



Auszug aus dem Protokoll

Gemeindeversammlung

Beschluss vom 01. Dezember 2021

GV 2021-8

28.03

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 Auftragsteile.

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.

Erläuterungen der Referentin

Die Schulpräsidentin erläutert die Vorlage.

Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission

Der Präsident der RPK erläutert deren Antrag. Die RPK ist nach genauer Prüfung zum Schluss gelangt, dass das Verhältnis mit dem Architekten zerrüttet ist und hohe Umsetzungskosten zu erwarten wären. Der Kubikmeterpreis des Projekt von über 1'600 Franken wird als zu hoch beurteilt. Die RPK unterstützt deshalb die Variante A mit Aufhebung des Projektierungskredits.

Diskussion

Stephan Sintzel, Zollikon, Forum 5W, hält es für beelendend, dass ein derartiger Konflikt entstanden ist. Die Schule plant nun schon seit 4 Jahren ein neues Betreuungshaus. Schule und Architekt finden offenbar nicht die richtige Sprache. Die Vorstellung ist falsch, dass der Architekt ein fertiges Projekt mit Kostengarantie abliefern kann. Die ist unabhängig von der Personalie. Der Architekt handelt nur als Treuhänder des Auftraggebers. Es wird ein riesiger Zahlensalat präsentiert mit Kosten von 7,5 Mio., 8,6 Mio., 9,5 Mio. und 11,6 Mio. Franken. Die Stimmbürger haben einem Projekt für 8,3 Mio. Franken zugestimmt. Mit der Kostengenauigkeit besteht damit ein Spielraum bis 10,3 Mio. Franken. Der Architekt hat der Schulpflege Sparpotenzial aufgezeigt, womit das Betreuungshaus für 9,9 Mio. Franken gebaut werden könnte. Damit wären die Voraussetzungen geschaffen, dass man jetzt ins Bauprojekt einsteigen könnte.

Für weitere Projekte gibt er den Behörden den Ratschlag, vertiefte Studien vor einem Wettbewerb durchzuführen, damit auch Kostentreiber wie Baugrund oder Lärmimmissionen nicht vergessen gehen. Zudem sollte nicht das teuerste Projekt gewählt werden, sonst ist ein Kostenziel gefährdet. Der Bauherr muss sich auch selber im Projekt involvieren und als Vis-à-vis des Planerteams auftreten. Der Beizug einer professionellen Bauherrenberatung ist ebenso empfehlenswert.

Bei einem Projektabbruch gemäss Variante A belaufen sich die Kosten mit zwei abgebrochenen Wettbewerbsverfahren, für Provisorien sowie den Umbau des bestehenden Betreuungshauses auf rund 13 Mio. Franken. Wenn man jetzt über den Schatten springt und die Variante B wählt, liegen die Kosten über 3 Mio. Franken tiefer. Er beantragt deshalb, für die Variante B zu stimmen.

Lisa Meyerhans Sarasin, Präsidentin FDP, hat nicht mit dem Architekten gesprochen, aber mit den vom Volk gewählten Schulpflegemitgliedern. Diese halten eine weitere Zusammenarbeit nicht mehr für möglich. Die FDP unterstützt deshalb den Antrag für die Aufhebung des Projektierungskredits gemäss Variante A. Die dankt der Schulpflege für den Mut zu diesem unpopulären Entscheid.

Stefan Geiger, Zollikon, SVP, unterstützt die Variante A. Man hat jetzt viel über die Projektierung und die Kosten gehört. Teuer bauen geht und auch noch teurer bauen. Pandoras Büchse ist jetzt geöffnet und die Kosten nach oben sind offen. Deshalb ist jetzt eine bessere Lösung zu suchen. Dabei wäre auch eine gemeinsame Planung für Gerenhaus, Chramschof und Betreuungshaus anzudenken.

Variantenabstimmung

Es stehen sich hier zwei Varianten gegenüber, welche sich gegenseitig ausschliessen. Deshalb werden sich die Anträge A und B direkt gegenübergestellt. Bei der Abstimmung darf nur für eine Variante gestimmt werden.

Der Antrag A (Projektabbruch) wird von einer eindeutige Mehrheit der Versammlung unterstützt.

Schlussabstimmung

Die Aufhebung des Projektierungskredits wird mit grossem Mehr bei vereinzelt Gegenstimmen angenommen.

Beschluss

Der Beschluss zur Erteilung eines Projektierungskredits für den Neubau Betreuungshaus Rüterwis wird aufgehoben.

Für richtigen Auszug

Markus Gossweiler
Gemeindeschreiber

Verteiler (nach Eintritt der Rechtskraft):

- Liegenschaften Schule (Protokollauszug und Dispositivauszug)
- Finanzabteilung (Protokollauszug)
- Schulpflege (Protokollauszug)
- Archiv (Protokollauszug)