



NEUBAU MEHRZWECKANLAGE ERLÄUTERNDER BERICHT

23. März 2018 (aktualisiert 5. Juni 2019)



IMPRESSUM

Verfasser: Abteilung Hochbau, Marcus Wieser, aktualisiert durch Patrik Künzli

Im Auftrag der Projektsteuerung:

Salome Wyss, Stadträtin Ressort Sicherheit (Vorsitz)

Marco Nuzzi, Stadtrat Ressort Hochbau

Erik Schmausser, Stadtrat Ressort Tiefbau

Dieter Fuchs, Leiter Tiefbau

David Gerig, Leiter Hochbau

Roland Grichting, Leiter Sicherheit

Patrik Künzli, Abteilung Hochbau (Projektleitung)

Stadt Illnau-Effretikon

Hochbau

Märtplatz 29

Postfach

8307 Effretikon

Telefon 052 354 24 72

hochbau@ilef.ch

www.ilef.ch

facebook.com/stadtilef

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG	4
1. AUSGANGSLAGE UND VORGESCHICHTE	5
1.1 AKTUELLER STAND	5
1.2 VORGESCHICHTE.....	5
2. BEDARFSANALYSE FÜR EINE MEHRZWECKANLAGE	6
2.1 BEDARF FEUERWEHR.....	6
2.2 BEDARF HAUPTSAMMELSTELLE	6
2.3 BEDARF WERKHOF UND FORST	7
2.4 BEDARF ZIVILSCHUTZ.....	7
2.5 BEDARF WASSERVERSORGUNG	7
3. STANDORTWAHL	8
3.1 WICHTIGSTE ANFORDERUNGEN AN DIE STANDORTE	8
3.2 GEPRÜFTE STANDORTE.....	9
3.3 MÖGLICHE STANDORTE.....	10
3.4 LANDERWERB UND UMZONUNGEN ESELRIET	10
4. VARIANTEN	11
4.1 NEUBAU FEUERWEHR UND WERKHOF, VERBLEIB HAUPTSAMMELSTELLE	11
4.2 NEUBAU AN EINEM GEMEINSAMEN STANDORT IM ESELRIET	12
5. KOSTEN	13
5.1 KOSTEN VARIANTE «NEUBAU IM ESELRIET»	13
5.2 KOSTEN AUFRECHTERHALTUNG DES BETRIEBS GREDELBACH	14
5.3 FINANZIERUNG	14
6. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN	15
6.1 FAZIT.....	15
6.2 NÄCHSTE SCHRITTE.....	15
6.3 TERMINPROGRAMM.....	15

ZUSAMMENFASSUNG

Das Feuerwehrgebäude, der Werkhof, die Hauptsammelstelle sowie die Räumlichkeiten der Wasserversorgung erfüllen die heutigen Bedürfnisse nicht mehr und einige Gebäudeteile müssen dringend saniert werden. Nach umfangreichen Abklärungen durch eine Projektsteuerung ist der Stadtrat überzeugt, dass die Problematik nur mit einem ganzheitlichen Ansatz nachhaltig und befriedigend gelöst werden kann. Er unterstützt deshalb den von der Projektsteuerung vorgeschlagenen Neubau einer Mehrzweckanlage an einem neuen Standort.

Im Gebiet Eselriet konnte ein zentral gelegenes Grundstück gefunden werden, welches alle Anforderungen erfüllt, Ausbaureserven für die nächsten Jahrzehnte bereithält und damit ideale strategische Entwicklungsmöglichkeiten bietet. Damit die Planungsarbeiten für ein konkretes Projekt in eine nächste Phase treten können, muss dieser Standort auch durch das Parlament unterstützt werden, sodass für die aufwändige Projektierungsphase eine Planungssicherheit besteht.

Bedarf ist breit abgestützt

Der Bedarf für eine neue Mehrzweckanlage ist breit abgestützt: Feuerwehr, Werkhof, Forstwesen, Zivilschutz, Hauptsammelstelle sowie die Wasserversorgung stossen mit ihrer Infrastruktur an Grenzen, was die Betriebsabläufe und das Dienstleistungsangebot für die Bevölkerung negativ beeinflusst. So ist beispielsweise das Feuerwehrgebäude nicht auf die Anzahl Fahrzeuge ausgelegt, welche für den regional bedeutenden Standort heute in Betrieb sind. Die Fahrzeuge müssen teilweise hintereinander abgestellt und vor dem Ausrücken umparkiert werden. Dabei vergeht wertvolle Zeit, die beim Einsatz für Menschenleben entscheidend sein kann.

Wer am Wochenende schon in der Warteschlange vor der Hauptsammelstelle gestanden hat, kann nachvollziehen, dass sowohl die Verkehrsführung als auch die Zahl der Parkplätze unzureichend sind. Für die Öffentlichkeit weniger sichtbar, jedoch nicht weniger dringend, ist eine Sanierung des Werkhof-Gebäudes. Vor der Planung teurer Baumassnahmen muss jedoch strategisch geprüft werden, ob ein Werkhof wirklich in ein Wohngebiet gehört.

