
Alte Landstrasse 139 / Neubau Feuerwehrgebäude / Generalplanersubmission / Genehmigung Programm Präqualifikation / Bewilligung Zusatzkredit

Ausgangslage

Mit Beschluss GR-16-31 stimmte der Gemeinderat am 20. April 2016 der Ausarbeitung eines Vorprojekts Neubau Feuerwehrgebäude zu und erteilte die gestützt auf § 43 Organisationsreglement erforderliche Planungsbewilligung. Für die Projektbearbeitung mit Kostenschätzung bewilligte er zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 13201.5032.7, Alte Landstrasse 139 (Feuerwehrgebäude), Neubau, einen Kredit von Fr. 100'000.–. Die Abteilung Liegenschaften wurde beauftragt, die erforderlichen Arbeiten an die Hand zu nehmen.

Die Aufgabe "Neubau Feuerwehrgebäude" ist technisch und gestalterisch anspruchsvoll. Die Abteilung Liegenschaften empfiehlt deshalb, basierend auf den Erkenntnissen bisheriger Projekte, ein Wettbewerbsverfahren "Generalplaner mit Studienauftrag" durchzuführen. Vorab wurde in einem freihändigen Verfahren ein geeigneter Bauherrenbegleiter gesucht. Das auf die Durchführung solcher Bauvorhaben spezialisierte Büro Keller Partner Bauberater AG, Uster, wurde gestützt darauf beauftragt, ein Vorgehenskonzept auszuarbeiten.

In Zusammenarbeit mit der "Begleitgruppe Feuerwehrgebäude" und dem Bauherrenberater wurde ein Wettbewerbsprogramm "Studienauftrag Neubau Feuerwehrgebäude" ausgearbeitet. Um einerseits den Anforderungen der Feuerwehr gerecht zu werden (inklusive möglicher Mantelnutzungen) und andererseits die Bedeutung des zentral gelegenen Standorts angemessen zu berücksichtigen, wurde im Juli 2017 Daniel Dahinden, Leiter Abteilung Planung, beigezogen. Er wurde beauftragt, das Programm des Studienauftrags nach raumplanerischen Gesichtspunkten zu überprüfen.

Seine Überlegungen hielt Daniel Dahinden in einem Arbeitspapier und der dazugehörigen Studienskizze vom 21. Juli 2017 fest. Die vorgeschlagene Trennung des geplanten Neubaus für die Feuerwehr (ausschliesslich auf den Parzellen Kat.-Nrn. 11497 und 12105) und einem Gebäude für öffentliche Nutzungen (auf Parzelle Kat.-Nr. 12106) wurde von der Begleitgruppe einhellig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Positiv an dieser Lösung ist einerseits die Möglichkeit, die beiden Baukörper (auch zeitlich) unabhängig voneinander erstellen zu können. Andererseits kann der Betrieb der Feuerwehr während der Neubauzeit des Feuerwehrgebäudes provisorisch in den Gebäuden auf der Parzelle Kat.-Nr. 12106 Aufrecht erhalten werden. Das Programm des Studienauftrags wurde entsprechend angepasst und liegt nun vor.

Verfahren

Das Generalplanerhonorar wird den Betrag von Fr. 250'000.– deutlich überschreiten. Deshalb ist der Auftrag im selektiven Verfahren mit Präqualifikation (Staatsvertragsbereich) öffentlich auszuschreiben. Es wird die Durchführung eines Studienauftrags empfohlen, da dieses Ver-

fahren im Gegensatz zu einem anonymen Projektwettbewerb während der Projektentwicklung den Dialog zwischen den Teilnehmenden und dem Auftraggeber zulässt. Anstelle von Fragenbeantwortung bzw. als mögliche Ergänzung dazu können Zwischenbesprechungen durchgeführt werden. Die entsprechenden Protokolle enthalten allfällige Präzisierungen zum Auftrag und Antworten auf Fragen von Teilnehmenden. Die Protokolle werden allen teilnehmenden Teams zur Verfügung gestellt.

In diesem zweistufigen Verfahren werden Generalplanerteams gesucht, welche die anspruchsvolle Projektaufgabe gut zu lösen im Stande sind. Die Teams haben folgende Leistungen anzubieten: Architektur (inkl. Kostenplanung), Bauingenieur (Statik), Medienplaner (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär usw.), Bauphysik, Verkehrsplanung und Brandschutz. Das Beiziehen eines Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

In der 1. Stufe können sich alle interessierten Planungsteams bewerben. Das Beurteilungsgremium wird gestützt auf klar definierte Eignungskriterien drei Teams auswählen, welche an der 2. Stufe teilnehmen können.

In der 2. Stufe erarbeiten die ausgewählten Teams Überbauungsstudien, welche sie dem Beurteilungsgremium zu präsentieren haben. Dieses prüft die eingegangenen Beiträge, wertet und beschreibt sie in einem ausführlichen Bericht. Gestützt auf die umfassende Beurteilung wird dem Gemeinderat die überzeugendste Studie zur Weiterbearbeitung empfohlen sowie das entsprechende Generalplaner-Team mit der weiteren Bearbeitung des Projekts beauftragt.

Kosten Studienauftrag

Gemäss Zusammenstellung der Keller Partner Bauberater AG vom 14. Juni 2017 ist für die Durchführung des Verfahrens unter Annahme, dass drei Teams teilnehmen, mit Kosten von insgesamt Fr. 200'000.– zu rechnen. Im Voranschlag 2017/2018 ist das Vorhaben in der Investitionsrechnung mit Fr. 200'000.– berücksichtigt.

Kreditbewilligung

Für die Ausarbeitung des Vorprojekts mit Kostenschätzung hat der Gemeinderat mit Beschluss GR 16-31 bereits einen Kredit von Fr. 100'000.– bewilligt. Es ist sinnvoll, wenn der Gemeinderat den erforderlichen Zusatzkredit von Fr. 100'000.– für die Durchführung des Generalplanerauswahlverfahrens gleichzeitig mit der Genehmigung der Submissionsunterlagen bewilligt.

Finanz- und Aufgabenplan

Im Finanz- und Aufgabenplan 2017 – 2021 ist das Vorhaben mit insgesamt Fr. 9 Mio. berücksichtigt. Davon sind Fr. 200'000.– für das Wettbewerbsverfahren eingestellt (Fr. 50'000.– im 2017, Fr. 150'000.– im 2018).

Die wichtigsten Termine

Genehmigung Submissionsunterlagen und Bewilligung Zusatzkredit durch Gemeinderat	04.10.2017
Publikation simap.ch	27.10.2017
Genehmigung Vergabe Generalplaner-Teams durch die Liegenschaftenkommission zuhanden des Gemeinderates	15.01.2018
Abgabe Projekte	01.06.2018
Entscheid Beurteilungsgremium	KW34 / 2018

Die weiteren Termine werden später gemeinsam mit dem beauftragten Generalplanerteam festgelegt.

Beschluss – auf Antrag des Vorstehers Liegenschaften:

1. Das Programm Präqualifikation der Keller Partner Bauberater AG, Uster, vom 26. September 2017 betreffend die Durchführung einer Submission "Generalplaner für den Neubau Feuerwehrgebäude" auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 12105 und 12106 sowie Teil von Kat.-Nr. 11497 wird mit den im Dokument festgehaltenen Änderungen genehmigt.
2. Der für die Durchführung des Generalplanerauswahlverfahrens erforderliche Zusatzkredit von Fr. 100'000.– (Fr. 200'000.– abzüglich bereits mit GR-16-31 vom 20. April 2016 bewilligtem Kredit von Fr. 100'000.–) wird zu Lasten der Investitionsrechnung, INV00022, Konto 1321.5032.00, Alte Landstrasse 139 (Feuerwehrgebäude), Neubau, bewilligt.
3. Mitteilung an
 - Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG, Brunnenstrasse 21, 8610 Uster
 - David Doneda, Präsident, und Markus Ehrat, zuständiger Referent RPK, via Extranet; die Akten können in der Abteilung Liegenschaften eingesehen werden
 - Liegenschaftenkommission
 - Abteilung Sicherheit
 - Abteilung Planung
 - Abteilung Hochbau
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Liegenschaften, mit den Akten

Für richtigen Auszug

Catrina Erb Pola
Gemeindeschreiberin