



Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021

Neubau Betreuungshaus Rüterwis, Vorgehensentscheid über den Projektierungskredit

Antrag

Der Gemeindeversammlung wird beantragt zu beschliessen:

Variante A: Der Beschluss zur Erteilung eines Projektierungskredits für den Neubau Betreuungshaus Rüterwis wird aufgehoben (Hauptvorlage).

Variante B: Das Projekt "TrippTrapp" wird mit bestehendem Planerteam und bewilligtem Projektierungskredit weiterbearbeitet.

Das Wichtigste in Kürze

Die Projektierung für den Neubau des Betreuungshauses Rüterwis, für welche die Gemeindeversammlung am 4. Juli 2020 einen Kredit von 0,6 Mio. Franken bewilligt hatte, wurde aufgrund der neuen und völlig unerwarteten Kostenprognose des Siegerprojekts von der Schulpflege sistiert. Der Antrag zur Aufhebung des Projektierungskredits hätte der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2021 vorgelegt werden sollen. Durch Beschluss des Bezirksrats Meilen vom 10. Juni 2021 musste das Geschäft jedoch von der Traktandenliste gestrichen werden.

Die Wiedervorlage erfolgt als Variantenabstimmung.

Variante A (Hauptvorlage) bezweckt die Aufhebung des Projektierungskreditbeschlusses, eine Überbrückung des aktuellen Bedarfs mit verschiedenen, nachhaltig nutzbaren Provisorien und eine Neuorientierung der Bedürfnisse unter Einbezug der vorangegangenen Wettbewerbe.

Variante B sieht die Weiterführung des bisherigen Projekts "TrippTrapp" und die Zusammenarbeit mit dem bisherigen Architekten vor. Schulpflege und Gemeinderat raten vorbehaltlos davon ab. Sehr hohe Kosten bleiben absehbar und die Zusammenarbeit mit dem Planerteam wäre nur schwierig zu bewältigen.

Variante A: Aufhebung des Projektierungskredits (Hauptvorlage)

Ausgangslage

In den Jahren 2019/2020 wurde ein Architekturwettbewerb für ein neues Betreuungshaus auf dem Areal der Schulanlage Rüterwis durchgeführt und an der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2020 ein Projektierungskredit von 0,6 Mio. Franken für die Planung des aus dem Wettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekts bewilligt.

Die Schulpflege beschloss am 9. März 2021 - aufgrund der vom verantwortlichen Architekten des Siegerprojekts aufgezeigten neuen und völlig unerwarteten Kostenprognose - das Projekt zu sistieren. Dementsprechend wird der Projektierungskredit gemäss Beschluss der Schulpflege nicht mehr benötigt. Der anlässlich der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2020 bewilligte Projektierungskredit soll deshalb aufgehoben werden. Die Abrechnung über die aufgelaufenen Kosten wird zu einem späteren Zeitpunkt der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt. Bis heute sind Planungskosten von rund 205'000 Franken aufgelaufen. 170'000 Franken entfallen auf Planerhonorare für die Phase Vorprojekt, 35'000 Franken betreffen Vermessungen, Kosten für Geometer, Beratungsleistungen für Energiekonzepte, Kostenplaner und Rechtsauskünfte. Keine Einigung besteht bei der Schlussforderung des Architekten und der Abgeltung der ihm entzogenen Auftragsanteile.

Kostenentwicklung

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2020 begann die weiterführende Planung auf der Grundlage des Wettbewerbsprojekts. Ziel war die Vorlage eines Vorprojekts mit Kostenschätzung im Oktober 2020, des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag im Januar 2021 und die Durchführung einer Urnenabstimmung über den Ausführungskredit im Juni 2021.

Dem Projektierungskredit von 0,6 Mio. Franken lagen damals voraussichtliche Erstellungskosten von 8,3 Mio. Franken zugrunde (Wettbewerbsvorgabe 7,5 Mio. Franken, Grobschätzung Baukosten, Kostenungenauigkeit $\pm 25\%$).

Mit der Vorlage der ersten Kostenschätzung Ende Januar 2021 wurde erkennbar, dass die prognostizierten Erstellungskosten – ohne wesentliche, neue Projektvorgaben resp. Ausbauwünsche von Seiten Schule (abgesehen von einer Teilproduktions- statt einer Regenerationsküche mit Zusatzkosten von rund 150'000 Franken) - mit 11,6 Mio. Franken weit entfernt von den ursprünglichen Zielkosten liegen. Möglichkeiten zu Einsparungen bzw. zur Erreichung der im Voraus festgelegten Zielkosten unter Beibehaltung der im Rahmen des Wettbewerbs geforderten und zugesicherten Nutzbarkeit des Betreuungshauses konnten in der Folge keine präsentiert werden, obwohl diese von der Schule vehement verlangt wurden.

Vor diesem Hintergrund beschloss die Schulpflege am 9. März 2021 den Projektstopp und die damit verbundene Beendigung des Auftragsverhältnisses mit dem gesamtleitenden Architekten sowie den beauftragten Fachplanern.

Weiteres Vorgehen

Das mit dem geplanten Neubau des Betreuungshauses Rüterwis angestrebte Ziel muss anderweitig erreicht werden. Der Unterbruch verschiebt den Fertigstellungstermin für den Neubau des Betreuungshauses (BTH), nicht aber den Bedarf. Da dieser akut ist, ist ein Warten (geschätzt bis zu zwei Jahre) auf eine Fortführung des gestoppten Projekts oder einen neu zu organisierenden Wettbewerb keine Option.

Die notwendige Bedarfsdeckung kann erreicht werden, indem Behelfslösungen, eingeteilt in kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen etabliert werden und gleichzeitig eine strategische Neuausrichtung unter Einbezug vergangener Erkenntnisse (WB Entwicklung Rüterwis 2009, WB I BTH Umbau 2017 und WB II BTH Neubau 2019) stattfindet:

- kurzfristig: Kleines Versorgungsprovisorium vor dem bisherigen Betreuungshaus Rüterwis für die Überbrückung der Spitzenlasten über Mittag
(zu erwartende Kosten < 1,0 Mio. Franken / Provisorium zudem weiter verwendbar)
- mittelfristig: Grosses Provisorium im Umfang des Raumprogramms zum Wettbewerb Neubau BTH
Als Standort des Provisorium ist der rote Sandplatz der Neuen Turnhalle Rüterwis vorgesehen. Der Sandplatz sollte als Bauinstallationsplatz für den Neubau BTH dienen.
(zu erwartende Kosten 2 bis 3 Mio. Franken / Provisorium zudem weiter verwendbar)
- langfristig: Während der Nutzung des Provisoriums als Betreuungshaus (BTH) kann ein Umbau des jetzigen, alten Betreuungshauses vorbereitet werden. Aufgrund der heute neu absehbaren, aber noch unklaren Entwicklung für eine Tagesschule (mit entsprechenden Vorgaben des Kantons) ist auch ein Neubau statt Umbau des alten Betreuungshauses denkbar.
(Kostenbasis bleibt 7,5 Mio. Franken plus Kosten für dannzumalige neue Bedürfnisse)

Diese Vorgehensweise würde die Erkenntnisse der vergangenen Wettbewerbe nutzen.

Nach Inbetriebnahme des neuen oder umgebauten Gebäudes Rüterwis C kann das Provisorium "weiterziehen" Richtung Zollikon Dorf als kurz-, mittel- oder langfristige Raumreserve zur Unterstützung des Projekts "Schulzentrum Oescher" oder anderen ähnlichen Vorhaben.

Variante B: Weiterbearbeitung des Projekts "TrippTrapp" mit bestehendem Planerteam und bewilligtem Projektierungskredit

Ausgangslage

Die Aufhebung des Beschlusses über die Erteilung des Projektierungskredites wurde durch Beschluss des Bezirksrats Meilen am 10. Juni 2021 von der Traktandenliste der Gemeindeversammlung gestrichen. In einem zugrundeliegenden Stimmrechtsrekurs und auch von verschiedenen Votanten in den Medien wurde unter anderem gefordert, das jetzige Projekt weiterzuverfolgen.

Erwägungen

Die Zeit seit dem Bezirksratsentscheid wurde genutzt, um das Gespräch mit dem Architekten zu suchen. Dieses fand noch vor Ende Juni statt und es wurde eine Nachbesserung bis Ende Juli verlangt.

Kurz vor Ablauf der Frist erreichte die Schule ein Katalog an Forderungen und Bedingungen, von denen Erledigung der Architekt eine Weiterbearbeitung abhängig machte.

Die Kommunikation zwischen den Parteien ist unterdessen festgefahren und das Vertrauen angeschlagen. Der Architekt diktiert die Bedingungen und stellt Forderungen, welche eine Weiterverfolgung des Projektes enorm erschweren würden. Die Schulpflege und der Gemeinderat raten jedoch vorbehaltlos von einer Weiterführung der Zusammenarbeit ab.

Fazit

Da das Projekt dem Urheberrecht untersteht, ist eine Weiterbearbeitung vollständig oder in Teilen an den Verfasser - den jetzigen Planer - gebunden.

Das Projekt kann weitergeführt werden, die Kosten, welche die Grundlage für den Projektierungskredit waren (8,3 Mio. Franken) werden aber mit Sicherheit bei weitem überschritten (Stand heute 11,6 Mio. Franken), da sich der Architekt laut eigener Aussage nicht in der Lage sieht, sein eigenes Projekt zum von ihm veranschlagten Preis zu realisieren.

Empfehlung

Gemeinderat und Schulpflege empfehlen, die Variante A (Hauptvorlage) anzunehmen und die Variante B abzulehnen.

Aktenauflage und Website Gemeinde Zollikon

- Beleuchtender Bericht zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2020 "Neubau Betreuungshaus Rüterwis: Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts"
- Wettbewerbspläne Tripp Trapp
- Bericht des Preisgerichts
- Medienmitteilung vom 11. März 2021, "Abbruch Neubauprojekt Betreuungshaus Rüterwis, Zollikoberg"

Zollikon, im Oktober 2021

Gemeinderat und Schulpflege Zollikon