Gemeinsamer Standort spart Kosten

Unter Einbezug von externen Fachleuten wurden die verschiedenen Bedürfnisse zusammengetragen, bewertet und in ein Raumprogramm übertragen. Dabei zeigte sich, dass durch eine Zusammenlegung der Infrastrukturen und eine Zentralisierung der Zivilschutz-Standorte zahlreiche Flächen gemeinsam genutzt und dadurch Kosten eingespart werden können: von den sanitären Anlagen, über Sitzungszimmer bis zur Waschbox für Fahrzeuge. Allerdings kristallisierte sich auch heraus, dass ein solches Mehrzweckanlage aus Platzgründen nicht am bestehenden Standort errichtet werden kann.

Neue Mehrzweckanlage im Eselriet entlastet Anwohner

In einer Standortevaluation hat die Projektsteuerung nach geeigneten und für die Stadt Illnau-Effretikon bezahlbaren Grundstücken gesucht. Der Standort für eine neue Mehrzweckanlage darf aufgrund der Lärmemissionen nicht im Wohngebiet liegen. Dennoch muss die Hauptsammelstelle für die Bevölkerung gut erreichbar und der Werkhof möglichst zentral gelegen sein. Ein zentraler Standort ist auch für die Feuerwehr entscheidend, denn die Ausrückzeit von zehn Minuten muss zwingend eingehalten werden. Das nun vorgeschlagene Grundstück im Eselriet liegt am Rand des Siedlungsgebiets und entspricht allen Anforderungen. Der Stadtrat ist deshalb überzeugt, den optimalen Standort gefunden zu haben.

1. AUSGANGSLAGE UND VORGESCHICHTE

1.1 AKTUELLER STAND

Im Auftrag des Stadtrats haben die Abteilungen Hochbau, Sicherheit und Tiefbau einen Projektauftrag für den Neubau einer Mehrzweckanlage ausgearbeitet. Die neue Anlage soll das Feuerwehrgebäude, den Werkhof, Räumlichkeiten für den Zivilschutz sowie die Hauptsammelstelle an einem Standort ausserhalb des Wohngebiets vereinen.

Am bestehenden Standort Grendelbach ist eine solche Nutzung von Synergien nicht möglich. Nach einer intensiven Standortsuche hat die Projektgruppe im Gebiet Eselriet eine Landparzelle gefunden, welche einerseits den Ansprüchen des Vorhabens genügt und andererseits für die Stadt Illnau-Effretikon in einem finanzierbaren Rahmen käuflich zu erwerben war. Voraussetzung für den Landerwerb durch die Stadt war allerdings die Einzonung der Reservezone «Eselriet» in die Zone für öffentliche Bauten. Die Umzonung ist seit dem 10. Mai 2019 rechtskräftig, das Grundstück seit dem 6. Juni 2019 im Eigentum der Stadt.

1.2 VORGESCHICHTE

Das Vorhaben «Neubau einer Mehrzweckanlage» hat in der Stadt Illnau-Effretikon eine lange Vorgeschichte. Die wichtigsten Meilensteine sind:

Jahr 2011:

Der Stadtrat lässt sich durch den Feuerwehrkommandanten und den Leiter Tiefbau über die Beweggründe für den Neubau eines Werkhof- und Feuerwehrgebäudes orientieren. Er verfügt die Ausarbeitung eines Projekt-auftrags.

Jahr 2012:

Der Stadtrat genehmigt den Projektauftrag und regt an, die Abteilung Gesundheit zwecks eines möglichen Einbezugs der Hauptsammelstelle ebenfalls in die Abklärungen mit einzubeziehen. Die Bedürfnisse aller Beteiligten werden in einer groben Ist-/Bedarfsanalyse zusammengetragen. Ausserdem wird eine Standortevaluation durchgeführt.

Jahr 2013:

Nach der Annahme der Kulturlandinitiative nahm der Kanton betreffend Einzonungen eine äusserst restriktive Haltung ein. Die Auswahl möglicher Standorte für die neue Mehrzweckanlage wird dadurch eingeschränkt. Beim Standort Eselriet besteht weiter die Aussicht auf eine Einzonung.

Jahr 2014:

Im Rahmen einer Machbarkeitsanalyse wird eine detaillierte Bedarfsüberprüfung bei allen beteiligten Abteilungen durchgeführt.

Jahr 2015:

Basierend auf den Ergebnissen der Machbarkeitsanalyse erarbeitet die Abteilung Hochbau eine Kostenzusammenstellung.

Jahr 2017:

Die Vorlage für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wird öffentlich aufgelegt. Ein Kredit für eine vertiefte Machbarkeitsstudie wird durch den Grossen Gemeinderat abgelehnt. Der befristete Kaufvertrag (vorbehältlich Zustimmung durch das Parlament) für das Grundstück im Eselriet konnte um fünf Jahre bis 2023 verlängert werden.

Jahr 2018:

Die Einzonung sowie der Erwerb des Grundstücks Eselriet IE1185 wurden durch den Grossen Gemeinderat bewilligt.

