

An den Grossen Gemeinderat
(zu Händen der Volksabstimmung)

Winterthur

Kredit von CHF 8'380'000 für den Neubau Werkhof Scheidegg, Oberwinterthur

Antrag:

Für den Neubau des Werkhofs Scheidegg bei der Kehrrechtverbrennungsanlage (KVA) in Oberwinterthur wird ein Kredit von CHF 8'380'000 (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Städtische Betriebe (Tiefbauamt/Entsorgung, Objekt Nr. 20367) bewilligt. Der Kredit erstreckt sich auch auf die Mehrwertsteuersatz- und teuerungsbedingten Mehr- oder Minderkosten (Stichtag ist der 1. April 2010).

Weisung:

I. Zusammenfassung

Die heutige Einstellhalle für die Kehrrechtfahrzeuge an der Obermühlestrasse ist zu klein. Es haben nur acht Fahrzeuge darin Platz. Vier Fahrzeuge werden im Freien parkiert. Die Halle ist in einem maroden Zustand und entspricht nicht mehr den gültigen Sicherheits- und Umweltschutzanforderungen an einen Garagenbetrieb. Deshalb muss die Halle dringend neu gebaut und vergrössert werden.

Im Hinblick auf die geplante Neuerstellung eines Polizeigebäudes an diesem Standort hat der Stadtrat am 19. Januar 2010 aufgrund einer Machbarkeitsstudie entschieden, die Halle abzubauen und dafür einen Neubau auf dem Areal der KVA zu realisieren. Mit diesem Vorgehen kann auf dem Areal Obermühlestrasse genügend Platz geschaffen werden, um ein Polizeigebäude zu realisieren. Betrieblich ist der Neubau auf dem Areal der KVA sehr sinnvoll, da die KVA der wichtigste Anfahrtsort für die Kehrrechtfahrzeuge ist.

Im bisherigen KVA-Areal war auch ein Revierstützpunkt des Strasseninspektorats untergebracht. Dieser musste den Einrichtungen der laufenden KVA-Erweiterung weichen und wird heute provisorisch auf dem Grundstück des ehemaligen Restaurants Bahnhof betrieben. Ein weiterer Revierstützpunkt befindet sich auf dem Areal Obermühlestrasse. Diese beiden Revierstützpunkte werden im Neubau zusammengelegt.

Mit dem Werkhof Scheidegg entsteht ein wichtiger Logistikstützpunkt des Tiefbauamts beziehungsweise ein Werkareal für rund 50 Mitarbeitende. Das neue Werkhofgebäude ist als 85 m langer, gestreckter Kubus ausgelegt, der Raum bietet für alle 12 Sammelfahrzeuge des Entsorgungsdienstes, für die Geräte und Kommunalfahrzeuge der vereinten Revierstützpunkte sowie für die nötige Büro- und Mannschaftsinfrastruktur (Garderoben etc.). Durch die Zu-

sammenlegung werden Synergien geschaffen, betriebliche Abläufe optimiert und das Areal Obermühlestrasse im Hinblick auf die Realisierung des erwähnten Polizeigebäudes entlastet.

Die Betriebsaufnahme des Neubaus ist auf Ende 2012 in Koordination mit den Bauarbeiten für den Ersatz der Ofenlinie 1 geplant.

Kosten und Finanzierung:

Total Anlagekosten	CHF 9'180'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	CHF 300'000.00
abzüglich die durch die KVA finanzierten Parkplätze	<u>CHF 500'000.00</u>
Beantragter Kredit	<u>CHF 8'380'000.00</u>

Die Investition für den Neubau von CHF 8'380'000 wird über die Rechnung der Abfallentsorgung finanziert. Der Revierstützpunkt ist im Gebäude eingemietet. Aufgrund der Betriebsreserve von CHF 6,354 Mio. (31.12.2009) kann die Investition ohne Erhöhung der Abfallgebühren finanziert werden.

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

1.1 Neue Ofenlinie KVA

Am 11. März 2007 haben die Stimmberechtigten der Stadt Winterthur mit einem Ja-Stimmenanteil von 81,3 % einen Kredit von CH 187 Mio. für den Ersatz der Verbrennungslinie 1 der KVA Winterthur und für die Ergänzung der Rauchgasreinigungsanlage mit einer vierten Verfahrensstufe bewilligt.

Im Zusammenhang mit der neuen Ofenlinie der KVA wurde auch eine räumliche Konzentration der Abfallentsorgung auf dem Areal der KVA aktuell. Zudem musste eine Lösung für jenen Revierstützpunkt gefunden werden, der bisher in der KVA eingemietet war. Am 20. Februar 2008 hat der Stadtrat deshalb die Projektierung einer Einstellhalle für die Kehrlichfahrzeuge und zweier Revierstützpunkte und der notwendigen Büro- und Personalinfrastruktur in Auftrag gegeben.

1.2 Einstellhalle für Kehrlichfahrzeuge

Heute werden die Kehrlichfahrzeuge auf dem Areal Obermühlestrasse parkiert. Die bestehende Welleternithalle ist zu klein und baulich in einem sehr schlechten Zustand. Von den 12 Kehrlichfahrzeugen haben nur acht darin Platz. Vier Fahrzeuge werden neben den Gebäuden offen im Areal abgestellt. Die Einstellhalle entspricht auch nicht mehr den gültigen Sicherheits- und Umweltschutzanforderungen an einen Garagenbetrieb, so fehlt beispielsweise ein Ölabscheider. Die Halle müsste dringend erneuert, technisch ausgebaut und vergrössert werden.

