

An den Grossen Gemeinderat

W i n t e r t h u r

Projektierungskredit von CHF 975'000 für die Umnutzung der Liegenschaft Schöntal, Untere Schöntalstrasse 12 ("Werkhof Schöntal von Stadtwerk Winterthur")

Antrag:

Für die Planung betreffend Umnutzung der Liegenschaft Schöntal (Untere Schöntalstrasse 12) wird ein Projektierungskredit von Fr. 975'000.- (inkl. MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung des Verwaltungsvermögens Städtische Betriebe (Stadtwerk/Finanzen und Dienste, Konto 710111/5030.11, Objekt Nr. 20333) bewilligt.

Weisung:

Zusammenfassung

Vor vier Jahren konnte die Anzahl der Standorte von Stadtwerk Winterthur auf ARA, KVA, Untere Vogelsangstrasse 11 und Untere Schöntalstrasse 12 reduziert werden. Bereits aufgrund dieser Konzentration wurden erhebliche Kosteneinsparungen und Synergien realisiert. Nun ist geplant, das Gebäude (Werkhof) an der Unteren Schöntalstrasse 12 so umzubauen, dass sich der gesamte Betrieb von Stadtwerk Winterthur, mit Ausnahme der ARA und der KVA, an diesem Standort (Schöntal) zusammenlegen lässt.

Ein konzentrierter Standort für Stadtwerk Winterthur ermöglicht optimale Betriebsabläufe und dadurch einen wirtschaftlich besseren Betrieb. Durch die Standortkonzentration lassen sich die Unterhaltskosten auf ein Gebäude reduzieren. Ausserdem kann der Werkhof an der Unteren Schöntalstrasse 12 wesentlich verdichtet und so besser genutzt werden. Mit der Umnutzung sind auch energetische Optimierungen geplant, welche den Gesamtenergieverbrauch von Stadtwerk Winterthur stark vermindern. Bereits bei der Planung des Werkhofs auf der Liegenschaft Schöntalstrasse 12 wurde darauf geachtet, dass eine Umnutzung für Stadtwerk Winterthur möglich ist, um die Standorte weiter zu reduzieren.

Das in den 50er-Jahren erbaute Gebäude an der Unteren Vogelsangstrasse 11 ist in die Jahre gekommen. Der Stadtrat zieht in Betracht, die Liegenschaft an der Unteren Vogelsangstrasse 11 zu verkaufen oder stadintern einer anderen Nutzung zuzuführen. Der Erlös soll in die Umnutzung des 1996 erbauten Werkhofs an der Unteren Schöntalstrasse 12 reinvestiert werden. Dadurch lässt sich die Standortkonzentration für die Betriebsrechnung von Stadtwerk günstig finanzieren.

1. Ausgangslage

Während Jahrzehnten waren die Büros, Werkstätten und Lager von Stadtwerk Winterthur an verschiedenen Standorten untergebracht. Mit der Inbetriebnahme des Werkhofs (Untere Schöntalstrasse 12) im Jahre 1996 konnten die Monteure, Werkstätten, Lager und Betriebsbüros an einem Standort konzentriert werden. Die Direktion, die kaufmännischen Abteilungen, fast die gesamten Büro- und Planungstätigkeiten im Bereich Strom sowie die Arbeitsplätze im Netzinformationssystem verblieben jedoch an der Unteren Vogelsangstrasse 11.

Nebst der KVA und der Kläranlage hatte Stadtwerk Winterthur somit noch drei Standorte: Steinberggasse/Technikumstrasse, Untere Vogelsangstrasse 11 und Untere Schöntalstrasse 12. Schon bei der Planung des Werkhofs auf der Liegenschaft Schöntalstrasse 12 wurde bei der Landnutzung darauf geachtet, dass später ein Bürogebäude erstellt werden könnte, da man sich von einem zentralen Standort schon damals erhebliche Vorteile versprach. Durch verschiedene betriebliche und logistische Massnahmen sowie die Nutzung von Reserven verlegten die zwei Hauptabteilungen Technik Gas und Wasser sowie Markt und Kunden Ende 2004 ihre Büroarbeitsplätze in den Werkhof Untere Schöntalstrasse 12. Damit konnte der Standort Steinberggasse/Technikumstrasse vollständig aufgegeben und die Liegenschaft vermietet werden. Durch diesen Umzug reduzierten sich die Standorte von Stadtwerk Winterthur auf zwei Liegenschaften. Damit wurde ein weiterer Schritt in Richtung einer vollständigen Zentralisierung vollzogen. Die Mitarbeitenden von drei Hauptabteilungen sind jedoch immer noch auf zwei Standorte verteilt. Dies führt automatisch zu Reibungsverlusten in der Führung und Zusammenarbeit dieser Bereiche.

Da an der Unteren Vogelsangstrasse 11 umfangreiche Sanierungen anstehen und im Werkhof Schöntal mit baulichen Massnahmen weitere Büroflächen geschaffen werden können, wurden die beiden Standorte im Jahre 2004 im Hinblick auf eine weitergehende Optimierung analysiert.

2. Analyse der beiden Standorte:

Untere Vogelsangstrasse 11 und Untere Schöntalstrasse 12

Untere Vogelsangstrasse 11 (UV 11)

Die Liegenschaft Untere Vogelsangstrasse 11 stammt aus den 50er Jahren. Im Bereich EDV-Vernetzung sind mit den heutigen Möglichkeiten die Grenzen erreicht. Der Sanitärbereich entspricht nicht mehr dem heutigen Standard und aus energietechnischen Aspekten (Fenster, Fassade) sind Investitionen notwendig. Dies hat Stadtwerk Winterthur 2004 bewogen, in Zusammenarbeit mit dem Departement Bau, eine Machbarkeitsstudie für die Sanierung des Standortes Untere Vogelsangstrasse 11 in Auftrag zu geben. Eine auf Gebäude-Diagnose spezialisierte Firma hat die Liegenschaft analysiert. Für eine Sanierung des Gebäudes an der Unteren Vogelsangstrasse 11 nach heutigem Standard und Gesetzgebung ist mit Kosten von rund CHF 6 Mio. zu rechnen. Der Verkehrswert der Liegenschaft im heutigen Zustand beträgt ebenfalls rund CHF 6 Mio.

Untere Schöntalstrasse 12 (Schöntal)

Die Liegenschaft Schöntal bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten mit Ausbau- und Erweiterungspotential. Es sind verschiedene Varianten realisierbar, und aus baulicher und räumlicher Sicht ist ein Zusammenführen von Stadtwerk Winterthur an diesem Standort möglich. Dieser Schritt bedingt aber weitere Optimierungen im Lager- und Werkstattbereich sowie vermehrt externe Lagerhaltung bei den Lieferanten.

Nicht dem heutigen Stand der Technik entspricht das Gebäude an der Schöntalstrasse im Bereich der Energieeffizienz; dies ist nicht weiter erstaunlich, war dieses doch ursprünglich praktisch ausschliesslich als Werkhof geplant. Schon heute wird es aber auf zwei Etagen mit Büros genutzt und dementsprechend grossflächig beheizt.

Zusätzlich lässt sich die Wärmeerzeugung, die Wärmeverteilung, die Lüftung und der Sanitärbereich unter dem Gesichtspunkt der Energieeffizienz verbessern.

Die ursprüngliche Funktion als reiner Werkhof beeinflusst auch das Raumklima (Lüftung, Beschattung, Heizung), welches nicht zeitgemässen Anforderungen entspricht.

3. Konzeptstudie

In einem ersten Schritt wurde mit einem externen Ingenieur- und Planungsunternehmen ein Betriebskonzept für Werkstätten und Lager ausgearbeitet. Anschliessend wurde basierend auf dem Betriebskonzept ein Bau- und Raumkonzept mit der Vorgabe erarbeitet, die Betriebsabläufe zu optimieren und die rund 75 Arbeitsplätze von der Unteren Vogelsangstrasse 11 im Werkhof Schöntal zu integrieren.

Die wichtigsten Erkenntnisse dieser Studien sind:

- Schnittstellen werden reduziert und Betriebsabläufe optimiert (Synergiegewinne in erheblichem Ausmass).
- Unterhaltskosten beschränken sich auf ein Gebäude (Gebäudeunterhalt, Hauswartung, etc.).
- Umnutzung ermöglicht energetische Optimierungen.
- Anstehende Erneuerungen am Werkhof Schöntal werden im Zuge der Umnutzung vorgenommen.
- Standort Schöntal bietet Stadtwerk die Grundlage für einen zeitgemässen Auftritt.

4. Wirtschaftlichkeit

Bauliche Massnahmen am Werkhof Schöntal nach heutiger Schätzung

Verkauf UV11 mit Reinvestition der frei werdenden Mittel

Einsparung der anstehenden Sanierung UV11

Fr.	16 Mio.
- Fr.	6 Mio.
- Fr.	<u>6 Mio.</u>

Zusätzlicher Geldfluss im Vergleich zur Beibehaltung von zwei Standorten

Fr.	4 Mio.
=====	

Die baulichen Massnahmen beinhalten eine energetische Optimierung des nordöstlichen Bürotrakts im 2. OG. Weitergehende energetische Verbesserungen sind nicht enthalten (vgl. Ziff. 5.1).

Die jährlichen Einsparungen und Synergien werden auf CHF 0,8 Mio. geschätzt:

- Wegfall von Unterhaltskosten (Gebäudeunterhalt, Hauswartung, etc.) am Standort UV 11.
- Abbau von Schnittstellen und Optimierung von Betriebsabläufen.
- Entfallen des täglichen Pendelverkehrs zwischen den beiden Standorten.
- Effizienzsteigerung durch die Nähe der Führung zu allen Mitarbeitenden
- Reduktion von Personalkosten.

Die Rückzahlungsfrist der Investition beträgt damit unter Berücksichtigung der Bauzeit fünf bis sechs Jahre. Dies ist für eine Liegenschaft mit einer geschätzten Restnutzungsdauer von 40 Jahren ein äusserst guter Wert.

5. Flankierende Massnahmen

5.1 Energetische Optimierung

Die Energieeffizienz des Werkhofs Schöntal ist mangelhaft. In der vorgängig erwähnten Summe sind Massnahmen zur energetischen Optimierung all jener Gebäudeteile enthalten, die im Rahmen des Umzugprojektes sowieso "angefasst" werden. Es sind dies:

- Wärmeerzeugung, Anschluss an den Nahwärmeverbund Sulzer-Zentrum von Stadtwerk Winterthur (Energie-Contracting).
- Wärmeverteilung (Anpassung an das neue Rauml原因).
- Lüftung (sämtliche neu geschaffenen Büroräumlichkeiten werden mit einer Lüftungsanlage ausgerüstet).
- Sanitärbereich (Warmwasser-Aufbereitung).

Weitergehende Massnahmen (z.B. Ersatz aller Verglasungen, Verbesserung der Wärmedämmungen und Reduktion der Luftmengen) zur Verbesserung der Energie-Effizienz werden im Rahmen des Projekts identifiziert und quantifiziert sowie gegebenenfalls gesondert mit dem Baukredit beantragt.

5.2 Koordination mit anderen städtischen Projekten

Die Umgebungsplanung wird mit dem Projekt "Testplanung Zürcherstrasse" koordiniert. Es handelt sich dabei hauptsächlich um die Verlegung des Röhrenlagers auf die Nordseite des Gebäudes und die Gestaltung des Bereiches zwischen Zürcherstrasse und dem Gebäude Schöntal.

6. Beantragter Projektierungskredit

Der GGR hat am 13. Dezember 2004 mit konstitutivem Budgetbeschluss einen ersten Projektierungskredit von Fr. 200'000.- für die vorbereitenden Planungsarbeiten wie Betriebs-, Bau- und Raumkonzept bewilligt.

Mit dem vorliegend beantragten zweiten Projektierungskredit wird das Abstimmungsprojekt ausgearbeitet. Das Projekt basiert auf einer geschätzten Bausumme von Fr. 16 Mio. und beinhaltet neben den Planerleistungen auch das Ausarbeiten eines Energiekonzeptes für den Standort Schöntal.

Der im Budget 2009 eingestellte Betrag von Fr. 1'500'000.- konnte vorerst nur aufgrund einer Grobschätzung festgelegt werden. Nach heutigem Erkenntnisstand sind die beantragten Fr. 975'000.- ausreichend, d.h. es werden für dieses Vorhaben insgesamt Projektierungskosten von Fr. 1'175'000.- aufgewendet werden.

7. Termine

Genehmigung Baukredit durch GGR/Volk	Sommer 2010
Detailplanung und Bauvorbereitung	2011
Baubeginn	01.01.2012
Bauende/Umzug	31.12.2013

Die Berichterstattung im Grossen Gemeinderat ist dem Vorsteher des Departements Technische Betriebe übertragen.

Vor dem Stadtrat

Der Stadtpräsident:

E. Wohlwend

Der Stadtschreiber:

A. Frauenfelder