

Zentrales Verwaltungsgebäude (ZVG) Sechtbach

**Planungskredit für die Vorbereitung und
die Durchführung des Gesamtleistungs-
Studienwettbewerbs: Fr. 870'000.00**



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat gestützt auf Art. 18 Abs. 2 lit. d) der Gemeindeordnung, er wolle beschliessen:

1. Für die Vorbereitung und Durchführung des Gesamtleistungsstudienwettbewerbs wird zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 090.5030.59 ein Kredit von Fr. 870'000.00 (inkl. MwSt) bewilligt.
2. Der Beschluss unterliegt gestützt auf Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum ergriffen, ist das Büro des Gemeinderats mit der Ausarbeitung des beleuchtenden Berichts beauftragt.
3. Mitteilung an
 - a) Stadtrat
 - b) Finanzen



Weisung

Das Wichtigste in Kürze

Am 28. September 2014 haben sich die Stimmberechtigten für die Variante „Sechtbach“ an der Allmendstrasse als künftigen Standort des ZVG entschieden. Nachdem das Projekt Ende November 2014 gestartet und alle nötigen Planungsgrundlagen erarbeitet wurden, steht nun der Planungskredit zu Genehmigung an.

Planungskredit

Der Planungskredit beläuft sich auf Fr. 870'000.00 (inkl. MwSt.) und deckt alle erforderlichen Arbeiten und Leistungen zur Planung und Durchführung des Gesamtleistungsstudienwettbewerbs bis und mit Bestimmung des Siegerprojekts und dem Abschluss des entsprechenden TU-Werkvertrags ab. Namentlich sind darin die Entschädigungen für die Wettbewerbsteams, das Beurteilungsgremium, die Fachplaner und alle weiteren Verfahrenskosten enthalten.

Nächste Schritte

Mit der Genehmigung des Planungskredits wird zugleich der Startschuss für den Wettbewerb gegeben. Das Projekt soll Ende September im offenen Verfahren öffentlich ausgeschrieben werden. Der Terminplan sieht vor, die Präqualifikationsphase bis Ende Jahr abschliessen zu können. Als Resultat steht dann fest, welche der eingegangenen Bewerbungen am besten die Grundanforderungen (Bonität, fachliche Qualifikationen u.a.) für die weitere Teilnahme am Wettbewerb erfüllen. Parallel dazu wird das Pflichtenheft für den Wettbewerb erstellt. Dieser startet zu Beginn des Jahres 2016 mit sechs bis acht Planungsteams. Ab Mitte 2016 wird der Wettbewerb mit maximal vier Planungsteams fortgesetzt, so dass Ende 2016 das Verfahren abgeschlossen werden kann und ein Siegerprojekt vorliegt.



1. Ausgangslage

Am 28. September 2014 haben sich die Stimmberechtigten für die Variante „Sechtbach“ an der Allmendstrasse als künftigem Standort des ZVG entschieden.

Ende November 2014 wurde das Projekt gestartet und von Dezember 2014 bis Februar 2015 das Auswahlverfahren der externen Fachplaner durchgeführt. Mit der Genehmigung des Projektauftrages am 11. März 2015 konnte das Bülacher Projektteam unter der Leitung von Stadtschreiber-Stv. Pascal Sidler sowie das Fachplanerteam unter der Leitung von Stephan Schubert, Planpartner AG mit den Abklärungs- und Vorbereitungsarbeiten für den Gesamtleistungstudienwettbewerb beginnen.

Ziel ist es, die nicht standortgebundenen Verwaltungsteile im neuen ZVG zu zentralisieren. Namentlich werden die Standorte Rathaus (Marktgasse 28), Lendihaus (Marktgasse 27), Hans-Haller-Gasse 9 sowie Feldstrasse 99 zentralisiert.

Resultate der Abklärungs- und Vorbereitungsarbeiten

Zunächst wurden alle nötigen Planungsgrundlagen vor Ort (Untersuchung der Geologie, Aufnahme der Werkleitungen, Analyse des Themas Hochwasserschutz, etc.) bereitgestellt. Die geologischen Untersuchungen haben bestätigt, dass der Baugrund nicht optimal ist, da der Boden nur schlecht bis mässig tragfähig ist. Die damit verbundenen Herausforderungen sind jedoch ohne weiteres lösbar, ziehen aber entsprechend erhöhte Kosten für den Bau nach sich. Im Bereich des Hochwasserschutzes (Sechtbach) ist mit keinen grösseren Schwierigkeiten zu rechnen, wobei auch in diesem Bereich gewisse erhöhte Kosten zu erwarten sind.

Festgelegt wurde der Planungssperimeter für das Projekt. Es wurde beschlossen, die Schwimmbadstrasse zwischen Sechtbach und Allmendstrasse als öffentliche Strasse aufzuheben. Dies bringt den Vorteil, dass die Strassenabstände entfallen und sich so für den Wettbewerb ein grösserer räumlicher Gestaltungsspielraum ergibt. Das entsprechende öffentliche Mitwirkungsverfahren wurde bereits gestartet.

Zeitgleich zu diesen Abklärungsarbeiten vor Ort wurde der Bedarf an Büroarbeitsfläche ermittelt. Hierbei wurde in Zusammenarbeit mit allen Verwaltungsabteilungen der Bedarf für die Verwaltungstätigkeit bei 22'000 Einwohner eruiert. Ausgelegt wird das zentrale Verwaltungsgebäude auf rund 190 Arbeitsplätze.

Zugleich wurden Grundsatzentscheide betreffend Raumstandards gefällt. Einzelbüros wird es nur noch für diejenigen Führungs- und Fachfunktionen geben, welche aufgrund ihrer Tätigkeit zwingend darauf angewiesen sind. Alle anderen Mitarbeitenden werden in Mehrpersonenbüros arbeiten. Einheitlich festgelegt wurden auch die Grössen der Büros resp. der Arbeitsflächen pro Mitarbeiter in Bezug zu seiner Funktion.

Der Gesamtflächenbedarf wird im Vergleich zur heutigen Situation (hochgerechnet auf die rund 190 Arbeitsplätze) aufgrund der Raumstandards sowie der Nutzung von Synergieeffekten rund 20-30% geringer ausfallen.



Die Anzahl Mitarbeiter-Parkplätze in der Tiefgarage wurde aufgrund des grossen Angebots im nahen Umfeld sowie aus Kostengründen tief, d.h. bei 20 festgelegt. Die erforderlichen Kundenparkplätze werden oberirdisch angelegt.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt wurde die Wettbewerbsjury zusammengestellt, damit nach der Genehmigung des Planungskredits ohne Zeitverlust mit der Durchführung des Wettbewerbs begonnen werden kann.

Trotz des anspruchsvollen Zeitplans konnten alle Vorbereitungsarbeiten termingerecht abgeschlossen werden.

Die Fachkommission I und die RPK wurden an zwei Informationsveranstaltungen im März und im Mai 2015 über den Projektverlauf sowie die gefällten stadträtlichen Entscheide informiert. Je ein Mitglied der Fachkommission I sowie der RPK wird Einsitz in die Wettbewerbsjury nehmen.

Grobkostenschätzung

Basierend auf den Erkenntnissen der Vorbereitungsphase und der getroffenen Grundsatzentscheide liegt folgende Grobkostenschätzung (Genauigkeit +/- 20%) vor:

Grundstück (Notariats- und Grundbuchgebühren)	Fr.	50'000
Vorbereitungsarbeiten	Fr.	3'670'000
Gebäude	Fr.	20'155'000
Betriebseinrichtungen	Fr.	130'000
Umgebung	Fr.	1'550'000
Baunebenkosten	Fr.	1'025'000
Bauwerkskosten	Fr.	26'580'000
<u>Projektkosten (Ausstattung, Möblierung, Bauherrenleistungen, Verfahrenskosten, etc.)</u>	<u>Fr.</u>	<u>3'900'000</u>
Total Erstellungskosten inkl. 8% MwSt.	Fr.	30'480'000
• Option spätere Aufstockung (Vorinvestition Fundation und Statik für 1 zusätzliches Geschoss Vorbereitungsarbeiten) von 500 m ²	Fr.	300'000

Die Kostenkalkulation basiert dabei auf folgenden Flächen, Volumen und Eckwerten:

Grundstücksfläche		
- Grundstück / Projektperimeter		3'285 m ²
- Grundstück Schwimmbadstrasse / „Stadtplatz“		2'003 m ²



Grundprojekt

- Gebäudevolumen GV nach SIA 416 25'800 m³
- Geschossfläche GF nach SIA 416 6'450 m²

Diverse

- Tiefgarage 20 Parkplätze für Personenwagen und 5 Abstellplätze für Motorräder

2. Planungskredit

Der Planungskredit setzt sich wie folgt zusammen:

Entschädigung Teilnehmende Wettbewerb	Fr. 265'000
Entschädigung Beurteilungsgremium	Fr. 94'000
Aufwand begleitende Fachplaner	Fr. 371'000
weitere Verfahrenskosten	Fr. 60'000
Zwischentotal	Fr. 790'000
MwSt. 8%	Fr. 63'200
Total	Fr. 853'200
Reserve	Fr. 16'800
Gesamttotal (inkl. NK und MwSt.)	Fr. 870'000

Entschädigung Teilnehmende Wettbewerb

Die Entschädigungssumme setzt sich aus einer Grundentschädigung und spezifisch auf das geplante Verfahren abgestimmte Zuschläge (selektives, zweistufiges Verfahren) zusammen.

Bei der Gesamtsumme von Fr. 265'000 handelt es sich um zwei Entschädigungstranchen für die Phase 1 und 2. Je nachdem wie viele Planungsteams in den jeweiligen Stufen teilnehmen, reduziert oder erhöht sich die Entschädigung pro Planungsteam. Die Gesamtsumme der Entschädigung bleibt unverändert bei Fr. 265'000. Mit dieser Summe ist gewährleistet, dass die Ausschreibung genügend attraktiv ist, um qualitativ hochwertige Angebote zu erhalten.

Entschädigung Beurteilungsgremium

Für die Berechnung der Entschädigungen wurden für die Fachexperten die Ansätze der KBOB (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren) 2015 sowie für die Bülacher Juryvertreter diejenigen der Entschädigungsverordnung (EVO) als Basis genommen. Diese Ansätze wurden mit den für das Verfahren zu erwartenden Zeit-Aufwänden multipliziert. Es resultiert eine Kostenschätzung von Fr. 94'000. Abgerechnet werden die Entschädigungen nach effektivem Aufwand.



Aufwand begleitende Fachplaner

Bereits im Vorfeld der Arbeitsvergaben an die Fachplaner für die Phase 1 durch den Stadtrat im Februar 2015 wurden bei den Fachplanern Offerten für die Phasen 2 und 3 eingefordert.

Aufgrund des bisher reibungslosen Projektverlaufes und der Sicherstellung des Know-how-Transfers sollen die bisherigen Fachplaner mit den Arbeiten der Phasen 2 und 3 beauftragt werden. Zusätzlich wird ein Fachplaner für den Bereich Facility Management hinzugezogen, um die Projekte hinsichtlich der betrieblichen Abläufe optimal beurteilen zu können. Die Gesamtentschädigung der sechs Fachplaner beläuft sich auf Fr. 371'000.

Weitere Verfahrenskosten

Die weiteren Verfahrenskosten belaufen sich auf Fr. 60'000. Darin enthalten sind die Kosten für Datenbeschaffungen, Gutachten und Publikationen. Zusätzlich fallen Kosten für die Bereitstellung der Infrastruktur für die Jurytätigkeit (Raummiete, Verpflegung) sowie die Öffentlichkeitsarbeit an.

3. Beurteilungsgremium (Wettbewerbsjury)

Für die Durchführung des Gesamtleistungsstudienwettbewerbs hat der Stadtrat ein Beurteilungsgremium eingesetzt. Folgende Personen nehmen darin Einsitz:

Präsident	Mark Eberli (Stadtrat)
Mitglieder	Hanspeter Lienhart (Stadtrat)
	Ruedi Menzi (Stadtrat)
	Jörg Inhelder (Mitglied der RPK)
	René Anthon (Mitglied der FK I)
	Jürg Ammann, Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Zürich
	Cornelia Matiello Schwaller, phalt Architekten AG, Zürich
	Astrid Stauer, Stauer & Hasler Architekten AG, Frauenfeld
	Pascal Müller, Müller Sigrist Architekten AG, Zürich
	Beat Nipkow, Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich (Kommission für Stadtgestaltung)

4. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Findet der Planungskredit, welcher formal der Umsetzungsvorlage der Initiative entspricht, im Rat keine Mehrheit und wird in der Schlussabstimmung abgelehnt, ist das ganze durch die Volksinitiative ausgelöste Verfahren beendet (siehe dazu: P. Saile/M. Burgherr, „Das Initiativrecht der zürcherischen Parlamentsgemeinden“, Seite 91, Randziffer 218). Ein solcher negativer Entscheid des Gemeinderates würde auch nicht dem fakultativen Referendum unterstehen.



5. Weitere Schritte bei Annahme - Gesamtterminplan, Ablauf Wettbewerbsverfahren

Start Gesamtleistungsstudienwettbewerb (GLS)	Ende September 2015
Abschluss Präqualifikation	Mitte Dezember 2015
Abschluss erster Teil GLS	Mitte 2016
Abschluss zweiter Teil GLS, Vergabe Sieger	Ende 2016
Beschluss Stadtrat Bauprojekt	März 2017
Beschluss Gemeinderat Bauprojekt	Mai 2017
Urnengang	September 2017
Realisierung (Baueingabe)	Oktober 2017
Vorliegen Baubewilligung	Mai 2018
Baubeginn	August 2018
Bezug	Juli 2020

Parallel zur Durchführung des Wettbewerbsverfahrens wird die Richtplanänderung (Nutzungseintrag) durchgeführt. Ziel ist es, dass der Gemeinderat diese zu Beginn 2016 beschliessen kann.

6. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht der Stadtschreiber-Stv., Pascal Sidler, gerne zur Verfügung. Telefon 044 863 11 30 oder pascal.sidler@buelach.ch.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtpräsident Mark Eberli.

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 202)