



- 17-151 B3.5.4
Wettbewerbsverfahren Studienauftrag Adlerplatz
Postulat von Patrick Walder betreffend Aufrechterhaltung von mindestens 23 Parkplätzen
am Adlerplatz (Geschäft Nr. 84/2015)
Erster Zwischenbericht
-

Ausgangslage

Mit Datum vom 25. November 2015 wurde von Gemeinderat Patrick Walder (SVP) und 8 Mitunterzeichnenden ein Postulat unter dem Titel „Parkplätze am Adlerplatz müssen bleiben“ eingereicht.

Inhalt des Postulats vom 25. Dezember 2015:

„Der Stadtrat wird eingeladen, beim Adlerplatz mindestens 23 Parkplätze aufrecht zu erhalten und dem Gemeinderat darüber Bericht zu erstatten.“

Beantwortung des Postulats vom 9. Juni 2016:

Das Postulat wurde vom Stadtrat mit Beschluss vom 9. Juni 2016 (SRB Nr. 16-196) beantwortet, indem betreffend weitere Planung des Adlerplatzes ein Vorgehensvorschlag skizziert wurde. Der Vorschlag sieht vor, den Spielraum und damit den Betrachtungssperimeter des Projekts zu öffnen. Unter Einbezug der bisherigen Erkenntnisse soll ein neues Projekt ausgearbeitet werden, das nicht nur den Adlerplatz, sondern auch die Adlerstrasse und den heute suboptimalen Zugang zum Zentrum Marktgasse beinhaltet. Aufgrund des grösseren Perimeters und der offeneren Fragestellung wird ein Projektwettbewerb durchgeführt. Aufgabe der Wettbewerbs-Teilnehmer soll es sein, sinnvolle Lösungen für die heutige Situation unter Berücksichtigung aller Bedürfnisse vorzuschlagen. Dazu gehören die politische Willensäusserung, die Bedürfnisse des lokalen Gewerbes sowie die Bedürfnisse der Bevölkerung und aller Verkehrsteilnehmer. Der Antrag, das Postulat aufrechtzuerhalten, wurde mit 31 zu 0 Stimmen angenommen und der Vorschlag des Stadtrats wohlwollend aufgenommen. Die Postulanten zeigten sich zufrieden mit der aufgezeigten Stossrichtung.

Erwägungen

Der Stadtrat hat die weitere Bearbeitung gemäss Postulatsbeantwortung in Auftrag gegeben und entsprechend damit begonnen, das Wettbewerbsverfahren vorzubereiten. Anlässlich seiner Sitzung vom 12. April 2017 hat der Stadtrat den Ablauf des Wettbewerbsverfahrens vorberatenderweise diskutiert und grundsätzlich gutgeheissen. Er hat den Kreditantrag jedoch mit der Begründung sistiert, dass er vor der Auslösung des Wettbewerbsverfahrens im Sinne eines Zwischenberichts ans Parlament gelangen möchte, um sicherzustellen, dass das vorgeschlagene Vorgehen dem Willen des Gemeinderates entspricht.

Beschluss

1. Das Postulat von Patrick Walder und 8 Mitunterzeichnenden wird im Sinne eines ersten Zwischenberichts wie folgt beantwortet:

Der Stadtrat schlägt vor, zur Erfüllung der Aufgabenstellung im Sinne der Postulatsbeantwortung einen Studienauftrag im selektiven Verfahren mit Folgeauftrag auszulösen. Dieses Vorgehen wurde von der Stabstelle Stadtplanung in Zusammenarbeit mit den Partnerbüros Feddersen & Klostermann und STUDIO Brühlmann Loetscher Buson erarbeitet. Die besagten Büros wurden aufgrund der bisher einwandfreien Zusammenarbeit und derer ausgewiesenen Erfah-



zung zudem um eine Offerte zur Verfahrensbegleitung sowie um eine Schätzung der Kosten zur Durchführung des Wettbewerbsverfahrens angefragt.

Der Studienauftrag wird in stadträtlicher Kompetenz durchgeführt und fördert ein Siegerprojekt inkl. Grobkostenschätzung der nachfolgenden Planungs- und Baukosten zutage. Anschliessend wird die Freigabe des Planungs- und Baukredits beim Gemeinderat beantragt. Wird das Projekt unterstützt, wird das Siegerteam mit der Erarbeitung des Vor- und Bauprojekts sowie mit der baulichen Umsetzung beauftragt.

Mit der Erweiterung des Perimeters bietet sich für den Raum Adlerplatz, Adlerstrasse, Markt-gasse, Unterdorfstrasse und Städtlikreuzung die Chance für eine erhebliche und mehrheitsfähige Aufwertung. Allerdings wird die Aufgabe dadurch auch komplexer und verlangt eine seriöse Vorbereitung. Die im Rahmen des Studienauftrags zu erarbeitende Aufgabestellung hat städtebauliche, architektonische und verkehrliche Aspekte und muss von interdisziplinären Teams bearbeitet werden. Gerade weil der potenzielle Ideenfächer sehr breit ist, müssen die komplexe Aufgabestellung, der Perimeter und Zielsetzung im Vorfeld möglichst präzise definiert werden.

Ebenfalls ist zu berücksichtigen, dass die privaten Anlieger zwingend in den Prozess einbezogen werden müssen, da sie von dem Bauvorhaben stark betroffen sind und teils auch ihre Grundstücke direkt involviert sind. Dies ist eine grosse Chance, verlangt aber eine von Beginn weg transparente Kommunikation und Partizipation aller Parteien. Konkret ist vorgesehen, dass nach der guten Erfahrung und Zusammenarbeit im Rahmen der Erstellung des Parkleitsystems wieder ein private-public-partnership angestrebt wird. Das bedeutet, dass alle betroffenen Anlieger von Beginn weg in die Aufgabendefinition eingebunden werden, an der Jurierung teilnehmen und sich folgerichtig auch an den Baukosten beteiligen sollen.

Zu den voraussichtlich betroffenen Anliegern gehören die untenstehenden Eigentümer. Es ist zu berücksichtigen, dass sich die Liste je nach exaktem Projektperimeter noch ändern kann.

- Geschäftshaus City AG (City Center)
- Migros Pensionskasse (Marktgasse, Kehlhofweg)
- Pensionskasse der UBS (Bahnhofstr. 1)
- Metzger-Versicherungen (Bahnhofstr. 1, 5)
- Evangelisch-methodistische Kirche (Adlerstr. 12)
- Bonomo's Erben (Tulpenstr.)

Unter diesen Prämissen schlägt der Stadtrat im Detail folgendes Vorgehen vor (siehe auch Beilage mit Zeitplan und Kostenaufstellung der einzelnen Phasen). Der Stadtrat ist überzeugt, dass das Projekt zwar höhere Kosten aufwerfen wird, als es beim ursprünglichen Umgestaltungsprojekt vorgesehen war, wird aber eine hochwertigere, umfassendere und politisch tragfähigere Lösung bieten können.

Phase 0: Vorstudie

Die Vorstudie, welche federführend von Klostermann/Loetscher erarbeitet wird, soll ein inhaltliches Abtasten sowie einen ersten Kontakt zu allen beteiligten Akteuren ermöglichen. Sie soll den Rahmen des Machbaren, die Ziele, den Perimeter sowie auch die „No-Go's“ bestimmen und beschreiben. Einzubeziehen ist dabei vorab auch der Wille des Gemeinderats betreffend Projektdimension und Parkierung, welcher bei der Diskussion der Postulatsbeantwortung geäussert wurde. Resultat der Vorstudie sind mögliche Varianten in Skizzenform, welche durch die Beteiligten konsolidiert werden und wozu auch die Stadtbildkommission angehört wird. Diese Phase ist ein wichtiger Schritt, um die Aufgabestellung gemeinsam zu definieren und später für alle Akteure wünschenswerte Wettbewerbsresultate zu ermöglichen. Ebenfalls wird die verbindliche Beteiligung der privaten Akteure frühzeitig sichergestellt.



Phase 1: Vorbereitung Wettbewerbsverfahren

Auf Basis der Vorstudie werden die Verfahrensgrundlagen inkl. Pflichtenheft erarbeitet. Die Projektorganisation wird definiert, die Jury konstituiert und die Terminplanung definiert.

Phase 2: Präqualifikation

Um die Beteiligung von interdisziplinären Teams zu fördern und zu bestimmen, ist eine Vorauswahl mittels Präqualifikation sinnvoll. Der Markt wird nicht unendlich viele Konstellationen zulassen, da pro Team ein Architekt, ein Landschaftsarchitekt und ein Verkehrsplaner sowie ein beratender Tiefbauer benötigt werden. Klostermann/Loetscher empfehlen, im Hinblick auf eine möglichst grosse Ideenbandbreite drei bis sechs Teams zum Wettbewerb zuzulassen. Im Hinblick auf die Kostenkontrolle schlägt der Verkehrsausschuss die Zulassung von drei Teams vor. Insgesamt wird empfohlen, genügend Zeit und Mittel in eine seriöse Vorbereitung zu investieren (Phasen 0 bis 3), so dass danach drei hochqualifizierte, ausgewählte Teams möglichst hochwertige Resultate produzieren können.

Phase 3: Studienauftrag

Um „No-Go's“ zu vermeiden und möglichst umsetzbare und erwünschte Projektbeiträge zu erhalten, sollen die zugelassenen Teams Gelegenheit erhalten, im Rahmen einer Zwischenpräsentation die Meinung des Beurteilungsgremiums abzuholen. Damit erfolgt noch keine Beurteilung, sondern eine Meinungsäusserung zur eingeschlagenen Richtung. Der Wert dieser Zwischenbesprechung wird von Klostermann/Lötscher als potenziell sehr hoch eingeschätzt und auch von der Stabstelle Stadtplanung unbedingt empfohlen. Dies bedeutet, dass das Verfahren nicht anonym durchgeführt wird, was submissionsrechtlich jedoch explizit möglich ist. Eine objektive Beurteilung muss durch die Zusammensetzung des Beurteilungsgremiums sichergestellt werden. Zusammen mit dem Projektbeitrag wird auch eine Grobkostenschätzung der Baukosten inkl. Honorarofferte eingereicht. Die Schlusspräsentation durch die Teams dient schliesslich dem definitiven Kennenlernen des potenziellen Siegerteams.

Phasen 4/5: Beurteilung, Synthese, Jurybericht

Feddersen/Klostermann übernehmen die Vorprüfung der Projektbeiträge sowie der Überprüfung deren Grobkostenschätzung. Die Jury wählt ein Siegerprojekt, wobei empfohlen wird, dass in der Jury neben den Auftraggebern vier externe Experten aus den Bereichen Verkehr, Tiefbau, Städtebau/Architektur und Landschaft Einsitz nehmen. Die Entschädigung wird mit durchschnittlich Fr. 25'000 pro Team, also insgesamt Fr. 75'000 veranschlagt, wobei diese einen Wettbewerbsanteil beinhalten kann. Das vorgesehene Preisgeld wird abhängig von der Perimeterdefinition und Komplexität der Aufgabestellung nach Abschluss der Vorstudie noch zu überprüfen sein.

Kostenschätzung des Wettbewerbsverfahrens

Untenstehende Tabelle führt die Projektkosten nach Projektphasen auf. Sie beinhaltet die Leistungen der Partnerbüros Feddersen & Klostermann und STUDIO Brühlmann Loetscher Buson sowie alle weiteren Ausgaben im Zusammenhang mit dem Wettbewerb (Honorare Jury/Experten, Preisgeld, Ausschreibungs-, Nebenkosten, etc.). Die detaillierte Kostenzusammenstellung inkl. Projektablauf ist der Beilage zu entnehmen.

Das Honorar von Klostermann/Loetscher beläuft sich gemäss Offerte vom 27. März 2017 insgesamt auf Fr. 76'132.80.

Der Stadtrat legt dem Gemeinderat die folgende Kostenaufstellung zur Kenntnisnahme vor. Nähere Details zu den einzelnen Kostenpunkten sind der Beilage zu entnehmen.



PHASE 0	Vorstudie	Fr.	16'778.00
PHASE 1	Vorbereitung	Fr.	26'014.00
PHASE 2	Präqualifikation	Fr.	16'200.00
PHASE 3	Studienauftrag	Fr.	93'732.00
PHASE 4	Beurteilung	Fr.	40'304.00
PHASE 5	Synthese Jurybericht	Fr.	19'612.00
TOTAL		Fr.	212'640.00
NK & RESERVE	Modelle, 6% Nebenkosten, 10% Reserve	Fr.	49'022.40
TOTAL NETTO		Fr.	261'662.40
MWST	8%	Fr.	20'932.99
Rundungsbetrag		Fr.	2'404.61
GESAMTSUMME	als Kostendach	Fr.	285'000.00

Die einmaligen Kosten wurden in Folge der Aufrechterhaltung des Postulats in der Investitionsrechnung in den Jahren 2017 und 2018 mit je Fr. 150'000 eingestellt.

Der Stadtrat hat das gewählte Verfahren bewusst so schlank wie möglich und so ausführlich wie nötig gestaltet.

Der Stadtrat hat erwogen, im Sinne der Kosteneffizienz nur ein Team zur Bearbeitung der Aufgabenstellung einzuladen, hat sich jedoch bewusst gegen ein solches Vorgehen entschieden. Aus Sicht des Stadtrats wird ein Studienauftrag mit drei Teams voraussichtlich zu den besten und politisch tragfähigsten Resultaten führen. Es ist wichtig, dass ein Ideenfächer an möglichen Projekten zur Verfügung steht.

Die Vorstudie betrachtet der Stadtrat als sinnvolle Vorarbeit, welche eine wichtige Grundlage darstellt, damit die Teams anschliessend erwünschte Resultate produzieren. Dank den Zwischengesprächen werden darüber hinaus utopische, zu gross angelegte oder dem politischen Willen nicht entsprechende Projekte frühzeitig in die richtige Richtung gelenkt.

Der Stadtrat erinnert an dieser Stelle an seine Aussage im Rahmen der ersten Postulatsbeantwortung, wonach das neue Projekt weiterhin die Sicherheit und Übersicht im Raum City Center/ Adlerplatz/ Marktgasse verbessern, das Verkehrsproblem auf dem Adlerplatz lösen und den öffentlichen Raum aufwerten soll. Gleichzeitig soll es die klare, politische Willensäusserung des Gemeinderats zugunsten einer Aufrechterhaltung der oberirdischen Parkplätze respektieren. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem vorgeschlagenen Vorgehen eben diese Ziele erreicht und ein für alle Seiten überzeugendes Projekt entwickelt werden kann.

Zeitplan und Zuständigkeiten

Juli 2017: Zustimmung an Gemeinderat zur weiteren Aufrechterhaltung des Postulats im Sinne des vorgeschlagenen Vorgehens.

Aug 2017: Freigabe des Wettbewerbskredits durch den Stadtrat und Arbeitsbeginn.



- Dez 2017: Nach der Vorbereitungsphase gibt der Stadtrat das Resultat der Vorstudie und das Pflichtenheft frei und löst die Präqualifikation aus.
- April 2018: Nach der Präqualifikation bestätigt der Stadtrat die Auswahl der Teams und gibt den Studienauftrag frei.
- Nov 2018: Nach der Beurteilung der Projekteingaben durch die Jury bestätigt der Stadtrat das Siegerprojekt und beantragt dem Gemeinderat die Freigabe des Planungs- und Baukredits.
2. Dem Gemeinderat wird beantragt, der Umsetzung des Postulats „Aufrechterhaltung von mindestens 23 Parkplätzen am Adlerplatz“ im Sinne der vorliegenden Beantwortung zuzustimmen und das Postulat weiterhin aufrechtzuerhalten.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Patrick Walder, Usterstrasse 65, 8600 Dübendorf
- Gemeinderatssekretariat – z.H. des Gemeinderates
- Stadtschreiber
- Leiter Stadtplanung
- Akten

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber