



Sitzung vom 19. September 2023

BESCHLUSS NR. 375 / B5.04.60

Ausbildungszentrum Riedikon Gesamtbetrachtung Parzelle Kat.-Nr. L1340 Auftrag zur strategischen Planung

Ausgangslage

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. L1340, Bühlenweg 20 in 8616 Riedikon, angrenzend an den Riedikerbach, betreibt die Leistungsgruppe Bevölkerungsschutz der Stadt Uster ein Ausbildungszentrum. Das Schulungszentrum für Brandbekämpfung, Brandschutz und Rettung ist mit seiner Infrastruktur insbesondere für den abwehrenden Brandschutz ausgestattet und wird von Feuerwehren, Zivilschutzorganisationen, Polizeikorps und weiteren Firmen aus dem ganzen Kanton Zürich und darüber hinaus für Ausbildungszwecke genutzt.

Die ersten Gebäude wurden in den 1970er Jahren in Betrieb genommen. So auch das damalige Verwaltungs- und Schulungsgebäude am Bühlenweg 10. Nachdem 1985 in Uster die Hallenbaddecke eingestürzt war, wurden alle städtischen Liegenschaften auf ihre Statik überprüft. Die Überprüfung hatte ergeben, dass das Verwaltungs- und Schulungsgebäude statische Mängel aufwies. Das Gebäude wurde umgehend geschlossen und als Sofortmassnahme wurden auf dem Grundstück Kat.-Nr. L1340, am Bühlenweg 20, alte Armeebaracken als provisorische Schulungszimmer und als Kleiderlager für den Zivilschutz auf dem Brandübungsplatz aufgestellt und elektrisch beheizt. Das eigentliche Schulungsgebäude wurde abgerissen, am ehemaligen Standort finden sich heute 2 Wohnblöcke im Stockwerkeigentum. Die Provisorien erfuhren seit ihrer Erstellung einige Veränderungen. Die damalige Fahrzeughalle wurde zweckentfremdet und beheimatet die heutige Kantine. Die Halle muss mit grossem Energiebedarf aufgrund der fehlenden Isolation beheizt werden. Zudem wurden Container für Büro, Garderoben und Klassenzimmer angeschafft, die ebenfalls elektrisch beheizt werden müssen. Seither sind diverse Gebäude ergänzt oder nach dem Erreichen der Lebensdauer wieder abgebrochen worden. Unter anderem wurden im Jahr 1986 die beiden Brandhäuser erstellt. Bei den Brandhäusern besteht nun aufgrund des Sanierungszyklus und neuer Anforderungen Anpassungsbedarf. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 4. April 2022 der Weisung 113/2022 für den Ersatzneubau des sogenannten Brandhauses 1 zugestimmt. Die Baubewilligung wurde am 17. Januar 2023 erteilt. Mit Beschluss Nr. 44 vom 7. Februar 2023 wurden der Projektzusatzkredit genehmigt und die notwendigen Arbeiten vergeben. Die Realisierung verzögert sich zufolge Lieferschwierigkeiten bis Mitte 2024.

Das Brandhaus 2 wird erst nach Inbetriebnahme des Brandhauses 1 ausser Betrieb genommen. Auch dieses Brandhaus soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Mit Beschluss Nr. 63 vom 29. August 2023 genehmigte die Exekutive den Projektierungskredit für das Brandhaus 2. Der Entscheid des Gemeinderates hinsichtlich entsprechender Weisung fällt am 25. September 2023.

Neben dem Ersatz der beiden Brandhäuser sind auf dem Areal des Ausbildungszentrums weitere Anpassungen notwendig. Neben einer Modernisierung des Ausbildungszentrums sollen die Lagerflächen und der Einrückungsstandort des Zivilschutzes zentralisiert werden.

Da sich das Ausbildungszentrum auf der grössten Baulandreserve der Stadt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet, soll die anstehende Arealentwicklung in den Kontext einer Gesamtbetrachtung für die Parzelle gestellt werden. Für die Erarbeitung der Vorgehensstrategie wurden die Bedürfnisse der Abteilungen Bau und Sicherheit sowie das GF Liegenschaften abgeholt.



Eckdaten Parzelle Kat.-Nr. L1340

Die Grundstücksfläche umfasst total 28 573 m², wovon derzeit für das Ausbildungszentrum 10 400 m², für die Vermietung an den Hundclub 4600 m² und für die Landwirtschaft (Gebrauchslleihe ab 01.12.2023) 9300 m² genutzt werden. 4273 m² sind Restfläche mit Wald und Moor. Auf der Parzelle befinden sich zudem eine Hecke und ein Feuchtgebiet, beide sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte gelistet. Entlang des Riedikerbachs wird im Rahmen des laufenden kommunalen Projekts zur Gewässerraumfestlegung der Gewässerraum definiert.

