

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 22. November 2017

**223 29.01.2 Einzelne Objekte
Projektwettbewerb für den Neubau eines Werkhofgebäudes für Stadtwerke und
Unterhaltungsdienst, Kreditgenehmigung und Arbeitsvergabe**

Ausgangslage

Um Platz für den dringend nötigen Ausbau der Abwasserreinigungsanlage (ARA) Flos zu schaffen, müssen für die Werkhöfe des Unterhaltungsdienstes und der Stadtwerke neue Standorte gefunden werden. Am 5. April 2017 bezeichnete der Stadtrat das Gaswerkareal als prädestiniert und definierte die weiteren Schritte für die Sanierung der Altlasten und die Planung der Werkhöfe. Die Energiekommission unterstützte am 10. Juli 2017 die Absichten des Stadtrates im Grundsatz. Sie formulierte jedoch die zentrale Bedingung, dass die Kosten für die Stadtwerke und somit für die Gebührenhaushalte wirtschaftlich und regulatorisch vertretbar sein müssen.

An der Sitzung vom 4. Oktober 2017 genehmigte der Stadtrat die Bauprojektorganisation für das Werkhofprojekt. Die Genehmigung durch die Energiekommission soll am 27. November 2017 erfolgen.

Um das Projekt für das neue Werkhofgebäude voranzutreiben, entschied der Steuerungsausschuss anlässlich der Sitzung vom 26. Oktober 2017, einen Projektwettbewerb zu lancieren. Dazu wurden bereits vorgängig drei auf Bauherrenberater-Mandate spezialisierte Unternehmen eingeladen, sich vorzustellen. Im Anschluss an diese Vorstellungsrunde wurden die Unternehmen gebeten, eine Honorarofferte für die Bauherrenberatung sowie eine Gesamtkostenschätzung für das vom Steuerungsausschuss favorisierte Verfahren "Projektwettbewerb mit Präqualifikation" einzureichen.

Honorarofferten Bauherrenberater

Die eingereichten Offerten präsentieren sich wie folgt (Beträge inkl. 8 % MWST):

-	planzeit GmbH, Zürich:	Fr.	73'936.00	(Kostendach, inkl. 4 % NK)
				
				

Aufgrund der Eindrücke aus der Vorstellungsrunde und der Einschätzung, welches Unternehmen die Bedürfnisse der Stadt Wetzikon am besten abdecken könnte, hat der Steuerungsausschuss entschieden, die Firma planzeit GmbH mit dem Mandat für die Bauherrenberatung in der Phase des Wettbewerbsverfahrens vorzuschlagen.

Preislich liegen die beiden Honorarofferten von planzeit und  sehr nahe beieinander. Im von planzeit GmbH angebotenen Kostendach werden jedoch nur effektiv geleistete Stunden verrechnet. Beim Pauschalangebot von  wird in jedem Fall die ganze Summe fällig.

Gesamtkosten Projektwettbewerb

Die Kostenschätzungen für das gesamte Wettbewerbsverfahren bewegen sich zwischen 209'500 und 368'000 Franken exkl. Reserve und MWST. Die Schätzung der planzeit GmbH liegt im mittleren Bereich und berücksichtigt sämtliche Kostenelemente in ausreichendem Mass. Somit kann für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens mit folgenden Gesamtkosten gerechnet werden:

- Honorare	Fr. 105'500.00
- Unterlagen und Preisgelder	Fr. 120'000.00
- Nebenkosten	<u>Fr. 3'000.00</u>
Zwischentotal	Fr. 228'500.00
8 % MWST	<u>Fr. 18'280.00</u>
Total Wettbewerbsverfahren	Fr. 246'780.00

Voranschlag

Im Voranschlag 2017 sind im Konto 1.210.5300.00, Neubau Werkhof, 250'000 Franken eingestellt, wovon erst rund 2'000 Franken für die Erarbeitung eines Raumbeziehungsrasters angefallen sind. Im Voranschlag 2018 sind auf demselben Konto 400'000 Franken budgetiert. Der Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist für Ende 2018 geplant, im 2017 wird daher nur ein kleiner Teil der Honorarkosten anfallen. Im Voranschlag 2018 ist neben den Kosten für den Projektwettbewerb auch ein Teil der Honorare für die Projektierung eingeplant. Aus heutiger Sicht wurden die Termine zu optimistisch eingeschätzt, weshalb der im Voranschlag eingestellte Betrag deutlich zu hoch sein wird.

Nach Abschluss des Wettbewerbs wird der Kostenanteil der Stadtwerke gemäss Kostenteiler verrechnet. Aus heutiger Sicht beträgt der Anteil der Abteilung Tiefbau (Steuerhaushalt) ca. 40 % und der Anteil der Stadtwerke (Gebührenhaushalt) ca. 60 %. Der definitive Kostenteiler wird zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt. Dies kann erst erfolgen, wenn die genaue Raumaufteilung fixiert ist. Da es sich um ein gemeinsames Projekt von Tiefbau und Stadtwerken handelt, müssen sowohl der Stadtrat als auch die Energiekommission über den ganzen Kredit beschliessen. Es ist kreditrechtlich nicht zulässig, nur Teilkredite für die eigenen Kostenanteile zu bewilligen (Stichwort: Einheit der Materie).

