

The background features several large, white, abstract geometric shapes that resemble stylized arrows or chevrons pointing upwards and to the right. These shapes are layered and overlap, creating a sense of movement and depth against the light gray background.

Gemeindeabstimmung vom 24. September 2017

Erneuerung der Wertstoffsammelstelle und
Erweiterung des Werkgebäudes der Werke

Inhaltsverzeichnis

Erneuerung der Wertstoffsammelstelle und Erweiterung des Werkgebäudes der Werke

Antrag	1
Das Wichtigste in Kürze	2
Bericht	3
Übersichtsplan	9

Antrag

Gemeindeabstimmung vom 24. September 2017

Sehr geehrte Stimmbürgerin
Sehr geehrter Stimmbürger

Gestützt auf Art. 6 lit. c) der Gemeindeordnung unterbreiten wir Ihnen zur
Abstimmung:

Bewilligung eines Kredits von CHF 8'600'000 für die Erneuerung der Wertstoffsammelstelle und Erweiterung des Werkgebäudes der Werke.

Die Kreditsumme erhöht oder ermässigt sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisstand August 2016) und der Bauausführung.

Wir laden Sie ein, die Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, am 24. September 2017, Ihre Stimme brieflich oder an der Urne abzugeben. Die Annahme oder Ablehnung des Kredits ist auf dem Stimmzettel mit „Ja“ oder „Nein“ zu beantworten.

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Wädenswil, 10. Juli 2017

Das Wichtigste in Kürze

Die Wertstoffsammelstelle und das Werkgebäude der Werke weisen einen hohen Sanierungs- und Umbaubedarf auf. Die Sammelstelle wurde 1996 erstellt und kann die heutigen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Durch die erheblich gewachsene Menge an Wertstoffen und die erfreulich hohe Bereitschaft der Bevölkerung, die Abfälle zu trennen und für die Wiederverwertung zu entsorgen, stösst die Anlage an ihre räumlichen und logistischen Kapazitätsgrenzen. Die Platzverhältnisse sind eng, die Entsorgungssituation ist unübersichtlich und entspricht nicht mehr einem zeitgemässen Recyclingzentrum. Die Hauptsammelstelle soll deshalb erneuert werden.

Auch das Werkgebäude, das aus den frühen 70er-Jahren stammt, ist sanierungsbedürftig und für den derzeitigen Personalbestand zu klein konzipiert. Nebst den notwendigen baulichen Anpassungen wird das Werkgebäude mit einem Obergeschoss erweitert. Diese Lösung kommt dem seit Jahren bestehenden Bedarf der Werke entgegen, die Verwaltung und den Betrieb an einem Standort zusammenzulegen. Durch den gemeinsamen Sitz an der Rütibüelstrasse wird erreicht, dass Synergien genutzt, Kommunikationswege verkürzt und unzählige Fahrten zwischen Werkhof und Eintrachtstrasse vermieden werden.

Mit der Realisierung des Bauvorhabens 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. Dazu ist ein Kredit von CHF 8.6 Mio. zu bewilligen.

Der Gemeinderat hat dieser Vorlage am 22. Mai 2017 mit 30:2 Stimmen bei 2 Enthaltungen zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.

Bericht

1. Ausgangslage und Zielsetzung

Seit Jahren besteht der Bedarf der Werke, die beiden Standorte Werkhof und Eintrachtstrasse 24 zusammenzulegen um damit Betrieb und Verwaltung an einem Ort, und zwar auf dem Areal des Werkhofs an der Rütibüelstrasse 3-5 unterzubringen.

Das Werkgebäude mit Baujahr 1972 weist einen hohen Sanierungs- und Umbaubebedarf auf. Die Wärmedämmung entspricht nicht mehr den energetischen Anforderungen. Fenster und Türen sind veraltet und in den nächsten Jahren sind Schäden im Flachdach zu erwarten. Verputze und Farben blättern ab und müssen erneuert werden. Die sanitären Anlagen und Garderoben sind zu klein für den heutigen Personalbestand, bieten keine separaten Einrichtungen für Frauen und sind technisch veraltet. Der Aufenthaltsraum ist seit Jahren provisorisch in einer Garage im Untergeschoss eingerichtet und gleicht eher einem Technikraum als einem Aufenthaltsraum.

Ebenso ist die Problematik mit der Wertstoffsammelstelle auf dem Werkhof zu lösen, die an ihre räumlichen und logistischen Kapazitäten stösst. Die 1996 errichtete Sammelstelle kann die gewachsenen Anforderungen nicht mehr erfüllen. Die Wertstoffmenge ist seither um das Dreifache gestiegen. Die Platzverhältnisse sind eng, die Entsorgungssituation ist unübersichtlich und entspricht nicht mehr einem zeitgemässen und sicheren Recyclingzentrum.

Für das Zusammenlegen der beiden Standorte an der Rütibüelstrasse spricht, dass die ausführenden Dienststellen für Entsorgung/Recycling sowie Netze und Betrieb Gas/Wasser bereits dort untergebracht und auch rund 2/3 des Personals dort beschäftigt sind. Mit dem Verlegen der Verwaltung könnten die Kommunikationswege verkürzt, die Arbeitsabläufe gestrafft sowie Autofahrten vermieden werden. Auch der Kunden- und Publikumsverkehr findet grösstenteils im Rütibüel statt. An der Eintrachtstrasse sind nur wenige Kundenkontakte zu verzeichnen.

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.

1. Projekt- und Baubeschrieb

1.1 Werkgebäude

Die Gebäudehülle des heutigen Stahlbetonbaus wird energetisch mit einer Aussen-dämmung 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.

Der sanierte Werkhof wird die Anforderungen des Minergielabels erfüllen und somit einen Beitrag zur Energiestadt Wädenswil leisten. 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 ein angemessener Aufenthaltsraum mit Garderoben eingerichtet werden. Das ganze Gebäude wird neu behindertengerecht mit einem Lift erschlossen. Haustechnik und Archiv finden im Untergeschoss Platz.



Die nötige Raumtemperatur wird mit einer Luft-Wasser-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.

1.2 Entsorgungspark

Die Hauptsammelstelle wird neu zum Entsorgungspark. Dieser wird räumlich grösser und in einen Publikumsteil sowie einen Logistikteil gesplittet. Der Logistikteil ist separat erschlossen, so dass das Auswechseln der Wertstoffbinde 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-Fraktionen (zum Beispiel 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 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.

1.3 Entsorgungskonzept

Der gesamte Entsorgungsablauf ist im Selbstbedienungssystem mit Chipkarten geplant. Der motorisierten Kundschaft des Entsorgungsparks wird mittels einer Schranke Einlass gegeben. Es ist Platz für 9 bis max. 13 Fahrzeuge vorhanden. Für weitere 20 Fahrzeuge besteht ausserhalb eine Wartespur. Besuchenden, die mit

dem Fahrrad kommen oder den Bus benützen (Haltestelle Winterberg in unmittelbarer Gehdistanz), steht ein separater Zutrittsbereich zur Verfügung.

Wesentlich am neuen Konzept ist, dass die Mitarbeitenden das Entsorgungsgut nicht mehr wägen und dass es keine bediente Kasse mehr gibt. Die Wertstoffe sind durch die Kundschaft möglichst selbständig auf die Plattformwaage zu bringen und anschliessend zu entsorgen, dafür stehen Transportwagen zur Verfügung. Wertstoffe, deren Entsorgung gebührenfrei ist, können direkt in den entsprechenden Container geworfen werden. Die anfallenden Gebühren sind auf der Chipkarte erfasst und können an einem Kassensystem bezahlt werden. Das automatisierte Entsorgungskonzept erlaubt es, die Anwesenheit von Mitarbeitenden zeitweise zu reduzieren. Sie werden vor allem Auskünfte erteilen und die korrekte Entsorgung unterstützen. Durch den einheitlich organisierten Wäge- und Zahlprozess können Mehreinnahmen generiert werden, die heute teilweise wegen der unübersichtlichen Situation verloren gehen.

2. Regionale Bedeutung der Wertstoffsammelstelle in Wädenswil

Die Wertstoffsammelstelle in Wädenswil hat bereits heute regionale Bedeutung. Befragungen der Entsorgungskundschaft während einer Woche haben ergeben, dass lediglich 66% aus Wädenswil stammen, der Rest kommt aus den umliegenden Gemeinden und teilweise von ausserhalb des Kantons Zürich. Im Bezirk Horgen haben sich insgesamt drei regionale Hauptsammelstellen etabliert: Wädenswil, Adliswil sowie die Kehrrechtverbrennungsanlage (KVA) Horgen.

Die Gemeinden im Bezirk Horgen begrüessen die Konzentration auf drei Standorte. Damit die regionalen Entsorgungsdienstleistungen nicht vollumfänglich von den Standortgemeinden getragen werden müssen, hat der Zweckverband für Abfallverwertung im Bezirk Horgen für Wädenswil und Adliswil ab 2018 vorerst eine finanzielle Unterstützung in der Höhe von je CHF 100'000 pro Jahr beschlossen. Das Ziel ist jedoch, dass die effektiv anfallenden Mehraufwendungen der Standortgemeinden durch den Zweckverband entsprechend vergütet werden. Damit werden die Bezirksgemeinden, die keine eigene Wertstoffsammelstelle betreiben, in die Kostenbeteiligung eingebunden.

3. Investitions- und Folgekosten

3.1 Baukosten

Die Kosten teilen sich in zwei Teilprojekte auf, einerseits in die Erweiterung des Werkgebäudes und andererseits in die Erneuerung der Wertstoffsammelstelle (Entsorgungspark).

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 (Baukostenplan, BKP 1, 2 und 5) enthalten.

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

Die Gesamtkosten verstehen sich exkl. MwSt., da die Werke als mehrwertsteuerpflichtige Abteilung die Vorsteuer geltend machen kann. Somit wird der Kredit nicht zusätzlich mit der MwSt. belastet.

Preisstand: August 2016, Genauigkeit des Kostenvoranschlags (KV): +/- 10%

3.2 Kapitalfolgekosten/Finanzierung

Aus den geplanten Investitionen im Jahr 2018 ergeben sich aufgrund degressiver Abschreibungen Kapitalfolgekosten von CHF 352'500.

Ab 2019 sind die Vorgaben für den Finanzhaushalt (HRM2) im neuen Gemeindegesetz anzuwenden und lineare Abschreibungen über die Nutzungsdauer vorzunehmen. Es ergeben sich folgende Kapitalfolgekosten, nach Abzug der Abschreibungen im ersten Jahr und berechnet mit dem Fremdfinanzierungszinssatz von 1.75%:

Bezeichnung	Kategorie	Nutzungsdauer Annuität	Werkgebäude CHF	Entsorgungspark CHF	Total CHF
Vorbereitung, Gebäude, Umgebung, Baunebenkosten	Hochbauten	33 Jahre 4.01%	207'518	96'842	304'360
Betriebseinrichtung, Ausstattung	Mobiliar, Maschinen, Fahrzeuge, Ausstattung	8 Jahre 13.5%	20'250	75'600	95'850
Total pro Jahr			227'768	172'442	400'210

Das ganze Projekt wird vollständig über die Gebühren finanziert, die die Werke für ihre Leistungen nach dem Verursacherprinzip erheben oder als Unternehmung erwirtschaften. Es werden keine allgemeinen Steuergelder dafür aufgewendet.

De facto ist die Stadt Wädenswil Kreditgeberin für die CHF 8.6 Mio. Die Werke zahlen diesen Kredit über jährliche Amortisationskosten (Abschreibungen und Zins) über die Zeit der Nutzungsdauer zurück.

3.3 Liegenschaft Eintrachtstrasse 24

Nach der Realisierung des Umbauprojekts wird die Liegenschaft an der Eintrachtstrasse 24 frei. Diese befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten. Der Stadtrat wird die weitere Nutzung prüfen.

4. Termine

Nach positivem Volksentscheid kann mit der Detailplanung und den Arbeitsvergaben begonnen werden. Es ist geplant, dass das neue Werkgebäude 11 Monate nach dem Volksentscheid bezogen und der Entsorgungspark rund 5 Monate später in Betrieb genommen werden kann.

Die Ausführung der beiden Teilprojekte erfolgt in Etappen, allfällige Provisorien und eine temporäre Lösung für die Aufrechterhaltung der Entsorgungsstelle sind eingeplant.

5. Zusammenfassung

Das Werkgebäude wie auch die Wertstoffsammelstelle weisen einen hohen Sanierungs- und Umbaubedarf auf. Mit dem vorliegenden Projekt entsteht ein zeitgemäßes und sicheres Entsorgungs- und Recyclingzentrum von regionaler Bedeutung. Deshalb unterstützt der Zweckverband für Abfallverwertung im Bezirk Horgen das Vorhaben finanziell. Gleichzeitig wird das Werkgebäude aus den frühen 70er-Jahren dem heutigen Baustandard angepasst und um ein Obergeschoss erweitert. Dadurch können die Zusammenlegung der Standorte der Werke ermöglicht und Synergien genutzt werden.

Der Gemeinderat hat am 22. Mai 2017 mit 30:2 Stimmen bei 2 Enthaltungen dem Kredit von CHF 8.6 Mio. zugestimmt. Stadtrat und Gemeinderat empfehlen Annahme der Vorlage.



Stadt Wädenswil

Florhofstrasse 6

Postfach

8820 Wädenswil

Telefon 044 789 72 16

praesidiales@waedenswil.ch