



A N T R A G

des Stadtrates vom 1. September 2011

Weisung-Nr. 51



Geschäfts-Nr. GR 96/2011

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Bewilligung eines Bruttokredites (Gesamtkredit) von 7,6 Mio. Franken für die Erstellung eines neuen Werkhofes sowie die Überdachung, räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung bei der Altstoffsammelstelle

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 1. September 2011, gestützt Art. 5 Abs. 1 Ziff. 3 bzw. Art. 30 Abs. 1 Ziff. 1 der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

b e s c h l i e s s t :

1. Bewilligung eines Bruttokredites (Gesamtkredit) von 7,6 Mio. Franken für die Erstellung eines neuen Werkhofes samt zudienenden Gebäuden und Werkflächen (6,78 Mio. Franken) sowie für die Überdachung, räumlichen Anpassungen und verkehrstechnischen Umgestaltungen bei der Altstoffsammelstelle (0,82 Mio. Franken), Grundstück Kat. Nr. 15458, an der Usterstrasse 105, zulasten der Investitionsrechnung, Konto 1090.5030.54 (Werkhof, 6,78 Mio. Franken) und Konto 1720.5030.100 (Altstoffsammelstelle, 0,82 Mio. Franken).
 2. Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukostenindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Preisbasis 1. April 2010 = 112,2 Punkte, Basis 1. April 2005 = 100 Punkte) und Bauausführung
 3. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage (Ist-Situation)	3
1.1	Geschichte.....	3
1.2	Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse	3
1.3	Ist-Situation.....	4
1.3.1	Bestehender Bauhof.....	4
1.3.2	Stadtgärtnerei.....	6
1.3.3	Altstoffsammelstelle.....	7
1.3.4	Diverse Aussenstellen (Werkstätten und Lager).....	8
2	Soll-Ziele.....	8
3	Gesamtkonzept	9
3.1	Resultate aus der Projekterarbeitung.....	9
3.2	Planungs- / Umsetzungskonzept.....	9
3.2.1	Abbruch bestehender Bauhof.....	9
3.2.2	Werkhalle.....	9
3.2.3	Offene Lagerhalle	9
3.2.4	Altstoffsammelstelle.....	10
3.2.5	Verkehrerschliessung	10
3.2.6	Aussenlagerfläche	10
4	Ausführung und künftige Nutzung	10
4.1	Werkhalle mit Vordach	10
4.2	Offene Lagerhalle.....	11
4.3	Erweiterung Altstoffsammelstelle	11
4.4	Sole (Umrüstung Salzsilo).....	11
4.5	Tankstelle	11
4.6	Photovoltaikanlagen	12
5	Hinweis auf Legislaturziele	12
6	Zusammenfassung der Investitionskosten.....	12
7	Finanzierung.....	13
7.1	Aktuell bewilligte Kredite	13
7.1.1	Projektkredit Sanierung Bauhof heute.....	13
7.1.2	Rahmenkredit für Investitionen im Bereich Abfall	13
7.2	Neuer Projektkredit.....	13



7.3	Photovoltaik auf den neu entstehenden Dächern	14
7.4	Finanzbedarf.....	14
7.5	Folgekosten	14
7.5.1	Kapitalfolgekosten	14
7.5.2	Betriebliche Folgekosten	14
8	Alllasten	15
9	Dringlichkeit	15
10	Einsparmöglichkeiten	15
11	Baukommission und Projektbegleitung	15
12	Konsequenzen einer Ablehnung	16
13	Begründung / Wertung der beantragten Lösung.....	16
14	Zusammenfassung und Antrag	17
15	Aktenverzeichnis	19

1 Ausgangslage (Ist-Situation)

1.1 Geschichte

Die Liegenschaft Usterstrasse 105 ist im Jahre 1959 als Fabrikations- und Lagerhalle der Firma Reinhold Käser Söhne, Glasgrosshandel, Zürich, erstellt worden. Nach dem Kauf und Umbau als "Werkhof" durch die Stadt wurde im Jahre 1979 das Strassenwesen von der Oberen Mühle in dieses Gebäude verlegt. Das Grundstück befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten.

1.2 Bisheriges Vorgehen und Beschlüsse

Mit Beschluss 404 und Weisung Nr. 95 vom 8. November 2007 wurde für die Sanierung des heutigen Bauhofes sowie die Erstellung einer Fahrzeughalle an der Usterstrasse 105, Dübendorf, ein Kredit von 1,1 Mio. Franken beantragt und durch den Gemeinderat an der Sitzung vom 7. April 2008 bewilligt. In diesem Kredit nicht enthalten waren die Kosten für innere Umbauten im Bürotrakt sowie für allfällige Ergänzungen oder Anpassungen im Bereiche der Garderoben. Die bauliche Umsetzung war in zwei Etappen, erste Etappe Erstellung der Fahrzeughalle, zweite Etappe Sanierung des heutigen Bauhofes, geplant.

Im Verlaufe der Detailprojektierung der Fahrzeughalle zeichneten sich grosse Kostenüberschreitungen gegenüber dem bewilligten Bruttokredit ab. Trotz allen geprüften und für die Umsetzung vorgesehenen Kostenreduktionen musste davon ausgegangen werden, dass sich die Gesamtkosten für eine Bauhofsanierung (zusammen mit den zwingend erforderlichen inneren Umbauten im Bürotrakt und den gesetzlich geforderten Anpassungen im Bereiche von Garderoben und Duschen) auf geschätzt um über 2,0 bis 2,5 Mio. Franken belaufen dürften und somit die Finanzkompetenzgrenze des Gemeinderates (Art. 30 Gemeindeordnung) überschritten würde bzw. somit eine Volksabstimmung anzuberaumen wäre.



Vor diesem Hintergrund wurde dem Stadtrat die aktuelle Situation mit Diskussionsgeschäft Nr. 09-455 vom 3. Dezember 2009 offen dargelegt. Der Stadtrat hat sich ausführlich mit dieser aktuellen Situation auseinandergesetzt und unter Berücksichtigung aller Faktoren einen „Marschhalt“ festgelegt, mit dem Ziel, das bisherige Projekt „Totalsanierung“ nochmals eingehend zu überprüfen. Dabei sollten nicht nur die zwingenden Sanierungsbedürfnisse überprüft und kostenmässig erfasst werden, sondern es sollte der Fächer bis hin zu einem gesamten Neubau mit Integration der Altstoffsammelstelle (samt Verkehrsflüssen, Erschliessungen etc.) offen stehen.

Eine Projektgruppe bestehend aus Martin Bäumle, Finanzvorstand, Jürgen Besmer, Tiefbauvorstand, Jürg Sebestin, Leiter Abteilung Tiefbau, und Franz Ghilardi, Leiter Abteilung Liegenschaften, liess in der Folge mit allen direkt betroffenen Betriebseinheiten die aktuellen sowie künftigen Bedürfnisse und betrieblichen Abläufe in allen Details besprechen und klären. Dabei flossen auch die Erwartungen und Zielsetzungen des neuen Tiefbauvorstandes ein. Die Resultate und Vorgaben führten zum Schluss, die bisher vorgesehene rein bauliche Totalsanierung der bestehenden Anlagen nicht mehr weiter zu verfolgen, sondern an deren Stelle ein Vorprojekt mit Kostenschätzung für einen neuen Bauhof zu erarbeiten.

