

Stadtrat

Auszug aus dem Protokoll

Sitzung vom 7. April 2021

**2021/80 6.02.02.03 Lösungsstrategie
Stadthaus, Gesamtsanierung und Flächenoptimierung, Projektierungskredit,
Antrag und Weisung (Parlamentsgeschäft 21.06.08)**

Beschluss Stadtrat

1. Antrag und Weisung für "Stadthaus, Gesamtsanierung und Flächenoptimierung, Projektierungskredit" werden genehmigt und dem Parlament zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
3. Die Stadtkanzlei wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
4. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
5. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Parlamentsdienste (als Antrag und Weisung mit Aktenverzeichnis)
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien

Erwägungen

Das Ressort Finanzen + Immobilien unterbreitet dem Stadtrat den Antrag "Stadthaus, Gesamtsanierung und Flächenoptimierung, Projektierungskredit" zur Genehmigung durch das Parlament.

Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Parlament, es möge folgenden Beschluss fassen:
(Zuständig im Stadtrat Heinrich Vettiger, Ressort Finanzen + Immobilien)

1. Für die Gesamtsanierung und Flächenoptimierung des Stadthauses wird ein Projektierungskredit von 1'047'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00138-9561.5040.00 1'047'000 Franken
3. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.

Weisung

Ausgangslage

Das Stadthaus Wetzikon wurde 1980-83 durch Willi Egli erstellt. Es ist seit 2016 im Inventar der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. 2014 wurde auf dem Areal ein Architekturwettbewerb durchgeführt, der u.a. auch die Erweiterung des Stadthauses vorsah. Die im Wettbewerb vorgeschlagenen Wohnbauten nördlich des Stadthauses sind inzwischen realisiert. Im Jahre 2017 wurde die Hauswartwohnung in der ehemaligen Villa zu Büroräumlichkeiten umgebaut. Das Teilprojekt «Stadthaus» hingegen wurde durch den Stadtrat zurückgestellt, weil die im Stadthaus integrierte Postfiliale per Ende 2017 aufgehoben wurde. Die Stadt konnte anschliessend den Stockwerkeigentümeranteil von der Post AG erwerben. In den ehemaligen Post-Räumlichkeiten wurden 2019 neue Räume für das Betriebsamt eingerichtet.



Abbildung 1: Foto Ansicht Süd

Das Stadthaus ist in die Jahre gekommen, Die Gebäudehülle ist von aussen gesehen in einem ansehnlichen Zustand. Hinter der Kupfer- und Kunststeinfassade nagt jedoch kontinuierlich der Zahn der Zeit und die Verglasungen haben ihren Lebenszyklus überschritten. Bauphysikalische Mängel und schlechte energetische Werte verursachen Probleme und hohe Heizkosten. Die Gebäudetechnischen Anlagen sind ebenfalls am Ende ihrer Lebenserwartung.

Daher hat sich der Stadtrat entschieden, das Stadthaus einer grosszyklischen Gebäudesanierung zu unterziehen, damit der Werterhalt des Gebäudes gesichert werden kann. Gleichzeitig soll die Chance genutzt werden, mit massvollen Eingriffen im Inneren die Flächen optimaler nutzen zu können und die Sicherheit (Brandschutz, Fluchtwege usw.) wieder auf den neusten Stand zu bringen.

Lösungsweg

Um für diese anspruchsvolle Aufgabe ein geeignetes und qualifiziertes Planerteam gemäss öffentlichem Beschaffungsrecht zu finden, hat der Stadtrat am 10. Juli 2019 einem Kredit von 210'000 Franken für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens zugestimmt.

Aufgabenstellung des Planerwahlverfahrens

Im Rahmen einer grosszyklischen Gesamtsanierung soll die Gebäudehülle instand gesetzt werden und soweit sinnvoll den aktuellen Energievorschriften angepasst werden. Die Gebäudetechnik soll vollständig saniert und wo möglich ergänzt werden. Dabei wird der Minergie-Eco-Standard ohne Zertifizierung angestrebt.

Zudem sollen im Stadthaus die vorhandenen Flächen besser genutzt werden. Die Verwaltungsabteilungen des Stadthauses werden wo möglich und sinnvoll im Stadthaus zusammengefasst und neu organisiert. Anstelle der vielen Einzelräume sollen vermehrt grössere Bürozonon geschaffen werden. Im Eingangsbereich soll ein «Stadtschalter» entstehen, eine zentrale Anlaufstelle für die häufigsten Publikumsanliegen. Das im Dachgeschoss befindliche Archiv wird ausgelagert und die freiwerdende Fläche für zusätzliche Büroräume genutzt. Stattdessen wird die Integration weiterer Verwaltungsabteilungen geprüft (z.B. Schulverwaltung).

Aufgrund erster, grober Abklärungen wird von einem Investitionsbedarf von ca. 8'000'000 Franken aus (BKP 2, ohne Honorare) ausgegangen.

Verfahrensart Planerwahlverfahren

Das Verfahren wurde als 2-stufiges, selektives und nicht anonymes Planerwahlverfahren durchgeführt. Es untersteht den Regeln des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen. Es gilt die Ordnung für Ingenieur- und Architekturleistungs-offerten SIA 144, Ausgabe 2013.

- **Erste Stufe:** Präqualifikation/Teilnehmerauswahl anhand der Teilnahmeanträge mit Eignungsnachweisen und Referenzenprojekten.
- **Zweite Stufe:** Planerwahl anhand eines Lösungsansatzes zu einer Teilaufgabe und eines Honorarangebots.

Zielsetzung Planerwahlverfahren

Mit dem Planerwahlverfahren wurde ein Generalplanerteam unter Leitung eines Architekturbüros gesucht, welches in der Lage ist, die Stadthaussanierung in der Planungs- und Ausführungsphase kompetent zu betreuen. Die in der Präqualifikation ausgewählten Teams mussten im Planerwahlverfahren anhand einer exemplarischen Aufgabe ihre Kompetenz und ihr Potential für die Bearbeitung des Vorhabens aufzeigen. Aufgrund des Lösungsansatzes, der Honorarofferte und der Präsentation empfahl das Beurteilungsgremium ein Planungsteam für den Auftrag zur Weiterbearbeitung.

Im Rahmen des Planerwahlverfahrens sind keine vollständigen Projektvorschläge zu erarbeiten gewesen. Anhand der Teilaufgabe «Neugestaltung der Eingangssituation mit Stadtschalter / Anpassung der Treppenhalle» konnten die Teams ihr grundsätzliches Aufgabenverständnis und ihre Haltung zum Bauzustand darlegen. Dabei war aufzuzeigen, wie aus der Sicht der Planer ein Sanierungskonzept auf die Qualität des bestehenden Gebäudes, auf die denkmalpflegerische Einschätzung und auf die energie-technischen Ziele reagieren könnte. Erwartet wurden konzeptionelle Aussagen zu folgenden Themen:

- Kundenfreundliches Empfangserlebnis für Besucher/innen
- Räumliche Einbindung eines Stadtschalters als zentrale Anlaufstelle
- Anpassung der Treppenhalle an Brandschutz- und Sicherheitsanforderungen
- Verbesserung des Raumklimas in der Treppenhalle

Die Ausschreibung startete im Februar 2020, der Auswahlentscheid wurde im Mai 2020 (Präqualifikation) getroffen und die Abgabe der Angebote war am 16. Oktober 2020. Die Präsentationen der Teams sowie die anschliessende Jurierung und die Information des Zuschlagsentscheids gingen im November 2020 über die Bühne.

Projektbeurteilung

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass alle vorliegenden Lösungsansätze eine hohe Qualität in der Auseinandersetzung mit dem bestehenden Gebäude aufzeigen. Im Einzelnen sind aber ganz verschiedene Haltungen zum denkmalgeschützten Stadthaus erkennbar. Insbesondere wurde die Eingangssituation mit dem Stadtschalter gestalterisch und funktionell auf sehr unterschiedliche Art interpretiert. Es liegen Lösungsansätze vor, bei denen die baulichen Eingriffe mit grosser Sorgfalt die Qualitäten des bestehenden Gebäudes weiterdenken. Andere Vorschläge stellen eher den frischen, zeitgemässen Auftritt der Verwaltung in den Vordergrund. Das breite Spektrum der Eingaben ist auch Ausdruck der noch sehr offen formulierten betrieblichen Voraussetzungen für die neue Eingangszone.

Jurierung / Auftragsvergabe

Gemäss der Ausschreibung sind bei der Auswahl des zu beauftragenden Planers das Aufgabenverständnis und der Lösungsansatz mit 70 % zu gewichten, das Honorarangebot mit 30 %.

In der abschliessenden Gesamtwürdigung aller Eingaben kam das Beurteilungsgremium nach engagierter Diskussion zum Schluss, dass das Team Moos Giuliani Herrmann Architekten die überzeugendste Haltung zur gestellten Aufgabe dargelegt hat. Sowohl die sorgfältige Analyse des Bestandes, die zurückhaltenden gestalterischen Massnahmen, wie auch die bautechnischen Ansätze stellen eine ausgewogene Grundlage für die weitere Bearbeitung der anspruchsvollen Bauaufgabe dar.

Die Jury beantragte deshalb der Bauherrschaft, das Team Moos Giuliani Herrmann Architekten aus Uster mit der weiteren Planung und Ausführung der Stadthaussanierung zu beauftragen.

Fazit Planerwahlverfahren

Die intensive Diskussion innerhalb des Gremiums hat bestätigt, dass sich mit der Sanierung des Stadthauses den Planern eine sehr anspruchsvolle Aufgabe stellt. In den Lösungsansätzen wird aber auch sichtbar, dass das vierzigjährige Schutzobjekt mit massvollen, sorgfältigen Eingriffen durchaus für einen zeitgemässen Verwaltungsbetrieb ertüchtigt werden kann.

Jurywürdigung Projekt Moos Giuliani Herrmann Architekten

Das Projekt beeindruckt durch den respektvollen Umgang mit der bestehenden Bausubstanz, welcher auf einer sorgfältigen Analyse der städtebaulichen Situation, der geschichtlichen Einordnung und der typischen architektonischen Elemente des Gebäudes basiert. Sie zeigt die Wertschätzung, welche die Projektverfasser der Architektur von Willy Egli entgegenbringen. So erhalten und stärken sie die Qualitäten des Stadthauses und adaptieren dieses in einer Haltung des Weiterbauens sorgfältig an die heutigen Nutzungsvorstellungen.

Die Konzeption des Stadtfoyers verbindet räumlich die bestehende Treppenhalle und den Zugang zum Saal. Sie schafft so eine neue Grosszügigkeit und einen stärkeren Zusammenhang aller Gebäudeteile. In der Isometrie – als zeittypische Darstellung aus der Entstehungszeit – ist dies eindrücklich dargestellt. Dieses Stadtfoyer weist eine hohe Nutzungsflexibilität und räumliche Qualität auf. Es schafft ein grosszügiges Ankommen für den Stadtschalter, den Stadtsaal, das Trauzimmer und die Räume der Verwaltung. Diese architektonische und programmatische Offenheit wird etwas geschmälert durch das eingelassene Teppichfeld und den seitlichen Windfang mit dem Portier, welcher betrieblich nicht vorgesehen ist. Beim Stadtschalter stellt sich die Frage, ob das wörtliche Weiterbauen in der architektonischen Grammatik des Bestandes dem heutigen Selbstverständnis der Stadtverwaltung bezüglich Bürgernähe und Dienstleistungscharakter noch entspricht.

Das Projekt besticht durch den Erhalt der charakteristischen offenen Treppenhalle, welcher durch ein intelligentes Brandschutzkonzept ermöglicht wird. Das dafür notwendige zusätzliche Treppenhaus schafft auch betriebliche Vorteile. Die Türe im Podestbereich im ersten Obergeschoss stellt jedoch die Frage, ob mit dem Konzept der Offenheit von Foyer und Halle deren funktionale Trennung architektonisch lösbar und betrieblich überhaupt sinnvoll ist.

Das Streben nach dem Erhalt des Bestandes und nach einer möglichst geringen Eingriffstiefe prägt auch die Konzeption der energetischen und haustechnischen Erneuerung. Die vorgeschlagene Bewahrung der Fassadenverkleidung ist überzeugend, die Innendämmung mit neuen Fenstern sowie die Optimierungen des Raumklimas mit Nachtauskühlung mit den Fenstern und dem Oblicht in der Treppenhalle sind gut vorstellbar.

Das Projekt überzeugt in seiner Einfühlung in den Bestand und in der Selbstverständlichkeit und Angemessenheit der baulichen Massnahmen. Die räumliche Identität des bestehenden Gebäudes wird erhalten und verstärkt. Die architektonische Zurückhaltung der neuen Eingriffe ist wohltuend in der architektonischen Opulenz des Bestandes. Die angestrebte geringe Eingriffstiefe wird nicht nur denkmalpflegerisch, sondern auch wirtschaftlich als vorteilhaft beurteilt.

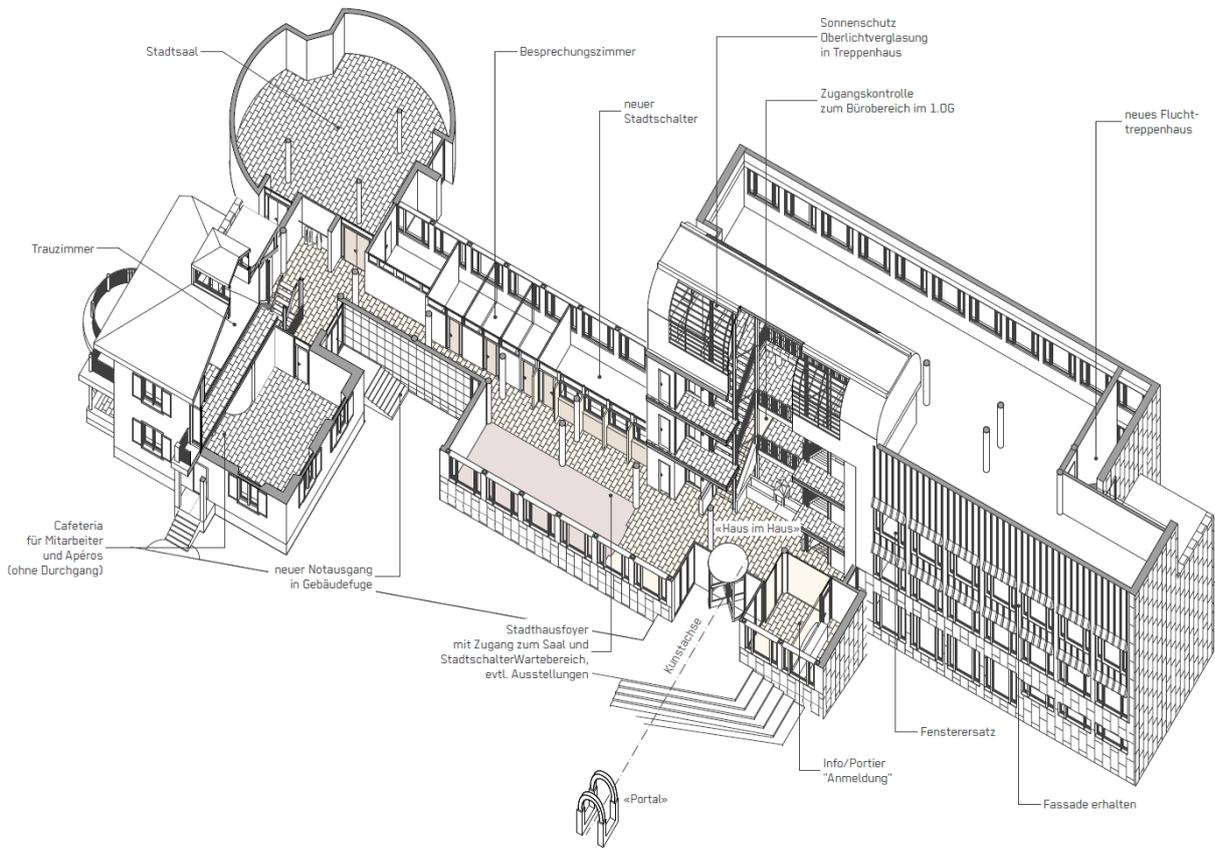


Abbildung 2: Isometrieschnitt Gebäude

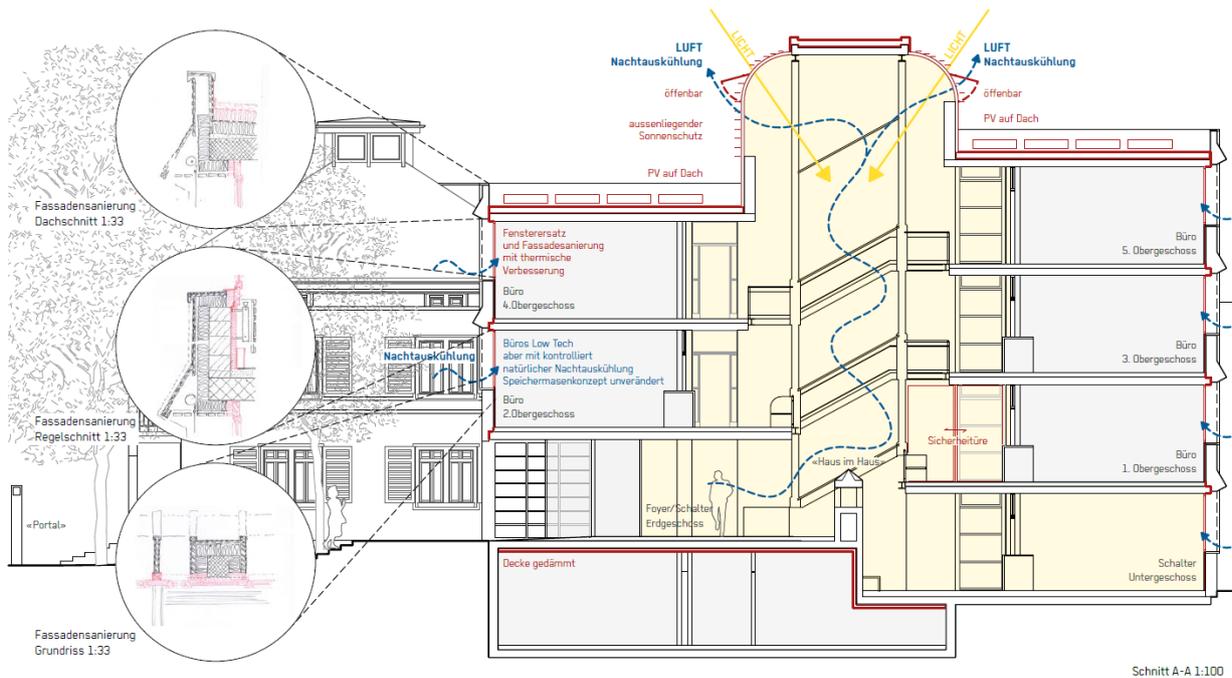


Abbildung 3: Schnitt Treppenhaus (Klimabedingungen)

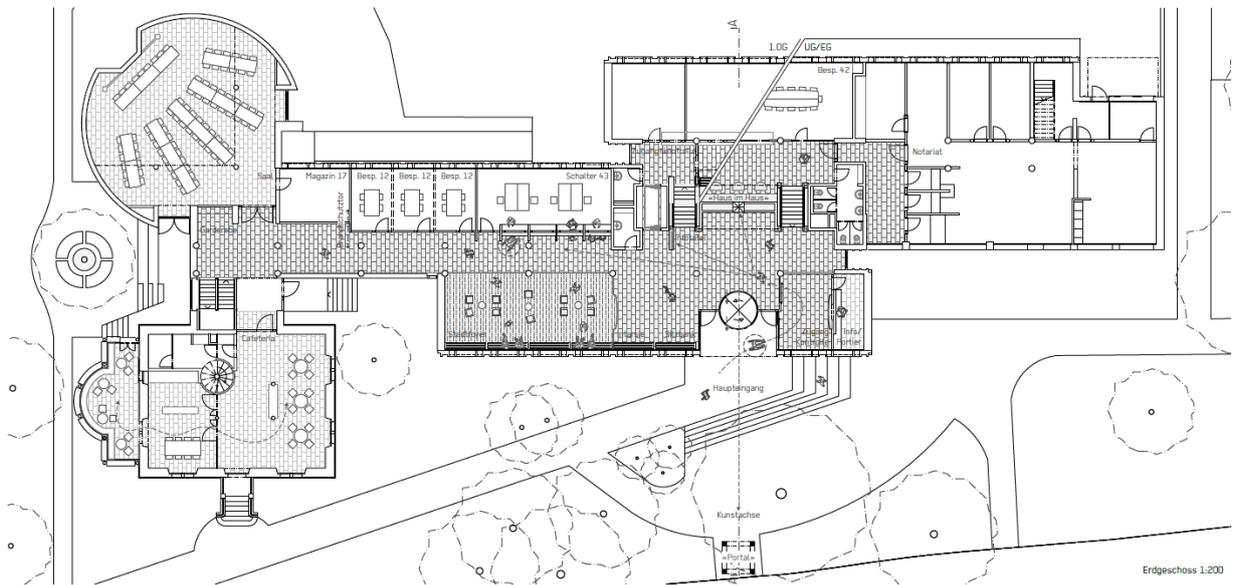
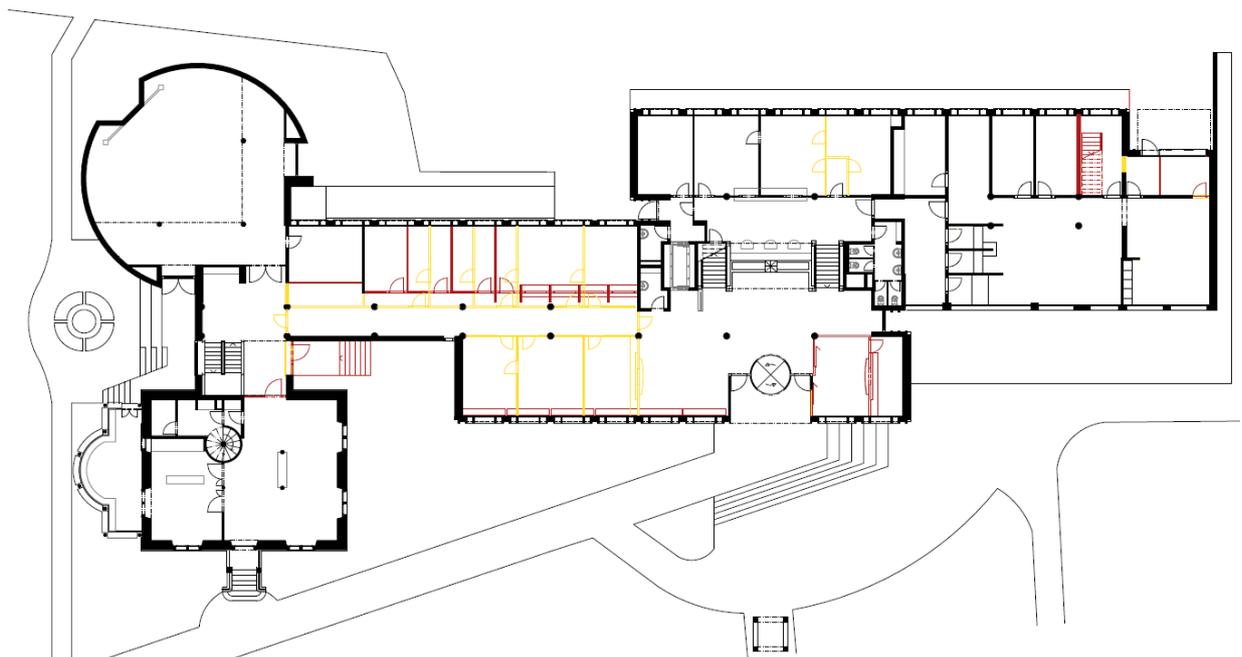
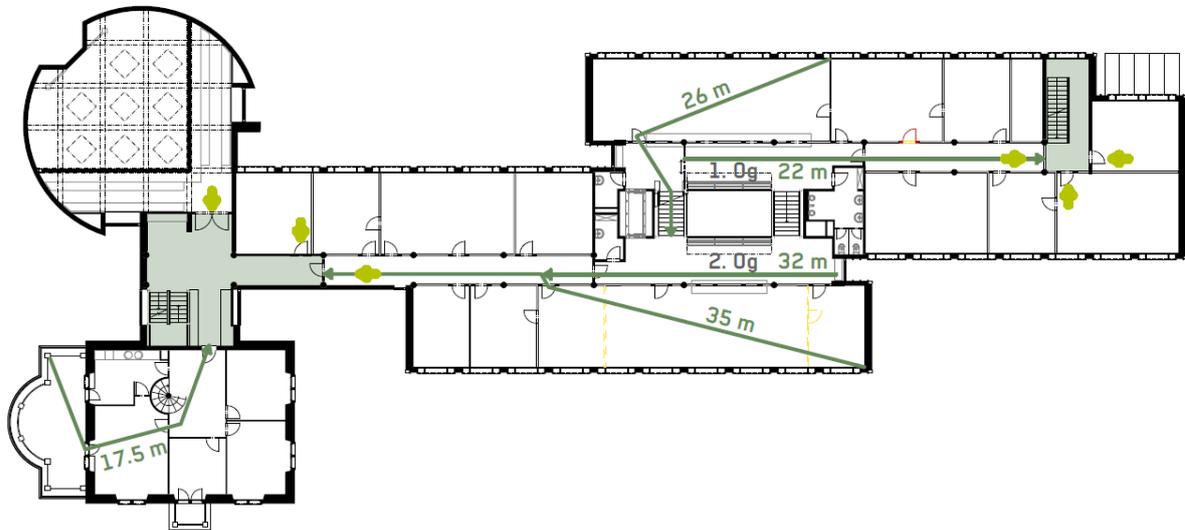


Abbildung 4: Neudisposition Eingangsbereich



Schema: Eingriffstiefe (yellow, red) 1:750

Abbildung 5: Neudisposition Erdgeschoss Abbruch (gelb) / Neu (rot)



Schema: Regelgeschoss Brandschutzkonzept 1:750

Abbildung 6: Bürogeschoss Fluchtwege

Lösungsweg Flächenoptimierung und Verwaltungsorganisation

Für die Entwicklung der "Neuen Arbeitswelten" ist ein phasenweises Vorgehen sinnvoll. Dieses pragmatische Vorgehen mit schnellen Feedbackloops erlaubt es, die Ausrichtung des Projekts nach jeder Phase den dazugewonnenen Erkenntnissen anzupassen und zu justieren. Untenstehend werden die einzelnen Phasen aufgezeigt und kurz beschrieben.

Phase 1: «Vorprojekt/Analyse und Projektzielentwicklung»

Diese Phase begann mit dem Kick-Off / Vorgespräch mit der Auftraggeberin und diente der Abstimmung des Projektumfanges, Bezeichnung der Projektorganisation sowie dem definieren von Schnittstellen zu beteiligten Stellen und Fachteams. Im Kick-Off wurde detailliert auf die Inhalte und Lieferergebnisse der einzelnen Schritte mit den dazugehörigen Tools (Projekt Visions-Workshops, Planungsworkshop mit Nutzervertreter/innen, spezifische Detailanalysen, Studien, u.a.) eingegangen und in der Projektplanung terminiert. Dies erlaubt ein bedarfsorientiertes Erarbeiten der massgebenden Planungsgrundlagen wie Projektziele, Raumprogramm, Belegungsstudie für die Phase 2.

Die Phase 1 ist aktuell am Laufen, die Mitarbeitendenbefragung fand im November/Dezember 2020 statt und im April 2021 steht der Workshop mit Nutzervertreter/innen an. Somit ist sichergestellt, dass die Nutzerinnen und Nutzer schon zu Beginn des Projektes aktiv miteinbezogen werden.

Phase 2: «Planung & Gestaltung»

Die Planungsgrundlagen und gewonnenen Erkenntnisse aus der vorherigen Phase, z.B. dem Raumprogramm, der Belegungsstudien, dem Projekthandbuch, u.a. dienen zur Entwicklung eines ganzheitlichen Raumkonzeptes. Das Zonenkonzept und die Flächenzuteilung werden mit einer vertieften Auseinandersetzung mit dem effektiven Kontext bzw. Gebäude und Rahmenbedingungen betrachtet und entwickelt.

Folgende Themenbereiche können in dieser Planungsentwicklung einfließen: Infrastrukturanalyse, Mengengerüst Mobiliar (z.B. Mobiliaraufnahme bei Weiterverwendung), Definition der Arbeitsplatzanforderungen (Spezialequipment, Stauraum). Ein Gestaltungskonzept mit den Elementen Farben, Oberflächen, Materialien, Mobiliar und weiteren relevanten Elementen wird als Umsetzungskonzept erarbeitet und kann mit einer Grobkostenschätzung ergänzt werden.

Die Kosten für die Phase 2 sind im beantragten Projektierungskredit enthalten.

Phase 3: «Ausführungsplanung und Projektumsetzung»

Diese Phase ist in Inhalt und Form projektspezifisch und kann in der Ausprägung mit den Erkenntnissen aus den vorherigen Phasen verbindlich formuliert werden.

Phase 4: «Bezug und Betrieb»

Nach erfolgreichem Bezug der neuen Räumlichkeiten und einer angemessenen Angewöhnungs- und Optimierungsphase (Verhalten/Mensch, Prozesse, Raum) wird das Büroprojekt abgeschlossen.

Die Kosten der Phasen 3 und 4 werden mit dem Baukredit beantragt.

Kosten Projektierung bis und mit Kostenvoranschlag

In der Folge wurde zusammen mit dem Planungsteam der Planungsauftrag für die Projektierung der gestellten Aufgabe im Detail besprochen und erarbeitet.

Die Projektierungskosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kostenzusammenstellung Projektierungskredit

(SIA-Phasen 31 -33 / Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligung)

Projektierungsarbeiten	Kosten
<i>Konto INV00138-9561.5040.00</i>	<i>Fr. (inkl. MWST)</i>
Bestandsaufnahmen, Geologische Gutachten, Altlastencheck, Kanal-TV, Sondagen usw.	161'200
Honorare Generalplaner (SIA-Phase 31-33)	701'900
Honorar Bauphysiker, Brandschutz	73'800
Honorar Büroplanung und –organisation (Phase 2)	29'000
Reserve (ca. 5% der Gesamtsumme / Rundung)	49'100
Bewilligungen, Gebühren, Vervielfältigungen	32'000
Total (inkl. MWST)	1'047'000

Für die Durchführung des Planerwahlverfahrens wurde vom Stadtrat an der Sitzung vom 10. Juli 2019 ein Kredit von 210'000 Franken zu Lasten der Erfolgsrechnung genehmigt. Das Planerwahlverfahren konnte Ende 2020 mit Kosten von rund 110'500 Franken erfolgreich abgeschlossen werden.

Finanzierung

Im Budget 2021 sind Planungskosten von 500'000 Franken eingestellt. Die restlichen Kosten werden im Budget 2022 vorgesehen. In den Finanz- und Aufgabenplan 2020 – 2024 wurden gesamthaft 8 Mio. Franken eingestellt.

Folgekosten Projektierung

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten (ANR00905):			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten	33 Jahre	1'047'000	31'727
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)			31'727

Termine / Ablauf

Die Realisierung der grosszyklischen Gesamtsanierung des Stadthauses soll gemäss Finanzplanung über die nächsten Jahre umgesetzt werden.

Was	Details	Termin
Projektierungskredit	Antrag Projektierungskredit Stadtrat	Anfangs April 2021
	Entscheid Parlament (Annahme)	3./4. Quartal 2021
Projektierung SIA-Phase 3	Vor- und Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	2022
Baukredit	Antrag Baukredit an Stadtrat – Parlament – Stimmberechtigte	1. Quartal 2023 bis ca. 1. Quartal 2024
Ausschreibungen und Ausführungsplanung		Ab 2024
Eigentliche Umbauarbeiten bis Abschluss		2024 - 2025

Erwägungen des Stadtrats

Das Stadthaus Wetzikon ist vor vierzig Jahren erbaut worden. Die meisten Verwaltungsabteilungen finden darin Platz. Bisher sind keine Instandsetzungen gemacht worden. Daher muss das Stadthaus zur Werterhaltung einer grosszyklischen Gesamtsanierung unterzogen werden. Damit können auch sicherheitstechnische und energetische Verbesserungen vorgenommen werden. Gleichzeitig soll die Chance genutzt werden, im Inneren die Flächen für die Verwaltung optimaler zu nutzen und einen zeitgemässen Kundenempfang zu gestalten. Gemäss Beschaffungsrichtlinie resp. Submissionsgesetz wurde ein

Planerwahlverfahren durchgeführt und erfolgreich abgeschlossen. Mit dem ausgewählten Generalplanerteam soll nun ein detailliertes und bewilligungsfähiges Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ausgearbeitet werden.

Fakultatives Referendum

Nach Art. 10 der Gemeindeordnung unterstehen Beschlüsse des Parlaments grundsätzlich dem fakultativen Referendum, ausser sie sind durch Gesetz oder Gemeindeordnung davon ausgenommen. Für Kreditbewilligungen etc. besteht keine Befreiung von der Referendumspflicht, weshalb ein solcher Beschluss des Parlaments dem fakultativen Referendum untersteht.

Akten

- SRB 2019/138 Stadthaus Bauprojektorganisation und Wettbewerb
- Jurybericht Planerwahlverfahren vom 17. November 2020

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin