

ANTRAG DES STADTRATES

WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. STAPA 2023/025
BESCHLUSS-NR. STAPA
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich
EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG 20. April 2023
VORBERATUNG RPK Rechnungsprüfungskommission, Mitbericht durch GPK Geschäftsprüfungskommission
FRIST BERATUNG KOMMISSION
BERATUNG STADTPARLAMENT

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.44 **Werkhof**

BETRIFFT **Antrag des Stadtrates betreffend Genehmigung eines Objektkredites für den Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes**

GESCH.-NR. SR 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
VOM 20.04.2023
IDG-STATUS zeitlich befristet nicht öffentlich
ZUST. RESSORTS Ressort Hochbau unter Mitwirkung des Ressorts Sicherheit und des Ressorts Tiefbau
REFERENTEN Stadtpräsident Marco Nuzzi (Präsident Baukommission);
Stadtrat Erik Schmausser, Ressort Tiefbau

AKTENVERZEICHNIS

NR.	DOKUMENTENBEZEICHNUNG	DATUM	AKTEN STAPA	AKTEN KOMMISSION
1	Bauprojektbeschreibung	14.03.2023	☒	☒
2	Betriebskonzept	07.03.2023	☒	☒
3 - 6	Grundrisse 1.UG bis DA	23.02.2023	☒	☒
7	Umgebungsplan	23.02.2023	☒	☒
8 - 13	Schnitte	23.02.2023	☒	☒
14 - 16	Ansichten	23.02.2023	☒	☒
17	Kostenvoranschlag nach BKP	17.02.2023	☒	☒
18	Kostenvergleich	15.03.2023	☒	☒
19	Liste Benchmark	16.03.2023	☒	☒
20	Stadtratsbeschluss zur Objektstrategie Areal Grendelbachstrasse; SRB-Nr. 2023-86	20.04.2023	☒	☒
21	Stadtratsbeschluss zum Projekt Erschliessung; SRB-Nr. 2023-75	05.04.2023	☒	☒
22	Technischer Bericht Erschliessung	18.11.2022	☒	☒



ANTRAG DES STADTRATES WEISUNG ZU HANDEN DES STADTPARLAMENTES

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. 2023-85
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **28** **LIEGENSCHAFTEN, GRUNDSTÜCKE**
28.03 **Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph**
28.03.44 **Werkhof**

BETRIFFT **Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude - Objektkredit;
Genehmigung Objektkredit, Verabschiedung der Vorlage zu Händen des
Stadtparlamentes**

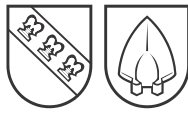
BESCHLUSSESANTRAG

DAS STADTPARLAMENT

AUF ANTRAG DES STADTRATES
UND GESTÜTZT AUF ART. 21 ZIFF. 5 DER GEMEINDEORDNUNG

BESCHLIESST:

1. Für den Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes, die Überführung des Grundstückes IE1185 ins Verwaltungsvermögen und die Erschliessung wird ein Objektkredit von insgesamt Fr. 38'984'100.- zu Lasten der Investitionsrechnung, Projekt-Nr. 4200.5040.082, Anlage-Nr. 11291 (Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude – Bau Fr. 33'200'000.-), Projekt-Nr. 4200.5000.082, Anlage-Nr. 11290 (Überführung Land vom Finanzvermögen, Anlage-Nr. 1873, ins Verwaltungsvermögen Fr. 3'774'100.-) und Projekt-Nr. 5110.5010.013/134/135, Anl. Nr. 11277 (Projekt Erschliessung Feuerwehr- und Werkgebäude Fr. 2'010'000.-) bewilligt.
2. Die Kreditsumme (exklusiv Landkosten) erhöht sich bzw. reduziert sich allenfalls um die Mehr- / Minderkosten, welche durch die Bauteuerung, von der Erstellung des Kostenvoranschlages bis zur Ausführung, entstehen. Als Stichtag gilt der 1. Oktober 2022.
3. Zeigt der detaillierte Kostenvoranschlag aufgrund der Submissionen eine Kostenüberschreitung von mehr als 10 % gegenüber dem bewilligten Kredit, ist dem Stadtparlament eine neue Vorlage zu unterbreiten. Bei der Berechnung der Kostenüberschreitung ist die allfällige Bauteuerung zu berücksichtigen.
4. Ziffern 1 und 2 dieses Beschlusses unterstehen dem obligatorischen Referendum.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales
 - b. Abteilung Tiefbau
 - c. Abteilung Sicherheit
 - d. Abteilung Hochbau
 - e. Abteilung Finanzen
 - f. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (dreifach)



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Der heutige Werkhof an der Grendelbachstrasse, Effretikon, in dem nebst dem Unterhalts- und dem Forstbetrieb auch der Stützpunkt der Feuerwehr untergebracht ist, genügt den Anforderungen in verschiedener Hinsicht seit längerem nicht mehr. Einige Gebäudeteile bedürfen einer dringenden Sanierung, zudem erweist sich die Anlage als zu klein und nicht erweiterungsfähig. Bei Einsätzen muss die Feuerwehr durch das umgebende Wohnquartier ausrücken. Zudem sollen die zahlreichen dezentralen Zivilschutzeinrichtungen an einem Standort zusammengefasst werden. Auch bei den aktuell auf dem Gelände der Abwasserreinigungsanlage integrierten Räumlichkeiten der Wasserversorgung besteht Handlungsbedarf. Gleichzeitig stösst die Wertstoff-Hauptsammelstelle im Industriegebiet Vogelsang seit längerem an ihre Kapazitätsgrenze und muss ausgebaut werden.

Das Variantenstudium hat ergeben, dass sich ein Neubau im Gebiet Eselriet am zweckdienlichsten erweist und die Anforderungen am besten abdeckt. Der Neubau soll Raum für Feuerwehr, Hauptsammelstelle, Unterhaltsbetrieb, Forstbetrieb, Wasserversorgung, Rettungsdienst und Zivilschutz bieten. Für den Neubau führte die Stadt einen offenen Architekturwettbewerb durch. Mit Beschluss vom 4. Februar 2021 genehmigte der Stadtrat das Wettbewerbsergebnis (SRB-Nr. 2021-22). Im Zuge eines nächsten Schrittes bewilligte das Stadtparlament am 7. Oktober 2021 auf Antrag des Stadtrates einen Projektierungskredit im Umfang von Fr. 1'845'000.- (GGRB-Nr. 2021-104).

Das in der Zwischenzeit ausgearbeitete Bauprojekt und der Kostenvoranschlag liegen vor. Das Baugrundstück befindet sich im Eigentum der Stadt und muss vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen überführt werden. Für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude ist der Bau einer neuen Erschliessung notwendig. Das entsprechende Strassenprojekt ist Teil dieser Vorlage.

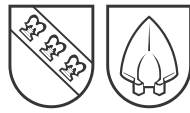
Der Stadtrat beantragt beim Stadtparlament die Genehmigung eines Objektkredites für den Neubau eines Feuerwehr- und Werkgebäudes inkl. Landüberführung und Erschliessung von Fr. 38'984'100.- (Fr. 33'200'000.- für den Neubau, Fr. 3'774'100.- für das Land und Fr. 2'010'000.- für die Erschliessung). Dieser Kredit untersteht dem obligatorischen Referendum.

AUSGANGSLAGE

Diverse städtische Versorgungseinrichtungen sind heute an unterschiedlichen Standorten untergebracht. Bei den Gebäuden der Feuerwehr, des Unterhaltsbetriebs, der Hauptsammelstelle und der Wasserversorgung besteht dringender Handlungsbedarf.

Überdies genügen die Räumlichkeiten den heutigen Anforderungen nicht mehr. Weiter sollen die zahlreichen dezentralen Zivilschutzeinrichtungen an einem Standort vereint und die Hauptsammelstelle an den Ansprüchen einer zeitgemässen und zukunftsgerichteten Entsorgung ausgerichtet werden. Gleichzeitig soll die Wasserversorgung aus hygienischen Gründen von der benachbarten Siedlungsentwässerung (Kläranlage) örtlich getrennt und in den Neubau integriert werden.

Im Rahmen der Projekterarbeitung wurden sämtliche Vorgaben und Bedürfnisse erhoben, bewertet und in einem Raumprogramm zusammengefasst. Dabei zeigte sich, dass durch eine Zusammenlegung der Infrastrukturen und einer Zentralisierung der Zivilschutzstandorte gewisse Flächen gemeinsam genutzt und Synergien geschaffen werden können (z.B. sanitäre Anlage, Theorielokal, Sitzungszimmer, Lagerräume, Waschbox für Fahrzeuge).



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025

Zudem wurde das Anliegen des Rettungsdienstes des Kantonsspitals Winterthur aufgenommen, in Effretikon zugunsten der Bevölkerung einen zentralen Depotstandort zu eröffnen.

CHRONOLOGIE

Im bisherigen Projektverlauf wurden verschiedene Beschlüsse gefasst:

- 23.02.2012 und 13.06.2013; Stadtratsbeschlüsse
Kreditgenehmigungen von Fr. 65'000.– für Projektauftrag vertiefte Machbarkeit
- 30.01.2014; Stadtratsbeschluss
Genehmigung Machbarkeitsstudie
- 31.03.2016; Stadtratsbeschluss
Projektweiterführung für Variante Neubau Eselriet
- 08.11.2018; Beschluss Grosser Gemeinderat
Erwerb Parzelle IE1185 Eselriet und Genehmigung Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung für die «Umzonung Eselriet» (Geschäft-Nr. 2018/194)
- 13.06.2019; Stadtratsbeschluss
Genehmigung Projektpflichtenheft und Durchführung Wettbewerb
- 30.01.2020; Beschluss Grosser Gemeinderat
Genehmigung Planungskredit (Geschäft-Nr. 2019/036)
- 14.05.2020; Stadtratsbeschluss
Genehmigung Wettbewerbsprogramm
- 04.02.2021; Stadtratsbeschluss
Genehmigung Wettbewerbsergebnis
- 07.10.2021; Beschluss Grosser Gemeinderat
Genehmigung Projektierungskredit (Geschäft-Nr. 2021/122)
- 30.06.2022; Stadtratsbeschluss
Genehmigung des Vorprojekts für den Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude

STANDORTWAHL

Im Zuge einer Standortevaluation hat der Stadtrat nach geeigneten und für die Stadt bezahlbaren Grundstücken gesucht. Der Standort für den Neubau darf aufgrund der Lärmemissionen nicht in einem Wohngebiet liegen. Dennoch muss die Hauptsammelstelle für die Bevölkerung gut erreichbar und der Werkhof möglichst zentral gelegen sein. Ein zentraler Standort erweist sich auch für die Feuerwehr als entscheidend, da eine generelle Ausrückzeit für das ganze Einzugsgebiet von zehn Minuten eingehalten werden muss. Die städtische Parzelle Kat. IE1185 im Gebiet Eselriet erfüllt sämtliche Kriterien.

Das Grundstück liegt am östlichen Ortsrand von Effretikon neben dem Schulhaus Eselriet und dem Sportzentrum Effretikon. Es grenzt direkt an die Illnauerstrasse (Kantonstrasse) und die künftige kommunale Eselrietstrasse (heute ein Feldweg).

ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025

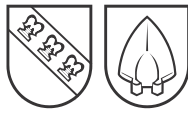


Abbildung 1: Standort, Auszug Kataster

An der Sitzung vom 8. November 2018 stimmte das Stadtparlament (damals Grosser Gemeinderat) dem Kauf des Grundstücks, Kat. IE 1185, Anlage-Nr. 1873, mit einer Fläche von 13'724 m² und einem Kaufpreis von Fr. 3'774'100.- zu (GGRB-Nr. 2018-4 / Geschäft-Nr. 2018/194). Anschliessend konnte die Parzelle im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von der Reservezone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.

BEDARF

Der Bedarf eines Neubaus ist breit abgestützt und nachgewiesen. Feuerwehr, Unterhaltsbetrieb, Forstbetrieb, Zivilschutz, Wasserversorgung und die Hauptsammelstelle stossen mit ihrer Infrastruktur an ihre Kapazitätsgrenzen, was die Betriebsabläufe, die Kosten und das Dienstleistungsangebot für die Bevölkerung negativ beeinflusst.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025

FEUERWEHR

Das bestehende Feuerwehrgebäude verfügt über acht Fahrgassen, in denen die zehn dort stationierten Feuerwehrfahrzeuge, drei Zivilschutzfahrzeuge sowie die entsprechenden Anhänger untergebracht werden müssen. Die aktuellen Verhältnisse erfordern es, dass die Fahrzeuge hintereinandergestellt werden müssen und nicht einzeln gezielt ausrücken können. Je nach Einsatz müssen deshalb mehrere Fahrzeuge verschoben werden, bevor ein Fahrzeug wegfahren kann. So verstreicht im Ernstfall wertvolle Zeit, die unter Umständen entscheidend sein kann. Eine Vergrösserung der Fahrzeughalle ist deshalb dringend notwendig.

Die Zufahrt zum Feuerwehrgebäude ist eng. Ausserdem existieren kaum Parkplätze für die einrückenden Angehörigen der Feuerwehr. Bei kleineren Einsätzen kann diese Situation durch Parkdisziplin gemeistert werden. Bei grösseren Einsätzen kommt es jedoch unweigerlich zu Verzögerungen, sodass ein zeitgerechtes Ausrücken nach den gesetzlichen Vorgaben nicht immer gewährleistet werden kann. Die Parksituation erweist sich für die engagierten Feuerwehrleute als unbefriedigend.

Die Zeiten, in denen die Feuerwehr reine «Männersache» war, sind vorbei. Umso störender ist es, dass sich die Angehörigen der Feuerwehr nicht in nach Geschlechtern getrennten Garderoben, sondern direkt in der Fahrzeughalle umziehen müssen. Duschen stehen ebenso keine zur Verfügung. Damit die Feuerwehr weiterhin genügend Freiwillige für den Dienst an der Gesellschaft motivieren kann, muss sie über eine zeitgemässe Infrastruktur verfügen.

RETTUNGSDIENST

Beim Rettungsdienst handelt es sich um eine professionelle Organisation, die dem Kantonsspital Winterthur (KSW) angegliedert ist. Die Rettung umfasst alle sanitätsdienstlichen Aktivitäten, die dazu beitragen, sich in Gefahr befindende, kranke oder verunfallte Personen zu orten, zu retten, erstzuversorgen und zu überführen. Der Rettungsdienst wird sich im Neubau einmieten. Ein Rettungsfahrzeug mit zwei Rettungsfachpersonen soll im Depot stationiert werden. Die Fahrgasse sowie die Räumlichkeiten (Büro, Ruheraum) müssen dem Rettungsdienst 24 Stunden an 365 Tagen im Jahr zur Verfügung stehen. Mit dem neuen Standort des Rettungsdienstes kann zugunsten der Bevölkerung die Versorgungssicherheit in der Stadt weiter verbessert werden.

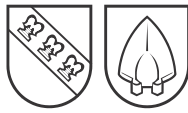
ZIVILSCHUTZ

Das durch den Zivilschutz gelagerte Material ist auf insgesamt acht Standorte verteilt. Eine Zentralisierung der Lager vereinfacht die Materialbewirtschaftung und die Verfügbarkeit im Ereignisfall deutlich.

UNTERHALTS- UND FORSTBETRIEB

Das im Jahr 1982 eingeweihte Hauptgebäude an der Grendelbachstrasse 41 in Effretikon bedarf einer Sanierung. Die Holzdach-Konstruktion des bestehenden Hauptgebäudes befindet sich teilweise in einem kritischen Zustand. Auch bei anderen Gebäudeteilen besteht ein umfassender Sanierungs- und Unterhaltsbedarf.

Vor allem im Bereich der Fahrzeugabstellplätze hat der Werkhof seine Kapazitätsgrenze erreicht. Die zentrale Reparaturwerkstätte für Fahrzeuge des Unterhaltsbetriebs, der Feuerwehr, des Sportzentrums sowie der Schulen entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Ausserdem müssen zahlreiche Maschinen des Forstbetriebs unter freiem Himmel gelagert werden, was deren Lebensdauer verkürzt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

Der gegenwärtige Standort befindet sich in einer eher ruhigen Gegend von Effretikon. Das Werkgebäude ist umgeben von Wohnquartieren. Ausrückende Feuerwehr-, Unterhalts- und Forstfahrzeuge verursachen zwangsläufig Lärmemissionen und stören – gerade beim nächtlichem Winterdienst – die Wohnqualität in empfindlicher Weise.

WASSERVERSORGUNG

Die Garderoben und die Sanitäranlagen für die Mitarbeitenden sind nicht geschlechtergetrennt ausgelegt. Mitarbeitende müssen ihre Alltags- bzw. Dienstkleidung in den Kellerräumlichkeiten der Abwasserreinigungsanlage (ARA) deponieren. Da sowohl bei der Kläranlage als auch bei der Wasserversorgung immer mehr Mitarbeiterinnen und Besucherinnen im täglichen Betrieb und bei Sitzungen ein- und ausgehen, ist die Situation nicht mehr tragbar und bedarf einer Verbesserung.

Abklärungen haben ergeben, dass die Situation ohne weitreichende Umbauten am Betriebsgebäude nicht verbessert werden kann. Da die Hygienevorschriften im Bereich der benachbarten Wasserversorgung strenger werden, ist die gemeinsame Nutzung von Räumen mit den Mitarbeitenden der ARA mittelfristig nicht mehr zugelassen. Es drängt sich auf, die Räumlichkeiten der Wasserversorgung in den geplanten Neubau zu integrieren.

HAUPTSAMMELSTELLE

Die beengten Kapazitätsverhältnisse bei der Hauptsammelstelle führen am aktuellen Standort an der Vogel-sangstrasse in Effretikon immer wieder zu Warteschlangen für Entsorgerinnen und Entsorger. Dies ist einerseits auf die einschränkende Verkehrsführung und andererseits auf die Tatsache, dass neben den Entsorgungsmulden nur rund ein Drittel der nötigen Parkplätze zur Verfügung stehen, zurückzuführen.

Die fachgerechte Entsorgung von Wertstoffen entspricht einem wachsenden Bedürfnis. Damit die Hauptsammelstelle den gestiegenen Anforderungen gerecht werden kann, muss einerseits deren Kapazität erhöht und andererseits die Sortentrennung verbessert werden. Dies ist am aktuellen Standort aus Platzgründen nicht möglich.

PROJEKT

WETTBEWERB

Die Beschaffung der Dienstleistungen für die Planungsaufgaben hat gemäss den Bestimmungen zur Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsverordnung, SVO) zu erfolgen. Aufgrund der Aufgabenstellung führte die Stadt einen offenen Architekturwettbewerb durch. Aus den 30 Wettbewerbseingaben vermochte das Architekturbüro Bühler Streit Architekten aus Zürich die Jury am meisten zu überzeugen. Der Stadtrat bestätigte am 4. Februar 2021 den Vorschlag des Beurteilungsgremiums und beauftragte das Architekturbüro mit der Weiterbearbeitung (SRB-Nr. 2021-22).

PROJEKTORGANISATION

Für die bauherrenseitige Projektbegleitung setzte der Stadtrat an seiner Sitzung vom 14. Mai 2020 verschiedene Gremien (Baukommission und Projektteam) mit Vertretern aus dem Stadtrat, der Verwaltungsleitung, dem Betrieb sowie externen Beratenden ein (SRB-Nr. 2020-98).

ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
 BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
 GESCH.-NR. STAPA 2023/025

RAUMPROGRAMM UND ANORDNUNG

Das sorgfältig mit den Nutzenden ausgearbeitete Raumprogramm für den Neubau zeigt folgendes Bild:

NUTZUNG	INNENFLÄCHE	AUSSENFLÄCHE	TOTAL
Feuerwehr	1'659 m ²	438 m ²	2'097 m ²
Rettungsdienst	110 m ²		110 m ²
Zivilschutz	423 m ²		423 m ²
Unterhaltsbetrieb	1'256 m ²	742 m ²	1'998 m ²
Forstbetrieb	293 m ²	150 m ²	443 m ²
Wasserversorgung	355 m ²	60 m ²	415 m ²
Hauptsammelstelle	738 m ²	232 m ²	970 m ²
Allgemein	814 m ²	443 m ²	1'257 m ²
Total	5'648 m²	2'065 m²	7'713 m²

ÜBERSICHT

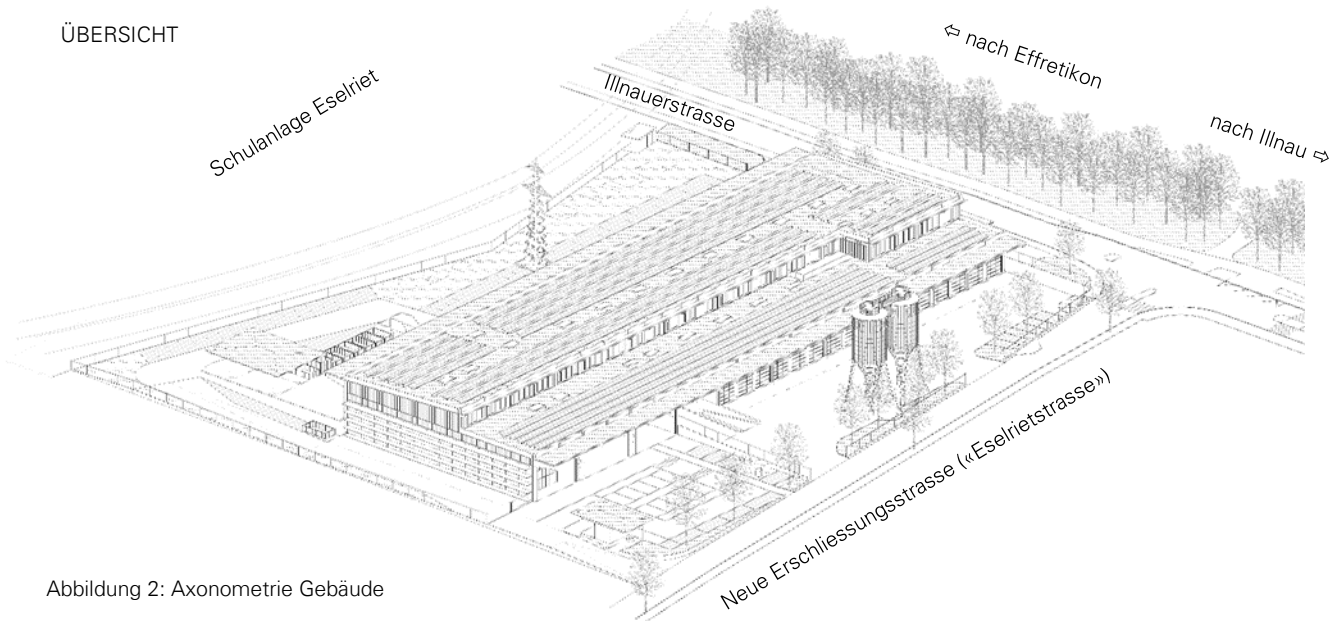
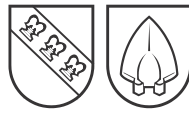


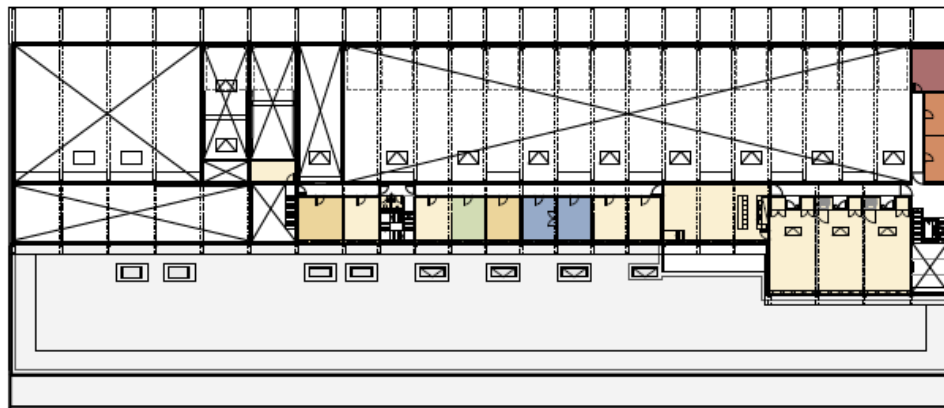
Abbildung 2: Axonometrie Gebäude



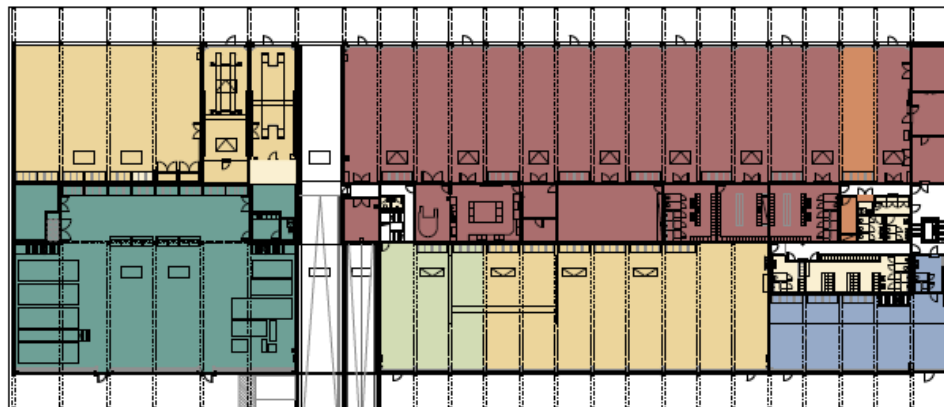
ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025



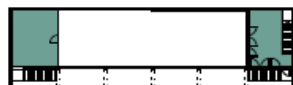
Obergeschoss



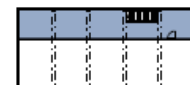
Erdgeschoss



Kadaver.



Zwischenpodest Hauptsammelstelle



Galerie Wasserversorgung

LEGENDE

- Feuerwehr
- Rettungsdienst
- Zivilschutz
- Unterhaltsbetrieb
- Forstbetrieb
- Wasserversorgung
- Hauptsammelstelle
- Allgemein



Untergeschoss



Abbildung 3: Raumzuteilung Gebäude



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025

FEUERWEHR

Die Fahrzeughalle der Feuerwehr ist in der nordwestlichen Ecke des Areals lokalisiert. Vor dieser Fahrzeughalle ist die Anordnung der Fahrzeugparkierung der Angehörigen der Feuerwehr vorgesehen. Ebenfalls im nordwestlichen Bereich des Gebäudes befinden sich die Einsatzzentrale und das Büro des Kommandanten. Das Ausrückprozedere der Feuerwehr erfolgt über den Vorplatz auf die Illnauerstrasse.

RETTUNGSDIENST

Der im Gebäude ebenso untergebrachte Rettungsdienst (Einmietung durch Kantonsspital Winterthur) teilt sich die Halle mit der Feuerwehr. Der rückwärtige Teil der Fahrzeughalle dient der Retablierung. Im Obergeschoss befinden sich zwei Aufenthaltsräume.

ZIVILSCHUTZ

Das Material des Zivilschutzes wird im befahrbaren Untergeschoss unter der Feuerwehrhalle untergebracht. Das Untergeschoss verfügt über eine ausreichende Raumhöhe, um genügend Platz für Regallager, Fahrzeuge und Anhänger zu bieten.

UNTERHALTSBETRIEB / FORSTBETRIEB

Der Unterhaltsbetrieb und der Forstbetrieb teilen sich die Fahrzeughalle gegenüber den Räumlichkeiten der Feuerwehr. Rückwärtig verfügt die Halle über ein Regallager, das durch Oberlichter erhellt wird. Die Mitarbeitenden dieser Bereiche teilen sich die Garderobe mit den Mitarbeitenden der Hauptsammelstelle. Hinter der Hauptsammelstelle - auf dem Niveau der Feuerwehrhalle - befinden sich die Fahrzeugwaschbox und die Werkstatt.

WASSERVERSORGUNG

Die Wasserversorgung wird am nördlichen Ende der Werkhalle untergebracht und kann räumlich vom Rest der Anlage abgetrennt werden. Sie verfügt aus hygienischen Gründen über eine eigene Garderobe.

HAUPTSAMMELSTELLE

Die Hauptsammelstelle ist an der südöstlichsten Ecke der Parzelle angeordnet. Für Kundinnen und Kunden, die mit einem Motorfahrzeug zur Hauptsammelstelle gelangen, sind die Parkplätze für Lieferwagen und Zügel Fahrzeuge entsprechend gross dimensioniert. Für grosse und schwere Abfälle stehen an einem zentralen Ort Transporttrolleys bereit. Kostenpflichtiges Entsorgungsgut muss durch das Personal gewogen und verrechnet werden. Andere Abfälle werden von der Kundschaft selbstständig in den entsprechenden Behältern entsorgt.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

BAUBESCHRIEB

KONSTRUKTION, MATERIALITÄT UND AUSDRUCK

Die Länge des Baukörpers wird durch die klare Struktur rhythmisiert und durch sorgfältige Farbabstufungen elegant gegliedert. Das Erdgeschoss mit seinen grossen, stützenfreien Hallen ermöglicht eine hohe Flexibilität und eine polyvalente Nutzung der Räume. Im Obergeschoss lassen die Fensterbänder auf das dort untergebrachte Bürogeschoss schliessen. Die Büroräumlichkeiten dehnen sich über die gesamte Gebäudelänge aus. Die Materialisierung orientiert sich aus ästhetischen und ökologischen Gründen bewusst an einer typisch ländlichen Bauweise aus lokal verfügbaren Materialien. Insbesondere der nachwachsende Rohstoff Holz tritt prägend in Erscheinung. Die Robustheit und Langlebigkeit der gewählten Materialien ist von zentraler Bedeutsamkeit. Ergänzend sorgen Massnahmen zum konstruktiven Holzschutz sowie beispielsweise die Stützensockel aus Beton und weit auskragende Vordächer für eine lange Lebensdauer der Konstruktion. Eine einheitliche Materialisierung, die auch die Nebenbauten wie die Silos, den Aussenwaschplatz und die Kadaversammelstelle umfasst, bindet das Areal harmonisch zusammen.

STATIK

Das Feuerwehr- und Werkgebäude ist als Hybridbau konzipiert. Das Untergeschoss sowie die erdberührenden Bauteile werden als Massivbau erstellt, was auch für den Mittelbereich der Halle zutrifft (Aufnahme von Wind- sowie Erdbebenlasten). Das Dach der weit gespannten, stützenfreien Hallen ist als Holzbau ausgelegt. Das gesamte Holztragwerk wird, bis auf wenige Ausnahmen, aus lokalem Fichten- und Laubholz gefertigt.

UMGEBUNG

Der Aussenraum wird nutzungsbedingt durch zahlreiche befahrbare Flächen geprägt. Um einen möglichst hohen Grad an sickerfähiger Umgebungsfläche zu ermöglichen, werden die befahrbaren Flächen, wo immer möglich, mit Rasenfugenpflaster (Parkplätze und Teile des Steinlagers) oder als Ruderalflächen mit Ansaat (Freie Parkierung der Feuerwehr und Teile des Steinlagers) ausgebildet. Nicht befahrbare Flächen werden gemäss der städtischen Richtlinie «Natur im Siedlungsraum» als ökologische Ausgleichsflächen gestaltet. Die Dächer des Gebäudes werden als mikroklimatischer Ausgleich zu den sich aufheizenden Asphaltflächen ökologisch wertvoll extensiv begrünt. Zur Förderung der Artenvielfalt sind am Gebäude und den Nebenbauten die Einrichtung von Nistplätzen für Mauersegler, für Gebäudebrüter sowie für Fledermäuse und an den Salzsilos solche für Turmfalken vorgesehen. Das Areal wird mit Ausnahme des Parkplatzes der Hauptsammelstelle mit Maschendrahtzaun eingefriedet. Es verfügt bei allen Ein- und Ausfahrten über Arealschiebetore.

HAUSTECHNIK

Das Gebäudetechnikkonzept zielt auf eine nachhaltige Versorgung mit erneuerbarer Energie ab. Als Wärmeerzeugung für die Raumwärme und das Brauchwarmwasser dient eine Übergabestation, die ans Fernwärmenetz angeschlossen wird. Die Energie fürs Fernwärmenetz wird im Sportzentrum mit einer Abwärmenutzung der Eisaufbereitungsanlagen und mit einer mit erneuerbaren Strom betriebenen Wärmepumpe aus einem Erdsondenfeld erzeugt.

Die Heizverteilung erfolgt in den Büros, Aufenthalts- und Theorieräumen, Garderoben sowie Nebenräumen über ein Niedertemperatur-Fussbodenheizungssystem. Die Fahrzeughallen, die Waschbox und die Werkstatt werden über Deckenstrahlplatten beheizt.

ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025

Für die mechanische Lüftung sind vier Hauptanlagen geplant: Einstellhalle Untergeschoss, Garderoben- und Nebenräume, Waschbox und Werkstatt sowie Betriebsstofflager.

Um den Betrieb zu vereinfachen, wird das Gebäude mit einer zukunftsorientierten Gebäudesteuerung (Gebäudeautomation) ausgestattet. Der Strombedarf der Gebäudetechnikanlagen wird durch die Photovoltaik-Anlage mit einer Fläche von 2'256 m² (460 kWp) auf dem Dach gedeckt.

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

Das Gebäude wird gemäss dem Gebäudestandard 2019.1 des Vereins Energiestadt geplant. Es erreicht den Gebäudestandard Minergie-A ECO. Für eine Zertifizierung ist ein Luftdichtigkeits-Test nötig, der aufgrund der Hallentore nicht durchgeführt bzw. erfüllt werden kann. Daher wird auf eine Zertifizierung verzichtet.

Das Feuerwehr- und Werkgebäude verfügt über eine optimal gedämmte Gebäudehülle, eine effiziente, erneuerbare Wärmeversorgung und eine grosse Photovoltaik-Anlage. Die Baumassnahmen werden ressourcenschonend und schadstoffarm projektiert und umgesetzt.

Um den Trinkwasserverbrauch zu senken, wird das Regenwasser der Dachflächen gesammelt und aufbereitet. Das Wasser wird für den Brauchwasserkreislauf mit Druckerhöhung für die Reinigungsarbeiten (Waschbox und Aussenwaschplatz) sowie das Betanken der Wischmaschinen genutzt.

Das Gebäude wird mit lokalem Rundholz realisiert, das im Forstrevier Illnau-Effretikon-Lindau geschlagen wird. In Zusammenarbeit mit der Zürich Holz AG wird zu diesem Zweck die lokale Holzbeschaffung über die gesamte Lieferkette hinweg sichergestellt.

Das Gebäude verfügt über eine klare, flexible Struktur. Das Volumen ist kompakt und die Verkehrsflächen sind wirtschaftlich auf ein Minimum reduziert.

Ökologisch und energetisch wird das neue Feuerwehr- und Werkgebäude vorbildlich gebaut und betrieben.



Abbildung 4: Visualisierung aussen

ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025



Abbildung 5: Visualisierung innen

ERSCHLIESSUNG

Das Baugrundstück ist verkehrstechnisch noch nicht erschlossen und somit nicht baureif. Das Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700.1) verlangt, dass der Nutzung entsprechend eine hinreichende Zufahrt bestehen muss und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe an die Parzelle herangeführt sind, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Um die Voraussetzung zur Erstellung des neuen Feuerwehr- und Werkgebäudes zu erlangen und das Sportzentrum Effretikon ideal an das übergeordnete Verkehrsnetz anzubinden, ist das Gebiet Eselriet neu zu erschliessen. Dabei muss die kantonale Illnauerstrasse den Gegebenheiten angepasst und eine neue kommunale Erschliessungsstrasse zwischen der Illnauer- und Sportplatzstrasse erstellt werden.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495

BESCHLUSS-NR. SR 2023-85

GESCH.-NR. STAPA 2023/025



Abbildung 6: Auszug aus dem kantonalen Geografischen Informations-System GIS-ZH

ANPASSUNG ILLNAUERSTRASSE

Beim Einlenker Sportplatzstrasse wird der bestehende Radstreifen von Effretikon herkommend mit einer rot markierten Spur und einer Breite von ca. 1.80 m entlang der Einmündung geführt. Das bestehende Eingangstor wird gemäss den kantonalen Velostandards als Eingangstor mit Radquerung angepasst. Die darin projektierte Radspur ist mit einer Breite von 1.80 m vorgesehen und nur für die Fahrradfahrenden in Richtung Illnau konzipiert. Zusätzlich wird der bestehende Rad- und Gehweg entlang der Illnauerstrasse auf die Minimalbreite von 3.50 m erweitert.

Von Illnau herkommend wird für den mobilisierten Individualverkehr (MIV), vor dem Abzweiger auf die neue Eselrietstrasse, ein neues Eingangstor erstellt und die Höchstgeschwindigkeit von 80 km/h auf 50 km/h reduziert. Eine Linksabbiegespur dient dem sicheren Abbiegen auf die neue Eselrietstrasse und der flüssigen Verkehrsabwicklung von Illnau her in Richtung Effretikon.

Zusätzlich werden zwei neue Bushaltestellen, welche die Anforderungen an den hindernisfreien Zugang erfüllen, erstellt. Die bestehende Bushaltestelle «Eselriet» im Bereich der Sportplatzstrasse wird aufgehoben. Dies verursacht aufgrund der naheliegenden weiterhin bestehenden Bushaltestelle «Lindenwiese» keine negativen Folgen auf die Erschliessungsqualität des dortigen Wohngebietes. Die neue Bushaltestelle bei der Illnauerstrasse verbessert jedoch die Qualität der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr des ganzen Gebietes rund um die Schul- und Sportanlage merklich.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

NEUE ESELRIETSTRASSE

Die neue Eselrietstrasse soll künftig nebst der Erschliessung des neuen Werk- und Feuerwehrgebäudes auch als direkte Zufahrt zum Sportzentrum Effretikon dienen und führt zu einer besseren Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr. Die Verkehrssicherheit vor der Schulanlage Eselriet wird dadurch massgeblich verbessert.

Im Einlenkerbereich der Eselrietstrasse zur Illnauerstrasse wird eine 1.50 m breite Fussgängerschutzinsel mit Fussgängerstreifen erstellt. Diese dient als Querungshilfe und zum Schutz der Fussgängerinnen und Fussgänger. Nach dem Einlenkerbereich wird die neue Erschliessungsstrasse in die Tempo-30-Zone der Sportplatzstrasse integriert.

Die Strassenbreite von 6.00 m mit einem 2.00 m breiten Gehweg auf der gesamten Länge entspricht der Nutzung dieser Erschliessungsstrasse.



Abbildung 7: Auszug aus dem Erschliessungskonzept Eselriet



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025

ABGRENZUNGEN

Folgende Projekte stehen in einem engen Zusammenhang mit dem Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäudes; sie sind jedoch als separate Projekte zu betrachten.

WÄRMEVERBUND

Gemäss dem durch den Stadtrat verabschiedeten Energieplan (SRB-Nr. 2020-228 vom 10. Dezember 2020) ist für das Gebiet Eselriet ein Wärmeverbund für die öffentlichen Gebäude (Schulanlage Eselriet, Sportzentrum, ALST Militärunterkunft, Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude) vorgesehen. Die Anlage zur Wärmeerzeugung wird im Sportzentrum untergebracht. Deren Neukonzipierung stellt ein separates Projekt dar (SRB-Nr. 2023-62 vom 23. März 2023).

MOBILFUNKANTENNE

Für eine Verbesserung des Mobilfunkempfangs im Gebiet Eselriet unterstützt der Stadtrat die Installation einer neuen Mobilfunkantenne (SRB-Nr. 2019-7 vom 7. Januar 2019). Aufgrund der Projektoptimierung wird diese Antenne inkl. dazugehörigem Technikraum ausserhalb des Gebäudes platziert. Der Bau der Mobilfunkanlage erfolgt auf eigene Kosten durch eine Mobilfunkanbieterin und wird gesondert in einem separaten Baubewilligungsverfahren beurteilt.

KOSTEN

In den nachstehenden Kosten sind die durch das Stadtparlament bewilligten und abgerechneten Planungskosten von Fr. 260'000.- nicht enthalten. Ebenfalls nicht enthalten sind die durch das Stadtparlament bereits bewilligten Projektierungskosten von insgesamt Fr. 1'845'000.-. Dieser Kredit wird separat abgerechnet.

KOSTENVORANSCHLAG

Beträge gemäss Kostenvoranschlag vom 17. März 2023, inkl. 7.7 % bzw. 8.1 % MwSt., Kostengenauigkeit +/- 10 %, Kostenstand 1. Oktober 2022:



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

BEZEICHNUNG LEISTUNG		ZWISCHENTOTAL	TOTAL
– BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 1'566'000.-	
– BKP 2	Gebäude	Fr. 21'524'300.-	
– BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr. 3'215'300.-	
– BKP 4	Umgebung	Fr. 3'455'700.-	
– BKP 5	Baunebenkosten	Fr. 1'429'600.-	
– BKP 9	Ausstattung	Fr. 540'000.-	
Gesamtkosten exkl. Unvorhergesehenes (inkl. 7.7 % MwSt.)			Fr. 31'730'900.-
–	Differenz Anpassung auf 8.1 % MwSt.		Fr. 117'800.-
– BKP 6	Bauliche Reserven / Rundung (ca. 4.3%)		Fr. 1'351'300.-
Bausumme Total inkl. 8.1 % MwSt. und Reserven			Fr. 33'200'000.-
– BKP 0	Erschliessung		Fr. 2'010'000.-
– BKP 0	Überführung Land ins Verwaltungsvermögen		Fr. 3'774'100.-
Gesamttotal inkl. Land und Erschliessung			Fr. 38'984'100.-

VERRECHNUNG EIGENWIRTSCHAFTSBETRIEBE

Aufgrund der beteiligten Eigenwirtschaftsbetriebe sind die Kosten aufzuteilen. Der Kostenteiler wurde über die Fläche der jeweiligen Betriebe gerechnet.

BETRIEB	ANTEIL IN % (GERUNDET)	KOSTENANTEIL	
Wasserversorgung	7	Fr.	2'728'887.-
Entsorgung	15	Fr.	5'847'615.-
Rest	78	Fr.	30'407'598.-
Total	100	Fr.	38'984'100.-

AUFGABEN- UND FINANZPLAN

Im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan 2023/28 sind folgende Kosten vorgesehen:

- Mehrzweckanlage – Bau (Projekt-Nr. 4200.5040.082, Anlage-Nr. 11291) Fr. 30'000'000.-
- Überführung Land Mehrzweckanlage, Kat.Nr. IE1185, von FV in VV (Projekt-Nr. 4200.5000.082, Anl.-Nr. VV 11290 / Anlage-Nr. FV 1873) Fr. 3'775'000.-
- Erschliessung Areal Mehrzweckanlage Eselriet, Effretikon (Projekt-Nr. 5110.5010.113, 5110.5010.134 + 5110.5010.135) Fr. 1'550'000.-
- Verrechnung Anteil Sammelstelle an neue Mehrzweckanlage – Entsorgung (Projekt-Nr. 4200.6130.082 Gegenkonto 5540.5030.082) Fr. 4'725'000.-
- Verrechnung Anteil Wasserversorgung an neue Mehrzweckanlage - Wasser (Projekt-Nr. 4200.6130.082 Gegenkonto 5510.5030.082) Fr. 1'935'000.-



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR.	2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR	2023-85
GESCH.-NR. STAPA	2023/025

Aufgrund der nun vorliegenden detaillierten Kostenberechnung sind die Investitionskosten im nächsten Aufgaben- und Finanzplan zu aktualisieren.

EIGENLEISTUNGEN

Die Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden (Hochbau) sind mit Fr. 297'596.- (1 % der Bausumme BKP 1-4) in der BKP-Position 5, Baunebenkosten, enthalten.

Die Eigenleistungen von städtischen Mitarbeitenden (Tiefbau) sind mit Fr. 20'000.- (1 % der Bausumme) im Kredit Erschliessung enthalten.

SUBVENTIONEN

Für die Realisierung der Photovoltaik-Anlage rechnet die Stadt mit einem Subventionsbeitrag von rund Fr. 150'000.- seitens des Bundes.

Das Tiefbauamt des Kanton Zürich beteiligt sich voraussichtlich mit ca. Fr. 180'000.- an den Kosten für die Erschliessung.

KOSTENENTWICKLUNG

Der vorliegende Kostenvoranschlag weist gegenüber den bisherigen Annahmen eine Kostenerhöhung auf. Die Kostenentwicklung basiert hauptsächlich auf folgenden Projektanpassungen und -entwicklungen:

- Anpassung an aktuellen Baupreisindex: + Fr. 2'509'000.- (+ ca. 8.7%)
- Erstellung Aussenwaschplatz (Vorgabe betrieblicher Umweltschutz): + Fr. 140'000.-
- Verschiebung Betriebsstofflager ins Gebäude (Auflage betrieblicher Umweltschutz): + Fr. 70'000.-
- Erstellung zusätzlicher Versickerungsflächen (Auflage betrieblicher Umweltschutz): + Fr. 40'000.-
- Umlegung der Werkleitungen entlang Illnauerstrasse: + Fr. 100'000.-
- Kostenungenauigkeit zwischen Vorprojekt und Bauprojekt + Fr. 165'000.-
- Die baulichen Reserven für Unvorhergesehenes sind mitberücksichtigt: + Fr. 1'351'300.-.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

FOLGEKOSTEN

KAPITALFOLGEKOSTEN

Planmässige Abschreibungen

		AKAT		BASIS	NUTZUNGS- DAUER	SATZ		BETRAG
BKP 0	Land	1000	Fr.	3'774'100.-	0 Jahre	0.00 %	Fr.	0.00
BKP 0	Erschliessung	1010	Fr.	2'010'000.-	40 Jahre	2.5 %	Fr.	50'250.00
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	1040	Fr.	1'586'800.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	48'080.05
BKP 2	Gebäude	1040	Fr.	21'581'500.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	653'919.45
BKP 3	Betriebseinrichtungen	1060	Fr.	3'198'000.-	8 Jahre	12.5 %	Fr.	399'750.00
BKP 4	Umgebung	1040	Fr.	3'393'300.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	102'817.00
BKP 5	Baunebenkosten	1299	Fr.	1'429'600.-	5 Jahre	20.00 %	Fr.	285'920.00
BKP 6	Reserve / MwSt.	1040	Fr.	1'469'100.-	33 Jahre	3.03 %	Fr.	44'513.75
BKP 9	Ausstattung	1060	Fr.	541'700.-	8 Jahre	12.50 %	Fr.	67'712.50
Total				38'984'100.-				Fr. 1'652'962.75

Verzinsung 1.5 % Fr. 584'761.50

Total im ersten Betriebsjahr

Fr. 2'237'724.25

BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN

2 % der Nettoinvestitionen Hochbau (exkl. Land und Erschliessung) Fr. 664'000.00
1.5 % der Nettoinvestitionen Erschliessung Fr. 30'150.00
Total Fr. 694'150.00

PERSONELLE FOLGEKOSTEN HOCHBAU

Für die Folgekostenermittlung wurden die Auswirkungen auf den Personalbedarf überprüft. Die Hauswartungs- und Reinigungskosten sind abhängig von der Gebäudegrösse, dem Gebäudetechnikstandard und dem Umfang der Dienstleistungen für die Nutzenden. Für die Betrachtungen wurden die neuen Raumflächen mit den heute geltenden Reinigungsintervallen als Grundlage referenziert.

Der aktuelle Werkhof wird auf Abbruch bewirtschaftet. Die Reinigung erfolgt derzeit äusserst rudimentär und in minimalem Umfang.

Zukünftig wird der Neubau in Zusammenarbeit mit der Hauswartung Schulhaus Eselriet und dem Sportzentrum unterhalten und gereinigt. So können diverse Synergien (Personen, Maschinen, Geräte, etc.) bestmöglich genutzt und dadurch Kosten eingespart werden. Diese Synergien wurden in der Berechnung bereits mitberücksichtigt.

Für die Hauswartung und Reinigung wird mit einem jährlichen Mehraufwand von rund Fr. 98'000.- gerechnet. Der Stellenplan muss um rund 130 Stellenprozente erhöht werden. Für die Genehmigung der Stellenplananpassung ist der Stadtrat zuständig.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495

BESCHLUSS-NR. SR 2023-85

GESCH.-NR. STAPA 2023/025

PERSONELLE FOLGEKOSTEN TIEFBAU

Die Erschliessung Eselriet stellt für die Stadt eine neue Infrastruktur dar und muss künftig betrieblich unterhalten werden. Die Grünpflege der Strassenbäume, die Reinigung der neuen Verkehrs- und Gehwegflächen sowie der Winterdienst generieren zusätzlichen Betriebsaufwand. Die personellen Folgekosten können ungefähr mit zwölf Manntagen pro Jahr beziffert werden und betragen somit rund Fr. 8'000.- pro Jahr ohne Einsatz der benötigten Fahrzeuge.

TOTAL FOLGEKOSTEN

Aufgrund der Eigenwirtschaftsbetriebe sind auch die Folgekosten aufzuteilen. Der Kostenteiler wurde über die Fläche der jeweiligen Betriebe gerechnet:

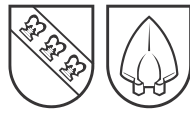
BETRIEB	ANTEIL IN %	KAPITAL- FOLGEKOSTEN FR.	BETRIEBLICHE FOLGEKOSTEN FR.	PERSONELLE FOLGEKOSTEN FR.	TOTAL FR.
Wasserversorgung	7	156'640.70	48'590.50	7'420.00	212'651.20
Entsorgung	15	335'658.65	104'122.50	15'900.00	455'681.15
Rest	78	1'745'424.90	541'437.00	82'680.00	2'369'541.90
Total	100	2'237'724.25	694'150.00	106'000.00	3'037'874.25

FOLGEERTRAG VERRECHNUNG ANSCHLUSSGEMEINDE LINDAU

Die Verrechnung an die Anschlussgemeinde Lindau für die Feuerwehr erfolgt anhand der Einwohnerzahl für effektive Aufwandkosten, Verwaltungskosten und für die Fläche des Lokals. Aufgrund der vergrösserten Flächen wird mit zusätzlichem Ertrag von Fr. 30'000.- pro Jahr gerechnet.

FOLGEERTRAG MIETE RETTUNGSDIENST WINTERTHUR

Der Rettungsdienst des Kantonsspitals Winterthur (KSW) wird sich im Neubau einmieten. Als Grundlage für die Miete dienen gebrauchsfähige Verträge von anderen Standorten. Der Mietzins wird aufgrund der Nutzfläche ermittelt. Es wird mit einem Bruttoertrag von rund Fr. 30'000.- pro Jahr gerechnet.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

OBJEKTSTRATEGIEN VON FREIWERDENDEN IMMOBILIEN

Mit der Inbetriebnahme des zukünftigen Feuerwehr- und Werkgebäudes werden folgende Objekte für eine neue Nutzung verfügbar:

- Werkhof/Feuerwehrgebäude, Grendelbachstrasse 41/43, Effretikon, Kat.Nr. IE7729
- Ehemaliges Werkstatt-/Lagergebäude, Usterstrasse 26, Illnau, Kat.Nr. IE7794
- Hauptsammelstelle, Vogelsangstrasse 18, Effretikon. Kat.Nr. IE7017
- Ehemaliges Feuerwehrdepot, Bachtelstrasse 4/4a, Effretikon, Kat.Nr. IE7633
- Betriebsteile Wasserversorgung ARA Mannenberg, Pfäffikerstrasse 47a, Effretikon, Kat.Nr. IE1552

Am 12. Januar 2023 führte der Stadtrat eine Grundsatzdiskussion über mögliche Grundstrategien. Darauf aufbauend und wegen dem grossen Umnutzungspotential legte der Stadtrat am 20. April 2023 für das Areal Grendelbachstrasse 41/43 in Effretikon eine konkrete Objektstrategie fest (SRB-Nr. 2023-86).

WERKHOF/FEUERWEHRGEBÄUDE, GRENDELBACHSTRASSE 41/43, EFFRETIKON, KAT.NR. IE7729

Der Stadtrat beabsichtigt für das Areal Grendelbachstrasse mit einer Fläche von 6'811 m² die Umsetzung der Objektstrategie «Devestition mittels Verkauf an einen marktorientierten Bauträger». Mit dem Verkauf verbunden ist die Auflage, mindestens 50 % des Wohnraums in Kostenmiete zu betreiben.

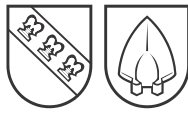
Aufgrund einer aktuellen Bewertung von unterschiedlichen Nutzungsszenarien ist mit einem Netto-Verkaufserlös von schätzungsweise Fr. 13.2 Mio. zu rechnen.

Die Arealentwicklung mit Umzonung, Projektentwicklung und Evaluation Bauträger soll nach der Genehmigung des Baukredites für den «Neubau Feuerwehr- und Werkgebäude» zeitnah in Angriff genommen werden. Das Stadtparlament wird dann zumal in separaten Geschäften sowohl über die Zonenplananpassung als auch über den Landverkauf entscheiden. Der Grundstückshandel wird auf das Jahr 2027 angestrebt.

Die gemäss Vorprüfung der Umzonung Grendelbach angestrebte Baumassenziffer von 2.6 ist im Rahmen der Umzonung und mit Bezug auf den kommunalen Richtplan mit einer möglichen Baumassenziffer 2.5 bis 4.3 zu überprüfen.

WEITERE IMMOBILIEN

Die zukünftige Nutzung der restlichen freiwerdenden Immobilien wurde bereits mit verschiedenen Grundstrategien untersucht. Das Umnutzungs- und Ertragspotenzial ist stark abhängig von den vorhandenen Rahmenbedingungen (z.B. öffentlicher Nutzungsbedarf, Interessenlage von Anstösserinnen und Anstössern, Lärmbelastung, SBB-Freileitung, Grundstückgeometrie, Inventarisierung). Die notwendigen Abklärungen und Gespräche mit Anstösserinnen und Anstössern erfolgen laufend und fliessen in Form von einzelnen Objektstrategien in die gesamtstädtische Finanzplanung ein. Im Falle von Devestitionen würde sich der Netto-Verkaufserlös bei den verkaufsfähigen Objekten jeweils unter 1 Mio. Franken bewegen.



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

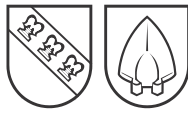
GELDFLUSS

Für die Projektumsetzung ist mit folgendem Geldfluss zu rechnen:

POSITION	BETRAG FR.
Objektkredit	38'984'100.00
Umbuchung Land Eselriet (bereits erworben)	- 3'774'100.00
Subventionen Photovoltaik-Anlage und Erschliessung (Schätzung)	- 330'000.00
Veräusserung Land Grendelbachstrasse 41/43 (Schätzung)	- 13'200'000.00
Total Geldabfluss	21'680'000.00

TERMINPLANUNG

Genehmigung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag durch Stadtrat	20. April 2023
Genehmigung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag durch Stadtparlament	Herbst 2023
Kreditgenehmigung Urnenabstimmung	3. März 2024
Baubeginn Erschliessung	Frühling 2024
Inbetriebnahme Erschliessung	Ende 2024
Baubeginn Hochbau	Frühjahr 2025
Inbetriebnahme	Ende 2026
Bauabrechnung	2027



ANTRAG DES STADTRATES

VOM 20. APRIL 2023

GESCH.-NR. 2023-0495
BESCHLUSS-NR. SR 2023-85
GESCH.-NR. STAPA 2023/025

EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat ist überzeugt, mit dem langjährig geplanten und sorgfältig vorbereiteten Projekt für das neue Feuerwehr- und Werkgebäude eine attraktive, flexible und zukunftsfähige Gesamtlösung für die Bevölkerung von Illnau-Effretikon zu präsentieren. Die neue Anlage vermag räumlich und betrieblich alle Bedürfnisse abzudecken. Die Bevölkerung wird direkt von einer modernen Wertstoff-Hauptsammelstelle und kürzeren Einsatzzeiten von Feuerwehr- und Rettungsdiensten profitieren. Zudem kann als positiver Nebeneffekt dank der neuen Erschliessungsstrasse die Zugänglichkeit des Sportzentrums für die Benutzenden des öffentlichen Verkehrs und für den motorisierten Individualverkehr optimiert werden.

Mit der räumlichen Zusammenführung des Unterhaltsbetriebs, des Forstbetriebs, der Wasserversorgung, der Feuerwehr, des Rettungsdienstes, des Zivilschutzes und der Wertstoff-Hauptsammelstelle können Synergien und damit mittelfristig Effizienzvorteile gewonnen werden. Die zeitgemässen Arbeitsbedingungen in den neuen Räumlichkeiten stärken die Attraktivität der Stadt als Arbeitgeberin für Fachpersonen und für Feuerwehrangehörige im Milizdienst, die für eine funktionierende öffentliche Infrastruktur und für die Sicherheit der Bevölkerung unentbehrlich sind.

Beim Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäudes handelt es sich um eine für Illnau-Effretikon sehr grosse einmalige Gesamtinvestition. Gemäss einem Benchmarking bewegen sich die Baukosten im Mittelfeld von vergleichbaren Projekten. Das notwendige Projekt ist in der langfristigen Investitions- und Finanzplanung der Stadt mit hoher Wichtigkeit enthalten und ist finanziell tragbar.

Sollten das Stadtparlament oder die Stimmberechtigten das mit dieser Vorlage unterbreitete Gesamtkonzept für ein neues Feuerwehr- und Werkgebäude ablehnen, würde es zwingend notwendig, Sanierungen und einzelne Ersatzneubauten bei den bestehenden Liegenschaften der verschiedenen städtischen Dienste vorzunehmen. Die heute bestehenden Kapazitätsengpässe liessen sich dabei jedoch nicht lösen. Zudem wäre die Chance für die Nutzung von Synergien, das Erzielen von deutlichen Verbesserungen für die Bevölkerung und für das Personal sowie für die ortsbauliche Weiterentwicklung des Wohnbaugebietes im Grendelbach-Areal (bisherigen Standort des Werkhofs) voraussichtlich für längere Zeit vertan.

Der Stadtrat ist vom gewählten, zentralen Standort sowie von der modernen Architektur, dem durchdachten Raumkonzept und der ökologischen und energetischen Bauweise überzeugt. Er ist sicher, dass heutige und künftige Generationen vom Neubau des Feuerwehr- und Werkgebäudes im Gebiet Eselriet profitieren werden. Es handelt sich zwar um eine sehr hohe, jedoch finanziell tragbare, lohnenswerte und insgesamt nachhaltige Investition.

Stadtrat Illnau-Effretikon



Marco Nuzzi
Stadtpräsident



Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 24.04.2023