

**2020/141 6.02.03.10 Wohn- und Geschäftsliegenschaften
Pappelstrasse 4, Planung Erweiterungsbau für Neunutzung Abteilung Soziales, Kreditbewilligung in eigener Kompetenz**

Beschluss Stadtrat

1. Für die Planung des Erweiterungsbaus am Wohn- und Bürohaus an der Pappelstrasse 4 zur Neunutzung für die städtische Verwaltungsabteilung Soziales wird ein Planungskredit von 160'000 Franken in eigener Kompetenz bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00395-9531.7040.00 160'000 Franken
(Pappelstrasse 4, Planung Erweiterungsbau für Neunutzung Abteilung Soziales)
3. Die Abteilung Immobilien wird ermächtigt, die Planungsarbeiten nach erfolgter Kreditbewilligung durch den Stadtrat an die Hand zu nehmen und die Aufträge zu erteilen.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Abteilung Immobilien
 - Geschäftsbereich Finanzen + Immobilien
 - Abteilung Soziales
 - Geschäftsbereich Alter, Soziales und Umwelt
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Haus an der Pappelstrasse 4 wurde um 1900 als Wohnhaus erbaut. Die Eigentümerin ist die Stadt Wetzikon (Finanzvermögen). Es wurde bis Ende 2019 durch die RIZ AG als Bürogebäude genutzt. Seit-her steht es leer. Die Bausubstanz ist gut. Es stehen keine grossen Instandsetzungsarbeiten an.



Bild 1: Situation Pappelstrasse 4



Bild 2: Ansichtsfoto Strassenseite Pappelstrasse 4

Das Grundstück Kat. Nr. 3763 an der Pappelstrasse 4 hat eine grosse Ausnutzungsreserve. Im hinteren Teil des Grundstücks, wo sich heute ein bekiester Parkplatz befindet, kann ein zusätzliches Gebäudevolumen von rund 1'500 m³ realisiert werden. Auf einen Zeithorizont von rund zwanzig Jahren betrachtet, kann ein einfacher Erweiterungsneubau z. B. in Holzelementbauweise zur Büronutzung sinnvoll realisiert werden, ohne dass die langfristige Stadtentwicklung damit eingeschränkt würde (siehe dazu der ausführliche Bericht der Hodel Architekten im Anhang).

Erste Abklärung ergaben, dass eine Neunutzung des bestehenden Bürohauses mit einer Ankopplung eines Anbaus relativ einfach möglich und genügend gross wäre, um die Abteilung Soziales im Gebäude unterbringen zu können (inkl. gemeinsamer Empfang der drei Bereiche). Wenn das Grundstück für die Verwaltung genutzt wird, sind genügend Parkplätze in der Nähe vorhanden (Mitarbeiterparkplätze an der Pappelstrasse 12–16). Somit würde eine teure unterirdische Einstellhalle für Personenwagen entfallen.

Eine Nutzung durch eine andere städtische Verwaltungseinheit (Geschäftsbereich) wurde in der Geschäftsleitung diskutiert und als nicht gegeben erachtet. Die Geschäftsleitung ist der Ansicht, dass die Abteilung Soziales auf absehbare Zeit die richtige Nutzerin an diesem Ort ist.



Bild 3: Volumenstudie Erweiterungsbau 2 – 3 stöckig Pappelstrasse 4 (Hodel Architekten Wetzikon)

Die Baukosten für einen einfachen Büroanbau in diesem Umfang ohne unterirdische Einstellhalle würde bei zirka 2–2,50 Mio. Franken liegen (Grobkostenschätzung Architekturbüro Hodel). Die aktuellen Netto-Mietkosten (exkl. Nebenkosten) am derzeitigen Standort der Abteilung Soziales im Bachtelhof betragen rund 220'000 Franken pro Jahr. Somit wäre der Neubau in rund 12 Jahren amortisiert. Der Mietvertrag läuft bis Ende August 2026, kann jedoch mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr frühzeitig aufgelöst werden. Mit den aktuell geschätzten Gesamtkosten kann mit einem Bezug bis 2022/23 gerechnet werden.

Aufgrund der Vorabklärungen und der diversen Besprechungen mit der Abteilung Hochbau und der Stadtplanung schlägt die Abteilung Immobilien vor, auf einen Projektstudienwettbewerb zu verzichten und einen Direktauftrag zur Planung an das Wetziker Architekturbüro Hodel AG zu erteilen. Dies, da der Erweiterungsbau bezüglich städtebaulicher Präsenz eher untergeordnet ist. Er soll für einen Nutzungshorizont an diesem Ort von rund 20 Jahre erstellt werden. Daher sollen primär hohe Anforderungen bezüglich Funktionalität, Nachhaltigkeit (Schweizer Holz) und Rückbaubarkeit (Holzelementbau) im Vordergrund stehen.

Die vom Architekturbüro Hodel Wetzikon erarbeitete Volumenstudie zeigt sehr gute Ansätze für eine mögliche Nutzung der Pappelstrasse 4 als künftige Büros für die Abteilung Soziales. In der konkreten Projektierung sollen die aktuell benötigten Arbeitsplätze und Besprechungsräume sowie auch genügend zusätzlicher Raum eingeplant werden für künftige Entwicklungen in einer wachsenden Stadt. Einerseits ist mit einer Zunahme der Klientel und damit verbunden der Mitarbeitenden in allen Bereichen der Abteilung Soziales zu rechnen. Andererseits sollte es zukünftig auch möglich sein, alle Mitarbeitenden des Ressorts Soziales + Alter am gleichen Standort unterbringen zu können, um noch vermehrt Synergien zu nutzen und die Arbeitswege zu verkleinern. In der Projektierung sind deshalb auch die Mitarbeitenden der Fachstelle Alter + Gesundheit zu berücksichtigen.

Planungskredit

Für die Planung des Annexbaus mit Anbindung an das bestehende Gebäude bis und mit TU-Ausschreibung und Baubewilligungsverfahren sind folgende Planungskosten zu erwarten:

Planungsleistungen	Honorar inkl. 7.7 % MWST
Architektur (Hodel Architekten AG Wetzikon)	100'000.00
HLKS-Ingenieur (vorgesehen Peter Gloor AG Wetzikon)	10'000.00
Elektroingenieur (vorgesehen Wolf AG Wetzikon)	20'000.00
Holzbauingenieur	10'000.00
Landschaftsarchitekt	5'000.00
Spezialisten (Gipsmodell/Bauphysik/Bauakustik/Minergie/Bürraumplanung usw.)	15'000.00
Total Planungskosten bis und mit TU-Ausschreibung	160'000.00

Nicht abgeschriebene Investitionen

In den Jahren 2012-2013 fielen für die Büroräume Bachtelhof Investitionen von Fr. 211'816.05 an. Diese werden mit 20 Jahren (Hochbauten) abgeschrieben. Mit der Umstellung auf das Harmonisierte Rechnungsmodell 2 (HRM2) wurde der Restbuchwert von Fr. 137'803.63 und 13 Restjahre übertragen. Abschreibungen fallen noch bis und mit dem Jahr 2031 an. Die anstehenden Abschreibungen betragen gesamthaft Fr. 127'203.36 (Fr. 10'600.28/jährlich) und werden dem Konto 9561.3300.40 belastet.

Mitbericht Stadtplanung

Die Überlegungen, die zu einer Umnutzung sowie einem Ergänzungsbau zum Haus "Pappelstrasse 4" führen, sind nachvollziehbar. Die Häuser Pappelstrasse 4 und 8 tragen aus städtebaulicher Sicht sehr gut zur Mitbildung und Umrahmung des Strassenraums bei und es wäre gegenwärtig ein Verlust, sie zu entfernen.

Ob die beiden Häuser diese Funktion auch nach einer Erweiterung des Stadthauses noch erfüllen können oder ob aus städtebaulicher Sicht nicht nach einer besseren Lösung gesucht werden muss, kann

erst dann analysiert und entschieden werden. Mit der Erstellung eines kostengünstig realisierbaren Erweiterungsbaus in Leichtbauweise würde der kurzfristig benötigten Raumbedarf der Abteilung Soziales erfüllt, ohne dass dadurch die langfristige städtebauliche Entwicklung des Zentrums Oberwetzikon präjudiziert würde.

Den Ergänzungsbau Pappelstrasse 4 mit einem Projektstudienwettbewerb zu ermitteln ist ein möglicher Weg. Bei der Durchführung gilt es jedoch mehr die Funktionalität des Gebäudes und die Möglichkeit nach einem unproblematischen Rückbau in den Vordergrund zu stellen, als die architektonische Einzigartigkeit und städtebauliche Präsenz. Ist es doch aus Sicht der Nachhaltigkeit kritisch zu betrachten, dass ein Neubau erstellt werden soll, welcher in absehbarer Zeit bereits wieder zurückgebaut werden soll.

Erwägungen

Die vorgenommenen Abklärungen hinsichtlich des Ausnutzungspotenzials, der langfristigen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven sowie der Nutzung durch stadteigene Verwaltungseinheiten zeigen auf, dass eine Neunutzung des bestehenden Hauses an der Pappelstrasse 4 mit einer Ergänzung durch einen Annexbau für die Abteilung Soziales die sinnvollste und nachhaltigste Lösung ist.

Als erster Schritt soll eine Projektierungsarbeit angegangen werden mit dem Ziel, einen verlässlichen Kostenvoranschlag als Baukreditvorlage zuhanden Stadtrat und Parlament auszuarbeiten. Das Ressort Soziales + Alter wird im Planungsprozess miteinbezogen. Die Stadtbildkommission wird frühzeitig informiert und zur kooperativen Begleitung eingeladen.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin