
28.03.44 Werkhof

Erneuerung der Wertstoffsammelstelle und Erweiterung des Werkgebäudes der Werke

Antrag des Stadtrats an den Gemeinderat

1. Für die Erneuerung der Hauptsammelstelle und die Erweiterung des Werkgebäudes der Werke wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 8'600'000.-- (exkl. MwSt.) bewilligt.
 2. Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand August 2016) und der Bauausführung.
 3. Dieser Beschluss unterliegt der Urnenabstimmung.
-

Bericht

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Seit Jahren besteht der Bedarf der Werke, die Verwaltung und den Betrieb an einem Standort zu konzentrieren und zwar auf dem Areal des Werkhofs an der Rütibüelstrasse 3-5.

Das Werkgebäude stammt aus dem Jahre 1972. Die Gebäudehülle entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Normen: Fehlende Wärmedämmung, veraltete Fenster und Türen, keine Abgrenzung/Perimeterdämmung zwischen beheizt und unbeheizt. Schäden und somit Undichtigkeiten im Flachdach sind in den nächsten Jahren zu erwarten. Verputze und Farben blättern ab und müssen erneuert werden. Die sanitären Anlagen und Garderoben sind zu klein für den heutigen Personalbestand und technisch veraltet. Interne Heizleitungen sind teilweise nicht isoliert und überdimensioniert und führen somit zu hohen Wärmeverlusten. Der Aufenthaltsraum der Dienststelle Entsorgung/Recycling ist seit Jahren provisorisch in einer Garage im Untergeschoss eingerichtet. Dieser gleicht mehr einem Technikraum denn einem Aufenthaltsraum.

Ebenso muss die Problematik mit der an ihre räumlichen und logistischen Grenzen stossenden Wertstoffsammelstelle auf dem Werkhofareal gelöst werden. Die heutige Wertstoffsammelstelle wurde 1996 erstellt und kann die gewachsenen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Die Verhältnisse sind auf Grund der stetig wachsenden Menge an Wertstoffen und der Zunahme an Kundinnen und Kunden nicht mehr tragbar. Die Sammelstelle entspricht nicht mehr einem sicheren und zeitgemässen Entsorgungs- und Recyclingzentrum. Sie ist zu klein und erzeugt Konflikte zwischen den Nutzenden. An- und Ablieferung der Waren durch die Logistiker stören sich, die Parkierung und die Fussgängerbereiche sind unklar und gefährlich. Wägung und Bezahlung sind unglücklich gelöst und die Kartonsammelstelle mit

Presse für den Bezirk erzeugt Behinderungen. Im Gegensatz zu den einengenden Platzverhältnissen bei der heutigen Sammelstelle stehen die zentral im Areal gelegenen ehemaligen Busgaragen leer.

Für den gemeinsamen Standort an der Rütibüelstrasse spricht, dass die ausführenden Dienststellen (Entsorgung/Recycling, Netze und Betrieb Gas/Wasser) bereits an diesem Standort eingerichtet sind, für den Bereich Entsorgung/Recycling bauliche und logistische Veränderungen (Wertstoffsammelstelle) anstehen und rund 2/3 des Personals der Werke bereits dort arbeiten. Mit der Integration der Verwaltung könnten die direkten persönlichen Kommunikationswege verkürzt, unzählige Fahrten zwischen dem Werkhof und der Eintrachtstrasse vermieden und die Zusammenarbeit allgemein noch verstärkter team- und kundenorientiert gestaltet werden.

Obwohl für nichtmotorisierte Kundinnen und Kunden der Standort der Verwaltung an der Eintrachtstrasse 24 günstig liegt, finden an der Wertstoffsammelstelle und an der öffentlichen Tankstelle der Werke weitaus mehr Kundenkontakte statt (> 100'000). Damit müsste zwar der zentrale Standort der Verwaltung im Stadtzentrum aufgegeben werden, jedoch würden aus innerbetrieblicher und aus Kundensicht die Vorteile einer Zusammenlegung unbestritten überwiegen.

Mit der Realisierung des Umbauprojekts wird sichergestellt, dass die Werke einen zentralen und nutzungsorientierten Standort erhalten, um auch in Zukunft alle Aufgaben und Dienstleistungen effizient und kundenfreundlich erfüllen zu können.

2. Projekt- und Baubeschrieb

2.1 Werkhofgebäude

Die Gebäudehülle des heutigen Stahlbetonbaus wird energetisch mit einer Aussendämmung und neuen Fenstern saniert. Die Tragstruktur wird weitgehend beibehalten und wo nötig verstärkt, so dass das Erdgeschoss mit einem Holzelementbau um ein Obergeschoss aufgestockt werden kann (Abbildung 1).

Der sanierte Werkhof erfüllt die Anforderungen des Minergielabels und leistet somit einen Beitrag zur Energiestadt Wädenswil. Im neuen Obergeschoss können Arbeitsplätze, Sitzungszimmer, Aufenthaltsräume und erforderliche Nebenräume untergebracht werden. Das Erdgeschoss erhält einen neuen Eingangsbereich, eine Leitzentrale für die Gas- und Wasserversorgung sowie neue Garderobenräumlichkeiten. Werkstatt, Lager und die zugehörigen Büros der Dienststelle Netze und Betrieb Gas/Wasser bleiben weitgehend unverändert bestehen. Im Untergeschoss kann für die Dienststelle Entsorgung/Recycling ein angemessener Aufenthaltsraum mit Garderobe eingerichtet werden. Das ganze Gebäude wird neu behindertengerecht mit einem Lift erschlossen. Haustechnik und Archiv finden Platz im Untergeschoss.



Abbildung 1

Die nötige Raumtemperatur wird mit einer Luftwasser-Wärmepumpe erzeugt. Betrieben wird diese Wärmepumpe wann immer möglich aus eigenem Solarstrom. Die Wärmepumpe deckt einen Grundbedarf ab und wird in Spitzenzeiten von der bestehenden Gas-Heizanlage unterstützt. Die Einbindung der internen Abwärme von den Kompressoren der Erdgas/Biogas-Tankstelle und dem Serverraum führt zudem zu einem höheren Wirkungsgrad.

2.2 Regionale Bedeutung der Wertstoffsammelstelle in Wädenswil

Im Zweckverband für Abfallverwertung im Bezirk Horgen wird das Thema der Wertstoffsammelstellen im Bezirk seit Jahren diskutiert und man kam mittlerweile überein, dass es wenig Sinn macht, wenn jede Bezirksgemeinde ihre eigene Sammelstelle betreibt. Jüngstes Beispiel bestätigt diese Haltung. Rüschlikon und Kilchberg beteiligen sich an der Wertstoffsammelstelle von Adliswil und geben ihre eigene auf. Ähnliche Gedanken macht sich Richterswil; ihre aufzugeben und sich an Wädenswil anzuschliessen.

Neben den grösseren Anlagen von Wädenswil und Adliswil besteht heute noch eine Wertstoffsammelstelle auf dem Areal der KVA in Horgen. Diese ist jedoch für voluminösere Fraktionen und ab einer gewissen Menge geeignet.

Eine weitere Anlage im Raum Thalwil ist zur Zeit in Planung. Damit wäre der Bezirk mit vier Standorten geografisch und quantitativ ausreichend abgedeckt.

Damit die Betriebskosten der künftigen vier Wertstoffsammelstellen mit regionalem Charakter nicht vollumfänglich von den Standortgemeinden getragen werden müssen, soll ein Betriebsbeitrag durch den Zweckverband geleistet werden. Dazu ist eine Arbeitsgruppe gebildet worden, die mit Einbezug einer Wädenswiler Vertretung die Aufgabe hat, eine vernünftige und ausgewogene Betriebsfinanzierung zu erarbeiten, welche der nächsten Abgeordnetenversammlung des Zweckverbands unterbreitet werden kann.

Der Vorteil einer solchen Betriebskostenfinanzierung wäre, dass künftig alle Einwohnerinnen und Einwohner im Bezirk die vorhandenen Wertstoffsammelstellen benützen können, ohne

dass die Standortgemeinde finanziell „bestraft“ wird. Zudem könnten kleinere Sammelstellen mit reduzierten Öffnungszeiten und Angeboten geschlossen werden, was auch finanziell interessant ist.

2.2.1 Entsorgungspark

Die Hauptsammelstelle wird neu zum „Entsorgungspark“. Dieser wird räumlich grösser und in einen Publikumsteil und einen Logistikteil gesplittet. Im Publikumsteil sind die Nutzungsbereiche in Zufahrt, Parkierung, Ablad und Entsorgung übersichtlich gegliedert. Der Logistikteil ist separat erschlossen, so dass das Auswechseln der Wertstoffgebinde sowie die Anlieferung der regionalen Kartonsammlung den Publikumsbereich nicht stören.

Die Entsorgungsmöglichkeiten richten sich im Wesentlichen nach dem heutigen Angebot, werden aber, neben der bestehenden PET-Annahme, durch mehrere Kunststoff-Fractionen (z.B. PE, Hohlkörper etc.) sowie Tetra-Verpackungen erweitert. Für die Erweiterung ist jedoch entscheidend, ob ein ökologisch und ökonomisch sinnvolles Recycling sichergestellt werden kann.

Integriert in den neuen Entsorgungspark ist ebenfalls eine Unterflur-Sammelstelle für Altglas, Alu- und Weissblechdosen sowie Altöl, welche durch die Logistikfirmen aus verkehrstechnischen Gründen nur mittels einer Ein- /Ausfahrbucht von der Zugerstrasse her ohne Beeinträchtigung des Publikumsverkehrs geleert werden kann.

Der Entsorgungspark (Abbildung Anhang) wird freundlich und einladend gestaltet. Er ist mit einer Tragkonstruktion aus Beton und Holz überdacht. Die gesamte Dachfläche wird mit einer halbtransparenten Photovoltaikanlage eingedeckt. Mit dieser Dachkonstruktion wird der Witterungsschutz gewährleistet und es entsteht, trotz integrierter Beschattung, ein helles Ambiente in der Entsorgungshalle.

Die Photovoltaikanlage mit 830 m² liefert einen wichtigen Beitrag zur Stromversorgung inklusive Wärmepumpe und kann mit einem minimalen finanziellen Mehraufwand wirtschaftlich realisiert werden.

2.2.2 Entsorgungskonzept

Entsorgungspark-Kundinnen und -Kunden nutzen in aller Regel einen Personenwagen oder kleinere Lieferwagen, um die Dienstleistungen der Entsorgung nutzen zu können.

Der Selbstbedienungsprozess wird in einen Zutritts-, Wäge-, Zahl- und Austrittsprozess gegliedert.

Zutrittsprozess

Bei der Einfahrt zum Entsorgungspark befindet sich eine geschlossene Barriere. Durch Drücken der entsprechenden Taste wird eine Chipkarte aus dem Kartensponder ausgegeben. Nach Entnahme öffnet die Barriere und die Kundin/der Kunde fährt zu einem freien Parkplatz. Sollte die Kapazitätsgrenze im Entsorgungspark erreicht sein, wird die Ausgabe von weiteren Chipkarten gestoppt.

Wägeprozess

Entsorgungskundinnen und -kunden soll die Nutzung und Bedienung der Einrichtungen leicht gemacht werden. Sie sollen möglichst selbständig ihre Wertstoffe ausladen, wiegen und entsorgen können. Auf dem Areal stehen Transportwagen zur Verfügung. Sobald der Transportwagen auf der Plattformwaage steht, wird der Wagen erkannt und das Gewicht ermittelt.

Nachdem die Kundin/der Kunde das Material gewogen hat, können die Wertstoffe in die vorgesehenen Container geworfen werden. Wertstoffe, welche gebührenfrei entsorgt werden können (z. B. Altpapier, Karton, Elektroschrott etc.), müssen nicht gewogen, sondern können direkt in den entsprechenden Container geworfen werden.

Zahlprozess

Nach erfolgter Entsorgung sind die Gebühren an einem Kassenautomaten zu bezahlen. Es können die üblichen Zahlungsmittel eingesetzt werden wie Banknoten, Münzen, Debit- und Kreditkarten.

Austrittsprozess

Nach dem Bezahlvorgang fährt die Kundin/der Kunde mit dem Fahrzeug zur Ausfahrtsbarriere und steckt die Chipkarte in den entsprechenden Kartenleser. Bei erfolgter Zahlung wird die Barriere geöffnet und die Karte eingezogen.

Bei Kundinnen und Kunden, welche ausschliesslich nicht gebührenpflichtigen Abfall in den Entsorgungspark bringen, erkennt das System, dass keine Wägung stattgefunden hat, worauf die Karte eingezogen und die Barriere geöffnet wird.

3. Finanzielle Betrachtung

3.1 Investitionskosten

Die Kosten teilen sich auf in zwei Teilprojekte, einerseits in die Erneuerung der Wertstoffsammelstelle (Entsorgungspark) und andererseits in die Erweiterung des Werkhofgebäudes. Für die Ermittlung des Kostenvoranschlags bewilligte der Stadtrat im Mai 2015 einen Projektierungskredit in der Höhe von CHF 200'000. Dieser Betrag ist in den gesamten Investitionskosten (BKP [Baukostenplan] 1,2 und 5) enthalten.

BKP	Bezeichnung	KV Entsorgungspark CHF	KV Werkgebäude CHF	KV Total CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	105'000	220'000	325'000
2	Gebäude	2'030'000	4'850'000	6'880'000
3	Betriebseinrichtungen	215'000		215'000
4	Umgebung	300'000	200'000	500'000
5	Baunebenkosten	80'000	105'000	185'000
9	Ausstattung	345'000	150'000	495'000
Total		3'075'000	5'525'000	8'600'000

Die Gesamtkosten verstehen sich exkl. MwSt.
Genauigkeit des Kostenvoranschlags (KV): ± 10%

Preisstand: August 2016

3.2 Kapitalfolgekosten/Finanzierung

Für die Berechnung der Kapitalfolgekosten werden die Nutzungsdauern nach HRM2 (lineare Abschreibung über Nutzungsdauer) gemäss Empfehlung des Gemeindeamts des Kantons Zürich beigezogen und mit dem internen Zinssatz der Stadt Wädenswil (zurzeit 1.75%) verrechnet und über die Annuität ausgewiesen.

Ausgehend vom Faktum, dass HRM2 am 1. Januar 2019 in Kraft tritt, das Projekt aber bereits im 2018 Abschreibungen nach altem System (HRM1) generiert, muss bis Ende 2018 mit einer degressiven Abschreibung von 10% des Buchwerts gerechnet werden, bevor auf das lineare Modell gewechselt werden kann.

Somit ergeben sich bei prognostizierten Investitionsausgaben im 2018 von CHF 2'000'000.-- für das Werkgebäude bzw. CHF 1'000'000.-- für den Entsorgungspark Abschreibungen in der Höhe von CHF 200'000.-- bzw. 100'000.--.

In den Folgejahren werden, nach Abzug der Abschreibungen des ersten Jahres, folgende jährliche Kapitalfolgekosten fällig:

Bezeichnung	Kategorie	Nutzungsdauer Annuität	Entsorgungspark CHF	Werkgebäude CHF
Vorbereitungsarbeiten, Gebäude, Umgebung, Baunebenkosten	Hochbauten	33 Jahre 4.01%	96'842	207'518
Betriebseinrichtung, Ausstattung	Mobiliar, Maschinen, Fahrzeuge, Ausstattung	8 Jahre 13.5%	75'600	20'250
Total pro Jahr			172'442	227'768

Das Projekt ist gänzlich gebührenfinanziert. Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Zinsen) des Entsorgungsparks belasten nur die Rechnung des Bereichs Entsorgung/Recycling. Diese Mehrkosten werden durch den Betriebsbeitrag des Zweckverbands, durch die Reduktion der Präsenzzeit des Personals, durch Optimierung der Öffnungszeiten sowie allenfalls Anpassung der Annahmetarife zum grössten Teil kompensiert. Zusätzlich können mehr Einnahmen erwartet werden, weil durch die heutige teilweise unüberblickbare Situation an der Hauptsammelstelle (Wägung und Bezahlung) Einnahmen verloren gehen.

Für das Werkgebäude werden alle Dienststellen der Werke (Gas, Wasser, Wärme, Entsorgung/Recycling, Tankstelle) gemäss deren Umsatzschlüssel belastet. Eine Tarifierhöhung drängt sich als Folge des Projekts aufgrund der auf fünf Bereiche verteilten Kosten nicht auf.

3.3 Liegenschaft Eintrachtstrasse 24

Mit dem Umbauprojekt steht die Liegenschaft an der Eintrachtstrasse 24 zur freien Verfügung und kann für einen anderen Zweck genutzt werden. Die Liegenschaft ist zentral gelegen, verfügt auf 3 Stockwerken über modern erschlossene Büroräumlichkeiten, welche Platz

bieten für bis zu 20 Arbeitsplätzen. Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum, sanitäre Einrichtungen und ein Empfangsbereich sind ebenfalls vorhanden. Zusätzlich befindet sich im obersten Geschoss eine 4-Zimmerwohnung, welche auch für Büroräumlichkeiten umfunktioniert werden könnte.

Im Aussenbereich stehen dieser Liegenschaft insgesamt 10 Parkplätze (inkl. Behindertenparkplatz) zur Verfügung.

4. Planung, Ausführung und Projektorganisation

4.1 Planung und Ausführung

Um ein qualifiziertes Planungsteam zu gewährleisten, werden die Planungs- und Bauleitungsaufgaben aufgeteilt.

Der Auftrag für den Gesamtplaner sowie die Fachplaner für Bau, Bauphysik, Haustechnik, Elektro, Fassade und Holzbau werden freihändig vergeben, da diese bereits in der Vorprojektphase involviert gewesen sind und somit die planerische Kontinuität gesichert werden kann. Die Beträge der einzelnen Planer liegen unter CHF 150'000, weshalb eine Freihandvergabe zulässig ist.

Die Aufträge für den Architekten/Bauleitung, die weiteren Fachplaner sowie alle Unternehmer werden in Anwendung des städtischen Submissionsleitfadens vergeben.

4.2 Projektorganisation

Die Projektorganisation wird schlank gehalten und orientiert sich am Aufbau während der Vorprojektphase. Der Projektkoordinator ist das Bindeglied zwischen dem Stadtrat, der Bauherrschaft und dem Gesamtplaner. Der Gesamtplaner koordiniert alle Fachplaner, pflegt den Kontakt zur Bauherrschaft und ist für die gestalterische Leitung des Gesamtvorhabens zuständig. Die Bauherrschaft wird vertreten durch Stadtratsmitglieder sowie Mitarbeitende der Werke. Zusammen mit dem Gesamtplaner und dem Projektkoordinator bilden sie das Projektteam.

5. Termine

Nach positivem Volksentscheid kann mit der Detailplanung und den Arbeitsvergaben begonnen werden. Da bereits heute eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt, ist ein Baubeginn zirka 4 Monate nach der Abstimmung realistisch.

Die Ausführung der Bauarbeiten ist in Etappen vorgesehen. Die Reihenfolge kann je nach Jahreszeit noch angepasst werden, so dass sich der Grobterminplan aus heutiger Sicht wie folgt präsentiert:

Abbruch Werkhof/Umgebung	1	Monat
Neubau Erweiterung Werkgebäude	6	Monate → Bezug Werkgebäude
Abbruch alte Busgaragen/Umgebung	1	Monat
Neubau Entsorgungspark	4	Monate → Betrieb Entsorgungspark
<u>Umgebungs- und Abschlussarbeiten</u>	<u>1</u>	<u>Monat</u>
Total Bauzeit	13	Monate

Das neue Werkgebäude kann somit 11 Monate nach dem Volksentscheid bezogen werden, wo hingegen der Entsorgungspark rund 5 Monate später in Betrieb genommen werden kann.

Die Etappierung der beiden Teilprojekte, die Vorsehung von Provisorien und eine temporäre Lösung für die Entsorgung von Wertstoffen, erfolgen in enger Abstimmung mit den betrieblichen Anforderungen und Vorgaben.

5. Dezember 2016

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter
Stadtpräsident

Heinz Kundert
Stadtschreiber

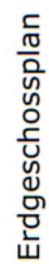
Referent des Stadtrats

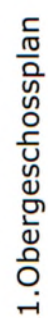
Ernst Brupbacher
Stadtrat Werke

Anhang:

- Übersichtsplan
- EG Situationsplan
- 1. OG Situationsplan
- 2. OG Situationsplan
- Fassaden Nord und Süd
- Fassade West/Schnitt
- Entsorgungspark

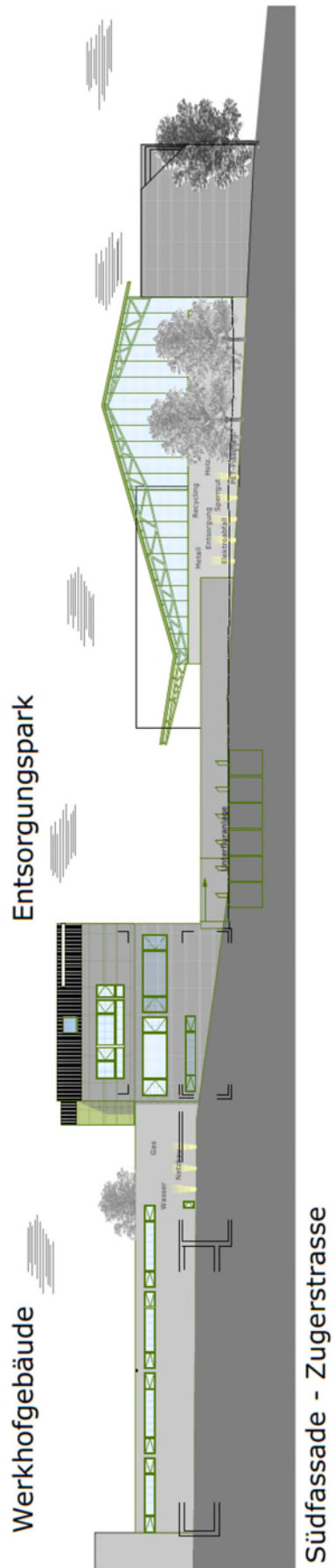
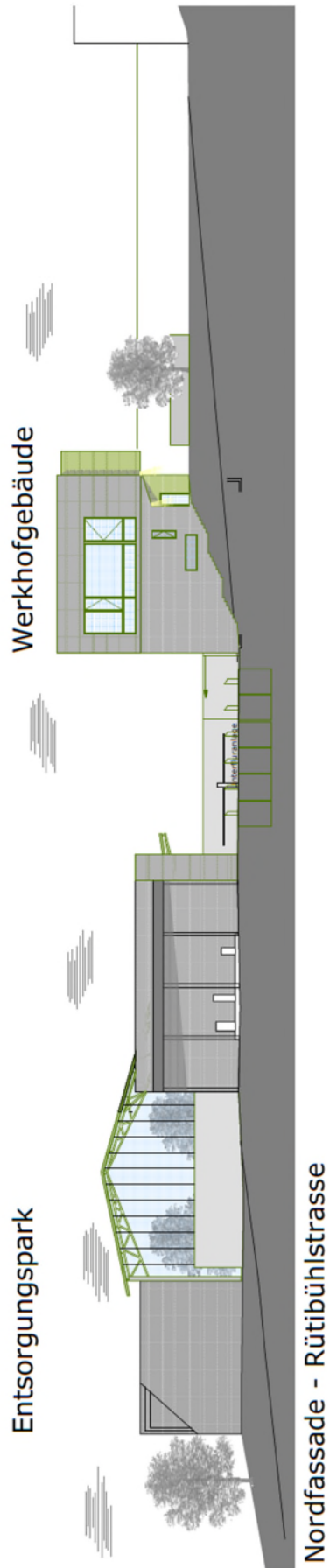


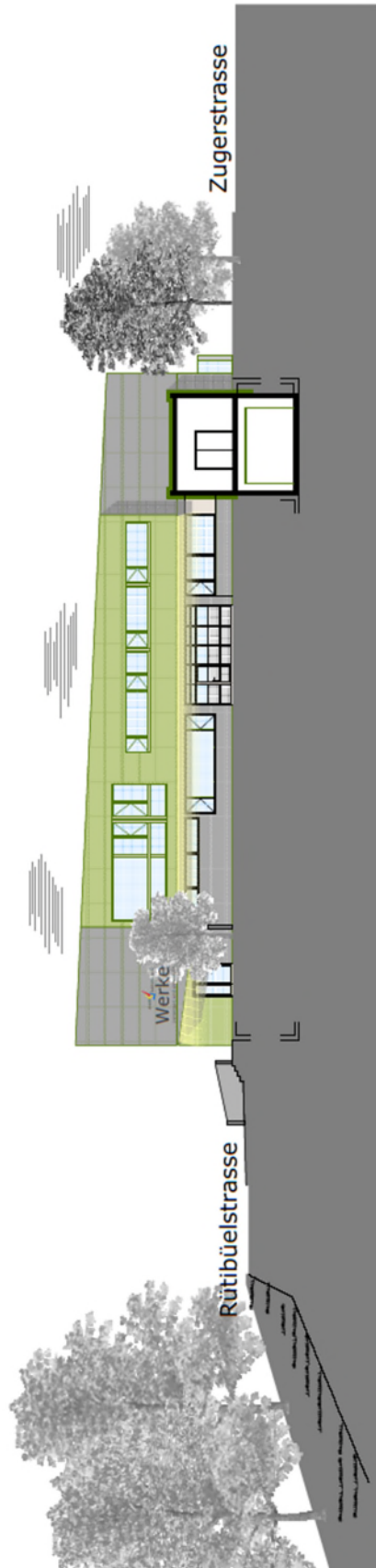






2.Obergeschossplan







Entsorgungspark