Nutzungsbedürfnisse an den Standort

Ein Grossteil der vorhandenen Infrastruktur auf dem Areal befindet sich in ursprünglich als Provisorien gedachten Bauten. Diese befinden sich teils in einem schlechten Zustand und reichen für den Ausbildungsbetrieb nicht mehr aus. Für die Modernisierung und Zentralisierung des Ausbildungszentrums sind insbesondere die bestehenden Schulungsräume, Garderobenanlagen und Gastronomieflächen, aber auch die Lagerflächen zu ersetzen. Die für die Übungsszenarien notwendigen Fahrzeuge werden mitvermietet und müssen entsprechend vor Ort eingestellt werden können. Gemäss Leistungsbeschreibung Z 04 L 09 wird das Areal betriebswirtschaftlich betrieben und unterhalten. Der Betrieb soll während der Bauphasen daher möglichst ununterbrochen weitergeführt werden können. Auch soll sichergestellt werden, dass das Ausbildungszentrum langfristig weiterentwickelt und auf neue Bedürfnisse des Bevölkerungsschutzes (kommunal, regional, kantonal) reagieren kann.

Ergänzend sollen der Einrückungsstandort und die Lagerflächen für den Zivilschutz auf dem Areal zentralisiert werden. Heute befinden sich die Nutzungen des Zivilschutzes im Stadthaus West (EG und 1. OG, mehrheitlich Büro) und in den Lagerflächen im Zeughausareal (Teil West) und an der Winikerstrasse 20. Beide Lagerstandorte werden mittelfristig eine Nutzungsänderung erfahren und es müssen daher neue Flächen, idealerweise in städtischen Liegenschaften bereitgestellt werden. Die Nutzungen können mit dem Ausbildungszentrum kombiniert werden. Für die Zentralisierung des Zivilschutzes und die Modernisierung des Ausbildungszentrums werden ca. 4600 m² Nutzfläche benötigt.

Mittel- bis langfristig hat das Strasseninspektorat Bedarf für Nutzungen auf der Parzelle angemeldet. Für die Bedürfnisse des Strasseninspektorats werden ca. 370 m² Nutzfläche benötigt (350 m² Lager, 20 m² Büro), wobei Synergiepotenziale mit den anderen Nutzungen bestehen.

Strategische Planung und Machbarkeitsstudie

Die bestehende Infrastruktur des Ausbildungszentrums belegt einen Streifen in der Mitte der Parzelle. Neben Fragen zur Arealerweiterung ergeben sich daher Fragen zur Erschliessung und zur langfristigen Weiterentwicklung der Parzelle für andere Raumbedürfnisse.

Der Fakt, dass es sich um die letzte Landreserve der Stadt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen handelt, verpflichtet zu einem sorgsamem Umgang mit der Ressource Boden. Neben den Bedürfnissen der Abteilung Sicherheit zur Betreibung eines zeitgemässen Ausbildungszentrums und der Vorgabe, den Betrieb möglichst aufrecht zu erhalten, gilt es, eine langfristige Weiterentwicklung der Parzelle sicherzustellen. Die heutigen Bedürfnisse sind räumlich so zu arrangieren, dass eine optimale Erschliessung für bestehende und künftige Nutzungen erreicht werden kann. In die Überlegungen ist dabei die gesamte Parzellenfläche (inkl. Fläche des Hundclubs) einzubeziehen. Ein zweistufiger Prozess soll deshalb sicherstellen, dass die Weiterentwicklung des Ausbildungszentrums nachhaltig verläuft.

In einem ersten Schritt sollen die Bedürfnisse an den Standort geklärt werden. Daraus werden Ziele und Rahmenbedingungen definiert, welche für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie (zweiter Schritt) als Grundlage dienen. Entsprechend gilt es in der ersten Phase, die der Stadt wichtigen Anforderungen an die Nachhaltigkeit und die Weiterentwicklung der Parzelle zu definieren.



In einem zweiten Schritt wird eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Damit sollen einerseits die Raumbedürfnisse für das neue Ausbildungszentrum geklärt, und der Standort der neuen Ausbildungsräume evaluiert werden. Andererseits soll eine Strategie für eine gesamtheitliche Arealentwicklung formuliert werden.

Die im ersten Schritt erarbeiteten strategischen Ziele und die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie bilden sodann die Grundlage für ein Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerb) für das «Ausbildungszentrum Riedikon».

Projektorganisation

Gemäss gängiger Praxis wird die LG Stadtplanung, Abteilung Bau, mit der strategischen Planung, der Durchführung einer Machbarkeitsstudie und der Durchführung des Konkurrenzverfahrens für die Erweiterung des Ausbildungszentrums beauftragt. Die Projektleitung liegt bis zum Abschluss des Konkurrenzverfahrens bei der LG Stadtplanung. Die Abteilung Sicherheit tritt als Bauherrin auf und ist als Nutzerin stark in das Verfahren eingebunden. Das GF Liegenschaften begleitet das Verfahren aktiv. Die Projektleitung wird für die Phase der strategischen Planung eine Begleitgruppe prüfen. Für die Ausführung übernimmt die Abteilung Finanzen, LG Baumanagement, nach Abschluss des Auswahlverfahrens die Projektleitung Bauherr.