Gemäss Art. 34 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung beschliesst der Stadtrat über im Voranschlag enthaltene neue Ausgaben bis 250'000 Franken für einen bestimmten Zweck in eigener Kompetenz.

Termine

Der Projektwettbewerb wird eine Bearbeitungszeit von rund einem Jahr benötigen, was bedeutet, dass das Siegerteam und das dazugehörige Projekt bis voraussichtlich im November 2018 ausgewählt sein werden. Die Wettbewerbsteilnehmer werden zusammen mit dem Projekt eine Grobkostenschätzung sowie eine Honorarofferte für die Projektierung erarbeiten, welche als Grundlage für den Antrag eines Projektierungskredites an den Grossen Gemeinderat dienen wird. Nach der Bewilligung dieses Kredites, voraussichtlich im Sommer 2019, wird mit den Projektierungsarbeiten begonnen. Nach der Erarbeitung der definitiven Baukosten beginnt die Phase der Genehmigung des Baukredites, welche voraussichtlich im Herbst 2020 mit der Durchführung einer Urnenabstimmung abgeschlossen wird. Parallel dazu wird die Ausschreibung bearbeitet. Die anschliessende Realisierungsphase dauert von Frühjahr 2021 bis Frühling 2022.

Nachfolgend sind die geschätzten Termine in tabellarischer Form dargestellt.

Phase 22 Vorbereitung	Start Programmearbeitung	November 2017
	Grundlagen, Prüfung, Vorbereitung	bis März 2018
	Programmgenehmigung Jury	März 2018
Phase 22 Präqualifikation	Publikation / Wettbewerbsausschreibung	Ende März 2018
	Abgabe Präqualifikation / Auswahl Teams	Ende April 2018
Phase 22 Wettbewerbsdurchführung	Bearbeitung Wettbewerb	bis September 2018
	Jurierung	Oktober 2018
	Jurybericht / Ausstellung	November 2018
	Projektierungskredit	Mai 2019
Phase 3	Projektierung Vor-/Bauprojekt / Ausschreibung	bis November 2020
	Objektkredit / Volksabstimmung / Baubewilligung	bis November 2020
Phasen 4 / 5	Ausführung / Realisierung	Dezember 2020 bis Frühling 2022
	Fertigstellung / Inbetriebnahme	Frühling 2022

Tabelle 1: Termine (Schätzung)

Erwägungen

Um die Anforderungen an den zukünftigen Werkhof von Stadtwerken und Unterhaltsdienst auf dem Gaswerkareal optimal erfüllen zu können und die städtebaulichen Qualitäten sicherzustellen, ist die Durchführung eines Projektwettbewerbes ein wichtiger Zwischenschritt. Neben den Baukosten, dem Raumprogramm und der Gestaltung sollen darin auch Fragen zu betrieblichen Abläufen behandelt werden. Ein weiteres wichtiges Thema bildet die Nachhaltigkeit und diesbezüglichen Ziele und Vorgaben der Stadt Wetzikon. Aus diesem Grund unterstützt der Stadtrat die Durchführung eines Projektwettbewerbes.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Durchführung eines Projektwettbewerbs für den neuen Werkhof von Unterhaltsdienst und Stadtwerken wird ein Kredit von 250'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 1.210.5030.00, bewilligt.
2. Das Mandat für die Bauherrenvertretung zur Organisation des Wettbewerbsverfahrens wird an die planzeit GmbH, 8037 Zürich, gemäss Offerte vom 13. November 2017, mit einem Kostendach von 73'936.00 Franken inkl. MWST, vergeben.
3. Der Steuerungsausschuss "Neubau Werkhof" wird beauftragt und ermächtigt, das Wettbewerbsverfahren durchzuführen und die erforderlichen Aufträge und Preisgelder im Rahmen des Kostenvoranschlages im Namen der Stadt Wetzikon zu vergeben resp. auszusahlen.
4. Die Energiekommission wird eingeladen, diesen Beschluss des Stadtrates zu unterstützen und die entsprechenden Kostenanteile im Voranschlag der Stadtwerke zu berücksichtigen.
5. Dieser Beschluss ist teilweise öffentlich (Angaben über nicht berücksichtigte Unternehmer schwärzen).

6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
- Energiekommission
 - Ressortvorsteherin Tiefbau + Energie
 - Geschäftsleitung Stadtwerke
 - Geschäftsbereich Bau + Infrastruktur
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Stadtplanung
 - Abteilung Tiefbau
 - Parlamentsdienste (zuhanden Grosser Gemeinderat)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Peter', written in a cursive style.

Marcel Peter, Stadtschreiber