Mit der Ausarbeitung des Vorprojektes wurde im Direktauftrag die mit Stahlhallenbauten vertraute Firma MLS Maple Leaf Stadiums AG, Brüttenerstrasse 1, 8315 Lindau, mit Projektleiter René Meier, beauftragt. Der Pauschalpreis von Fr. 75'000.00 (exkl. MwSt.) wurde, da derzeit noch Bestandteil des laufenden Projektes, dem Objektkredit über 1,1 Mio. Franken (Kto. 1090.5030.55) belastet. Diese Summe ist in den neu erarbeiteten Unterlagen enthalten und unter BKP 290.1 offen ausgewiesen. Mit der Bewilligung eines neuen Objektkredites – und Abrechnung des bisherigen Kredites auf Konto 1090.5030.55 – würde diese Summe ausschliesslich diesem neuen Kredit belastet, d. h. die bisherige Zahlung unter Entlastung des heutigen Objektkredites umgebucht.

1.3 Ist-Situation

In sehr enger Zusammenarbeit mit den verschiedenen betroffenen Bereichen der Abteilung Tiefbau wurde die Ist-Situation vertieft analysiert. Diese zeigte nicht nur die heute bestehenden räumlich ungünstigen Verhältnisse (über das gesamte Stadtgebiet von Dübendorf verteilte Lager und Werkstätten in verschiedenen Gebäuden) auf, sondern wies auch die tatsächlich vorhandene flächenmässig ungenügende Situation sowie die nicht optimalen Synergienutzungen aus.

1.3.1 Bestehender Bauhof

Der Bauhof liegt an der Usterstr. 105 in der Zone „Öffentliche Bauten“.

Raum- und Platzorganisation:

- Das vorhandene Raumangebot entspricht nicht den Bedürfnissen eines Werkhofes. Rationelle Arbeitsabläufe sind unter den engen Verhältnissen und den fehlenden Räumlichkeiten nicht möglich.
- Nicht alle Fahrzeuge können in der Halle abgestellt werden. Dies erschwert vor allem den Winterdienst resp. die Bereitschaft der Fahrzeuge.
- Die Zugänglichkeit zu den Fahrzeugen, Maschinen, Geräten und Materialien ist nicht einfach gegeben. Täglich müssen Umstellungen und Umplatzierungen vorgenommen werden.
- Hebezeug, wie Hallenkran, Kettenzüge etc. sind nicht in geeigneter Form vorhanden. Das bedeutet, dass die Lasten mit Hubstapler verschoben werden müssen. Durch fehlende oder gezwungenermassen verstellte Verkehrswege ist dies jeweils nur erschwert möglich.



- Fehlende Werkstätten, wie Holzbearbeitung und Malerei wurden, da die Platzverhältnisse es nicht zulassen, ausgegliedert (Leepünt).
- Da entsprechende Räumlichkeiten fehlen stehen z. B. Anhänger mit Festzelt und Festgarnituren im Freien. Trotz aller Vorsicht und Abdeckungsmassnahmen sind Feuchtigkeitsschäden unausweichlich.
- Die Marktstände sind in der „Kriesbachschür“ gelagert. Bei jeder Bestellung durch Privatpersonen wird das gewünschte Material vom Werkpersonal vorgängig abgeholt und im Bauhof bereitgestellt. Nach der Rückgabe in den Bauhof wird das Material durch das Werkpersonal wieder in die „Kriesbachschür“ zurück gebracht.
- Büroräume für den Werkstattchef, für das Personal Altstoffsammelstelle, für die Gruppenchefs sowie auch für die Lernenden sind im Gebäude nicht vorhanden. Aus diesem Grund wurden in den vergangenen Jahren zwei Büro-Container aufgestellt. Dies erschwert logischerweise auch die Zusammenarbeit innerhalb der Administration.
- Auch die Damengarderobe mit integriertem WC ist mit einem bereitgestellten Container nur eine provisorische Lösung.
- Die Garderoben im Gebäude entsprechen nicht den Vorgaben des Arbeitsinspektorats des Kantons Zürich. Es sind zu wenige Garderobenkasten vorhanden und eine Separierung zwischen Arbeits- und Privatbekleidung ist nicht möglich. Auch der fehlende Trockenraum für die Arbeitsbekleidung ist ein wesentlicher Mangel.
- Der Aufenthaltsraum ist zu klein und die notwendigen Sitzplätze sind nicht vorhanden. Dies ist bei den täglichen Arbeitsrapporten mit dem gesamten Werkpersonal störend.
- Das Gebäude ist nicht rollstuhlgängig.
- Die feuerpolizeilichen Vorschriften können nur mit Zugeständnissen eingehalten bzw. auf Zusehen hin akzeptiert werden.
- Tankstelle und Waschplatz sind wohl in einem separaten Nebengebäude aber in demselben Raum untergebracht. Die AWEL-Vorschriften werden nicht eingehalten. Gleichzeitiges Autowaschen und Tanken von anderen Fahrzeugen ist eigentlich, wenn überhaupt, nur improvisiert möglich.
- Die Aussenlagerplätze sind grosszügig, sodass ein Teil des Areals an die Bauunternehmung Secchi Bau AG vermietet wurde (Einnahme jährlich Fr. 14'000.00). Bei einem Neubau des Bauhofs wird die gesamte Landfläche benötigt und das Mietverhältnis wird aufgelöst.

Substanz Hauptgebäude:

- Das Hauptgebäude bestehend aus einem konventionellen Gebäudeteil (Büro) und einer Stahlhalle (Werkstatt, Lagerhalle) wurde 1958 erstellt und seit 1979 durch das Strassenwesen genutzt. Es entspricht energetisch nicht mehr dem heutigen Standard. Dies trifft ausnahmslos für die ganze Gebäudehülle (Wand, Dach, Boden, Fenster, Tore, Türen) zu.
- Die statische Beurteilung zeigt, dass ein Umbau oder Ausbau unverhältnismässige Baukosten verursachen würden. Zusätzliche Belastungen oder statische Auswechslungen von Trägern sind nicht einfach möglich. Die vorhandene Bausubstanz verunmöglicht einen Ausbau, wie auch die Integration in einen Neubau. Dazu kommt, dass die vorhandenen Räumlichkeiten keine sinnvolle Umorganisation ergeben. Auch bezüglich Standort ist der bestehende Bauhof in einem zukünftigen Projekt völlig störend und würde einen vernünftigen Betriebsablauf verunmöglichen. Somit muss das Gebäude in einem neuen Projekt komplett abgebrochen werden.



Substanz Nebengebäude:

- Das seitlich an das Hauptgebäude angebaute Nebengebäude mit Waschplatz und Tankstelle, ebenfalls Baujahr 1958, weisen energetisch und statisch dieselben Schwierigkeiten auf wie das Hauptgebäude.
- Die aufgestellten Container (Provisorien) sind vorwiegend eingemietet. Sie entsprechen zum Teil nicht den neusten wärmetechnischen Anforderungen. Über den möglichen Einsatz der zwei sich im Eigentum der Stadt Dübendorf befindenden Container (Verkauf oder Eigengebrauch an einem anderen Standort) wird erst nach deren Nichtmehrgebrauch an den heutigen Standorten entschieden.

Zustand Aussenlagerplätze:

- Der grösste Teil des Areals ist mit einem einschichtigen Asphaltbelag mit diversen Flickern versehen. Bei der optischen Überprüfung wurden keine grossen Setzungen und Asphalttrisse entdeckt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Kieskoffer genügend stark und in einem einwandfreien Zustand ist. Die Neuordnung der Hallen verursacht eine neue Gefällesituation, sodass der bestehende Belag komplett ersetzt werden muss.
- Der Zustand der Haus-Kanalisationen inkl. der dazugehörigen Kanalisationsschächte wurde nicht geprüft, da diese für den Neubau nicht verwendet werden können. Die auf dem Grundstück verlaufende Hauptkanalisation, inkl. der Schächte, ist in einem einwandfreien Zustand. Dies zeigen die Kanalfernsehaufnahmen vom 21. August 2008 (Fa. Juflex, Regensdorf). Somit können die neuen Hallen vorbehaltlos an diese Hauptkanalisation angeschlossen werden.

Fazit:

Die bestehenden Bauten können aus statischen und energetischen Gründen nicht in ein umfassendes Neubaukonzept integriert und entsprechend saniert werden. Auch bezüglich ihrer Lage können diese Bauten nicht in ein Gesamtkonzept inklusive der heutigen Nebenstellen (Schlossstrasse, Leepünt, Kriesbach), der Sammelstelle sowie der angestrebten Eingliederung der Stadtgärtnerei integriert werden. Die bestehenden Gebäude können das heutige Raumbedürfnis nicht abdecken. Rationelle Arbeitsabläufe sind nicht möglich. Die einzig richtige Lösung ist, die Gebäude zugunsten eines neuen Gesamtkonzepts mit Integration der Altstoffsammelstelle abzubauen und das Mietverhältnis mit der Bauunternehmung Secchi Bau AG zu kündigen. Eine solche Vertragsauflösung ist problemlos möglich.

1.3.2 Stadtgärtnerei

Die Stadtgärtnerei liegt an der Buenstrasse in der Erholungszone Familiengärten.

Raum- und Platzorganisation:

Die Stadtgärtnerei ist vom Bauhof komplett abgelöst. Das Personal, die Büros, der Fuhrpark mit Maschinen und Geräten sowie die notwendigen Materialien für den Bedarf der Stadtgärtnerei sind hier untergebracht.

- Synergien (Büro, Garderoben, Werkzeuge, Geräte) mit dem Bauhof können so nicht optimal genutzt werden.
- Bei Winterdienst wird das Personal der Stadtgärtnerei samt dem Fuhrpark organisatorisch in den Bauhof eingebunden. Eine Zusammenlegung würde das vereinfachen.
- Bei dem Gebäude handelt es sich um eine Kalthalle mit den sich allen daraus ergebenden Nachteilen.
- Die Garderobe mit 12m² ist für 10 Personen viel zu klein. Damit überhaupt alle Angestellten über einen Garderobenkasten verfügen, mussten in der kalten Lagerhalle zusätzliche Garderobenkas-



ten, behelfsmässig zwischen den Materialgestellen, aufgestellt werden. Dass der Garderobenraum noch gleichzeitig als Trocknungsraum gebraucht werden muss, ist vor allem bei Regentagen, wenn die nasse Arbeitsbekleidung über den Garderoben-Bänken aufgehängt werden muss, ein unhaltbarer Zustand und entspricht in keiner Weise den Vorgaben des Arbeitsinspektorates.

- Der angrenzende Büroraum liegt wohl optimal ist aber viel zu klein.
- Die Frauengarderobe war über Jahre im Heizungsraum untergebracht. Dies wurde nun mit einem eingemieteten Container korrigiert (Provisorium).
- Ob die Weiterführung des Gewächshauses längerfristig der richtige Weg ist, muss ernsthaft hinterfragt werden. Ausbildungsmässig ist es sicher interessant, ein Gewächshaus zu unterhalten. Bezüglich einer Kostenrechnung mit Einbezug der tatsächlichen Personal-, Material-, Heiz-, Inventar-, Gebäude- und Landkosten scheint sich die Weiterführung eines Gewächshauses jedoch nicht aufzudrängen.

Gebäudesubstanz

- Die Kalthalle ist in einem guten Zustand.
- Der eingemietete Garderobencontainer entspricht nicht den neusten wärmetechnischen Anforderungen, er ist aber in einem guten Zustand.

Zustand Aussenlagerplatz / Zufahrt:

- Zufahrt und Aussenlagerplatz sind asphaltiert und in einem sehr guten Zustand.

Fazit:

Die Stadtgärtnerei sollte aus betriebsrationellen Gründen mit dem Bauhof zusammengelegt werden. Somit muss auch das gesamte Inventar der Stadtgärtnerei in den neu zu erstellenden Werkhof gezügelt werden. Ein Zusammengehen des Bauhofs und der Stadtgärtnerei würde Synergien ermöglichen, die Organisation und die Arbeitsabläufe vereinfachen sowie auch zu einem guten Arbeitsklima (Zusammenarbeit) beitragen. Da das Gewächshaus aus Platzgründen nicht verlegt werden kann, soll nach dem Neubau der Betrieb eines eigenen Gewächshauses eingestellt werden. Dies nicht nur aus räumlichen, sondern auch aus finanziellen Gründen. Der Pflanzeneinkauf ist in den letzten Jahren derart günstig geworden, dass die eigene Herstellung unrentabel geworden ist. Das Gebäude, wie auch die Aussenanlagen sind in einem guten Zustand. Die weitere Nutzung ist noch offen.

1.3.3 Altstoffsammelstelle

Die Altstoffsammelstelle liegt auf demselben Areal wie der Bauhof, an der Usterstrasse 105, in der Zone „öffentliche Bauten“.

Raum- und Platzorganisation:

Die bestehende Überdachung wird zur Hauptsache für die Deponierung der Grosscontainer genutzt. Die Hallenhöhe ist für den Auf- und Ablad dieser Container sehr knapp bemessen. Da die gedeckte Fläche für all die zu entsorgenden Materialien zu klein ist, werden heute die Kleinartikel im Freien gelagert. Es fehlt an abschliessbaren Kleinräumen, damit Entwendungen unterbunden werden können. Um den „Abfalltourismus“ zu unterbinden, wurde in diesem Jahr eine Eingangskontrolle mit Kasse eingerichtet. Dies ist im Moment eine improvisierte Lösung im Freien. An Samstagen ist die Frequentierung der Altstoffsammelstelle so gross, dass sich die Warteschlange der Fahrzeuge bis auf die Usterstrasse ausweitet. Dies beeinträchtigt den Durchgangsverkehr stark.

Gebäudesubstanz: Stahlbau, sehr gut



Fazit:

Durch den Stadt- sowie den Gemeinderat wurde im November 2007 ein Kredit für die Erweiterung der Altstoffsammelstelle gesprochen (Weisung Nr. 95). Für einen koordinierten Bauablauf muss die Erweiterung Altstoffsammelstelle mit dem Abbruch und Neubau des Werkhofes unter einer Planung und Ausführung erfolgen. Die Platzverhältnisse sind so eng, dass aus finanziellen, baulichen und auch aus Synergie-Überlegungen die Realisierung der Bauvorhaben nicht unabhängig voneinander erstellt werden können. Nach der Erweiterung soll die bestehende Überdachung für die Kleinartikel, für den abschliessbaren Bereich und für die Administration genutzt werden. Unter der neuen Überdachung mit einer optimierten Höhe werden die Grosscontainer aufgestellt. Die Verkehrs-Erschliessung zur Altstoffsammelstelle soll an Samstagen auch mit Einbezug der Verkehrsflächen des Werkhofes erfolgen.

1.3.4 Diverse Aussenstellen (Werkstätten und Lager)

Die diversen Aussenstellen befinden sich praktisch ausnahmslos in alten Liegenschaften, die kurz- oder mittelfristig abgebrochen werden. Die zum Rückbau vorgesehenen Aussenstationen sind nicht Bestandteil des Projektes. Die durch den Bauhof genutzten Flächen sind bezogen auf die totalen Gebäudeflächen marginal. Die Rückbauten werden als eigene Projekte behandelt. Die Kosten dafür dürften sich auf etwa Fr. 35'000.00 belaufen.

2 Soll-Ziele

Es soll sich künftig alles auf einen Standort konzentrieren (auch die Stadtgärtnerei soll mit Personal und Inventar in den neuen Bauhof integriert werden). Eine solche Zusammenlegung aller direkt zusammenhängenden Bereiche hat den Vorteil, dass in allen Belangen (personell, materiell, finanziell, organisatorisch) Synergien geschaffen und gelebt werden können. Als Konsequenz einer solchen sinnvollen und anzustrebenden Zusammenlegung sind die bisherigen Nutzungsobjekte – soweit machbar und sinnvoll – anderweitig zu nutzen (Vermietung an Dritte) oder fachgerecht zurückzubauen (z. B. Gebäude im Leepüntareal, Kriesbachscheune).

Eine Neubaurealisierung hat folgende Grundsätze zu erfüllen:

- Kompletter Neubau, Abbruch bisheriger Bauhof
- Organisatorisch und personell alles an einem Ort (auch Stadtgärtnerei)
- Freiwerdende Gebäude sind an Dritte zu vermieten bzw. fachgerecht rückzubauen
- Minergie-Zertifizierung erwünscht (Verhältnismässigkeit zu den Kosten muss aber beachtet werden)
- Gleichzeitigkeit Realisierung neuer Bauhof und Anpassungen / Erweiterung Altstoffsammelstelle
- Derzeit Verzicht auf Realisierung Solebetrieb. Es sind aber alle Voraussetzungen für eine spätere Nachrüstung (örtlich, räumlich) sicher zu stellen
- Dachflächen sind mit Solarzellen zu versehen (Realisierung durch Dritte, z. B. Glattwerk AG, soll möglich sein)
- Verzicht auf eine eigene Tankstelle
- Regenwassernutzung für Autowaschanlage und Strassenreinigung soll realisiert werden
- Umzäunung auf ein Minimum beschränken, die notwendige Sicherheit aber gewährleisten (analog der heutigen Situation, d. h. ohne Zaun entlang SBB-Areal)



3 Gesamtkonzept

3.1 Resultate aus der Projekterarbeitung

Mit der Realisierung eines neuen Werkhofes wird gleichzeitig auch die Altstoffsammelstelle erweitert sowie die entsprechende verkehrstechnische Erschliessung sichergestellt. Für die Umsetzung steht das gesamte Grundstück Kat. Nr. 15458 (heutiger Bauhof und Altstoffsammelstelle) zur Verfügung. Es sind drei Bauten vorgesehen, nämlich eine Werkhalle mit Vordach, eine offene Lagerhalle und eine Erweiterung Altstoffsammelstelle.

3.2 Planungs- / Umsetzungskonzept

3.2.1 Abbruch bestehender Bauhof

Der bestehende Bauhof aus dem Jahr 1958 kann wie erläutert mit vernünftigen Massnahmen nicht erweitert oder aufgestockt werden. Zudem verunmöglicht die Lage des Gebäudes mitten in der Parzelle eine Integration von Neubauten und eine sinnvolle verkehrstechnische Erschliessung inklusive der Sammelstelle. Das bestehende Gebäude soll deshalb mit allen Anbauten komplett abgebrochen werden.

3.2.2 Werkhalle

Entlang der Usterstrasse, direkt auf der Baulinie, ist die neue Werkhalle mit folgendem Raumprogramm vorgesehen:

- Büroräume
- Personalräume
- Werkstätten
- Einstellhalle
- Innen-Autowaschplatz

3.2.3 Offene Lagerhalle

An die Nordostgrenze soll eine offene Lagerhalle (unbeheizt) zu stehen kommen. Der Abstand zur Grenze SBB-Geleise beträgt 5.00 m und ist mit den SBB abgesprochen und bestätigt. (Die SBB würden auch einem verringerten Grenzabstand von 3.50 m zustimmen, sofern ein Lösch- und Rettungskonzept vorgelegt und umgesetzt wird. Konsequenz: Die Hallenwände und das Dach müssten in EI30 ausgeführt werden. Obwohl eine grössere Manövriertfläche zwischen den Gebäuden Werkhalle und Lagerhalle von Vorteil wäre, wird im vorliegenden Vorprojekt aus Kostengründen auf diese Möglichkeit verzichtet.)

In dieser Halle wird folgendes gelagert:

- Geladene Materialanhänger (Festzelt, Bühne, Marktstände, Festbänke, etc.)
- Entsorgungs-Container (Pressmulde, Wischmaschinengut)
- Offene Entsorgung (Laub und Grüngut)
- Splitt (Wintersplitt)
- Betonwaren, Schachtdeckel, etc.
- Anlieferung Zwischenlager



3.2.4 Altstoffsammelstelle

Parallel zur bestehenden Sammelstelle wird eine zweite offene Halle erstellt. In der bestehenden Halle werden sämtliche Kleinteile auf Paletten oder in Welakimulden 6.0 m gelagert. In der neu zu erstellenden Halle werden die Grossmulden gelagert. Mit dieser räumlichen Anordnung kann der An- und Abtransport dieser Grossmulden jederzeit und ausserhalb der öffentlichen Umschlagzone erfolgen. Im Bereich der bestehenden Halle, wird ein Lagerraum ausgeschieden (eingewandt) und das Betriebsbüro wird um 6 m² vergrössert. Durch die Erweiterung der Altstoffsammelstelle können sämtliche Lagerbehältnisse unter Dach deponiert werden, es ergeben sich zusätzliche gedeckte Reserve-Abstellflächen, die Verkehrssicherheit auf dem Umschlagplatz wird verbessert und es wird eine schnellerer Umschlag erzielt.

In dieser Halle werden folgende Entsorgungsmulden aufgestellt:

- Sperrgutpresse
- Kartonpresse
- Sperrgut lose
- Papier
- Eisen
- Holz
- Pet
- Elektro
- Reserveplatz für 1 Stück Grossmulde 7.50 x 2.50m

3.2.5 Verkehrserschliessung

Die Zufahrt zum Werkhof erfolgt neu über die gemeinsame Zufahrtsstrasse (Glattwerke/Werkhof). An Samstagen soll in der Regel diese Zufahrt auch für die Altstoffsammelstelle genutzt werden, da damit der grösstmögliche Stauraum geschaffen wird (bei zweispuriger Führung bis zu 70 Fahrzeuge). Die heute bestehende Zufahrt zum Bauhof wird um rund 50 m westwärts verschoben und kann gleichzeitig als Zufahrt zur Altstoffsammelstelle benutzt werden.

3.2.6 Aussenlagerfläche

Die Aussenlagerfläche wird stark verkleinert. Mit 590 m² Lagerflächen wird der erhobene notwendige Bedarf aber immer noch grosszügig abgedeckt. Gegenüber heute teilt sich die Lagerfläche jedoch auf mehrere kleinere Flächen auf. Da nur etwa die Hälfte dieser Lagerflächen gut zugänglich ist, muss bei der Lagerung zwischen regelmässigem oder eher seltenem Gebrauch unterschieden werden.

4 Ausführung und künftige Nutzung

4.1 Werkhalle mit Vordach

Die Werkhalle ist konzeptionell wie zwei Hallen unter einem Dach. Der Büro-, Personal- und Werkstättbereich (Kopfbau) wird 2-geschossig ausgeführt und nach Minergie-Standard gebaut. Die eigentliche Einstellhalle (Fahrzeuge, Gerätschaften, Materialien etc.) ist eingeschossig, d. h. sie ist offen bis unter das Dach. Ein Untergeschoss wird nicht erstellt. Die beiden Hallenteile werden wärmetechnisch voneinander abgetrennt.

Im Erdgeschoss sind die Werkstätten sowie die Werkhofhallen mit dem Fuhrpark und dem Materiallager mit den täglich im Einsatz stehenden Werkzeugen, Kleingeräten und Verbrauchsmaterialien angeordnet. Auf einem Zwischenboden befinden sich grundsätzlich die saisonalen Geräte sowie die



weniger im Einsatz stehenden Materialien. Ein 5 Tonnen Hallenkran über 6 Hallenfelder ermöglicht ein einfaches Deponieren aller Gerätschaften. Der Autowaschraum (Innenwaschplatz) ermöglicht auch die Reinigung grösserer Fahrzeuge, wie z. B. den Ökibus.

Der Personalbereich ist über einen separaten Zugang (Schmutzzone) erreichbar. Im Erdgeschoss sind eine Handwaschmöglichkeit, je ein Damen- und Herren-WC (Arbeitsbereich) sowie ein Trockenraum für die Arbeitskleider und Arbeitsschuhe vorgesehen. Im Obergeschoss befinden sich der Aufenthaltsraum und die Damen- und Herrengarderoben. Ein direkter Zugang aus dem Personalbereich zu den Büros ist vorgesehen. Die Büroräume sind mit einem separaten Zugang mit einem rollstuhlgängigen Lift erreichbar. Das Damen-WC im Büro wird rollstuhlgängig ausgebaut.

4.2 Offene Lagerhalle

Die offene Lagerhalle ist eine dreiseitig mit einem einfachen Blech verkleidete offene, unisolierte und zur Einfahrtsseite komplett offene (keine Tore) Fertighalle. Hier werden jene Materialien gelagert, bei welchen eine „Kaltlagerung“ möglich ist.

4.3 Erweiterung Altstoffsammelstelle

Die zweiseitig offene Stahlhalle ist eine unisolierte Fertighalle. In dieser offenen Stahlhalle werden die sogenannten Grossmulden aufgestellt. Die Halle ist längsseitig offen und jeweils an den Stirnseiten wird eine Beton-Schutzwand erstellt. Die östliche Aussen-Längsseite wird mit Gitter-Schiebetoren verschlossen.

4.4 Sole (Umrüstung Salzsilo)

Aktuell sind die Überlegungen zur Umrüstung auf Sole noch im Gang. Dabei sollen auch die Erfahrungen aus anderen Gemeinden einfließen. Ein Sole-Konzept kann somit noch nicht festgelegt werden. Aus diesem Grund sind im vorliegenden Vorprojekt auch keine baulichen Vorkehrungen enthalten. Eine Sole-Tankanlage inkl. einer Förderschnecke kann jedoch jederzeit im Bereich des Salzsilos erstellt werden. Die notwendige Freifläche ist vorhanden und ausgeschieden.

4.5 Tankstelle

Auf der Westseite der Werkhalle wäre es möglich, eine Tankstelle zu erstellen. Dies würde zwingend eine zusätzliche Überdachung mit sich bringen (Vorschriften). Zudem müsste die Westfassade der Werkhalle mit speziellen brandfesten Materialien belegt werden. Der Betonboden muss als Wanne ausgebildet werden, und es müsste ein entsprechendes Kanalisationskonzept erarbeitet und realisiert werden. Die vielen zwingenden behördlichen Auflagen verursachen grosse Mehrkosten.

Der Nutzen einer eigenen Tankstelle wird wohl erkannt. Allerdings fallen die betrieblichen Vorteile nicht so ins Gewicht, dass die entstehenden Mehrkosten von rund Fr. 170'000.00 gerechtfertigt wären. Dazu kommen die nicht zu unterschätzenden Betriebs- und Unterhaltskosten, die periodischen Prüfungen, Tankreinigungen, etc., die regelmässig hohe Zusatzkosten verursachen.

Obwohl die Tankstelle im Forderungskatalog der Betreiberorganisation enthalten ist und heute eine Tankstelle (2000 Liter) betrieben wird, soll aus den oben genannten Gründen auf deren Realisierung verzichtet werden.



4.6 Photovoltaikanlagen

Alle drei Dächer werden als Pultdächer mit einer Neigung von 5° ausgebildet. Daraus ergibt sich die Möglichkeit diese je vollflächig mit einer Photovoltaikanlage auszurüsten. Je nach Anlagentyp resp. Leistungsfähigkeit der Solarzellen ergeben sich Investitionskosten von ca. 0,8 bis 1,1 Mio. Franken.

Die Glattwerk AG ist an der Realisierung und Finanzierung interessiert und hat auch eine entsprechende Absichtserklärung abgegeben. Sie wäre bereit, die Photovoltaikanlage in einer ersten Phase auf dem grossen Dach der Werkhalle zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten. Es macht thematisch Sinn, wenn die Glattwerk AG die Betreiberin der Anlage ist. Die Stadt Dübendorf stellt im Gegenzug die Dachflächen unentgeltlich zur Verfügung. Damit entfallen für die Stadt weitere Projektkosten sowie jährliche Kapital- und betriebliche Folgekosten. Mit einer solchen Lösung kann die Stadt auch ihre Verantwortung als Energiestadt aktiv wahrnehmen.

5 Hinweis auf Legislaturziele

In seinem Legislaturprogramm 2010 – 2014 hält der Stadtrat unter Umwelt und Infrastruktur sowie unter Stadtentwicklung u. a. folgende Ziele fest:

- Die Stadt erzielt eine Vorbildwirkung im nachhaltigen Betrieb und Unterhalt der Infrastruktur und fördert damit das allgemeine ökologische Bewusstsein.
- Die bestehende Infrastruktur wird in ihrem Wert erhalten und gezielt weiterentwickelt.
- Die Stadt Dübendorf verfügt über ein unverkennbares Profil, das eine positive Wirkung ausstrahlt.
- Massnahmen aus dem Abfallkonzept werden umgesetzt.
- Die Investitionen der Stadt werden entsprechend dem Erneuerungsbedarf und den finanziellen Möglichkeiten umgesetzt.

Im Sinne dieser Legislaturziele entspricht die Umsetzung einer raschen Lösung in den Bereichen Bauhof, Stadtgärtnerei und Altstoffsammelstelle einem klaren politischen Bedürfnis.

6 Zusammenfassung der Investitionskosten

BKP	Gewerke	Werkhalle	Lagerhalle	Sammelstelle	Total
0	Grundstück	0	0	0	0
1	Vorbereitungsarbeiten	302'000	10'000	30'000	342'000
2	Gebäude	3'520'000	294'000	429'000	4'243'000
3	Betriebseinrichtung	107'000	0	0	107'000
4	Umgebung	512'000	39'000	145'000	696'000
5	Baunebenkosten	168'000	6'000	6'000	180'000
9	Ausstattung	128'000	0	0	128'000
29	Honorare	698'000	75'000	101'000	874'000
	Total ohne Reserven + MwSt.	5'435'00	424'000	711'000	6'570'000
	Reserven und Rundung	379'815	38'963	48'259	467'037
	Total ohne MwSt.	5'814'815	462'963	759'259	7'037'037
	MwSt. 8 %	465'185	37'037	60'741	562'963
	Investitionskosten inkl. MwSt.	6'280'000	500'000	820'000	7'600'000



Der durch die MLS Maple Leaf Stadiums AG, Brüttenerstrasse 1, 8315 Lindau, ermittelte Kostenvoranschlag basiert teilweise auf eingeholten Offerten, Richtwerten sowie Schätzungen (Preisstand 1.1.2011, Kostengenauigkeit beträgt +/- 5 %).

Von den ausgewiesenen Gesamtkosten von 7,6 Mio. Franken entfallen 6,78 Mio. Franken auf das Bauvorhaben „Werkhof“ und 0,82 Mio. Franken auf den Bauteil Altstoffsammelstelle (Spezialfinanzierung).

7 Finanzierung

7.1 Aktuell bewilligte Kredite

7.1.1 Projektkredit Sanierung Bauhof heute

Mit Beschluss-Nr. 404 und Weisung-Nr. 95 vom 8. November 2007 wurde für die Sanierung des heutigen Bauhofes sowie die Erstellung einer Fahrzeughalle an der Usterstrasse 105, Dübendorf, ein Investitionskredit von 1,1 Mio. Franken (Konto 1090.5030.55) bewilligt. Bis heute sind diesem Kredit Fr. 187'037.30 belastet worden (inkl. der bisherigen Planungskosten für eine neue Vorlage „Neubau“ in der Höhe von Fr. 80'860.00).

Mit der Bewilligung eines neuen Werkhofes ist dieser laufende Kredit abzurechnen. Dabei werden die für die Projekterarbeitung „Neuer Werkhof“ bereits geleisteten Zahlungen (Fr. 80'860.00 inkl. MwSt.) auf den neuen Kredit übertragen. Es ist mit einem nicht beanspruchten Kostenteil von knapp 1,0 Mio. Franken zu rechnen.

7.1.2 Rahmenkredit für Investitionen im Bereich Abfall

Mit Stadtratsbeschluss-Nr. 10-73 und Weisung-Nr. 188 vom 11. März 2010 wurde ein Rahmenkredit über 1,08 Mio. Franken für Investitionen im Bereich Abfall bewilligt. Von dieser Summe sind Fr. 350'000.00 für die Realisierung der Verkehrserschliessung sowie Fr. 250'000.00 für die Erstellung einer Überdachung des bisher offenen Teils der Sammelstelle vorgesehen. Diese Arbeiten wurden – im Zusammenhang mit den Überlegungen für einen neuen Werkhof – zurückgestellt und diese Finanzmittel bisher nicht beansprucht. Mit Zustimmung und Krediterteilung für einen neuen Werkhof sowie Erweiterung / Ergänzung der Altstoffsammelstelle wird diese in der Investitionsrechnung noch enthaltene Summe nicht mehr beansprucht. Der bewilligte Kredit reduziert sich somit um Fr. 600'000.00 auf Fr. 480'000.00, d. h. der Kredit wird mit einem Fr. 600'000.00 geringeren Aufwand abgerechnet.

7.2 Neuer Projektkredit

Im überarbeiteten, aktuellen Investitionsprogramm 2011 - 2015 sind 7,0 Mio. Franken für die Realisierung eines neuen Werkhofs und 0,6 Mio. Franken für die Realisierung der Verkehrserschliessung sowie die Erstellung einer Überdachung des bisher offenen Teils der Sammelstelle somit total der Betrag von 7,6 Mio. Franken enthalten. Der aktuelle Kredit „Sanierung Bauhof“ von 1,1 Mio. Franken ist in diesem Investitionsprogramm bereits gestrichen.

Unter Berücksichtigung der nicht beanspruchten Summen von rund 1,0 Mio. Franken (Projekt Sanierung Bauhof) und Fr. 600'000.00 (Verkehrserschliessung und Überdachung Hauptsammelstelle) wird die Investitionsrechnung bei einer Realisierung „Neuer Werkhof und Erweiterung Altstoffsammelstelle“ de facto mit einem Mehraufwand von 6,0 Mio. Franken belastet.



Im Projektkredit sind die durch das Personal des Werkhofes zu erbringenden Eigenleistungen wie Ausräumen aller Hallen und Aussenstationen, Umdeponieren der Materialien auf dem Gelände, Errichten von provisorischen Materiallagern, Umstellen während den Bauphasen, Einräumen der neuen Hallen und Erstellen des Bretterbodens auf dem Lagerpodest der Werkhalle nicht speziell ausgewiesen. Diese Leistungen können mit organisatorischen Massnahmen weitgehend im Rahmen der „normalen“ Arbeitsgänge vollzogen werden und sind in den Gesamtkosten in diesem Sinne subsummiert.

7.3 Photovoltaik auf den neu entstehenden Dächern

Die Glattwerk AG, Dübendorf, erstellt, betreibt und unterhält auf allen drei neuen Dachflächen Photovoltaikanlagen. Die Stadt Dübendorf stellt die entsprechenden Dachflächen unentgeltlich zur Verfügung. Weitere Kosten entstehen der Stadt nicht. Zwischen der Glattwerk AG und der Stadt Dübendorf sind in einer separaten Vereinbarung alle für Erstellung, Betrieb, Nutzung, Haftung, Unterhalt, Rückbau etc. erforderlichen Bedingungen und Auflagen zu regeln und durch die zuständigen politischen Instanzen zu genehmigen.

7.4 Finanzbedarf

Es ist mit folgender Aufteilung des benötigten Finanzbedarfs von 7,6 Mio. Franken zu planen bzw. es sind nachfolgende Beträge in der Investitionsrechnung / Finanzplanung enthalten bzw. aufzunehmen:

Jahr	Betrag in Franken	Verwendung
2011	0,2 Mio.	Erarbeiten Konzept, Vorprojekt
2012	0,7 Mio.	Planung, Ausschreibung, Bewilligungen
2013	5,6 Mio.	Bau
2014	1,1 Mio.	Bau
Total	7,6 Mio.	

7.5 Folgekosten

7.5.1 Kapitalfolgekosten

Mit der Kapitalfolgekostenberechnung wird die künftige Belastung der Laufenden Rechnung dargestellt. Gemäss Kreisschreiben der Direktion der Justiz und des Inneren betreffend das Rechnungswesen in den Zürcher Gemeinden (§ 37 lit. a) ist für Abschreibung und Verzinsung mit Kosten von mindestens 10 Prozent der Nettoinvestitionen zu rechnen. Die Laufende Rechnung würde somit jährlich mit einem Betrag von Fr. 760'000.00 belastet. Davon entfallen Fr. 82'000.00 auf den Bereich Altstoffsammelstelle und werden im Rahmen der Spezialfinanzierung finanziert. Im Gegenzug entfallen die mit Weisung-Nr. 95 vom 8. November 2007 und Weisung-Nr. 188 vom 11. März 2010 prognostizierten Kapitalfolgekosten von jährlich Fr. 170'000.00.

7.5.2 Betriebliche Folgekosten

Mit den vorgesehenen Neubauten und den damit verbundenen Zusammenlegungen von Betriebseinheiten entstehen einerseits grosse betriebstechnische Verbesserungen und wesentliche Vereinfachungen in den Abläufen, andererseits aber auch weit weniger Betriebs- und Unterhaltskosten. Zudem können in den neuen Hallen künftig die bisher weitgehend im Freien abgestellten und damit einem



grossen Verschleiss ausgesetzten Fahrzeuge und Geräte sinnvoll, materialschonend und für die betrieblichen Abläufe optimiert zentral eingestellt werden. Im Weiteren führt die Zusammenlegung der Betriebseinheiten zu frei werdenden Flächen, die – soweit in gutem Zustand – eventuell an Dritte vermietet bzw. – soweit in schlechtem Zustand – fachgerecht rückgebaut werden können. Dies alles wird zu einem wesentlich besseren Kosten- / Nutzenverhältnis führen.

Für die bisher genutzten Aussen- und Nebenstellen wurden keine internen Verrechnungen vorgenommen, somit können auch keine „wegfallende Nutzungsentschädigungen“ ausgewiesen werden. Einziger Finanzausfall stellt die Entschädigung aus der bisherigen Zwischennutzung des nicht benötigten Arealteils des Bauhofgrundstückes dar (Fr. 14'000.00 / Jahr).

8 Altlasten

Das Grundstück Kat. Nr. 15458 ist nicht im Altlastenkataster enthalten. Aus dem Betrieb als Werkhof sowie Altstoffsammelstelle sind auch keine Vorkommnisse von umweltschutzrechtlicher Relevanz bekannt. Damit gilt dieses Grundstück als altlastenfrei.

9 Dringlichkeit

Die heutigen alten Infrastrukturen und Einrichtungen vermögen weder den Ansprüchen an die betrieblichen noch den heutigen arbeitsrechtlichen und umweltschutzgesetzgeberischen Vorschriften und Auflagen zu genügen. Weitere Verzögerungen der gesetzlich seit Jahren nicht erfüllten Vorgaben würden mit grosser Sicherheit nicht mehr weiter nach dem „Vertröstungsprinzip auf später“ hingenommen und sofortige Umsetzungen verlangt. Dies würde zu weiteren „Flickwerken“ führen, was lediglich einer kurzfristigen Symtombekämpfung gleich käme.

10 Einsparmöglichkeiten

Neben den unter Ziffer 7.2 bereits umschriebenen „bauseitigen Leistungen durch Mitarbeitende des Werkhofes“ sind im vorliegenden Projekt auch nachfolgende Einsparmöglichkeiten berücksichtigt:

- Verzicht auf eine eigene Tankstelle
- Nutzung der bestehenden Fernwärmeversorgung (Holzschnitzelheizung)
- Regenwassernutzung für Autowaschanlage und Strassenreinigung
- Realisierung und Betrieb Photovoltaikanlage durch Dritte (vorgesehen Glattwerk AG)

Weitergehende Einsparungen am vorliegenden Projekt können aus der Sicht des Stadtrates nicht ohne Einschränkungen im späteren Gebrauch und Betrieb vorgenommen bzw. verantwortet werden.

11 Baukommission und Projektbegleitung

Für die weitere Bearbeitung dieses Projekt hat der Stadtrat eine Baukommission eingesetzt. Die Baukommission übernimmt die Bauherrenfunktion im Projekt. Sie erarbeitet und formuliert die Projektziele und den Projektauftrag gegenüber den nachgeordneten Stellen. Die Baukommission ist dem Stadtrat unterstellt und führt das Projekt. Sie setzt sich wie folgt zusammen: Tiefbauvorstand Jürgen Besmer (Präsident), Finanzvorstand Martin Bäumle und Sicherheitsvorstand André Ingold sowie, ohne Stimmrecht, Jürg Sebestin, Leiter Abteilung Tiefbau, Franz Ghilardi, Leiter Abteilung Liegenschaften sowie Claudia Meier, Assistentin Abteilungsleiter Tiefbau (Administration, Protokoll etc.).



Die Hauptaufgaben sind:

- Genehmigung der Projektvorgaben und Projektänderungen
- Aufsicht über Leistungen, Termine und Kosten
- Genehmigung der Beschaffungen und Vergaben (bis Fr. 250'000.00)
- Abschluss von Verträgen und Bestellungen
- Aufsicht über die Projektdokumentationen

Vorbehältlich der Erfüllung der Vorschriften der Submissionsverordnung ist vorgesehen, die MLS Maple Leaf Stadiums AG, Brüttenerstrasse 1, 8315 Lindau, mit der Projektleitung, Bauherrenberatung, Koordination Bauherrenvertretung, zu beauftragen. Deren Hauptaufgaben sind:

- Begleitung der Baukommission während der ganzen Planungs- und Bauphase inkl. Bau- und Garantieabnahmen
- Ausschreibungen und Verfassen der Vergabeanträge für sämtliche Planer-Honorarleistungen (Architekt, Bauingenieur, Fachingenieur)
- Projektleitung
- Baubuchhaltung (Verträge, Zahlungen, Gesamtabrechnung)

12 Konsequenzen einer Ablehnung

Würde der Gesamtprojektkredit abgelehnt, käme es zu weiteren Verzögerungen in der Realisierung der bautechnisch wie auch umweltschutz- und arbeitsrechtlich seit Jahren zwingend erforderlichen Massnahmen (Bauhof, Stadtgärtnerei, Altstoffsammelstelle). Synergien könnten weiterhin nicht genutzt werden. Die Stadt Dübendorf erfüllt bereits heute die vorgeschriebenen gesetzlichen Grundlagen nicht. Eine weitere Verzögerung würde mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit das ultimative Verlangen der Umsetzung aller gesetzlichen Vorgaben (Umweltschutz, Feuerpolizei, Arbeitsrecht) durch den Gesetzgeber mit sich bringen. Damit müsste das ursprüngliche Projekt mit geschätzten Kosten von 2 – 2,5 Mio. Franken umgesetzt und ergänzt werden und dabei ein Teil wohl als gebundene Ausgaben getätigt werden. Auch in der Stadtgärtnerei würden Anpassungen notwendig, welche zu Kosten von Fr. 200'000.00 – Fr. 300'000.00 führen könnten. Ein Umstand, der zwangsläufig zu weiteren „Flickwerken“ führen würde. Zudem würde eine sinnvolle und betrieblich sowie insbesondere aus der Sicht der Personensicherheit wesentlich bessere Lösung Altstoffsammelstelle verbaut (vergrösserte Fläche für Ablad der Altstoffe, Grosscontainer Bedienung ausserhalb des Kundenpersonenverkehrs, Verkehrserschliessung schlecht). Hier würden die im Rahmenkredit vom 11. März 2010 vorgesehenen Beträge von Fr. 350'000.00 für die Realisierung der Verkehrserschliessung sowie von Fr. 250'000.00 für die Erstellung einer Überdachung des bisher offenen Teils der Sammelstelle beansprucht.

Im Weiteren können Teile der heutigen Aussenlager (Leepünt, Kriesbachschür, Schlossstrasse etc.) bereits mittelfristig nicht mehr zur Verfügung gestellt bzw. müssten saniert oder ersetzt werden, was zu weiteren Kosten, neuen unliebsamen Provisorien, voraussichtlich gar in einzumietenden Drittliegenschaften, führen würde.

Ein solches Flickwerk ist kostenmässig risikoreich und könnte Investitionen von geschätzt 3,0 bis 3,5 Mio. Franken auslösen und dies für eine unbefriedigende Lösung für max. 10 - 15 Jahre. Die aktuelle Situation ist aber auch betrieblich nur bedingt tragbar und eine rasche Verbesserung tut Not.

13 Begründung / Wertung der beantragten Lösung

Das vorgeschlagene Projekt mit 6,78 Mio. Franken für Bauhof inkl. Nebenstellen und Gärtnerei sowie 0,82 Mio. Franken für Anpassungen Sammelstelle (bisher 0,6 Mio. Franken) stellt eine Gesamtlösung dar. Es beinhaltet alle Parameter für eine gute und langfristige Lösung für mindestens 30 Jahre. So



sind keine Aussenstationen mehr zu betreiben und zu unterhalten; die Stadtgärtnerei ist im Werkhof integriert, die absolut notwendige Erweiterung und Überdachung der Altstoffsammelstelle kann gleichzeitig umgesetzt werden, die räumlichen Verhältnisse lassen eine spätere Umrüstung auf Sole zu, die Erschliessung von Werkhof und Altstoffsammelstelle lässt Handlungsspielräume bei stark frequentierten Samstagen (Stauraum von bis zu 70 Fahrzeugen weg von der Strasse), die alten und sanierungsbedürftigen Aussenlagerstellen können fachgerecht rückgebaut werden; damit entfallen die bisherigen Unterhalts- und Verbrauchskosten, die heutigen Anlagen der Stadtgärtnerei können anderweitig genutzt werden.

Die vorgeschlagene Lösung mit einem Industriebau ist zweckmässig, für die vorgesehenen Nutzungen sinnvoll, energieeffizient, wirtschaftlich sowie kostengünstig. Bei der baulichen Umsetzung lassen die einzelnen Realisierungsetappen relativ grossen Spielraum und führen zu verhältnismässig wenigen Provisorien.

Mit der Realisierung einer Photovoltaikanlage durch einen Drittunternehmer (vorgesehen Glattwerk AG) entstehen der Stadt Dübendorf keine weiteren Investitionskosten und somit auch keine jährlichen Kapitalfolgekosten. Aber die Stadt Dübendorf kann auf einer neuen Baute eine sinnvolle Massnahme umsetzen und ihrer Aufgabe einer Energiestadt damit Rechnung tragen.

14 Zusammenfassung und Antrag

Verschiedene Elemente der heutigen Infrastruktur, die bestehende Bausubstanz, die gesetzlichen Vorgaben aber auch die Optimierungen in den betrieblichen und strukturellen Abläufen verlangen zwingend nach einer umsetzbaren Lösung. Eine optimale und sowohl bau- und betriebstechnisch als auch energetisch einwandfreie Lösung verlangt den Abbruch des heutigen Gebäudekomplexes „Bauhof“ und den Neubau eines Werkgebäudes unter gleichzeitiger Anpassung der zwingenden Massnahmen bei der Altstoffsammelstelle. Die städtischen Finanzen erlauben ein solches Handeln gemäss aktueller Investitionsplanung.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, einen Bruttokredit von 7,6 Mio. Franken für die Erstellung eines neuen Werkhofes sowie die Überdachung, räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung der Altstoffsammelstelle zulasten der Investitionsrechnung 2012 (Konto 1090.5030.55, Werkhof mit 6,78 Mio. Franken und Konto 1720.5030.100, Altstoffsammelstelle mit 0,82 Mio. Franken) zu bewilligen.


Die Kreditsumme erhöht oder reduziert sich entsprechend der Entwicklung des Zürcher Wohnbaukostenindex in der Zeit zwischen Kostenschätzung (Preisbasis 1 April 2010 = 112,2 Punkte; Basis 1. April 2005 = 100 Punkte) und Bauausführung.

Dübendorf, 1. September 2011

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



David Ammann
Stadtschreiber



GR Geschäft GR 96/2011

Antrag Weisung Nr. 51

Bewilligung eines Bruttokredites (Gesamtkredit) von 7,6 Mio. Franken für die Erstellung eines neuen Werkhofes sowie die Überdachung, räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung bei der Altstoffsammelstelle

Wir beantragen dem Gemeinderat

Zustimmung zum Antrag des Stadtrates Ablehnung zum Antrag des Stadtrates

8600 Dübendorf, Datum

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Hans-Felix Trachsler
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, Datum

Gemeinderat Dübendorf

Rolf Biggel
Präsident

Marcel Amhof
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom Datum



15 Aktenverzeichnis

Antrag Weisung Nr. 51

Bewilligung eines Bruttokredites (Gesamtkredit) von 7,6 Mio. Franken für die Erstellung eines neuen Werkhofes sowie die Überdachung, räumliche Anpassungen und verkehrstechnische Umgestaltung bei der Altstoffsammelstelle

1. Weisung Nr. 51 vom 1. September 2011
2. Stadtratbeschluss Nr. 11-302 vom 1. September 2011
3. Stadtratbeschluss Nr. 11-262 vom 18. August 2011
4. Weisung Nr. 188 vom 11. März 2010
5. Stadtratbeschluss Nr. 73 vom 11. März 2010
6. Diskussionsgeschäft Nr. 455 vom 3. Dezember 2009
7. Schreiben der Volkswirtschaftsdirektion des Kantons Zürich, Amt für Wirtschaft und Arbeit, vom 11. September 2009 über den Betriebsbesuch vom 10. September 2009
8. Weisung Nr. 95 vom 8. November 2007
9. Stadtratbeschluss Nr. 404 vom 8. November 2007
- 10.
- 11.
12. Komplettes Dossier „Überbauungskonzept Bauhof Dübendorf“ vom 20. Mai 2011, mit separatem Inhaltsverzeichnis und Plänen