

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 18.06.07

Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2018

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst wird ein Objektkredit von 17'600'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00027-6542-5040.00 7'323'500 Franken
(Neubau Werkhof Unterhaltsdienst)

Konto INV00129-7080-5040.00 10'276'500 Franken
(Neubau Werkhof Stadtwerke)
3. Das Grundstück Katasternummer 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m² wird zum Buchwert von 970'000 Franken vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen.
4. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.

Weisung

Zusammenfassung

Aufgrund des beschlossenen Ausbaus der ARA Flos benötigt der heutige Werkhof der Stadtwerke und des Unterhaltsdienst 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. Aus diesem Grund wurde der Prozess beschleunigt, indem ein Gesamtleistungswettbewerb statt eines Projektwettbewerbs durchgeführt wurde. Das selektive Wettbewerbsverfahren führte das Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG mit dem Ziel durch, ein funktionales, wirtschaftliches und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot zu erhalten. Aufgrund einer detaillierten Aus- und Bewertung der vier Angebote empfahl die Jury dem Steuerungsausschuss, das Projekt der Steiner AG (Bietergemeinschaft 3) zu berücksichtigen.

Der 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. Aufgrund des bereinigten Angebots von 14'905'680 Franken (inkl. MWST, inkl. notwendiger Schadstoffsanierung des Grundstücks) wird das im Wettbewerb vorgegebenen Kostendach von 14'500'000 Franken (inkl. MWST) leicht überschritten. Die gesamten Baukosten von 17'600'000 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.

Ausgangslage

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.

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 bewilligte der Wetziker Souverän einen Kredit über 28,9 Mio. Franken für den Ausbau der ARA 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. An der Sitzung vom 5. April 2017 bezeichnete der Stadtrat das alte Gaswerkareal als prädestiniert und definierte die weiteren Schritte für die notwendige Sanierung der dortigen Altlasten und die Planung eines neuen Werkhofes. Die Energiekommission unterstützte später die Absichten des Stadtrates.

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 Gesamtleistungswettbewerb 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 Gesamtleistungswettbewerbes wurde gleichzeitig ein Kredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.

Gesamtleistungswettbewerb

Für die Ausarbeitung und Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs wurde am 7. Februar 2018 durch den Steuerungsausschuss das spezialisierte Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG beauftragt.

Die Zielsetzung des Gesamtleistungswettbewerbs war es, 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

Alle vier Bietergemeinschaften reichten ihr Angebot termingerecht am 21. September 2018 ein. Die Öffertöffnung und formelle Prüfung erfolgte am 24. September 2018 durch Bruno Odermatt (Leiter Abteilung Immobilien der Stadt) und Reto Lienhard (Lienhard & Partner Bauherrenberatung AG). Alle Anbieter erfüllten die formellen Zulassungsbestimmungen und konnten für die weitere Beurteilung zugelassen werden.

Das Vorprüfungsteam tagte am 24. September 2018 in Wetzikon zum Start der materiellen Vorprüfungen der Projekte und Angebote. Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorgängig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. Oktober 2018 zur Beurteilung und Bewertung.

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

- Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40 %)
- TU-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 3, Steiner AG, zu vergeben.

Projektbeschreibung

Städtebau / Architektur

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 integrierter Verwaltung vereint betriebliche Vorteile mit einem architektonisch prägnanten Ausdruck.

Von der Schellerstrasse her ist der Werkhof durch das Salz-Silo von weitem her zu erkennen. Nähert man sich der Anlage, öffnet sich der Blickwinkel und das flügelartige Dach wird sichtbar. Durch die abgerundeten Ecken des Sockels erscheint der Dachvorsprung in der Perspektive noch eindrücklicher. Besucher werden fließend von den Kundenparkplätzen ins Gebäude geleitet, wo sie per Lift zum Kundendienst der Stadtwerke gelangen. Der Werkhof 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 auf selbstverständliche Weise 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 Ausenlagerflächen. Die Lager sind zusammen mit der Parkierung als Ring entlang der Grundstücksgrenze angeordnet, was eine möglichst lange Abwicklung und 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 Haupteinschliessungsstrang 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, MIV, Velo, Fussgänger) von der Wendeschleife 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 Entsorgungcontainer nahe an der Wendeschleife 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 Unterhaltungsdienst 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 Unterhaltungsdienst sind Rücken an Rücken angeordnet und haben ihre eigenen Zugangsseiten mit separater Parkierung. Die durchgehende Raumhöhe von 5,0 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 Unterhaltungsdienstes ist 2,6 Meter tief und kann mit dem Hallenkran des Obergeschosses bedient werden.

Der zentrale Warenlift ist von beiden Benutzern 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 blickt der 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 Aluminium 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 Hinterlüftung und die druckimprägnierte Behandlung der Fassade aus Weisstanne führen zu einer langlebigen Gebäudehülle. Die Dämmstärken entsprechen 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. Das bestehende Regenüberlaufbecken wird umgebaut und ist durch das Untergeschoss erschlossen. Die Montageöffnungen der Schächte sind durch Bodendeckel im Erdgeschoss zugänglich.



Abbildung 5 Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)



Abbildung 6 Modell 1:500 (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

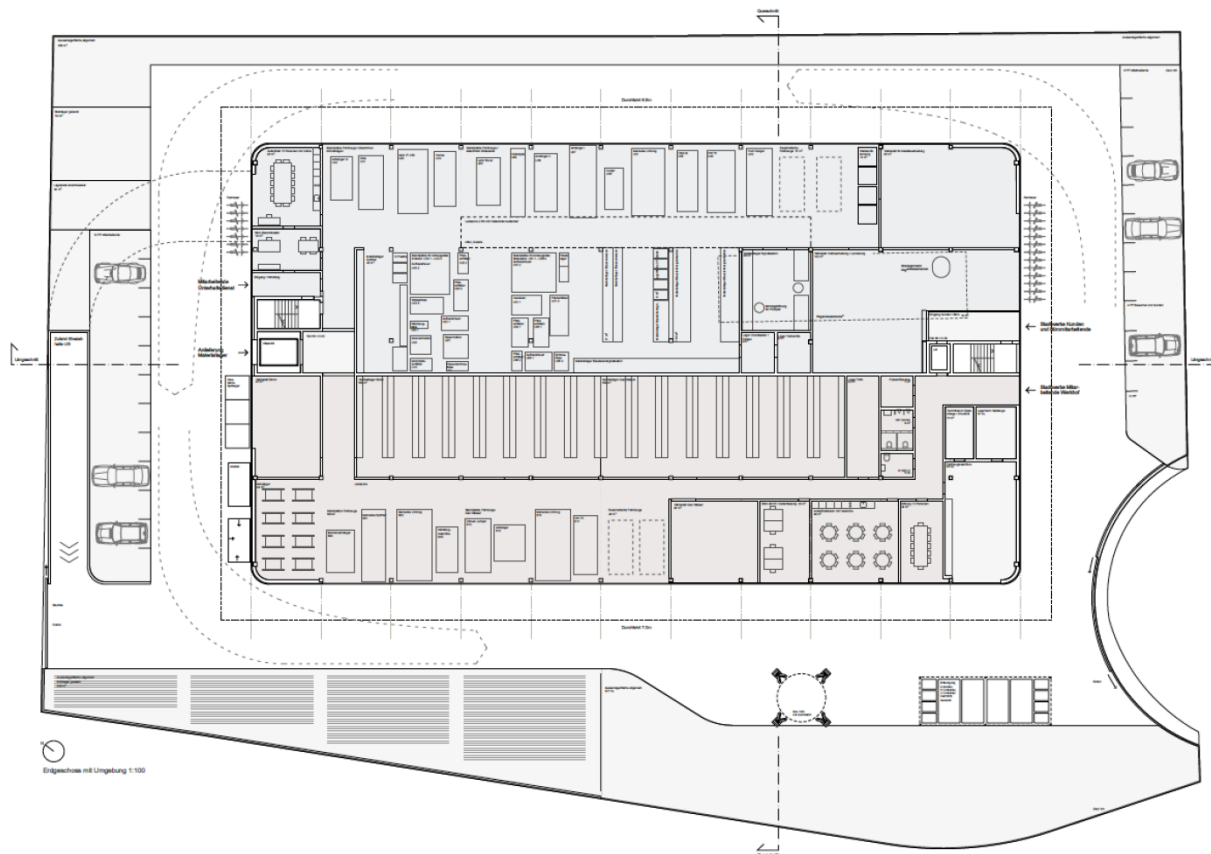


Abbildung 7 Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

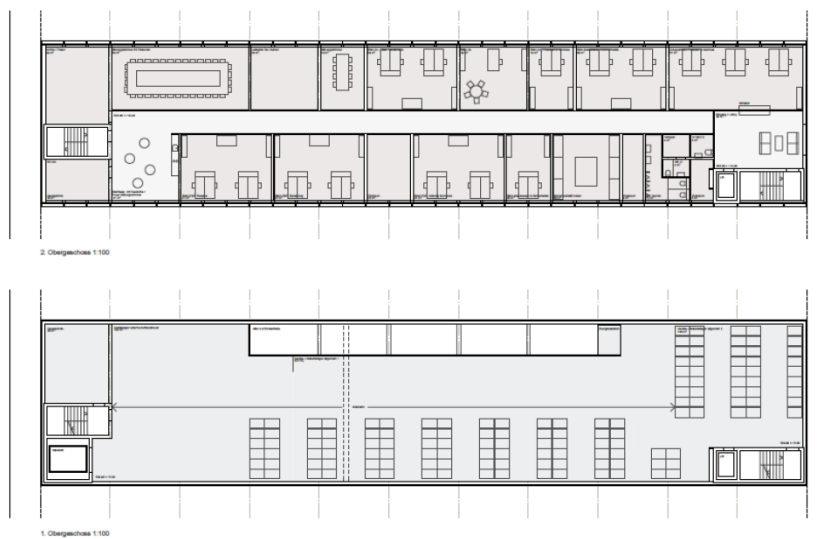
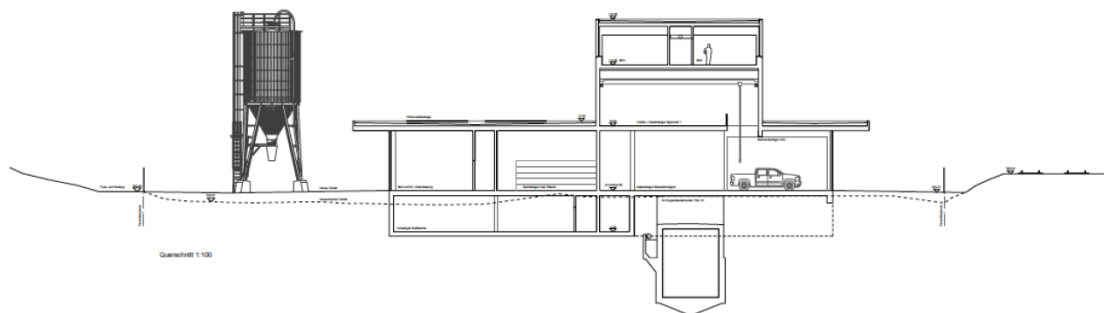


Abbildung 8 Grundriss 1. und 2. Obergeschoss mit Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

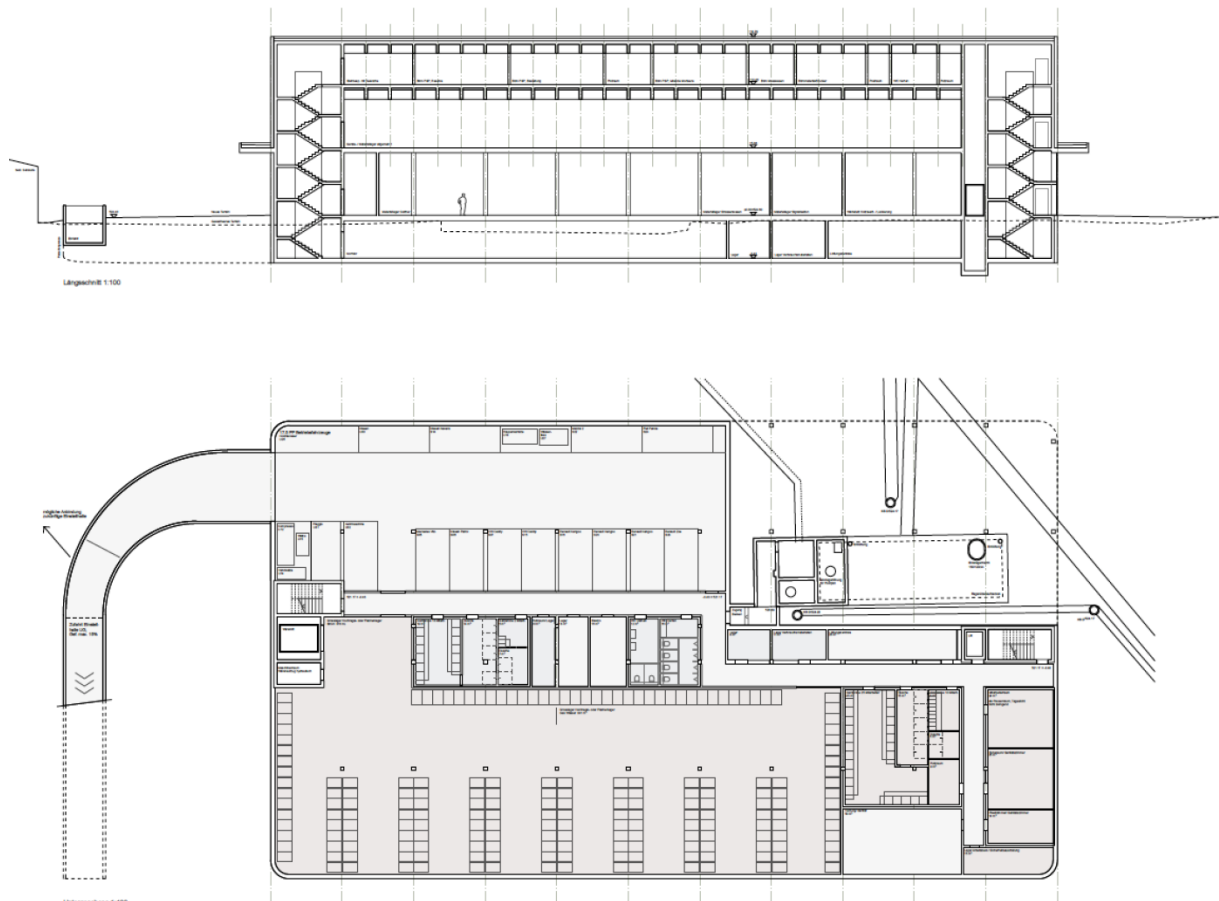


Abbildung 9 Grundriss Untergeschoss mit Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Stadtwerke

Als städteigenes 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 Seegräben mit Erdgas und Wasser. Die Mitarbeitenden der Stadtwerke Wetzikon erbringen im Wesentlichen folgenden 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 & Wasser
- Ausführung diverser Dienstleistungen

- 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 Werkstatträume sowie entsprechende Aufenthalts-, 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 (Signalisation, Reinigung, Entsorgung) von Anlässen wie Chilbi, Stadtfest, Fastnachtsumzug usw.

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 Mitarbeiter des Unterhaltsdienstes werden Büro-, Aufenthalts- und Garderobenräume sowie die dazugehörigen Sanitäranlagen 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 Salzsilos unumgänglich.

Integration der Nutzungen in ein Gebäude

Im vorliegenden Projekt wurde eine Trennung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte, wo es sinnvoll und zielführend ist. Durch geschickte Raumbeziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke gut unterstützt.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und ausgewiesen. Die geforderten Schleppkurven werden nur grob angedeutet. Das Areal ist nicht unterteilt in Kunden- und Werkverkehr; dadurch kann es – wenn auch selten – zu Behinderungen kommen.

Der Kundenempfang der Stadtwerke ist von aussen für die Kundschaft ersichtlich, aber zurückhaltend. Die Kundschaft wird zielführend zum Kundenservice geführt. Die Werksmitarbeitenden werden separat ins Gebäude geführt und sind vom Kundenverkehr getrennt. Die Büroräumlichkeiten erfüllen die Anforderungen sehr gut, wobei die spezifische Nutzung und Anordnung einzelner Räume noch festgelegt werden soll.

Das Werkpersonal wird klar vom Bürobereich getrennt. 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. Die Aussenlagerflächen sind vorhanden und klar ausgewiesen.

Der Anbieter hat den Werkbereich des Unterhaltsdienstes funktional gestaltet. Die Ladezone zum 1. Obergeschoss ist im jetzigen Zustand etwas zu klein und muss vergrössert werden. Die Anordnung einzelner Räume ist noch zu überprüfen. Büro- und Personalbereich sind räumlich eng miteinander verbunden und unterstützen die Abläufe gut. Eine gute Anbindung an die Fahrzeughalle sowie Werkstätte ist gegeben. Der Aussenbereich ist grosszügig gestaltet. Die Anordnung des Salz-Silos sowie des Entsorgungsbereichs wird noch optimiert. Die Lagerbereiche sind definiert und ersichtlich.

Das Raumprogramm ist vollständig. Zudem sind die Räumlichkeiten gut bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

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

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

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

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Das Gebäude nimmt zu den umgebenden Bauvolumen mit einem städtebaulich präzise und klar gesetzten Volumen Bezug und fügt sich damit gut in die Stadt und Siedlungsstruktur an den Geleisen ein. Gleichzeitig nimmt das Gebäude gebührend Rücksicht auf die Wohnbauten am Hang.

"Form follows function": Die kubische Gliederung der Baukörper, die Gebäudesetzung im Grundstück sowie insgesamt die Summe der architektonischen Entscheidungen unterliegen einem einfachen und gleichzeitig im Kern hoch funktionalen Grundkonzept, wonach die Form der Funktion folgt. Die Architektur wird auf die wesentlichen Elemente reduziert.

Die Qualität des Aussenraums unterliegt den engen Rahmenbedingungen der gegebenen Parzellengrösse und den funktionalen Anforderungen an den Betrieb. Auch hier zeigt sich, dass durch funktional begründete Entscheide wie z. B. das Abrunden der Gebäudekanten der befahrbare und damit nutzbare Bereich der Aussenflächen mit einfachen Massnahmen optimiert werden konnte. Das Gelände wird in einer eleganten Geste von einem gerundeten Tor abgeschlossen.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise. Untergeschoss und Erdgeschoss einschliesslich Decke über Erdgeschoss mit dem umlaufenden Vordach werden in Stahlbeton mit Flachdecken erstellt.

Der aufgesetzte Riegel für die Lager und Büroräume wird in vorfabrizierter Holzbauweise ausgeführt. Dieses Konzept verspricht eine wirtschaftliche und ökologische Bauweise.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss als Holzelemente mit hinterlüfteter Verkleidung ausgeführt. Die Fenster und Tore bilden mit der Ausführung in hellem Aluminium einen starken Kontrast und bilden für das ganze Gebäude eine elegante Sachlichkeit.

Fazit

Der vorliegende Entwurf bildet eine ausgezeichnete Ausgangslage für die Erstellung des neuen Werkhofs. Es handelt sich um ein kompaktes und somit auch relativ kostengünstiges Projekt. Es ist eine sowohl funktionell, wie auch für die Bewirtschaftung sehr gute Lösung. Die präzise, schlichte Architektur überzeugt im Erscheinungsbild und in der Materialisierung. Der Lösungsansatz wird kohärent in eine Architektur umgesetzt, welche dem Bild eines Werkhofes gerecht wird.

Baukosten

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes wurde am 24. Januar 2018 durch den Stadtrat und am 26. Januar 2018 durch die Energiekommission ein separater Verpflichtungskredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt. Dieser Wettbewerb diente als Grundlage für den vorliegenden Antrag, weshalb diese Kosten nicht in die Baukosten einzurechnen sind.

Um den sehr engen Terminplan einhalten zu können, wird dem Stadtrat/Energiekommission resp. dem Parlament ein zweiter Kreditantrag in der Höhe von 245'000 Franken (inkl. MWST) zur Bewilligung vorgelegt, womit die notwendigen Planungsleistungen für die Erarbeitung der Baubewilligungsunterlagen erarbeitet werden können. Diese sind nicht Teil dieser Baukreditvorlage.

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

Grundstück Kat. Nr. 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m2 (ohne Kosten Schadstoffsanierung)*	970'000
TU-Angebot revidiert 14'905'680, gerundet darin enthalten Schadstoffsanierung 1'100'000 (offene Abrechnung nach effektivem Aufwand)	14'910'000
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>17'600'000</u>

Tabelle 2 alle Preise in Franken und inkl. 7,7 % MWST. Die Stadtwerke werden für ihren Anteil die Vorsteuer geltend machen können.

*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 Finanzins Verwaltungsvermögen übertragen. Dies hat gemäss § 133 Abs. 1 Gemeindegesetz zum Buchwert zu erfolgen.

Kostenteiler Aufteilung Unterhaltsdienst (UHD) und Stadtwerke (SWW)

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

Somit teilen sich die Baukosten wie folgt auf:

	Steuerhaushalt (Unterhaltsdienst)	Gebührenhaushalt (Stadtwerke Wetzikon)
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
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	7'323'500	10'276'500

Tabelle 3 alle Preise in Franken und inkl. 7,7 % MWST. Die Stadtwerke werden für ihren Anteil die Vorsteuer geltend machen können.

Finanzierung

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.

Erwägungen des Stadtrates und der Energiekommission

Der Ausbau der ARA Flos ist bereits am 10. Juni 2018 durch den Souverän gutgeheissen worden. Dies mit der Konsequenz, dass die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst den jetzigen Standort aufgeben müssen. Bei den Gesamtkosten für den Neubau und der erforderlichen Einrichtung des Werkhofes auf dem Gaswerkareal von 17'600'000 Franken handelt es sich um unumgängliche Ausgaben. Die Kosten für den Gesamtleistungswettbewerb, die Überarbeitung des Bauprojekts sowie für das Totalunternehmer-Angebot werden gemäss Kostenteiler nach ausgewiesenen Wertquoten zwischen den Stadtwerken und dem Unterhaltsdienst aufgeteilt. Die Altlastensanierung wird vollständig durch den Steuerhaushalt finanziert und belastet den Gebührenhaushalt nicht. Im Totalunternehmer-Angebot sind für die Altlastensanierung bereits 1,1 Mio. Franken enthalten.

Die Kosten sind zulasten der Konten in der Investitionsrechnung "Neubau Werkhof Unterhaltsdienst", INV00027-6542-5040.00 und "Neubau Werkhof Stadtwerke", zu bewilligen. Sie sind in den Budgets 2018 und 2019 mit insgesamt 1,15 Mio. Franken sowie in der Finanz- und Aufgabenplanung 2018 - 2022 enthalten.

Bei einer Ablehnung des Baukredits durch den Souverän müssen die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst in ein noch zu bestimmendes Provisorium umziehen. Dafür wird mit Kosten für das Provisorium (Umzug, Umbauten, Mieten usw.) von rund 2.5 bis 3.5 Mio. Franken gerechnet.

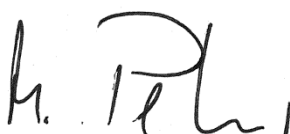
Obligatorisches Referendum

Gemäss Art. 9 lit. d der Gemeindeordnung sind Beschlüsse des Grossen Gemeinderates über neue einmalige Ausgaben von mehr als 2'500'000 Franken der Urnenabstimmung zu unterbreiten (Obligatorisches Referendum).

Im Namen des Stadtrats



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums
- Berechnung Wertquote
- Kostenberechnung Unterhaltsdienst
- Kostenberechnung Stadtwerke
- Totalunternehmung Submissionsunterlagen

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 18.06.07

Beschluss der Energiekommission vom 19. Dezember 2018

Antrag

Der Stadtrat und die Energiekommission beantragen dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst wird ein Objektkredit von 17'600'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00027-6542-5040.00 7'323'500 Franken
(Neubau Werkhof Unterhaltsdienst)

Konto INV00129-7080-5040.00 10'276'500 Franken
(Neubau Werkhof Stadtwerke)
3. Das Grundstück Katasternummer 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m² wird zum Buchwert von 970'000 Franken vom Finanzvermögen ins Verwaltungsvermögen übertragen.
4. Der Kredit wird der Urnenabstimmung unterbreitet.

Weisung

Zusammenfassung

Aufgrund des beschlossenen Ausbaus der ARA Flos benötigt der heutige Werkhof der Stadtwerke und des Unterhaltsdienst 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. Aus diesem Grund wurde der Prozess beschleunigt, indem ein Gesamtleistungswettbewerb statt eines Projektwettbewerbs durchgeführt wurde. Das selektive Wettbewerbsverfahren führte das Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG mit dem Ziel durch, ein funktionales, wirtschaftliches und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot zu erhalten. Aufgrund einer detaillierten Aus- und Bewertung der vier Angebote empfahl die Jury dem Steuerungsausschuss, das Projekt der Steiner AG (Bietergemeinschaft 3) zu berücksichtigen.

Der 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. Aufgrund des bereinigten Angebots von 14'905'680 Franken (inkl. MWST, inkl. notwendiger Schadstoffsanierung des Grundstücks) wird das im Wettbewerb vorgegebenen Kostendach von 14'500'000 Franken (inkl. MWST) leicht überschritten. Die gesamten Baukosten von 17'600'000 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.

Ausgangslage

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 Gesamtanierung 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.

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 bewilligte der Wetziker Soverän einen Kredit über 28,9 Mio. Franken für den Ausbau der ARA 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. An der Sitzung vom 5. April 2017 bezeichnete der Stadtrat das alte Gaswerkareal als prädestiniert und definierte die weiteren Schritte für die notwendige Sanierung der dortigen Altlasten und die Planung eines neuen Werkhofes. Die Energiekommission unterstützte später die Absichten des Stadtrates.

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 Gesamtleistungswettbewerb umzuwandeln, um den Prozess für die Kreditbewilligung zu beschleunigen. Dank dieser Massnahme entfallen – vorausgesetzt der Soverän stimmt dem Neubau des Werkhofes auf dem Gaswerkareal zu – teure Provisorien, sowohl für den Unterhaltsdienst wie auch für die Stadtwerke. Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes wurde gleichzeitig ein Kredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.

Gesamtleistungswettbewerb

Für die Ausarbeitung und Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs wurde am 7. Februar 2018 durch den Steuerungsausschuss das spezialisierte Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG beauftragt.

Die Zielsetzung des Gesamtleistungswettbewerbs war es, 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

Das Vorprüfungsteam tagte am 24. September 2018 in Wetzikon zum Start der materiellen Vorprüfungen der Projekte und Angebote. Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorgängig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. Oktober 2018 zur Beurteilung und Bewertung.

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

- Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40 %)
- TU-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 3, Steiner AG, zu vergeben.

Projektbeschreibung

Städtebau / Architektur

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 integrierter Verwaltung vereint betriebliche Vorteile mit einem architektonisch prägnanten Ausdruck.

Von der Schellerstrasse her ist der Werkhof durch das Salz-Silo von weitem her zu erkennen. Nähert man sich der Anlage, öffnet sich der Blickwinkel und das flügelartige Dach wird sichtbar. Durch die abgerundeten Ecken des Sockels erscheint der Dachvorsprung in der Perspektive noch eindrücklicher. Besucher werden fließend von den Kundenparkplätzen ins Gebäude geleitet, wo sie per Lift zum Kundendienst der Stadtwerke gelangen. Der Werkhof 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 auf selbstverständliche Weise 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 möglichst lange Abwicklung und 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 Haupteerschliessungsstrang 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, MIV, Velo, Fussgänger) von der Wendeschleife 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 Entsorgungcontainer nahe an der Wendeschleife 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 5,0 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 Benutzern 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 blickt der 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 Aluminium 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 Hinterlüftung und die druckimprägnierte Behandlung der Fassade aus Weisstanne führen zu einer langlebigen Gebäudehülle. Die Dämmstärken entsprechen 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. Das bestehende Regenüberlaufbecken wird um-

baut und ist durch das Untergeschoss erschlossen. Die Montageöffnungen der Schächte sind durch Bodendeckel im Erdgeschoss zugänglich.



Abbildung 5 Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)



Abbildung 6 Modell 1:500 (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

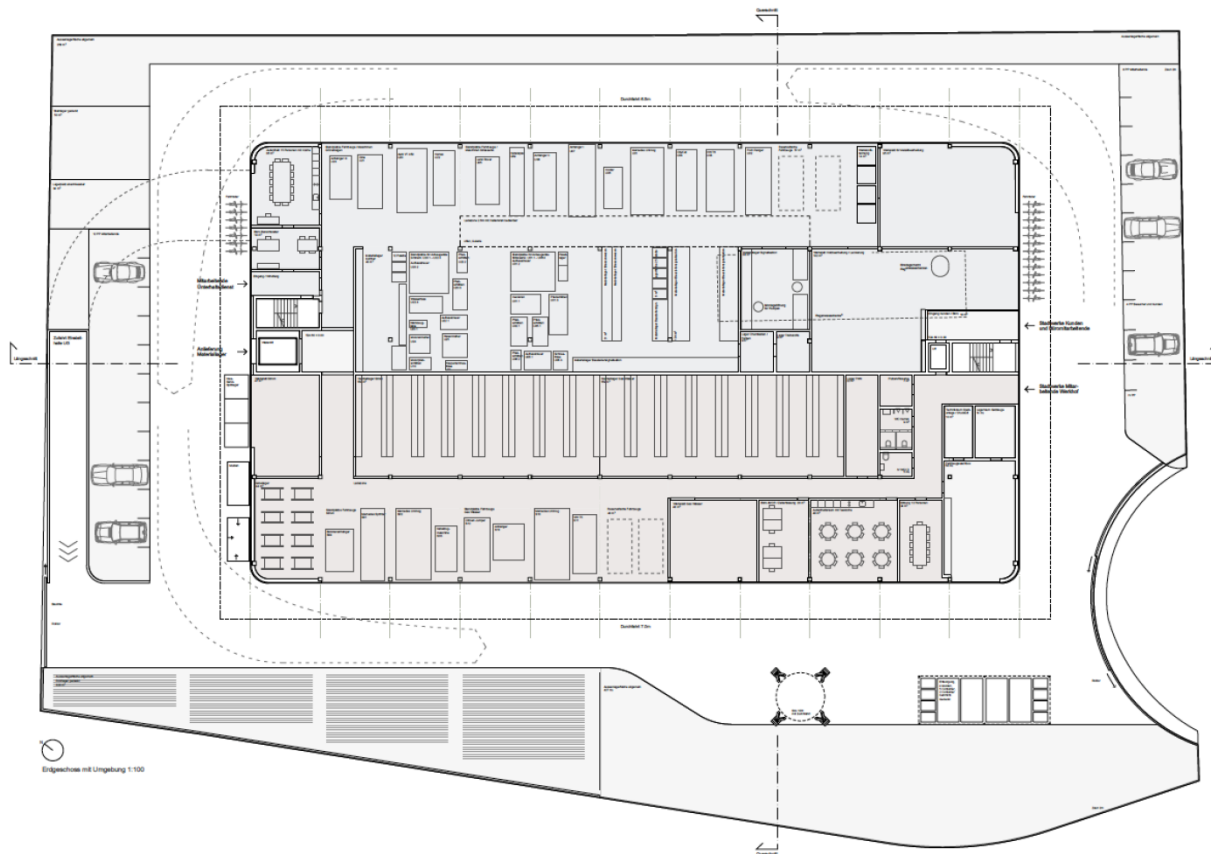


Abbildung 7 Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

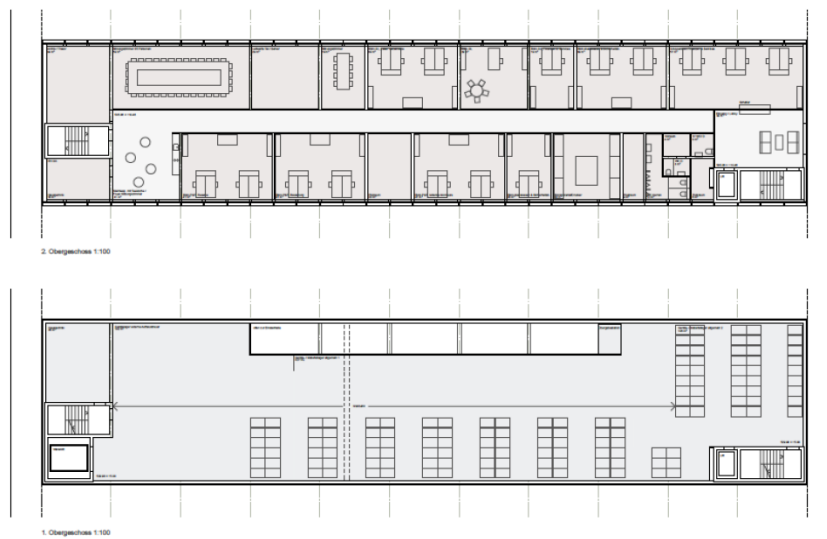
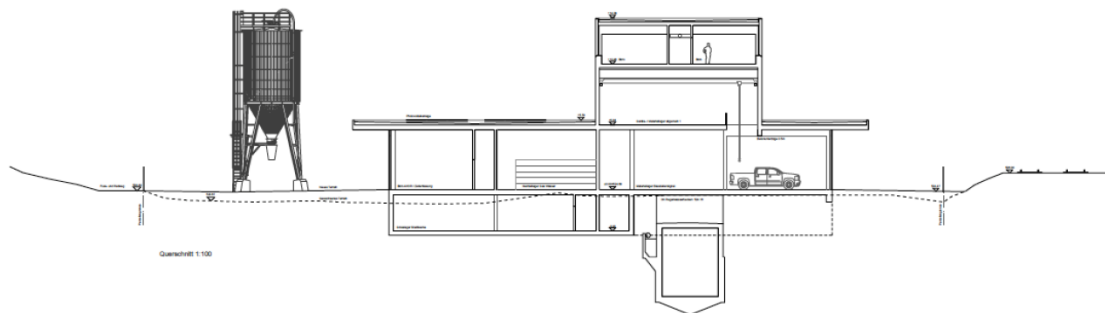


Abbildung 8 Grundriss 1. und 2. Obergeschoss mit Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

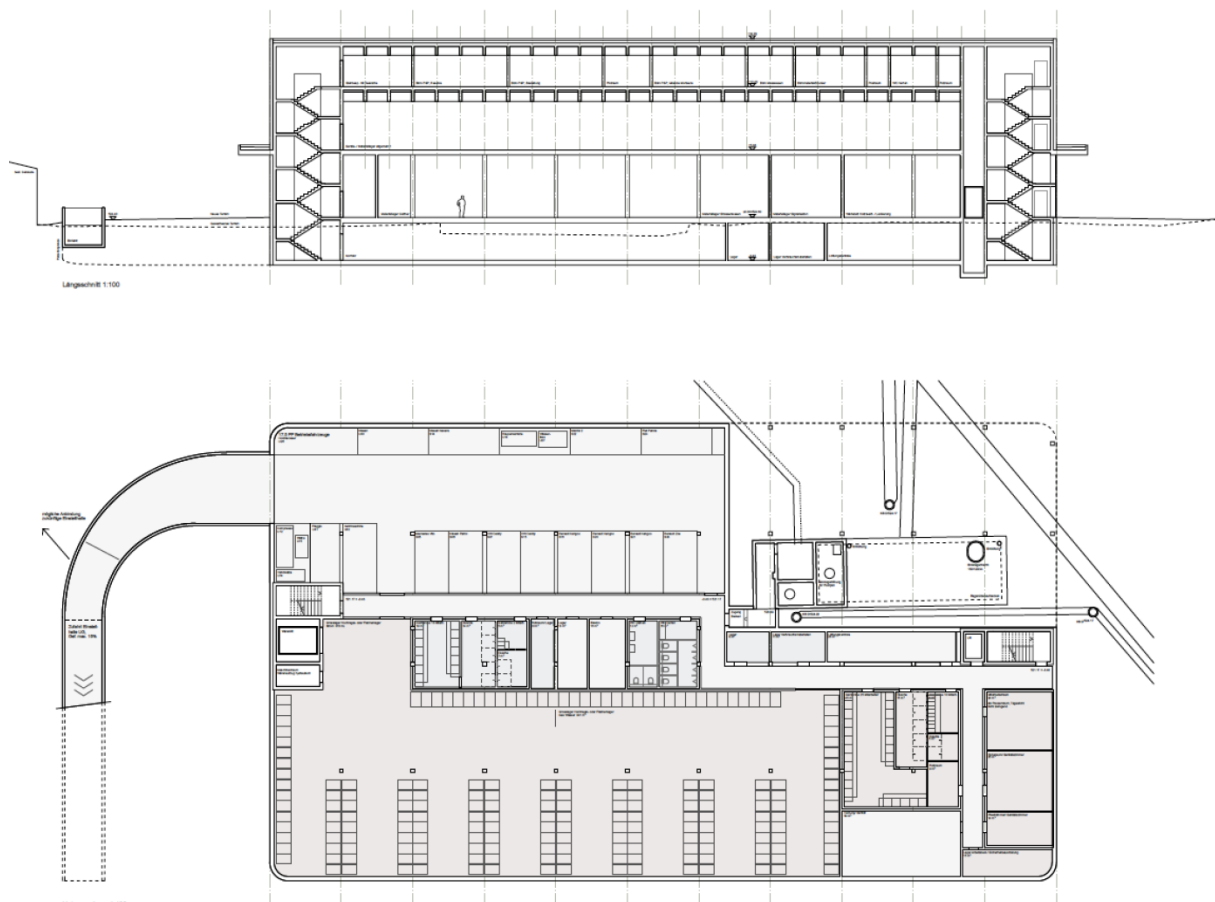


Abbildung 9 Grundriss Untergeschoss mit Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3 Steiner AG)

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Stadtwerke

Als städteigenes 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 Seegräben mit Erdgas und Wasser. Die Mitarbeitenden der Stadtwerke Wetzikon erbringen im Wesentlichen folgenden 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 & Wasser
- Ausführung diverser Dienstleistungen
- 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 Werkstatträume sowie entsprechende Aufenthalts-, Garderobenräume sowie die dazugehörigen Sani-

täranlagen 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 (Signalisation, Reinigung, Entsorgung) von Anlässen wie Chilbi, Stadtfest, Fastnachtsumzug usw.

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 Mitarbeiter des Unterhaltsdienstes werden Büro-, Aufenthalts- und Garderobenräume sowie die dazugehörigen Sanitäranlagen 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 Salzsilos unumgänglich.

Integration der Nutzungen in ein Gebäude

Im vorliegenden Projekt wurde eine Trennung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte, wo es sinnvoll und zielführend ist. Durch geschickte Raumbeziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke gut unterstützt.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und ausgewiesen. Die geforderten Schlepplinien werden nur grob angedeutet. Das Areal ist nicht unterteilt in Kunden- und Werkverkehr; dadurch kann es – wenn auch selten – zu Behinderungen kommen.

Der Kundenempfang der Stadtwerke ist von aussen für die Kundschaft ersichtlich, aber zurückhaltend. Die Kundschaft wird zielführend zum Kundenservice geführt. Die Werksmitarbeitenden werden separat ins Gebäude geführt und sind vom Kundenverkehr getrennt. Die Büroräumlichkeiten erfüllen die An-

forderungen sehr gut, wobei die spezifische Nutzung und Anordnung einzelner Räume noch festgelegt werden soll.

Das Werkpersonal wird klar vom Bürobereich getrennt. 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. Die Aussenlagerflächen sind vorhanden und klar ausgewiesen.

Der Anbieter hat den Werkbereich des Unterhaltungsdienstes funktional gestaltet. Die Ladezone zum 1. Obergeschoss ist im jetzigen Zustand etwas zu klein und muss vergrössert werden. Die Anordnung einzelner Räume ist noch zu überprüfen. Büro- und Personalbereich sind räumlich eng miteinander verbunden und unterstützen die Abläufe gut. Eine gute Anbindung an die Fahrzeughalle sowie Werkstätte ist gegeben. Der Aussenbereich ist grosszügig gestaltet. Die Anordnung des Salz-Silos sowie des Entsorgungsbereichs wird noch optimiert. Die Lagerbereiche sind definiert und ersichtlich.

Das Raumprogramm ist vollständig. Zudem sind die Räumlichkeiten gut bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

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

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

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

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Das Gebäude nimmt zu den umgebenden Bauvolumen mit einem städtebaulich präzise und klar gesetzten Volumen Bezug und fügt sich damit gut in die Stadt und Siedlungsstruktur an den Geleisen ein. Gleichzeitig nimmt das Gebäude gebührend Rücksicht auf die Wohnbauten am Hang.

"Form follows function": Die kubische Gliederung der Baukörper, die Gebäudesetzung im Grundstück sowie insgesamt die Summe der architektonischen Entscheidungen unterliegen einem einfachen und gleichzeitig im Kern hoch funktionalen Grundkonzept, wonach die Form der Funktion folgt. Die Architektur wird auf die wesentlichen Elemente reduziert.

Die Qualität des Aussenraums unterliegt den engen Rahmenbedingungen der gegebenen Parzellengrösse und den funktionalen Anforderungen an den Betrieb. Auch hier zeigt sich, dass durch funktional

begründete Entscheide wie z. B. das Abrunden der Gebäudekanten der befahrbare und damit nutzbare Bereich der Aussenflächen mit einfachen Massnahmen optimiert werden konnte. Das Gelände wird in einer eleganten Geste von einem gerundeten Tor abgeschlossen.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise. Untergeschoss und Erdgeschoss einschliesslich Decke über Erdgeschoss mit dem umlaufenden Vordach werden in Stahlbeton mit Flachdecken erstellt.

Der aufgesetzte Riegel für die Lager und Büroräume wird in vorfabrizierter Holzbauweise ausgeführt. Dieses Konzept verspricht eine wirtschaftliche und ökologische Bauweise.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss als Holzelemente mit hinterlüfteter Verkleidung ausgeführt. Die Fenster und Tore bilden mit der Ausführung in hellem Aluminium einen starken Kontrast und bilden für das ganze Gebäude eine elegante Sachlichkeit.

Fazit

Der vorliegende Entwurf bildet eine ausgezeichnete Ausgangslage für die Erstellung des neuen Werkhofs. Es handelt sich um ein kompaktes und somit auch relativ kostengünstiges Projekt. Es ist eine sowohl funktionell, wie auch für die Bewirtschaftung sehr gute Lösung. Die präzise, schlichte Architektur überzeugt im Erscheinungsbild und in der Materialisierung. Der Lösungsansatz wird kohärent in eine Architektur umgesetzt, welche dem Bild eines Werkhofes gerecht wird.

Baukosten

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbes wurde am 24. Januar 2018 durch den Stadtrat und am 26. Januar 2018 durch die Energiekommission ein separater Verpflichtungskredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt. Dieser Wettbewerb diente als Grundlage für den vorliegenden Antrag, weshalb diese Kosten nicht in die Baukosten einzurechnen sind.

Um den sehr engen Terminplan einhalten zu können, wird dem Stadtrat/Energiekommission resp. dem Parlament ein zweiter Kreditantrag in der Höhe von 245'000 Franken (inkl. MWST) zur Bewilligung vorgelegt, womit die notwendigen Planungsleistungen für die Erarbeitung der Baubewilligungsunterlagen erarbeitet werden können. Diese sind nicht Teil dieser Baukreditvorlage.

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

Grundstück Kat. Nr. 8291 (Teil Süd) mit 5'753 m2 (ohne Kosten Schadstoffsanierung)*	970'000
TU-Angebot revidiert 14'905'680, gerundet darin enthalten Schadstoffsanierung 1'100'000 (offene Abrechnung nach effektivem Aufwand)	14'910'000
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>17'600'000</u>

Tabelle 2 alle Preise in Franken und inkl. 7,7 % MWST. Die Stadtwerke werden für ihren Anteil die Vorsteuer geltend machen können.

*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 § 133 Abs. 1 Gemeindegesetz zum Buchwert zu erfolgen.

Kostenteiler Aufteilung Unterhaltsdienst (UHD) und Stadtwerke (SWW)

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

Somit teilen sich die Baukosten wie folgt auf:

	Steuerhaushalt (Unterhaltsdienst)	Gebührenhaushalt (Stadtwerke Wetzikon)
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
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	7'323'500	10'276'500

Tabelle 3 alle Preise in Franken und inkl. 7,7 % MWST. Die Stadtwerke werden für ihren Anteil die Vorsteuer geltend machen können.

Finanzierung

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.

Folgekosten/-erträge

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten und -erträge zu nennen.

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*	-		0
Hochbauten	33 Jahre	5'113'500	154'955
Mobilien	8 Jahre	140'000	17'500
Abschreibungen Unterhaltsdienst (im ersten Betriebsjahr)			172'455
Hochbauten	50 Jahre	9'496'500	189'930
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 (im ersten Betriebsjahr)			254'680

**Der 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.*

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 %).

Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Annahme des vorliegenden Kreditantrags sind die bestehenden Restbuchwerte des alten Gebäudes, welches abgerissen wird, ausserplanmässig abzuschreiben. Der Restbuchwert beträgt per 31. Dezember 2018 beim Werkhof Unterhaltsdienst rund 37'300 Franken und beim Werkhof Stadtwerke rund 12'800 Franken.

Termine

Die Terminplanung hat das äusserst ambitionierte Ziel, den Neubau ohne Zeitreserven auf den Abbruchtermin der ARA Flos im April 2021 zur Verfügung zu stellen. Durch den Vorbezug von Planungsleistungen für die Erarbeitung und Eingabe des Baugesuchs während des politischen Prozesses zum vorliegenden Geschäft kann wertvolle Zeit gewonnen werden.

Bei optimalem Verlauf der Planungs- und Realisierungsphasen ist folgendes Terminprogramm vorgesehen:

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| – Baueingabe | Juli 2019 |
| – Urnenabstimmung | 1. September 2019 |
| – Baufreigabe | Oktober 2019 |
| – Bauinstallation / Baubeginn | Februar 2020 |
| – Bezug durch Nutzer | März 2021 |

Erwägungen des Stadtrates und der Energiekommission

Der Ausbau der ARA Flos ist bereits am 10. Juni 2018 durch den Souverän gutgeheissen worden. Dies mit der Konsequenz, dass die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst den jetzigen Standort aufgeben müssen. Bei den Gesamtkosten für den Neubau und der erforderlichen Einrichtung des Werkhofes auf dem Gaswerkareal von 17'600'000 Franken handelt es sich um unumgängliche Ausgaben. Die Kosten für den Gesamtleistungswettbewerb, die Überarbeitung des Bauprojekts sowie für das Totalunternehmer-Angebot werden gemäss Kostenteiler nach ausgewiesenen Wertquoten zwischen den Stadtwerken und dem Unterhaltsdienst aufgeteilt. Die Altlastensanierung wird vollständig durch den Steuerhaushalt finanziert und belastet den Gebührenhaushalt nicht. Im Totalunternehmer-Angebot sind für die Altlastensanierung bereits 1,1 Mio. Franken enthalten.

Die Kosten sind zulasten der Konten in der Investitionsrechnung "Neubau Werkhof Unterhaltsdienst", INV00027-6542-5040.00 und "Neubau Werkhof Stadtwerke", zu bewilligen. Sie sind in den Budgets 2018 und 2019 mit insgesamt 1,15 Mio. Franken sowie in der Finanz- und Aufgabenplanung 2018 - 2022 enthalten.

Bei einer Ablehnung des Baukredits durch den Souverän müssen die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst in ein noch zu bestimmendes Provisorium umziehen. Dafür wird mit Kosten für das Provisorium (Umzug, Umbauten, Mieten usw.) von rund 2.5 bis 3.5 Mio. Franken gerechnet.

Obligatorisches Referendum

Gemäss Art. 9 lit. d der Gemeindeordnung sind Beschlüsse des Grossen Gemeinderates über neue einmalige Ausgaben von mehr als 2'500'000 Franken der Urnenabstimmung zu unterbreiten (Obligatorisches Referendum).

Im Namen der Energiekommission



Pascal Bassu
Präsident



Martina Buri
Sekretärin

Aktenverzeichnis

- Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums
- Berechnung Wertquote
- Kostenberechnung Unterhaltsdienst
- Kostenberechnung Stadtwerke
- Totalunternehmung Submissionsunterlagen



Neubau Werkhof Stadtwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon

Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Aufgabenstellung	5
3. Wettbewerbsteilnehmer	6
4. Beurteilungsgremium	7
5. Beurteilung	8
6. Empfehlung des Beurteilungsgremiums	29
7. Anhang	30

Impressum

Herausgeberin	Stadt Wetzikon, Abteilung Immobilien Bahnhofstrasse 167, 8622 Wetzikon
Redaktion	Lienhard Partner Bauherrenberatung AG Mühlebachstrasse 86, 8008 Zürich
Vorbemerkung	Zur einfacheren Lesbarkeit wird für personenbezogene Ausdrücke nur ein Geschlecht verwendet.
Version	002 / 31.10.2018

1. Einleitung

Ausgangslage	<p>Die Abwasserreinigungsanlage Wetzikon muss in den nächsten Jahren ausgebaut werden. Für diesen Ausbau wird der Platz des heutigen Betriebsgebäudes der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes bis spätestens April 2021 benötigt. Das Gaswerkareal wurde als neuer Standort für den gemeinsamen Neubau evaluiert.</p> <p>Die Stadtwerke versorgen die rund 24'000 Einwohner der Stadt Wetzikon mit Strom, Erdgas und Wasser. Sie warten und erneuern die Netzinfrastruktur und stellen die Versorgung sicher. Ausserdem beraten Sie Bezüger in Energiefragen. Der Unterhaltsdienst der Stadt Wetzikon ist für eine Vielzahl von Aufgaben zuständig. Drei Teams erbringen im Wesentlichen Dienstleistungen in den Bereichen Strassenwesen, Signalisation, Grünanlagen und Sammelstellen.</p>																																							
Zielsetzungen	<p>Zur effizienten Erbringung dieser öffentlichen Aufgaben soll ein neues gemeinsames Werkhofgebäude erstellt werden, welches den heutigen wie auch zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Dabei stehen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Wo möglich und betrieblich sinnvoll, sollen Synergien zwischen den beiden Betrieben genutzt werden.</p>																																							
Auftraggeber/Vergabestelle	<p>Auftraggeberin ist die Stadt Wetzikon. Der Gesamleistungswettbewerb wurde bis und mit Zuschlag von der Abteilung Immobilien durchgeführt. Der Zuschlag wird vom Stadtrat erteilt.</p>																																							
Art des Verfahrens	<p>Die Stadt Wetzikon schrieb dazu einen Gesamleistungswettbewerb gemäss den Bestimmungen des Submissionsrechts aus. Das Wettbewerbsverfahren wurde als selektives Verfahren durchgeführt.</p>																																							
Teilnehmer	<p>Gesucht wurden Bietergemeinschaften bestehend aus Ersteller und Generalplaner. Seitens Generalplaner werden Planer aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Gebäudetechnikplanung und Verkehrsplanung erwartet.</p>																																							
Präsentationen	<p>Der Gesamleistungswettbewerb wurde nicht anonym durchgeführt. Während des Wettbewerbsverfahrens fanden bei der Auftraggeberin eine Zwischen- und Schlusspräsentation statt. Im Rahmen der Zwischenpräsentation erhielten die Anbieter mündliche Rückmeldungen zu Ihren Projekten.</p>																																							
Beschaffungsgegenstand	<p>Ziel des Gesamleistungswettbewerbs war ein funktional zweckmässiges und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot.</p>																																							
Ablauf, Termine	<p>Der terminliche Ablauf des Gesamleistungswettbewerbs erfolgte wie folgt:</p> <table><tr><td>Publikation Wettbewerb</td><td></td><td>13.04.2018</td></tr><tr><td>Einreichung Antrag auf Teilnahme</td><td>bis</td><td>15.05.2018</td></tr><tr><td>Versand Verfügung Teilnehmerwahl</td><td></td><td>31.05.2018</td></tr><tr><td colspan="3"> </td></tr><tr><td>Versand Wettbewerbsunterlagen</td><td></td><td>01.06.2018</td></tr><tr><td>Begehung Werkhof, Bezug Gipsmodell</td><td></td><td>08.06.2018</td></tr><tr><td>Einreichung Fragen</td><td>bis</td><td>15.06.2018</td></tr><tr><td>Beantwortung Fragen</td><td>bis</td><td>22.06.2018</td></tr><tr><td>Zwischenpräsentation</td><td></td><td>11.07.2018</td></tr><tr><td>Abgabe Gesamleistungsangebot</td><td>bis</td><td>21.09.2018</td></tr><tr><td>Schlusspräsentation</td><td></td><td>03.10.2018</td></tr><tr><td>Versand Verfügung Zuschlag</td><td>bis</td><td>06.12.2018</td></tr><tr><td>Ausstellung</td><td></td><td>10.12.2018</td></tr></table>	Publikation Wettbewerb		13.04.2018	Einreichung Antrag auf Teilnahme	bis	15.05.2018	Versand Verfügung Teilnehmerwahl		31.05.2018				Versand Wettbewerbsunterlagen		01.06.2018	Begehung Werkhof, Bezug Gipsmodell		08.06.2018	Einreichung Fragen	bis	15.06.2018	Beantwortung Fragen	bis	22.06.2018	Zwischenpräsentation		11.07.2018	Abgabe Gesamleistungsangebot	bis	21.09.2018	Schlusspräsentation		03.10.2018	Versand Verfügung Zuschlag	bis	06.12.2018	Ausstellung		10.12.2018
Publikation Wettbewerb		13.04.2018																																						
Einreichung Antrag auf Teilnahme	bis	15.05.2018																																						
Versand Verfügung Teilnehmerwahl		31.05.2018																																						
Versand Wettbewerbsunterlagen		01.06.2018																																						
Begehung Werkhof, Bezug Gipsmodell		08.06.2018																																						
Einreichung Fragen	bis	15.06.2018																																						
Beantwortung Fragen	bis	22.06.2018																																						
Zwischenpräsentation		11.07.2018																																						
Abgabe Gesamleistungsangebot	bis	21.09.2018																																						
Schlusspräsentation		03.10.2018																																						
Versand Verfügung Zuschlag	bis	06.12.2018																																						
Ausstellung		10.12.2018																																						

Entschädigungen

Termingerecht eingereichte, vollständige und vom Beurteilungsgremium zur Beurteilung zugelassene Gesamtleistungsangebote werden mit einem fixen Betrag von CHF 20'000 (inkl. MwSt.) entschädigt.

Rechtsgrundlagen

Die Beschaffung untersteht der Vereinbarung des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA), dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, LS 720.1), der Submissionsverordnung (SVO, LS 720.11) und den Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon.

2. Aufgabenstellung

Leistungsumfang

Im Rahmen des Gesamtleistungswettbewerbs war auf der Basis eines Raumprogramms und funktionalen Leistungsbeschreibs sowie einer detaillierten Inventarliste der vorhandenen Fahrzeuge und Geräte ein qualitativ hochwertiges und bewilligungsfähiges Bauprojekt als Totalunternehmer-Angebot zu erarbeiten.

Das Projekt musste die baulichen, betrieblichen und wirtschaftlichen Fakten umfassend nachweisen. Dazu gehörten neben Projektplänen und Baubeschrieb auch Unterlagen zur Beurteilung der Gebäudestatik, Gebäudetechnik und Verkehrsplanung.

Wettbewerbsperimeter

Die zur Verfügung stehende Parzelle Kat. Nr. 8291 liegt im Westen der Stadt an der Schellerstrasse und gehört zur Gewerbezone G. Die Erschliessung der Parzelle erfolgt über die Schellerstrasse, welche gegen das Gaswerkareal in eine Wendeschleife endet. Das Grundstück umfasst total 9'147 m², wovon die südliche Hälfte als Wettbewerbsperimeter zur Verfügung stehen.



Projektstandort (Quelle: maps.zh.ch)



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

3. Wettbewerbsteilnehmer

Bewerber Im Rahmen der Präqualifikation haben sieben Bewerber einen Antrag auf Teilnahme am Gesamtleistungswettbewerb gestellt:

- Gross Generalunternehmung AG ZH, Wallisellen
- Piora AG | Generalunternehmung, Kloten
- Steiner AG, Zürich
- METHABAU Totalunternehmung AG, Hefenhofen
- ARGE Jung+Schmitt Architekten GmbH, Zürich
- ERNE AG Holzbau, Laufenburg
- Fuchsbau Architekten AG, Näfels

Teilnehmer Aufgrund der in den Präqualifikationsunterlagen genannten Eignungskriterien wurden durch das Beurteilungsgremium vier Bewerber ausgewählt, welche die gewichteten Eignungskriterien im Sinne der Besteignung erfüllt haben. Folgende Bietergemeinschaften wurden für die zweite Stufe des Wettbewerbsverfahrens zugelassen:

Bietergemeinschaft 1

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner
Bauphysiker/Akustiker

Gross Generalunternehmung AG ZH

Gross Generalunternehmung AG ZH, Wallisellen
Gross Generalunternehmung AG ZH, Wallisellen
CH Architekten AG, Wallisellen
Forster & Linsi AG, Pfäffikon
BFI Ingenieure AG, Zürich
Büro 349 GmbH, Zürich
TEAMverkehr.zug AG, Cham
Steigmeier Akustik+Bauphysik GmbH, Baden

Bietergemeinschaft 2

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner
Bauphysiker/Akustiker

Piora AG | Generalunternehmung

Piora AG | Generalunternehmung, Kloten
Piora AG | Generalunternehmung, Kloten
Marcel Scheidegger Architekturgesellschaft
Urech Bärtschi Maurer AG, Zürich
Mosimann & Partner AG, Zürich
Grisoni Klima Lüftung GmbH, Zürich
Porta AG, Zürich
Wichser Akustik & Bauphysik AG, Zürich

Bietergemeinschaft 3

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner
Bauphysiker/Akustiker

Steiner AG

Steiner AG, Zürich
Steiner AG, Zürich
Stutz Bolt Partner AG, Winterthur
Gruner Wepf AG, Zürich
HEP AG, Zürich
Anex Ingenieure AG, Zürich
IBV – Hüsler AG, Zürich
Gartenmann Engineering AG, Zürich

Bietergemeinschaft 4

Federführende Firma
Ersteller
Architekt
Bauingenieur
Elektroingenieur
HLS-Ingenieure
Verkehrsplaner
Bauphysiker/Akustiker

ERNE AG Holzbau

ERNE AG Holzbau, Laufenburg
ERNE AG Holzbau, Laufenburg
Homberger Architekten AG, Zürich
MWV Bauingenieure AG, Baden
IBG B. Graf AG Engineering, Baar
Häusler Ingenieure AG, Langenthal
Zeinz Schmid, Benglen
BAKUS – Bauphysik+Akustik GmbH, Zürich

4. Beurteilungsgremium

Fachliche Leitung	Der Wettbewerb wurde durch die Lienhard Partner Bauherrenberatung AG organisiert und durchgeführt.
Beurteilungsgremium	<p>Für diese Submission wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Dieses wurde aus folgenden Mitgliedern gebildet:</p> <ul style="list-style-type: none">• Sachpreisrichter:<ul style="list-style-type: none">Heinrich Vettiger (Vorsitz) Stadtrat, Ressort Finanzen, Immobilien, Stadt Wetzikon – stimmberechtigtBruno Odermatt Leiter Immobilien, Stadt Wetzikon – stimmberechtigtMarkus Sobaszkiewicz Leiter Verteilnetze, Stadtwerke Wetzikon – konnte bei der Beurteilung nicht teilnehmenDavid Hofer Leiter Tiefbau, Stadt Wetzikon – stimmberechtigt• Fachpreisrichter:<ul style="list-style-type: none">Ulrich Steffen Architekt, meierpartner architekten ag – stimmberechtigtMichael Charpié Architekt, Stadtplaner Stadt Wetzikon – stimmberechtigtWilliam Steinmann Architekt, W. Steinmann dipl. Architekt ETH SIA AG, Wettingen – stimmberechtigtReto O. Lienhard Architekt, Lienhard Partner Bauherrenberatung AG, Zürich – stimmberechtigt• Experten:<ul style="list-style-type: none">Philipp Mezger Bereichsleiter Unterhaltsdienst, Stadt Wetzikon – ohne StimmrechtDaniel Wassmer Projektleiter Verteilnetze, Stadtwerke Wetzikon – ohne Stimmrecht
Vorprüfungsteam	<p>Die Vorprüfungen erfolgte unter der Federführung der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG mit folgenden Experten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Funktionalität, Nutzung und Betrieb:<ul style="list-style-type: none">Philipp Mezger Bereichsleiter Unterhaltsdienst, Stadt WetzikonDaniel Wassmer Projektleiter Verteilnetze, Stadtwerke Wetzikon• Gebäudestatik:<ul style="list-style-type: none">Tobias Schärli Bauingenieur, Schärli + Oettli AG, Zürich• Gebäudetechnik:<ul style="list-style-type: none">Rafael Stoop Elektroingenieur, Thomas Lüem Partner AG, DietikonWerner Stiner HLKS-Ingenieur, Gruenberg+Partner AG, Zürich

5. Beurteilung

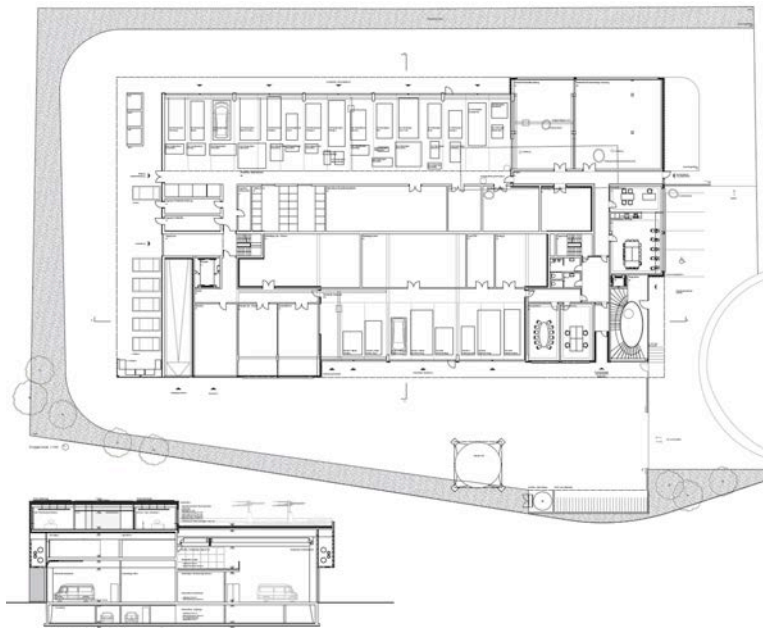
Formelle Vorprüfung	<p>Alle vier Bietergemeinschaften haben ihre Angebote termingerecht am 21.09.2018 eingereicht. Die Offertöffnung und formelle Prüfung erfolgte am 24.09.2018 durch Bruno Odermatt und Reto O. Lienhard.</p> <p>Alle Anbieter haben die formellen Zulassungsbestimmungen erfüllt und konnten für die weitere Beurteilung zugelassen werden.</p>
Ablauf der Beurteilung	<p>Das Vorprüfungsteam tagte am 24.09.2018 in Wetzikon zum Start der materiellen Vorprüfungen der Projekte und Angebote. Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorschlägig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt.</p> <p>Das Beurteilungsgremium tagte am 03.10.2018 zur Beurteilung und Bewertung.</p>
Zuschlagskriterien	<p>Die Beurteilung und Bewertung der Projekte erfolgte nach folgenden, gewichteten Haupt- und Unterkriterien:</p> <ul style="list-style-type: none">• Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)<ul style="list-style-type: none">- Effizienz betriebliche Abläufe, Verkehrsführung (15%)- Funktionalität, Gebrauchstauglichkeit, Zweckmässigkeit (50%)- Einhaltung Wettbewerbs-/ Raumprogramm (5%)- Gebäudestatik, Nutzungsflexibilität (10%)- Gebäudetechnik (20%)• TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (30%)<ul style="list-style-type: none">- TU-Angebot (60%)- Baubeschrieb (10%)- Bauprogramm (20%)- Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz (10%)• Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30%)<ul style="list-style-type: none">- Gesamtkonzeption (50%)- Bewilligungsfähigkeit (20%)- Qualität und Ästhetik der Architektur (20%)- Konstruktion, Materialisierung (10%)



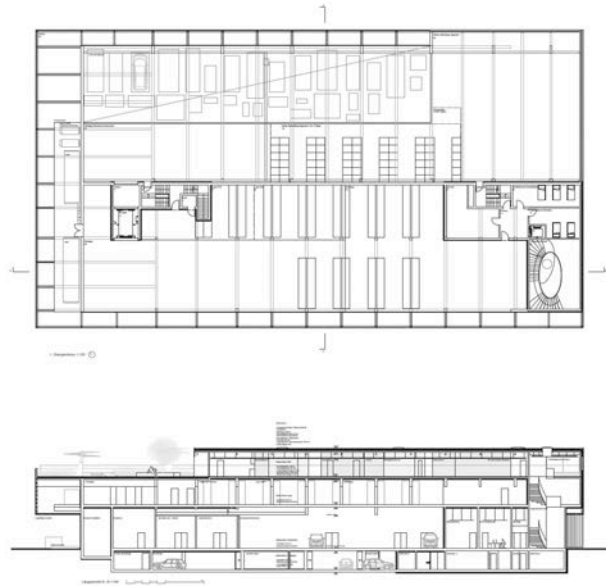
Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 1)



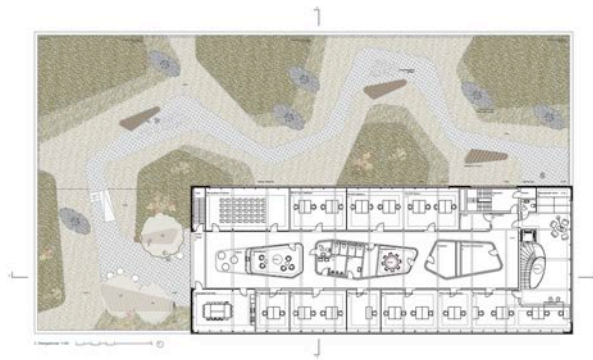
Modell 1:500



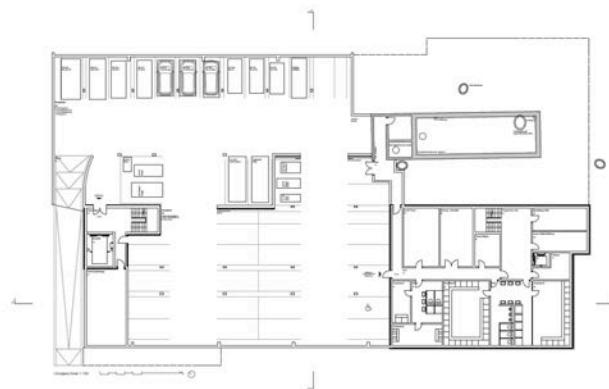
Situation mit Grundriss Erdgeschoss und Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 1)



Grundriss 1. Obergeschoss mit Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 1)



Grundriss 2. Obergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 1)



Grundriss Untergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 1)

Gesamtkonzeption

Der geplante Werkhof ist folgerichtig und volumetrisch überzeugend gestaltet. Das Bürogeschoss wird im 2. Obergeschoss als linearer Kopfbau parallel zur Schellerstrasse auf die südwestliche Gebäudekante gesetzt. Dies macht den Werkhof von weitem sichtbar und gibt dem Gebäude ein Gesicht.

Der grosszügige Entwurf des Werkhofes hat aber einen sehr grossen Fussabdruck und somit nur wenig Freiraum für die Aussenlager und die Parkplätze. Funktionell überzeugt das Projekt. Auch besticht es mit einer stringenten Trennung der Stadtwerke und des Unterhaltendienstes.

Das Erscheinungsbild des Werkhofes ist architektonisch gekonnt und subtil gestaltet. Die geschichteten Volumen sind mit unterschiedlichen, gefalteten Blechen verkleidet. Der aufgesetzte Büroteil erhält eine Ganzglasfassade. Das Salz Silo erhält ebenso eine Metallverkleidung und wird dadurch zu einem Gebäudekörper.

Positiv hervorzuheben ist, dass die Verfasser sich sehr stark mit der gut einsehbaren fünften Fassade, d.h. dem grossen Flachdach auseinandergesetzt haben. Sie wird zu einem attraktiven Dach- und Innovationsgarten für die Besucher und das Personal gestaltet.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten und die Einflussfaktoren werden berücksichtigt. Das Projekt nimmt jedoch zu wenig Rücksicht auf die Verkehrsbaulinie.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Der Anbieter hat eine sehr klare Trennung der Strukturen Stadtwerke und Unterhaltendienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte, wo es sinnvoll und zielführend ist. Durch die sehr guten Raumbeziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke sehr stark unterstützt.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und klar ausgewiesen. Die geforderten Schleppkurven werden dargestellt und funktionieren, aber überlagern sich teilweise mit den Aussenlagerflächen. Der Personalverkehr wird zielführend gesteuert und vom Kundenverkehr klar getrennt.

Das Projekt weist einen sehr prägnanten Kundenempfang auf, der für den Kunden der **Stadtwerke** klar ersichtlich ist und diesen zielführend zum Kundenservice führt. Büro- wie auch Werksmitarbeiter werden separat ins Gebäude geführt und sind klar vom Kundenverkehr getrennt. Die Büroräumlichkeiten sind sehr grosszügig bemessen und erfüllen die Anforderungen sehr gut. Die Anordnung der Nebenräume als Mittelinseln im Bürobereich ist gut gelöst und sehr ansprechend.

Der Anbieter hat die Bedürfnisse der Stadtwerke sehr gut erkannt und den Werkbereich dementsprechend ausgestaltet. Die Wege vom Kleinlager zu den Werkstätten sind auf einer Ebene und kurz. Zudem ist die Stundenerfassung als auch die Arbeitsvorbereitung für die Werkarbeiter im direkten Anschluss an den Werkbereich. Der Warenlift ist gut erreichbar und verbindet die für den Betrieb notwendigen Stockwerke. Das Grosslager ist von der Fläche ausreichend.

Der Mitarbeiteraufenthalt befindet sich im Bürobereich im 2. Obergeschoss mit Verbindung zur Dachterrasse. Dies führt aber dazu, dass das Werkpersonal durch den Bürobereich geführt wird, was zu Verschmutzungen durch Baustellendreck führt. Des Weiteren befindet sich die Stehküche direkt neben dem Aufenthaltsraum mit Küche, wodurch die Stehküche obsolet wird. Der Garderoben- und Nasszellenbereich ist clever gelöst.

Die Anordnung der Entsorgung im Aussenbereich ist gut gelöst. Die Aussenlagerflächen sind zwar eingezeichnet, aber relativ knapp und es ist nicht ersichtlich, wo welche Lagereinheiten Platz finden bzw. untergebracht werden sollen.

Der Anbieter hat die Bedürfnisse des **Unterhaltungsdienstes** sehr gut erkannt und den Werkbereich dementsprechend ausgestaltet. Die Wege von den Lagerräumen zu den Werkstätten sind auf einer Ebene und kurz. Die Erschliessung des Lagers im 1. Obergeschoss ist funktional und gut umgesetzt. Büro- und Personalbereich sind räumlich eng beieinander und unterstützen die Abläufe sehr gut. Die Wege zu den Garderoben und Werkstätten sind kurz und gut erreichbar. Die Räume sind grosszügig bemessen und sehr funktional.

Die Anordnung des Entsorgungs- und Werkstoffbereichs ist gut gelöst und witterungsgeschützt. Die Aussenlagerflächen sind zwar eingezeichnet, aber relativ knapp bemessen und es ist ebenfalls nicht ersichtlich, wo welche Lagereinheiten Platz finden bzw. untergebracht werden sollen.

Das Raumprogramm ist vollständig und die Räumlichkeiten sind sehr grosszügig bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Haustechnikkonzepte sind nur grob konzipiert. Die Wärmeerzeugung mittels Erdregister in der Bodenplatte ist komplex, der Ansatz eines Free-Coolings (Rohrregister Bodenplatte hilft Thermodecken im Sommer zu kühlen) innovativ. Eine saubere Abstimmung auf die Grundrisse ist noch nicht erfolgt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt CHF 17'978'361 (inkl. MwSt.). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten von CHF 137'856 (inkl. MwSt.) für Anschlussgebühren (Vorgabe Auftraggeberin CHF 215'400) aufgerechnet werden. Original wie auch bereinigtes Angebot von CHF 18'116'217 (inkl. MwSt.) überschreitet das vorgegebenen Kostendach von CHF 14'500'000 (inkl. MwSt.) massiv.

Das Projekt weist im Vergleich mit 7'352 m² die grösste Geschossfläche und mit 34'401 m³ das grösste Gebäudevolumen auf. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich im Durchschnitt und sind plausibel.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Das Projekt setzt einen städtebaulich klaren Akzent entlang der Geleise. Damit reiht es sich nahtlos ein in die Grossbauten entlang der Einfahrtsachse wie z.B. dem neuen hybriden Gebäude des Busdepots mit Schulhaus. Auf der südwestlichen Seite wird mit einem erhöhten Kopfbau ein weiterer städtebaulicher Akzent zur Schellerstrasse gesetzt, welcher die Ankunftssituation klar definiert.

Die architektonische Haltung der Verfasser, welche ihr Projekt nicht primär nur als funktionalen Werkhof und Arbeitsort denn vielmehr als zukunftsorientierte, attraktive Arbeitswelt und Gebäude der Verwaltung mit öffentlichem Charakter entwickeln, ist in sich schlüssig und wurde vom Beurteilungsgremium gelobt. Dabei werden auch die funktionalen Anforderungen der unterschiedlichen Nutzer, die sich in diesem Projekt in der Fassade abzeichnen, gut gelöst. Der architektonische Ausdruck und Wille ist denn auch in allen architektonischen Entscheidungen spürbar, schlüssig und konsequent auf hohem Niveau umgesetzt. Als Beispiel können hier die grosszügig bemessenen Raumhöhen oder die angebotene Arbeitswelt mit Zugang zu einer begrünten Dachterrasse genannt werden.

Die gestalterischen Anforderungen an die Qualität der Aussenräume wird wie bei allen Projekten durch die funktionalen Anforderungen des Betriebs eingeschränkt. Dafür wird ein attraktiver Aussenraum auf der Dachterrasse angeboten, welcher gleichsam die Qualität der Büroräumlichkeiten aufwertet und einen ökologischen Ausgleich schafft.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise. Untergeschoss und Erdgeschoss werden in Stahlbeton erstellt. Die Deckenkonstruktionen sind als vorgefertigte Stahlbetonträger mit aufliegenden Betondeckenelementen (Verbund) geplant. Das Untergeschoss wird wasserdicht in Dichtigkeitsklasse 1 und 2 ausgeführt. Das Bürogeschoss ist als Stahlbau mit Wabenträgern und Stahl-Beton-Verbunddecke angedacht.

Die Fassaden werden mit verschiedenartig gefalteten eloxierten Aluminiumblechen verkleidet. Die Struktur ist vertikal angeordnet. Die Geschossigkeit wird durch horizontale Bänder betont. Die Bürofassade soll mit emailliertem, hinterlüftetem Glas verkleidet werden. Die Fenster sind als Doppelfassade geplant, um einen erhöhten Schallschutz gegen die Bahngeleise zu gewährleisten. Die Fassadengestaltung entspricht dem Erscheinungsbild eines Werkhofes, strahlt aber durch die gekonnte, differenzierte Materialisierung eine gewisse Eleganz aus.

Fazit

Der Entwurf überzeugt durch eine sehr durchdachte und eine bestens funktionierende Lösung. Das Projekt ist sowohl konstruktiv wie auch in der differenzierten architektonischen Gestaltung sehr gekonnt umgesetzt. Klare Linien und präzise Volumen, eine statisch logische Struktur und eine präzise Detailierung prägen das Erscheinungsbild des Werkhofes.

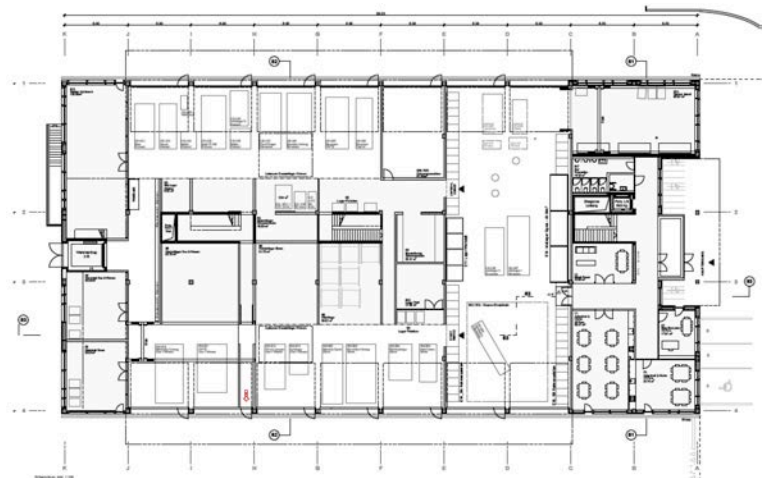
Nachteilig ist der grosse Fussabdruck des Gebäudes und die dadurch resultierenden kleinen Restflächen für die betrieblich notwendigen Aussenlager und Parkplätze. Die grosszügige Planung hat aber auch seinen Preis. Es ist das mit Abstand teuerste Projekt.



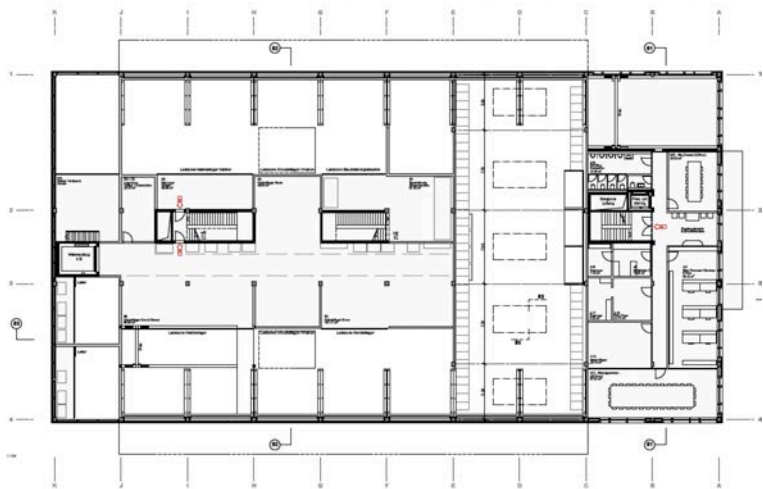
Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



Modell 1:500



Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



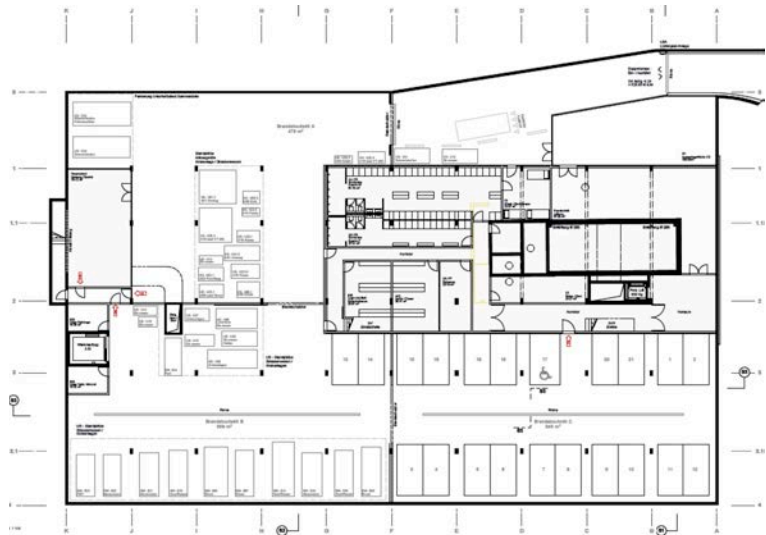
Grundriss 1. Obergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



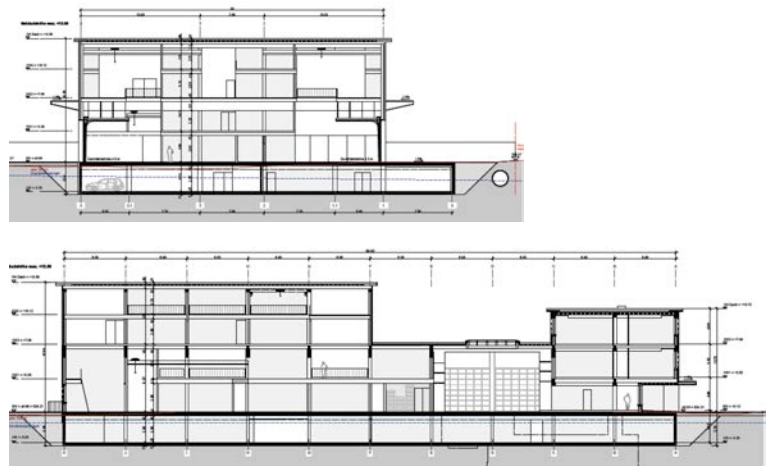
Grundriss 2. Obergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



Grundriss 3. Obergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



Grundriss Untergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 2)



Längs- und Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 2)

Gesamtkonzeption

Die Verfasser lösen die Bauaufgabe mit zwei Hochbauten und einem zweigeschossigen Verbindungsbau. Auf der Eingangsseite wird das dreigeschossige Empfangs- und Bürogebäude situiert. Auf der gegenüberliegenden Seite das vier geschossige, höchste und grösste Volumen für den Lagerbereich. Volumetrisch vermag diese Lösung wenig zu überzeugen. Es entsteht keine spannungsvolle Gebäudekonfiguration.

Die klare gewünschte Trennung der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes wird mit dem bestehenden Entwurf zu wenig erreicht. Der dreigeschossige Lagerbereich ist für die Bewirtschaftung anspruchsvoll und sehr aufwendig. Positiv zu vermerken ist, dass der gesamte Werkhof ab dem Erdgeschoss in einer Holzkonstruktion geplant ist. Die Materialisierung der Fassade und deren architektonischen Umsetzung vermögen aber zu wenig zu überzeugen.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten und die Einflussfaktoren werden berücksichtigt. Das Projekt nimmt jedoch zu wenig Rücksicht auf die Verkehrsbaulinie.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Der Anbieter hat eine sehr starke Vermischung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vorgenommen. Dadurch kreuzen sich die betrieblichen Abläufe beider Werke, was die Arbeit erheblich erschwert. Die Raumbeziehungen sind für beide Betriebe nicht unterstützend.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und ausgewiesen. Die geforderten Schleppkurven werden dargestellt und funktionieren. Der Personalverkehr und insbesondere der Kundenverkehr werden nicht klar geführt. Zudem ergeben sich aus den Raumbeziehungen zu lange Verkehrswege.

Der Empfang der **Stadtwerke** ist für den Kunden ersichtlich. Im Eingangsbereich wird der Kunde über Hinweisschilder geführt, hat aber auch diverse Möglichkeiten in andere Bereiche zu gelangen. Der Kundenservice ist isoliert im 1. Obergeschoss platziert, die übrigen Büros befinden sich im 2. Obergeschoss. Dadurch resultieren lange Wege und die Verbindung zwischen den Bereichen wird nicht unterstützt. Die Lagerräume sind sehr verteilt im Gebäude angeordnet und unterstützen die Abläufe nicht. Die Vermischung mit dem Unterhaltsdienst ist gross und erschwert die Arbeit der einzelnen Werke. Die Personalbereiche sind zweckmässig und funktional. Die Aussenlagerflächen sind zweckmässig und genügen den Ansprüchen. Die Lagereinheiten sind definiert und ersichtlich. Die Entsorgung ist gut gelöst.

Die Lagerräume im Werkbereich des **Unterhaltsdienstes** sind sehr verteilt im Gebäude angeordnet und unterstützen die betrieblichen Abläufe nicht. Die Vermischung mit den Stadtwerken ist gross und erschwert die Arbeit der einzelnen Werke. Büro-/Personalbereich sind eng beieinander und unterstützen die Abläufe. Die Wege zu den Garderoben und Werkstätten kreuzen sich mit jenen der Stadtwerke und sind lang. Die Aussenlagerflächen sind zweckmässig angeordnet und ersichtlich. Der Entsorgungs- und Werkstoffbereich ist jedoch nicht gedeckt.

Das Raumprogramm wird teilweise erfüllt. Es fehlt bei den Stadtwerken der Mitarbeiterraum. Zudem sind die Räumlichkeiten eher knapp bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird mit HLKS-Konzeptansatz erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt. Die Wärmeerzeugung mittels Energiecontracting entspricht jedoch nicht der Wettbewerbsvorgabe und muss durch eine autonome Lösung ersetzt werden.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt CHF 14'800'000 (inkl. MwSt.). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten von CHF 314'691 (inkl. MwSt.) für die notwendige Dichtigkeitsklassen im UG, eine autonome Wärmeerzeugung und Betriebseinrichtung aufgerechnet werden. Dafür konnten die Anschlussgebühren um CHF 323'100 (Vorgabe Auftraggeberin CHF 215'400) reduziert werden. Original wie auch bereinigtes Angebot von CHF 14'791'593 (inkl. MwSt.) halten das vorgegebenen Kostendach von CHF 14'500'000 (inkl. MwSt.) knapp nicht ein.

Das Projekt liegt mit 7'829 m² Geschossfläche und 32'748 m³ Gebäudevolumen im Vergleich über dem Durchschnitt. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich deutlich unter dem Durchschnitt und sind daher nicht plausibel.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Insgesamt werden die städtebaulichen Anforderungen erfüllt. Mit dem Kopfbau, welcher gleichzeitig als Bürobau dient, wird eine Adresse gebildet. Bei der städtebaulichen Setzung wird die klare Absicht, insbesondere bei der Anordnung der einzelnen Volumen entlang der Geleise und der dahintergelegenen Siedlung am Hang nicht deutlich.

Die kubische Gliederung der Baukörper wird mit einer feingliedrigen Fassadenstruktur überlagert, welche in den Bürobereichen Glasfüllungen mit Brüstungen aufweisen und an anderer Stelle gefüllt bleibt. Der industrielle Charakter soll durch die Verwendung von zementgebundenen Holzwerkstoffplatten erzeugt werden. Diese fein gegliederte Fassadenhülle erzeugt einen architektonischen Ausdruck von Wohn- oder Schulbauten, welcher an diesem Ort etwas irritiert und nicht zu überzeugen vermag. Die verschiedenen Baukörper werden zum Teil additiv und an anderer Stelle ineinander gefügt, was sich auch in der inneren Organisation abzeichnet, welche an mehreren Stellen keine optimalen räumlichen Bedingungen für die Nutzer schafft.

Der im Ansatz sehr interessante konstruktive Ansatz einer Holzbauweise mit versteifenden Kernen hätte noch mehr Potenzial. Hier hätte man sich eine konzeptionelle Klärung wie auch mehr Klarheit in der Anordnung aber auch in der Qualität der verschiedenen Räume erwünscht; in den schlauchartigen Gangräumen in den Büroräumlichkeiten, um ein Beispiel zu nennen. Zum Aussenraum wurden neben den bestimmenden funktionalen Anforderungen keine weiteren qualitativen Aussagen gemacht.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise aus Stahlbeton für das Untergeschoss und aussteifende Elemente (Wände und Treppenhäuser) für die Erd- und Obergeschosse. Die Tragenden Bauteile ab Erdgeschoss werden in Holzbauweise gewählt. Die Decken bestehen teilweise aus Vollholzelementen, andere aus Holzkastenelementen. Die gewählte Bauweise erweckt einen eher heterogenen Eindruck in Konstruktion und Erscheinung.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss gemäss Detailplänen mit Holzelementen mit hinterlüfteten Verkleidung aus zementgebundenen Holzwerkstoffplatten geplant. Die Materialisierung unterscheidet sich jedoch in Plänen und Baubeschrieb: gemäss Baubeschrieb werden Schichtstoff-Pressplatten als Verkleidung vorgesehen. Die Fenster sind in Kunststoff geplant, die Sektionaltore in Stahl und Aussentüren in Metall. Die Farbgebung bleibt offen.

Fazit

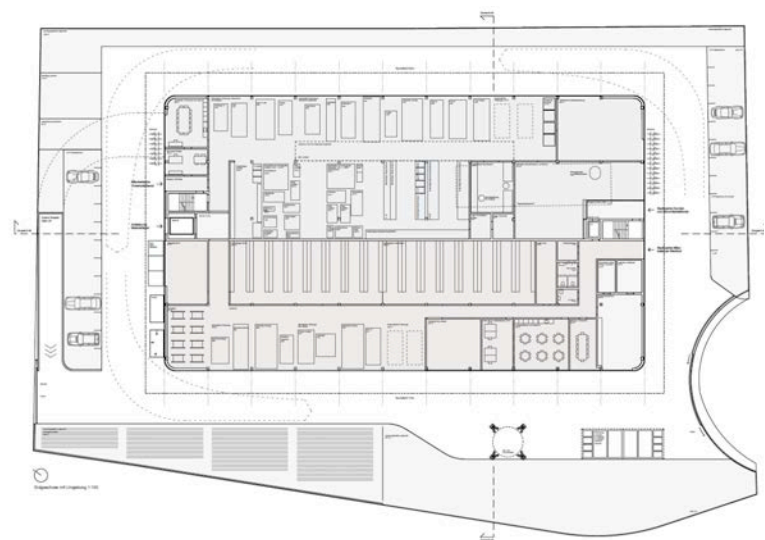
Es handelt sich nun um einen sorgfältig ausgearbeiteten Projektvorschlag. Leider wurden bei den Entwurfsgrundsätzen Entscheide getroffen, mit denen es nicht gelang, die Anforderungen bezüglich Funktionalität, Architektur und Städtebau optimal zu erfüllen.



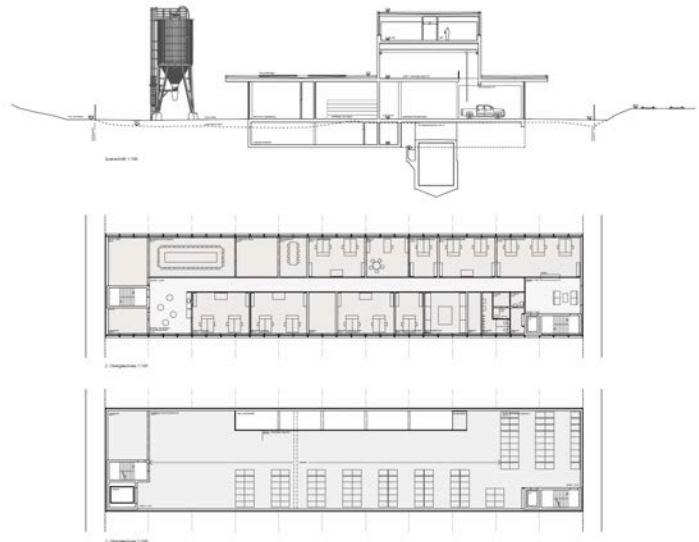
Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 3)



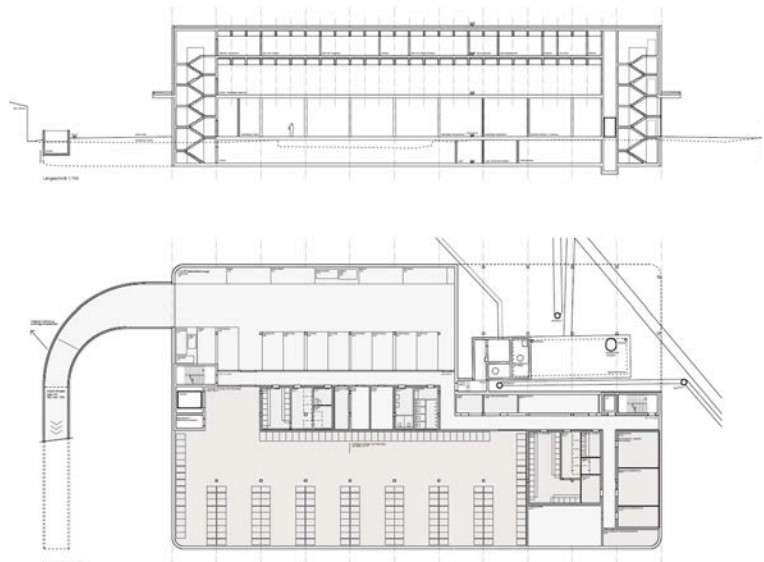
Modell 1:500



Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 3)



Grundriss 1. und 2. Obergeschoss mit Querschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3)



Grundriss Untergeschoss mit Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 3)

Gesamtkonzeption

Dem rechteckigen Werkhof wird ein linearer, gut proportionierter Baukörper aufgesetzt. Der eingeschossige Sockelbau erhält allseitig ein weit auskragendes Vordach. Daraus ergeben sich für die Bewirtschaftung praktische Vorteile. Die Architektur wird mit diesem Vordach aber auch definiert: das umgehende Vordach ergibt eine leicht anmutende, schwebende und stark prägende Horizontale.

Mit dem eingeschossigen Gebäudesockel, dem allseitigen grossen Vordach und dem aufgesetzten linearen Baukörper ergibt dies eine eindruckliche, dynamische Gebäudeformation mit dem Kontrast von Horizontalität und Vertikalität. Beim filigranen Längsbau sind im obersten Stockwerk folgerichtig die Büros untergebracht. Die Längsfassaden werden mit der grosszügigen Befensterung schön rhythmisiert. In der Stirnfassade wird ein rundes Fenster (Auge) als markantes Zeichen gesetzt. Es signalisiert den Haupteingang.

Der Projektvorschlag schafft auf einfache Art eine klare Trennung der Stadtwerke und des Unterhaltsdienstes. Weil die Grosslager der Stadtwerke im Untergeschoss angeordnet sind, ist das oberirdische Volumen relativ klein. Dadurch integriert sich der Werkhof auf selbstverständliche Art ins Quartier. Im Weiteren ergeben sich dadurch genügend Freiräume für die Aussenlager und die Parkplätze.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten und die Einflussfaktoren werden berücksichtigt. Das Projekt nimmt ausreichend Rücksicht auf die Verkehrsbaulinie.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Der Anbieter hat eine klare Trennung der beiden Strukturen Stadtwerke und Unterhaltsdienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte, wo es sinnvoll und zielführend ist. Durch geschickte Raumbeziehungen werden die betrieblichen Abläufe beider Werke gut unterstützt.

Die Verkehrsführung auf dem Areal ist strukturiert und ausgewiesen. Die geforderten Schleppkurven werden nur grob angedeutet. Das Areal ist nicht unterteilt in Kunden- und Werkverkehr; dadurch kann es zu Behinderungen kommen.

Der Kundenempfang der **Stadtwerke** ist von aussen für den Kunden ersichtlich, aber zurückhaltend. Der Kunde wird zielführend zum Kundenservice geführt. Die Werksmitarbeiter werden separat ins Gebäude geführt und sind vom Kundenverkehr getrennt. Die Büroräumlichkeiten sind grosszügig bemessen und erfüllen die Anforderungen sehr gut. Die Anordnung einzelner Räume ist noch zu überprüfen.

Das Werkpersonal wird klar vom Bürobereich getrennt. 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 in die Abläufe werden unterstützt. Das Grosslager ist über die Tiefgarage als auch über den Warenlift direkt und gut erreichbar. Der Aufenthaltsraum befindet sich im Erdgeschoss und ist gut positioniert. Der Mitarbeiteraum und die Garderoben sind gut gelöst und zweckmässig. Die Aussenlagerflächen sind vorhanden und klar ausgewiesen. Die Anordnung der Entsorgung muss noch optimiert werden.

Der Anbieter hat den Werkbereich des **Unterhaltsdienstes** funktional gestaltet. Die Ladezone zum 1. Obergeschoss ist im jetzigen Zustand zu klein und muss vergrössert werden. Die Anordnung einzelner Räume ist noch zu überprüfen. Büro- und Personalbereich sind räumlich eng beieinander verbunden und unterstützen die Abläufe gut. Eine gute Anbindung an die Fahrzeughalle sowie Werkstätte ist gegeben. Der Aussenbereich ist grosszügig gestaltet, aber die Anordnung des Salz-Silos sowie des Entsorgungsbereichs sind noch zu optimieren. Die Lagerbereiche sind definiert und ersichtlich.

Das Raumprogramm ist vollständig. Zudem sind die Räumlichkeiten gut bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird mit HLKS-Konzeptansatz erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Sorgfältig erarbeitetes HLKS-Projekt. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt CHF 14'297'175 (inkl. MwSt.). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten von CHF 608'505 (inkl. MwSt.) für das Budget Altlastensanierung, die notwendigen Dichtigkeitsklassen im UG, die geforderte Heizverteilung mittels Deckenstrahler in den Werkstätten, Bewilligungs- und Anschlussgebühren (Vorgabe Auftraggeberin CHF 215'400) aufgerechnet werden. Aufgrund des bereinigten Angebots von neu CHF 14'905'680 (inkl. MwSt.) kann das vorgegebenen Kostendach von CHF 14'500'000 (inkl. MwSt.) knapp nicht eingehalten werden.

Das Projekt weist im Vergleich mit 5'969 m² die geringste Geschossfläche und mit 28'104 m³ das geringste Gebäudevolumen auf. Aufgrund dieser Kompaktheit weist das Projekt auch das beste Verhältnis von Nutzfläche zu Geschossfläche auf. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich im Durchschnitt und sind plausibel.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Das Gebäude nimmt zu den umgebenden Bauvolumen mit einem städtebaulich präzise und klar gesetzten Volumen Bezug und fügt sich damit gut in die Stadt und Siedlungsstruktur an den Geleisen ein. Gleichzeitig nimmt das Gebäude gebührend Rücksicht zu den Wohnbauten am Hang.

„Form follows function“. Die kubische Gliederung der Baukörper, die Gebäudesetzung im Grundstück, insgesamt die Summe der architektonischen Entscheidungen unterliegen einem bestechend einfachen und gleichzeitig im Kern hoch funktionalen Grundkonzept, wonach die Form der Funktion folgt. Die Architektur wird auf die wesentlichen Elemente reduziert. Unter dieser Prämisse wird eine präzise und stimmige architektonische Formensprache entwickelt. Die Massstäblichkeit und Proportion der Fassadengliedernden Elemente vermag zu überzeugen. Der architektonische Ausdruck des Gebäudes und die Materialisierung spiegeln den konzeptionellen Ansatz und werden bis ins Detail weitergedacht. Dadurch wird über die Bearbeitung der verwendeten einfachen Materialien das Gebäude in seinem Ausdruck zusätzlich veredelt.

Die Qualität des Aussenraums unterliegt wie bei allen Projekten den engen Rahmenbedingungen der gegebenen Parzellengrösse und den funktionalen Anforderungen an den Betrieb. Auch hier zeigt sich, dass durch funktional begründete Entscheide wie z.B. das Abrunden der Gebäudekanten der befahrbare und damit nutzbare Bereich der Aussenflächen mit einfachen Massnahmen optimiert werden konnte. Das Gelände wird in einer eleganten Geste von einem gerundeten Tor abgeschlossen. Die Funktionalität dieser Eingangstoranlage ist jedoch fragwürdig. Auch wenn das Projekt sich primär als Werkhof versteht, ist der Ankunftssituation für externe Kunden doch Rechnung getragen worden. Diese könnte bei der Weiterbearbeitung jedoch noch verbessert werden.

Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise. Untergeschoss und Erdgeschoss einschliesslich Decke über Erdgeschoss mit dem umlaufenden Vordach werden in Stahlbeton mit Flachdecken erstellt. Eine Unterzugsdecke im Erdgeschoss übernimmt die Lasten aus dem aufgesetzten Riegel. Das Untergeschoss wird als weisse Wanne wasserdicht ausgeführt, was für die geplanten Nutzungen nicht genügt; ausgebauten Räume und Lagerflächen müssen Dichtigkeitsklasse 1 aufweisen.

Der aufgesetzte Riegel für die Lager und Büroräume wird in vorfabrizierter Holzbauweise ausgeführt. Dabei wird die Decke über dem 1. Obergeschoss als Brettstapeldecke mit Überbeton erstellt. Die Decke über dem 2. Obergeschoss ist als beidseitig beplankte Balkenlage konzipiert. Dieses Konzept verspricht eine wirtschaftliche und ökologische Bauweise.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss als Holzelemente mit hinterlüfteter Verkleidung aus druckimprägnierten, dunkel gehaltenen Weisstannen Brettern ausgeführt. Die Fenster und Tore bilden mit der Ausführung in hellem Aluminium einen starken Kontrast und bilden für das ganze Gebäude eine elegante Sachlichkeit.

Fazit

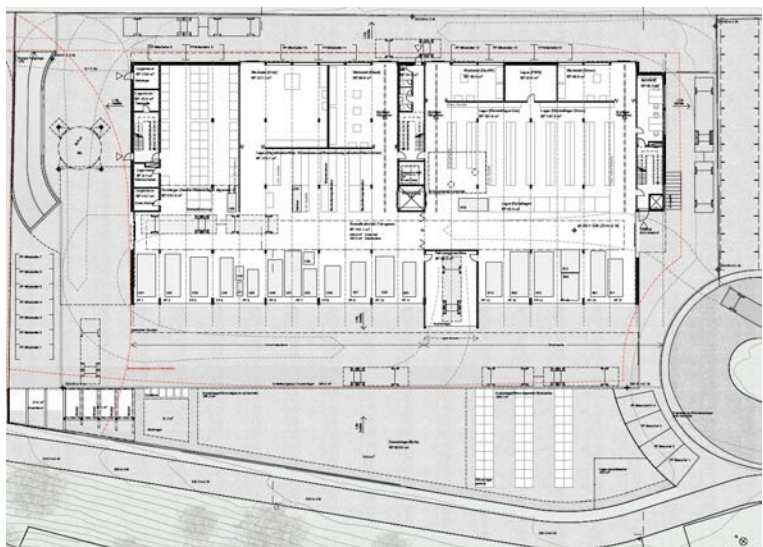
Der vorliegende Entwurf bildet eine ausgezeichnete Ausgangslage für die Erstellung des neuen Werkhofes. Es handelt sich um ein kompaktes und somit auch kostengünstiges Projekt. Es ist eine sowohl funktionell, wie auch für die Bewirtschaftung sehr gute Lösung. Die präzise, schlichte Architektur überzeugt im Erscheinungsbild, aber auch in der Materialisierung. Der Lösungsansatz wird kohärent in eine Architektur umgesetzt, welche dem Bild eines Werkhofes gerecht wird.



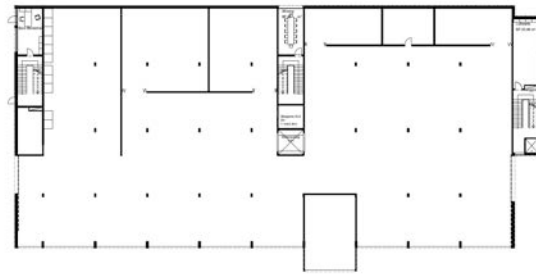
Fotorealistische Darstellung (Quelle: Bietergemeinschaft 4)



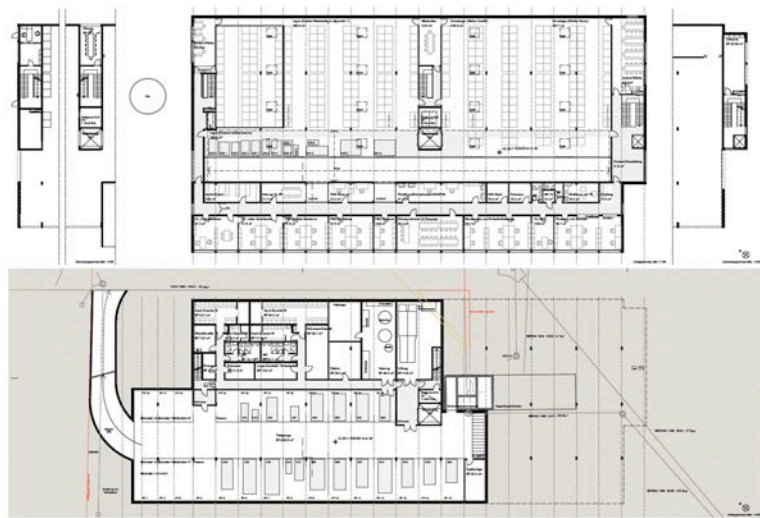
Modell 1:500



Situation mit Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 4)



Grundriss Zwischengeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 4)



Grundriss Obergeschoss und Untergeschoss (Quelle: Bietergemeinschaft 4)



Quer- und Längsschnitt (Quelle: Bietergemeinschaft 4)

Gesamtkonzeption

Die Verfasser machen einen überraschenden Konzeptvorschlag: nebst der umgehenden äusseren Erschliessung planen die Architekten eine Halleninterne Durchfahrt für die Anlieferung und das Bestücken der Fahrzeuge. Dieser Vorschlag wurde im Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert. Da die Nutzer eine klare Trennung der Stadtwerke und des Unterhaltendienstes haben wollen, widerspricht dieser Lösungsvorschlag teilweise der vorgegebenen Anforderung.

Der Werkhof ist mit einem Sockelbau in Massivbauweise und einem Obergeschoss in Holzbauweise vorgesehen. Der an die Lagerräume angedockte Bürotrakt ist in der Höhe bescheidener als der Lagertrakt. Dies ist für die angrenzende Wohnüberbauung vorteilhaft. Der Haupteingang für Kunden und Besucher ist gleich neben der Durchfahrt der inneren Erschliessung und zudem nicht artikuliert und somit fast nicht auffindbar.

Der Wettbewerbsperimeter wird eingehalten und die Einflussfaktoren werden berücksichtigt. Das Projekt ist in Bezug auf die Verkehrsbaulinie unproblematisch.

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Der Anbieter hat eine zweckmässige Trennung der Strukturen Stadtwerke und Unterhaltendienst vorgenommen. Die beiden Werke haben nur dort Berührungspunkte wo es sinnvoll und zielführend ist. Die Raumbeziehungen funktionieren.

Sämtlicher Verkehr um das Werkgebäude herum führt unter dem Salz-Silo hindurch, was als problematisch erachtet wird. Die nachgefragten Schleppkurven werden dargestellt und funktionieren.

Der Empfangsbereich der **Stadtwerke** ist sehr versteckt und aufgrund der Durchfahrt zudem gefährlich angeordnet. Der Kunde wird über lange Wege und ebenfalls sehr versteckten Schalter geführt. Die Anordnung der Büroräumlichkeiten ist zweckmässig. Die räumlichen Dimensionen sind eher knapp bemessen. Die Postfächer sind platzsparend und somit sehr gut umgesetzt.

Sämtliche Lager sind offen ausgeführt und knapp bemessen. Die Verkehrszone im Gebäude, welche auch als Arbeitszone genutzt werden kann, ist gut umgesetzt und flexibel. Die Anordnung der Kabellager ist sehr gut. Raumproportionen sind zum Teil sehr nachteilig, z.B. Leitwarte in einem langen schmalen Raum. Der Personalräume sind vorhanden und erfüllen ihren Zweck. Der Aufenthaltsraum befindet sich im obersten Stockwerk und kreuzt die Wege des Kunden. Dies führt unter anderem zu einer erhöhten Verschmutzung im Treppenhaus.

Die Aussenlagerflächen sind gut gelöst und erfüllen die Anforderungen. Die Einteilung der Lagerbereiche ist ersichtlich und ausgewiesen. Die Entsorgung ist vollständig und gut positioniert.

Der Anbieter hat den Werkbereich des **Unterhaltendienstes** funktional gestaltet, die bereichsübergreifende Lade Zone kann zu Verzögerungen der betrieblichen Abläufe führen. Die Lagerräume sind zu offen gestaltet. Büro- und Personalbereich sind sehr weit auseinander, da diese auf vier Stockwerke verteilt sind. Eine gute Anbindung an die Fahrzeughalle sowie Werkstätten ist dadurch nicht gegeben.

Der Aussenbereich ist zweckmässig gestaltet, aber die Anordnung des Salz-Silos ist noch zu überprüfen, da sämtlicher Verkehr unter dem Silo durchgeleitet wird. Die Lagerbereiche sind definiert und ersichtlich. Die Entsorgung ist unvollständig, da beide Muldenstandplätze fehlen.

Das Raumprogramm ist unvollständig. Es fehlt bei den Stadtwerken über 70 m² Bürofläche und über 100 m² Lagerflächen. Zudem sind die Räumlichkeiten sehr knapp bemessen. Die Anzahl Mitarbeiterparkplätze beschränkt sich auf das Minimum.

Die Wettbewerbsvorgabe Minergie-Eco wird mit HLKS-Konzeptansatz erfüllt. Inhaltlich und funktional werden die Konzepte auch den Anforderungen der Raumnutzung gerecht. Sehr sorgfältig ausgearbeitetes HLKS-Projekt. Die Umsetzung der Installation ist mit den Grundrissen kompatibel und schematisch bestätigt.

TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit

Das TU-Angebot beträgt CHF 15'401'100 (inkl. MwSt.). Für die Vergleichbarkeit der Angebote müssen zusätzliche Kosten von CHF 105'115 (inkl. MwSt.) für Sicherheitsmassnahmen entlang der Bahngleise aufgerechnet werden. Dafür konnte das Budget für die Anschlussgebühren (Vorgabe Auftraggeberin CHF 215'400) um CHF 30'000 reduziert werden. Original wie auch bereinigtes Angebot von CHF 15'506'215 (inkl. MwSt.) überschreiten das Kostendach von CHF 14'500'000 (inkl. MwSt.).

Das Projekt weist mit 6'341 m² Geschossfläche und 30'924 m³ Gebäudevolumen im Vergleich durchschnittliche Werte auf. Die Erstellungskosten (BKP 1-9) pro Geschossfläche sowie pro Gebäudevolumen liegen im Vergleich im Durchschnitt und sind plausibel.

Architektur, Konstruktion und Materialisierung

Die Positionierung und volumetrische Ausbildung des Gebäudes im städtebaulichen Kontext ist nachvollziehbar. Der versetzte tieferliegenden Gebäudeteil an der Südwestseite im Übergang zu den angrenzenden Siedlungen am Hang vermag zu vermitteln. Die Setzung des höheren Volumens zu den Geleisen wird positiv beurteilt. Die kubische Gliederung der Volumen an der Südwestseite hätte jedoch dazu genutzt werden können eine präzise Ankunftsgeste zur Schellerstrasse und damit eine Adresse zu formulieren.

Während der Baukörper an den Stirnseiten in Massstäblichkeit und Proportion der Fassadengliedernden Elemente überzeugt, vermag die städtebaulich etwas unklare Ankunftssituation auch bei näherer Betrachtung nicht zu befriedigen. Die Adressbildung und Ankunftssituation bleibt unklar und wird, verstärkt durch die interne Durchfahrt, als ungenügend beurteilt. Die Fläche der internen Durchfahrt, deren Vorteile nicht zu überzeugen vermochten, wird zu Ungunsten der Aussenfläche benötigt. Zu den Aussenraumqualitäten werden wenig Aussagen gemacht.

Die Konstruktion ist sinnvoll und überlegt. Die gewählte Konstruktion besteht aus einer Mischbauweise aus Massivbau mit vereinzelt Holzbauteilen. Untergeschoss und Erdgeschoss inklusive Decke über Erdgeschoss und Stützen im Obergeschoss werden in Stahlbeton erstellt. Der auskragende Büroriegel und das Dach über dem Obergeschoss sind als Holzelementbau geplant.

Die Fassaden werden ab Erdgeschoss mit einer hinterlüfteten, durchbrochenen Verkleidung aus Fichtenlatten versehen. Unverständlich und die Konstruktion verunklarend ist die Verkleidung des Betonsockelbaues mit Holzplatten. Fenster, Türen und Tore sind in unterschiedlichen Materialien wie Holz-Metall, Kunststoff und Stahl vorgesehen. Das Erscheinungsbild erfährt dadurch eine gewisse «Beliebigkeit» in der Materialisierung.

Fazit

Der geplante Werkhof hat gute Lösungsansätze, vermag aber im Gesamten nicht vollständig zu überzeugen. Insbesondere konnten die Vorteile der internen Durchfahrt den Nachteil einer klaren Trennung der beiden Betriebe nicht wettmachen. Architektonisch ungenügend ist die fehlende Ausgestaltung des Hauptzuges dieses öffentlichen Baus.

6. Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Rangierung	<p>Aufgrund der Beurteilung in Kapitel 5 und detaillierten Bewertung, welche der Tabelle im Anhang zu entnehmen ist, ergibt sich folgende Rangierung:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1. Rang: Bietergemeinschaft 3 – Steiner AG Architektur: Stutz Bolt Partner AG (520 von 600 Punkten)• 2. Rang: Bietergemeinschaft 1 – Gross Generalunternehmung AG ZH Architektur: CH Architekten AG (475 von 600 Punkten)• 3. Rang: Bietergemeinschaft 4 – ERNE AG Holzbau Architektur: Homberger Architekten AG (445 von 600 Punkten)• 4. Rang: Bietergemeinschaft 2 – Piora AG Generalunternehmung Architektur: Marcel Scheidegger Architekturgesellschaft (391 von 600 Punkten)
Antrag auf Zuschlag	<p>Das Beurteilungsgremium beantragt dem Stadtrat Wetzikon einstimmig, den Zuschlag der</p> <p>Bietergemeinschaft 3 – Steiner AG mit einem bereinigten Kostendach von CHF 14'905'680 (inkl. MwSt.)</p> <p>zu erteilen.</p>
Ergebnis des Wettbewerbs	<p>Mit dem Zuschlagsentscheid des Stadtrates gemäss Antrag ist das Submissionsverfahren abgeschlossen. Der Zuschlagsentscheid wird allen Anbietern mittels Verfügung mitgeteilt.</p>
Würdigung, Dank	<p>Das Beurteilungsgremium konnte in allen Projekten und Angeboten eine vertiefte Auseinandersetzung mit der Aufgabenstellung feststellen.</p> <p>Das Beurteilungsgremium dankt allen Teilnehmern für ihre Beiträge, welche es ihm ermöglichten, ein für den neuen Werkhof Wetzikon optimales Projekt auszuwählen.</p>

7. Anhang



Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle



Zusammenfassung					
Kennzahlen Projekt	Gross Generalunternehmung AG / CH Architekten AG	Priona AG Generalunternehmung / Meier Schiedegger Architektur	Steiner AG / Stutz Bohner AG	ERNE AG Holzbau / Homberger Architekten AG	
Gebäudevolumen GV	34'401 m3	32'748 m3	28'104 m3	30'924 m3	
Geschosfläche GF	7'352 m2	7'829 m2	5'969 m2	6'341 m2	
Erstellungskosten BKP 1-9	17'975'361 CHF (inkl. MwSt.)	14'800'000 CHF (inkl. MwSt.)	14'297'175 CHF (inkl. MwSt.)	15'401'100 CHF (inkl. MwSt.)	
Erstellungskosten BKP 1-9 / Geschosfläche	181'621'7 CHF / m2	1479'192 CHF / m2	2'469 CHF / m2	15'092'215 CHF / m2	
Erstellungskosten BKP 1-9 / Gebäudevolumen	527 CHF / m3	452 CHF / m3	530 CHF / m3	501 CHF / m3	
Bewertung Zuschlagkriterien					
1. Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)	197 82%	141 59%	188 78%	173 72%	
2. TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (30%)	110 6%	145 81%	154 86%	146 81%	
Erstellungskosten BKP 1-9 / beauftragt	114	151	133	150	
3. Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30%)	168 9%	105 58%	174 97%	141 78%	
Total Punkte	475 79%	391 61%	516 89%	460 77%	
Rangierung	2	4	1	3	

Antrag auf Zuschlag

Unterzeichnete Beurteilungsgremien

Wetzikon, 03. 02.2018

Wetzikon AG / Stutz Bohner AG

Steiner AG / Stutz Bohner AG

Erne AG Holzbau / Homberger Architekten AG

Priona AG | Generalunternehmung / Meier Schiedegger Architektur

Gross Generalunternehmung AG / CH Architekten AG

Handwritten signatures and stamps of the evaluation committees.

Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 1	Gross-Generalmietnehmung AG			Priva AG Generalunternehmung			Steiner AG			ERNE AG Holzbau										
	Benmerkungen	Punkte	Gewichtung UK	Benmerkungen	Punkte	Gewichtung UK	Benmerkungen	Punkte	Gewichtung UK	Benmerkungen	Punkte	Gewichtung UK								
1.4 Gebäudestatik, Nutzungsflexibilität (W06)																				
Tragkonzept, Fundation, Erdbebenmassnahmen		5.0	10%	4.0	10%	40%	6.0	10%	50%	5.0	10%	53%								
Dichtgleitkonzept		5.0	10%	3.0	10%	30%	4.0	10%	40%	6.0	10%	60%								
Trennung Primär-, Sekundär- und Tertiärsystem Materialtrennung		5.0	10%	5.0	10%	50%	5.0	10%	50%	5.0	10%	50%								
1.5 Gebäudetechnik (W07)																				
Elektro Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung		4.0	20%	2.0	20%	68%	5.0	20%	92%	5.0	20%	104%								
Beleuchtung Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung		4.0	20%	2.0	20%	20%	4.0	20%	40%	4.0	20%	40%								
Heizung/Wärmeerzeugung und -verteilung Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung		4.0	20%	4.0	20%	40%	5.0	20%	50%	6.0	20%	60%								
Lüftung, Klima, Kälte Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung		4.0	20%	5.0	20%	50%	5.0	20%	50%	6.0	20%	60%								
Sanitär, Druckluft Konzeptpläne mit Schemata Leistungs-/Funktionsbeschreibung		4.0	20%	4.0	20%	40%	4.0	20%	40%	5.0	20%	50%								
Total Punkte Zuschlagskriterium 1		493	x 40%	= 197	82%		352	x 40%	= 141	59%		470	x 40%	= 188	79%		432	x 40%	= 173	72%

Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 2	Gross Generalunternehmung AG	Priora AG (Generalunternehmung)	Steiner AG	ERNE AG Hobbau
2. TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (20%)				
2.1 TU-Angebot (W09)	<p>3.1 60% 187</p> <p>3.4 202</p> <p>Bemerkungen</p> <p>Punkte</p> <p>Gewichtung UK</p> <p>Note (6 bis 1)</p> <p>erfülle</p> <p>nicht erfüllt</p> <p>teilweise erfüllt</p> <p>erfülle</p> <p>Bemerkungen</p> <p>BKP 1 1833361 10.1%</p> <p>BKP 2 11727299 62.7%</p> <p>BKP 3 193386 0.1%</p> <p>BKP 4 824982 4.6%</p> <p>BKP 5 314484 1.7%</p> <p>Honorare 3255177 19.8%</p> <p>BKP 9 168012 0.9%</p> <p>Total 17928361 100.0%</p> <p>Preskorektur (gemäss Detailliste) 137556</p> <p>3.7 80%</p> <p>Total 18116217 100.8%</p> <p>3.0 20% Neu, Überschreitung 21.0%</p>	<p>5.1 60% 305</p> <p>5.4 334</p> <p>Bemerkungen</p> <p>Punkte</p> <p>Gewichtung UK</p> <p>Note (6 bis 1)</p> <p>erfülle</p> <p>nicht erfüllt</p> <p>teilweise erfüllt</p> <p>erfülle</p> <p>Bemerkungen</p> <p>BKP 1 1900145 12.8%</p> <p>BKP 2 8331309 56.4%</p> <p>BKP 3 197772 1.3%</p> <p>BKP 4 654888 4.4%</p> <p>BKP 5 836726 5.6%</p> <p>Honorare 2869160 19.4%</p> <p>BKP 9 0 0.0%</p> <p>Total 14800000 100.0%</p> <p>Preskorektur (gemäss Detailliste) -8408</p> <p>6.0 80%</p> <p>Total 14791592 99.9%</p> <p>3.0 20% Neu, Überschreitung 2.0%</p>	<p>5.4 60% 324</p> <p>5.3 319</p> <p>Bemerkungen</p> <p>Punkte</p> <p>Gewichtung UK</p> <p>Note (6 bis 1)</p> <p>erfülle</p> <p>nicht erfüllt</p> <p>teilweise erfüllt</p> <p>erfülle</p> <p>Bemerkungen</p> <p>BKP 1 1521317 10.6%</p> <p>BKP 2 7980780 55.8%</p> <p>BKP 3 736668 5.2%</p> <p>BKP 4 780825 5.5%</p> <p>BKP 5 202476 1.4%</p> <p>Honorare 3105109 21.5%</p> <p>BKP 9 0 0.0%</p> <p>Total 14297175 100.0%</p> <p>Preskorektur (gemäss Detailliste) 608505</p> <p>5.9 80%</p> <p>Total 14905980 104.3%</p> <p>3.0 20% Neu, Überschreitung 2.8%</p>	<p>4.8 60% 286</p> <p>5.0 300</p> <p>Bemerkungen</p> <p>Punkte</p> <p>Gewichtung UK</p> <p>Note (6 bis 1)</p> <p>erfülle</p> <p>nicht erfüllt</p> <p>teilweise erfüllt</p> <p>erfülle</p> <p>Bemerkungen</p> <p>BKP 1 1722200 11.2%</p> <p>BKP 2 8443792 54.8%</p> <p>BKP 3 1001610 6.9%</p> <p>BKP 4 323100 2.1%</p> <p>BKP 5 376950 2.4%</p> <p>Honorare 3352448 22.9%</p> <p>BKP 9 0 0.0%</p> <p>Total 15401100 100.0%</p> <p>Preskorektur (gemäss Detailliste) 105115</p> <p>5.5 80%</p> <p>Total 15506215 100.7%</p> <p>3.0 20% Neu, Überschreitung 7.0%</p>
2.2 Baubeschrieb (W09)	<p>5.0 10% 50</p> <p>Baubeschrieb zweckmässig, tw. Einzelarbeiten Budget, tw. Widersprüche zu Kostenspezifität</p>	<p>3.0 10% 30</p> <p>Viels Widersprüche zw. Baubeschrieb und Kostentabelle, Leistungsplanung tw. nicht prüfbar</p>	<p>5.0 10% 50</p> <p>Baubeschrieb zweckmässig, Kohärenz zw. Baubeschrieb und Kosten</p>	<p>5.0 10% 50</p> <p>Baubeschrieb zweckmässig, sehr detailliert, Kohärenz zw. Baubeschrieb und Kosten</p>
2.3 Bauprogramm (W09)	<p>4.0 20% 80</p> <p>Plausibilität Bauprogramm</p> <p>5.0 Erreichung Baugeschicht: 28.06.2019 Baubeginn: 13.01.2020 Schadensfaktoren: Jan - Apr 2020 (3 M) Inbetriebnahme: 23.04.2021</p> <p>3.0 Einhaltung Terminvorgabe</p>	<p>4.0 20% 90</p> <p>Projektoptimierung Jan - Feb 2019 Erreichung Baugeschicht: 15.04.2019 Baubeginn: 01.10.2019 Schadensfaktoren: Jan - Feb 2020 (ca. 5 Wo) Inbetriebnahme: 01.04.2021</p>	<p>4.5 20% 90</p> <p>Projektoptimierung Jan - März 2019 Erreichung Baugeschicht: 31.05.2019 Baubeginn: 29.11.2019 Schadensfaktoren: Jan - Feb 2020 (5 Wo) Inbetriebnahme: 29.03.2021</p>	<p>5.0 20% 100</p> <p>Projektoptimierung Jan - März 2019 Erreichung Baugeschicht: 01.04.2019 Baubeginn: 30.09.2019 Schadensfaktoren: Nov - Jan 2020 (8 M) Inbetriebnahme: 31.03.2021</p>
2.4 Wirtschaftlichkeit, Flächeneffizienz (W10)	<p>5.0 10% 50</p> <p>Grundstücksflechten</p> <p>Gebäudeflechten</p> <p>Gebäudevolumen</p> <p>5.0 EK BKP 1-9 / GF 2464</p> <p>5.0 EK BKP 1-9 / GV 527</p> <p>5.0 NF / GF 75.8%</p>	<p>6.0 10% 60</p> <p>Grundstücksflechten</p> <p>Gebäudeflechten</p> <p>Gebäudevolumen</p> <p>6.0 EK BKP 1-9 / GF 1889</p> <p>6.0 EK BKP 1-9 / GV 452</p> <p>6.0 NF / GF 67.7%</p>	<p>5.0 10% 50</p> <p>Grundstücksflechten</p> <p>Gebäudeflechten</p> <p>Gebäudevolumen</p> <p>5.0 EK BKP 1-9 / GF 2487</p> <p>5.0 EK BKP 1-9 / GV 530</p> <p>5.0 NF / GF 87.3%</p>	<p>5.0 10% 50</p> <p>Grundstücksflechten</p> <p>Gebäudeflechten</p> <p>Gebäudevolumen</p> <p>5.0 EK BKP 1-9 / GF 2445</p> <p>5.0 EK BKP 1-9 / GV 501</p> <p>5.0 NF / GF 76.7%</p>
Total Punkte Zuschlagskriterium 2	367 x 30% = 110 61%	485 x 30% = 145 81%	514 x 30% = 154 86%	486 x 30% = 146 81%
	382 x 30% = 114 64%	504 x 30% = 151 86%	501 x 30% = 150 83%	500 x 30% = 150 83%

Total Punkte Zuschlagskriterium 2

W09 / Generalunternehmung / Bewertungstabelle

Neubau Werkhof Stadwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon
Bewertungstabelle

Zuschlagskriterium 3	Gross Generalunternehmung AG	Priora AG Generalunternehmung	Steiner AG	ERNE AG Holzbau
3. Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30%)				
3.1 Gesamtkonzeption (W01)				
Gesamtkonzeption	6.0 50% 300 Gemäss Schlussbericht	3.0 30% 150 Gemäss Schlussbericht	6.0 50% 300 Gemäss Schlussbericht	4.0 50% 200 Gemäss Schlussbericht
3.2 Bewilligungsfähigkeit (W01)				
Einhaltung Wettbewerbsparameter, baurechtliche Konformität, Berücksichtigung Einflussfaktoren	4.0 20% 80 Gemäss Schlussbericht	4.0 20% 80 Gemäss Schlussbericht	5.0 20% 100 Gemäss Schlussbericht	6.0 20% 120 Gemäss Schlussbericht
3.3 Qualität und Ästhetik der Architektur (W02)				
Qualität und Ästhetik der Architektur, Qualität der Ausstattungsplanung	6.0 20% 120 Gemäss Schlussbericht	4.0 20% 80 Gemäss Schlussbericht	6.0 20% 120 Gemäss Schlussbericht	5.0 20% 100 Gemäss Schlussbericht
3.4 Konstruktion, Materialisierung (W03)				
Zweckmässigkeit der Konstruktion und Materialisierung	6.0 10% 60 Gemäss Schlussbericht	4.0 10% 40 Gemäss Schlussbericht	6.0 10% 60 Gemäss Schlussbericht	5.0 10% 50 Gemäss Schlussbericht
Total Punkte Zuschlagskriterium 3	560 x 30% = 168 99%	350 x 30% = 105 58%	580 x 30% = 174 97%	470 x 30% = 141 78%

Bewertung übrige Kriterien

Note">

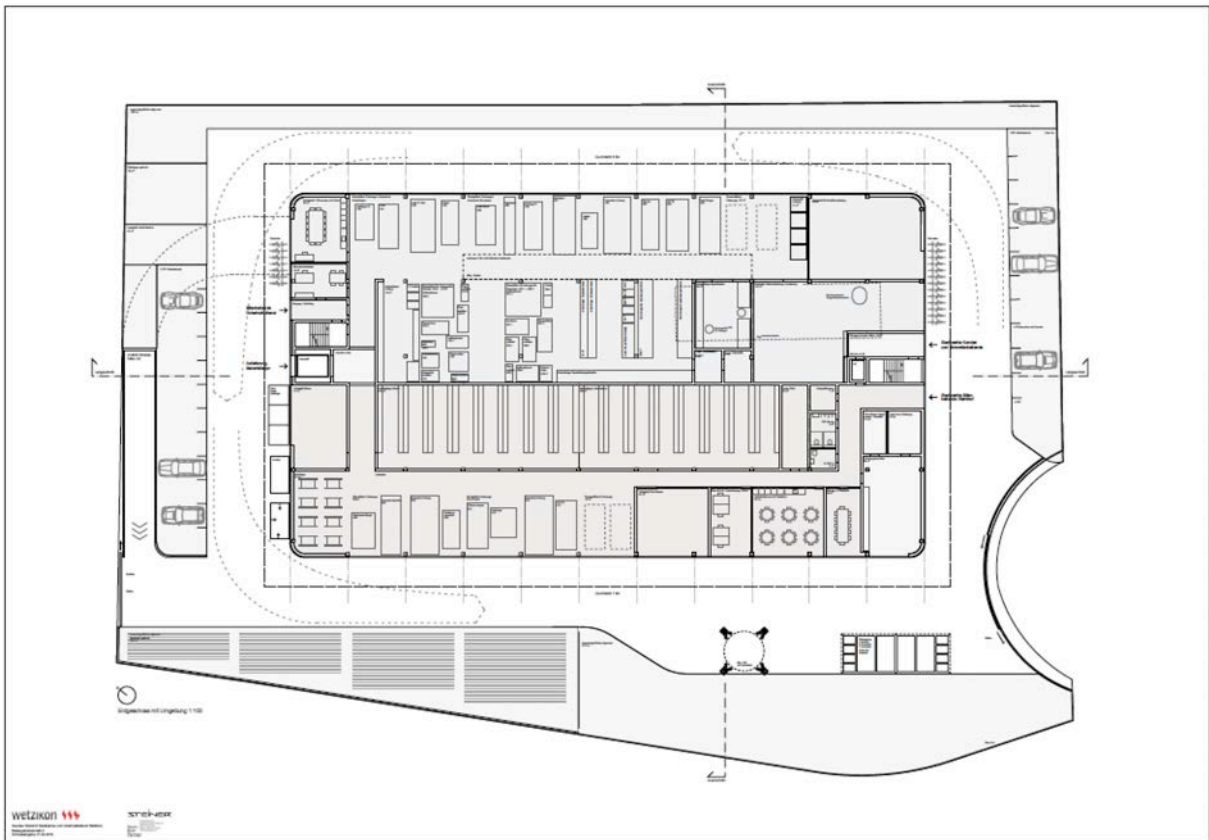
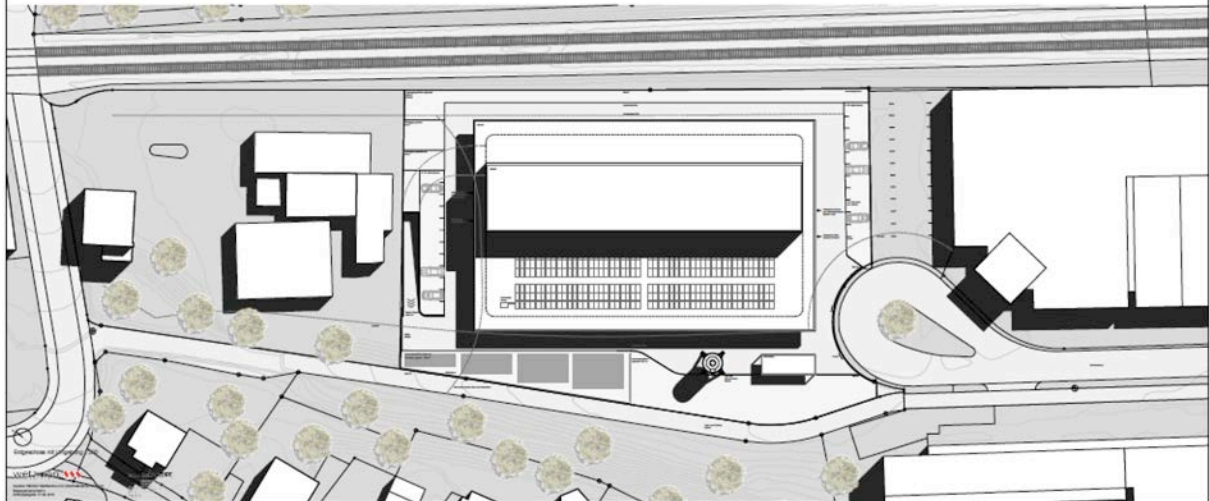
Note Bezogen auf Erfüllungskriterium

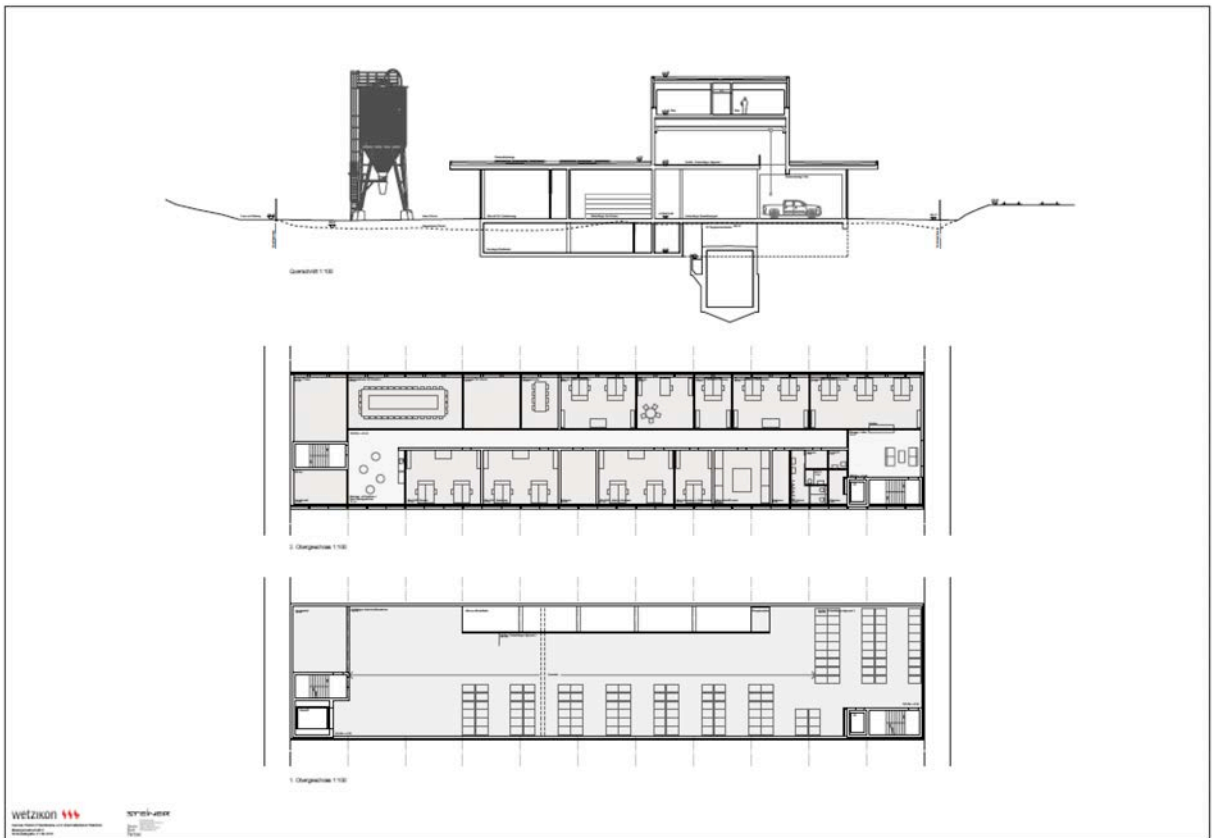
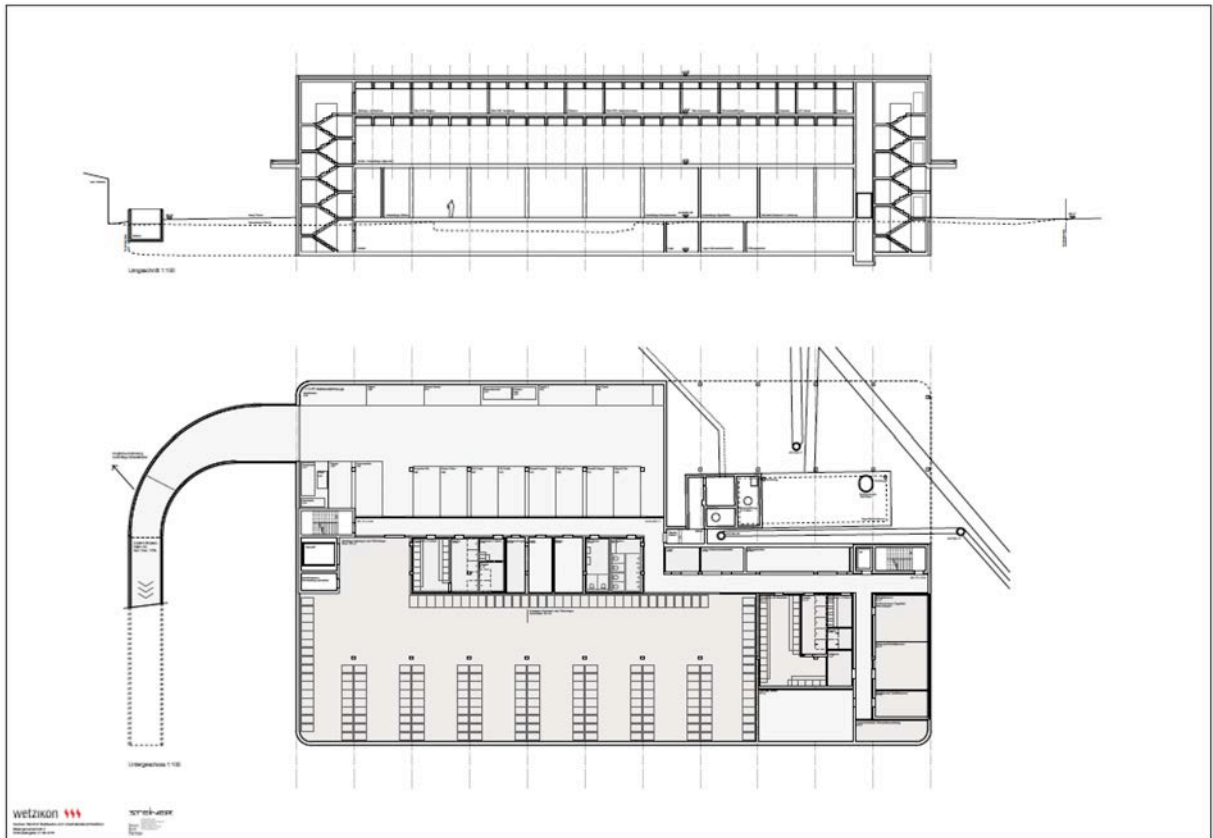
- 6 Sehr gute Erfüllung
- 5 Gute Erfüllung
- 4 Teilweise Erfüllung
- 3 Unzureichende Erfüllung
- 2 Sehr schlechte Erfüllung

Beispielen auf Qualität der Angaben

- Qualität ausgezeichnet sehr grosser Beitrag zur Zielerreichung
- Qualität gut
- Durchschnittliche Qualität, den Anforderungen der Ausschreibung entsprechend
- Angaben ohne ausreichenden Bezug zum Projekt
- Unzureichend, unvollständige Angaben

Siegerprojekt Bietergemeinschaft 3





Neubau Werkhof Stadtwerke und Unterhaltsdienst Wetzikon

Berechnung Wertquoten

Angaben in CHF inkl. MwSt.

Aufteilung der Nutzflächen

Werkhof Stadtwerke:

Bürobereich	759 m2		
Werkbereich	2'323 m2		
Personalbereich	193 m2	3'275 m2	60.3%

Werkhof Unterhaltsdienst:

Bürobereich	20 m2		
Werkbereich	1'983 m2		
Personalbereich	150 m2	2'153 m2	39.7%

Berechnung der Wertquoten mittels Kostenkennwerte BKP 2+4

Werkhof Stadtwerke:

Bürobereich	759 m2	4'200 CHF/m2	3'187'800 CHF	
Werkbereich	1'946 m2	2'000 CHF/m2	3'892'000 CHF	
Standplätze Fz	377 m2	1'800 CHF/m2	678'600 CHF	
Personalbereich	193 m2	3'000 CHF/m2	579'000 CHF	
Aussenbereich	634 m2	130 CHF/m2	82'420 CHF	
			8'419'820 CHF	64.9%

Werkhof Unterhaltsdienst:

Bürobereich	20 m2	4'200 CHF/m2	84'000 CHF	
Werkbereich	1'695 m2	2'000 CHF/m2	3'390'000 CHF	
Standplätze Fz	288 m2	1'800 CHF/m2	518'400 CHF	
Personalbereich	150 m2	3'000 CHF/m2	450'000 CHF	
Aussenbereich	915 m2	130 CHF/m2	118'950 CHF	
			4'561'350 CHF	35.1%

Ausstattung / Betriebseinrichtung neuer Werkhof

	Anzahl	Preis	Total
Werkstatt für Metallbearbeitung			
Metallkreissäge	1	2500	Fr. 2'500.00
Schleifmaschine, 380 V	1	1300	Fr. 1'300.00
Werkbank mit 3 Schubladenstöcken, 5lm	1	6500	Fr. 6'500.00
Richtplatte 1m x 1.4m, freistehend	1	3500	Fr. 3'500.00
Kasten für Verbrauchsmaterial	1	800	Fr. 800.00
Schubladenstock gross	3	3200	Fr. 9'600.00
Schraubstock	2	600	Fr. 1'200.00
Kragarmregal 4m (Stangenlager)	1	1300	Fr. 1'300.00
Schlüsselschrank	1	150	Fr. 150.00
Instalation Elektrich durch Externe (Schätzung)	1	5000	Fr. 5'000.00
Werkstatt Holzbearbeitung			
Standbohrmaschine	1	1300	Fr. 1'300.00
Werkbank, 2 - 3m, mit Schubladenstock	1	2000	Fr. 2'000.00
Arbeitstisch 3m x1.8m	1	2000	Fr. 2'000.00
Schraubstock	1	600	Fr. 600.00
Kragarmregal 4m	2	1300	Fr. 2'600.00
Tragarmregalwagen	2	1200	Fr. 2'400.00
Gestelle für diverses Material	2	450	Fr. 900.00
Aufenthaltsraum mit Küche für 15 Mitarbeiter			
"Ein" grosser Tisch für 18 Personen	2	2621	Fr. 5'242.00
20 Stühle	20	575	Fr. 11'500.00
Arbeitsbereich / Arbeitstisch für PC	1	627	Fr. 627.00
Korpus (Höhe 1,15m)	2	1316	Fr. 2'632.00
Sortier- / Postfach	1	350	Fr. 350.00
TV Gerät	1	800	Fr. 800.00
Whiteboard	1	350	Fr. 350.00
Magnetwand	1	400	Fr. 400.00
Stadtplan 1.2500	1	480	Fr. 480.00
Büro Bereichsleiter			
Sitz-Stehtisch	1	2053	Fr. 2'053.00
Schreib- Beistelltisch	1	700	Fr. 700.00
Bürostuhl	1	915	Fr. 915.00
Tisch für Besprechungen (4 Personen)	1	965	Fr. 965.00
4 Stühle	4	575	Fr. 2'300.00
Schrank, Platz für 40 Bundesordner	1	1167	Fr. 1'167.00
Schubladenstock mit Hängeregister	2	1108	Fr. 2'216.00

Korpus (Höhe 1,15m)	1	1316	Fr. 1'316.00
Schlüsselschrank	1	150	Fr. 150.00
Magnetwand	1	400	Fr. 400.00

Putzraum

1 Kasten	1	800	Fr. 800.00
----------	---	-----	------------

Materiallager Gärtner

Werkbank mit zwei Schubladenstöcken 1.8m x 0.8m	1	3200	Fr. 3'200.00
Schraubstock	1	600	Fr. 600.00

Materiallager Signalisation

Werkbank, 2m, mit Schubladenstock	1	2000	Fr. 2'000.00
-----------------------------------	---	------	--------------

Materiallager Baustellensignalisation

Werkbank mit zwei Schubladenstöcken 1.8m x 0.8m	1	3200	Fr. 3'200.00
---	---	------	--------------

Lagerraum für Verbrauchsmaterial

Gestelle für diverses Material	2	450	Fr. 900.00
--------------------------------	---	-----	------------

Lagerfläche für Palette

Schwerlastregale (?)	20	1500	Fr. 30'000.00
Elektro-Stapler (Ameise) im OG	1	12000	Fr. 12'000.00

Standfläche für Mulden

Deckelmulde, 7m ³	2	2600	Fr. 5'200.00
------------------------------	---	------	--------------

Fr. 136'113.00

Einrichtung Werkhof Stadtwerke

Werkstatt Strom, Gas & Wasser (Maschinen/Werkzeug)	CHF	50'000.00
Lager, Schränke und Werkbänke Strom, Gas & Wasser	CHF	200'000.00
Lagerbewirtschaftung (Stapler, Ameise, Scansystem etc.)	CHF	70'000.00
Tresore (Verträge, Schlüssel etc.)	CHF	15'000.00
Anzeigetafeln (Kunden, Leitsystem)	CHF	30'000.00
Büroeinrichtung (Pult, Schränke, Stühle, Sitzungszimmer, Aufenthalt etc.)	CHF	200'000.00
Büro Sontiges (Pinnwände, Bilder, Pflanzen, etc.)	CHF	50'000.00
Einrichtung MA-Räume	CHF	15'000.00
Aussenlager (Rohrregallager etc.)	CHF	100'000.00
Entsorgung (Container, Pressmulde? etc.)	CHF	50'000.00
Gesamt Total (exkl. MWST)	CHF	780'000.00

17.12.18/DW