



Protokollauszug
6. Sitzung vom 24. März 2014

83/2014 28.03.319 Werkhof, Bernstrasse 72
Vorlage Nr. 10/2014: Antrag des Stadtrates auf Bewilligung eines
Verpflichtungskredites von Fr. 2'423'000.00 für die Erweiterung
Werkhof und Sammelstelle

Referentin des Stadtrates: Manuela Stiefel
Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften

WEISUNG

A. Ausgangslage und Bedürfnisse

Beim Neubau und Bezug des Werkhofs an der Bernstrasse 72 im Jahr 2003 wurde der westliche Teil des Areals nicht erneuert. Gebäude, Unterstände (Baujahr 1970) und Sammelstellen wurden im damaligen Zustand belassen. Nach über zehnjähriger Nutzungs- und Betriebszeit des Werkhof Areals und unter Berücksichtigung des Wachstums von Schlieren muss der westliche Arealteil optimiert und unter Einbezug der Erweiterung der Fahrzeugunterstände neu konzipiert werden. Zu beachten gilt, dass infolge fehlenden Baulands auch städtische Nutzungen verdichtet werden müssen, wie dies in der Verwaltung bereits der Fall ist.

Auf dem Werkhofareal sind die Bereiche Baudienst, Abfuhrwesen, Gas/Wasser und das Abteilungssekretariat untergebracht. Die Tätigkeiten reichen von Reparaturarbeiten und Fahrzeugunterhalt in den Werkstätten, über die Bewirtschaftung der Materiallager der Gas-/Wasserversorgung und des Baudienstes, den Umschlag von Werkstoffen durch das Abfuhrwesen, den Betrieb einer öffentlichen Sammelstelle bis hin zur Betreuung von Kunden im Werkhofsekretariat. Die Koordination all dieser Tätigkeiten bedingt eine optimale Organisation der betrieblichen Abläufe, insbesondere auch im Hinblick auf die Sicherheit von Mitarbeitenden und Kunden, die sich auf dem Areal bewegen. Aufgrund einer Reduktion der Platzverhältnisse infolge des Baus der neuen Asylunterkunft müssen diese betrieblichen Abläufe verdichtet werden. Zu diesem Zweck muss das Werkhofareal derart organisiert werden, dass eine klare Trennung zwischen dem Wohn- und Aussenbereich der Asylunterkunft einerseits und dem Kunden- und Arbeitsbereich des Werkhofes andererseits geschaffen wird und beiden Nutzungen genügend Raum und Platz zur Verfügung steht.

Der Bau der Asylunterkunft auf dem Werkhofareal stellt den vorzeitigen Auslöser einer Werkhofoptimierung, welche jedoch mittelfristig aufgrund des Bevölkerungswachstums ohnehin nötig würde.

B. Projekt Asylunterkunft

Mit SRB 185 vom 8. Juli 2013 hat der Stadtrat entschieden, das Bauprojekt Ersatzneubau Asylunterkunft auf dem Grundstück des Werkhofes an der Bernstrasse 72 zu erstellen.

C. Projekt Erweiterung Werkhof und Sammelstelle

Mit SRB 185 hat der Stadtrat am 8. Juli 2013 für die Projektierung „Erweiterung Werkhofgebäude und Sammelstelle“ einen Kredit von Fr. 85'000.00 gesprochen, um im Rahmen des bevorstehenden Projekts „Neubau Asylunterkunft auf dem Werkhofareal“ auch die baulichen und örtlichen Schnittstellen wie Zufahrten, Umzäunung, Vorplatzgestaltung und Erschliessung regeln zu können.

Der Bereich Liegenschaften hat mit Unterstützung durch die Abteilung Werke, Versorgung und Anlagen folgende Phasen bearbeitet:

- Machbarkeits- und Layout-Studien sowie Konzepte unter Einbezug des gesamten Werkhofareals
- Koordination der Schnittstellen mit der geplanten Asylunterkunft sowie gegenüber Drittprojekten (Hallerkreuzung)
- Grundrissgestaltung inklusive Standortwahl (Machbarkeitsstudie/Vorprojekt)
- Klärung der baurechtlichen Situation
- Festlegung der Termine
- Erstellung einer Vorlage mit Bauprojekt und Kreditantrag zuhanden des Stadtrates bzw. des Gemeindeparlamentes

Der Stadtrat nahm am 5. November 2013 vom Projektstand Kenntnis. Aufgrund der vorgelegten Machbarkeits- und Layout-Studien, des Stands im Projekt Asylunterkunft und der Klärung der baurechtlichen Situation wurde die Abteilung Finanzen und Liegenschaften mit der Erstellung einer Vorlage und des Baukreditantrags zuhanden des Gemeindeparlamentes beauftragt.

Projektbeschreibung/Betriebliche Aspekte

Durch den Bau eines neuen, zweigeschossigen Gebäudes werden Ergänzungs- und Mehrflächen geschaffen. Es ersetzt die beiden Gebäude, welche abgebrochen werden, und bietet zusätzliche Lagerflächen. Architektonisch soll sich der Neubau in seiner Materialisierung den existierenden Bauten anpassen.

Im Erdgeschoss befindet sich zur Südseite hin der öffentliche Bereich mit einer überdachten Werkstoffsammelstelle und einem kleinen Büro. Die Lagerhalle selbst teilt sich zur Hälfte in eine bis zum Dach reichende Park- und Einstellhalle für Fahrzeuge sowie für die nur im Winter benutzten Salzaufbauten auf. Im Bereich einer Zwischendecke sind das Rohlager sowie weitere Lagerflächen für den Werkhof vorgesehen. Aussenseitig an der östlichen Gebäudeseite ist ein Fahrzeugwaschplatz geplant.

Konstruktion

Die Hallenaussenwände werden zur östlichen und westlichen Seite aus brandschutztechnischen Gründen in Betonbauweise ausgeführt, die südlichen und nördlichen Fassaden sowie die Dachstruktur in Holz. Mit dem Baustoff Holz wird ein erneuerbares Material mit guter Bilanz in Bezug auf graue Energie und CO₂ verwendet. Wo immer möglich wird – wie bereits bei der Ausführung des Hauptgebäudes im Jahr 2003 – einheimisches Holz aus dem Schlieremer Wald eingesetzt. Es ist vorgesehen, das Dach zu begrünen, um so die Regenwasserrückhaltung und Minderung der Abflussspitzen zu verstärken. Auf Teilen des Daches ist eine Solaranlage vorgesehen, welche über die Gaswärmepumpe im Winter zusätzlich als erneuerbare Energie das Beheizen unterstützen wird. Für den Betrieb des Fahrzeugwaschplatzes wird ein Regenwassertank erstellt.

Raumprogramm

Erdgeschoss:

- Vorplatz überdacht 36 m²
- Sammelstelle überdacht 82 m²
- Büro 11 m²
- Lager 192 m²
- Einstellhalle 192 m²
- Waschplatz aussen 41 m²

Obergeschoss:

- Lager 14 m²
- Lager 120 m²
- Gemeinschaftsraum 29 m²
- Garderobe Herren 19 m²
- Garderobe Frauen 14 m²

Umgebung

Am westlichen Parzellenende, zwischen dem Wald zur Limmat und der Asylunterkunft, wird die neue Sammelstelle erstellt. Weiter werden ein Lagerplatz für den Baudienst sowie ein Abstellplatz für leere Mulden gebaut. Dazu ist ein kleiner überdachter, aber offener Lagerplatz zum westlichen Abgrenzungsaun vorgesehen.

Nördlich der geplanten Halle befindet sich angrenzend zur Waldfläche ein Platz für sieben grosse, geschlossene Mulden. Die Manövrierfläche vor den Mulden entspricht den bereits heute vorhandenen Platzverhältnissen.

An der Sammelstelle werden Altglas, Altmetall, Altpapier, Altöl, Aluminium, Batterien, Dosen, Grünabfälle, Karton, Katzensand und Textilien entgegengenommen. Für Kunden, welche Material anliefern, stehen neu acht Parkplätze zwischen der neuen Halle und der Bernstrasse zur Verfügung.

D. Kosten

Die Kostenermittlung basiert auf der Planungsphase „Bauprojekt“. Der Genauigkeitsgrad dieses Kostenvoranschlags (Kostenschätzung) liegt bei +/-10 % gemäss SIA 102:

BKP	Bereich	Voranschlag Fr
	Projektierungskredit vom 08.07.2013	85'000.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	87'000.00
BKP 2	Gebäude	1'340'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	23'000.00
BKP 4	Umgebung	400'000.00
BKP 5	Baunebenkosten	380'000.00
BKP 6	Bauherrenreserve	108'000.00
	Total	2'423'000.00

Im Voranschlag 2014 sind Fr. 400'000.00 eingestellt. Im Finanzplan 2015 sind Fr. 1'200'000.00 vorgesehen. Der Finanzplan wird entsprechend angepasst.

E. Finanzierung/Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten werden sich auf den städtischen Haushalt auswirken und betragen gemäss Richtlinien der kantonalen Direktion des Innern:

Rechnungsmodell	in Fr.	Abschreibung	
		HRM1	HRM2
Investition	2'423'000	10% degressiv	
davon Einrichtungen (BKP 3)	23'000		12.5 % linear
Nettoinvestitionen Bau	2'400'000		3 % linear

Rechnungsmodell	HRM1 (aktuell)		HRM2 (ab 2016)	
	Jahr 1	Jahr 10	Jahr 1	Jahr 10
Folgekosten in Fr.				
Abschreibungen	242'300	93'872	75'602	72'727
Verzinsung Buchwerte 1.1. Annahme 1.8 %	43'614	16'897	43'614	31'418
Unterhalt Betrieb (1.5 %)	24'000	24'000	24'000	24'000
Hauswartung	8'000	8'000	8'000	8'000
Reinigung/Strom/Wasser	7'000	7'000	7'000	7'000
Total Folgekosten pro Jahr	324'914	149'769	158'216	143'145
Steuerprozente (2013: 1 % = Fr. 331'231)	1	0.5	0.5	0.4

Bei Abschreibung nach HRM1 entsprechen die Folgekosten in den ersten zehn Jahren beim derzeitigen Steueraufkommen zwischen 1.0 und 0.5 Steuerprozenten.

Bei Abschreibung nach HRM2 entsprechen die Folgekosten in den ersten zehn Jahren beim derzeitigen Steueraufkommen zwischen 0.5 und 0.4 Steuerprozenten.

Mietzins

Wie bereits beim Neubau des Werkhofs 2003 wird von den einzelnen Diensten nach Bezug im Verhältnis ihrer Nutzflächen ein Mietzins erhoben, um die gebührenfinanzierten Bereiche zu belasten.

F. Zeitplan

Es ist vorgesehen, umgehend nach den Volksabstimmungen für das Projekt „Neubau Asylunterkunft“ und „Erweiterung Werkhof und Sammelstelle“ mit der Bearbeitung des Baugesuchs für den Erweiterungsbau mit Umgebungsgestaltung zu beginnen. Wenn das Baubewilligungsverfahren planmässig verläuft, könnte rund sechs Monate später mit der Realisierung der Werkhofoptimierung begonnen werden.

G. Mitbericht

Im Rahmen eines Mitberichtverfahrens gemäss § 44 der Geschäftsordnung des Stadtrates hat die Abteilung Werke, Versorgung und Anlagen mitgeteilt, dass dem Vorhaben zugestimmt werden kann.

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Für die Erweiterung und Optimierung Werkhof und Sammelstelle an der Bernstrasse 72 wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 2'423'000.00 bewilligt. Diese Kreditsumme erhöht oder vermindert sich entsprechend der Änderung des Baukostenindex zwischen der Aufstellung der Kostenschätzung vom Oktober 2013 und der Bauausführung.
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss § 13 in Verbindung mit § 38 Ziff. 2.1 Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum. Der Stadtrat wird beauftragt, die Urnenabstimmung anzukündigen und die Vorlage an die Stimmberechtigten zu verfassen.

3. Mitteilung an:
- Gemeindeparlament
 - Ressortvorsteherin Finanzen und Liegenschaften
 - Ressortvorsteher Sicherheit und Gesundheit
 - Ressortvorsteher Alter und Soziales
 - Stadtschreiberin
 - Abteilungsleiter Finanzen und Liegenschaften
 - Abteilungsleiter Sicherheit und Gesundheit
 - Abteilungsleiter Soziales

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN


Toni Brühlmann
Stadtpräsident


Ingrid Hieronymi
Stadtschreiberin