

**Auszug aus dem Protokoll des
Stadtrats Wetzikon**

Sitzung vom 19. Dezember 2018

**255 29.01.2 Einzelne Objekte
Neubau Werkhofgebäude für Stadtwerke und Unterhaltsdienst,
Genehmigung Projektierungskredit, Antrag und Weisung an Parlament
(Parlamentsgeschäft 18.06.06)**

Ausgangslage

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat und der Energiekommission den Antrag "Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst, Genehmigung Projektierungskredit" zur Genehmigung durch das Parlament. Für die gebührenfinanzierten Stadtwerke ist die Energiekommission und für den steuerfinanzierten Unterhaltsdienst der Stadtrat zuständig. Da es sich um ein gemeinsames Projekt beider Betriebe handelt, erfolgt die Antragstellung an das Parlament durch Stadtrat und Energiekommission gemeinsam.

Der Stadtrat (und die Energiekommission) beschliesst(en):

1. Der Stadtrat und die Energiekommission empfehlen dem Parlament die Annahme des Antrags.
2. Antrag und Weisung für den Projektierungskredit "Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst" wird genehmigt und zusammen mit der Empfehlung der beiden Behörden an das Parlament überwiesen.
3. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Arbeiten nach erfolgter Kreditbewilligung durch das Parlament an die Hand zu nehmen und die Aufträge zu vergeben.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Parlament (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien
 - Ressortvorsteher Tiefbau + Energie
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Geschäftsbereichsleitung Bau + Infrastruktur
 - Stadtwerke
 - Abteilung Tiefbau
 - Abteilung Immobilien

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats


Marcel Peter, Stadtschreiber

Antrag und Weisung an das Parlament

Parlamentsgeschäft 18.06.06

Stadtratsbeschluss vom 19. Dezember 2018

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:

(Referent: Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

Für die Erarbeitung und Eingabe der Baubewilligungsunterlagen für den Neubau eines Werkhofgebäudes für die Stadtwerke und den Unterhaltsdienst wird ein Projektierungskredit von 245'000 Franken inkl. MWST (Preisbasis April 2018) bewilligt.

Weisung

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 10. Juni 2018 bewilligte der Wetziker Souverän einen Kredit über 28,9 Mio. Franken für den Ausbau der ARA Flos. In der Weisung zur Abstimmung wurde auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass der heutige Werkhof von Stadtwerken und Unterhaltsdienst infolge des Ausbaus der ARA einen neuen Standort benötigt. Die Suche nach möglichen Grundstücken für den neuen Werkhof begann bereits einige Zeit früher, da insbesondere die Stadtwerke seit einigen Jahren mit Platzproblemen zu kämpfen hatten und deshalb nach Alternativen Ausschau hielten. An der Sitzung vom 5. April 2017 bezeichnete der Stadtrat das alte Gaswerkareal als prädestiniert und definierte die weiteren Schritte für die notwendige Sanierung der dortigen Altlasten und die Planung eines neuen Werkhofes. Die Energiekommission unterstützte später die Absichten des Stadtrates.

Da das neue Werkhofgebäude sowohl den Unterhaltsdienst als auch die Stadtwerke beherbergen soll, wurde am 4. Oktober 2017 durch den Stadtrat und am 27. November 2017 durch die Energiekommission ein Steuerungsausschuss sowie eine Projektgruppe gemäss «Wegleitung zur Organisation von Bauprojekten» vom 22. März 2017 definiert. Ziel dieser Organisation mit Vertretern aus Stadtrat und Energiekommission sowie beider Werke war es, einen Projektwettbewerb durchzuführen. Aufgrund der Dringlichkeit des geplanten Ausbaus der ARA Flos entschied der Stadtrat am 24. Januar 2018 und die Energiekommission am 26. Januar 2018, den Projektwettbewerb in einen Gesamleistungswettbewerb umzuwandeln, um den Prozess für die Kreditbewilligung zu beschleunigen. Dank dieser Massnahme entfallen - vorausgesetzt der Souverän stimmt dem Neubau des Werkhofes auf dem Gaswerkareal zu - teure Provisorien sowohl für den Unterhaltsdienst wie auch für die Stadtwerke. Für die Durchführung des Gesamleistungswettbewerbes wurde gleichzeitig ein Kredit von 250'000 Franken (inkl. MWST) bewilligt.

Gesamleistungswettbewerb

Für die Ausarbeitung und Durchführung des Gesamleistungswettbewerbs wurde am 7. Februar 2018 das spezialisierte Beratungsbüro Lienhard Partner Bauherrenberatung AG durch den Steuerungsausschuss ausgewählt.

Die Zielsetzung des Gesamtleistungswettbewerbs war es zur effizienten Erbringung der öffentlichen Aufgaben ein neues gemeinsames Werkhofgebäude zu erstellen, welches den heutigen und zukünftigen Bedürfnissen entspricht. Dabei standen Zweckmässigkeit, Flexibilität und Wirtschaftlichkeit im Vordergrund. Wo möglich und betrieblich sinnvoll, sind Synergien zwischen den beiden Betrieben zu nutzen. Der Gesamtleistungswettbewerb wurde nach den Bestimmungen des Submissionsrechts ausgeschrieben. Das Wettbewerbsverfahren wurde im selektiven Verfahren durchgeführt, mit dem Ziel: ein funktionales zweckmässiges und eingabereifes Bauprojekt als verbindliches Totalunternehmer-Angebot zu erhalten.

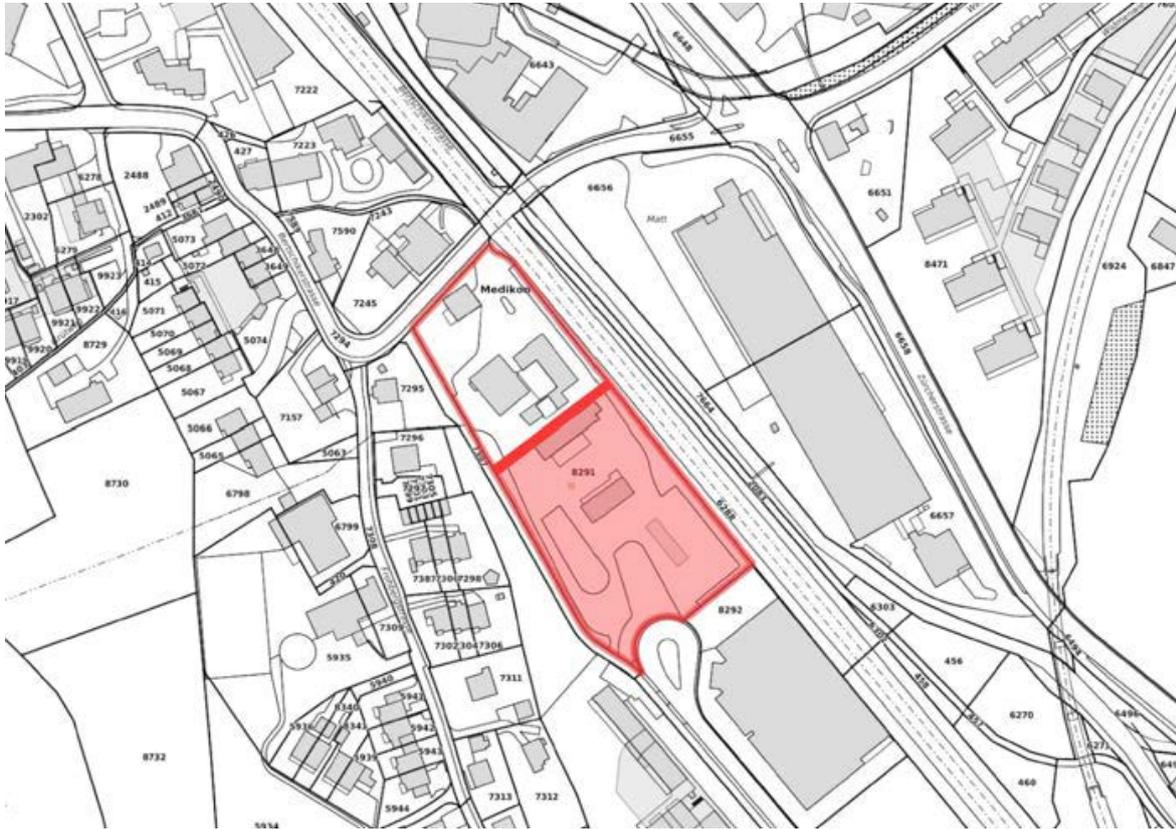


Abbildung 1 Parzelle Kat. Nr. 8291 mit Wettbewerbspereimeter (Quelle: maps.zh.ch)

In enger Zusammenarbeit mit den Betreibern / Nutzern des gemeinsamen Werkhofes wurden der Raumbedarf sowie exakte betriebliche Abläufe und Prozesse erarbeitet. Zusätzlich wurden drei vor kurzem neu erstellte Werkhöfe mit gleicher Ausrichtung in der näheren Umgebung von Wetzikon be-
sichtigt. Daraus wurde eine funktionale Ausschreibung erstellt, als Basis für die eigentliche TU-
Ausschreibung.

Aufgrund der in den Präqualifikationsunterlagen genannten Eignungskriterien, wurden durch das Beur-
teilungsgremium am 31. Mai 2018 vier Bewerber ausgewählt, welche die gewichteten Eignungskrite-
rien im Sinne der Besteignung erfüllt haben. Folgende Bietergemeinschaften wurden für die zweite
Stufe des Wettbewerbsverfahrens zugelassen:

- Bietergemeinschaft 1 Gross Generalunternehmer AG ZH
- Bietergemeinschaft 2 Priora AG | Generalunternehmung
- Bietergemeinschaft 3 Steiner AG
- Bietergemeinschaft 4 ERNE AG Holzbau

Der Wettbewerb wurde unter der fachlichen Leitung der Lienhard Partner Bauherrenberatung AG organisiert und durchgeführt. Für die Submission wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt, bestehend aus Sach- und Fachpreisrichtern sowie Experten in- und ausserhalb der Stadtverwaltung.

Alle vier Bietergemeinschaften reichten ihr Angebot termingerecht am 21. September 2018 ein. Die Öffertöffnung und formelle Prüfung erfolgte am 24. September 2018 durch Bruno Odermatt (Leiter Abt. Immobilien) und Reto O. Lienhard (Lienhard & Partner Bauherrenberatungen AG). Alle Anbieter erfüllten die formellen Zulassungsbestimmungen und konnten für die weitere Beurteilung zugelassen werden.

Das Vorprüfungsteam tagte am 24. September 2018 in Wetzikon zum Start der materiellen Vorprüfungen der Projekte und Angebote. Die in der Vorprüfung erarbeiteten Resultate wurden vom Vorprüfungsteam vorschlägig bewertet und dem Beurteilungsgremium zur Diskussion vorgelegt. Das Beurteilungsgremium tagte am 3. Oktober 2018 zur Beurteilung und Bewertung.

Die Beurteilung und Bewertung der Projekte erfolgte nach folgenden gewichteten Hauptkriterien:

- Funktionalität, Nutzung und Betrieb (40%)
- TU-Angebot und Wirtschaftlichkeit (30%)
- Architektur, Konstruktion und Materialisierung (30%)

Aufgrund der oben erwähnten Beurteilung und detaillierten Bewertung empfahl die Jury dem Steuerungsausschuss, das Angebot der Bietergemeinschaft 3 – Steiner AG zu vergeben.



Abbildung 2 Fotorealistische Darstellung der Steiner AG



Abbildung 3 Gipsmodell 1:500, Integration in die bestehende Landschaft

Termine

Die Terminplanung hat das äusserst ambitionierte Ziel, den Neubau ohne Zeitreserven auf den Abbruchtermin der ARA Flos im April 2021 zur Verfügung zu stellen. Durch den Vorbezug von Planungsleistungen für die Erarbeitung und Eingabe des Baugesuchs während des politischen Prozesses kann wertvolle Zeit gewonnen werden.

Bei optimalem Verlauf der Planungs- und Realisierungsphasen ist folgendes Terminprogramm vorgesehen:

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| – Baueingabe | Juli 2019 |
| – Urnenabstimmung | 1. September 2019 |
| – Baufreigabe | Oktober 2019 |
| – Bauinstallation / Baubeginn | Februar 2020 |
| – Bezug durch Nutzer | März 2021 |

Projektierungskredit bis und mit Eingabe Baugesuch

Um den Bezugstermin vom März 2021 halten zu können, müssen wo immer möglich Beschleunigungsmassnahmen umgesetzt werden. Eine gängige und effiziente Massnahme ist die vorgezogene Projektierung resp. die Planungsarbeiten bis und mit Eingabe Baugesuch parallel zum politischen Prozess (Stadtrat – Parlament – Urnenabstimmung). Dafür ist bereits in den Vorbedingungen für die TU-Ausschreibung ein Honorar für die Planungsarbeiten von 225'000 Franken (inkl. MWST) gesetzt worden. Sie sind als Vorleistung im Baukredit enthalten.

Der Stadtrat (24. Januar 2018) resp. die Energiekommission (26. Januar 2018) bewilligten bereits die Kosten für die Ausführung des Gesamleistungswettbewerbs in der Höhe von 250'000 Franken (inkl. MWST). Damit ist die Kreditkompetenz des Stadtrates von 250'000 Franken pro Geschäft ausgeschöpft. Da der vorliegende Projektierungskredit mit der Ausführung des Gesamleistungswettbewerbs als Einheit betrachtet werden muss, liegt die Bewilligung des vorliegenden Geschäfts in der Kreditkompetenz des Parlaments.

Die Projektierungskosten bis und mit Baugesuch setzen sich wie folgt zusammen:

Projektierung/Planung bis und mit Baugesuch	225'000
Planungsarbeiten Schadstoffsanierung	5'000
Bauherrenberatung extern	15'000
Total Projektierungskredit (inkl. 7.7 % MWST)	<u>245'000</u>

Tabelle 1 alle Preise inkl. 7.7 % MWST

Erwägungen des Stadtrates und der Energiekommission

Bei den Gesamtkosten von Franken (inkl. MWST) handelt es sich um zwingende Ausgaben für die weitere Projektierung des Bauprojektes bis und mit Baugesuch. Der Ausbau der ARA Flos ist bereits durch den Soverän am 10. Juni 2018 gutgeheissen worden. Mit der Konsequenz, dass die Stadtwerke und der Unterhaltsdienst den jetzigen Standort aufgeben müssen. Deshalb ist das Bauprojekt parallel zur Entscheidungsbildung durch das Parlament und durch den Soverän voranzutreiben und das Baugesuch auch vor dem Entscheid des Soveräns einzureichen. Dadurch lässt sich wertvolle Zeit gewinnen und der ARA Ausbau könnte wie im Moment geplant im April 2021 beginnen.

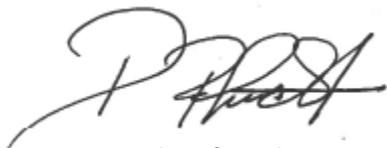
Die Kosten sind zulasten der Konten in der Investitionsrechnung "Neubau Werkhof Unterhaltsdienst", INV00027-6542-5040.00 und "Neubau Werkhof Stadtwerke", INV00129-7080-5040.00 zu bewilligen. Sie sind in den Budgets 2018 und 2019 mit insgesamt 1,15 Mio. Franken sowie in der Finanz- und Aufgabenplanung 2018 - 2022 enthalten.

Angesichts der zeitlichen Dringlichkeit ersuchen der Stadtrat und die Energiekommission das Parlament, den vorliegenden Kreditantrag möglichst prioritär zu behandeln.

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 etc. besteht keine Befreiung von der Referendumpflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Im Namen des Stadtrates



Ruedi Rüfenacht
Präsident



Marcel Peter
Stadtschreiber

Aktenverzeichnis

- Gesamtleistungswettbewerb – Schlussbericht des Beurteilungsgremiums