Für die Planung und Realisierung der neuen Ausbildungsräume wählt die Projektleitung mit Unterstützung durch die LG Bevölkerungsschutz und die LG Baumanagement das richtige Verfahren aus, um den Auftrag bestmöglich zu erfüllen und die angestrebten Ziele zu erreichen. Da das Verfahren anspruchsvoll ist, behält sich die Projektleitung vor, zusätzlich externe Fachberater beizuziehen.

Kosten

Für die Weiterentwicklung des Areals sind in der Investitionsplanung bei der Abteilung Sicherheit die notwendigen Mittel teilweise vorgemerkt. Für den Neubau des Logistik- und Verwaltungsgebäudes sind bis 2029 6.9 Millionen Franken eingestellt. Darin nicht enthalten sind die Kosten für die Zentralisierung des Zivilschutzes und die zusätzlichen Lagerflächen für die weiteren Nutzungen. Die oben beschriebenen, bekannten Bedürfnisse bedingen jedoch einen grösseren Neubau, als damals bei der Investitionsplanung angenommen. Neben den schlussendlichen Baukosten fallen Planungs- und Verfahrenskosten (u.a. Kosten für Wettbewerbsverfahren und Bauprojekt, Annahme: 10% der Bausumme) an. Eine Grobkostenschätzung erfolgt im Rahmen der Machbarkeitsstudie. Die effektiven Projektierungs- und Baukosten werden erst bei der Erarbeitung des Bauprojektes bekannt sein.

Die strategische Planung kann mehrheitlich intern erarbeitet werden, wodurch vor allem die Ressourcen der LG Stadtplanung beansprucht werden. Es können jedoch externe Kosten für Abklärungen, beispielsweise Baugrunduntersuchungen, entstehen. Es wird derzeit von 5000 bis 10 000 Franken ausgegangen.

Für die Machbarkeitsstudie werden die Kosten derzeit auf etwa 90 000 Franken geschätzt. Die finanziellen Mittel sind in der Investitionsplanung bei der Abteilung Sicherheit eingestellt. Nach den Vorbereitungsarbeiten für die Ausschreibung der Machbarkeitsstudie können die Kosten besser abgeschätzt werden.

Weiteres Vorgehen

Im Rahmen der strategischen Planung werden die für die Stadt wichtigen Rahmenbedingungen zur Arealentwicklung ermittelt. Anschliessend werden die Vorbereitungsarbeiten für die Ausschreibung der Machbarkeitsstudie abgeschlossen. Sobald Offerten vorliegen, werden dem Stadtrat als nächstes die ermittelten strategischen Ziele sowie ein Planungskredit vorgelegt und die notwendigen Arbeiten können vergeben werden. Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie liegt die Grundlage für ein Konkurrenzverfahren zur Auswahl eines konkreten Projektvorschlages und einem geeigneten Planerteam vor. Es folgt die Projektierung und Realisierung der neuen Ausbildungsräume durch das ausgewählte Planerteam.



Der Stadtrat beschliesst:

1. Der Stadtrat nimmt von den Raumbedürfnissen der Abteilungen Sicherheit und Bau Kenntnis.
2. Die Abteilung Sicherheit wird beauftragt, einen Businessplan für die betriebswirtschaftliche Führung des Ausbildungszentrums zu erstellen.
3. Die Modernisierung des Ausbildungszentrums Riedikon soll mit dessen Erweiterung um den Einrückungsstandort des Zivilschutzes und der Lagerflächen des Strasseninspektorats einhergehen.
4. Die Entwicklung des Ausbildungszentrums Riedikon wird in eine planerische Gesamtbetrachtung der Parzelle Kat.-Nr. L1340, Riedikon gestellt.
5. Die Leistungsgruppe Stadtplanung wird beauftragt, für die Abteilungen Sicherheit und Bau, unter Einbezug des GF Liegenschaften die strategische Planung aufzunehmen und eine Machbarkeitsstudie durchzuführen.
6. Die Erkenntnisse der strategischen Planung werden dem Stadtrat vorgelegt.
7. Mitteilung als Protokollauszug an
 - Abteilungsvorsteherin Sicherheit, Beatrice Caviezel
 - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
 - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
 - Abteilungsleiter Sicherheit, Enrico Quattrini
 - Abteilungsleiter Bau, a. i. Hansruedi Steinmann
 - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
 - Abteilung Sicherheit, LG Bevölkerungsschutz
 - Abteilung Bau, LG Stadtplanung
 - Abteilung Bau, LG Strasseninspektorat
 - Abteilung Finanzen, LG Baumanagement

öffentlich