



Sitzung vom 13. Februar 2024

## **BESCHLUSS NR. 69 / B5.04.60**

### **Ausbildungszentrum Riedikon Logistik und Schulungsgebäude Planungskredit Machbarkeitsstudie Genehmigung und Arbeitsvergabe**

#### **Ausgangslage**

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. L1340, Bühlenweg 20 in 8616 Riedikon, angrenzend an den Riedikerbach, betreibt die Leistungsgruppe (LG) 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, Polizeikörpern und weiteren Firmen aus dem ganzen Kanton Zürich und darüber hinaus für Ausbildungszwecke genutzt.

Ein Grossteil der vorhandenen Infrastruktur auf dem Areal befindet sich in ursprünglich als Provisorien gedachten Bauten und werden mit grossem Energiebedarf beheizt. 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. Ergänzend sollen der Einrückungsstandort und die Lagerflächen für den Zivilschutz auf dem Areal zentralisiert werden.

Aus diesem Grund hat der Stadtrat mit Beschluss Nr. 375/2023 die Stadtplanung beauftragt ein geeignetes Vorgehen für eine gesamtheitliche Betrachtung und Weiterentwicklung des Areals Kat.-Nr. L1340 zu erarbeiten und eine Machbarkeitsstudie durchzuführen. Für die Erarbeitung der Vorgehensstrategie wurden die Bedürfnisse der Abteilungen Bau und Sicherheit sowie des Geschäftsfeldes (GF) Liegenschaften abgeholt.

#### **Strategische Ziele für das Ausbildungszentrum Riedikon**

Als Grundlage für die Arealentwicklung hat das Projektteam folgende Ziele und Rahmenbedingungen skizziert:

Das Areal gilt es gesamtheitlich zu denken. Es gilt eine Strategie zur Erschliessung und Etappierung zu erarbeiten. Flächen, welche nicht für das Ausbildungszentrum verwendet werden, sind als Reserven frei zu halten. Die Arealstrategie soll möglichst haushälterisch mit dem Boden umgehen und der Verbrauch von zusätzlicher Bauzonenfläche gering gehalten werden. Die vorhandenen INL-Flächen (Inventar Natur- und Landschaftsschutzobjekte) bleiben erhalten und werden gestärkt. Der Riedikerbach kann durch eine sinnvolle Platzierung der Bauten und Anlagen langfristig aufgewertet werden (Freihaltung Gewässerraum). Die Weiterentwicklung hat sich in das Landschaftsbild verhältnismässig einzugliedern.

Der Neubau des Ausbildungszentrums soll flächeneffizient, kompakt und möglichst nachhaltig (wirtschaftlich und ökologisch) sein. Mit Photovoltaik soll ein Grossteil der notwendigen Stromversorgung lokal erzeugt werden. Das Regenwasser soll für die Arealnutzungen (z.B. Toilettenanlage, Löschwasser) verwendet werden können und belastet das Kanalisationsnetz minimal (Retention/Versickerung vor Ort). Dabei gilt es die graue Energie im Umgang mit dem Bestand zu minimieren.



Zusätzlich soll die geplante Ersatzanlage für die bestehenden Schulungs- und Lagerräume für das Ausbildungszentrum Riedikon betrieblich optimiert und «aufwärtskompatibel» sein. Allfällige Synergien zwischen den verschiedenen Nutzern (Bevölkerungsschutz, Zivilschutz und Strasseninspektorat) sollen erschlossen werden. Die Entwicklung soll etappiert und mit möglichst geringem Betriebsunterbruch erfolgen können. Eine teilweise Weitervermietung des grossen Saales an private Organisationen oder Vereine wird angestrebt. Das Areal soll betriebswirtschaftlich betrieben und unterhalten werden können.

### Projektorganisation

Gemäss gängiger Praxis begleitet die LG Stadtplanung, Abteilung Bau, während den Phasen der strategischen Planung, der Machbarkeitsstudie und des Konkurrenzverfahrens die Bauherrschaft Abteilung Sicherheit und GF Infrastruktur und Unterhalt. Das GF Liegenschaften begleitet das Verfahren aktiv, da sie das Projekt anschliessend übernimmt.

### Machbarkeitsstudie

In der Machbarkeitsstudie 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 Machbarkeitsstudie wird mit einer Startveranstaltung eröffnet und in einem Dialogverfahren mit Workshops erarbeitet. Die Begleitgruppe wirkt aktiv in den Workshops mit und stellt sicher, dass sämtliche Projektanforderungen in den Workshops diskutiert werden können. Diese besteht aus den nachfolgenden Mitgliedern:

Sachexperten und -expertinnen:

- Beatrice Caviezel, Abteilungsvorsteherin Sicherheit (Vorsitz)
- Sascha Zollinger, Leiter LG Bevölkerungsschutz
- Andreas Baumgartner, GFL Sicherheit
- Marcel Kauer, GF Infrastruktur und Unterhalt
- Karin Reifler, GF Liegenschaften
- Vertretung der Energie Uster AG nach Bedarf
- Vertretung Abfall + Entsorgung nach Bedarf
- Weitere nach Bedarf

Fachexperten und -expertinnen:

- Johannes Käferstein, Fachexperte Architektur, Käferstein & Meister Architekten AG, Zürich
- Fachexperte Landschaftsarchitektur, Zusage noch ausstehend
- Nadine Kaspar, Fachexpertin Stadt- und Raumplanung, LG Stadtplanung
- Manuela Raab, Fachexpertin Verkehrsplanung, LG Verkehrsplanung

Mit der Beauftragung von zwei externen Fachexperten ist die Begleitgruppe interdisziplinär aufgestellt, was eine gute Diskussion sicherstellt. Der Fachexperte Landschaftsarchitektur wurde angefragt.



**Grobterminplan**

Die genauen Termine werden mit dem beauftragten Büro und den Mitgliedern der Begleitgruppe zusammen definiert.

Startveranstaltung	März 2024
Workshop 1, Arealstrategie und Variantenstudien	Mai 2024
Workshop 2, Konkretisierung Bestvariante und Raumprogramm	Juli 2024
Schlussworkshop	September 2024
<i>Reserveworkshop nach Bedarf nach Workshop 1</i>	<i>Ca. 2 Monate</i>
<b>Abschluss des Verfahrens</b>	<b>Herbst 2024</b>

Das Konkurrenzverfahren soll anschliessend mit etwas Vorbereitungszeit 2025 durchgeführt werden. Die Projektierung und Realisierung soll anschliessend 2026-2028 erfolgen. Um den Bau unter Betrieb sicherzustellen, ist eine etappierte Realisierung anzustreben.

**Kostenschätzung**

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 Aufwände der strategischen Planung wurden mehrheitlich intern erarbeitet, wodurch vor allem die Ressourcen der LG Stadtplanung beansprucht wurden. Für die Machbarkeitsstudie werden die Kosten basierend auf den eingegangenen Offerten auf 117 000 Franken geschätzt. Die Kosten für das Architekturbüro betragen 50 000 Franken. Für den Reserveworkshop werden 20 000 Franken Reserve angenommen. Die Honorare der Experten basieren auf den üblichen Ansätzen.

Arbeitsgattungen	Fr. inkl. MWST
Architekt und Kostenplaner	80 000.-
Externe Fachexperten Begleitgruppe	19 000.-
Weiteres / Unvorhergesehenes	18 000.-
<b>Total inkl. MWST</b>	<b>117 000.-</b>



**Kostenteiler**

Die Kosten für die Machbarkeitsstudie werden von den Endnutzern getragen. Es wird eine Projektbuchhaltung geführt und die Gesamtausgaben werden dem Projekt «Logistik und Schulungsgebäude» der Abteilung Sicherheit belastet. Die Kosten für die Machbarkeitsstudie werden durch die Abteilung Sicherheit übernommen. Für die nachfolgenden Projektphasen wird ein Kostenteiler definiert.

