

2024/180 7.03.02.02 Kanäle

Verlegung Schmutz- und Meteorwasserkanalisation infolge Neubau auf Kat. Nr. 3872 / Hofstrasse 88, Kreditbewilligung (Parlamentsgeschäft 24.06.09)

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für die Kreditbewilligung "Verlegung Schmutz- und Meteorwasserkanalisation Hofstrasse" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Abteilung Umwelt wird ermächtigt, die Arbeiten nach erfolgter Kreditbewilligung durch das Parlament aufzunehmen und die Aufträge zu vergeben.
3. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
4. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Akten)
 - Geschäftsbereich Bau, Planung + Umwelt
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Umwelt

Erwägungen

Das Ressort Tiefbau, Umwelt + Energie unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Verlegung Schmutz- und Meteorwasserkanalisation Hofstrasse, Kreditbewilligung" zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgende Beschlüsse fassen:
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Tiefbau, Umwelt und Energie)

1. Für die Verlegung der Kanalisation in der Hofstrasse wird ein Kredit über 480'000 Franken inkl. MWST bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00920-6571.5030.00 480'000 Franken
(Verlegung Kanalisation Hofstrasse)
3. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Parlament eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.

Weisung

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3872 an der Hofstrasse 88 ist ein neues Gewerbegebäude geplant. Das entsprechende Baugesuch (2024-0068) wurde im Februar 2024 eingereicht. Im Bereich der Bauparzelle befinden sich öffentliche Kanalisationsanlagen, was sowohl den Bau des neuen Gebäudes als auch den zukünftigen Unterhalt der Kanäle erschwert. Die beiden Kanäle wurden 1968 im Rahmen des Quartierplans "Schöneich" durch die Stadt erstellt. Weshalb die öffentlichen Kanalisationsanlagen damals nicht innerhalb der Strassenparzellen erstellt wurden, lässt sich heute leider nicht mehr nachvollziehen. Der betroffene Bereich der Bauparzelle befand sich früher jedoch im Besitz der Stadt Wetzikon und wurde erst im Rahmen des Quartierplans an eine private Eigentümerschaft übertragen.

Nach entsprechenden Abklärungen und Gesprächen wurde entschieden, dass die Verlegung der Kanäle im betroffenen Bereich insgesamt die nachhaltigste Lösung darstellt. Die Frage nach der Kostentragung wurde mit externer juristischer Unterstützung vertieft abgeklärt. Das Fazit der Abklärungen zeigt, dass aufgrund des fehlenden Dienstbarkeitsvertrags die Kosten für die Leitungsverlegung grundsätzlich von der Stadt Wetzikon als Leitungseigentümerin zu tragen sind. Selbst im unwahrscheinlichen Fall, dass nach so langer Zeit eine Einigung über einen Dienstbarkeitsvertrag erzielt werden könnte, wären die Kosten grösstenteils durch die Stadt zu tragen. Die belastete Partei hätte höchstens den Restwert der bestehenden Kanäle zu entschädigen. Da die Kanäle mit Baujahr 1968 bereits die buchhalterische Amortisationsdauer von 50 Jahren überschritten haben, wäre eine Kostenbeteiligung kaum durchsetzbar.

Projektbeschreibung

Die beiden Kanäle mit Durchmessern von 250 mm (Schmutzwasser) und 700 mm (Meteorwasser) werden entlang des Baugrundstücks auf einer Länge von rund 100 Metern in die Strassenparzelle verlegt. Dabei müssen insgesamt 10 neue Kontrollschächte erstellt werden. Die Leitungen werden im offenen Graben verlegt, wobei die Bedürfnisse der geplanten Fernwärmeleitungen berücksichtigt werden. Da das private Bauvorhaben unmittelbar entlang der Grenze zur Hofstrasse eine neue Stützmauer vor-

sieht, müssen die Randabschlüsse resp. der Belag in diesem Bereich ohnehin erneuert werden. Daher wurde für diese Arbeiten eine Kostenbeteiligung mit der privaten Bauherrschaft vereinbart.

Kosten

Basierend auf dem erarbeiteten Kanalisationsprojekt wurden die Kosten anhand von Erfahrungswerten mit einer Genauigkeit von $\pm 10\%$ ermittelt. Der daraus resultierende Kostenvoranschlag präsentiert sich wie folgt:

	Bezeichnung	Betrag
I	Tiefbauarbeiten	410'000.00
II	Nebenarbeiten	2'000.00
III	Nebenkosten und Drittleistungen	3'000.00
IV	Technische Kosten	25'000.00
	<i>Zwischentotal</i>	<i>440'000.00</i>
V	MWST 8.1% (gerundet)	40'000.00
	Total (inkl. MWST)	480'000.00

Da die Verlegung der Kanäle nicht als gebundene Ausgabe gilt und die Finanzbefugnisse des Stadtrats für neue Ausgaben gemäss Art. 23 der Gemeindeordnung auf 325'000 Franken begrenzt sind, muss der vorliegende Kredit durch das Parlament bewilligt werden.

Im 2024 ist für die Arbeiten an der Kanalisation mit einem Nettoaufwand von rund 250'000 Franken zu rechnen. Die restliche Summe wird im 2025 fällig und ist im entsprechenden Budget zu berücksichtigen. Im Budget 2024 sind in der Investitionsrechnung auf dem Konto INV00663-6571.5030.00 (Baulicher Unterhalt und Optimierungen Kanalnetz 2023/2024) 250'000 Franken eingestellt. Für die Arbeiten an der Hofstrasse wird dieser Budgetposten auf das neue, projektspezifische Konto INV00920-6571.5030.00 (Verlegung Kanalisation Hofstrasse) übertragen, weshalb die Ausgaben als budgetiert zu betrachten sind.

Kostenbeteiligung durch privates Bauvorhaben

In den genannten Kosten sind sämtliche Arbeiten eingerechnet. Wie erwähnt, beteiligt sich die Bauherrschaft des privaten Bauvorhabens an der Instandstellungskosten für die Randabschlüsse und Beläge entlang der Bauparzelle. Die diesbezüglichen Kosten werden durch den Ingenieur mit rund 60'000 Franken beziffert. Bei einer angestrebten Kostenbeteiligung von 50% beträgt der Nettokredit somit noch rund 450'000 Franken. Aufgrund des Bruttoprinzips muss dem Parlament jedoch der Gesamtkredit von 480'000 Franken zur Bewilligung vorgelegt werden.

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR01479):

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Kanal- und Leitungsnetze	50 Jahre	480'000	9'600
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			9'600

Termine

Der Baustart ist unter anderem abhängig vom Fortschritt des Baubewilligungsverfahrens für das neue Gewerbegebäude. Aufgrund des geplanten Bauablaufs soll die Umlegung der Kanalisation gleichzeitig mit den Arbeiten für die Baugrube des Neubaus erfolgen. Falls keine Verzögerungen entstehen, wird mit dem Baustart im Herbst 2024 gerechnet. Allenfalls müssen die Bauarbeiten in der Strasse auch noch mit dem Bau des geplanten Fernwärmenetzes koordiniert werden.

Erwägungen des Stadtrats

Der Ersatz der bald 60-jährigen Kanäle in der Hofstrasse stellt aus Sicht des Stadtrats eine sinnvolle und verhältnismässige Massnahme zum Wert- und Funktionserhalt der öffentlichen Kanalisationsanlagen dar. Bei einem Verzicht würden die Synergien mit dem privaten Bauvorhaben und den Arbeiten für das Fernwärmenetz wegfallen und die zukünftigen Möglichkeiten für den Erhalt der Anlagen erheblich eingeschränkt.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin