

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats Wetzikon

Sitzung vom 24. Januar 2018

---

**11      29.01.2      Einzelne Objekte  
Anpassung Projektablauf und -organisation Neubau eines Werkhofgebäudes für  
Stadtwerke und Unterhaltsdienst**

### Ausgangslage

Am 22. November 2017 genehmigten der Stadtrat und am 27. November 2017 die Energiekommission den Projektwettbewerbs-Kredit für den Neubau eines Werkhofgebäudes für Stadtwerke und Unterhaltsdienst. Bisher wurde davon ausgegangen, dass aufgrund der zeitlichen Gegebenheiten die ARA-Erweiterung vor der Fertigstellung des Neubaus Werkhofgebäude beginnen muss. Dies führt zu teuren Zwischenlösungen in der Grössenordnung von 2,5 bis 3,5 Mio. Franken (Nutzungsdauer drei bis fünf Jahre).

Parallel zu den Neubauprojekten ARA und Werkhofgebäude plant auch die Feuerwehr ein neues Feuerwehrgebäude an der Motorenstrasse (jetziges VZO-Busdepot). Ein Gesamtleistungswettbewerb kommt bei reinen Zweckbauten oft zum Einsatz, da hier nicht primär die Architektur im Vordergrund steht, sondern vielmehr die optimale Funktion der internen Betriebsabläufe.

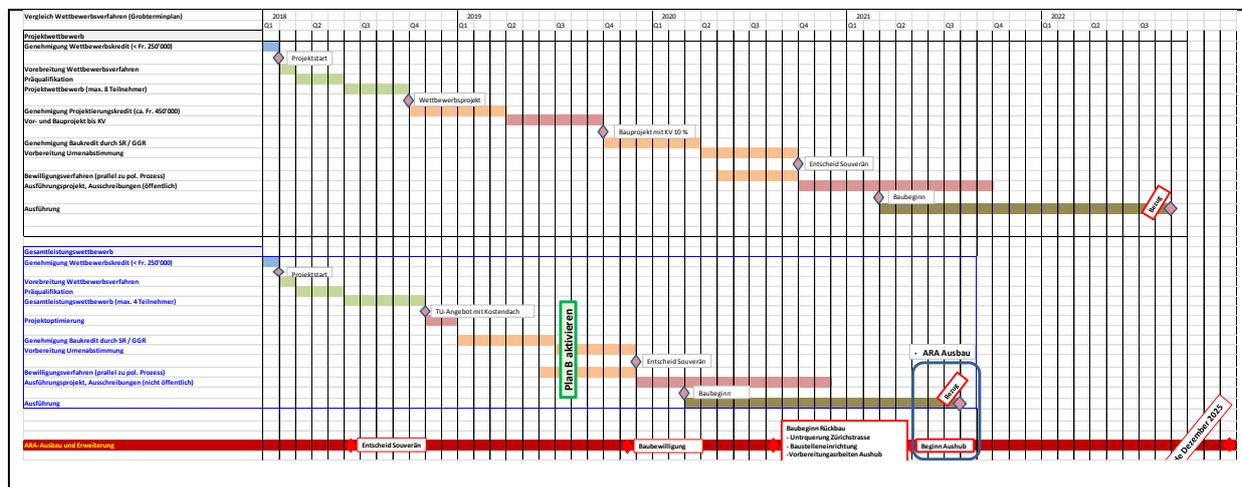
Mit der Variante Gesamtleistungswettbewerb lässt sich wertvolle Zeit einsparen (ca. sechs Monate bis ein Jahr), da nur der Baukredit – und nicht wie beim Architekturwettbewerb zuerst noch ein Projektierungskredit – durch den politischen Prozess laufen muss. Für einen Gesamtleistungswettbewerb mit funktionalem Leistungsbeschreibung sprechen folgende Argumente:

- Funktionalität, Zweckmässigkeit und Einhaltung der Kostenvorgabe gehören im geplanten Bauvorhaben zu den wichtigsten Projektzielen.
- Durch die Zusammenarbeit von Generalplaner und Generalunternehmer wird das Projekt innerhalb eines verbindlichen Kostenrahmens entwickelt.
- Bereits nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens besteht für die Auftraggeberin durch das Totalunternehmer-Angebot eine hohe Kostensicherheit und Grundlage für den Baukredit.
- Die Beantragung eines Projektierungskredits entfällt. Dadurch verkürzt sich die Projektierungszeit, was sich positiv auf den Zeitpunkt des Baubeginns auswirkt.
- Der Aufwand der Auftraggeberin in der SIA Phase 4 Ausschreibung wird stark reduziert.
- Der Gesamtleistungswettbewerb kann im selben Kostenrahmen wie der Architekturwettbewerb durchgeführt werden (< 250'000 Franken).
- Der Neubau kann bei einem normalen politischen Prozess sowie Bauablauf im Frühling 2021 bezogen werden. Dies hätte eine Verzögerung des Baustarts der ARA um rund ein halbes Jahr (effektiver Aushub auf dem Areal, wo die Stadtwerke stehen) zur Folge, wäre jedoch um ein Jahr früher fertiggestellt als beim damals vorgeschlagenen Projektwettbewerb gemäss Terminplan im Antrag vom 22. November 2017.

## Erkenntnisse zur ARA-Belastung

Die Auslastung der ARA ist bekanntermassen hoch. Dem Stadtrat ist es ein Anliegen, der Ausbau der ARA möglichst rasch anzugehen. Momentan geht man bei der Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs von einer halbjährigen Verzögerung des ARA-Ausbaus aus. Dieses Risiko ist zu verantworten.

## Terminplan



## Kreditgenehmigung und Vergabe

Im Voranschlag 2017 sind im Konto 1.210.5030.00, Neubau Werkhof, 250'000 Franken eingestellt, wovon im Jahr 2017 erst rund 2'000 Franken für die Erarbeitung eines Raumbeziehungsrasters angefallen sind. Im Voranschlag 2018 sind auf demselben Konto 400'000 Franken budgetiert.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wird der Kostenanteil der Stadtwerke gemäss Kostenteiler weiterverrechnet. Aus heutiger Sicht beträgt der Anteil der Abteilung Tiefbau (Steuerhaushalt) ca. 40 % und der Anteil der Stadtwerke (Gebührenhaushalt) ca. 60 %. Der definitive Kostenteiler wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Dies kann erst erfolgen, wenn die genaue Raumaufteilung fixiert ist. Da es sich um ein gemeinsames Projekt von Tiefbau und Stadtwerken handelt, müssen sowohl der Stadtrat als auch die Energiekommission über den ganzen Kredit beschliessen. Es ist kreditrechtlich nicht zulässig, nur Teilkredite für die eigenen Kostenanteile zu bewilligen.

Für die Vergabe des Mandats für die Bauherrenvertretung zur Organisation des Gesamtleistungswettbewerbes wird aufgrund nach Entscheid des Steuerungsausschusses der Ressortvorsteher Finanzen, Immobilien + Energie bis zu einem Betrag von 100'000 Franken ermächtigt.

## Anpassung Bauprojektorganisation

Am 20. Dezember 2017 beschloss der Stadtrat einen Ressortwechsel im Ressort Energie. Zudem kündigte zwischenzeitlich der Leiter der Stadtwerke, Jürg Flückiger, seine Anstellung mit der Stadt Wetzikon. Die Bauprojektorganisation (SR-Beschluss vom 4. Oktober 2017, EK-Beschluss vom 27. November 2017) wird aus diesem Grund wie folgt angepasst:

<p><i>Auftraggeber / ungefähre Kostenverteilung</i>  <b>Werkhof Unterhaltsdienst: Stadtrat / ca. 40 %</b>  <b>Werkhof Stadtwerke: Energiekommission / ca. 60 %</b></p>		
<p><b>Phasen 1 und 2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Strategische Planung</li> <li>– Vorstudien</li> <li>– Projektierungskredit</li> </ul>	<p><b>Phasen 3 bis 5:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Projektierung</li> <li>– Baukredit</li> <li>– Ausschreibung</li> <li>– Realisierung</li> </ul>	
<p><i>Politische Vertretung</i></p> <p><b>Heinrich Vettiger, Ressortvorsteher Finanzen, Immobilien + Energie</b></p>		
<b>Steuerungsausschuss (politisch-strategisch)</b>	<p><i>Leitung</i>  <b>Heinrich Vettiger, Ressortvorsteher Finanzen, Immobilien + Energie</b></p>	<p><i>Leitung</i>  <b>Heinrich Vettiger  Ressortvorsteher Finanzen, Immobilien + Energie</b></p>
	<p><i>Mitglieder</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Esther Schlatter, Ressortvorsteherin Tiefbau</li> <li>– Remo Vogel, Ressortvorsteher Soziales + Alter</li> <li>– Ulrich Steffen, Mitglied Energiekommission</li> <li>– Daniel Wassmer, Stadtwerke (beratend)</li> <li>– David Hofer, Abteilung Tiefbau (beratend)</li> <li>– Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien (beratend)</li> </ul>	<p><i>Mitglieder</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Esther Schlatter, Ressortvorsteherin Tiefbau</li> <li>– Remo Vogel, Ressortvorsteher Soziales + Alter</li> <li>– Ulrich Steffen, Mitglied Energiekommission</li> <li>– Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien (beratend)</li> <li>– Daniel Wassmer, Stadtwerke (beratend)</li> <li>– David Hofer, Abteilung Tiefbau (beratend)</li> </ul>
<b>Projektgruppe (operativ)</b>	<p><i>Leitung</i>  <b>Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien</b></p>	<p><i>Leitung</i>  <b>Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien</b></p>
	<p><i>Mitglieder</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– David Hofer, Abteilung Tiefbau</li> <li>– Daniel Wassmer, Stadtwerke</li> <li>– Philipp Mezger, Unterhaltsdienst</li> <li>– Vertretung aus Stadtplanung / Planerteam (entsprechend Anforderungen im jeweiligen Projektstand)</li> </ul>	<p><i>Mitglieder</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– David Hofer, Abteilung Tiefbau</li> <li>– Daniel Wassmer, Stadtwerke</li> <li>– Philipp Mezger, Unterhaltsdienst</li> <li>– Vertretung aus Stadtplanung / Planerteam (entsprechend Anforderungen im jeweiligen Projektstand)</li> </ul>
<b>Projekt-entwicklung</b>	<p>Planerteam</p>	<p>Planerteam</p>

## **Vorteile des Gesamtleistungswettbewerbs**

Mit dem vorgeschlagenen Gesamtleistungswettbewerb ergeben sich nebst dem Zeitgewinn auch folgende Vorteile:

1. Es ist keine Zwischenlösung sowohl für die Stadtwerke wie auch für den Unterhaltsdienst erforderlich, was bedeutet:
  - a. Mietkosten von bis zu 2,5 bis 3,5 Mio. Franken (Nutzungsdauer drei bis fünf Jahre) werden vermieden.
  - b. Die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst müssen nur einmal umziehen und die Kosten für den Umzug fallen nur einmal an.
2. Die beiden Projekte - Ausbau der ARA sowie Neubau des Werkhofgebäudes inkl. Sanierung des Gaswerkareals – sind aneinander gekoppelt, weshalb eine gesamtheitliche Lösung anzustreben ist.
3. Das Gaswerkareal (jener Teil, auf dem das Werkhofgebäude geplant ist) kann früher saniert werden.

Es besteht zurzeit kein zwingender Handlungsbedarf, bereits jetzt einen Vertrag für die Zwischenlösung einzugehen. Sollte sich jedoch während des Projekts zeigen, dass der Terminplan wie aufgezeigt nicht eingehalten werden kann, würde dem Stadtrat und der Energiekommission im Sommer 2019 eine Projekterweiterung beantragt werden. In diesem Fall wäre eine Zwischenlösung für beide Werkhöfe zu suchen. Der gesamte Raumbedarf für die Werkhöfe des Unterhaltsdienstes und der Stadtwerke beträgt für die Interimslösung 3'300 m<sup>2</sup> (Innenraum).

## **Erwägungen**

Die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs mit funktionellem Leistungsbeschrieb anstelle eines Architekturwettbewerbs macht für Zweckbauten wie einem Feuerwehrgebäude oder einem Werkhofgebäude Sinn, weil bei solchen Bauvorhaben Funktionalität, Zweckmässigkeit und Einhaltung der Kostenvorgabe zu den wichtigsten Projektzielen gehören. Damit kann wertvolle Zeit und eine teure Zwischenlösung eingespart werden. Dieses Gesamtpaket ist zudem politisch trag- und vertretbar.

Der Ausbau der ARA sowie der Neubau des Werkhofgebäudes sollen aneinander gekoppelt sein. Mit dem Ausbau der ARA soll daher erst nach Fertigstellung und Bezug des Werkhofgebäudes auf dem Gaswerkareal angefangen werden. Auf diese Weise kann auf eine Zwischenlösung verzichtet werden, was zu weiteren Kosteneinsparungen führt. Voraussetzung dafür ist, dass der ARA-Ausbau um rund ein halbes bis ganzes Jahr nach hinten verschoben wird.

## **Der Stadtrat beschliesst:**

1. Der Stadtrat stimmt der Anpassung des Projektablaufs zu.
2. Die Abteilung Immobilien wird beauftragt, umgehend eine neue Ausschreibung für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs für den Neubau Werkhofgebäude durchzuführen. Vorgaben zur Qualität, zu den Beschaffungsrichtlinien und zu energetischen Zielen sind im Gesamtleistungswettbewerb zwingend zu berücksichtigen.
3. Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes wird ein Kredit zu Lasten Konto 1.210.5030.00 in der Höhe von 250'000 Franken bewilligt.

4. Der Ressortvorsteher Finanzen, Immobilien + Energie wird ermächtigt, das Mandat für die Bauherrenvertretung zur Organisation des Gesamtleistungswettbewerbes bis zu einem maximalen Betrag von 100'000 Franken inkl. MWST nach vorgängiger Konsultation des Steueraussschusses vergeben.
5. Nach Abschluss des Gesamtleistungswettbewerbs legt die Abteilung Immobilien dem Stadtrat eine detaillierte Abrechnung vor.
6. Die angepasste Bauprojektorganisation wird genehmigt.
7. Dieser Beschluss gilt unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Energiekommission.
8. Dieser Beschluss ist öffentlich.
9. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
  - GB Finanzen + Immobilien
  - Abteilung Immobilien
  - Abteilung Tiefbau
  - Abteilung Stadtwerke
  - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

**Im Namen des Stadtrats**



Marcel Peter, Stadtschreiber