**Kreditbewilligung**

Vorhaben	Ausbildungszentrum Riedikon	
Kostenstelle oder Projekt-Nummer	5290.00	50260019
<b>Kreditbetrag einmalig<sup>1</sup></b>	<b>Fr. 117 000</b>	
Zuständig	Stadtrat	
Artikel Gemeindeordnung <sup>2</sup>	Art. 35 Abs. 2 Ziff. 3	
Ausgabe im Voranschlag enthalten <sup>3</sup>	Ja	
Beanspruchung Kreditkompetenz Stadtrat	-	

**Arbeitsvergabe**

Aus fünf im freihändigen Verfahren angeschriebenen Planungsbüros sind drei Offerten eingegangen. Aus diesen wird das wirtschaftlich und inhaltlich beste Angebot ausgewählt. Das Planungsbüro agps architecture ltd. in Zürich wird mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie beauftragt.

Die weiteren Arbeitsvergaben liegen von der Höhe der Beträge her in der Kompetenz der Abteilung und erfolgen im freihändigen Verfahren direkt. Die Beträge sind Bestandteil des Planungskredits.

Vorhaben	AZ Riedikon, Machbarkeitsstudie im Dialogverfahren
Arbeitsgattung	Dienstleistung SIA 21
Verfahrensart	Freihändiges Verfahren
Schwellenwert	Fr. 150 000
Begründung Ausnahme	
Vergabesumme <sup>4</sup>	Fr. 56 500
Firma und Ort	agps architecture ltd. Zürich
Datum Offerte	16. Januar 2024

<sup>1</sup> Bei Bereichen mit Vorsteuerabzugsmöglichkeit exkl. MWST; bei Bereichen ohne inkl. MWST

<sup>2</sup> Allenfalls gebundene Ausgabe gemäss § 121 Gemeindegesetz

<sup>3</sup> Inklusive Nachtragskredite

<sup>4</sup> Inklusive Mehrwertsteuer



### Weiteres Vorgehen

Nach Abschluss der Machbarkeitsstudie liegt die Grundlage für ein Konkurrenzverfahren zur Auswahl eines konkreten Projektvorschlages und eines geeigneten Planungsteams vor. Die im ersten Schritt erarbeiteten strategischen Ziele und die Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie bilden sodann die Grundlage für ein Konkurrenzverfahren für das «Ausbildungszentrum Riedikon».

Es folgt die Projektierung und Realisierung der neuen Ausbildungsräume durch das ausgewählte Planungsteam.

### Der Stadtrat beschliesst:

1. Das Vorgehen für die Machbarkeitsstudie und die formulierten strategischen Ziele werden zur Kenntnis genommen.
2. Für «Ausbildungszentrum Riedikon, Machbarkeitsstudie» wird ein einmaliger Planungskredit von 117 000 Franken bewilligt.
3. Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wird im freihändigen Verfahren für 56 500 Franken an die agps architecture ltd. vergeben.
4. Die Kosten werden dem Projekt 50260019 «Neubau Logistik und Schulungsgebäude», Konto 5290.00, der Abteilung Sicherheit belastet.
5. Die Mitglieder der Begleitgruppe werden wie beschrieben festgesetzt.
6. Mitteilung als Protokollauszug an
  - Abteilungsvorsteherin Sicherheit, Beatrice Caviezel
  - Abteilungsvorsteher Bau, Stefan Feldmann
  - Abteilungsvorsteher Finanzen, Cla Famos
  - Abteilungsleiter Sicherheit, Enrico Quattrini
  - Abteilung Sicherheit, GF Sicherheit
  - Abteilung Sicherheit, LG Bevölkerungsschutz
  - Abteilungsleiter Bau, Hans-Ueli Hohl
  - Abteilung Bau, LG Stadtplanung
  - Abteilung Bau, LG Strasseninspektorat
  - Abteilungsleiter Finanzen, Patrick Wolfensberger
  - Abteilung Finanzen, LG Baumanagement
  - Abteilung Finanzen, Kreditkontrolle
  - agps architecture ltd. (durch LG Stadtplanung)
  - die beiden nicht berücksichtigten Firmen (durch LG Stadtplanung)

öffentlich