2. BEDARFSANALYSE FÜR EINE MEHRZWECKANLAGE

Die Werkhof- und Feuerwehrgebäude erfüllen seit einiger Zeit die räumlichen und funktionalen Bedürfnisse nicht mehr. Die vielen dezentralen Zivilschutzeinrichtungen sollen zentralisiert werden und die Hauptsammelstelle sollte den Ansprüchen einer zeitgemässen Entsorgung genügen. Im Rahmen einer Ist-/Bedarfsanalyse sowie einer anschliessenden Machbarkeitsanalyse wurden die Anforderungen und Bedürfnisse der einzelnen Projektbeteiligten detailliert erhoben. Bei der nachfolgenden Aufstellung handelt es sich um eine Zusammenstellung der wichtigsten Punkte.

2.1 BEDARF FEUERWEHR

- **Fahrzeughalle ist zu klein:** Das bestehende Feuerwehrgebäude verfügt über acht Fahrgassen, in denen die zehn dort stationierten Feuerwehrfahrzeuge, drei Zivilschutzfahrzeuge sowie die entsprechenden Anhänger untergebracht werden müssen. Dies bedeutet, dass die Fahrzeuge hintereinander gestellt sind und nicht einzeln gezielt ausrücken können. Je nach Einsatz müssen deshalb mehrere Fahrzeuge weggestellt werden, bevor ein Fahrzeug wegfahren kann. So verstreicht im Ernstfall wertvolle Zeit, die unter Umständen über Menschenleben entscheiden kann. Eine Vergrösserung der Fahrzeughalle ist deshalb dringend nötig.
- **Durcheinander beim Grosseinsatz:** Die Zufahrt zum bestehenden Feuerwehrgebäude ist eng. Ausserdem existieren kaum Parkplätze für die einrückenden Feuerwehrleute. Bei kleineren Einsätzen kann diese Situation durch Parkdisziplin gemeistert werden. Bei grösseren Einsätzen kommt es jedoch unweigerlich zu Verzögerungen, sodass ein zeitgerechtes Ausrücken nach den gesetzlichen Vorgaben gefährdet ist. Die Parksituation ist für die engagierten Feuerwehrleute frustrierend und muss verbessert werden.
- **Weder Garderoben noch Duschen:** Die Zeiten, in denen die Feuerwehr reine «Männersache» war, sind vorbei. Die Feuerwehr Illnau-Effretikon/Lindau ist auf die Unterstützung durch engagierte Frauen angewiesen. Umso störender ist es, dass sich die Angehörigen der Feuerwehr nicht in nach Geschlechtern getrennten Garderoben, sondern in der Fahrzeughalle umziehen müssen. Auch Duschen stehen keine zur Verfügung. Damit die Feuerwehr weiterhin genügend freiwillige Bürgerinnen und Bürger für den Dienst an der Gesellschaft motivieren kann, muss sie über eine zeitgemässe Infrastruktur verfügen.

2.2 BEDARF HAUPTSAMMELSTELLE

- **Verkehrsführung führt zu Warteschlangen:** Die Hauptsammelstelle wird derzeit zum Opfer ihres eigenen Erfolgs. Am aktuellen Standort an der Vogelsangstrasse kommt es für Entsorger immer wieder zu langen Warteschlangen. Dies liegt einerseits an der einschränkenden Verkehrsführung und andererseits an der Tatsache, dass neben den Entsorgungsmulden nur rund ein Drittel der nötigen Parkplätze zur Verfügung steht.
- **Eingeschränkte Öffnungszeiten:** Aufgrund der Platzverhältnisse kann die Zu- und Wegfahrt für die Lastwagen der Transporteure nicht von derjenigen der Kundschaft getrennt werden. Somit ist es nicht möglich, die entsorgten Wertstoffe während den Öffnungszeiten abzuführen. Eine Erweiterung der Öffnungszeiten – wie sie dem Kundenbedürfnis entsprechen würde – ist deshalb ohne einen Ausbau kaum möglich.
- **Kapazitätsgrenze erreicht:** Die fachgerechte Entsorgung von Wertstoffen entspricht einem wachsenden Bedürfnis. Damit die Hauptsammelstelle den zukünftigen Entwicklungen gerecht werden kann, muss einerseits deren Kapazität erhöht und andererseits die Sortentrennung verbessert werden. Dies ist am aktuellen Standort aus Platzgründen nicht möglich.

2.3 BEDARF WERKHOF UND FORST

- **Hauptgebäude muss saniert werden:** Die Holzkonstruktion im Dach des bestehenden Hauptgebäudes ist teilweise in einem kritischen Zustand. Auch bei anderen Gebäudeteilen besteht ein umfassender Sanierungs- und Unterhaltsbedarf. Ausserdem muss die im Jahr 2000 installierte Holz-schnitzelheizung voraussichtlich im Jahr 2021 ersetzt und an die gesetzlichen Auflagen angepasst werden.
- **Kapazitätsgrenze erreicht:** Vor allem im Bereich der Fahrzeug-Abstellplätze hat der Werkhof seine Kapazitätsgrenze erreicht. Die zentrale Reparaturwerkstätte für Fahrzeuge des Unterhaltsbetriebs, der Feuerwehr sowie des Sportzentrums und der Schulen entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Ausserdem müssen zahlreiche Maschinen des Forstes unter freiem Himmel gelagert werden, was deren Lebensdauer verkürzt.
- **Werkhof gehört nicht ins Wohngebiet:** Der Werkhof liegt in einer eher ruhigen Gegend von Effretikon und ist umgeben von Wohnquartieren. Ausrückende Unterhalts- und Forstfahrzeuge verursachen jedoch zwangsläufig Lärmemissionen und stören – gerade beim nächtlichen Winterdienst – die Wohnqualität in empfindlicher Weise. Bevor umfangreiche Sanierungs- und Erweiterungsmassnahmen geprüft werden, muss deshalb der Standort des Werkhofs kritisch hinterfragt werden.