1.3 Revierstützpunkte des Strasseninspektorats

Wie erwähnt war bisher im KVA-Areal auch ein Revierstützpunkt des Strasseninspektorats untergebracht. Dieser musste den Einrichtungen der laufenden KVA-Erweiterung weichen und wird heute provisorisch auf dem Grundstück des ehemaligen Restaurants Bahnhof betrieben. Ein weiterer Revierstützpunkt befindet sich auf dem Areal Obermühlestrasse im hin-

teren Bereich. Die beiden Stützpunkte sind relativ nahe beieinander und sollen neu zusammengelegt werden. Dabei können betriebliche Abläufe optimiert und Synergien genutzt werden.

1.4 Personalräume

Für die Mitarbeitenden des Entsorgungsdienstes (35) und der zusammengelegten Revierstützpunkte (10) wird die notwendige Personalinfrastruktur realisiert. Diese beinhaltet neben den Garderoben, dem Trocknungsraum und den WC- und Duschanlagen für die Männer auch die entsprechende Infrastruktur für das weibliche Personal. Ebenfalls eingeplant sind ein Aufenthaltsbereich mit Küche und die Büroräumlichkeiten.

1.5 Polizeigebäude

Die Stadtpolizei hat seit Jahren ein akutes Raumproblem und die derzeitige Infrastruktur genügt den Anforderungen an eine zeitgemässe Stadtpolizei nicht mehr. Anfangs 1995 ist eine Arbeitsgruppe beauftragt worden, für die Übergangszeit von etwa 10 Jahren ein Konzept zu erarbeiten. Mit einer Gebäudesanierung ist diese Zeit überbrückt worden. Heute steht die Polizei wieder in einer ähnlichen Ausgangslage. Erklärtes Ziel war damals, die Polizei mittelfristig an den Rand der Altstadt auszulagern und in einem zweckmässigen Gebäude zusammen zu fassen.

Der Stadtrat hat den Neubau für die Stadtpolizei auf dem Areal des Tiefbauamts an der Obermühlestrasse in die Legislaturziele 2006 – 2010 einfliessen lassen. In der letzten Legislatur wurden eine Standortevaluation sowie eine Machbarkeitsstudie erstellt. Der Standort Obermühlestrasse erfüllt die gestellten Anforderungen am besten. Eine Realisierung des neuen Polizeigebäudes ist aber nur möglich, wenn unter anderem die Einstellhalle für die Kehrlichfahrzeuge abgebrochen werden kann und die Kehrlichfahrzeuge neu bei der KVA eingestellt werden können.

1.6 Städtebauliche und nutzungsspezifische Aspekte

Die Konzentration von KVA und Abfallentsorgungsbetrieb am Rand der Zentrumszone in unmittelbarer Nähe zueinander ergibt stadträumliche, stadtentwicklungsspezifische und betriebswirtschaftliche Vorteile. Mit dem Bau der Einstellhalle erhält die KVA einen räumlichen Abschluss zur Zentrumszone. Zudem wird damit eine neue «lärmgeschützte» Fläche für eine zeitgemässe Gebietsentwicklung frei gestellt und ein stadträumliches Vakuum im Bereich der St. Gallerstrasse auf der Höhe des Bahnhofes Grüze entschärft. Ein kompakter gemeinsam betriebener Werkhof macht verschiedene Synergien frei, z.B. die Reduktion der Lastwagenfahrten, eine gemeinsame Nutzung von Betriebs- und Besucherparkplätzen und den Bau resp. Betrieb einer einzigen Werkarealaus- und -einfahrt. Das Teilareal für den Werkhof Scheidegg liegt momentan in der Zentrumszone Z3. Eine derartige Anlage ist in dieser Zone nicht zulässig, weswegen eine Umzonung, die bereits in die Wege geleitet wurde, notwendig ist. Das Projekt liegt ausserhalb des Perimeters der Planungszone Neuhegi / Grüze, ist aber auf die dortige Planung abgestimmt.

2. Projekt

2.1 Projektbeschreibung

Der neue Werkhof Scheidegg ist als 85 m langer, gestreckter Kubus mit Vorplatz ausgelegt. Das Gebäude umfasst einerseits den Büro- und Mannschaftsteil und andererseits die ebenerdige Einstellhalle für alle 12 Sammelfahrzeuge des Entsorgungsdienstes und für die Geräte und Kommunalfahrzeuge der vereinten Revierstützpunkte. Der Werkhof kommt am westli-

chen Rand der Parzelle zu stehen und bildet mit der KVA einen offenen Hof. Die ganze Anlage wird zusammen mit der KVA durch eine Einfriedung abgeschlossen. Die Zufahrt zum Hof erfolgt über die verbleibende Scheideggstrasse.

Der Hauptteil des Gebäudes besteht aus einer wärmegeprägten, gegen Frost gesicherten Einstellhalle für Kehr- und Transportfahrzeuge. Im Erdgeschoss befinden sich auch die Einstellplätze für die verschiedenen Strassenunterhaltsfahrzeuge und Wechselaufbauten des Revierstützpunktes.

Im Obergeschoss sind die beheizten Personalräume und Umziehgarderoben mit Duschen, WCs, Aufenthaltsräumen und Büros für rund 50 Mitarbeitende. Dieser Büro- und Garderoben-Trakt im südlichen Teil des Gebäudes wird in Minergie-P-Bauweise ausgeführt.

Im Untergeschoss werden 38 Parkplätze für Personenwagen erstellt. Davon werden 20 Parkplätze von der KVA finanziert. Die Parkplätze sind für einen funktionierenden Betrieb und eine geordnete Parkierung auf dem Areal nötig. Die Mitarbeitenden der KVA und des Tiefbauamts, welche Schicht arbeiten oder Pikettdienst (Winterdienst etc.) leisten, sind auf diese Parkplätze angewiesen.

Für Velos stehen rund 40 m² im Erdgeschoss zur Verfügung.

Der Innenausbau ist funktional und auf das Notwendigste reduziert. Die Installationen werden sichtbar geführt. Die Innenwände werden in Kalksandstein-Sichtmauerwerk erstellt.

Die tragende Aussenwand aus Wärmedämmbeton ist knapp 7 m hoch. Ihr wird nördlich, westlich und südlich ein "Kunst am Bau" Objekt vorgelagert. Die gesamte Einfassung des Werkhofes als künstlerische Intervention soll hier in einem städtischen Entwicklungsgebiet einen Akzent setzen und zur Aufwertung des brachliegenden Areals beitragen.

2.2 Materialisierung

Das Gebäude wird als Massivbau erstellt. Die Ausnahme bildet das Dach über der Einstellhalle, wo im Hinblick auf die grösseren Spannweiten eine Konstruktion aus handelsüblichen Stahlträgern der wirtschaftlichsten Bauweise entspricht.

Die Beton-Aussenwände werden roh belassen und mit einer einfachen Schalung erstellt. Der schlichte Kubus erscheint dadurch als Rohling und ist bestens gerüstet für die Aufnahme der vorgesehenen Kunst am Bau.

Die Materialwahl für den Ausbau verfolgt den Grundsatz der Unterhaltsfreundlichkeit und der Langlebigkeit; es wird angestrebt, die Materialien in ihrer natürlichen Erscheinung zu belassen.

2.3 Nachhaltigkeit und Ökologie

Beim ganzen Projekt ist der Ökologie und der Nachhaltigkeit grosse Beachtung geschenkt worden. Die Isolation des Gebäudes wird im Bereich des beheizten Gebäudeteiles die Minergie-P Anforderungen erfüllen. Für die Heizung, Lüftung und die Warmwasseraufbereitung profitiert das Gebäude von der Fernwärme. Das Flachdach wird begrünt. Optional könnte das Flachdach für eine Fotovoltaikanlage genutzt werden. Dank der unmittelbaren Nachbarschaft von Einstellhalle und KVA ergeben sich Einsparungen betreffend Fahrzeit und Treibstoffverbrauch für die Abfallentsorgung.

2.4 Detailliertes Raumprogramm

Das Raumprogramm wurde auf die betrieblichen Erfordernisse ausgerichtet und ist auf eine optimierte Wirtschaftlichkeit ausgelegt.

Raumprogramm	Raum Nr.	Anzahl	m ²	Bemerkungen
Untergeschoss				
Treppe	001	1		
Korridor	002	1	20	
Archiv	003	1	24	
Server	004	1	10	
Elektrozentrale	005	1	16	
Haustechnik	007	1	119	
Parkierung	010	1	915	Für 38 Personenwagen
Nottreppe	011	1		
Technik Waschraum	012	1	110	
Erdgeschoss				
Treppe	101	1		
WC Herren	102	1	7	
Abstellraum Velo/Motorr.	103	1	39	
Rampe Parkierung	104	1	76	
Putzraum/Lager	105	1	7	
Revierstützpunkt	107	1	237	
Sackkontrolle	108	1	26	
Einstellhalle LKW	110	1	758	Für 12 Kehrrechtswagen
Waschbox LKW	112	1	110	
Obergeschoss				
Treppe	201	1		
Korridor, Empfang	202	1	23	
Garderobe Damen	203	1	14	
WC Damen	204	1	4	
WC Herren	205	1	5	
Putzraum	206	1	5	
Büro Entsorgung	207	1	64	
Küche, Office	209	1	21	
Aufenthaltsraum	210	1	53	
Vorraum	211	1	15	
Rapport, Büro RSP	212	1	35	

Garderobe	214	1	103	
Trocknen	215	1	25	
WC Herren	216	1	14	
Balkon	220	1	16	

3. Kosten

Das Projekt wurde im Hinblick auf eine Optimierung der Kosten in mehreren Schritten überarbeitet. Eine Reduktion der Kosten ist ohne substantielle Änderungen am Raumprogramm nicht mehr möglich. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens der städtischen Betriebe, Objekt-Nr. 20367. Aufgrund des detaillierten Kostenvoranschlages (Kostengenauigkeit +/- 10 %) mit Preisbasis 1. April 2010 ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

BKP - Position		Kosten	
1	Vorbereitungsarbeiten inkl. Projektierung	CHF	537'500.00
2	Gebäude	CHF	7'179'800.00
3	Betriebseinrichtungen	CHF	321'700.00
4	Umgebung	CHF	53'800.00
5	Baunebenkosten	CHF	414'600.00
9	Ausstattungen	CHF	236'600.00
Reserve Stadtrat (ca. 5 % von BKP 1 – 9 abz. Projektierung)		CHF	<u>436'000.00</u>
Total Anlagekosten / Bruttoinvestition		CHF	9'180'000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit		./. CHF	300'000.00
abzüglich durch KVA finanzierte Parkplätze (20 PP à CHF 25'000)*		./. CHF	<u>500'000.00</u>
Beantragter Kredit (Nettoinvestition)		CHF	<u>8'380'000.00</u>

* aus Kredit für Ersatz Verbrennungslinie 1 KVA (Volksentscheid vom 11. März 2007)

Vergleichszahlen

Die aufgeführten Vergleichsobjekte sind ähnlich durch ihre Vielfalt an Nutzungen und durch die bauliche Aufteilung in eine grosse Fahrzeughalle, Spezialräume und ein anteilmässig untergeordnetes Volumen für die Personalinfrastruktur.

	Werkhof Scheidegg	Revierstützpunkt Auwiesen	Feuerwehrgebäude
Baujahr	2012	2007/2008	1998 - 2000
Volumen:	14'200 m ³	4'050 m ³	27'400 m ³
Hallen / Werkstätten	56.6 %	71.4 %	60 %
Büro	12.7 %	9.3 %	15 %
Untergeschoss	30.7 %	-	25 %
Silo	-	19.3 %	-
Kosten pro m ³	528	* 500	* 600
Gesamtinvestition*	9'180'000	2'655'000	23'250'000

* Stand 1. April 2009

4. Investitionsplanung

Im Investitionsplan des Verwaltungsvermögens städtische Betriebe (Tiefbauamt/Entsorgung) sind die Ausgaben für dieses Bauvorhaben berücksichtigt.

4.1 Finanzwirtschaftliche Investitionsfolgekosten für den Betrieb Abfallentsorgung (städtischer Betrieb mit eigener Investitionsrechnung)

Die finanzwirtschaftlichen Investitionsfolgekosten richten sich nach den Bestimmungen des Gemeindegesetzes und des Kreisschreibens der Direktion des Innern über den Gemeindehaushalt. Sie sind für die Krediterteilung rechtlich verbindlich und für die Finanzbuchhaltung relevant, fliessen in die künftige Laufende Rechnung ein und bilden die Grundlage für die Finanzierung der Investition.

Kapitalfolgekosten	Jahre 1 – 10		Jahre 11 – 30	
Abschreibungen: 3,00 % der Nettoinvestition (linear)	CHF	251'000		
Abschreibung: 3,00 % der Nettoinvestition (linear)			CHF	251'000
Kapitalzins: 2,625 % von 2/3 der Nettoinvestition	CHF	147'000		
Kapitalzins: 2,625 % von 1/6 der Nettoinvestition			CHF	37'000
	CHF	398'000	CHF	288'000
Sachfolgekosten				
Ansatz der Kant. Direktion des Innern 3.5 % von CHF 8'380'000.00	CHF	293'000	CHF	293'000
Personalfolgekosten				
Für den Unterhalt und Betrieb der Anlage	CHF	70'000	CHF	70'000
Total Bruttoinvestitionsfolgekosten	CHF	761'000	CHF	651'000
Investitionsfolgeerträge				
Bruttomiete Revierstützpunkt Strasseninspektorat (über Steuereinnahmen finanziert)	./.	CHF 50'000	./.	CHF 50'000
Nettoinvestitionsfolgekosten	CHF	711'000	CHF	601'000

Finanzierungsart:

a) 7 % durch Steuereinnahmen (CHF 50'000)

In Prozent der Steuereinnahmen

Im Voranschlag 2010 beträgt 1 Steuerprozent
CHF 2'320'976

0.02 % 0.02 %

b) 93 % durch Gebühreneinnahmen

In Prozent der Gebühreneinnahmen

Im Voranschlag 2010 betragen die Gebühreneinnahmen CHF 11'962'800 (KA 434030 / 434040)

5.94 % 5.02 %

4.2 Betriebswirtschaftliche Investitionsfolgekosten

Die betriebswirtschaftlichen Investitionsfolgekosten sind für die Krediterteilung rechtlich nicht verbindlich und dienen der Kostentransparenz. Sie sind nutzungsorientiert und ermöglichen den Institutionen die Berechnung der Preise der Dienstleistungen und Produkte.

Kapitalfolgekosten	Jahr 1–33	
Abschreibung: 3,00 % der Nettoinvestition	CHF	251'000
Kapitalzins: 2,625 % von 50 % der Nettoinvestition	CHF	110'000
Sachfolgekosten		
Ansatz der Kant. Direktion des Inneren	CHF	293'000
3.50 % von CHF 8'380'000		
Personalfolgekosten		
Für den Unterhalt und Betrieb	CHF	70'000
Bruttoinvestitionsfolgekosten	CHF	724'000
Investitionsfolgeerträge		
Bruttomiete Revierstützpunkt Strasseninspektorat	./ CHF	50'000
Nettoinvestitionsfolgekosten	CHF	674'000

5. Termine

Falls die Stimmberechtigten dem Projekt 2011 zustimmen, könnte der Werkhof Scheidegg bei einer optimalen Realisierung Ende 2012 zur Verfügung stehen.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

