

Antrag des Regierungsrates vom 22. September 2021

5761

**Beschluss des Kantonsrates
über die Bewilligung eines Objektkredits
für den Umbau und die Erweiterung
des Werkhofs Affoltern a. A.**

(vom)

Der Kantonsrat,

nach Einsichtnahme in den Antrag des Regierungsrates vom 22. September 2021,

beschliesst:

I. Für den Umbau und die Erweiterung des Werkhofs Affoltern a. A. wird ein Objektkredit von Fr. 13 275 000 zulasten der Investitionsrechnung der Leistungsgruppe Nr. 8400, Tiefbauamt, bewilligt.

II. Dieser Betrag wird nach Massgabe des Zürcher Indexes der Wohnbaupreise gemäss folgender Formel der Teuerung angepasst:
Bewilligte Ausgabe $\times$ Zielindex $\div$ Startindex (Indexstand April 2020)

III. Dieser Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

IV. Veröffentlichung im Amtsblatt.

V. Mitteilung an den Regierungsrat.

Bericht

A. Ausgangslage und Ziel

Der Unterhaltsbezirk 4 ist zuständig für den Unterhalt und Betrieb der kantonalen Strassenverkehrsanlagen der Gemeinden des Bezirks Affoltern sowie der Gemeinden Aesch, Birmensdorf und Uitikon. Er hat seinen Werkhof an der Industriestrasse 15 in Affoltern a. A. Der Werkhof wurde 1970 erbaut und besteht aus einem Dienstgebäude mit einem seitlich angebauten Werkstatt- und Einstellhallengebäude, einer Salzlagerhalle und drei Garagenbauten.

Um die Anlage den Anforderungen an einen modernen Werkhofbetrieb anzupassen, hat das Strasseninspektorat das Hochbauamt 2010 mit einer Machbarkeitsstudie für den Umbau und die Erweiterung des Werkhofs Affoltern a. A. beauftragt. In einem 2017 durchgeführten Wettbewerb im selektiven Verfahren wurde das Projekt des Teams Malte Kloes und Christoph Reichen Architekten für die weitere Bearbeitung ausgewählt.

Um dem gestiegenen Raumbedarf im Bereich der Personalräume sowie der Einstell- und gedeckten Lagerflächen Rechnung zu tragen, sind der Ersatz des Dienstgebäudes sowie der Neubau einer Einstell- und Lagerhalle nach heutigen Standards geplant, wobei beim Hallenneubau der grössere Anteil als Ersatzbau für wegfallende Einstell- und Lagermöglichkeiten dient. Die bestehende Einstellhalle soll instand gesetzt und die Werkstatt umgebaut und vergrössert werden. Um den veränderten Bedürfnissen im Winterdienst gerecht zu werden, wird die Salzlagerhalle rückgebaut und durch zwei einfacher zu bewirtschaftende Salzsilos mit Soletankanlage ersetzt.

Die baulichen Massnahmen müssen bei laufendem Betrieb des Werkhofs umgesetzt werden. Wegen der dafür notwendigen Etappierung der Arbeiten wird mit einer gegenüber dem konventionellen Vorgehen längeren Bauzeit gerechnet. Die für die Auslagerung des Betriebs notwendigen Provisorien sind im Projekt vorgesehen.

Bei den Gebäuden auf dem Werkhof handelt es sich um nutzungs-optimierte Zweckbauten.

Im heutigen Dienstgebäude befinden sich Garderoben und Büroräume des Unterhaltsbezirks sowie zwei Wohnungen. Die derzeitige Verteilung der Nutzungen im Dienstgebäude ist nicht optimal. Die Wohnungen werden nicht mehr benötigt. Es fehlen Büroarbeitsplätze für die Vorarbeiter sowie ein zusätzliches Sitzungszimmer. Der Mehrzweckraum ist zu klein und Garderoben, Duschen und Toiletten sind nicht in ausreichender Zahl vorhanden. Das aus den 70er-Jahren stammende Gebäude ist zudem energetisch instandsetzungsbedürftig.

Werkstatt und Einstellhalle weisen vor allem nutzungsbedingte Schäden auf. Die Schiebefalttüre der Halle weisen starke Beschädigungen durch Korrosion auf und müssen daher ersetzt werden. Die Waschanlage ist zudem nicht mehr voll funktionstüchtig.

Die Salzlagerhalle und die damit verbundenen Betriebsabläufe entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen im Winterdienst. Aus Platzgründen wird ein Teil der Halle seit Jahren in der Übergangszeit als zusätzliches gedecktes Baumateriallager umgenutzt. Allgemein ist die Halle stark instandsetzungsbedürftig.

Weiter fehlt es an Fahrzeugstellplätzen und überdachten Lagerflächen für Maschinen und Geräte, die ein moderner Werkhofbetrieb erfordert. Derzeit werden verschiedene für den Betrieb notwendige Materialien und Gerätschaften wie Salzstreuer und Pfadschlitten in einer externen Mietliegenschaft gelagert. Die drei Kleingaragen für PKW werden nicht mehr benötigt, da mit diesen die heutigen Anforderungen von grösseren, zusammenhängenden Stellflächen nicht mehr gedeckt werden können.

Die vorgesehenen baulichen Massnahmen sind unabdingbar, um sicherzustellen, dass der Werkhof Affoltern a. A. seine Aufgaben in Zukunft den Bedürfnissen an einen modernen Betrieb entsprechend erfüllen kann.

B. Projektbeschreibung

Kernstück der Massnahmen ist der Neubau einer Einstellhalle für Fahrzeuge mit Waschanlage, Innen- und Aussenlagerflächen. Durch die L-förmige Anordnung der Halle entlang der Grundstücksgrenzen wird ein zentraler Arbeitshof geschaffen, der ausreichend Platz für die Arbeitsprozesse mit den verschiedenen Fahrzeugen bietet. Die moderne Waschanlage ermöglicht es, Fahrzeuge mit gekipptem Aufbau zu reinigen. An der Rückseite des Gebäudes wird ein mit Stapler bedienbares, überdachtes Aussenlager erstellt.

Durch den Ersatz der Salzlagerhalle mit zwei Silos und Soletanlage können die Abläufe im Winterdienst bedeutend vereinfacht und verbessert werden. Die Anlage wird zentral auf dem Hof platziert, sodass die Manövrierfähigkeit mit den verschiedenen Fahrzeugen gewährleistet ist. Entlang der Stützmauer zum östlichen Nachbargrundstück werden ein Unterstand für Schneepflüge sowie überdachte Flächen für das Abstellen von Zweirädern geschaffen.

Die neue Einstellhalle und der neue Unterstand für Schneepflüge bieten ausreichend Platz für die Fahrzeuge, Geräte und Materialien, die bislang in der Salzlagerhalle, in den Einzelgaragen, ungedeckt im

Freien oder in der externen Mietliegenschaft gelagert oder abgestellt wurden.

Als weitere Massnahme wird das nicht mehr den betrieblichen Anforderungen entsprechende und zugleich energetisch instandsetzungsbedürftige Dienstgebäude ersetzt. Da der Umbau und die energetische Ertüchtigung nicht wirtschaftlich umsetzbar wären, wird es ebenerdig abgebrochen und als Ersatzneubau aus Holz auf dem bestehenden Untergeschoss neu erstellt. Der Ersatzneubau kann die betrieblichen und energetischen Anforderungen vollumfänglich erfüllen. Die Struktur des Gebäudes ermöglicht spätere Umbauten, falls sich die Bedürfnisse des Werkhofbetriebs ändern.

Die Umbaumassnahmen in der bestehenden Werkstatt/Einstellhalle beschränken sich vorrangig auf die Werkstatt. Der ehemalige Waschraum wird entfernt, der Werkstattbereich wird vergrössert und mit einer Innendämmung sowie neuen Fenstern energetisch ertüchtigt. Die durch Korrosion stark beschädigten Tore von Halle und Werkstatt werden ersetzt.

Die bestehende Gasheizung wird stillgelegt und die Wärmeenergie für den Werkhof neu per Fernwärme von der HEA Holzenergie AG bezogen. Die elektrischen Anlagen werden ersetzt bzw. unter Berücksichtigung der heutigen Energiestandards neu erstellt. Auf dem Dach der neuen Einstellhalle wird eine Photovoltaikanlage mit 61 kWp Leistung installiert, deren Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Projektierung nachgewiesen wurde. Das Dienstgebäude wird im Minergie-A-Eco-Standard erstellt und zertifiziert. Beim Neubau der Einstellhalle werden die Eco-Vorgaben berücksichtigt. Die Erstellung von Tragwerk und Fassade der Neubauten in Holz leistet einen wichtigen Beitrag zur Optimierung der Gesamtenergie- und CO₂-Bilanz des Bauvorhabens.

Der Werkhof wird wie bisher mit einer Betriebstankstelle für konventionelle Betriebsstoffe (Benzin/Diesel) ausgerüstet sein. Ferner wird der Werkhof in Übereinstimmung mit der kürzlich beschlossenen Weisung Emissionsminderung von Fahrzeugen bei der Beschaffung und dem Betrieb durch die kantonale Verwaltung und beauftragte Unternehmen (RRB Nr. 949/2021) für Elektroladestationen vorbereitet. Weiter wurde die Erstellung einer Wasserstofftankstelle geprüft, jedoch verworfen. Der Platz auf dem Werkhofgelände ist beschränkt, und es besteht keine Möglichkeit, diesen zu erweitern. Eine Wasserstofftankstelle braucht, sowohl als öffentliche als auch als reine Betriebstankstelle, viel Platz. Deren Integration auf das Werkhofgelände im vorgesehenen Projekt ist deswegen nicht möglich. Überdies könnte eine solche Tankstelle aufgrund der örtlichen Gegebenheiten einzig als Betriebstankstelle, nicht als öffentlich zugängliche Tankstelle ausgestaltet werden. Zudem werden auf privater Basis an strategisch günstigen Orten in der Nähe öffentlich zugängliche Wasserstofftankstellen erbaut.

Im Rahmen der Umstellung der Fahrzeugflotte auf CO₂-freie Antriebe gemäss Beschaffungsweisung (RRB Nr. 949/2021) wird jedoch geprüft, ob und wo ein Standort für eine Wasserstofftankstelle sinnvoll und machbar ist.

Die Grobterminplanung für das Projekt sieht wie folgt aus:

Tabelle 1: Termine

Phase	Termine
Kreditbewilligung	August 2020 – Juni 2022
Baugesuch	August 2020 – Juni 2021
Ausschreibungsplanung/Submissionen	Juli 2021 – November 2022
Ausführungsplanung	Juli 2022 – Mai 2023
Realisierung (Etappen 1 und 2)	September 2022 – Oktober 2023
Inbetriebnahme, Bezug (Neubau Einstellhalle)	November 2023
Realisierung (Etappe 3)	November 2023 – Februar 2025
Inbetriebnahme, Bezug	März 2025

Tabelle 2: Kostenkennzahlen, nach SIA 416, indexiert auf Kostenstand 1. April 2019

Objekt	Baujahr	Massnahme	BKP 2+3/HNF Fr./m ²	BKP 2+3/GF Fr./m ²	BKP 2+3/GV Fr./m ³	BKP 1–9/HNF Fr./m ²	BKP 1–9/GF Fr./m ²	BKP 1–9/GV Fr./m ³	FQ HNF/GF
Werkhof Affoltern a. A. 2024		Umbau/ Erweiterung	2 990	2 548	532	4 689	3 995	835	0,85
Entsorgungshof Fellerstrasse, Bern	2016	Umbau/ Erweiterung	k. A.	3 148	466	k. A.	3 778	560	k. A.
Werkhof Irgenhusen, Pfäffikon ZH	2006	Umbau/ Erweiterung	6 924	3 570	642	8 731	4 501	809	k. A.
Werkhof Biel BE	2009	Umbau/ Erweiterung	2 991	2 154	405	3 465	2 495	469	k. A.
Werkhof Albisgüetli ZH	2014	Umbau/ Erweiterung	13 347	4 696	1 506	15 947	5 611	1 799	k. A.

Aufgrund der sehr unterschiedlichen Eingriffstiefe der einzelnen Massnahmen, der unterschiedlichen Funktionen und der technischen Ausstattung ist ein Vergleich der Kennzahlen des Gesamtprojekts mit den Kennzahlen von Vergleichsprojekten nur eingeschränkt aussagekräftig. Die Kennzahlen von Vergleichsprojekten variieren aufgrund der Unterschiede in der Projektcharakteristik sehr stark. Zum Vergleich mit den Kostenkennzahlen für das Gesamtprojekt sind die Kostenkennzahlen von anderen Umbau- und Erweiterungsmassnahmen von Werkhöfen aufgeführt. Anzuführen sind hier insbesondere die Umbau- und Erweiterungsmassnahmen der Werkhöfe Irgenhusen und Albis-

gütli, die teurer waren, und die Projekte Fellerstrasse Bern sowie Biel, die günstiger ausfielen.

Im Rahmen der Projektierung konnten zahlreiche Kostenoptimierungen vorgenommen werden. So wurde etwa das Gebäudevolumen des Dienstgebäudes um rund 15% verkleinert. Schreiner- und Ausbauarbeiten sowie die Umgebungsgestaltung wurden auf ein Mindestmass verkleinert.

C. Finanzierung

Die Kosten für das geplante Vorhaben belaufen sich auf Fr. 13 275 000 (Kostenstand 13. Mai 2020, Zürcher Index der Wohnbaupreise: April 2020, Basis 1939, 1045,6 Punkte) und weisen eine Genauigkeit von $\pm 10\%$ auf. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 3: Baukostenplan (BKP; Beträge in Franken)

		Einstellhalle	Dienstgebäude	Werkstatt/ Einstellhalle	Umgebung	Total
BKP	Arbeitsgattung	Neubau	Umbau/Neubau	Umbau	Umbau	
1	Vorbereitungsarbeiten	485 000	327 000	424 000		1 236 000
2	Gebäude	3 561 000	2 702 500	1 134 000		7 395 500
3	Betriebseinrichtung	155 500	12 500		899 000	1 067 000
4	Umgebung				1 870 000	1 870 000
5	Baunebenkosten	171 000	110 000	79 500		360 500
6	Reserve	444 000	321 000	165 000	275 000	1 205 000
9	Ausstattung	65 000	62 000	12 000		139 000
1–9	Baukosten (einschliesslich 7,7% MWST)	4 881 500	3 535 000	1 814 500	3 044 000	13 275 000

Bei den Kosten für den Umbau und die Erweiterung des Werkhofs Affoltern a. A. von Fr. 13 275 000 handelt es sich um neue Ausgaben im Sinne von § 37 Abs. 1 des Gesetzes über Controlling und Rechnungslegung (CRG, LS 611), die gemäss § 36 lit. a CRG vom Kantonsrat zu bewilligen sind. Der vorliegende Objektkredit bedarf der Zustimmung der Mehrheit aller Kantonsratsmitglieder (Art. 56 Abs. 2 lit. a Kantonsverfassung [KV, LS 101]) und untersteht dem fakultativen Referendum (Art. 33 Abs. 1 lit. d Ziff. 1 KV).

Der Verpflichtungskredit ist gemäss der im Dispositiv erwähnten Formel der Teuerung anzupassen, wobei der Zürcher Index der Wohnbaupreise massgebend ist.

Die Finanzierung erfolgt über die Investitionsrechnung der Bau-
direktion und geht zulasten der Leistungsgruppe Nr. 8400, Tiefbauamt,
Konto 50410 00000, Erneuerungsunterhalt Hochbau, aufzuteilende
Posten.

In den Gesamtkosten von Fr. 13 275 000 sind die mit RRB Nr. 937/
2021 bewilligten Kosten für die Projektierung und die vorgezogene
Ausführungsplanung von Fr. 1 850 000 enthalten. Dieser Beschluss des
Regierungsrates wird mit der Rechtskraft des vorliegenden Objekt-
kredits gegenstandslos.

Das Vorhaben verursacht jährliche Kapitalfolgekosten von Fr. 379 000,
die sich aus Fr. 329 000 für Abschreibungen und Fr. 50 000 für Zinsen
zusammensetzen, wobei der kalkulatorische Zins 0,75% beträgt.

Tabelle 4: Kapitalfolgekosten

Investitionskategorie (Bauteilgruppe)	Kostenanteil		Nutzungsdauer Jahre	Kapitalfolgekosten/Jahr (in Franken)		
	in Franken	in %		Abschreibung	kalk. Zinsen	Total
Hochbauten Rohbau 1	4 821 483	36,32	80	60 000	18 000	78 000
Hochbauten Rohbau 2	2 116 133	15,94	40	53 000	8 000	61 000
Hochbauten Ausbau	2 424 123	18,26	30	81 000	9 000	90 000
Hochbauten Installationen	3 841 676	28,94	30	128 000	14 500	142 500
Mobile Ausstattung	71 585	0,54	10	7 000	500	7 500
Total	13 275 000	100		329 000	50 000	379 000

Es fallen keine betrieblichen oder personellen Folgekosten an (§ 33
Abs. 1 lit. e Finanzcontrollingverordnung [LS 611.2]).

Da die externen Mietliegenschaften nicht mehr benötigt werden,
entstehen jährliche Kosteneinsparungen von rund Fr. 13 000.

Tabelle 5: Investitionen

Jahr	Investitionskosten (in Franken)
Vorjahre	600 000
2021	200 000
2022	500 000
2023	5 900 000
2024	5 900 000
2025	175 000

Für das Vorhaben sind im Budget 2021 Fr. 200 000 enthalten.
Fr. 12 475 000 sind im Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplan
2022–2025 eingestellt.

Die Durchführung steht unter dem Vorbehalt, dass das Vorhaben im Rahmen der zur Verfügung stehenden Budgetkredite der Investitionsrechnung finanziert werden kann und im Vergleich zu anderen Vorhaben priorisiert wird.

D. Antrag

Der Regierungsrat beantragt dem Kantonsrat, den Objektkredit von Fr. 13 275 000 für den Umbau und die Erweiterung des Werkhofs Affoltern a. A. zu bewilligen.

Im Namen des Regierungsrates

Die Präsidentin:

Jacqueline Fehr

Die Staatsschreiberin:

Kathrin Arioli