2.4 BEDARF ZIVILSCHUTZ

- **Schlechter baulicher Zustand:** Das vom Zivilschutz genutzte Gebäude an der Usterstrasse 26 (Kistenfabrik) befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand. Es ist fraglich, ob alle Mängel durch eine Sanierung behoben werden können. Im Falle einer weiteren Nutzung würden sehr hohe Sanierungskosten anfallen (Brandschutz, Wärmedämmung, Warenlift etc.). Es ist deshalb unbedingt angezeigt, die Variante eines Neubaus zu prüfen.
- **Zentraler Standort bringt mehr Effizienz:** Neben dem Gebäude an der Usterstrasse 26 nutzt der Zivilschutz zur Lagerung seines Materials sieben weitere Standorte. Eine Zentralisierung des Lagers würde die Materialbewirtschaftung deutlich vereinfachen. Die heutige Zivilschutzorganisation ist zwar dem Typ 2 zugeordnet, müsste aber aufgrund der abgedeckten Bevölkerung dem grösseren Typ 3 entsprechen. Sollte die zuständige Stelle in den nächsten Jahren eine entsprechende Auflage verfügen, wären deutlich mehr Flächen für Fahrzeuge und Material bereitzustellen, was mit der heutigen Infrastruktur nicht möglich ist.

2.5 BEDARF WASSERVERSORGUNG

- Die Garderoben und die Sanitäranlagen sind aus dem Erstellungsjahr und nicht geschlechtergetrennt. Es fehlen Garderobenkästen und Mitarbeiter müssen die Kleider im Keller der ARA unterbringen. Da sowohl bei der Kläranlage als auch bei der Wasserversorgung immer mehr Frauen im täglichen Betrieb und bei Sitzungen ein- und ausgehen, ist die Situation nicht mehr tragbar und muss verbessert werden.
- Erste Abklärungen mit einem Architekten haben ergeben, dass ohne weiterreichende Umbauten am Betriebsgebäude der ARA die Situation nicht verbessert werden kann. Es zeigt sich, dass nur mit hohem Aufwand die nötigen Räume und Flächen geschaffen werden können. Da auch die Hygienevorschriften in der Wasserversorgung immer strenger werden, sind die gemeinsam mit den ARA-Mitarbeitern genutzten Räume wie Sitzungszimmer und Aufenthaltsraum mittelfristig nicht mehr zugelassen.
- Aus all diesen Überlegungen ist die Abteilung Tiefbau zum Schluss gekommen, dass eine Verlegung der Wasserversorgung ebenfalls in das Mehrzweckgebäude beim Eselriet die kostengünstigste und sinnvollste Lösung ist und weiterverfolgt werden soll. Die Verbesserung der sanitären Anlagen auf der ARA könnte nach dem Auszug der Wasserversorgung kostengünstig innerhalb des bestehenden Gebäudes realisiert werden.

Bilder zur IST-Situation



„Garderobe“ der Feuerwehr



bauliche Mängel, Zivilschutz-Standort Usterstrasse

3. STANDORTWAHL

Bereits in der internen Ist-/Bedarfsanalyse hatte sich gezeigt, dass sich eine zentrale Mehrzweckanlage für Feuerwehr, Werkhof, Zivilschutz, Hauptsammelstelle und Wasserversorgung an den bestehenden Standorten kaum verwirklichen liesse. Ausserdem musste festgestellt werden, dass die bestehenden Anlagen aufgrund des städtischen Wachstums mittlerweile von Wohngebieten umgeben sind – keine ideale Umgebung für einen Werkhof oder ein Feuerwehrgebäude. Deshalb hat die Projektgruppe entschieden, die Chance zu nutzen und neben den bestehenden Standorten Grendelbach und Vogelsang auch neue mögliche Standorte in die Evaluation mit einzubeziehen.

3.1 WICHTIGSTE ANFORDERUNGEN AN DIE STANDORTE

Nachfolgende Anforderungen wurden bei der Standortevaluation am höchsten gewichtet:

- **Ausrückzeit der Feuerwehr:** Die kantonale Gebäudeversicherung schreibt vor, dass die Feuerwehr in dicht besiedelten Gebieten bereits zehn Minuten nach dem Alarmeingang vor Ort sein muss, in weniger dicht besiedelten Gebieten gelten 15 Minuten. Der Standort des Feuerwehrgebäudes muss deshalb so gelegen sein, dass er für die Angehörigen der Feuerwehr gut erreichbar ist und die dicht besiedelten Gebiete rasch angefahren werden können. Weil es um Menschenleben geht, handelt es sich bei dieser Anforderung um ein Musskriterium, welches die Projektgruppe durch eine externe Fachfirma (transOPTIMA GmbH, Olten) vertieft prüfen liess.
- **Lärmschutz für Anwohner:** Ein Werkhof oder eine Hauptsammelstelle lassen sich nicht ohne Lärmemissionen betreiben. Damit diese Infrastruktur durch die Bevölkerung und die Mitarbeitenden optimal genutzt werden kann (Öffnungszeiten, Einsatz Schneepflüge etc.), ist ein Standort am Rand des besiedelten Gebietes ideal, da ansonsten aufwändige Lärmschutzmassnahmen verfügt werden müssten.
- **Platzangebot für gemeinsame Flächen:** Die interne Ist-/Bedarfsanalyse hat gezeigt, dass eine Zusammenlegung der verschiedenen Funktionen (Feuerwehr, Zivilschutz, Werkhof, Hauptsammelstelle etc.) ein grosses Synergie-Nutzungspotenzial ergeben würde: Von den sanitären Anlagen, über die Theorie- und Sitzungsräume bis hin zur Waschbox für verschiedenste Fahrzeuge. Gesucht wurde deshalb nach einem Standort mit einem möglichst grossen Platzangebot, das eine solche Synergienutzung ermöglichen würde.

3.2 GEPRÜFTE STANDORTE

Nachfolgende Standorte sind im Projektverlauf geprüft worden:

STANDORTE	VORTEILE	NACHTEILE
Grendelbach / Vogelsang, Effretikon (Kat.-Nr. IE7729 / IE7017)	+ Eigentum der Stadt	- Platzangebot - Zonenkonformität Nutzung - Emissionen Lärm/Verkehr - Lage / Ausrückzeiten
Eselriet, Effretikon (Kat.-Nr. IE1185)	+ Platzangebot + Zonenkonforme Nutzung + Lage Ein-/Ausrückzeiten + Grundstück erhältlich (Kaufvertrag, in der Zwischenzeit erworben) + Günstigster Preis	- Einzonung notwendig (in der Zwischenzeit erledigt)
Im Langhag, Effretikon		- Lage Ein-/Ausrückzeiten FW - kein Grundstück erhältlich - dezentral für HSST und Werkhof
Festwiese, Effretikon (Kat.-Nr. IE7308)	+ Eigentum der Stadt	- Platzangebot (Waldabstand) - Lärmproblematik - Ersatz für Festwiese notwendig (Zirkus; Fahrende; PP für Militär und Grossveranstaltungen)
Dorfbach, Illnau (Kat.-Nr. IE3610)		- Lage / Ausrückzeiten FW - Platzangebot - dezentral für HSST und Werkhof - Lärmproblematik - nicht im Eigentum der Stadt
Gupfen, Illnau (Kat.-Nr. IE7555)	+ Eigentum der Stadt	- Lage / Ausrückzeiten FW - Platzangebot - dezentral für HSST und Werkhof - Lärmproblematik - neue Nutzung vorgesehen
Oberkemptthal (Kat.-Nrn. IE4416 / IE4419 / IE7507)		- dezentral für HSST und Werkhof - ausserhalb Siedlungsgebiet - Platzangebot (Gewässerraum, Waldabstände, Veloweg) - nicht im Eigentum der Stadt
Kirchweg, Effretikon (Kat.-Nr. IE3520)		- ausserhalb Siedlungsgebiet - nicht im Eigentum der Stadt

Nach einer Vorprüfung aller Standorte durch die Abteilung Hochbau wurden schliesslich die nachfolgenden Standorte einer vertieften Prüfung in verschiedenen Varianten unterzogen:

- Grendelbach / Vogelsang, Effretikon (bestehende Standorte)
- Eselriet, Effretikon
- Im Langhag, Effretikon

3.3 MÖGLICHE STANDORTE

Im Zuge der vertieften Prüfung musste der Standort Langhag aufgegeben werden: Die Chance, im Langhag ein zonenkonformes und bezahlbares Grundstück zu finden, wurde als äusserst klein eingeschätzt. Ausserdem wurde die Erreichbarkeit des Gebiets für die ein- und ausrückende Feuerwehr als grenzwertig beurteilt.

Es verblieben noch die Standorte Grendelbach (bestehend) und Eselriet (neu), deren Eignung einander gegenübergestellt werden konnte (vgl. Tabelle).

	GREDELBACH	ESELRIET
Eignung bezüglich Ausrückzeit Feuerwehr	Die geforderte Ausrückzeit kann momentan noch eingehalten werden. Die Lage inmitten einer 30er-Verkehrs-zone ist jedoch bezüglich Ein- und Ausrückzeit sowie der Verkehrssicherheit nachteilig zu werten.	Die geforderte Ausrückzeit kann eingehalten werden.
Eignung bezüglich Lärmschutz Bevölkerung	Das Grundstück grenzt an eine Wohnzone. Bereits heute bestehen Probleme mit den Lärmemissionen.	Das Grundstück liegt am Rand des Siedlungsgebiets. Die Lärmemissionen durch die Mehrzweckanlage würden kaum stören.
Eignung bezüglich Platzangebot	Das Grundstück befindet sich in städtischem Besitz. Allerdings ist es aufgrund des fehlenden Platzes nicht möglich, die HSST in ein Projekt an diesem Standort zu integrieren. Die Sammelstelle müsste im Vogelsang verbleiben. Eine neue Verkehrerschliessung ist nicht möglich.	Das Grundstück im Eselriet (Kat.-Nr. IE1185) befand sich in Privatbesitz und wurde inzwischen durch die Stadt erworben. Die Platzverhältnisse erlauben eine Zusammenführung aller Elemente an einem Standort. Ausserdem kann die Entflechtung der Verkehrswege gewährleistet werden.

3.4 UMZONUNG ESELRIET UND LANDERWERB

Die vom Grossen Gemeinderat beschlossene Umzonung des Grundstückes Kat.-Nr. IE1185 im Eselriet in die Zone für öffentliche Bauten ist seit dem 10. Mai 2019 rechtskräftig. Seit dem 6. Juni 2019 gehört das Grundstück der Stadt.

4. VARIANTEN

Aufgrund der Bedarfsanalyse, der Standortevaluation und der Machbarkeitsanalyse durch die Architektengruppe 4 sieht die Projektsteuerung grundsätzlich zwei verschiedene Projektvarianten:

Bei der ersten Variante handelt es sich um einen Neubau für Feuerwehr und Werkhof im Grendelbach, was aus Platzgründen einen Verbleib der Hauptsammelstelle im Vogelsang bedeuten würde. Die zweite Variante ist ein Neubau im Eselriet für Feuerwehr, Zivilschutz, Werkhof, Forst, Wasserversorgung mit Integration der Hauptsammelstelle.

4.1 NEUBAU FEUERWEHR UND WERKHOF, VERBLEIB HAUPTSAMMELSTELLE



Möglicher Grundriss (EG), Variante «Grendelbach»

Am bestehenden Standort an der Grendelbachstrasse könnte ein Neubau für Feuerwehr, Werkhof und Zivilschutz erstellt werden. Das erarbeitete Raumprogramm wäre jedoch nur eingeschränkt umsetzbar. Dies hätte beispielsweise zur Folge, dass auf eine Zentralisierung der Zivilschutzstandorte sowie auf eine Schaffung von Platzreserven verzichtet werden müsste. Auch die Zahl der Parkplätze müsste gegenüber dem eigentlichen Bedarf deutlich reduziert werden. Die Hauptsammelstelle müsste bei dieser Variante im Vogelsang und die Wasserversorgung vorderhand auf dem Areal der Kläranlage bleiben.

Während der Bauphase muss der Betrieb des Werkhofs und der Feuerwehr jederzeit sichergestellt sein. Insbesondere für die Feuerwehr muss deshalb ein aufwändiges Provisorium an einem einsatztechnisch geeigneten, noch zu definierenden Standort gefunden werden. Gemäss ersten Schätzungen und Erfahrungswerten entstehen für die Erstellung eines Feuerwehrprovisoriums jedoch unverhältnismässig hohe Kosten.

Zwischenbeurteilung der Variante:

Insgesamt wird die Variante «Grendelbach» durch den Stadtrat als machbar, jedoch nicht zukunftsweisend beurteilt. Der notwendige Raum für eine nachhaltige Lösung ist nicht vorhanden. Gegen eine Umsetzung sprechen ausserdem die sich zuspitzende Situation bei den Ausrückzeiten der Feuerwehr, die ungelöste Parkierungs-Situation bei der Hauptsammelstelle, die weiterhin auftretende Lärmbelästigung der Anwohner sowie die sub-optimale Ausnutzung von Synergien durch gemeinsam genutzte Flächen.

4.2 NEUBAU AN EINEM GEMEINSAMEN STANDORT IM ESELRIET



Möglicher Grundriss (EG), Variante «Eselriet»

Durch einen Neubau im Eselriet könnten die Feuerwehr, der Werkhof, das Forstwesen, der Zivilschutz, die Wasserversorgung und die Hauptsammelstelle in einer neuen, gut gelegenen Mehrzweckanlage zusammengefasst werden. Zahlreiche Flächen wie sanitäre Anlagen, Garderoben, Theorielokal, Sitzungszimmer, Lagerräume oder die Waschbox für Fahrzeuge würden durch alle Beteiligten gemeinsam genutzt. Aus diesen gemeinsam genutzten Flächen ergibt sich ein grosses Synergiepotenzial im Betrieb und insbesondere beim Bau eine beachtliche Kostenersparnis. Das gesamte erarbeitete Raumprogramm wäre auf dem Grundstück im Eselriet umsetzbar, es verbliebe sogar noch eine Ausbaureserve von knapp 3'000m³ Gebäudevolumen.

Der Neubau ergäbe auch die Möglichkeit, die Energieversorgung der Schulanlage, der ALST und des Sportzentrums zusammen mit der Mehrzweckanlage in einem Wärmeverbund zusammenzuschliessen und anstelle der jetzigen Ölheizung einen nachhaltigen Energieträger einzusetzen.

Die neue Mehrzweckanlage wäre direkt ab der Illnauerstrasse erschliessbar. Die Projektsteuerung hat in Zusammenarbeit mit dem Amt für Verkehr des Kantons Zürich verschiedene Varianten der Verkehrerschliessung geprüft. Favorisiert wird der Ausbau der Eselrietstrasse mit direkter Einmündung in die Illnauerstrasse. Diese Lösung würde die Verkehrsführung zum Sportzentrum vereinfachen und die Schule vom Durchgangsverkehr des Sportzentrums entlasten – ein deutlicher Gewinn an Verkehrssicherheit.

Durch den Neubau im Eselriet würden sowohl die Grundstücke Grendelbach als auch Vogelsang frei, ebenso weitere durch die Feuerwehr und den Zivilschutz genutzte Grundstücke und Räumlichkeiten. Hier ergibt sich Potenzial für Desinvestitionen, was einen namhaften Teil zur Finanzierung der neuen Mehrzweckanlage beitragen könnte (vgl. Kap. 5).

Zwischenbeurteilung der Variante:

Obwohl auf den ersten Blick deutlich aufwändiger, wird die Variante «Eselriet» durch die Projektsteuerung favorisiert. Durch den Zusammenzug fast aller Werk- und Sicherheitsfunktionen können grosse Synergien genutzt und zukunftsfähige Lösungen geschaffen werden. Ausserdem wird die Mehrzweckanlage aus dem Wohngebiet an die Peripherie verlagert, was die Lärmbelästigung der Bevölkerung verringert. Dennoch ist der Standort zentral gelegen, sodass das Dienstleistungsangebot im Entsorgungsbereich verbessert werden kann. Durch die neue, verkehrstechnisch sichere Erschliessung im Eselriet profitieren nicht nur die Mitarbeitenden und Nutzerinnen der neuen Anlage, sondern auch das Sportzentrum sowie die benachbarte Schulanlage.

5. KOSTEN

Aufgrund der Zwischenbeurteilung der Varianten hat die Projektsteuerung entschieden, die Variante «Neubau im Eselriet» genauer zu prüfen und die Kosten abzuschätzen. Ausserdem sollte aufgezeigt werden, welche Kosten bei einem Verzicht auf einen Neubau allein zur Aufrechterhaltung des Betriebs im Grendelbach in den kommenden Jahren anfallen würden.

Bei den nachfolgenden Zusammenstellungen handelt es sich um Grobkostenschätzungen, welche durch die Abteilung Hochbau auf der Basis von Quadrat- und Kubikmeter-Preisen sowie unter Beizug von Vergleichsobjekten aufgestellt wurden. Die Schätzungen weisen eine Genauigkeit von ± 30 Prozent (inkl. MwSt.) auf. Die Angaben sind im weiteren Projektverlauf durch externe Fachleute zu verifizieren, wofür jedoch zuerst der nötige Projektierungskredit durch das Parlament gesprochen werden müsste.

5.1 KOSTEN VARIANTE «NEUBAU IM ESELRIET»

Die Kosten für die Variante «Neubau im Eselriet» ergeben sich aus drei Hauptkomponenten: dem Kaufpreis für das Grundstück, den Kosten für die Verkehrserschliessung sowie aus den Erstellungskosten für die Neubauten.

Der Kaufpreis für das Grundstück wurde in den Jahren 2012/2013 verhandelt. Dabei galt es zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Grundstück aktuell um Landwirtschaftsland handelt, welches für die Bebauung in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden müsste. Es musste also ein Preis gefunden werden, der zwischen dem damaligen Ackerlandpreis (ca. CHF 8/m²) und dem damaligen Preis für Industrieland (ca. CHF 600/m²) lag. Schliesslich einigte man sich knapp in der Mitte, bei CHF 275 / m². Für diesen Preis hat die Stadt Illnau-Effretikon einen Kaufvertrag abgeschlossen, welcher bis August 2018 befristet war und im Oktober 2017 um weitere fünf Jahre bis 2023 verlängert werden konnte. Der Grundstückserwerb wurde in der Zwischenzeit vollzogen.

Die Kosten für die Verkehrserschliessung basieren auf einer der beiden mit dem kantonalen Amt für Verkehr geprüften Varianten. Sie beinhaltet die Erstellung einer neuen Eselrietstrasse, welche den Verkehr direkt auf die Illnauerstrasse führt. Für die Kostenschätzung wurde der Verkehrsplaner ewp AG beizogen.

Die Erstellungskosten basieren auf dem Raumprogramm, welches unter Beizug der Architektengruppe 4 zusammen mit den Beteiligten erarbeitet worden ist.

KOSTENÜBERSICHT VARIANTE «NEUBAU ESELRIET»

Kaufpreis Grundstück	CHF	3'800'000
Erschliessung Verkehr	CHF	500'000
Erstellungskosten Feuerwehr	CHF	8'100'000
Erstellungskosten Werkhof	CHF	4'900'000
Erstellungskosten Hauptsammelstelle	CHF	1'600'000
Erschliessung durch Leitungen	CHF	200'000
Betriebseinrichtung	CHF	400'000
Baukosten	CHF	15'200'000
Total Kosten	CHF	19'500'000

Durch den kompletten Neubau einer Mehrzweckanlage im Eselriet würden verschiedene Grundstücke an attraktiver Lage frei. Die Schätzungen des Potenzials für Desinvestitionen wurden durch den Bereich

Liegenschaften erstellt und basieren auf einer Marktwertanalyse sowie geschätzten Ertragswerten möglicher Wohneinheiten.

