

An den Grossen Gemeinderat

Winterthur

Kredit von Fr. 2'593'000 für den Ersatzneubau des Revierstützpunktes Kiesstrasse 4 in Winterthur-Veltheim (Projekt-Nr. 20746)

Antrag:

Für den Ersatzneubau des Revierstützpunktes Kiesstrasse 4 in Winterthur-Veltheim (Projekt-Nr. 20746) wird ein Kredit von 2 593 000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung des allgemeinen Verwaltungsvermögens bewilligt.

Die Bewilligung erstreckt sich auch auf die durch Teuerung und MWST bedingten Mehr- oder Minderkosten; Stichtag für die Kostenberechnung ist der 27.08.2019.

Weisung:

I. Zusammenfassung

Das Strasseninspektorat sorgt für ein positives Erscheinungsbild der Stadt. Damit leistet es einen wesentlichen Beitrag zum Wohlbefinden der Menschen, die in Winterthur wohnen, arbeiten, studieren oder die Stadt besuchen.

Das Strasseninspektorat verfügt für die rückwärtigen Dienste über einen zentralen Werkhof an der Obermühlestrasse und für die Reinigung in den Quartieren über heute sieben dezentrale Stützpunkte (Reviere). Im Zusammenhang mit höheren Anforderungen an die Reinigung rund um den Bahnhof und der generell wachsenden Stadt werden die Standorte der Reviere und ihre Aufgaben regelmässig überprüft.

Das Strasseninspektorat beabsichtigt mit einem Ersatzneubau den bestehenden Revierstützpunkt Kiesstrasse 4 zu stärken und den aktuellen zeitgemässen Nutzungen anzupassen. Der Standort wird durch das Bauprojekt bereinigt und optimal in das gesamtstädtische Betriebskonzept eingebunden. Das Bauprojekt trägt auch zur Aufwertung des Quartiers bei.

Kosten:

Total Ausgaben	Fr.	2 843 000.00
abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit	Fr.	250 000.00
Beantragter Kredit	Fr.	<u>2 593 000.00</u>

II. Detaillierte Ausführungen

1. Ausgangslage

Das Strasseninspektorat sorgt für ein positives Erscheinungsbild der Stadt. Damit leistet es einen wesentlichen Beitrag zum Wohlbefinden der Winterthurer Bevölkerung und der Besucherinnen und Besucher der Stadt. Die rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Strasseninspektorates reinigen 360 km Strassen, Wege und zahlreiche Plätze. Für die Leerung der rund 1 000 öffentlichen Abfall- und Hundekotbehälter sind ebenfalls die Mitarbeitenden des Strasseninspektorates zuständig. Ausserdem führt das Strasseninspektorat Unterhaltsarbeiten an Strassen und bei öffentlichen Gewässern aus und trägt die Verantwortung für den Winterdienst der Stadt Winterthur.

Rund 30 Mitarbeitende arbeiten in der Werkstatt, der Schlosserei und der Signalisation im zentralen Werkhof an der Obermühlestrasse. Der Werkhof wurde im Zusammenhang mit dem Bau des neuen Polizeigebäudes saniert und instandgesetzt (GGR-Nr. 2016.69). Die restlichen Mitarbeitenden sind auf heute sieben Reviere im Kreis Ost/West und Kreis Altstadt aufgeteilt. Winterthur wächst. Deshalb überprüft das Strasseninspektorat regelmässig die Standorte der Reviere auf ihre Zweckmässigkeit und die Aufgaben und nimmt laufend entsprechende betriebliche Optimierungen vor. Es hat sich nun insbesondere gezeigt, dass im Zusammenhang mit der fortschreitenden Realisierung der *Masterplanung Stadtraum Bahnhof* und der weiteren Entwicklung des Bahnhofs der *Kreis Altstadt* verstärkt auch auf der Seite Neuwiesen als wichtige Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr präsent sein muss.

Mit der Verstärkung des Kreises Altstadt wurden die Reviere von neun auf sieben Standorte reduziert. Mit der Reduktion können Effizienzgewinne realisiert und die Aufgabenerfüllung innerhalb des Strasseninspektorates optimiert werden. In einem ersten Schritt wurde bereits das Revier an der Rappstrasse (Wülflingen), welches die Anforderungen an einen zeitgemässen Revierstützpunkt schon seit längerem nicht mehr erfüllte, aufgelöst und mit dem Revier am Rennweg (Neuwiesen) zusammengeführt. Ein neuer zentraler Standort in Wülflingen entsteht in der Schlossscheune an der Wülflingerstrasse 214 (GGR-Nr. 2020.29). Danach kann das freigespielte Revier am Rennweg die zusätzlichen Aufgaben um den Bahnhof und das Neuwiesenquartier mit dem Revier Altstadt angehen.

In einem letzten Schritt soll nun das Revier Kiesstrasse (Veltheim) und das Revier auf der Deponie Riet (Oberwinterthur) baulich fit gemacht werden.

Der Revierstützpunkt Veltheim präsentiert sich heute mit dem Depot Strassenwartung, einem Konglomerat von Unterständen, einem Einzelschopf und einer Doppelgarage mit Erstellungszeiten zwischen 1944 – 65. Nebst dem Strasseninspektorat ist auf der Liegenschaft die Mauererei angesiedelt, welche ihrerseits in provisorischen Containern und Unterständen untergebracht ist.

Im Frühling 2019 führte die Stadt Winterthur, vertreten durch das Amt für Städtebau im Auftrag des Strasseninspektorates, einen Projektwettbewerb im Einladungsverfahren durch. Ziel der Ausschreibung war ein Projektbeitrag für einen funktionalen Ersatzneubau für den Revierstützpunkt, welcher sich angemessen in die geltende *Quartiererhaltungszone Ruhtal*, einem kleinräumig strukturierten Wohn- und Gewerbequartier, einordnet. Der Ersatzneubau verlangt nach einer besonders guten Gestaltung und Einordnung sowie einer Stärkung der Gartenstadtqualität.

Eingeladen wurden sechs winterthurer Architekturbüros unterstützt durch ein frei wählbares Landschaftsarchitekturbüro. Die Jury empfahl dem Stadtrat einstimmig den Projektbeitrag «Revier» der Walser Zumbunn Wäckerli (WZW) Architektur GmbH und SIMA I BREER Land-

schaftsarchitektur zu Weiterbearbeitung. Mit Verfügung des Tiefbauamts wurde der Projektierungskredit von 250 000 Franken im Budget 2020 für den Einbau des Revierstützpunktes Veltheim freigegeben.

2. Objekt

Der neue Revierstützpunkt Veltheim präsentiert sich als einen zweckmässigen modernen Holzbau mit Satteldach, welcher sich in der Gestaltung an den Bahnschuppen entlang der Geleise orientiert. Er ordnet sich in das Quartier mit den Wohnbauten, zwischen dem benachbarten Kindergarten «Äusseres Lind» von Robert Sträuli (1928) und den SBB-Geleisen harmonisch ein und bildet zusammen mit dem bestehenden Depot für die Strassenwartung in der Mitte des Areals ein stimmiges Gesamtensemble.

An der Kiesstrasse werden die Parkplätze der blauen Zone aufgehoben und stattdessen wie bei Wohnbauten eine typische Vorgartenzone ausgebildet. Das Gebäude ist von der geltenden Baulinie abgesetzt und lässt dadurch Platz für die um die Metallsammelmulde erweiterte bestehende Glassammelstelle.

3. Projektbeschreibung

3.1 Architektonisches Konzept, Raumprogramm und Konstruktion

Der nachhaltig konstruierte Holzbau wird mit seriellem Konstruktionsraster und mit doppelten Boxenachsen strukturiert. Das freie unbeheizte Erdgeschoss lässt eine flexible Nutzung zu. Es sind fünf Fahrzeughallen vorgesehen, ein WC und ein Vorraum für Hand-, Stiefel- und Gerätereinigung. Das weite Vordach ermöglicht einen witterungsgeschützten Zugang.

Ins Obergeschoss gelangt man über die einläufige Treppe und einen überdachten Aufenthaltsbereich im Freien. Im OG befinden sich die beheizten Nutzräume, der Aufenthaltsraum mit Küche, zwei Büros und Garderoben mit je einer Dusche und WC-Anlagen. Die Nutzung ist auf 12 Männer und zwei Frauen ausgelegt. Ergänzt wird das Raumangebot mit dem Trocknungsraum und kleinen Nebenräumen für Haustechnik. Belichtet werden die Räume hofseitig über die Fassade, strassenseitig über die zwei Lukarnen.

Der Dämmperimeter ist auf die beheizten Nutzräume im Obergeschoss beschränkt, diese sowie das WC im EG sind auf Temperaturen zwischen 22 bis 24° ausgelegt. Die Einstellhalle mit Schiebetore im EG ist unbeheizt. Das Dach selbst ist mit Tonziegeln eingedeckt, die beiden Lukarnen sind mit Solarpanels belegt.

Der zweckmässige Ausbaustandard orientiert sich am Revierstützpunkt Auwiesen von 2008. Oberflächen und Materialien werden analog dem Referenzobjekt sowohl in den Kalt- als auch in den Warmbereichen so weit wie möglich roh belassen und robust und unterhaltsarm gewählt. Unter Betriebseinrichtungen ist eine Revision des Gefahrengutschranks sowie der Neubeschaffung der Trocknungs- und Garderobenschränke und die Unterflurcontainer vorgesehen.

Das Depot für die Strassenwartung wird weiter als Lager für diverses Kleinmaterial und Gefahrengut und Werkstätten Maurerei genutzt. Das Gebäude wird ansonsten «stillgelegt», jedoch unter der Berücksichtigung, dass keine Schäden infolge fehlender Nutzung entstehen.

3.2 Umgebung

Das Umgebungskonzept wird den Ansprüchen eines Werkhofes an grosszügige und funktionale Lager- und Bewegungsräume gerecht. Der Platz vor der neuen Einstellhalle wird mit Wasserteilen aus Betonstellplatten gestalterisch gegliedert.

Nord- und westseitig wird ein versickerungsfähiger befahrbarer Festkiesbelag eingebracht. Die Einfriedungen werden so weit wie möglich belassen. Nur gegen Osten und Norden werden kleinere Ergänzungen an den Zäunen vorgenommen. Ein sorgfältig gewähltes Pflanzkonzept vervollständigt den Aussenraum.

Beim Depotgebäude für die Strassenwartung soll lediglich der bestehende Asphaltplatz süd- und ostseitig, wo nötig ausgebessert werden.

Hochwasserschutz:

Das Objekt ist kein Sonderrisikoobjekt. Der Hochwasserschutz erfolgt mittels «nasser Vorsorge», das heisst der Neubau wird auf 435.50 Meter über Meer gehoben, so dass das Wasser vom Gebäude weg fliesst. Das Gebäude ist nicht unterkellert, Installationen sind im EG nur bis 1.20 Meter Höhe zulässig, Beläge und Oberflächen im EG müssen bis einen Meter wieder instand gestellt werden können.

3.3 Gebäudetechnik

Elektroanlagen:

Das Gebäude wird von der Kiesstrasse her neu eingespeist. Die elektrischen Installationen orientieren sich am Werkhof Auwiesen. Die Beleuchtung entspricht den Minergie-Eco Vorgaben.

Die zwei Lukarnenflächen sind mit Solarpanels belegt.

Photovoltaik:

Es wird eine vollflächige Anlage von rund 240 m² auf dem südwestlichen Dach erstellt. Es ist eine E-Mobility Lösung mit Ladestation und dynamischem Lastenmanagementsystem vorgesehen. An die Erstellung der Photovoltaikanlage kann mit einem Förderbeitrag gerechnet werden. Die Höhe ist aber noch offen und wird im Rahmen des Baugesuches konkretisiert.

Haustechnik:

Der Neubau wird über eine Split-Luft/Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Inneneinheit wird im Technikraum OG installiert, die Ausseneinheit an der Fassade im Bereich Altmetallsammelstelle. Die Wärmepumpe ist mit einem Elektroheizregister ausgestattet. Die Wärmeabgabe in den beheizten Räumen im OG erfolgt über eine Fussbodenheizung.

Die Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und programmierbarer Nachtauskühlung ist für die Garderoben, Duschen und WC vorgesehen. Sie befindet sich im Dachraum oberhalb der Teeküche. Aufenthaltsräume und Büros werden natürlich über die Fenster belüftet.

Der Werkanschluss Wasser erfolgt neu ab der Kiesstrasse. Die Nasszelle im EG ist mit Warmwasser ausgestattet. Das Schmutzwasser wird ebenfalls neu an die Kanalisationsleitung in der Kiesstrasse eingeleitet. Das Meteorwasser des Neubaus wird im Retentionsbecken im Bereich Vorgarten Kiesstrasse versickert. Einzig das Platzwasser wird wie bestehend in die Kanalisation eingeleitet. Im Depot für die Strassenwartung werden alle Apparate abgehängt und die Kanalisationsanschlüsse verschlossen.

3.4 Brandschutz

Der Neubau fällt unter die Gebäude-Kategorie «Gebäude geringer Abmessung» (BGF < 600 m², Firsthöhe < max. 11.0 Meter, Belegung < 20 Personen). Diese Bemessung ist anwendbar, solange auf den Terrassen kein Glas in den Fassadenöffnungen eingesetzt ist. In den Dachräumen dürfen keine weiteren Flächen für Lagerraum eingezogen werden.

3.5 Bauphysikalische Massnahmen, Energie

Der Neubau wird im beheizten Bereich mit Wärmedämmung gemäss Minergie Eco-Standard erstellt, jedoch ohne Label (Verzicht auf kontrollierte Lüftung). Das Beleuchtungskonzept wird energieeffizient gemäss Zielwerten von SIA 380/4 geplant. Die Wärmepumpe wird in Kombination der PV-Anlage von der Energiefachstelle gutgeheissen.

3.6 Schadstoffe / Altlasten

Es liegen Gebäudecheck, Entsorgungskonzept und Prüfbericht vor. Im Depot für die Strassenwartung sind einige wenige asbesthaltige Bauteile vorhanden. Da der Neubau und die neuen Belagsarbeiten teilweise in den «Bereich belasteter Standorte» zu liegen kommen, müssen die anfallenden Mehraufwendungen für Triage, Entsorgung und Begleitung von belastetem/verschmutztem Aushub eingerechnet werden.

4. Investitionsausgaben

4.1 Kostenübersicht

Die Kostenzusammenstellung beruht auf dem Kostenvoranschlag von Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH vom 30.01.2021 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %. Massgebender Stichtag ist der 30.01.2021.

Bezeichnung	Betrag / Fr.
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	236 900.00
BKP 2 Gebäudekosten	1 989 600.00
BKP 4 Umgebung	212 700.00
BKP 5 Baunebenkosten	105 800.00
BKP 6 Reserve Unvorhergesehenes (ca. 5 % ¹ von BKP 1-5+9)	134 000.00
BKP 9 Ausstattung	31 000.00
Total Erstellungskosten	2 710 000.00
Reserve Stadtrat 5 % ² von BKP 1 - 9 (Art. 61 VVFH)	133 000.00
Total neue Ausgaben	2 843 000.00
Abzüglich bewilligter und beanspruchter Projektierungskredit gemäss Beschluss vom 17.12.2018	- 250 000.00
Beantragter Kredit	2 593 000.00

Bruttoinvestition	2 843 000.00
Abzüglich Investitionseinnahmen (keine)	0.00
Nettoinvestition	2 843 000.00

¹Für Neubauprojekte ist in der Regel eine BKP-Reserve von 5 % vorzusehen.

²Entgegen Art. 61 der Vollzugsverordnung über den Finanzhaushalt kann aufgrund des fortgeschrittenen Projektstandes und der damit verbundenen Kostengenauigkeit eine Kürzung der SR-Reserven für Unvorhergesehenes von 10 % auf 5 % vertreten werden.

4.2 Unterhaltsaufwand der Liegenschaft

Die im Rahmen des Projektes anfallenden Unterhaltsaufwendungen am bestehenden Depot für die Strassenwartung von 50 000 Franken werden über die Erfolgsrechnung Gebäudeunterhalt finanziert.

4.3 Investitionsfolgekosten

Die Berechnung der Investitionsfolgekosten richtet sich nach den Vorgaben des Kantons Zürich im Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden und dem Reglement über die Ermittlung und Darstellung der Investitionsfolgekosten der Stadt Winterthur.

Investitionen werden entsprechend ihrer Nutzungsdauer linear abgeschrieben (§ 26 VGG i.V.m. Anhang 2 Ziff. 4.1 VGG). Beim vorliegenden Investitionsprojekt gelangen die Vorschriften für allgemeine Hochbauten mit einer Abschreibungsdauer von 33 Jahren und einem Abschreibungssatz von 3.03 % zur Anwendung. Die Kapitalverzinsung richtet sich nach dem internen Zinssatz.

Kapitalfolgekosten	<i>Jahre 01 - 33</i>
- Abschreibung: 3.03 % der Nettoinvestition von 2 843 000 Franken	86 143.00
- Kapitalzins: 1.75 % auf ½ der Nettoinvestition	24 876.00
Sachfolgekosten	
- 2.0 % ¹ der Bruttoinvestition (ohne Landerwerb)	56 860.00
Personalfolgekosten	
- Zusätzliche Personalkosten keine	0
Bruttoinvestitionsfolgekosten	167 879.00
Investitionsfolgeerträge keine	0
Nettoinvestitionsfolgekosten	167 879.00
Finanzierungsart	
durch Steuereinnahmen	100 %
durch Gebühren	0 %
In Steuerprozenten: 2021 1 Steuerprozent Fr. 2.69 Millionen	0.06 %

4.4 Investitionsplanung

Das Vorhaben ist wie folgt in der Investitionsplanung des allgemeinen Verwaltungsvermögens eingestellt:

Projekt-Nr.	20746
Projektbezeichnung	Revierstützpunkt Veltheim, Kiesstrasse 4

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504091	Projektierung (bewilligt am 17.12.2018)	B	250 000.00
504092	Ausführung	#	1 500 000.00
Gesamtkredit			1 750 000.00

¹ Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden, Kapitel 5.4.4.

Planung	Kostenart 504091	Kostenart 504092	Gesamtbetrag
<i>Bisher</i>	<i>110 000.00</i>		<i>110 000.00</i>
2021	60 000.00		60 000.00
2022		1 500 000.00	1 500 000.00

Die Investitionsplanung ist mit dem Budget 2022 wie folgt anzupassen:

Kostenart	Verpflichtungskredite		Betrag
504091	Projektierung (bewilligt am 17.12.2018)	B	250 000.00
504092	Ausführung	#	2 593 000.00
Gesamtkredit			2 843 000.00

Planung	Kostenart 504091	Kostenart 504092	Gesamtbetrag
<i>Bisher</i>	<i>110 000.00</i>		<i>110 000.00</i>
2021	90 000.00		90 000.00
2022	50 000.00	500 000.00	550 000.00
2023		1 960 000.00	*1 960 000.00

* ohne Reserve Stadtrat für Unvorhergesehenes von Fr. 133 000

5. Termine

Es ist vorgesehen, dass parallel zu diesem Kreditantrag, das Baugesuch durch das Amt für Städtebau eingegeben wird, so dass mit der Baubewilligung bis Anfang 2022 gerechnet werden kann. Der Baustart ist für den Herbst 2022 vorgesehen und der Bezug im Sommer 2023.

6. Schlussbemerkungen

Das vorliegende, ausgewogene Projekt ist das Resultat einer breit abgestützten Planung unter Einbezug aller relevanten Fachstellen und fügt sich harmonisch in das bestehende Quartier ein. Die seit den 1960er Jahren nicht mehr renovierten Gebäude, welche nur noch teilweise genutzt werden können, verschwinden und führen dazu, dass dieser Ort nicht zu einem Schandfleck in diesem Quartier verkommt.

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist der Vorsteherin des Departements Bau übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

M. Künzle

Der Stadtschreiber:

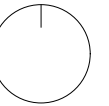
A. Simon

Beilagen:

Projektpläne:

- Situation
- Umgebungsplan

- Grundrisse Erdgeschoss, Obergeschoss
- Schnitte Längs- und Quer
- Ansichten Nord, Ost, Süd, West





Walser Zumbunn Wäckerli Architektur GmbH
Garmarkt 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52, Fax 052 202 43 17
info@wzwarchitektur.ch
www.wzwarchitektur.ch

1:200 DA / OG / EG

PROJEKT

OBJEKT
19-01 REVERSTÜTZPUNKT KIESSSTRASSE 4 WINTERTHUR VELTHEIM
BAUHERRSCHAFT:
STADT WINTERTHUR, DEPARTEMENT BAU, TIEFBAU, STRASSENINSPEKTORAT
VERTRETEN DURCH: STADT WINTERTHUR, DEPARTEMENT BAU, AMT FÜR STÄDETB AU, HOCHBAU

DATUM
18.12.2020

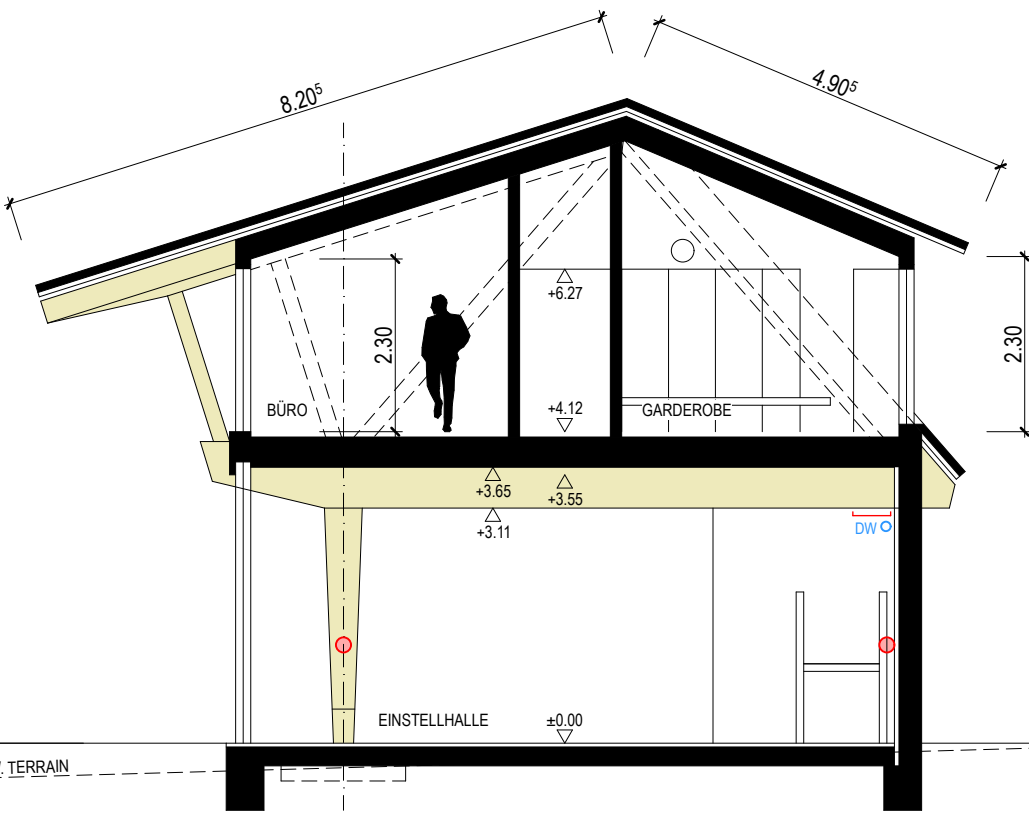
GEZEICHNET
mz

FORMAT
A1

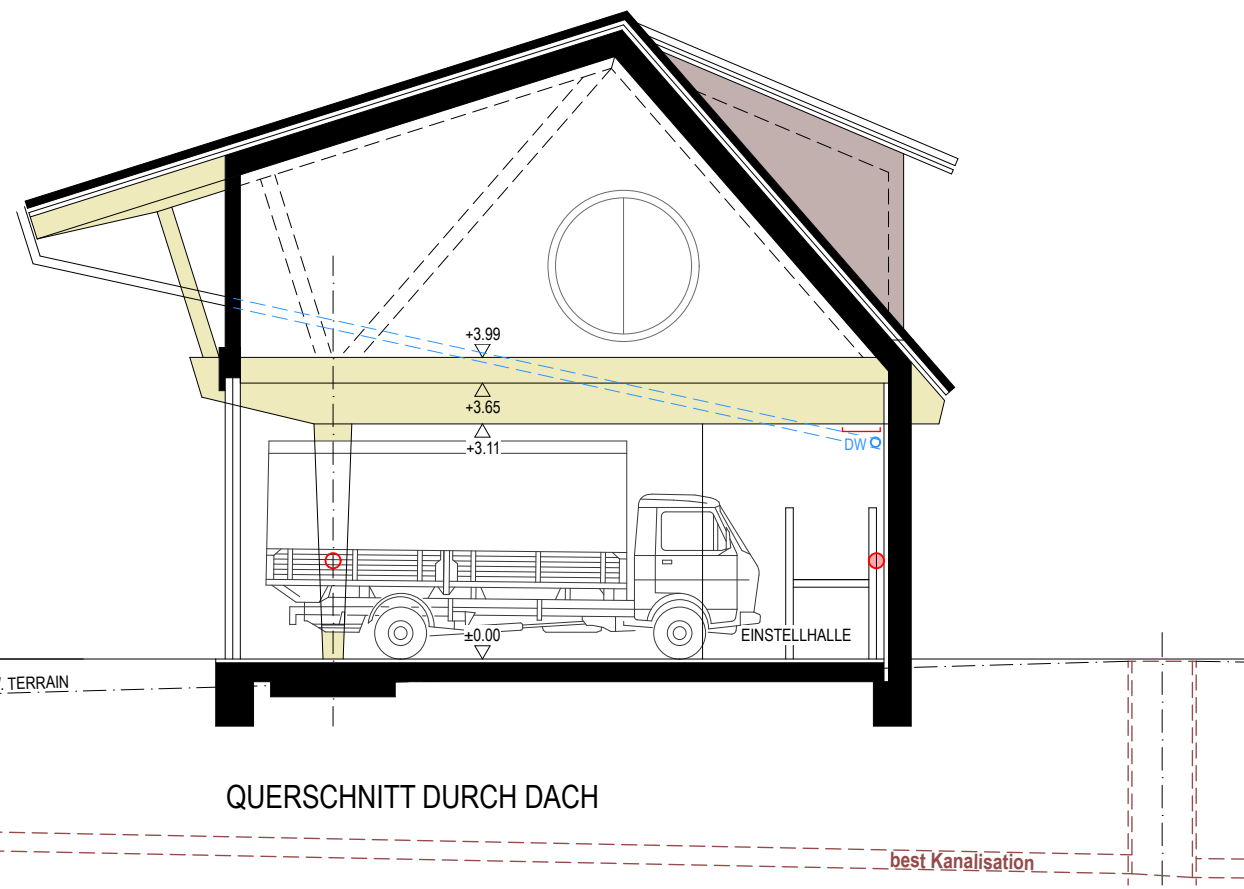
MST.
1:100

0 5 10

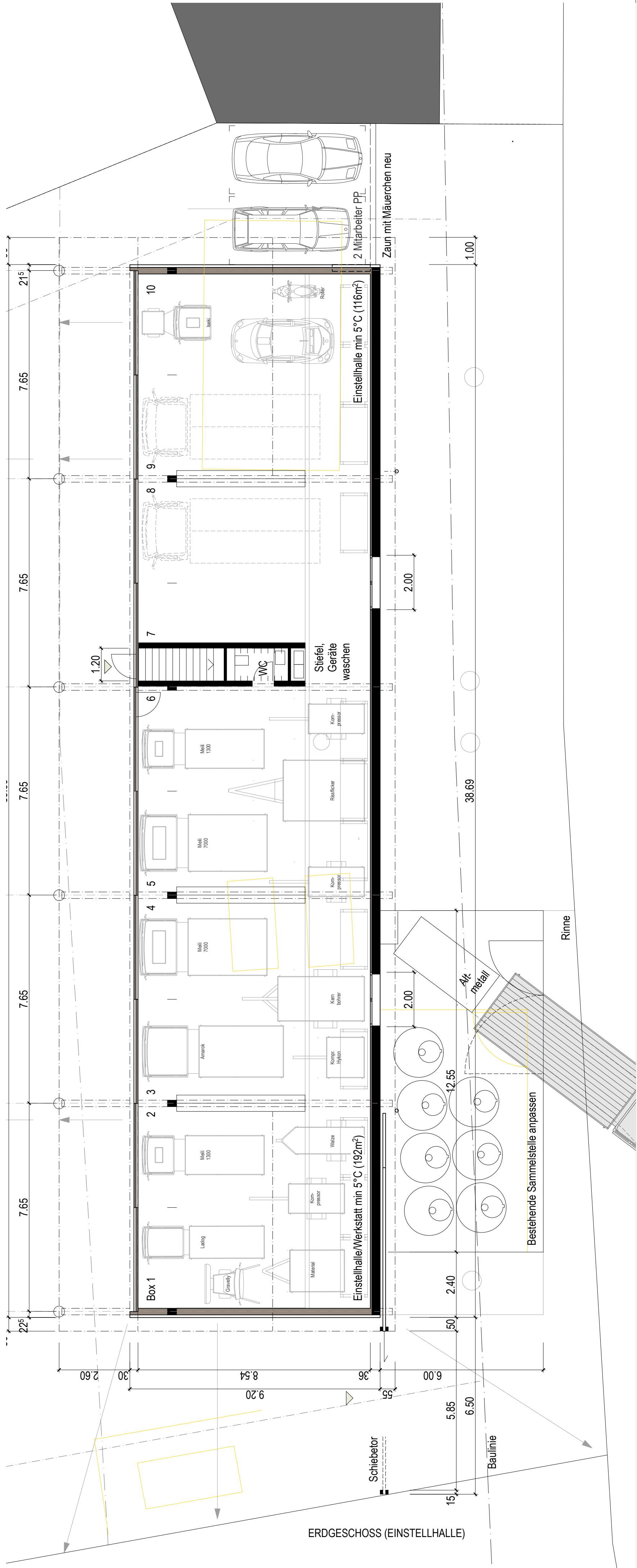
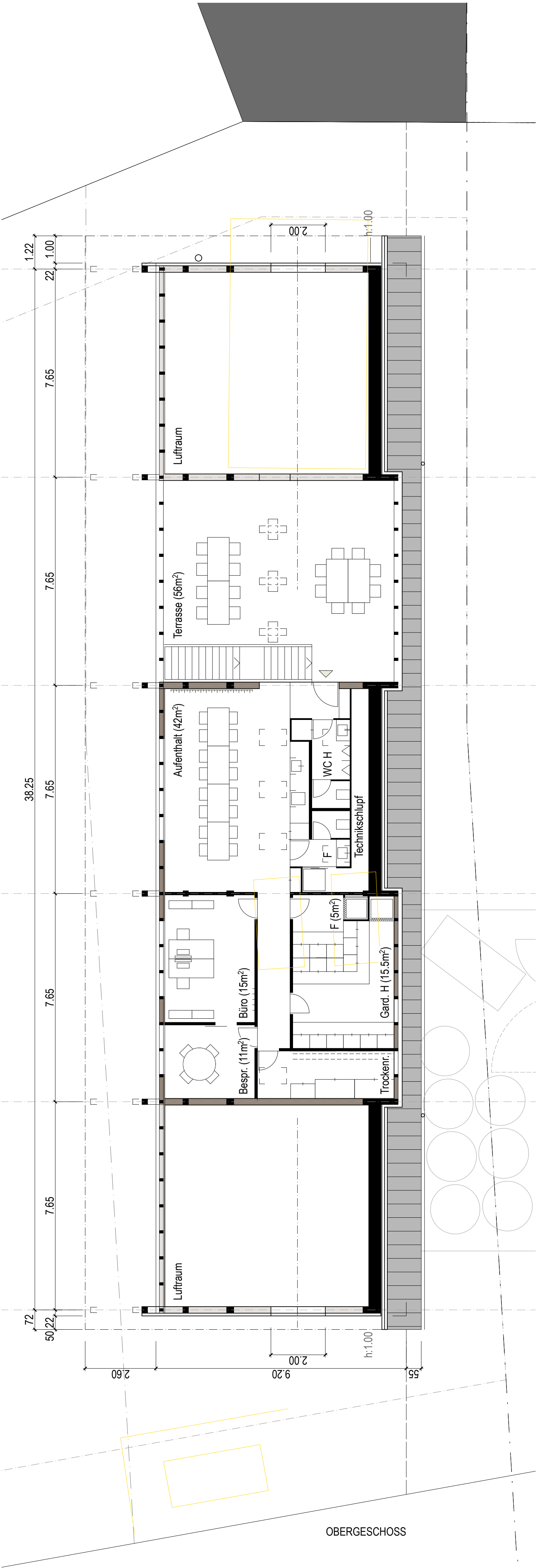
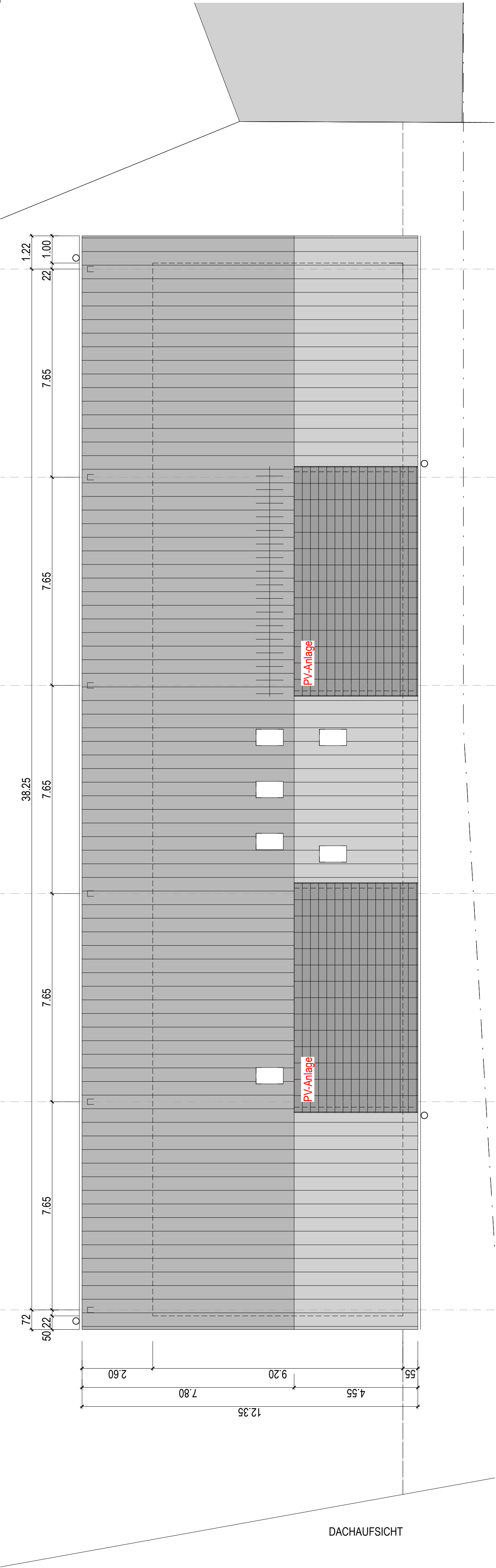
±0.00 = FB. Erdgeschoss = 438.25 M.ü.M.



QUERSCHNITT DURCH GAUBE



QUERSCHNITT DURCH DACH





Walser Zumbunn Wäckerli Architektur GmbH
Garmarkt 1, 8400 Winterthur
Telefon 052 202 42 52, Fax 052 202 43 17
info@wzwarchitektur.ch
www.wzwarchitektur.ch

100-5 SCHNITTE

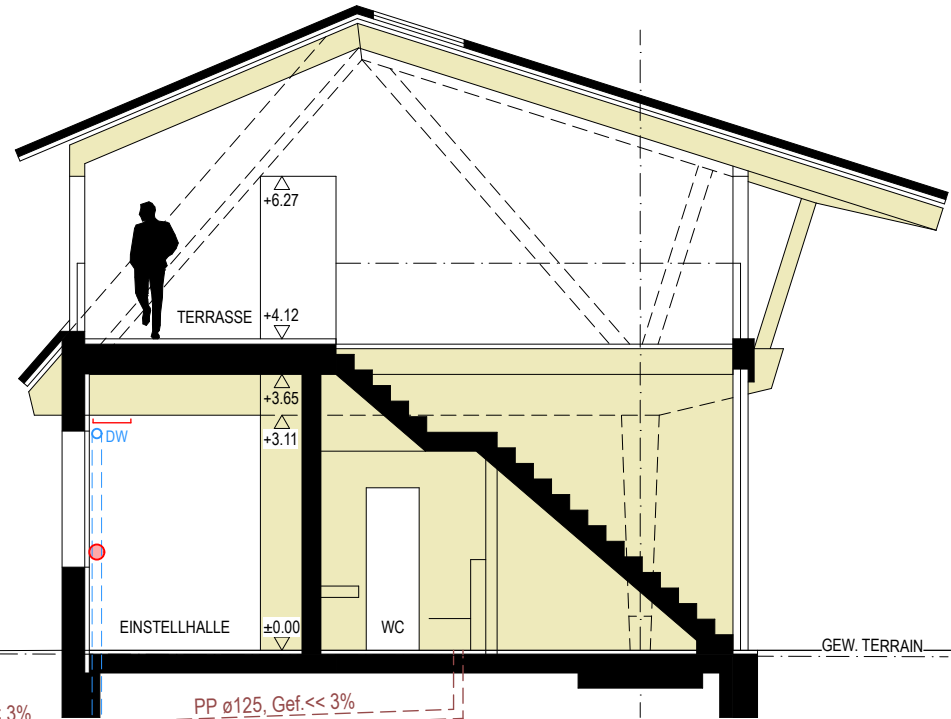
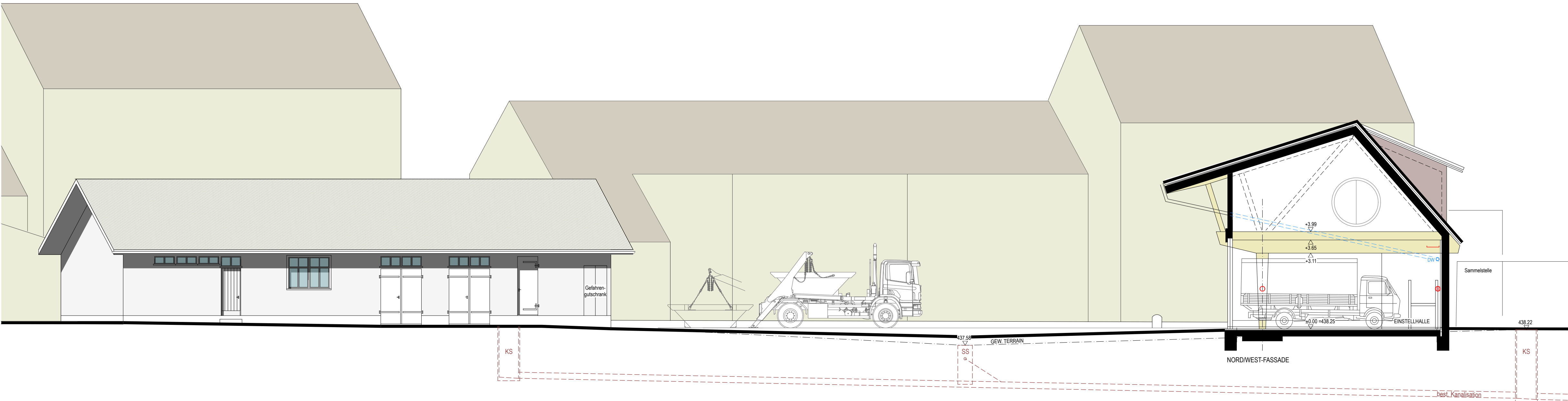
PROJEKT

OBJEKT
19-01 REVIERSÜTZPUNKT KIESSSTRASSE 4 WINTERTHUR VELTHEIM
BAUHERRSCHAFT:
STADT WINTERTHUR, DEPARTEMENT BAU, TIEFBAU, STRASSENSPEKTORRAT
VERTRETEN DURCH: STADT WINTERTHUR, DEPARTEMENT BAU, AMT FÜR STÄDETB AU, HOCHBAU

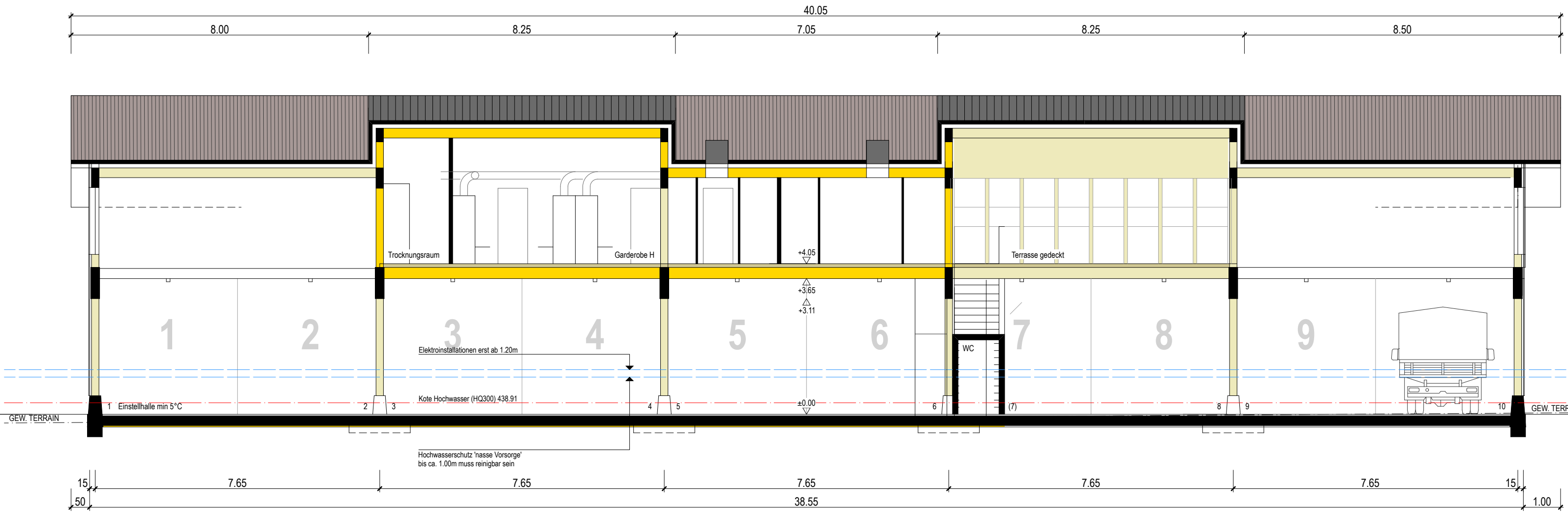
DATUM
22.10.2020
GEZEICHNET
mz
FORMAT
A1
MST.
1:100

0 5 10

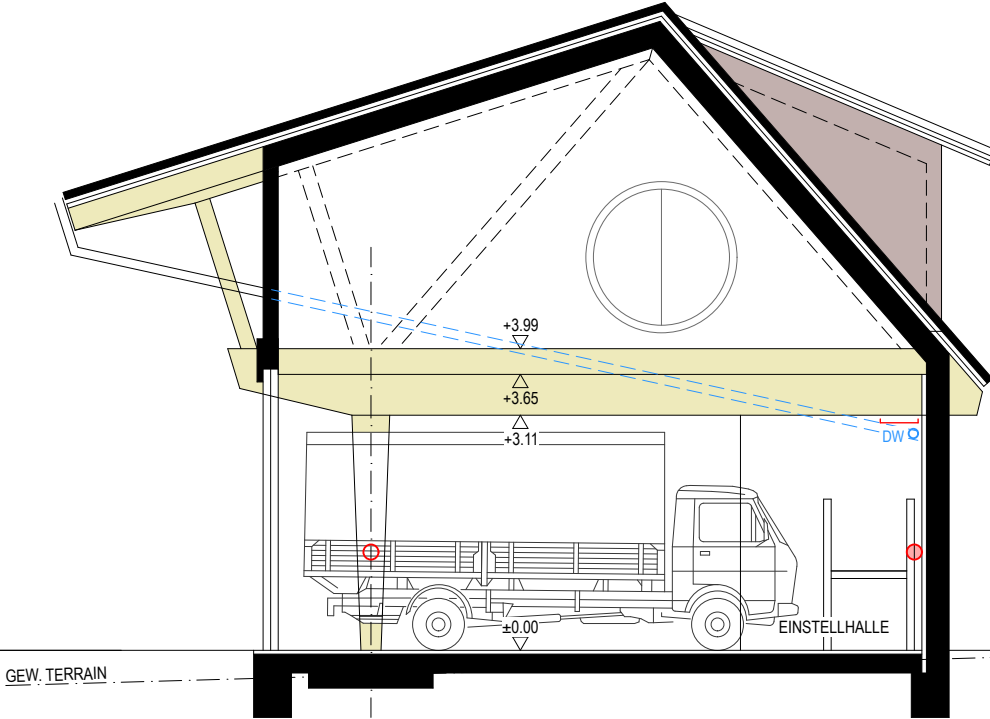
±0.00 = FB. Erdgeschoss = 438.25 M.ü.M.



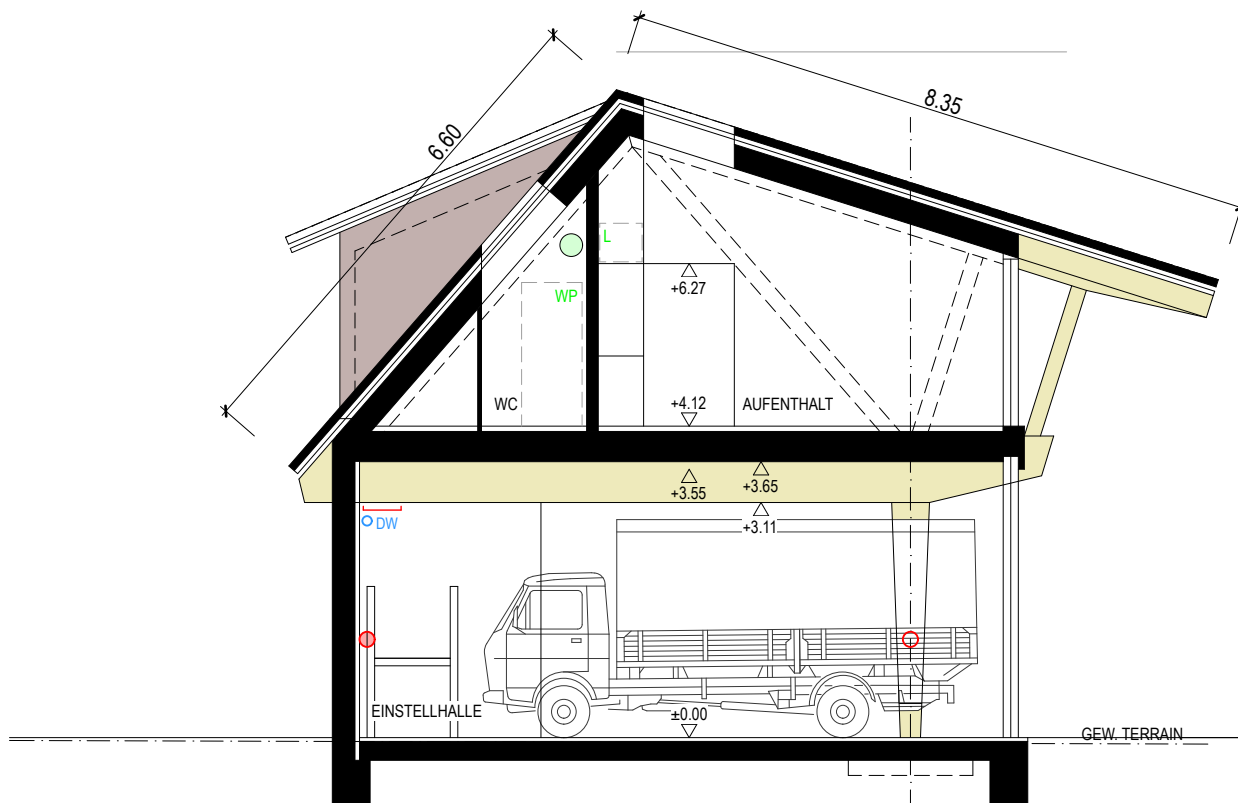
QUERSSCHNITT 'GAUBE' KALT (TERRASSE)



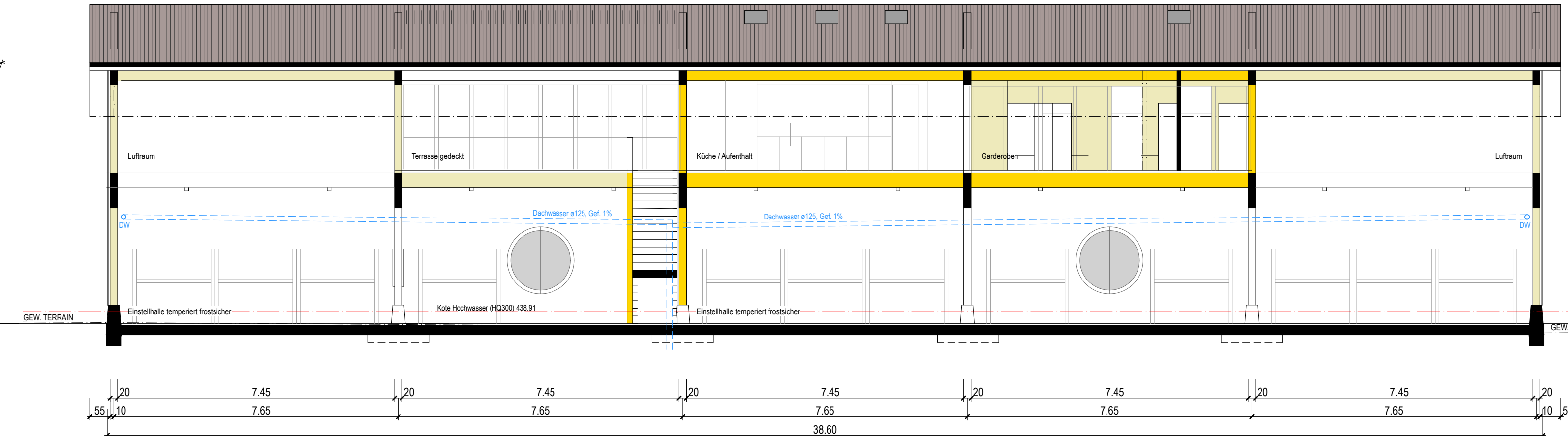
LÄNGSSCHNITT (GAUBENSEITE)



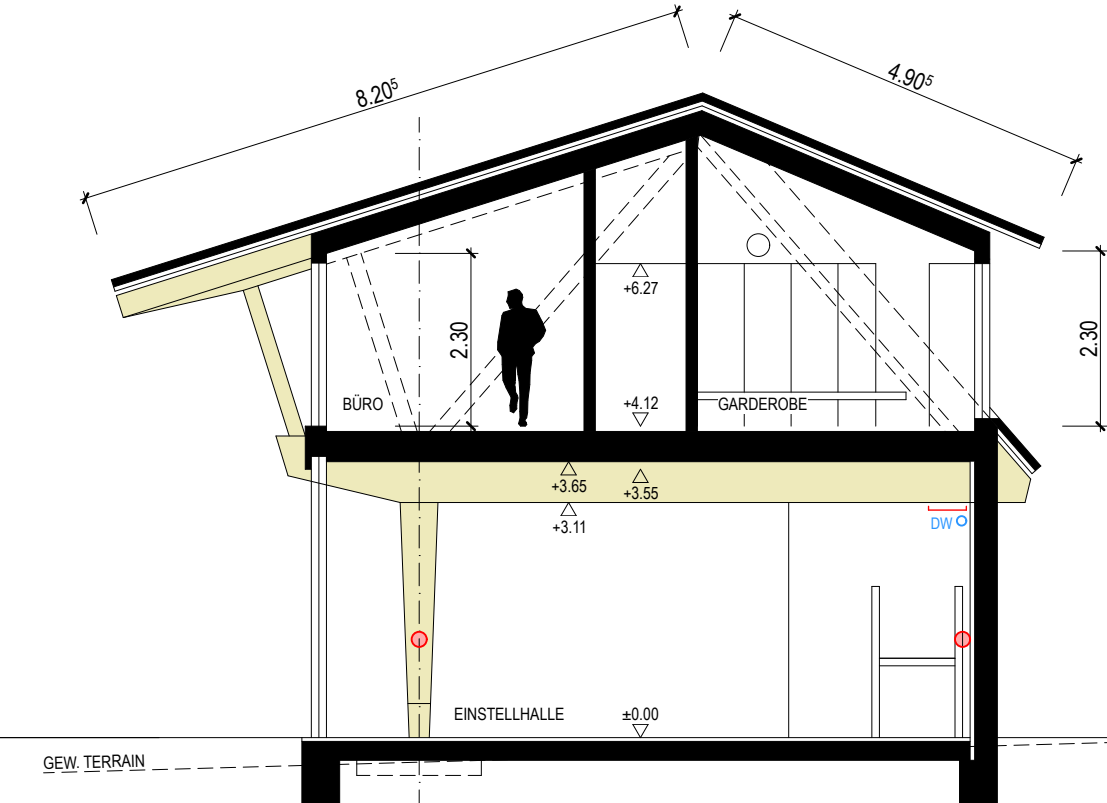
QUERSSCHNITT 'DACH' OHNE ZWISCHENBODEN KALT



QUERSSCHNITT 'DACH' WARM



LÄNGSSCHNITT



QUERSSCHNITT 'GAUBE' WARM

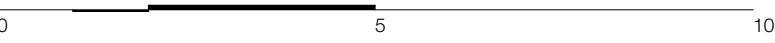


100-6 FASSADEN

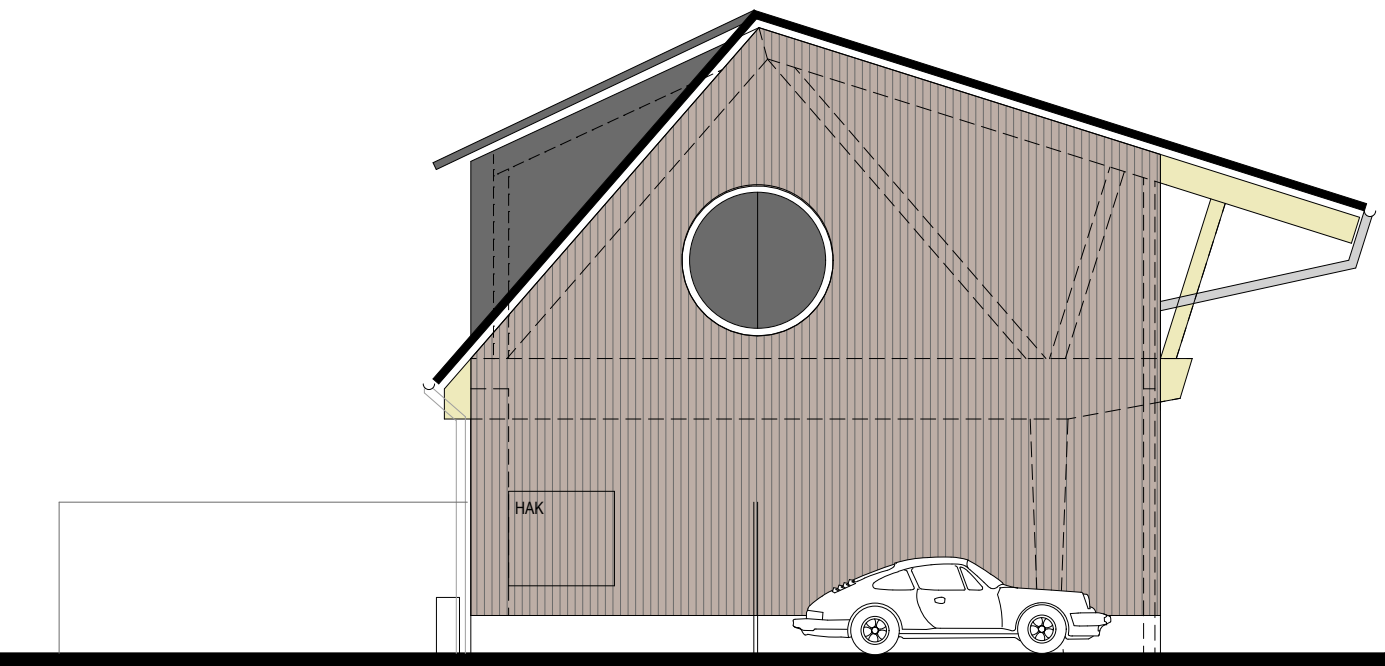
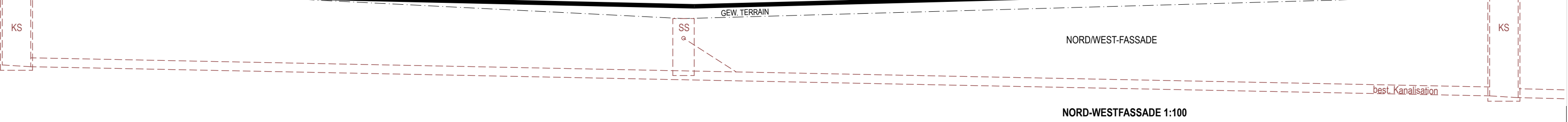
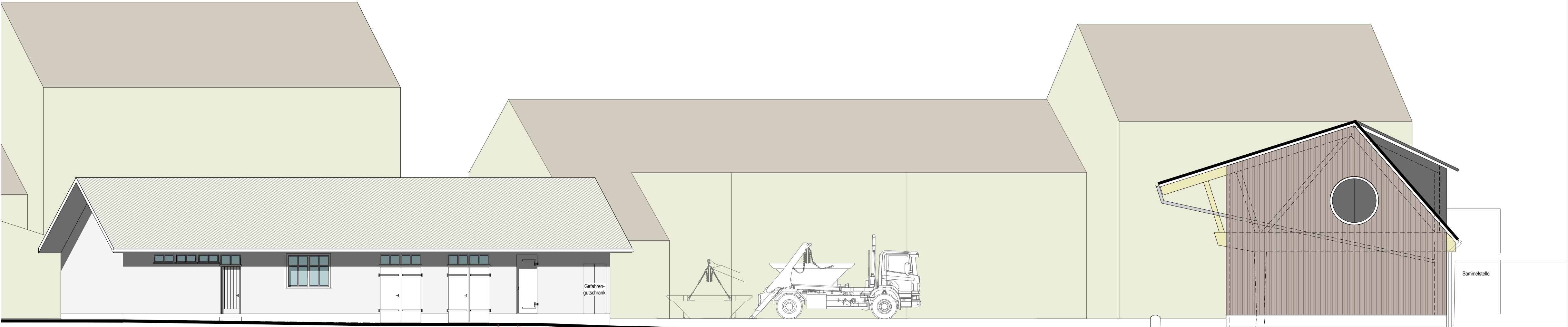
PROJEKT

OBJEKT
19-01 REVIERTÜTZPUNKT KIESSSTRASSE 4 WINTERTHUR VELTHEIM
BAUHERRSCHAFT:
STADT WINTERTHUR, DEPARTEMENT BAU, TIEFBAU, STRASSENINSPEKTORAT
VERTRETEN DURCH: STADT WINTERTHUR, DEPARTEMENT BAU, AMT FÜR STÄDETB AU, HOCHBAU

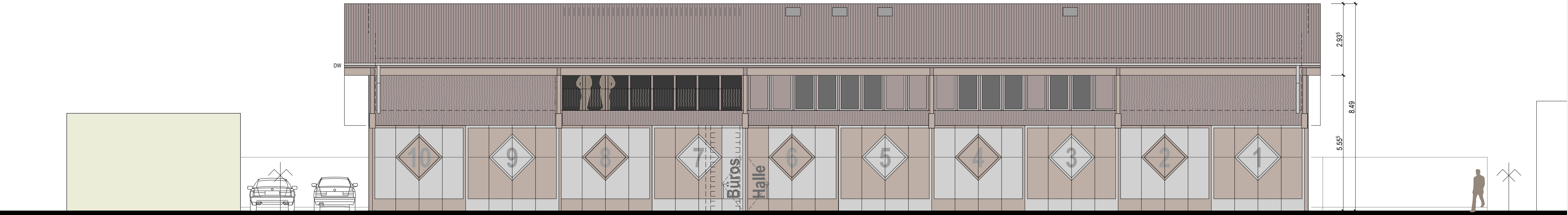
DATUM	GEZEICHNET	FORMAT	MST.
18.12.2020	mz	A1	1:100



±0.00 = FB. Erdgeschoss = 438.25 M.ü.M.



SÜDOST-FASSADE 1:100



NORDOST-HOFFFASSADE 1:100



SÜDWEST-STRASSENFASSADE 1:100