

## Protokoll Stadtrat

Sitzung vom 29. Januar 2024

### 6.1.5.1 **Umnutzungs- und Sanierungsmassnahmen Binzstrasse 11 (Werkhof II)** **28-2024** **Widmung und Ausführungskredit, Antrag an GR**

#### 1 Ausgangslage

Die Infrastrukturabteilung betreibt an der Heimstrasse 36 den Werkhof und erbringt über diesen und weiteren dezentralen Anlagen (z.B. im ehemaligen Feuerwehrdepot an der Bremgartnerstrasse 15) vielfältige Dienstleistungen für den Betrieb und Unterhalt der städtischen Infrastrukturanlagen. Die organisch gewachsenen Raumstrukturen stossen bereits mit dem heutigen Leistungsauftrag an ihre Grenzen. Mit dem prognostizierten Wachstum der Stadt werden die Anforderungen sowohl quantitativ als auch qualitativ an die Infrastruktur und die damit verbundenen Leistungen weiter zunehmen. Weil der heutige Werkhofstandort räumlich keine Möglichkeiten hat, die kurzfristige Entwicklung aufzufangen und langfristig die gesamte Standort- und Prozesslandschaft der Infrastrukturabteilung auf die Herausforderungen der Zukunft abgestimmt werden muss, besteht Handlungsbedarf auf zwei zeitlichen Ebenen.

Durch die genannten Umstände haben die Hochbauabteilung gemeinsam mit der Infrastrukturabteilung verschiedene Szenarien geprüft, um dem steigenden Raumbedarf Rechnung zu tragen. Ebenso wurde die Immobilienkommission am 8. Februar 2022 über die Situation in Kenntnis gesetzt, welche die Hochbauabteilung mit Suche nach Lösungen beauftragte.

Die Stadt ist Eigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 10215, sowie weiterer angrenzender Parzellen an der Binzstrasse, welche dem Finanzvermögen zugeteilt sind und im Baurecht abgegeben wurden. Die erwähnte Parzelle wurde 1983 an die Zaminga GmbH abgegeben. Der Stadtrat hat am 23. November 2022 das Vorkaufsrecht vertragsgemäss ausgeübt und die Bauten des ehemaligen Garagenbetriebs an der Binzstrasse 11 übernommen. Dieses Recht wurde ausgeübt, um kurzfristig den heute nicht ausreichenden Raumbedarf der Infrastrukturabteilung mit einer Zwischennutzung zu sichern. Die Hochbauabteilung hat unter Einbezug des Leiters Strassenunterhalt Instandsetzung die angemeldeten Raumbedürfnisse in ein Umnutzungs- und Sanierungskonzept verarbeitet. Die Planungsmassnahmen beinhalten eine minimale Renovation und einige betrieblich notwendige Anpassungen, die für die Zwischennutzung zwingend notwendig sind.

Weil die Dauer dieser Zwischennutzung nicht genau bestimmt werden kann, muss die Liegenschaft gewidmet werden. Widmung heisst, sie wird zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen übertragen. Die Übertragung erfolgt zum aktuellen Buchwert von Fr. 688'000.00, welcher auf einer vorschriftsgemässen internen Bewertung per 31. Dezember 2022 basiert. Da das Gebäude 1985 erstellt und seither keine wesentlichen Investitionen vorgenommen wurden, ist es bereits vollständig abgeschrieben. Somit erfolgt die Übertragung des aktuellen Wertes ins Verwaltungsvermögen als Grundstück.

#### 2 Erwägungen

Die Infrastrukturabteilung hat bereits im Jahr 2021, vor der Ausübung des Vorkaufsrechts am Grundstück Binzstrasse 11, eine Analyse zum Arbeitsvolumen, den Prozessen und dem Raumprogramm der Abteilung in Auftrag gegeben. Diese belegt, dass die Platzverhältnisse (Einstellhallen etc.) sowie die Lagerhaltung bereits heute ungenügend sind und die Arbeitsverhältnisse nicht mehr den heutigen Bedürfnissen entsprechen. Der

Trend nach zusätzlichen Aufenthaltsflächen, mehr Grünanlagen und damit einhergehenden Unterhaltsarbeiten (z.B. chaussierten Flächen) wird den Bedarf nach personellen und maschinellen Ressourcen weiter antreiben. Diese qualitative und quantitative Entwicklung der Stadt hat zwangsläufig Auswirkungen auf den Bedarf nach Betriebsflächen in vielerlei Hinsicht. Insbesondere sind dies Einstellhallen, Lagerflächen, Sozialräume und auch Büroräumlichkeiten.

Eine Raumstudie, welche die Hochbauabteilung auf Basis der Studienergebnisse in Auftrag gegeben hat, bestätigte die Machbarkeit am Standort Binzstrasse unter Einbezug der angrenzenden städtischen Parzellen, welche noch während 11 bis 17 Jahren mit Baurechten belegt sind. Ein solcher Werkhofneubau wird den heutigen Standort an der Heimstrasse 36 ersetzen und dort Potenzial für eine andere Nutzung frei geben. Ferner werden bei einem Neubau dann auch weitere Standorte der Infrastrukturabteilung, welche auf verschiedene Flächen verteilt sind, zusammengezogen. Mit der Integration der Werkhalle an der Binzstrasse 11 können bereits heute Ressourcen zusammengeführt und optimiert werden. Das ehemalige Feuerwehrdepot an der Bremgartnerstrasse 15 - heute Betriebsareal von Mitarbeitenden des Fachbereich Grünanlagen - kann freigespielt und einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Weiterverfolgung dieser Standortstrategie ist eine der Stadtentwicklung einhergehenden Sicherstellung der Infrastrukturdienstleistungen langfristig möglich.

### 3 Projekt

Der für die Zwischennutzung vorgesehene Kredit umfasst den Abbruch eines auf der Nordostseite stehenden alten Bürocontainers, welcher der Infrastrukturabteilung keinen Nutzen bringt. Der Platz wird als Stellfläche für Autos, Lieferwagen, Anlieferungen oder Arbeitsplatz im Aussenraum genutzt werden. Die Abbrucharbeiten unterliegen nicht der Bewilligungspflicht. Für diese Umnutzung muss eine Baubewilligung im Anzeigeverfahren eingeholt werden.

Die überwiegenden Umbaumaassnahmen sind im ersten Obergeschoss notwendig, um das Objekt den Bedürfnissen des Strassenunterhalts anzupassen. Es entstehen dort Garderoben, Nassräume, ein Aufenthaltsraum mit Küche und ein Büro. Im Erdgeschoss entsteht eine Nasszelle für Damen mit Waschmaschine und Tumbler und ein Lager mit einem flexiblen Arbeitsplatz. Die Installationen werden angepasst und in der Werkstatt zwei Ladestationen für Elektroautos montiert. Das Untergeschoss bleibt bis auf wenige kleine Anpassungen der Installationen bestehen.

### 4 Termine

Mit den Bauarbeiten wird vorbehaltlich einem zustimmenden Entscheid des Gemeinderates, und nach ungenutztem Ablauf der Rekursfrist zeitnah begonnen, so dass nach bewilligtem Baugesuch die Zwischennutzung des Werkhofs innert rund 6 Monaten erfolgen kann.

**5 Kostenzusammenstellung**

Das städtische Baumanagement koordiniert das Vorhaben in Eigenbearbeitung und zeichnet auch für die Kostenschätzung verantwortlich. Basierend auf Unternehmerofferten und Schätzungen wurden die Baukosten (Genauigkeit +/- 15 %) erhoben. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

<b>BKP</b>	<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Offertsumme netto inkl. 8.1 % MWST</b>
211	Baumeisterarbeiten,	Fr. 21'000.00
213	Montagebau in Stahl, Fassade reparieren	Fr. 2'000.00
221.6	Tore	Fr. 5'800.00
224	Bedachungsarbeiten	Fr. 1'300.00
230	Elektroinstallationen	Fr. 51'000.00
250	Sanitäranlagen	Fr. 49'700.00
253.2	Spaltanlage für Abwasserbehandlung	Fr. 31'000.00
258	Kücheneinrichtung	Fr. 20'600.00
273	Schreinerarbeiten	Fr. 19'400.00
281	Bodenbeläge	Fr. 3'700.00
285	Malerarbeiten	Fr. 34'200.00
287	Baureinigung	Fr. 3'000.00
291	Architekt	Fr. 1'000.00
293	Elektroingenieur	Fr. 1'800.00
421	Gärtnerarbeiten / Umgebung	Fr. 9'000.00
6	Reserve, Diverses, Beschriftung, Bauseitige Leistungen	Fr. 21'500.00
<b>Total Kostenschätzung +/- 15 %</b>		<b>Fr. 276'000.00</b>

Im aktuellen Finanzplan sind für das Jahr 2023 Fr. 300'000.00 für die Umnutzungs- und Sanierungsmassnahmen (Werkhof II) an der Binzstrasse 11 auf der Investition Nr. 12310.2413 eingestellt. Es wird ein Ausführungskredit von insgesamt Fr. 276'000.00 (inkl. MWST) beantragt. Diese Sanierungskosten sind über eine Nutzungsdauer von 20 Jahren abzuschreiben, was jährlichen Abschreibungen von Fr. 13'800.00 entspricht. Das Grundstück muss hingegen nicht abgeschrieben werden.

**Der Stadtrat beschliesst:**


1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
  - 1.1. Das Grundstück Binzstrasse 11 wird mit einem Buchwert von Fr. 688'000.00 gewidmet (vom Finanzins Verwaltungsvermögen übertragen), um als Werkhof II einer öffentlichen Aufgabe zu dienen. Die Abwicklung erfolgt unter der Investition Nr. 12310.2616.
  - 1.2. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
  - 1.3. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
  - 1.4. Mitteilung an den Stadtrat zum Vollzug.
2. Für die Umnutzungs- und Sanierungsmassnahmen an der Binzstrasse 11 (Werkhof II) zur temporären Nutzung durch den Strassenunterhalt wird ein Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 276'000.00 zulasten Investition Nr. 12310.2413 bewilligt.

3. Die Hochbauabteilung, Baumanagement, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
4. Die Hochbauabteilung, Liegenschaftsverwaltung, nimmt nach Beschlussfassung des Gemeinderates die Kosten für Personalaufwand (Hauswart, Reinigung) und Unterhalt in die Erfolgsrechnung auf.
5. Die Hochbauabteilung, Immobilienmanagement, wird nach Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem weiteren Vollzug der Strategie für den neuen Werkhof beauftragt.
6. Die Finanzabteilung, Rechnungswesen, wird nach der Beschlussfassung des Gemeinderates mit dem Vollzug der Widmung beauftragt.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiter Finanzabteilung;
- Leiter Rechnungswesen;
- Leiter Infrastrukturabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Leiter Baumanagement;
- Leiterin Liegenschaften;
- Hochbauvorsteher.

NAMENS DES STADTRATES



Roger Bachmann  
Stadtpräsident



Claudia Winkler  
Stadtschreiberin

Versand: 31.01.2024