geregelt. So muss eine Ortsfeuerwehr wie Wetzikon-Seegräben zum Einsatz bereit sein mit ca. 10 Feuerwehrangehörigen:

- in 10 Minuten in überwiegend dicht besiedeltem Gebiet,
- in 15 Minuten in überwiegend dünn besiedeltem Gebiet.
- Spätestens 30 Minuten nach Alarmierung muss die Feuerwehr mit insgesamt ca. 30 Feuerwehrangehörigen im Einsatz stehen.

Die für das Ausrücken grundsätzlich gute Lage erschwert aber einerseits das Durchkommen durch die Stadt Wetzikon – namentlich im Feierabendverkehr – aber auch das Einrücken der Feuerwehrangehörigen ins Depot. Diese sind verpflichtet, sich an die Bestimmungen des Strassenverkehrsgesetzes zu halten und können dadurch oftmals nur erschwert ins Feuerwehrdepot einrücken. Die Lage und auch die Realisierungschancen für das neue Feuerwehrgebäude waren in der Standortevaluation sehr entscheidend. Aufgrund dieser Ausgangslage hat sich bald gezeigt, dass sämtliche Standorte südlich der Zürcher- und Rapperswilerstrasse nicht in Frage kommen, da die gesetzlich vorgeschriebenen Leistungsvorgaben nicht mehr erfüllt werden können.

Zu den letztlich bestplatzierten Standorten gibt es, in Verbindung mit der Immobilienstrategie des Stadtrates, folgende Bemerkungen:

1. "Geissacher": Dieser Standort wurde zwar am Besten bewertet, die Realisierung ist aber infolge des Bundesgerichtsentscheides in Bezug auf die Oberlandautobahn (Vorgaben Natur- und Heimatschutz) direkt angrenzend an das Naturschutzgebiet Pfäffikersee aus zeitlichen Gründen nicht möglich.

2. Farbstrasse 3/5 (heutiger Standort): Dieser Standort erschwert bzw. verunmöglicht mittelfristig die Einhaltung der Leistungsvorgaben im Sinne der Vollzugsvorschriften für das Feuerwehrwesen. Zudem soll dieser Standort aus städtebaulichen und finanziellen Überlegungen einer hochwertigeren Nutzung zugeführt werden. Erschwerend kommt dazu, dass bei einem Neubau am selben Ort (teure) Übergangslösungen gefunden werden müssten.
3. "Färberwiesen": Die Realisierung des Feuerwehrgebäudes an bester Wohnlage widerspricht der Immobilienstrategie des Stadtrates. Zudem eignet sich die Lage in Bezug auf den Übungsbetrieb der Feuerwehr direkt angrenzend an eine Wohnnutzung nicht.
4. Motorenstrasse 2 (VZO Depot): Die Mängel bei vorstehenden aufgeführten Standorten sind an der Motorenstrasse 2 alle nicht vorhanden, konkret heisst das:
 - Das Ein- und Ausrücken (über 3 verschiedene, nicht übermässig befahrene Strassen) ist problemlos möglich.
 - Das Grundstück liegt in einer Industriezone mit wenig angrenzender Wohnnutzung (optimal für Übungsbetrieb).
 - Die Lage ist – in Bezug auf ganz Wetzikon und Seegräben – sehr gut und zentral.
 - Für das Grundstück liegt ein öffentlich beurkundeter Kaufvertrag zwischen den VZO und der Stadt Wetzikon vor.

Nachdem die VZO zwischenzeitlich mit den Bauarbeiten für das neue VZO-Depot an der Schellerstrasse begonnen haben, steht dem Kauf und einer zeitlich optimalen Realisierung des neuen Feuerwehrgebäudes an der Motorenstrasse nichts im Wege.

Vertiefte Machbarkeitsstudie

Aus der Standortevaluation geht hervor, dass der vorhandene Platz auf dem Grundstück an der Motorenstrasse nur knapp genügen dürfte. Um festzustellen, ob die Platzverhältnisse tatsächlich genügen oder nicht, wurde das Planungsbüro Suter • von Känel • Wild AG, Zürich, beauftragt, eine vertieft Machbarkeitsstudie durchzuführen.

Ergänzend zum ursprünglichen Auftrag, die Unterbringung der Feuerwehr an der Motorenstrasse 2 zu prüfen, soll weiter aufgezeigt werden, ob nebst dem Feuerwehrdepot auch die notwendige Betriebswohnung und weitere Räumlichkeiten für die Stadtpolizei und den Zivilschutz realisiert werden können, wo allfällige Engpässe in den geforderten Raumansprüchen entstehen und wie diese gelöst werden können. Die zwischenzeitlich vorliegende, vertiefte Machbarkeitsstudie vom 25. Januar 2017 hat nicht nur die Raumbedürfnisse aller Beteiligten überprüft, sondern berücksichtigt gleichzeitig sämtliche Bauvorschriften (Bau- und Zonenordnung, Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze, Güteklassen des öffentlichen Verkehrs, VSS-Normen, Vorschriften bzgl. Gewässerschutz etc.).

Aufgrund des geforderten Raumprogramms hat sich gezeigt, dass – wenn dieses vollumfänglich eingehalten werden sollte – das Gebäude zwei Untergeschosse aufweisen müsste. Die ersten Abklärungen haben aber ergeben, dass ein 2. Untergeschoss in gewässerschutzrechtlicher Hinsicht kaum bewilligungsfähig ist. Zudem gehen aus einer ersten Kostenschätzung hervor, dass die Kosten für ein 2. Untergeschoss zwischen 3,78 Mio. und 5,25 Mio. Franken liegen, womit ein vertretbares Kosten-/Nutzenverhältnis nicht gegeben ist. Die Planung der vertieften Machbarkeitsstudie hat sich aus diesen Überlegungen auf ein einziges Untergeschoss beschränkt, mit entsprechender Reduktion des ursprünglichen Raumbedarfs. Erfreulich ist, dass trotz dieser Reduktion sämtliche Raumbedürfnisse, also jene der Feuerwehr wie auch jene für die Stadtpolizei und den Zivilschutz erfüllt und eine Betriebswohnung realisiert werden kann.

Kostenschätzung / Finanzplanung

Gemäss einer ersten groben Schätzung (+/- 25 %) belaufen sich die zu erwartenden Baukosten auf zwischen 8 und 14 Mio. Franken. Im aktuellen Finanzplan ist ein Kreditanteil für das Projekt berücksichtigt.

Im Weiteren gewährt die Gebäudeversicherungsanstalt des Kantons Zürich den Gemeinden gemäss der derzeit geltenden "Verordnung über die Subventionen der Gebäudeversicherungsanstalt an den Brandschutz" an die anrechenbaren Kosten Subventionen von 10 % für Bauten.

Diese Verordnung ist aber in Revision begriffen, weshalb es gilt, das Projekt rasch möglichst auszuarbeiten und die Subventionen sicher zu stellen. Ebenfalls wird sich die Gemeinde Seegräben an den Gesamtkosten beteiligen müssen, die Verhandlungen dafür sind aber noch ausstehend.

Bauprojektorganisation SIA Phasen 1 und 2

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 22. März 2017 die "Wegleitung zur Organisation von Bauprojekten" genehmigt. Diese sieht vor, dass die Bauprojektorganisation für die SIA-Phasen 1 und 2 durch das Ressort der Nutzer und für die SIA-Phasen 3 bis 5 durch das Ressort Immobilien beantragt und durch den Stadtrat genehmigt wird.

Der Prozessablauf gemäss Wegleitung sieht vor, dass für die SIA-Phasen 1 und 2 (Strategische Planung sowie Vorstudien mit Durchführung z. B. eines Architekturwettbewerbes bis und mit Genehmigung des Projektierungskredites) der Lead beim Ressort des Nutzenden liegt.

Nachfolgend ist die Besetzung des Steuerungsausschusses sowie der Projektgruppe für die SIA-Phasen 1 und 2 aufgeführt (die Bauprojektorganisation für die Phasen 3 bis 5 wird nach erfolgter Genehmigung durch das Ressort Finanzen + Immobilien beantragt):

| | | |
|--|---|---|
| | Phasen 1 und 2: <ul style="list-style-type: none"> – Strategische Planung – Vorstudien – bis und mit Projektierungskredit | Phasen 3 bis 5: <ul style="list-style-type: none"> – Projektierung bis Baukredit – Ausschreibung – Realisierung |
| | <i>Politische Vertretung</i> Marco Martino, Ressortvorsteher Bevölkerung + Sport | |
| Steuerungsausschuss (politisch-strategisch) | <i>Leitung</i> Marco Martino, Ressortvorsteher Bevölkerung + Sport | <i>Leitung</i> Ressortvorsteher/-in Finanzen + Immobilien |
| | <i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Heinrich Vettiger Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien – Kurt Schnurrenberger, Geschäftsereichsleiter Dienste – Roger Kündig, Abteilung Bevölkerung + Sicherheit (beratend) – Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien (beratend) | <i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Ressortvorsteher/-in Nutzer – evt. Mitglied Kommission Nutzer – Vertreter Geschäftsbereich Nutzer (beratend) – Vertreter Abteilung Immobilien (beratend) – Projektcontrolling (noch zu definieren) – weitere nach Bedarf |
| Projektgruppe (operativ) | <i>Leitung</i> Roger Kündig, Abteilung Bevölkerung + Sicherheit | <i>Leitung</i> Abteilung Immobilien |
| | <i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – René Ehrenmann, Feuerwehrkommandant (Mitglied Kommission Nutzer) – Sascha Walter, Kommandant Stadtpolizei (Mitglied Kommission Nutzer) – Fazli Matoshi, Materialverwalter (Mitglied Kommission Nutzer) – Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien – Planer/Bauherrenberatung (beratend) | <i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Führungsperson Nutzer – 1 bis 2 Vertreter der Nutzer – Planer – Auftragnehmer – weitere nach Bedarf |
| Projektentwicklung | Planer (Bauherrenberatung) zusammen mit Abteilung Immobilien | Planerteam |

Erwägungen

Der Stadtrat kann die Standortevaluation für das neue Feuerwehrgebäude (inkl. Integration Zivilschutz und Stadtpolizei) nachvollziehen und ist mit der Standortwahl einverstanden.

Die Bauprojektorganisation für den Ersatz des Feuerwehrgebäudes (inkl. Integration Zivilschutz und Stadtpolizei) für die SIA-Phasen 1 und 2 ist konstituiert. Sie ist entsprechend der geltenden Wegleitung durch Vertretungen der Nutzenden ausgewogen besetzt. Damit ist politisch und organisatorisch sichergestellt, dass eine effiziente und effektive Planung des Bauvorhabens gewährleistet werden kann.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Die Bauprojektorganisation für den Ersatz des Feuerwehrgebäudes (inkl. Integration Zivilschutz und Stadtpolizei) für die SIA-Phasen 1 und 2 wird genehmigt.
2. Der Stadtrat ist mit der Standortwahl (heutiges VZO-Busdepot, Motorenstrasse) einverstanden.
3. Dieser Beschluss ist öffentlich.
4. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteher Bevölkerung + Sport
 - Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleiter Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleiter Dienste
 - Abteilung Bevölkerung + Sicherheit
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats


Marcel Peter, Stadtschreiber

versandt am: 30.10.2017