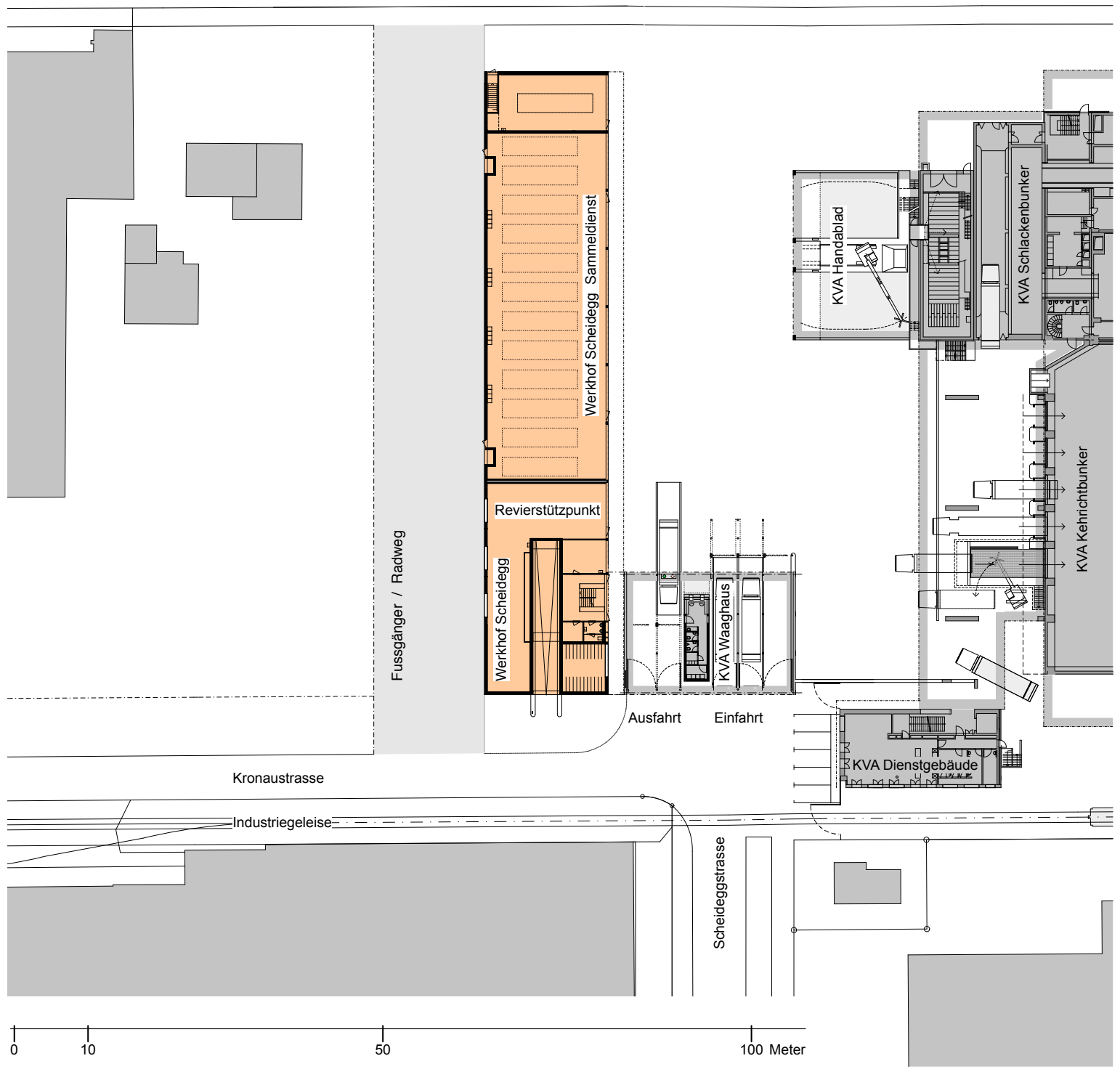
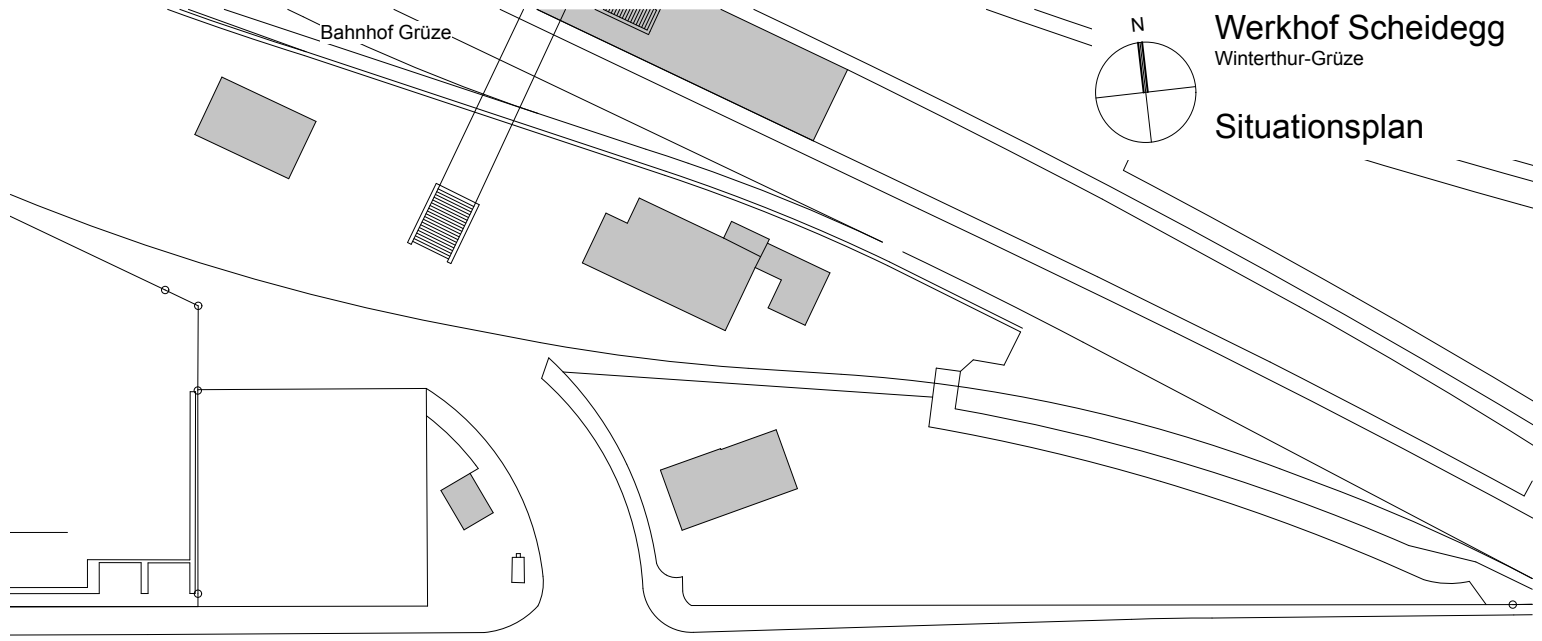
Der Stadtschreiber:

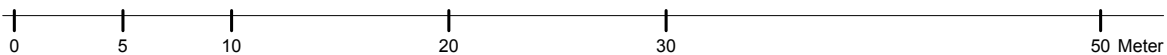
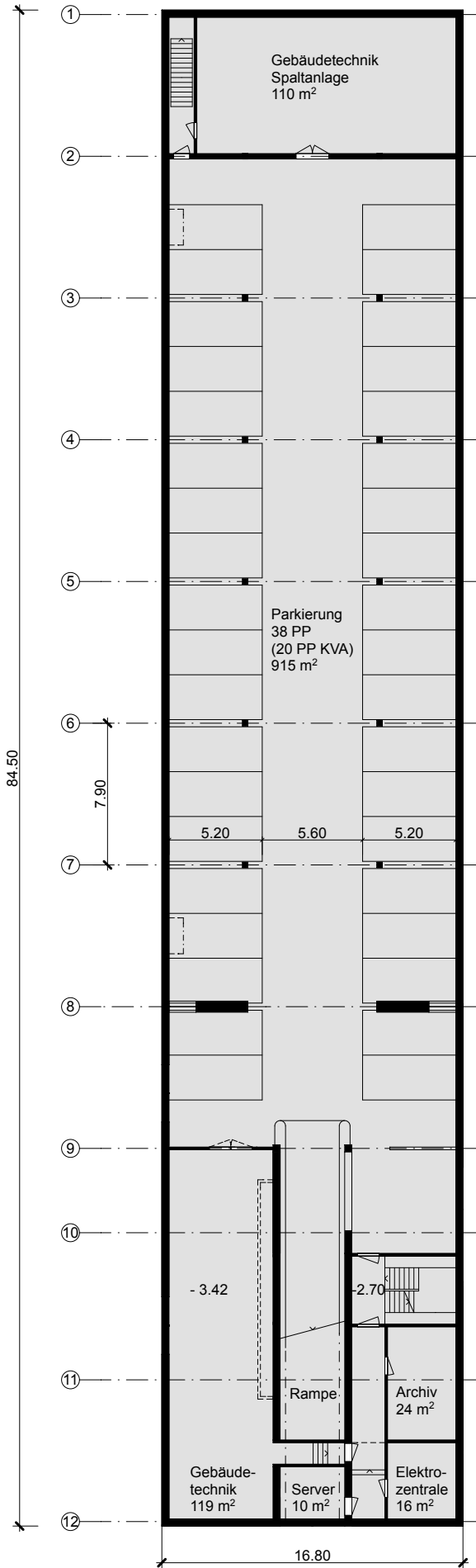
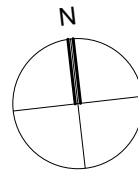
A. Frauenfelder

Beilagen:

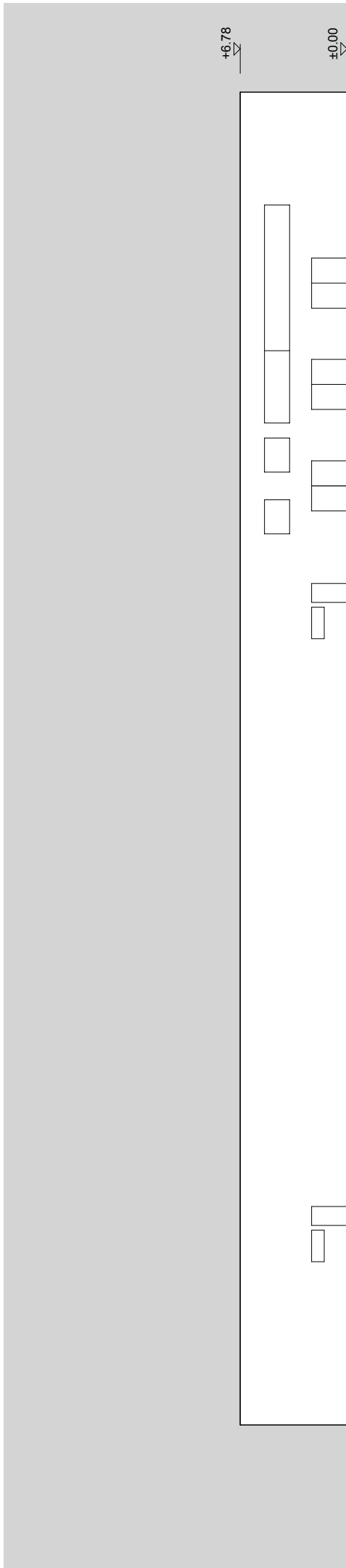
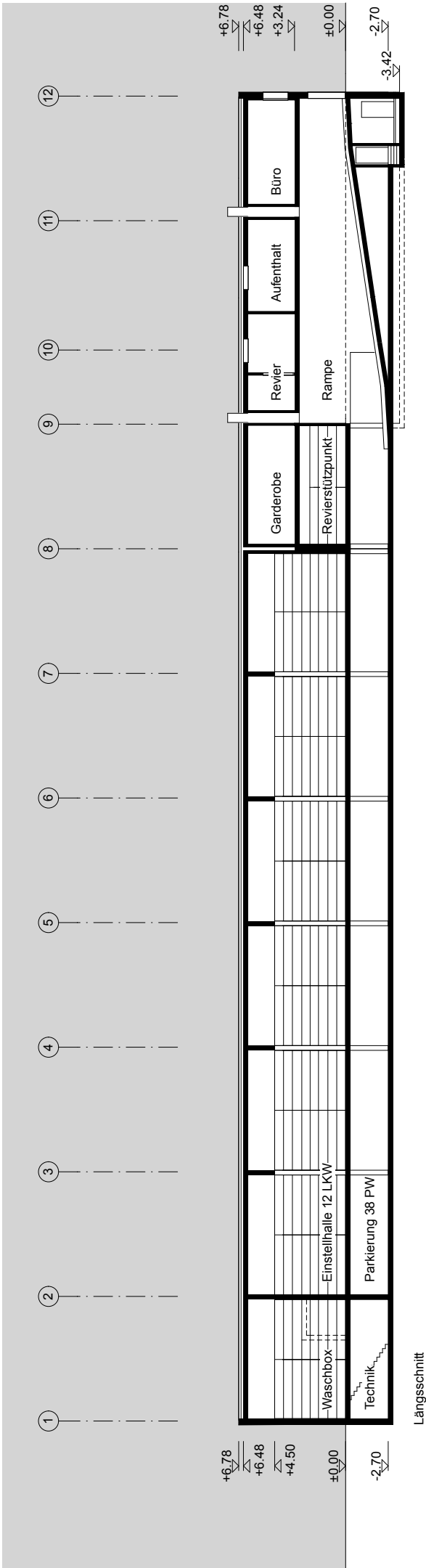
- Lageplan
- Situationsplan
- Grundriss UG
- Ansicht West Längsschnitt
- Grundriss EG
- Grundriss OG
- Ansicht Ost Querschnitte
- Visualisierung

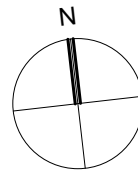






Ansicht West
Längsschnitt





Fussgänger, Radweg

84.50
55.55
28.95
7.90

①
②
③
④
⑤
⑥
⑦
⑧
⑨
⑩
⑪
⑫

Waschbox LKW
110 m²

Einstellhalle 12 LKW
758 m²

Revierstützpunkt (RSP)
237 m²

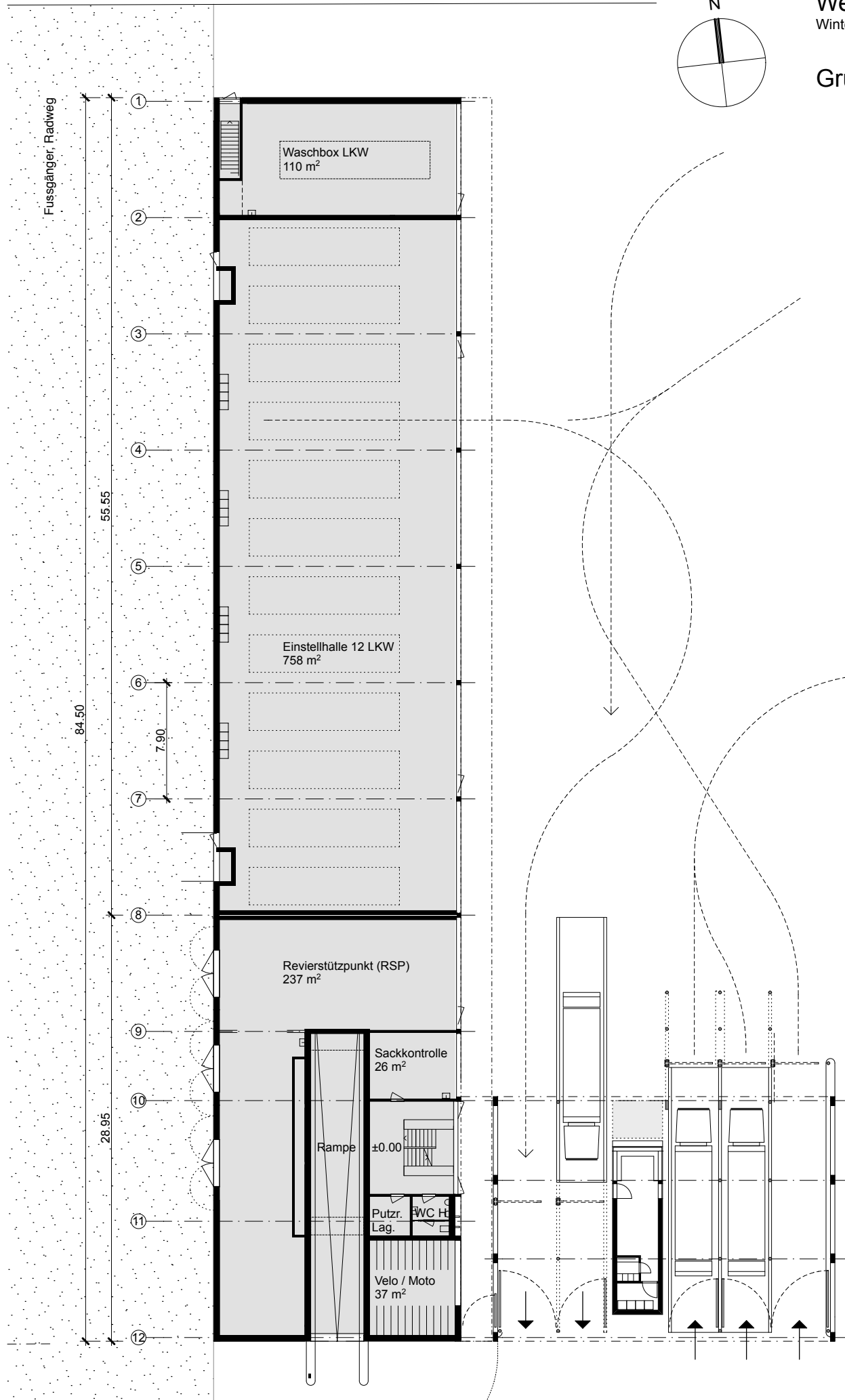
Sackkontrolle
26 m²

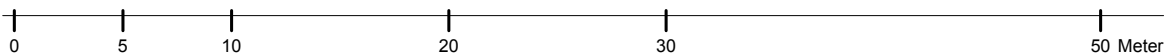
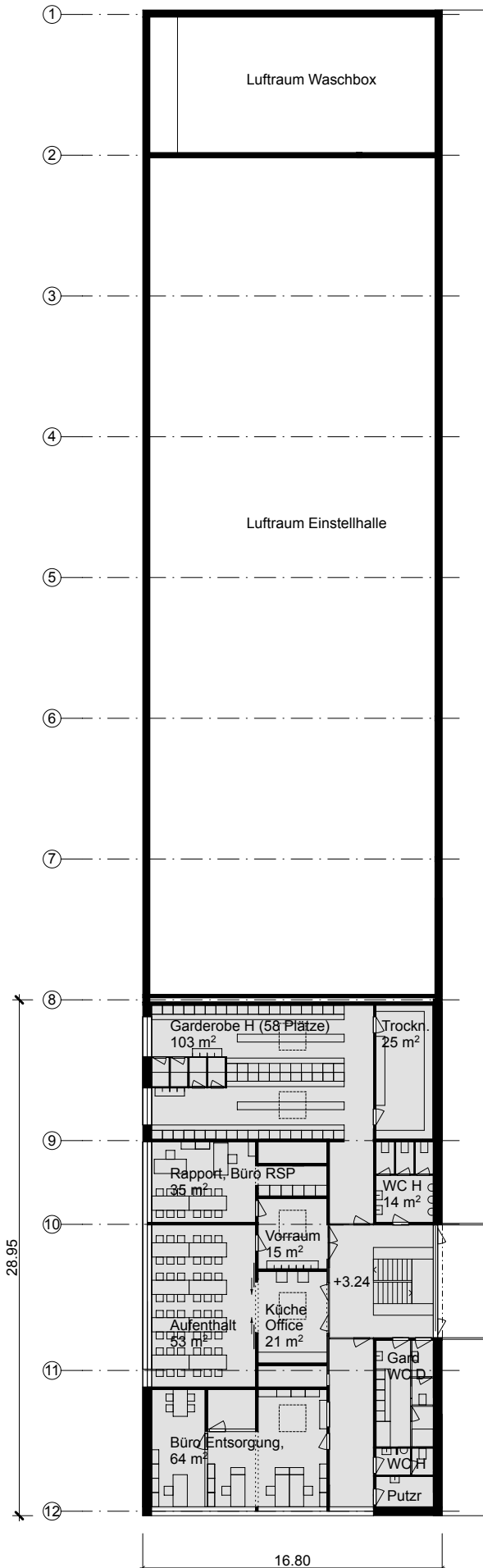
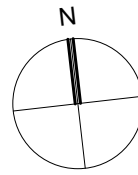
Rampe ±0.00

Putzr. WC H.
Lag.

Velo / Moto
37 m²

0 5 10 20 30 50 Meter





Ansicht Ost
Querschnitte