MÖGLICHE DESINVESTITIONEN VARIANTE «NEUBAU ESELRIET»

Areal Grendelbach	CHF	9'900'000
Areal Vogelsang	CHF	800'000
Grundstücke Usterstrasse 26 und Bachtelstrasse 4	CHF	700'000
Total Potenzial für Desinvestitionen	CHF	11'400'000

5.2 KOSTEN AUFRECHTERHALTUNG DES BETRIEBS GRENDELBACH

Aufgrund der unklaren zukünftigen Nutzung wurde die Instandhaltung des Areals Grendelbach in den vergangenen Jahren auf das Notwendigste reduziert. Bei einem Verbleib von Feuerwehr, Werkhof und einem Teil des Zivilschutzes im Grendelbach würden deshalb in jedem Fall grössere Instandsetzungskosten für die bestehende Anlage anfallen.

Aufgrund der engen Platzverhältnisse wären die bestehenden Nebenbauten abzureissen und durch eine einfache Halle zu ersetzen. Ebenfalls müsste mindestens eine Lösung für die dringend benötigten Garderoben gefunden werden. Schliesslich wäre bis spätestens Ende 2021 die Holzschnitzelheizung mit einer neuen Rauchgasreinigung nachzurüsten. Auch am Zivilschutz-Gebäude an der Usterstrasse 26 sind in jedem Fall Sanierungsmassnahmen an der Statik sowie an den sanitären Anlagen notwendig.

KOSTENÜBERSICHT AUFRECHTERHALTUNG BETRIEB GRENDELBACH

Instandsetzungskosten (gem. STRATUS) und Umbaukosten Gebäude	CHF	2'200'000
Nachrüstung Holzschnitzelheizung	CHF	500'000
Instandsetzungskosten Usterstrasse 26	CHF	50'000
Total Kosten	CHF	2'750'000

Die Kostenschätzung bezieht sich auf eine Zeitperiode bis maximal 2029. Im Zeitverlauf und in Abhängigkeit des Erstellungszeitpunktes gilt es abzuschätzen, welche Instandsetzungen in welchem Umfang notwendig sind. Die Kosten beinhalten ausschliesslich den nötigen Unterhalt, ohne jeglichen Mehrwert.

5.3 FINANZIERUNG

Die Variante «Neubau Eselriet» muss auf drei Etappen aufgeteilt werden: Den Landkauf, die Realisierung des Neubaus, mit der gemäss Finanzplanung ab dem Jahr 2024 begonnen werden kann und schliesslich die allfälligen Desinvestitionen der frei werdenden Liegenschaften, welche für das Jahr 2025 geplant ist.

Für die Aufrechterhaltung des Betriebs müssten die Kosten für die Instandsetzungen und die Ersatzbauten im Zeitverlauf berücksichtigt und in die Finanzplanung aufgenommen werden. Die Aufwendungen verteilen sich bis ins Jahr 2029. Den grössten Posten bildet der gesetzlich vorgeschriebene Einbau einer Rauchgasfilteranlage zum Preis von CHF 500'000, welcher spätestens im Jahr 2021 vorgenommen werden muss.

6. FAZIT UND WEITERES VORGEHEN

6.1 FAZIT

Aufgrund der intensiven Standortevaluation und der Ergebnisse der Machbarkeitsanalyse favorisiert die Projektsteuerung klar die Variante eines kompletten Neubaus im Eselriet. Aus der Zusammenfassung von Feuerwehr, Zivilschutz, Werkhof, Wasserversorgung und Hauptsammelstelle am Rand des Siedlungsgebiets ergeben sich zahlreiche Synergien, eine Entlastung der Bevölkerung von Lärmemissionen, ein Sicherheitsgewinn durch schnellere Ausrückzeiten der Feuerwehr und nicht zuletzt der seit langer Zeit gewünschte Ausbau der Entsorgungsmöglichkeiten.

Die Kosten dieser Variante sind in einer ersten Phase erwartungsgemäss deutlich höher als bei einem Verbleib der Infrastruktur im Grendelbach bzw. an weiteren dezentralen Standorten, da ein Mehrwert geschaffen wird. Die Projektsteuerung ist deshalb der Ansicht, dass eine neue Mehrzweckanlage erstellt und damit eine Investition in die Zukunft getätigt werden sollte.

6.2 NÄCHSTE SCHRITTE

In einem nächsten Schritt gilt es, die favorisierte Projektvariante mittels Architekturwettbewerb auszu-schreiben und anschliessend in einem Vorprojekt mit genauer Kostenschätzung zu konkretisieren. Vor diesem zeitlich und finanziell aufwändigen Verfahren hat der Stadtrat die Standortfrage geklärt und damit die nötige Planungssicherheit geschaffen.

6.3 TERMINPROGRAMM

Verabschiedung Kredit Wettbewerb durch SR	Juni 2019
Verabschiedung Kredit Wettbewerb durch GGR	November 2019
Durchführung Wettbewerb	Dezember 2019 – Juni 2020
Genehmigung Projektierungskredit durch SR	Juni 2020
Genehmigung Projektierungskredit durch GGR	Dezember 2020
Genehmigung Bauprojekt / KV / Objektkredit durch SR	Februar 2022
Genehmigung Bauprojekt / KV / Objektkredit durch GGR	September 2022
Volksabstimmung	Mai 2023
Baubeginn	Mai 2024
Mögliche Fertigstellung	Ende 2025
Eventuell Desinvestitionen vorbereiten	2024 / 2025