

**Antrag der Rechnungsprüfungskommission****18.06.07 Baukredit Neubau Werkhofgebäude****Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Grossen Gemeinderat:**

1. Eintreten auf die Vorlage.
2. Genehmigung eines Objektkredites von 17'750'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) für den Neubau eines Werkhofgebäudes mit Erstellung einer Photovoltaikanlage (mit einer Leistung von 100 kWp).
3. Belastung der Investitionsrechnung wie folgt:

Konto INV00027-6542-5040.00 (Neubau Werkhof Unterhaltsdienst)	7'376'000 Franken
Konto INV00129-7080-5040.00 (Neubau Werkhof Stadtwerke)	10'374'000 Franken
4. Übertragung des Grundstückes Katasternummer 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m<sup>2</sup> zum Buchwert von 970'000 Franken vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen.
5. Beauftragung des Stadtrates, den Kredit der Urnenabstimmung zu unterbreiten.

**Begründung**

Seitdem die Erweiterung der ARA Flos an der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 gutgeheissen wurde, steht fest, dass für den Werkhof ein neuer Standort benötigt wird. Der Stadtrat hat sich für einen Neubau auf dem Areal des ehemaligen Gaswerkes in Medikon entschieden. Um den Ablauf zu beschleunigen, wurde ein Gesamtleistungswettbewerb durchgeführt. Den dazu erforderlichen Kredit haben Stadtrat und Energiekommission in eigener Kompetenz gesprochen. Aus diesem Wettbewerb ging ein Siegerprojekt mit Gesamtkosten für die Stadt von 17'600'000 Franken vor. Der Kredit umfasst die Altlastensanierung des Gaswerk-Areals, die Übertragung des Grundstückes vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen und den Neubau des Werkhofgebäudes. Das Siegerprojekt wurde von der Steiner AG entworfen und entspricht dem Minergie-Eco-Standard. Nachdem das Ergebnis des Gesamtleistungswettbewerbes vorlag, legten Stadtrat und Energiekommission dem Parlament einen Kreditantrag zur weiteren Ausarbeitung des Projektes vor. Dieser diente dem Zweck, das Projekt parallel zum politischen Entscheidungsprozess über den eigentlichen Baukredit bis zur Baueingabereife voranzutreiben. Das Parlament hat den Kredit am 28. Januar 2019 auf insgesamt 280'000 Franken erhöht, damit die Themen Photovoltaik, Regenwassernutzung und Dachbegrünung vertieft abgeklärt werden konnten und der Baukredit gegebenenfalls ergänzt werden kann.

Die Rechnungsprüfungskommission hat den vorliegenden Kreditantrag geprüft und dabei auch von den geforderten zusätzlichen Abklärungen Kenntnis genommen. Diese haben ergeben, dass bei einer Erweiterung der geplanten Photovoltaikanlage auf die gesamte Dachfläche mit Zusatzkosten von 150'000 Franken zu rechnen ist. Mit dieser erweiterten Anlage würde das Gebäude über das Jahr betrachtet mehr Energie produzieren, als es verbraucht, und somit dem Minergie-A-Eco-Standard entsprechen. Zudem könnte über die Einspeisevergütung ein erhöhter Ertrag erwirtschaftet werden. Eine Regenwassernutzung zur Fahrzeugwäsche wurde in zwei Varianten mit unterschiedlichen Speichergrossen geprüft. Für die Variante mit einem geringeren Fassungsvermögen wird von Zusatzkosten in der Höhe

von 65'000 Franken bei einem jährlichen Ersparnis von 135 Franken ausgegangen. Die Prüfung ergab auch, dass ein grösserer Speicher keinen zusätzlichen Nutzen und damit kein grösseres Ersparnis einbringt. Im Bereich der Photovoltaikanlage empfiehlt der Stadtrat, auf eine Dachbegrünung zu verzichten, da deren Pflege um und unter den Photovoltaikpaneelen sehr aufwändig wäre. Zudem verringert die Dachbegrünung die Menge an Regenwasser, die aufgefangen und genutzt werden könnte.

Nach Ansicht der Rechnungsprüfungskommission ist es beim Neubau eines Werkhofgebäudes angebracht, eine Lösung mit Vorbildcharakter in Sachen Ökologie und Energetik anzustreben. Daher ist es auch sinnvoll, die entsprechenden Mindeststandards zu übertreffen, so lange das Projekt dabei finanziell tragbar bleibt. Aus dieser Sicht befürwortet die RPK eine Erweiterung der Photovoltaikanlage (ausschliesslich auf dem Dach des Werkhofes und nicht an der Fassade des Gebäudes), denn die Investitionskosten liegen in einem angemessenen Rahmen und werden durch erhöhte Einspeisungen zusätzlich amortisiert. Die Kommission ist jedoch der Ansicht, dass Kosten und Nutzen einer Regenwassernutzung nicht in einem angemessenen Verhältnis stehen. Auf die Intensivierung der Dachbegrünung soll aufgrund der aufwändigen Pflege der Pflanzen rund um die Photovoltaikanlagen verzichtet werden. Die Zusatzkosten von rund 150'000 Franken für die Erweiterung der Photovoltaikanlage wurden im RPK-Antrag (wie auch die anderen Kosten) nach dem Verhältnis 65 % Stadtwerke/35 % Unterhaltsdienst aufgeteilt. Der Stadtrat wird ersucht, zu prüfen, ob eine Verbuchung nur bei den Konti der Stadtwerke, also nur bei einer Organisationseinheit, sinnvoller wäre.

Die Projektorganisation mit einem Totalunternehmer bedeutet für die Stadt, dass sie als Bauherrin nur sehr geringen Einfluss auf das Projekt, beispielsweise die Vergaben, nehmen kann. Im Gegenzug bietet der Totalunternehmer eine relativ weitreichende Preisgarantie, so dass das finanzielle Risiko gesenkt wird. Dennoch birgt die gewählte Projektorganisation bei der Durchführung eines so komplexen Bauprojektes gewisse Risiken. Die RPK legt dem Stadtrat nahe, dass die Stadt den vorhandenen Spielraum nutzt, um regionale und lokale Dienstleister und Produkte zu berücksichtigen. So besteht bspw. die Möglichkeit, dass der Steuerungsausschuss Mehrkosten bewilligt, die dadurch entstehen, dass der Totalunternehmer regionale Dienstleister berücksichtigt. Bei Zusatzleistungen im Sinne von Einzelaufträgen sollten ausserdem regionale und lokale Dienstleister und Produkte eingesetzt werden.

Das vorliegende Projekt ist nach Ansicht der RPK überzeugend – Kosten und Nutzen stehen in einem ausgewogenen Verhältnis und die Mittel werden sinnvoll investiert. Zudem ist es schon lange an der Zeit, die Altlastensanierung auf dem Gaswerkareal anzugehen und das Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Dieser Anspruch wird mit dem vorliegenden Projekt erfüllt. Die Gesamtkosten von 17'750'000 Franken scheinen zwar hoch, sind aber auf die besonderen Umstände zurückzuführen. Durch die Schadstoffsanierung wird auf dem Areal eine grosse Baugrube entstehen. Daher hat das geplante Gebäude ein grosses Untergeschoss, was den Bau relativ teuer macht.

Insgesamt stellt die Vorlage mit den von der RPK beantragten Anpassungen einen ausgewogenen Kompromiss zwischen "Leuchtturm-Projekt" in Sachen Ökologie und zweckmässiger, wirtschaftlicher Ausgabenerfüllung dar. Aus diesen Gründen beantragt die RPK dem Grossen Gemeinderat Zustimmung zu den vorliegenden Anträgen, beruhend auf dem Antrag des Stadtrates mit Änderungen durch die RPK.

Wetzikon, 1. April 2019

### **Rechnungsprüfungskommission**

Roger Cadonau  
Präsident

Franziska Gross  
Ratssekretärin